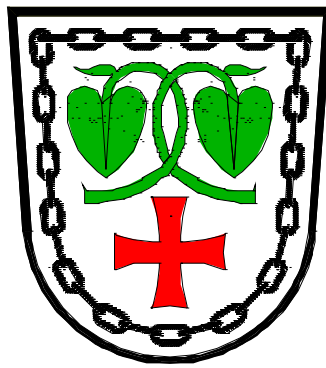


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH



BBPL NR. 15

„Birkerfeld“

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Städtebauliches Konzept
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Planungsvorgaben
 - 3.1.1 LEP
 - 3.1.2 Regionalplan Region 17
 - 3.1.3 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Verfahren
4. Plangebiet
 - 4.1 Lage
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Erschließung
 - 4.3.1 Verkehr
 - 4.3.2 Technische Erschließung
 - 4.4 Immissionen
 - 4.5 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
 - 4.6 Denkmäler
 - 4.7 Niederschlagswasser
 - 4.8 Bestehende bauliche Anlagen
5. Planungsinhalte
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung
 - 5.3 Bauliche Gestaltung
 - 5.4 Garagen und Stellplätze
 - 5.5 Höhenlage
 - 5.6 Grünordnung
6. Alternativen
7. Rechtsgrundlagen

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Eigentümerin der Parzelle 2705/47 Gemarkung Warngau ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herantreten, die zulässige Nutzung auf der Parzelle zu verändern.

Der Bebauungsplan weist für dieses Grundstück zwei Baufenster aus, wovon eines bereits bebaut ist. Das östliche, derzeit unbebaute, Baufenster soll mit einem Produktionswerk bebaut werden.

Um das Produktionsgebäude entsprechend den, sich zwischenzeitlich, geänderten Vorgaben errichten zu können müssen die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst werden. Die Änderungen sind Voraussetzung für die zukunftsichere Aufstellung des bestehenden Betriebes.

2. Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wird durch das Änderungsverfahren nicht verändert.

Die zulässige Wandhöhe für den rückwärtigen Grundstücksteil wird erhöht, das Baufenster wird profilgleich nach Osten verlängert und bietet dem Bauwerber damit mehr Flexibilität.

Die Erhöhung des Baurechts im Änderungsbereich erfüllt den Wunsch der Gemeinde, Bauländreserven im Bestand zu mobilisieren unter Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungssysteme.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Planungsvorgaben

3.1.1 LEP

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Flächensparen (G)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (B)

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Wirtschaft

Wirtschaftsstruktur (G)

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.1.2 Regionalplan Region 17

Gewerbliche Entwicklung Z

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.

G

Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warngau besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 23.09.1976 genehmigt wurde. Zu diesem Plan gibt es 18 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als GE-Fläche (Gewerbegebiet) dargestellt.

3.2 Verfahren

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Die 22. Änderung des BBPL 15 Gewerbegebiet Birkerfeld umfasst die Flurstücke 2705/47; 2705/60 und 2705/61. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens hat eine Fläche von ca. 6.800 m².

4.2 Nutzung

Das Plangebiet dient gemäß den Festlegungen in der BauNVO § 38 „Gewerbegebiete“ vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung der betroffenen Flurstücke erfolgt wie bisher über die vorhandene innere Erschließungsstrasse.

4.3.2 Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz innerhalb des Geltungsbereiches.

4.4 Emmissionen / Immissionen

Die durch die Änderungsmaßnahmen entstehenden Emmissionen bewegen sich innerhalb der zulässigen Grenzwerte für Gewerbegebiete.

4.5 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

4.6 Denkmäler

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

Aktennummer

D-1-8136-0051

Lage: Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Valley

Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Verfahrensstand: Benehmen hergestellt

Denkmalart: Bodendenkmal

Denkmalliste

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind vom Antragsteller / Bauherrn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

4.7 Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Regenwasser gilt die Niederschlagswasser -Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENKW). Es ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines Planers, die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu prüfen und zu verantworten.

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

4.8 Bestehende bauliche Anlagen

Der Geltungsbereich ist mit 3-geschoßigen Verwaltungsgebäude bebaut.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche, die Festsetzung der Baugrenzen, die Anzahl der max. zulässigen Geschosse und die Festlegung der max. Wandhöhe.

Zusammen mit den sonstigen anzurechnenden Flächen wird der in § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert zur GRZ (=0,8) mit der geplanten Bebauung um 0,08 überschritten. Die Überschreitung ist betrieblich bedingt und städtebaulich im Gewerbegebiet an dieser Stelle vertretbar.

Als Ausgleich hierfür werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Das Flachdach des östlichen Baukörpers wird mit einem Retentionsdachaufbau (mind. 100 mm) versehen. Mögliche Teilflächen werden begrünt.
- Alle Fahr- und Parkflächen müssen mit sickerfähigen Belägen ausgestattet werden,- im Bereich der Parkflächen ist Rasenfugenpflaster zu verwenden.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen

5.3 Bauliche Gestaltung

Es werden die Stellung der Baukörper, Wandhöhen, und Dachformen festgesetzt.

5.4 Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden in Garagen und Stellplätzen nachgewiesen.

5.5 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird auf Grundlage der vorhandenen Geländehöhen festgesetzt.

5.7 Grünordnung

Es werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Bei der Lagefestlegung handelt es sich um eine Empfehlung.

Zur Sicherstellung der Umsetzung der Grünordnung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6. Alternativen

Alternativen wurden nicht geprüft, da die Planungsziele nur im Plangebiet erreicht werden können.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 ([BGBl. I S. 1726](#)) m.W.v. 13.10.2022
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Gemeinde Warngau:

Planverfasser:

Warngau, den

München, den

.....

Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister

.....

Ludwig Hohenreiter