
Gemeinde Warngau

Landkreis Miesbach



Bebauungsplan Nr. 34

„Staiger Anger“

Fassung 26. Juni 2023

Begründung zum Bebauungsplan

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

München, 26.06.2023

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 Immissionen
- 2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
- 2.4 Ver- und Entsorgung _ Niederschlagswasser
- 2.5 Denkmäler

3. Bodenordnende Maßnahmen

4. Rechtsgrundlagen

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 Konversion ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in Verbindung mit einem Konzept zur maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Das typische Erscheinungsbild des „bäuerlichen Anwesens“ soll erhalten werden.

Darüber hinaus soll der erforderliche Immissionsschutz bezüglich der vorhandenen Immissionen aus Gewerbe und Verkehr sichergestellt werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des BBPL's umfasst Grundstücksflächen östlich der B 318 an der Schnittstelle von Angerweg und Taubenbergstrasse des Ortsteiles Oberwarngau.

Er beinhaltet die Flurnummern:

- 38T
- 38/1T
- 38/2

der Gemarkung Warngau.

Fläche der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches: 0,760 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Angerwegs an seiner Einmündung in die Taubenbergstrasse im Ortsteil Oberwarngau.

Die Flächen grenzen im Westen direkt an den Angerweg an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Östlich grenzen Wohnbauflächen an.

Südlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch die von Ost nach West verlaufende Taubenbergstrasse (MB 19).

1.3 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 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. 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.

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 19 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als MD - Dorfgebiet dargestellt. Durch die Bauleitplanung wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

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.

1.4 Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind erschlossen.

Verkehrerschließung:

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Taubenbergstrasse (MB 19), der Besucherverkehr über den Angerweg. Der Angerweg wird nördlich des Schutzbereiches der Linden um 1,0 m nach Osten verbreitert.

Technische Erschließung:

Durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich der Taubenbergstrasse und des Angerwegs.

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, mehrere Nebengebäude und ein Wohnhaus. Bis auf das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen werden alle Gebäude abgebrochen.

Art der Nutzung:

Die Baufläche wird als MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt.

Im Bereich des Wirtschaftsteil des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens werden gewerbliche Nutzungen vorgeschrieben um ausreichend Flächen für Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen.

Maß der Nutzung:

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

Höhenlage:

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf Grund der Gefährdungslage im Planbereich vorgeschrieben.

Anzahl der Wohneinheiten:

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird als Obergrenze für die einzelnen Baukörper festgelegt.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für Tiefgaragen 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

Ziel der Gemeinde ist es, im Geltungsbereich das ortsbildprägende ehemalige landwirtschaftliche Anwesen an der Taubenbergstrasse zu erhalten und im geschützten rückwärtigen Bereich ein zentrales Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Zur Sicherstellung der gewünschten Nutzungsmischung, die für die örtliche Grundversorgung erforderlich ist, wird für den Wirtschaftsteil des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens eine ausschließlich gewerbliche Nutzung festgesetzt.

2.2 Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionsbelastungen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Staiger Anger“ durch den Verkehr auf der B 318 und der MB 19 zum einen und durch den Betrieb der benachbarten Schreinerei zum anderen zu erwarten sind wurde das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising beauftragt, die Auswirkungen zu untersuchen.

2.3 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.

Für die aus drei Linden bestehende Baumreihe am östlichen Fahrbahnrand des Angerweges wurde ein Baumgutachten angefertigt. Die darin enthaltenen Empfehlungen zum Schutz der Bäume sind in die Festsetzungen zum B-Plan eingeflossen.

2.4 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.

2.5 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal.

Aktennummer	D-1-8136-0024
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Beschreibung	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

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

Südlich der Taubenbergstrasse (MB 19) befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet folgende Baudenkmäler:

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-10
Adresse	Taubenbergstraße 6
Bezeichnung	
Funktion	Bauernhaus
Kurzbeschreibung	Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger, zum Teil ausgemauerter Blockbau mit traufseitiger Südlaupe, Mitte 17. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-9
Adresse	Taubenbergstraße 4
Bezeichnung	Beim Weber
Funktion	Bauernhaus
Kurzbeschreibung	Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, traufseitiger Südlaupe und teilverschalter Giebellaube, im Kern Anfang 18. Jh., teilweise erneuert.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung nicht erforderlich.

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 ([BGBl. I S. 6](#)) m.W.v. 01.02.2023
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ([BGBl. I S. 132](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 ([BGBl. I S. 6](#)) m.W.v. 01.01.2023
- 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

5 Beteiligte Planer

Entwurfsverfasser:

Bauleitplanung

**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

Schalltechnische Untersuchung

C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH
Oberer Graben 3 a
85354 Freising
Frau Aigner
T 49(0)8161_8069 247
F 49(0)8161_8069 248