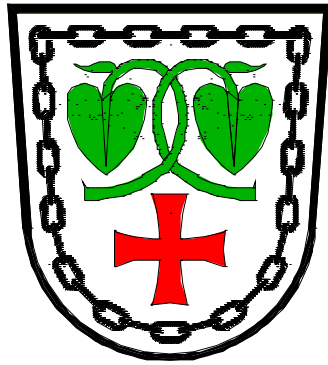


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH



BBPL NR. 1

„Wall_Am Rain“

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
 - 4.6 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 Eigentümer der Parzellen 1499/3, 1499/23, 1499/24, 1499/25, 1499/26, 1499/27 und 48/1 sind mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, die zulässige Nutzung auf den Parzellen zu erhöhen.

Die Ermöglichung der verträglichen Nachverdichtung ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Warngau.

Da die Parzellen 48/1, 1499/3 und 1499/27 nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans liegen, beschließt die Gemeinde Warngau die 5. Änderung des B-Plans mit Einbeziehung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksflächen der Parzellen 1499/3, 1499/27 und 48/1.

2. Städtebauliches Konzept

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Planungsvorgaben

3.1.1 LEP

Zu7.1.4(B) Regionale Grünzüge dienender Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor Bebauung, gliedern die Siedlungsentwicklung, tragen zur Vermeidung der Zersiedelung bei, verbessern das Bioklima (z.B. durch die Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs) und sichern die landschaftsgebundene und naturnahe Erholung. Regionale Grünzüge umfassen Gebiete, deren Freihaltung von Beeinträchtigung durch Bebauung vorrangig ist. Für die Festlegung eines regionalen Grünzugs sind Gebiete geeignet, die mindestens eine der folgenden Funktionen derzeit oder –soweit absehbar– zukünftig erfüllen können: –die regionale Gliederung der Siedlungsräume mit einer ökologisch-funktionalen und sozialverträglichen Zuordnung der Freiräume,– die Verbesserung des Bioklimas und die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches mit angrenzenden Siedlungskomplexen oder –die Erholungsvorsorge. In den Regionalplänen ist für jeden regionalen Grünzug mindestens eine dieser Funktionen festzulegen. Es sind nur Vorhaben zulässig, welche die festgelegte(n) Funktion(en) nicht beeinträchtigen. Die regionalen Grünzüge sind in den Regionalplänen als zeichnerisch verbindliche Darstellungen festzulegen. Auf Grund des höheren Siedlungsdrucks in verdichteten Räumen (Verdichtungsraum und ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen; vgl. 2.2.1) sind dort verbleibende kleinere Frei- und Grünflächen besonders wertvoll. Ihr Erhalt und ihre Entwicklung zu zusammenhängenden Grünstrukturen tragen auch zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Naherholung und zur Biodiversität bei.

Zu7.1.6(B) Die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere ist Voraussetzung für den Erhalt der Biodiversität sowie der genetischen Vielfalt und des genetischen Potenzials der wildlebenden Arten. Um diesen Arten einen Wechsel ihrer verschiedenen Habitate sowie einen Austausch nicht nur innerhalb, sondern auch zwischen diesen Lebensräumen zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Wiederherstellung der Wanderkorridore zu Land, zu Wasser und in der Luft von besonderer Bedeutung. Künstliche Barrieren wie Verkehrs- und Energieinfrastruktur können von manchen Arten nicht über-

wunden werden und haben einen trennenden Effekt. Wo dieser Lebensraum bereits zerschnitten ist oder dies nicht zu vermeiden ist, kann der Trennungseffekt durch bauliche Maßnahmen abgeschwächt werden.

3. Siedlungsstruktur

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.

Zu 3.2 (B) Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.

3.1.2 Regionalplan Region 17

I Natur und Landschaft

1 G Landschaftliches Leitbild

Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen. Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen. Es ist anzustreben,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.

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.

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

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 19 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als WR (Reines Wohngebiet), Grün- und Waldfläche dargestellt.

3.2 Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes wendet die Gemeinde Warngau das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB an. Im Geltungsbereich der 5. Änderung ersetzt diese den alten Bebauungsplan vollständig.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Die 5. Änderung des BBPL 1 Wall Am Rain umfasst die Flurstücke 48/1, 1499/3, 1499/23, 1499/24, 1499/25, 1499/26 und 1499/27 sowie Teile des Flurstückes 48. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens hat eine Fläche von ca. 3.900 m².

4.2 Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Festlegungen in der BauNVO § 4 „Allgemeines Wohngebiet“ vorwiegend zum Wohnen genutzt. Mit Ausnahme von Tankstellen werden die im Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen zugelassen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Die Flurnummer 48/1 wird über ein Geh- und Fahrrecht zu Lasten der Flurnummer 48 erschlossen. Die Verkehrserschließung der restlichen Parzellen im Geltungsbereich erfolgt wie bisher ausschließlich über den vorhandenen Privatweg Flurnummer 1499/24.

4.3.2 Technische Erschließung

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

4.4 Emissionen / Immissionen

Eine relevante Zunahme der Emissionen ist durch die Änderungsmaßnahme nicht zu erwarten.

4.6 Denkmäler

Im direkten Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler, die eine Wirkung auf den BBPL-Bereich entfalten, bzw. von Maßnahmen in diesem Bereich betroffen sein könnten.

Hinweis:

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.

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 (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.

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

4.8 Bestehende bauliche Anlagen

Der Geltungsbereich ist mit 2-geschoßigen Einfamilienhäusern mit Garagengebäuden bebaut.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Festlegungen in der BauNVO § 4 „Allgemeines Wohngebiet“ vorwiegend zum Wohnen genutzt. Mit Ausnahme von Tankstellen werden die im Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

5.3 Bauliche Gestaltung

Es werden die Stellung der Baukörper, Wandhöhen, Dachneigungen, Dachform und Firstrichtungen 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 einer Höhenaufnahme des vorhandenen Geländes mit der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden EG bezogen auf Normalnull festgesetzt. Wegen der komplizierten Höhenlage kann zur besseren Einbindung der Gebäude in das Gelände in begründeten Fällen um bis zu 50 cm von der festgelegten Höhenlage abgewichen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Gemeinde Warngau.

5.6 Grünordnung

Es werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

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