



## Einbeziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“ - Osterwarngau

Satzung nach Par. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil betreffend Fl.-Nr.: 3281/1 Osterwarngau, Gemarkung Warngau



Die Satzung wurde unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte Gemarkung Warngau im Maßstab 1:1000 gefertigt

Fassung	16.11.2021 / 08.02.2022	10.05.2022		
---------	-------------------------	------------	--	--

## INHALTSVERZEICHNIS

---

- A Festsetzungen durch Planzeichnung mit Übersichtsplan und Lageplan i. d. Fassung vom 10.05.2022 (Anlage)**
- B Hinweise durch Planzeichen i. d. Fassung vom 10.05.2022 (Anlage)**
- C Satzung**
- D Textliche Festsetzungen**
- E Verfahrenshinweise**
- F Begründung**
- G Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz mit Ausgleichsplan i.d.F. vom 10.05.2022 geändert und ergänzt durch die Fassung v. 05.12.2022**
- H Rechtsgrundlagen und Planungsbeteiligte**

## C SATZUNG

---

### über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3, sowie § 9 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) erlässt die Gemeinde Warngau mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.06.2022 für das Gebiet am westlichen Ortsrand von Osterwarngau folgende Satzung:

#### § 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Fläche des Grundstückes der Gemarkung Warngau, Flur-Nummer:

3281 / 1

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Siedlungsraumes in der Ortsgebietsfläche.

#### § 2

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und die einbezogenen Grundstücke werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:500 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Warngau, den 27.06.2022

  
Klaus Thurnhuber, Erster Bürgermeister



## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Flächen für Tiefgaragen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 1.2 Es gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau

Hinweis: Bauvorhaben am und in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal müssen gemäß BayDschG hinsichtlich der Fassadengestaltung, Materialität und Farbigkeit, sowie der Außenanlagen und Nebengebäude mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

### 2. Verkehrsflächen – ruhender Verkehr

- 2.1 Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten, - es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau.
- 2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze
  - Hofzufahrten und Hauseingänge
- müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.
- 2.3 Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 19 ist zu vermeiden.
- 2.4 Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets freizuhalten.
- 2.5 Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken, Büschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe ab 2,5 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.
- 2.6 Regen- bzw. Tauwasser darf von den Zufahrten und den Parkplätzen nicht auf die Kreisstraße gelangen.
- 2.6 Der Abstand von oberirdischen Gebäuden zum Straßenrand ist mit mindestens 5 m einzuhalten. Bei unterirdischen Gebäuden ist eine Unterschreitung der 5 m um maximal 0,75 m zulässig.

### 3 Grundstücksgestaltung

- 3.1 Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen.

- 3.2 Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
- 3.3 Es sind ausschließlich heimische, standortgemäße Gehölze gemäß Pflanzliste des LRA Miesbach zu pflanzen:  
<https://www.landkreis-miesbach.de/Bauen-Umwelt/Natur-und-Umwelt/Naturschutz/>
- 3.4 Die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend dargestellten Anpflanzungen sind während der Baumaßnahme sicher zu schützen.  
 Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sind zu beachten.
- 3.5 Ortsrand-Begrünung  
 Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig zu bepflanzen und raumbildend, in landschaftstypisch aufgelockerter Form zu gestalten.
- 3.6 Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Februar) zulässig, so dass die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen (v.a.Nestlingen) vermieden wird.

Hinweis: Bei den Pflanzungen sind die Art 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern etc.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach der Errichtung der baulichen Anlage vorzunehmen.

#### 4 Emissionen, Immissionen

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Hinweis: Auf eine ausreichende Kaminhöhe im Einklang mit den Bestimmungen des § 19 der 1. BimSchV ist zu achten, um erhebliche Einwirkungen durch Rauchgase zu vermeiden.

#### 5 Denkmalschutz

- 5.1 Bauvorhaben, am und in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalern sind gemäß BayDSchG hinsichtlich Fassadengestaltung, Materialität und Farbigkeit, sowie der Außenanlagen und Nebengebäude mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 5.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

## E VERFAHRENSHINWEISE

---

### Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am **14.12.2021** gefasst und am **21.02.2022** 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 Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **08.02.2022** In der Zeit vom **01.03.2022** bis **08.04.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die erneute Einholung der Stellungnahmen zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **10.05.2022** fand in der Zeit vom **17.05.,2022** bis einschließlich **02.06.2022** gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB statt.
4. Der Satzungsbeschluss über die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **10.05.2022** wurde vom Gemeinderat am **14.06.2022** gefasst. (§ 10 Abs. 1 BauGB).
5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **27.06.2022**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Einbeziehungssatzung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **10.05.2022** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Warngau, den 27.06.2022



Klaus Thurnhuber, Erster Bürgermeister



## **F BEGRÜNDUNG**

---

### **Einfügung in die Bauleitplanung Entwicklung aus dem 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. Im rechtskräftigen FNP ist die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Aufstellung der Satzung ist erforderlich, um die betriebsnotwendige Erweiterung eines genehmigten Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Durch die Erweiterung kann der Betrieb nachhaltig und zukunftssicher weiter betrieben werden. Die Einbeziehungsfläche (brutto 2.600 m<sup>2</sup>) ist zum überwiegenden Teil Grünfläche und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf der Einbeziehungsfläche wird ein 2-geschoßiges Gebäude mit Tiefgarage und ein technisches Nebengebäude errichtet. Die überbaute Fläche beträgt ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Die Einbeziehungsfläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

### **Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung Region 17 und sonstige übergeordnete Fachplanungen**

#### **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.

Die UNESCO Welterbestätte „Wieskirche“ in Steingaden ist als landschaftsprägendes Baudenkmal mit erheblicher Fernwirkung besonders schützenswert. Sie soll daher vor optischen und sonstigen Beeinträchtigungen bewahrt werden, die ihren Rang als Weltkulturerbestätte gefährden könnten. Es sollen alle Maßnahmen vermieden werden, die das Landschaftsbild im Umfeld der Welterbestätte oder den Blick zur Kirche erheblich beeinträchtigen oder mit dem Schutz der Welterbestätte nicht vereinbar sind.

- 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.
- 1.7 Z Lawinen-, überschwemmungs- und murengefährdete Bereiche sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Waldfunktionsplan sollen von einer Bebauung freigehalten werden.
- 1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

#### **IV Gewerbliche Wirtschaft**

##### **1 Wirtschaftliches Leitbild**

- 1.1 G Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung.

Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken.

Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.

- 1.2 G In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für wirtschaftlich benachteiligte gesellschaftliche Gruppen. Es ist anzustreben, die Qualifizierung der Arbeitnehmer zu verbessern und dauerhaft zu sichern.
- 1.3 G Neben dem möglichen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen kommen die Mittelzentren sowie das mögliche Mittelzentrum Peißenberg und die zentralen

Orte an den Entwicklungsachsen als Wachstumspole für die einzelnen Teilräume der Region in Betracht. Den Innenstädten kommt eine wichtige Funktion zu.

- 1.4 G Der Stärkung der Eigenständigkeit der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung kommt besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist auf die Nutzung der Verflechtungen zum großen Verdichtungsraum München hinzuwirken. Die Initiative Europäische Metropolregion München (EMM) ist hierbei von besonderer Bedeutung.
- 1.5 G Der Ausbau der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit Tirol auf dem Gebiet der gewerblichen Wirtschaft ist insbesondere im Rahmen der Euregio Zugspitze, Wetterstein, Karwendel sowie zwischen den beiden Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen und Miesbach mit dem Bezirk Schwaz anzustreben.

## **2 Gewerbliche Entwicklung**

- 2.1 Z Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.
- 2.2 Z Gewerbegebiete sollen nur in begründeten Ausnahmefällen abgesetzt von der bestehenden Bebauung ausgewiesen werden. Die Möglichkeit des Gütertransports mit der Bahn soll, wo dies möglich ist, genutzt werden.
- 2.3 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.
- 2.4 G Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.
- 2.5 Z Die Voraussetzungen für die flächendeckende Versorgung der Region mit einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur soll geschaffen werden.

Die Satzung erfüllt insofern die Vorgaben der Raumordnung.

### **Topographie**

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 720 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.

## **Angrenzende Bebauung**

Östlich und nördlich schließt die vorhandene Bebauung aus landwirtschaftlichen Anwesen und Wohngebäuden des Ortsteiles Osterwargau an, westlich befinden sich landwirtschaftliche Wiesenflächen. Südlich wird die Fläche begrenzt durch die Kreisstraße MB 19.

## **Erschließungsanlagen**

Die Erweiterungsfläche wird,- wie der vorhandene Bestand direkt über die Kreisstraße MB 19 erschlossen.

## **Städtebauliches Konzept**

Städtebauliches Ziel ist die maßstabsgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung unter Wahrung und Stärkung der vorgefundenen Struktur.

## **Immissionen**

Eine relevante Zunahme der Immissionen ist durch die geplante Erweiterung nicht zu erwarten.

Auf eine ausreichende Kaminhöhe im Einklang mit den Bestimmungen des § 19 der 1. BimSchV ist zu achten, um erhebliche Einwirkungen durch Rauchgase zu vermeiden.

## **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.

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-, Quellwasser 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.

### **Starkregenrisiko**

Die geplante Baumaßnahme liegt in der Nähe des Moosgrabens. Bei extremen Hochwasserereignissen ist die Überflutung der überplanten Flächen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Rohbodenoberkante EG soll festgelegt werden auf 25 cm über dem am Gebäude anstehenden, ursprünglichen Gelände. Gebäude und Keller sind bis zu diesem Maß wasserdicht auszuführen,- dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie:

- Entwässerungsrinnen
- überdachte Rampenbauwerke
- temporäre Sperren, etc.

vor Überflutung zu schützen.

### **Denkmäler**

#### **Das Bestandsgebäude selbst ist ein Baudenkmal.**

Objektbezeichnung Beim Mannhart

Aktennummer D-1-82-136-61

Lage Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Adresse Dorfstraße 9

Funktion Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus



**Beschreibung:**

Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube, teilverschalter Giebellaube und Giebelbundwerk, bez. 1689, Dach im 19. Jh. aufgestellt.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt

Denkmalart Baudenkmal

**Südlich der Kreisstraße MB 19 befindet sich eine Kapelle „Wegkapelle“**

Objektbezeichnung Manhartkapelle

Aktennummer D-1-82-136-60

Lage Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Adresse Nähe Dorfstraße

Funktion Wegkapelle, syn. Straßenkapelle



**Beschreibung:**

Wegkapelle, sog. Manhartkapelle, barocker Satteldachbau, 1642, um 1764 umgestaltet; mit Ausstattung.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt

Denkmalart Baudenkmal

### **Östlich befindet sich der Huberwirt**

Objektbezeichnung Beim Huberwirt

Aktennummer D-1-82-136-62

Lage Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Adresse Dorfstraße 15

Funktion Gartenhaus, syn. Sommerhaus, syn. Salettl



Beschreibung:

Salettl des Dorfgasthofes, erdgeschossiger Giebelbau in Bundwerkkonstruktion mit Querriegel und reichen historisierenden Aussägearbeiten, Ende 19. Jh.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt

Denkmalart Baudenkmal

Bauvorhaben, am und in unmittelbarer Nähe zu Baudenkmalen sind gemäß BayDSchG hinsichtlich Fassadengestaltung, Materialität und Farbigkeit, sowie der Außenanlagen und Nebengebäude mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Südwestlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich ein Bodendenkmal.

Aktennummer D-1-8136-0026

Lage Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Beschreibung Körpergräber des frühen Mittelalters.

Verfahrensstand Benehmen hergestellt

Denkmalart Bodendenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **G NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ**

---

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Fassung vom 10.05.2022**

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) am 15.12.2021 eingeführten neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

In der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet, welches intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und mit einzelnen jüngeren Gehölzen bestanden ist, eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 3281/1, Gemarkung Warngau geplante Bebauung (Zweigeschossiges Gebäude als Anbau an einen bestehenden Gewerbebau, Nebengebäude für eine Heizzentrale und Tiefgarage) ist mit einem Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbunden, der bei Bezugnahme auf die 2.619 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3281/1, Gemarkung Warngau, welche in den Innenbereich einbezogen wird, gemäß der Flächenberechnung von Architekt Wegmann, 09.05.2022 einer Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,28, unter Berücksichtigung der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,81 entspricht.

Zugleich sieht die Planung umfängliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vor. In Bezug auf die Ausgleichsbilanzierung werden folgende Festsetzungen als Planungsfaktor in Anrechnung gebracht:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes
- Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen für Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze, Hofzufahrten und Hauseingänge

Nachstehend ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) dargestellt.

Eingriff:

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>GRZ/ Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Intensivgrünland und Gebäudeumfeld, intensiv genutzt	2.619	3	0,81	6.364
<b>Summe</b>	<b>2.619</b>			<b>6.364</b>

<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>	<b>Sicherung</b>
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im Bebauungsplan
Ein- und Durchgrünung des Plangebietes	Positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild	Festsetzung im Bebauungsplan
<b>Summe</b>		<b>10%</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>5.728 WP</b>
-------------------------------	-----------------

Ausgleich:

<b>Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume</b>									
<b>Ausgangszustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Prognosezustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Ausgleichsmaßnahme</b>			
<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aufwertung</b>	<b>Entsiegelungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsumfang in WP</b>
X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0	G4	Tritt- und Parkrasen	3	100	3	3	900
G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	690	7	0	4.828
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>									<b>5.728 WP</b>

Dem naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis wird Rechnung getragen, indem zum einen im Anschluss an den Geltungsbereich der Satzung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 3281/1, Gemarkung Warngau ein Gebäude beseitigt und die Fläche als Trittrassen gestaltet und zum anderen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3898, Gemarkung Warngau auf einer 690 m<sup>2</sup> großen, aktuell als Intensivgrünland genutzten Fläche eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen angelegt wird. Die Maßnahmen sind im Detail im Ausgleichsplan, Stand: 10.05.2022 festgesetzt.

Da sich die Ausgleichsflächen im Privatbesitz befinden, erfolgt die Sicherung durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern.

### **Artenschutz**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude können für Brutvögel oder Fledermäuse artenschutzrechtlich von Bedeutung sein. Sofern der Gebäudeabriss und -umbau außerhalb der Brutzeit und der Sommerperiode der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 30. November und 01. März) stattfindet, kann davon ausgegangen werden, dass für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Sollten die Arbeiten nicht in dem o.g. Zeitraum durchgeführt werden können, sind die Gebäude im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu überprüfen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Fassung vom 05.12.2022**

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) am 15.12.2021 eingeführten neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

In der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet, welches intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und mit einzelnen jüngeren Gehölzen bestanden ist, eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 3281/1, Gemarkung Warngau geplante Bebauung (Zweigeschossiges Gebäude als Anbau an einen bestehenden Gewerbebau, Nebengebäude für eine Heizzentrale und Tiefgarage) ist mit einem Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbunden, der bei Bezugnahme auf die 2.619 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3281/1, Gemarkung Warngau, welche in den Innenbereich einbezogen wird, gemäß der Flächenberechnung von Architekt Wegmann, 09.05.2022 einer Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,28, unter Berücksichtigung der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,81 entspricht.

Zugleich sieht die Planung umfängliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vor. In Bezug auf die Ausgleichsbilanzierung werden folgende Festsetzungen als Planungsfaktor in Anrechnung gebracht:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes
- Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen für Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze, Hofzufahrten und Hauseingänge

Nachstehend ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) dargestellt.

Eingriff:

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>GRZ/ Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Intensivgrünland und Gebäudeumfeld, intensiv genutzt	2.619	3	0,81	6.364
<b>Summe</b>	<b>2.619</b>			<b>6.364</b>

<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>	<b>Sicherung</b>
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im Bebauungsplan
Ein- und Durchgrünung des Plangebietes	Positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild	Festsetzung im Bebauungsplan
<b>Summe</b>		<b>10%</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>5.728 WP</b>
-------------------------------	-----------------

Ausgleich:

<b>Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume</b>									
<b>Ausgangszustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Prognosezustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Ausgleichsmaßnahme</b>			
<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aufwertung</b>	<b>Entsiegelungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsumfang in WP</b>
G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsch- / Hecken	10	819	7	0	5.733
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>									<b>5.733 WP</b>

Dem naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis wird Rechnung getragen, indem auf dem Grundstück Fl.Nr. 3898, Gemarkung Warngau auf einer 819 m<sup>2</sup> großen, aktuell als

Intensivgrünland genutzten Fläche ein mesophiles Gebüsch aus standortgerechten, heimischen Gehölzen angelegt wird. Die Maßnahmen sind im Detail im Ausgleichsplan, Stand: 05.12.2022 festgesetzt.

Da sich die Ausgleichsflächen im Privatbesitz befinden, erfolgt die Sicherung durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern.

### **Artenschutz**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude können für Brutvögel oder Fledermäuse artenschutzrechtlich von Bedeutung sein. Sofern der Gebäudeabriss und -umbau außerhalb der Brutzeit und der Sommerperiode der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 30. November und 01. März) stattfindet, kann davon ausgegangen werden, dass für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Sollten die Arbeiten nicht in dem o.g. Zeitraum durchgeführt werden können, sind die Gebäude im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu überprüfen.

## **H 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**

#### **Entwurfsverfasser**

*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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

#### **Planungsbüro U-Plan**

Mooseurach 16, 82549 Königsdorf

Tel. 08179/925540 | Fax 08179/925545

mail@buero-u-plan.de | www.buero-u-plan.de