



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 12**

**„Sägstrasse Oberwarngau“**

**- Begründung -**

**4. Änderung - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauBG**

## **1. Grundlagen**

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung
- 1.4 Erschließungsanlagen

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

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Immissionen
- 2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
- 2.4 Niederschlagswasser
- 2.5 Denkmäler

## **3. Rechtsgrundlagen**

## **4. Beteiligte Planer**

### **1. Grundlagen**

#### **1.1 Anlass der Planung**

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

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Flurnummer 1232 / 3 in die Parzellen 9, 10 und 11 aufgeteilt. Für die Parzellen 10 und 11 ist jeweils ein Baufenster für die Bebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen. Für die Parzelle 9 ist keine Bebauung vorgesehen.

Die Eigentümer des Grundstückes sind an die Gemeinde Warngau mit dem Wunsch herangetreten, die zulässige Bebauung auf der Parzelle 10 zu maßvoll zu erhöhen.

Die Nachverdichtung d.h. die sinnvolle Erhöhung der zulässigen Bebauung im Bestand, bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Ziele ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde Warngau.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 4. Änderung des BBPL Nr. 12 „Sägstrasse Oberwarngau“:

#### **Geltungsbereich des Änderungsverfahrens**

Die 4. Änderung des BBPL 12 „Sägstrasse Oberwarngau“ betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 1.2 Planungsvorgaben

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 MI-Fläche (Mischgebiet) dargestellt.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf die folgenden Festlegungen im LEP wird hingewiesen:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen (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).

##### 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 Festlegungen im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

#### Siedlungsleitbild

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.

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 Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering

wie möglich gehalten werden.

Im Änderungsverfahren werden die Planungsvorgaben eingehalten.

### **1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberwarngau, östlich der Bahntrasse und südlich der „Sägstrasse“ im Anschluss an den mit Siedlungshäusern und einer Lagerhalle bebauten Ortsbereich.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden durch die „Sägstrasse“, „Lagerhausstrasse“ und gewerbliche Lagerhallen
- im Westen durch die Bahnlinie
- im Osten durch Wohnbauten

Vorhandene Bebauung im Änderungsbereich

Die Flurnummer 1232/3 ist mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut.

### **1.4 Erschließungsanlagen**

Verkehrerschließung

Das Änderungsbereich ist über die Sägstrasse und die Lagerhausstrasse an das bestehende Ortsstraßennetz angebunden. Die vorhandenen Verkehrsflächen haben ausreichende Fahrbahnquerschnitte.

Die Straßen sind für den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes ausreichend bemessen.

Die östliche Doppelhaushälfte ist über die Sägstrasse, die westliche über die Lagerhausstrasse angebunden.

Trinkwasserversorgung

Anschluss an vorhandenes Leitungsnetz der Gemeinde, - eine Erweiterung der Leitungsnetze ist uneingeschränkt möglich, die Versorgung gesichert. Versorgungsleitungen befinden sich in den zum Baugebiet führenden Ortsstraßen. Die Löschwasser-Versorgung erfolgt über Hydranten.

Stromversorgung

Elektro-Energieversorgung über Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON, - im Baugebiet werden die Kabelnetze unterirdisch verlegt.

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen werden an das Fernsprech-Ortsnetz Warngau angeschlossen, Ortskennzahl 08021; Fernsprech-Anschlüsse sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Verlegung der Leitungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch über Erdkabel.

Schmutzwasser

Abwasser-Beseitigung - die Ableitung der Abwässer erfolgt über den Anschluss an das

Ortskanalnetz zur Kläranlage.

Müll

Abfall-, Haus- und Bio-Müll wird durch die zentrale Müllbeseitigung im Aufgabenbereich des Landkreises Miesbach entsorgt.

Eine zentrale, ortsfeste Abfallbeseitigungsanlage, Sammelstelle zur Wertstofftrennung bei Hausmüll, hausmüll-ähnlichen Abfällen und für Sondermüll befindet sich im Ortsbereich; die Anlage ist Eigentum der Gemeinde.

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

### **2.1 Städtebauliches Grundkonzept**

An Stelle des bisher vorgesehenen Einzelhauses mit First in Nord-/Südrichtung auf der Parzelle 10 wird Baurecht für ein Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen mit First Ost-/Westrichtung geschaffen. Die im aktuell rechtskräftigen BBPL zulässige Nutzung für die Parzelle 10 wird erhöht. Die GRZ und GFZ werden beibehalten,- als neue Bezugsgröße wird jedoch die

Grundstücksfläche der Parzellen 9 und 10 herangezogen.

Die Lage und maximale Ausdehnung der zulässigen Bebauung wird mit verbindlichen Baugrenzen für Wohnhaus und Garagen festgelegt.

Das Wohngebäude wird durch die Änderung um wenige Meter in Richtung Westen, bis an die ursprüngliche Grenze der Parzelle 10 verschoben. Lediglich das Garagengebäude für die westliche Einheit liegt im Bereich der ursprünglich ohne Bebauung vorgesehenen Parzelle 9.

Die Gemeinde sieht in dem fraglichen Grundstück das Potential zur Nachverdichtung und be-schließt aus diesem Grund die 4. Änderung des BBPL 12 Sägstrasse.

### **2.2 Immissionen**

Das westliche Garagengebäude des Doppelhauses rückt deutlich weiter nach Westen in Richtung Bahnlinie bzw. Raiffeisen-Lagerhalle. Beim Wohngebäude sind es nur wenige Meter Unterschied zum bisherigen Planungsstand. Das ändert an der Immissionssituation nicht sehr viel und ist noch vertretbar.

Grundsätzlich müssen die künftigen Bewohner des Wohngebäudes durchaus mit nennenswerten Lärmeinwirkungen von dem Raiffeisen-Gelände und der Bahnlinie rechnen, bis hin zur Ausschöpfung von Mischgebiets-Richtwerten. Das galt allerdings auch schon für die bisherige Planung.

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

Mit Festsetzungen zu Bebauungsdichte, Ausführung von Belägen, Ein- und Durchgrünung werden die Belagen von Natur und Landschaft gewürdigt. Dem Artenschutz wird durch die Festsetzungen zur Verwendung von autochthonen Pflanzen und sockellosen Einfriedungen Rechnung getragen.

Durch die geplante Änderung entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt.

## **2.4 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.

Stellplätze sind aus Rasengittersteine bzw. wasserdurchlässig herzustellen. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art.

Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

## **2.5 Denkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in einem Umgriff von ca. 500 m befindet sich kein Baudenkmal.

### **Hinweis:**

Bodendenkmäler, oder Hinweise auf Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baumaßnahmen zu Tage treten, sind unverzüglich der Gemeinde Warngau und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## **3. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) Geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) und vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, mit Wirkung vom 01.

August 2019.

#### 4. **Beteiligte Planer**

Architekt

**werkbureau**\_Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_2000080  
info@werkbureau.de | www.werkbureau.de