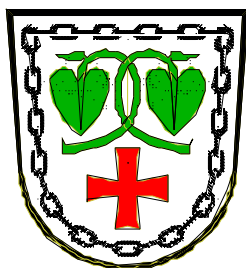

Gemeinde Warngau

Landkreis Miesbach



Bebauungsplan Nr. 35

„Kindergarten Wall“

Entwurf : Fassung 01. 09. 2025

Begründung zum Bebauungsplan

werkbureau _ Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T +49(0)89_3195432 | F +49(0)89_20000080
Mail info@werkbureau.de www.werkbureau.de

München, 01.09.2025

1. Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1.3 Planungsvorgaben
- 1.4 Erschließung
- 1.5 Durchgeführte Untersuchungen

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 Schaffung von Baurecht für Kinderbetreuung. In der Gemeinde Warngau besteht aktuell weiterer Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen. Nachdem die vorhandene Einrichtung im Ortsteil Wall am bestehenden Standort nicht erweitert werden kann, hat man sich entschieden, an einem neuen Standort die Voraussetzungen für ein zukunftsträchtiges Gesamtkonzept zu schaffen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen nördlich der Miesbacher Straße am Ortsanfang des Ortsteiles Wall.

Er beinhaltet die Flurnummern:

- 14T
- 33/3T
- 34T

der Gemarkung Wall.

Fläche der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches: 0,51 ha.

Die Flächen grenzen im Südwesten direkt an die Miesbacher Straße an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Östlich schließen sich Wohnbauflächen des Ortsteiles Wall an.

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 Siedungsleitbild

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 Baufächensicherung

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 landwirtschaftliche Grünfläche dargestellt. Durch die Bauleitplanung wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Topographie

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 744 m ü NN.
Das Gelände fällt nach Nordosten leicht ab.

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

Verkehrerschließung:

PKW-Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Miesbacher Straße.

Fußgänger

Die fußläufige Erschließung erfolgt über einen neu zu errichtenden Fußweg nördlich der Miesbacher Straße, der das Grundstück mit dem vorhandenen Fußweg aus dem Ort zur Schule verbindet.

Technische Erschließung:

Durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze im Bereich der Miesbacher Straße.

1.5 Durchgeführte Untersuchungen

Vermessung

Das Grundstück im Vorfeld durch ein Vermessungsbüro lage- und höhenmäßig aufgenommen.

Kampfmitteluntersuchung

Zur Sicherstellung der Nutzung wurde im Vorfeld eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt.
Die Nutzung des Grundstückes ist nicht beeinträchtigt.

Altlasten

Das Baugebiet wurde wegen der Einordnung als „Verdachtsfläche Altablagerung“ im Altlastenkataster unter Beteiligung des Fachbüros untersucht. Zur Untersuchung wurden 5 Baggerschürfe verteilt über das Gelände angelegt. In den untersuchten Bereichen wurden nur natürlich anstehende Schichten erkundet. Auffüllungen waren im untersuchten Bereich nicht vorhanden.

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Bebauung.

Art der Nutzung:

Die Baufläche wird als Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuungseinrichtungen festgesetzt.

Maß der Nutzung:

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

Höhenlage:

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

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für Stellplätze festgelegt. Sämtliche erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück untergebracht, und so angeordnet, dass die Sicherheit der Kinder gewährleistet ist. Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden beachtet.

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Ziel der Gemeinde ist es, in zentraler Lage eine Kinderbetreuungseinrichtung in der ortstypischen Typologie eines Einfirsthofes zu schaffen, angeordnet parallel zur Straße, und damit die rückwärtigen Freibereiche abschirmend.

2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht mündet. Der Umweltbericht, der durch das Planungsbüro U-Plan, Königsdorf erstellt wurde liegt in seiner Endfassung vom 01.09.2025 dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ein Hinweis auf freiwillige Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des „Naturschutzes an Gebäuden“ wurde aufgenommen.

Die Belange der Landwirtschaft zur Sicherstellung der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen werden durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen berücksichtigt.

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

Im Nahbereich befindet sich ein Bodendenkmal.

Aktennummer	D-1-8236-0063
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Beschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha in Wall und ihres Vorgängerbaus.
Verfahrensstand	Benennen hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

Im Nahbereich befinden sich folgende Einzeldenkmäler:

Aktennummer	D-1-82-136-91
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Adresse	Miesbacher Straße 15
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus, Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal

Bilder



Beschreibung	Einfirsthof und Gasthaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lünetten im Kniestock und giebelseitigen Lauben, um 1860, modern verändert.
--------------	---

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

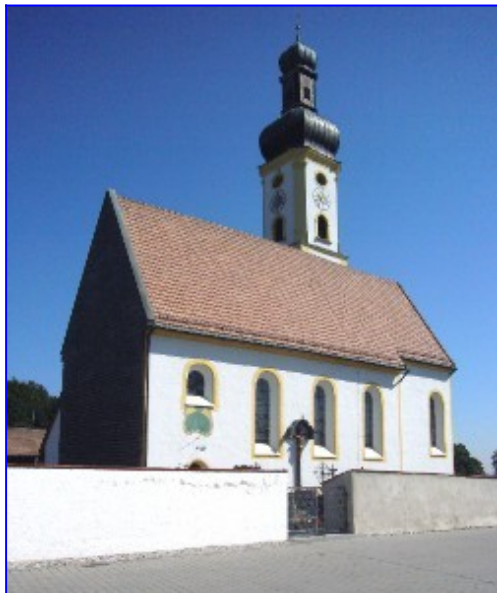
Objektbezeichnung	Beim Mesner
Aktennummer	D-1-82-136-90
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Adresse	Kirchbichl 4
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus



Beschreibung	Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit umlaufender Balusterlaube und Giebellaube, erbaut 1762, Lüftlmalereien modern.
--------------	---

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Objektbezeichnung	St. Margaretha
Aktennummer	D-1-82-136-88
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Miesbach Warngau
Adresse	St. Margarethenweg 1
Funktion	Saalkirche, katholische Kirche, Pfarrkirche
Bilder	



Beschreibung	Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, spätgotischer Saalbau mit eingezogenem Chor und Nordturm mit Doppelkuppel, von Alex Gugler, Anfang 16. Jh., Turmoberbau 1731, 1755 ausgebaut und barockisiert; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benennen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind vom Antragsteller / Bauherren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

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 20.12.2023 ([BGBl. I S. 394](#)) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#), ber. Nr. 214)
- Baunutzungsverordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ([BGBl. I S. 132](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#)) m.W.v. 07.07.2023
- 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

5 Beteiligte Planer

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

Vermessung

HeBl GmbH

Ingenieurgesellschaft für Vermessung

Stadtplatz 10

83714 Miesbach

Tel.: 08025 / 3161

Mobil: 0171 / 70 33093

E-Mail: post@hebl.de

Webseite: www.hebl.de

Kampfmitteluntersuchung

Geolog Fuß/Hepp GbR

Ingenieurbüro für Geophysik und Geologie

Glatzerstraße 5

82319 Starnberg

Altlastenerkundung

Crystal Geotechnik GmbH

Hofstattstraße 28

86919 Utting am Ammersee

T 49(0)8806_95894-0

utting@crystal-geotechnik.de