



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**„Wall Kreisstraße MB 10“**

**- Begründung –**

**4. Änderung - im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG**

## **1. Grundlagen**

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1.3 Planungsvorgaben
- 1.4 Erschließung

## **2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans**

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
- 2.3 Ver- und Entsorgung \_ Niederschlagswasser
- 2.4 Denkmäler

## **3. Bodenordnende Maßnahmen**

## **4. Rechtsgrundlagen**

## **5. Beteiligte Planer**

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Anlass der Planung**

#### **Präambel**

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Im vorliegenden Fall geht es um die maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wall Kreisstraße MB 10“. Anlass war die betriebsbedingte Erfordernis zur Erweiterung eines bestehenden Anwesens. Diese Anfrage hat die Gemeinde zum Anlass genommen, den ganzen räumlichen Geltungsbereich zu überplanen und Möglichkeiten zur Nachverdichtung aufzuzeigen.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des BBPL's umfasst Grundstücksflächen westlich der Kreisstraße MB 10 am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Wall.

Er beinhaltet die Flurnummern:

- 1482/1
- 1482/2
- 1482/3
- 1482/4
- 1482/5
- 1482/6
- 1487/T
- 1487/3
- 1487/4T
- 1487/5
- 1490/T
- 1519/T

der Gemarkung Warngau.

Fläche der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches: 0,77 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet den südlichen Ortsrand des Ortsteiles Wall.

Die Flächen grenzen im Osten und Norden an die weitere Wohnbebauung des Ortsteiles Wall an. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### 1.3 Planungsvorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

#### 3.1 Flächensparen (G)

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

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

Zu 3.1 (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 (vgl. 1.2.6).

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlung- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

### 3.2 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.

#### Regionalplan Region 17

Auf folgende Festlegung im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

Festlegungen

Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen

#### II Siedlungswesen

##### 1 Siedlungsleitbild

- 1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- 1.2 G Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
- 1.3 Z Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.
- 1.4 Z Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.
- 1.5 Z Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.6 Z Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

## 2 Wohnsiedlungstätigkeit

2.1 G Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.

2.2 G Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

## 4 G Bauflächensicherung

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

### Bauleitplanung

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 des Bebauungsplans als MD bzw. Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

### Topographie

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 700 m ü NN.

Das Gelände ist weitgehend eben.

### Boden und Grundwasserstand

Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden mit gelegentlichen Nagelfluh-Einstreuungen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. -60 m.

## 1.4 Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind erschlossen.

### Verkehrerschließung:

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße MB 10, die Gemeindestraße Am Rain, die Gemeindestraße Fl.-Nr. 1482/5 bzw. einen Eigentümerweg auf Flurnummer 1487/3.

#### Technische Erschließung:

Durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich der Kreisstraße MB 10.

## **2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### Art der Nutzung:

Die Baufläche wird als Dorfgebietsfläche (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

#### Maß der Nutzung:

Das zulässige Maß der Nutzung wird über Baugrenzen, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe festgesetzt.

#### Höhenlage:

Die Höhenlage wird durch das vorhandene Gelände bestimmt. Die maximale Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss über Gelände wird mit 15 – 20 cm festgelegt.

#### Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze festgelegt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird entsprechend den Festlegungen in der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau bestimmt.

### **2.1 Städtebauliches Grundkonzept**

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und das bestehende Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Potentiale für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung aufgezeigt und festgesetzt.

### **2.2 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz**

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

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

### **2.3 Ver- und Entsorgung \_ Niederschlagswasser**

Für die Versickerung von Regenwasser gilt die Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln

(TRENGW). 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.

## 2.4 Denkmäler

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich keine Denkmäler.

Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baumaßnahme zu Tage treten, sind gem. Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Gemeinde Warngau, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung nicht erforderlich.

## 4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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.

## 5. Beteiligte Planer

*werkbureau* Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstraße 3, 81371 München  
T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_20000080  
info@werkbureau.de / www.werkbureau.de