



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Am Bründlhof**  
**16. Änderung**  
**Begründung**

9. März 2022

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3	Verfahren .....	4
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	5
5	Städtebauliches Konzept.....	5
5.1	Erweiterung des Wohngebiets.....	5
5.2	Ausgleichsfläche.....	7
5.3	Verlegung Spielplatz.....	8
5.4	Niederschlagswasserbeseitigung .....	8
5.5	Naturschutz .....	9
5.6	Flächen .....	10
6	Alternativen .....	11
6.1	Variante „zwei kleine Parzellen“ .....	11
6.2	Variante „zwei große Parzellen“ .....	12
6.3	Nullalternative .....	13
6.4	Alternative Ausgleichsmaßnahme .....	13
7	Erläuterung zu bestehenden Festsetzungen .....	14
7.1	Pflanzliste für die Festsetzung Nr. 9.7 .....	14
7.2	Beschränkungen und Vorschriften (Nr. 9.9) .....	14
8	Hinweise.....	15
9	Zusammenfassung .....	19
10	Anlagen.....	19
10.1	Artenschutzbericht.....	19
10.2	Berechnungen Regenwasserrückhaltung .....	19
10.3	DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.....	19
10.4	DIN 4109-1:2016, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen .....	19

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der bisher dreimal geändert wurde (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Das Baugebiet Am Bründlhof war bereits im vorherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 ausgewiesen. Der Markt Wartenberg hat im Jahr 2000 den Bebauungsplan dafür aufgestellt. Er wurde am 17. August 2000 als Satzung beschlossen (Bekanntmachung am 1. September 2000) und wurde seitdem 15-mal geändert, zuletzt im Jahr 2019. Am 7. Juni 2021 hat die Gemeinde beschlossen, die vorliegende 16. Bebauungsplanänderung durchzuführen.



## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

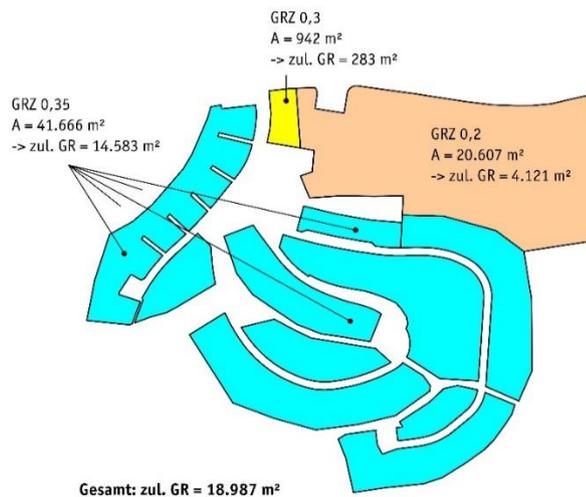
Mit der letzten Bebauungsplanänderung hat die Gemeinde an der Badstraße Baurecht für zwei Personalwohngebäude der Klinik Wartenberg und ein Wohnhaus der Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft des Landkreises Erding geschaffen. Die Wohnhäuser der Klinik wurden mittlerweile errichtet. An deren Stelle befand sich bis dahin eine Gastwirtschaft mit Biergarten, der Bründlhof. Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde ein Abstand zwischen dem Wohngebiet und dem Bründlhof eingeplant, um Lärmkonflikte mit dem Biergarten zu vermeiden. Diese Immissionsschutzflächen wurden von Wohnhäusern freigehalten. Auf ihnen wurden ökologische Ausgleichsflächen, ein Spielplatz und öffentliche Stellplätze angelegt; geplant war auch eine Wertstoffsammelstelle.

Durch die endgültige Aufgabe der Gastronomie und die Bebauung des Geländes mit Personalwohnungen wird es möglich, die Immissionsschutzflächen für Wohnbebauung zu nutzen. Ein Lärmschutzabstand zwischen den Nutzungen ist nicht mehr notwendig. Mit der Bebauungsplanänderung soll ein Teil der Fläche in Wohnbaugrundstücke umgewandelt werden. Ein anderer Teil soll als Ausgleichsfläche erhalten bleiben. Auch der Spielplatz und die Stellplätze bleiben erhalten. Die Baugrundstücke sind durch die Straße Am Spatzenberg erschlossen. Der Markt Wartenberg nutzt die Möglichkeit der Innenentwicklung für eine flächensparende Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die Lage des nördlichen Spielplatzes geringfügig geändert werden.

### 3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Er weicht vom Flächennutzungsplan ab – der Flächennutzungsplan wird anschließend auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

- Das geplante Baugebiet liegt im Siedlungsbereich. Die geplante externe Ausgleichsfläche ist keine bauliche Außenentwicklung – die Fläche außerhalb der Ortslage wird keiner Bebauung zugeführt.
- Der Bebauungsplan lässt eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung zu – das ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Grundfläche im Geltungsbereich beträgt 18.987 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung)



- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist ein Wohngebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind Bebauungspläne für Wohngebiete erst ab einer Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> uvp-relevant. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, d.h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 620 m entfernt in südöstlicher Richtung, das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Dazwischen befinden sich überwiegend bebaute Flächen. Als Hauptgefährdungen werden für das FFH-Gebiet landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch die geplante Bebauung wegen des Abstands nicht zu erwarten. Andere Natura-2000-Gebiete sind noch weiter vom Planungsgebiet entfernt und ebenso wenig betroffen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Gemeinde sind keine entsprechenden Anlagen in der Umgebung bekannt. Die untere Immissionsschutzbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sollten sich Erkenntnisse zur Betroffenheit im Aufstellungsverfahren ergeben, kann die Gemeinde in das Regelverfahren wechseln.

Der Markt Wartenberg stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht der Markt Wartenberg hier keinen Gebrauch.

#### 4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen, des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans München (RP) und des Waldfunktionsplans der Region Landshut, Waldfunktionskarte Landkreis Erding. Die Nachverdichtung des Baugebiets mit drei zusätzlichen Wohnhäusern wird vor allem den Raumordnungszielen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gerecht. Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:

- LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante angemessene Weiterentwicklung der Siedlung entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
- LEP 3.2 (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.“ Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Wohngebiets ermöglichen.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bebauung wird nicht nach außen erweitert – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Mit Ausnahme des kleinen WA5 entsteht keine neue Siedlungsfläche. Das WA5 liegt innerhalb der bestehenden Siedlung.

Die Wohngebäude entstehen ausnahmslos innerhalb der bestehenden Siedlung und erfordern kaum zusätzliche Erschließung. Ohne die großzügigen Grünstrukturen ganz aufzugeben, wird das Wohngebiet entlang der Straße Am Spatzenberg nachverdichtet.

#### 5 Städtebauliches Konzept

##### 5.1 Erweiterung des Wohngebiets

Das Wohngebiet wird um drei Parzellen erweitert. Die neuen Baugrundstücke werden auf dem Flurstück 961/11, Gemarkung Wartenberg, an der Straße Am Spatzenberg festgesetzt und schließen an das Flurstück 961/12 an. Sie bilden den neuen Baugebietsteil WA5 (Allgemeines Wohngebiet 5). Das WA5 ist ca. 80 m lang und 17,0 bis 19,5 m breit. Im Bereich des WA5 befindet sich ein straßenbegleitender Grünstreifen mit vier Bäumen und zwei Parkbuchten. Der Gehsteig ist dort entsprechend verschwenkt.





städtebaulicher Entwurf im Luftbild

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab und von Süden nach Norden. Nördlich der drei Baugrundstücke liegt ein kleines Laubgehölz, das ursprünglich das Gasthaus Am Bründlhof einrahmte. Das Wäldchen wurde beim Bau der Personalwohngebäude der Klinik weitgehend geschützt und soll weiterhin erhalten bleiben. Aus diesem Grund sind die Baugrundstücke größtenteils mit Abstand zum Waldrand geplant. Bei einer Linde im Bereich der Parzelle 69 ist allerdings von einer Fällung auszugehen, um das Grundstück ohne größere Einschränkung bebauen zu können. Bei einer Eiche nördlich der Parzelle 68 kann ein Rückschnitt notwendig sein. Zur Minimierung der Eingriffe sind die Grundstücke teilweise nur 17 m breit geplant. Die zu erwartenden Eingriffe sind deshalb geringer als bei den anschließenden Parzellen 67 und 66, die im Jahr 2000 festgesetzt wurden.

Die Obstwiese westlich der neuen Baugrundstücke soll als Ausgleichsfläche und Schlittenhügel erhalten bleiben. Auch die vier Straßenbäume vor den Baugrundstücken und die Parkbuchten sollen unverändert bestehen bleiben. Auf der Grünfläche zwischen den beiden Parkbuchten ist eine 5 m breite Zufahrt zur Parzelle 69 geplant, daneben ein zusätzlicher öffentlicher Stellplatz. Im Übrigen bleibt die Grünfläche bestehen. Vor der Baumaßnahme sollte entlang des nördlichen Randes der Bauparzellen ein fester Schutzzaun errichtet werden, der eine Ausweitung der Baugruben oder Baustellen in das Wäldchen hinein verhindert. Auch die Obstbäume und die vier Straßenbäume sollten während der Bauzeit mit Zäunen geschützt werden.

Für die Bebauung gelten überwiegend die gleichen Vorschriften wie im angrenzenden Baugebietsteil WA2:

- Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen);
- Maß der Nutzung: Grundflächenzahl 0,35; Wandhöhe 5,60 m über dem Fertigfußboden im Erdgeschoss; Erdgeschossniveau maximal 30 cm über dem Höhenbezugspunkt (Straßenniveau an Grundstücksmitte);
- Bauweise: vorgeschrieben ist die offene Bauweise;
- Zulässigkeit von Grenzgaragen im Hanggelände;
- Gestaltung Außenwände und Dächer;

Abweichend zu den Regelungen im WA2 gilt im WA5:

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Für Doppelhäuser ist das Hanggelände in Kombination mit dem schmalen Baugebietszuschnitt nicht gut geeignet.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird im WA5 auf 460 m<sup>2</sup> herabgesetzt (WA2: 550 m<sup>2</sup>). Grund für diese Sonderregelung ist, dass die Baugrundstücke im WA5 zum Schutz des Wäldchens sehr schmal werden (17,0 bis 19,5 m). Gegenüber den 25 bis 30 m breiten Grundstücken im WA2 ergibt sich eine entsprechend geringere Grundstücksfläche, zumal eine Verlängerung der Grundstücke nicht flächensparend wäre.

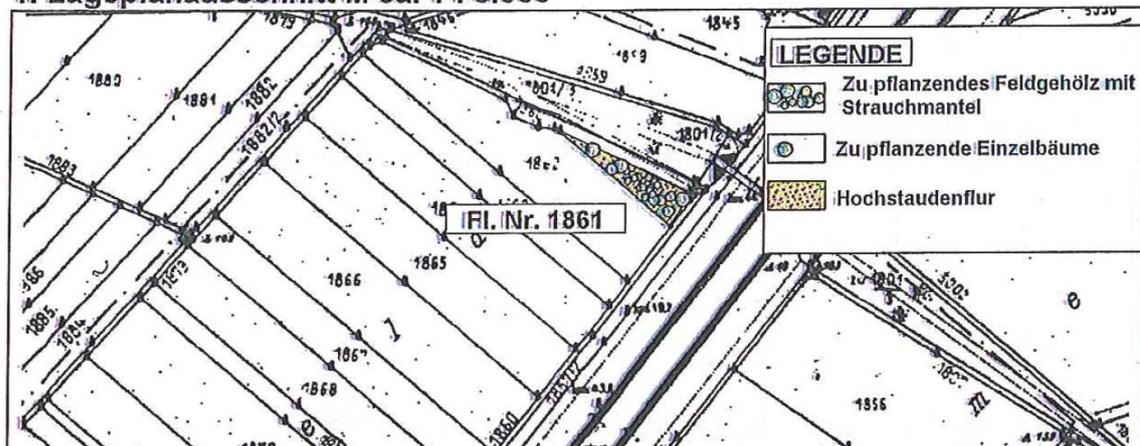
- Anzahl der Wohnungen: im WA5 wird nur eine Wohnung je Wohnhaus zugelassen. Eine Bebauung mit Zweifamilienhäusern und den entsprechenden Stellplätzen und Nebenanlagen würde auf den kleinen Baugrundstücken im WA5 zu einer erheblich von der Umgebung abweichende Bebauungsdichte führen.
- Überschreitung von Baugrenzen: die Bauräume sind im WA5 enger gefasst als im WA2 – deshalb wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer bestimmten Tiefe zugelassen.
- Flächen für Garagen, Carports und Zufahrten: anders als im WA5 werden die Garagen, Carports und Zufahrten auf bestimmte Flächen beschränkt. Damit sollen Abstände zum Wäldchen freigehalten werden und die Zufahrtsbereiche klar vorgegeben werden.
- Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen unzulässig, ausgenommen innerhalb eines 6 m breiten Streifens entlang der Straße.
- Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

## 5.2 Ausgleichsfläche

Für das neue Wohngebiet mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Fläche ist im beschleunigten Verfahren kein ökologischer Ausgleich vorgeschrieben: nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Allerdings wird durch das neue Wohngebiet eine ökologische Ausgleichsfläche des ursprünglichen Wohngebiets aus dem Jahr 2000 überplant. Die Ausgleichsfunktion geht dadurch verloren und muss ersetzt werden. Dazu wird eine neue Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet angelegt. Die Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich um das Flurstück 1861, Gemarkung Auerbach, eine Fläche am Mittleren Isarkanal in der Nähe zum Gebiet der Gemeinde Langenpreising. Sie schließt an die Böschung einer Brückenauffahrt an. Die Fläche ist im Eigentum des Marktes Wartenberg und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sie ist im Ökokonto-Gesamtkonzept des Marktes Wartenberg enthalten (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Ökokonto-Gesamtkonzept<sup>1</sup>).

### 1. Lageplanausschnitt M ca. 1 : 5.000



Zur ökologischen Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aufgabe der intensiven Landwirtschaftlichen Bewirtschaftung
- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit einzelnen Magerstandorten auf Teilflächen:
- Oberbodenabtrag zur Herstellung der Magerstandorte, vorzugsweise am Randbereich zum angrenzenden Acker;
- Einsaat mit artenreichem, standortgerechtem Saatgut;
- Markierung und Abgrenzung der Fläche zum Acker mit mindestens 5 Pflöcken;
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel;

<sup>1</sup> Ökokonto – Gemeinde Wartenberg - Gesamtkonzept, 2003, Landschaftsarchitekt Max Bauer, Wörth

- Zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts; erste Mahd zwischen Mitte Juni und Mitte Juli, zweite Mahd im Herbst;
- belassen von Brachebereichen, d.h. keine Mahd, auf 5 bis 10 % der Fläche auf jährlich wechselnden Bereichen, als Winterquartier für Insekten.

Bei der Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist eine fachlich richtige Ausführung von hoher Bedeutung. Die untere Naturschutzbehörde berät zur Anlage und Pflege der Fläche. Auf die Pflanzung eines Feldgehölzes mit Arten einer wärmeliebenden Strauchgesellschaft wird zur Erhaltung und Entwicklung der Fläche als Offenland verzichtet. Die Hecke war im ursprünglichen Ökokonto-Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzprogramms aufgrund der Lage in der naturräumlichen Untereinheit „Münchner Ebene“ vorgeschlagen.

### 5.3 Verlegung Spielplatz

Der Spielplatz im nördlichen Teil des Wohngebiets wurde bei der 15. Bebauungsplanänderung im Jahr 2019 nach Süden verlegt, um Platz für das Wohngebäude der Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft des Landkreises Erding zu schaffen. Mit einer erneuten Verschiebung des Standortes soll der Spielplatz im Hangbereich etwas zurückgenommen und im Bereich der Ebene vergrößert werden, um die Spielplatzgeräte leichter aufstellen zu können. Zu diesem Zweck soll der offene, aufgeweitete Graben teilweise zugeschüttet und eingeebnet werden. Die Abbildung zeigt die Fläche des Spielplatzes gemäß 15. Bebauungsplanänderung (2019) und die neu geplante Fläche.



Fläche für den Spielplatz, Vergleich aktuelle Planung und Planung 2019

### 5.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Baugebiet am Bründlhof wird das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle und offene Gräben in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort aus wird das Wasser gedrosselt über einen Kanal in die Stroge abgeleitet. Diese Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit wasserrechtlicher Erlaubnis vom 14. März 2001 genehmigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 29. April 2021 für 30 Jahre verlängert.

Die Bebauungsplanänderung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung einer Fläche, die mit bis zu 780 m<sup>2</sup> im Vergleich zur gesamten undurchlässigen Fläche des Baugebiets untergeordnet ist<sup>2</sup>. Das Regenrückhaltebe-

<sup>2</sup> Die mögliche Versiegelung errechnet sich aus der Grundstücksfläche und der festgesetzten Grundflächenzahl zzgl. gesetzlicher Überschreitungsmöglichkeit:  $1.406 \text{ m}^2 \times 0,35 + 50 \% = 738,15 \text{ m}^2$ ; dazu kommen 45 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche.

cken kann das Niederschlagswasser der drei geplanten Parzellen noch aufnehmen – auch die Regenwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert (Überprüfung Ingenieurbüro Schelzke, September/Oktober 2021).

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse werden dennoch zusätzliche Rückhalteinrichtungen auf den drei Baugrundstücken vorgesehen. Das Niederschlagswasser auf den neuen Parzellen soll in Retentions-schächten oder anderen Rückhalteinrichtungen zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken eingeleitet werden.

Die Standorte der Schächte werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen oder Anlagen selbst. Eine Standortzuweisung für die Rückhalteinrichtungen auf den Baugrundstücken würde die Bebauungsmöglichkeiten unnötig einschränken und ist deshalb nicht vorgesehen. Die Rückhalteinrichtungen sind nach folgenden Vorgaben zu dimensionieren (siehe auch Anlage 10.3 zu dieser Begründung):

- zulässige Regenabflussspende zum Regenrückhaltebecken maximal  $75 \text{ l}/(\text{s} \times \text{ha abflusswirksamer Fläche})$
- maximaler Abfluss im WA5 insgesamt  $4,5 \text{ l/s}$

Der zweite Wert wird entsprechend der Grundstücksfläche auf die drei Parzellen aufgeteilt (bei drei gleich großen Parzellen beträgt der maximale Abfluss  $1,5 \text{ l/s}$  auf jeder Parzelle). Diese Vorgaben werden in die Grundstückskaufverträge aufgenommen. Ihre Einhaltung ist im Entwässerungsplan der Bauvorhaben nachzuweisen. Dabei sind verschiedene Lösungen mit Schächten oder Rigolen möglich.

## 5.5 Naturschutz

Die überplante Fläche und der westlich daran angrenzende Bereich ist als extensiv gepflegte Wiese angelegt. In einigen betroffenen Bereichen ist die Wiese artenreich. Eine ca.  $450 \text{ m}^2$  großer Teilfläche wurde während einer Baumaßnahme als Lagerplatz genutzt und im Jahr 2021 neu angesät. Anwohner haben zu Beginn der Planung auf verschiedene Tierarten hingewiesen, die auf der Ausgleichsfläche vorkommen, u.a. Eulen, Fledermäuse, Bergmolche, verschiedene Insekten, Rehe, Nattern und Blindschleichen.<sup>3</sup> Um Widersprüche des Bebauungsplans zu Vorschriften des Arten- und Biotopschutzes auszuschließen, hat die Gemeinde im weiteren Verfahren untersucht, ob durch die geplante Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind, ob gesetzlich geschützte Lebensräume beeinträchtigt werden und wie diese Auswirkungen ggf. vermieden oder ausgeglichen werden können. Dazu wurde eine Artenschutzpotenzialanalyse durchgeführt (siehe Anlage 10.1 zur Begründung). Der Bebauung der Fläche stehen demnach keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Vorgaben zum Allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Art. 11a BayNatSchG) sind zu beachten.
- Vor der Baumaßnahme wird entlang des nördlichen Randes der Bauparzellen ein fester Schutzzaun errichtet, der eine Ausweitung der Baugruben oder Baustellen in das Wäldchen hinein verhindert.
- Der Zaun wird als Biotopschutzzaun ausgeführt, der ein Einwandern von Molchen und Reptilien in die Baustelle vermeidet.
- Auch die Obstbäume und die vier Straßenbäume werden während der Bauzeit mit Zäunen geschützt.

---

<sup>3</sup> Online-Petition „STOPPT DIE BEBAUUNG DER AUSGLEICHSLÄCHE AM BRÜNDLHOF/AM SPATZENBERG IN WARTENBERG“, <https://www.openpetition.de/petition/online/stoppt-die-bebauung-der-ausgleichsflaeche-am-bruendlhof-am-spatzenberg-in-wartenberg#petition-main> ; die Petition ging bei den Angaben zu betroffenen Tierarten allerdings irrtümlich von einer Bebauung der gesamten Ausgleichsfläche incl. Obstwiese und Wäldchen aus.

## 5.6 Flächen

Mit der Bebauungsplanänderung verändern sich die Flächen der einzelnen Nutzungen wie in der Tabelle angegeben.

	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>101.815 m<sup>2</sup></b>		<b>103.306 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgeltungsbereich Bründlhof</b>	<b>101.815 m<sup>2</sup></b>		<b>101.815 m<sup>2</sup></b>
<i>Baugebiete</i>	<i>61.809 m<sup>2</sup></i>		<i>63.215 m<sup>2</sup></i>
Reines Wohngebiet	14.441 m <sup>2</sup>		14.441 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	47.368 m <sup>2</sup>	+ 1.406 m <sup>2</sup>	48.774 m <sup>2</sup>
<i>Verkehrsflächen</i>	<i>14.419 m<sup>2</sup></i>		<i>14.480 m<sup>2</sup></i>
Verkehrsfläche, öffentlich	8.766 m <sup>2</sup>	+ 61 m <sup>2</sup>	8.827 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, privat	5.653 m <sup>2</sup>		5.653 m <sup>2</sup>
<i>Sonstige Flächen</i>	<i>25.587 m<sup>2</sup></i>		<i>24.120 m<sup>2</sup></i>
Grünfläche	24.425 m <sup>2</sup>	- 1.467 m <sup>2</sup>	22.958 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	504 m <sup>2</sup>		504 m <sup>2</sup>
Ohne Nutzung	658 m <sup>2</sup>		658 m <sup>2</sup>
<b>Teilgeltungsbereich externer Ausgleich</b>	-		<b>1.491 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche	-	+ 1.491 m <sup>2</sup>	1.491 m <sup>2</sup>

Die Fläche der Baugebiete erhöht sich durch die Bebauungsplanänderung um 1.406 m<sup>2</sup> zulasten öffentlicher Grünflächen. Die Grünflächen werden um weitere 61 m<sup>2</sup> verringert, zur Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen. Diese Verkehrsflächen bestehen größtenteils bereits (Parkbucht Am Spatzenberg). Mit der Aufnahme einer zusätzlichen Ausgleichsfläche vergrößert sich der Geltungsbereich um 1.491 m<sup>2</sup>.

## 6 Alternativen

Bei der Änderung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Alternativen geprüft. In die Prüfung sind Kritikpunkte aus einer Online-Petition gegen die Planung eingeflossen.

Auf der Online-Plattform openPetition wurde am 3. Juni 2021 – bereits vor Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens - eine Petition gegen die Planung gestartet, die anschließend von 133 Unterstützern unterschrieben wurde. In der Sitzung am 28. Juni 2021 befasste sich der Gemeinderat mit dem Bebauungsplanentwurf. Mit Blick auf die Petition wurde von Mitgliedern des Gemeinderats angeregt, Bebauungsvarianten zu prüfen, die weniger stark in den Bestand eingreifen und den Bedenken der Petition entgegenkommen. Stand 9. Juli 2021 wurde die Petition von der Petentin zurückgezogen. Unabhängig davon wurden Varianten ausgearbeitet und am 26. Juli 2021 im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss besprochen.

In der Petition wurden folgende Auswirkungen der Planung kritisiert:

- Eingriff in Natur und Landschaft  
(Fällung von zwei Bäumen, Verlust der Wiese, Hinweis auf betroffene Arten)
- Überlastung der Infrastruktur - Straße  
(Stichstraße ohne Wendehammer, Lärmbelastung Verkehrsaufkommen, Mangel an Parkplätzen)
- Überlastung der Infrastruktur – Abwasser  
(Kanalisation, Niederschlagswasserrückhaltung und -entsorgung)
- Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner

Die Notwendigkeit der zusätzlichen Wohnbebauung wurde in der Petition angezweifelt. Gleichzeitig mit dem Start der Petition schrieben einige Anwohner dem Gemeinderat und äußerten ebenfalls Bedenken, darunter auch die Petentin (E-Mails vom 6. und 7. Juni 2021). In den Schreiben waren weitere Einwände enthalten:

- Verlust des Schlittenhügels
- Verlust von Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder
- Wertminderung Grundstücke (höherer Preis wurde wegen naher Ausgleichsfläche bezahlt)
- Enttäuschung der Erwartungshaltung der Anwohner auf Fortbestand des Bebauungsplans

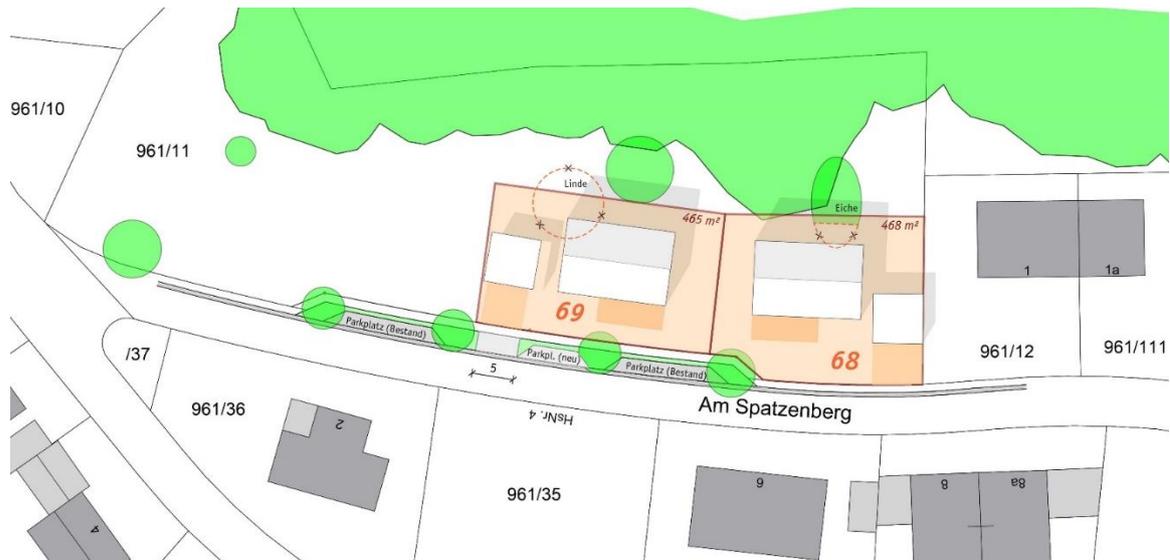
Die Argumente waren Grundlage für die Planungsvarianten, zunächst ohne abschließende Bewertung, ob die befürchteten Auswirkungen der Planung abwägungserheblich sind oder nicht. Die Ausarbeitung der Varianten diente vor allem einer Darstellung verschiedener Möglichkeiten, auf einzelne Bedenken einzugehen.

### 6.1 Variante „zwei kleine Parzellen“

Bei dieser Variante wird auf die Parzelle 70 verzichtet (siehe Abbildung nächste Seite). Es bleiben zwei kleine Parzellen mit ca. 485 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und jeweils höchstens einer Wohnung. Zusätzlich wird bei Parzelle 69 ein öffentlicher Stellplatz angelegt. Die Variante trägt vor allem folgenden Bedenken Rechnung und verringert die Auswirkungen der Planung:

- Ein größerer Teil der Wiese bleibt erhalten; somit verbleibt mehr Lebensraum für Insekten, Vögel und sonstige Tiere.
- Ein längerer Abschnitt des Schlittenhügels bleibt erhalten; die zusätzliche Länge beträgt fast 27 m; der Höhenunterschied auf dieser Strecke beträgt etwa 2 m.
- Das Verkehrsaufkommen wird reduziert, die Parkplatzsituation weniger stark belastet.

Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Lebensqualität werden entsprechend verringert, ebenso vermeintliche Auswirkungen auf den Grundstückswert. Die Gesamtfläche der Baugrundstücke beträgt 970 m<sup>2</sup>. Die Variante wurde verworfen, um Angesichts der großen Nachfrage möglichst vielen Interessenten ein Baugrundstück zur Verfügung stellen zu können. Aus dem gleichen Grund wurde auch der diskutierte Verzicht auf die Neuausweisung nicht weiter verfolgt.



## 6.2 Variante „zwei große Parzellen“

Bei dieser Variante wird die Anzahl der Parzellen ebenfalls auf zwei verringert, bei annähernder Beibehaltung der vorgesehenen Gesamtfläche. Die Grundstücke sind – ähnlich wie in der Nachbarschaft – etwa 650 m<sup>2</sup> groß. Bei Parzelle 69 werden zwei zusätzliche öffentliche Stellplätze angelegt. Die Variante trägt vor allem folgenden Bedenken Rechnung und verringert die Auswirkungen der Planung:

- Die beiden Bäume nördlich der Parzellen müssen nicht gefällt werden, sondern bleiben erhalten; somit verbleibt mehr Lebensraum für Insekten, Vögel und sonstige Tiere.
- die Parkplatzsituation wird weniger stark belastet, da zwei öffentliche Parkplätze entstehen.

Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Lebensqualität werden entsprechend verringert, ebenso vermeintliche Auswirkungen auf den Grundstückswert. Die Gesamtfläche der Baugrundstücke beträgt 1.305 m<sup>2</sup>.



Auf diesen Parzellen sind jeweils zwei Wohnungen zulässig, wie auf allen anderen Einzelhausgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Beschränkung auf eine Wohnung lässt sich bei der geplanten Grundstücksgröße nicht begründen, zumal auf den Grundstücken ausreichend Platz für die Stellplätze von zwei Wohnungen ist und an der Straße zusätzlich zwei öffentliche Stellplätze angelegt werden. Umgekehrt wären die geplanten Grundstücksgrößen bei einer Beschränkung auf eine Wohnung pro Parzelle nicht gerechtfertigt, angesichts der starken Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Variante wurde angesichts der hohen Grundstückspreise und des Flächenverbrauchs verworfen. Zudem soll möglichst vielen Interessenten ein Grundstück angeboten werden können.

### 6.3 Nullalternative

Die „Nullalternative“ – ein Verzicht auf die Überplanung und Verlegung der Ausgleichsfläche - wurde geprüft. Beim Verzicht auf die Bebauungsplanänderung gilt:

- Die Ausgleichsfläche wird nicht verkleinert.
- Es müssen keine Bäume gefällt werden.
- Die Wiese bleibt in der bestehenden Ausdehnung erhalten.
- Die Schlittenabfahrt wird nicht verkürzt.
- Es entstehen keine zusätzlichen Wohnungen gegenüber heutigem Baurecht.
- Es entsteht kein Verkehr durch zusätzliche Wohnungen gegenüber heutigem Baurecht.
- Es wird gegenüber dem heutigen Baurecht keine zusätzliche Fläche versiegelt.
- Der Niederschlagswasserabfluss wird nicht verändert.
- Für die Anlieger entstehen keine zusätzlichen Verschattungen durch bauliche Anlagen.

In verschiedenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde auf das Wohngebiet Kleinfeld West hingewiesen, das die Gemeinde in den nächsten Jahren erschließen will. Dieses Wohngebiet ist jedoch keine Alternative für die vorliegende Planung, sondern sie ergänzen sich gegenseitig. Die langfristige Planung der Gemeinde geht sowohl von Neuausweisungen von Wohngebieten als auch von der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen aus. Der Verzicht auf die drei Parzellen im Wohngebiet Am Bründlhof wurde angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nicht weiter verfolgt.

### 6.4 Alternative Ausgleichsmaßnahme

Im ersten Entwurf war auf der Ausgleichsfläche am Mittleren Isarkanal eine andere Maßnahme geplant:

- Aufgabe der intensiven Landwirtschaftlichen Bewirtschaftung
- Pflanzung eines Feldgehölzes mit Arten einer wärmeliebenden Strauchgesellschaft
- Oberbodenabtrag und Abtransport auf den übrigen Bereichen, zur Entwicklung nährstoffarmer Hochstaudensäume
- Pflege des Hochstaudensaumes durch eine Mahd pro Jahr im August. Das Mähgut ist zu entfernen.

Diese Entwicklungs- und Pflegeziele wurden ursprünglich im Ökokonto-Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzprogramms aufgrund der Lage in der naturräumlichen Untereinheit „Münchner Ebene“ festgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Aufgrund geänderter fachlicher Sichtweisen werden heute Offenlandbiotope bevorzugt und es wird versucht, die landwirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsflächen zu ermöglichen. Deshalb wurde die Maßnahme im Verlauf der Planung geändert.

## 7 Erläuterung zu bestehenden Festsetzungen

Nachfolgend sind Erläuterungen und Hinweise zu bestehenden, unveränderten Festsetzungen aufgeführt.

### 7.1 Pflanzliste für die Festsetzung Nr. 9.7

Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald aufgeführt. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die unten aufgeführten Arten entsprechend der Vegetationstabelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt empfohlen. Alternativ können andere Arten der potentiellen natürlichen Vegetation verwendet werden.

Mittelgroße Bäume (Bäume zweiter Wuchsordnung)

- acer campestre Feldahorn
- betula pendula Birke
- carpinus betulus Hainbuche
- prunus avium Vogelkirsche
- sorbus aucuparia Eberesche

Kleinbäume und Sträucher

- cornus mas Kornelkirsche
- cornus sanguinea Hartriegel
- corylus avellana Haselnuss
- crataegus oxyacantha Weißdorn
- ligustrum vulgare Rainweide
- lonicera xylosteum Heckenkirsche
- malus sylvestris Holzapfel
- populus tremula Zitterpappel
- prunus spinosa Schlehdorn
- rhamnus frangula Faulbaum
- rosa arvensis Wildrose
- rosa canina Hundsrose
- rosa rubiginosa Weinrose
- salix caprea Salweide

### 7.2 Beschränkungen und Vorschriften (Nr. 9.9)

Auf den beiden Flächen nach Festsetzung 9.6 und 9.7 und im Wurzelbereich der Bäume gemäß Nr. 9.8 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, um den Gehölzbestand und die Gehölzentwicklung nicht zu beeinträchtigen. Ausgenommen sind Zäune und – in einem Teilbereich – offene, wasserdurchlässig befestigte Stellplätze. Auch diese baulichen Anlagen dürfen jedoch den Bestand und die Entwicklung der Gehölze nicht beeinträchtigen.

Für Baumaßnahmen innerhalb dieser Flächen wird die Anwendung der DIN 18920:2002 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorgeschrieben (siehe Anlage 8.1 dieser Begründung). Die Festsetzung gestattet zudem nur wasserdurchlässig befestigte Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 30 % aufweist, zulässig. Dieser Wert wird z.B. von Rasengittersteinen erreicht, die Öffnungsanteile von bis zu 50 % aufweisen. Auch Kies- oder Schotterflächen sowie Schotterrasen erfüllen diese Voraussetzung. Pflaster mit normalen oder aufgeweiteten Fugen erreichen dagegen regelmäßig keine größeren Öffnungsanteile als 20 % und dürfen somit in diesem Bereich nicht verwendet werden.

## 8 Hinweise

Hinweise aus dem vorhergehenden 15. Änderungsverfahren wurden übernommen, soweit sie auf die vorliegende Planung übertragbar sind. Die Hinweise richten sich an Erschließungsträger und Bauherren.

### *Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)*

- Im Geltungsbereich gelten bezüglich Gewerbe- und Freizeitlärm die Richtlinien der einschlägigen Lärmschutzvorschriften. Bei der Neuerrichtung oder Nutzungsänderung von lärmverursachenden gewerblichen Anlagen ist ggf. im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.
- Im straßennahen Bereich entlang der Kreisstraße ED 2 wird der Nachtimmissionsrichtwert durch den Verkehrslärm überschritten. Bei Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im straßennahen Bereich ist durch lärmoptimierte Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen, dass sich keine zum Lüften erforderliche Fenster an der straßenzugewandten Gebäudeseite befinden.
- Der Betrieb von Holzfeuerungsanlagen ist im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen. Für diese gelten bezüglich der Abgasableitung, unabhängig von der Leistung, die Anforderungen nach § 19 der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010. Nach dieser Vorschrift muss die Austrittsöffnung des Schornsteins u. a. die Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenster oder Türen im Umkreis von 15 m um mindestens 1 m überragen. Aufgrund der großen Höhenunterschiede im Planungsgebiet und da Gebäude unterschiedlicher Höhe und Dachneigung (insbesondere innerhalb der Teilbereiche WA 2 und WR) im Abstand von unter 15 m möglich sind, wird darauf hingewiesen, dass im ungünstigsten Fall Kaminhöhen von einigen Metern erforderlich sein können.
- Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

### *Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)*

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Auf die Vorschriften des Art 8 Abs. 1 und 2 wird hingewiesen.

### *Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)*

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das allgemeine Wohngebiet „WA“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserelementstellen (Unter- und Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Bei der als Sackgasse bestehenden über 50 m langen Erschließungsstraße ist ein sog. „Wendehammer“ erforderlich, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist.
- Von diesen Hinweisen wird eine spätere Stellungnahme der Kreisbrandinspektion im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

#### *Landwirtschaft*

- In der Nachbarschaft des Plangebiets gibt es landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen zu rechnen. Soweit die Bewirtschaftung nach ortsüblicher Art erfolgt, sind diese Einwirkungen ohne Einschränkungen zu dulden.

#### *Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)*

- Die Gebäude müssen vor Fertigstellung und Bezug an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Vorhabenträger die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungseinrichtungen.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert wird, hat der Markt Wartenberg die Versorgung zu sichern und zu finanzieren. Das gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

#### *Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)*

- In der Umgebung befinden sich Gasleitungen der Energie Südbayern GmbH (siehe Lageplan).
- Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumbepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder dass ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Energie Südbayern GmbH, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, mit Erdgas zu erschließen.



#### *Natur- und Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)*

- Die im Zuge des Bebauungsplans unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen hat grundsätzlich unter Beachtung der zeitlichen Vorgabe zum allgemeinen Artenschutz, d.h. im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zu erfolgen.
- Zum Insektenschutz sind gemäß dem neuen Art. 11a BayNatSchG Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Die gesetzlich genannten Vorgaben zielen primär auf Anlagen im Außenbereich ab, doch auch am Ortsrand sollte, gerade in der Nähe von Biotopen (Streuobstwiese als Ausgleichsfläche) eine Begrenzung der künstlichen Beleuchtung im Sinne der Vermeidung erfolgen. Zur Anwendung wird eine Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung für Kommunen (StMUV 2020) empfohlen.

#### *Bodenschutz (Landratsamt Erding, SD 42-2, Bodenschutz)*

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

#### *Abwasserentsorgung (Markt Wartenberg)*

- Das Abwasser ist im Schmutzwassersystem abzuleiten. Die Gebäude sind vor der Aufnahme der Nutzung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Regen- und Oberflächenwasser ist im Regenwassersystem abzuleiten. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

#### *Flughafen München (Luftamt Südbayern)*

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München, speziell in der Anflugfläche des S/L-Bahn-Systems.
- Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 538 m ü. NN.
- Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

#### *Sonstige Hinweise*

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Gewässer, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.
- Gegen die hohen Grundwasserstände und gegen Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Die Bauvorhaben im WA2 und WR müssen zusätzlich gegen Oberflächenwasser gesichert werden.
- Der Einbau von Solaranlagen und Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.

## 9 Zusammenfassung

Mit der 16. Änderung des Bebauungsplans Am Bründlhof weist der Markt Wartenberg drei zusätzliche Baugrundstücke innerhalb des Wohngebiets aus. Die Fläche war bisher eine ökologische Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsfläche wird durch Anlage einer neuen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet ersetzt.

Wartenberg, den .....

.....  
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

## 10 Anlagen

### 10.1 Artenschutzbericht

16. Änderung des Bebauungsplans „Am Bründlhof“ des Marktes Wartenberg,  
Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung  
15. Oktober 2021, PSU Prof. Schaller Umwelt-Consult, München

### 10.2 Berechnungen Regenwasserrückhaltung

Ergänzung Einzugsgebiet, Bemessung Rückhaltebecken  
September/Oktober 2021, Ingenieurbüro Schelzke, Isen

### 10.3 DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

### 10.4 DIN 4109-1:2016, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen

Hinweis: die o.g. DIN-Normen werden bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereitgehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Normen sind im Übrigen erhältlich beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.