



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Am Bründlhof
17. Änderung
Begründung

1. April 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Verfahren	4
4	Änderungen	5
4.1	Zeichnerische Änderungen	5
4.2	Änderungen in der Legende.....	5
5	Hinweise.....	6
6	Zusammenfassung	8
7	Anlagen.....	8
7.1	DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.....	8
7.2	DIN 4109-1:2016, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen	8

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der seitdem mehrmals 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 16-mal geändert, zuletzt im Jahr 2022. Am 20. Januar 2025 hat die Gemeinde beschlossen, die vorliegende 17. Bebauungsplanänderung durchzuführen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der letzten Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde das bestehende Wohngebiet an der Straße Spatenberg um drei Grundstücke erweitert. Die Erweiterung war die Folge einer vorangegangenen Umstrukturierung der nördlich des Planungsgebiets gelegenen Fläche. Dort befand sich früher eine Gaststätte mit Biergarten, die vor einigen Jahren endgültig aufgegeben und durch Wohnbebauung ersetzt wurde. Damit wurden Flächen für die kleine Erweiterung frei, die bisher aus Immissionsschutzgründen nicht bebaut werden konnten.

Die östliche Nachbarin hat sich im Planverfahren gegen eine Bebauung der Fläche ausgesprochen, da sie beim Kauf ihres Grundstücks davon ausgegangen ist, dass die als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche dauerhaft von Bebauung freigehalten wird. Die Gemeinde hat zwar den Bebauungsplan geändert, die Grundstücke aber vorerst nicht verkauft. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens stimmte die Gemeinde einer Anpassung der Planung zu, um den Bedenken der Nachbarin Rechnung zu tragen. Die Bebauung soll auf zwei Gebäude reduziert werden und einen größeren Abstand zum Grundstück der Nachbarin einhalten. Die Nachbarin kann die entstehende 9 m breite Freifläche erwerben und ihrem Grundstück angliedern. Damit greift die Gemeinde auf eine Planungsalternative zurück, die bereits im Rahmen der 16. Änderung des Bebauungsplanes diskutiert wurde (vgl. Begründung zur 16. Änderung, Seite 12). Diese Variante wurde damals aufgrund der hohen Grundstückspreise und des Flächenverbrauchs verworfen. Durch die Übernahme einer Teilfläche von der Nachbarin ist diese Variante städtebaulich vertretbar, da die verbleibenden Grundstücke entsprechend verkleinert werden.

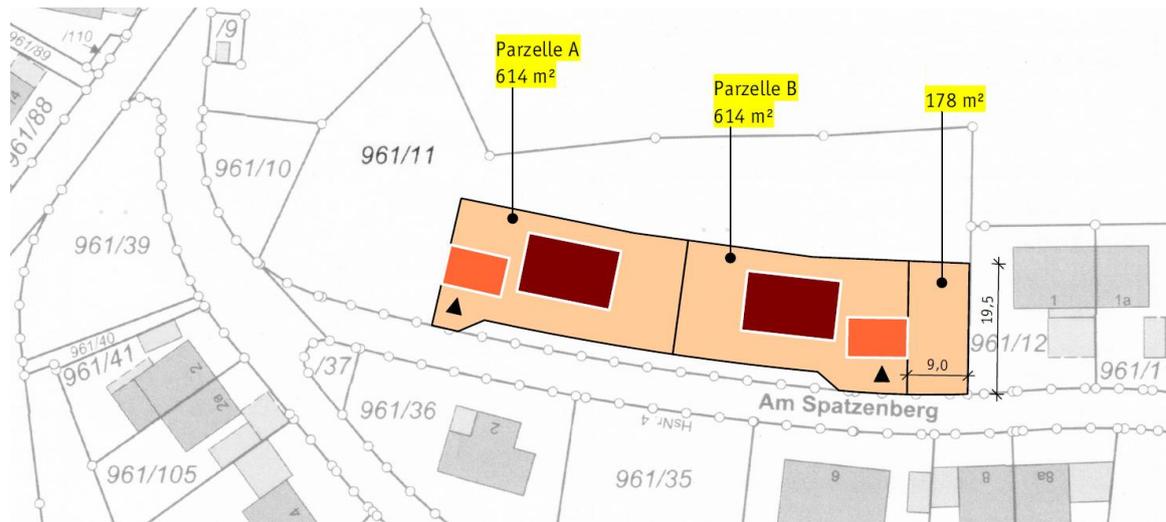


Abbildung: Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht zwei Grundstücke für Einzelhäuser vor. Östlich davon ist der zu verkaufende, 9 m breite Streifen dargestellt. Die Flächenangaben ergeben sich aus dem Zuschnitt der Wohngebietsteilfläche und der vorgesehenen Parzellierung und können bei der Vermessung noch geändert werden.

3 Verfahren

Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt. Der Bebauungsplan kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden, zumal auch die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sind:

- 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 die Änderung von Festsetzungen in einem bereits festgesetzten Wohngebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind selbst Bebauungspläne für die Ausweisung von Wohngebieten erst ab einer Grundfläche von 100.000 m² 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 Änderung der Festsetzungen 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 Markt Wartenberg stellt den Bebauungsplan somit im vereinfachten Verfahren auf.

4 Änderungen

Die Änderungen sind in einem Differenzplan dargestellt, der dieser Kurzbegründung beiliegt.

4.1 Zeichnerische Änderungen

Im Plan sind folgende zeichnerische Änderungen vorgesehen:

Parzellierung

Im Plan entfällt die Parzelle 70. Zwischen Parzelle 68 und 69 wird eine vorgeschlagene Grundstücksgrenze dargestellt.

Zufahrten/Parkplätze

Die Zufahrt zur bisherigen Parzelle 69 entfällt. An dieser Stelle wird ein weiterer öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Bislang waren drei Zufahrten notwendig – nach dem Wegfall einer Parzelle sind es nur noch zwei Zufahrten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf Parzelle 68 wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf an der Ostseite zurückgenommen. Der Abstand zwischen der Bebauung auf den Parzellen 68 und 44 vergrößert sich.

Fläche für Garagen und Stellplätze

Die Flächen für Garagen und Stellplätze werden für die Parzellen 68 und 69 an die zukünftigen Grundstückszuschnitte angepasst und geringfügig erweitert. Grund für die Erweiterung ist die unten beschriebene Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl, die einen entsprechenden Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen auslöst.

Trennlinie zwischen WA5 und WA2 (Ermöglichung Stützmauer)

Die zu verkaufende, 9 m breite Fläche, die bisher in der Wohngebietsteilfläche WA5 liegt, wird dem WA2 zugeordnet. Hintergrund ist der Wunsch der Nachbarin, ihre bestehende Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze auf der Erweiterungsfläche fortzuführen. Im WA5 sind Stützwände zum Schutz von Natur und Landschaft nur sehr eingeschränkt möglich. Im WA5 kann eine Stützmauer dagegen – wie bereits auf dem Nachbargrundstück geschehen – mit einer Befreiung zugelassen werden.

Bei der Planung der Stützmauer und deren Zulassung ist zu beachten, dass in der Nähe der Grundstücksgrenze eine zu erhaltende Eiche steht, die besonderer Schutzmaßnahmen bedarf. Die Errichtung der Stützmauer darf den Bestand der Eiche, die Teil eines geschützten Gehölzstreifens ist, nicht gefährden. In diesem Zusammenhang wird auf die Online-Petition gegen die 16. Änderung des Bebauungsplanes 2021 verwiesen, die sich mit 133 Unterzeichnern u.a. gegen Eingriffe in den Baumbestand gewandt hat.

4.2 Änderungen in der Legende

In der Legende sind folgende Änderungen geplant:

Mindestgrundstücksgröße (Nr. 4.5)

Nr. 4.3: im WA5 wird die Mindestgrundstücksgröße von 430 auf 550 m² erhöht. Somit können dort höchstens zwei Parzellen entstehen, wie geplant. Der Wert von 550 m² gleicht der Festsetzung im WA2 und WR.

Wohnungszahl (Nr. 4.4)

In der Wohngebietsteilfläche WA5 werden bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus zugelassen, wie im WA1, WA2 und WR. Diese Anzahl ist für die vergrößerten Grundstücke angemessen.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Ein Planzeichen für die nachrichtliche Darstellung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze wird ergänzt. Es handelt sich nicht um eine verbindliche Festsetzung.

5 Hinweise

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- 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 Wasserleitungsrechtes als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Markt Wartenberg die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat der Markt den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
- Kabelplanung(en)
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
- Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
- Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über unser Planauskunftsportal eingeholt werden, unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Niederschlagswasserentsorgung (Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht)

- Bei der Versickerung¹ von Niederschlagswasser sind:
 - die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
 - die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
 - das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Im Besonderen wird auf § 3 Abs. 1 NWFreiV verwiesen.
- Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadhlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt ist, gilt weiterhin die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

Erdgasversorgung (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding)

- Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Prinzipiell wäre es möglich Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei Wirtschaftlichkeit und ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.
- Zusätzlich ist zu beachten: Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Die beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Altlasten (Landratsamt Erding, SG 42-2 Bodenschutz)

- Es sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen von diesem Bebauungsplan betroffen.
- Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Naturschutz, Artenschutz (Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde)

- Da artenschutzrechtliche Verbote nicht bereits durch die Änderung des Bebauungsplans, sondern erst mit Durchführung des Bauvorhabens verwirklicht werden können, hat rechtzeitig vor Baubeginn eine fachliche Begutachtung der jeweiligen Maßnahme zu erfolgen².

¹ Hinweis: grundsätzlich ist von der Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal auszugehen.

² Bei der 16. Bebauungsplanänderung wurde untersucht, ob die Bebauung der betroffenen Fläche artenschutzrechtliche Probleme aufwirft (16. Änderung des Bebauungsplans „Am Bründlhof“ des Marktes Wartenberg - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung; Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, München; Oktober 2021). Die Untersuchung ergab, dass eine Umsetzung der Planungen gemäß den Angaben zur 16. Änderung des Bebauungsplans „Am Bründlhof“ nicht zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote führen kann. Voraussetzung für diese Beurteilung war, dass die bedeutenden Strukturen am Gehölzrand und in der Streuobstwiese geschützt und erhalten werden. Grundsätzlich ist die Untersuchung nach wie vor aktuell und gültig.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die jetzt vorgesehene teilweise Lockerung des Verbots von Stützmauern tatsächlich eine erneute Beurteilung der konkreten Baumaßnahme erfordert. Es muss sichergestellt werden, dass durch den Bau einer Stützmauer keine Gehölze - wie die betroffene Eiche am Rand von WA5 und WA2 - geschädigt werden.

6 Zusammenfassung

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplans Am Bründlhof ändert der Markt Wartenberg die Parzellierung in der Wohngebietsteilfläche WA5. Statt drei Wohnhäusern sollen dort nur noch zwei Wohnhäuser entstehen. Eine Teilfläche wird dem WA2 zugeschlagen.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

7 Anlagen

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

7.2 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.