



Bebauungsplan Warngau Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ – 6. Änderung

Satzung

Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1:1000 gefertigt

Fassung	Sept. 1997	Jan. 1998	Juni 2003	März 2004	Nov. 2004
	Juni 2006	Mai 2010	12.07.2022		

INHALTSVERZEICHNIS

- A Festsetzungen (Text und Planzeichen) i.d.F. vom 12.07.2022**
- B Hinweise**
- C Begründung**
- D Verfahrenshinweise**
- E Rechtsgrundlagen und Planungsbeteiligte**

C BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Grundlagen
 - 1.1 Anlass der Planung
 - 1.2 Planungsvorgaben
 - 1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung
 - 1.4 Erschließungsanlagen, Verkehr
2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 2.2 Denkmäler
 - 2.3 Verfahren
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.

Die zulässige Nutzung für die Baureihe südlich der „Setzbergstrasse“ wird geändert.

Auf Grund vermehrter Nachfragen von Grundstückseigentümern soll für die Baureihe südlich der „Setzbergstrasse“ die Verdichtung der vorhandenen Bebauung durch eine südlich an den Hauptbaukörper angrenzende Anbauzone ermöglicht werden. Die maßvolle Nachverdichtung vorhandener und bereits bebauter Baugrundstücke steht in Übereinstimmung mit den erklärten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Warngau.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 6. Änderung des BBPL Nr. 17.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft die Baureihe südlich der Setzbergstraße, bestehend aus den 5 Parzellen auf den Flurstücken Nr. 1221; 1221/8; 1221/11; 1221/12; 1221/14 und 1221/15.

1.2 Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

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).

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 Siedlungs- 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. 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 Einzelgehöften 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.

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 17 Änderungen. Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als MI-Fläche (Mischgebiet) dargestellt.

Insofern werden die Planungsvorgaben eingehalten.

1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung (Lage Größe und Geländebeschaffenheit)

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortes Oberwarngau. Östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Westlich verläuft die Bahnlinie Holzkirchen-Tegernsee und ein Gewerbegebiet an der Bahnlinie. Nördlich schließt der Geltungsbereich an die Bahnhofstrasse an, östlich das Mischgebiet „Guffertstrasse“ und südlich des Änderungsbereiches befinden sich, - direkt anschließend, - die Mischgebietsfläche „Sägstraße“.

Das Gelände ist eben.

Die Fläche der betroffenen Flurstücke südlich der „Setzbergstrasse“ beträgt ca. 4.000 m².

Bodengüte

Geologischer Bodenaufbau mit typischem Alpenvorfeldcharakter (Moränengebiet, Schotterebene), Lehm- und Kiesschichten mit bindigen Zwischenlagerungen,

wassersperrenden Bodenschichten und vereinzelt auftretenden Nagelfluh- Einstreuungen, mit unregelmäßig dicker Humus Deckschicht.

Gründungsverbessernde Maßnahmen sind in der Regel nicht erforderlich, die durchschnittliche Tiefe des Grundwasserspiegels befindet sich weit außerhalb des Bauraumes.

1.4 Erschließungsanlagen, Verkehr

Die Änderungsbereiche werden,- wie bisher entweder direkt über die nördlich verlaufende „Setzbergstrasse“ angebunden.

Abwasser

Der Ortsteil Oberwarngau ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der zu erweiternden Gebäude.

Elektro-Energieversorgung

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der zu erweiternden Gebäude.

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der zu erweiternden Gebäude.

2. **Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans**

2.1 Städtebaulicher Grundkonzept

Eine gleichmäßige Baustruktur mit einer an den Ort angepassten und städtebaulich vertretbaren Bebauung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist der Erhalt des Gebietscharakters. Hierfür ist unter anderem die Ausgewogenheit der Hauptnutzungsarten maßgebend.

Grünordnerisches Konzept

Erhalt der vorhandenen Grünstruktur und standortgerechte Eingrünung der geplanten Maßnahmen.

Bebauung

Die Baufläche ist als MI-Fläche gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch das Baufenster, die Wandhöhe und Dachneigung festgelegt. Die Festlegungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und garantieren so eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird nicht verändert.

2.2 Denkmäler

Im Umkreis von 500 m um den Änderungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Hinweis:

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2.2 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. 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.



D VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ wurde vom Gemeinderat am **10.05.2022** gefasst und am **22.07.2022** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der von der Änderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ in der Fassung vom **12.07.2022** In der Zeit vom **01.08.2022** bis **09.09.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ in der Fassung vom **12.07.2022** wurde vom Gemeinderat am **11.10.2022** gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Warngau, den 20.10.2022



Klaus Thurnhuber, Erster Bürgermeister



4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **21.10.2022**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom **12.07.2022** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Warngau, den 24.10.2022



Klaus Thurnhuber, Erster Bürgermeister



E RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSBETEILIGTE

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.

Beteiligte Planer

Architekt

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

Ausfertigung:

Warngau, 20.10.2022



Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



