



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Kleinfeld West**  
**Zusammenfassende Erklärung**

25. Mai 2022

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Die Ausweisung des Wohngebiets Kleinfeld West am westlichen Ortsrand war unter anderem Gegenstand der zweiten Flächennutzungsplanänderung, die der Markt Wartenberg im Jahr 2017 durchgeführt hat und die im März 2018 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist die Konsequenz einer Herausnahme geplanter Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan infolge des Hochwassers 2013. Die Standorte lagen am Rand des amtlich ermittelten Strogen-Überschwemmungsgebiets und waren im Jahr 2013 teilweise überschwemmt. Das Wohngebiet Kleinfeld West ist ein Ersatz für die herausgenommenen Flächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Wohngebiet realisiert werden. Der Marktgemeinderat Wartenberg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 20. September 2017 gefasst. Der Bebauungsplan wurde im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Laut § 10 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben über den Bestand laut derzeitiger FNP-Darstellung aufgezeigt, sondern darüber hinaus detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Somit konnte bereits im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit des Änderungsbereichs aufgezeigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt und fortgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortwahl abseits der überörtlichen Straßen und mit Abstand zum Sportzentrum zur Vermeidung von Lärmbelastigungen.</li> <li>- Beschränkung der Anzahl der Zufahrten auf das Notwendigste, um Störungen und Unsicherheiten auf dem wichtigen Fuß- und Radweg so weit wie möglich zu vermeiden.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf Planung in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen;</li> <li>- Fetsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;</li> <li>- Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.</li> <li>- Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen;</li> <li>- Eingrünung des Wohngebiets an der Westseite, die voraussichtlich den langfristigen Ortsrand bilden wird. Diese Eingrünung wird auch als Ausgleichsmaßnahme angerechnet;</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Anbindung der Neuausweisungen an bestehende Baugebiete; der Erschließungsaufwand ist damit gering;</li> <li>- Dichte Besiedlung des Wohngebiets, um weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden;</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Erschließung; der Erschließungsaufwand ist damit gering;</li> <li>- Flächensparende Siedlungsplanung, kleine Parzellen, Geschosswohnungsbau;</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung bestehender Überschwemmungsgebiete;</li> <li>- Keine Planung in Trinkwasserschutzgebieten;</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine erheblichen Eingriffe durch die Planung;</li> <li>- Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;</li> <li>- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung; Maßnahmen zum Überflutungsschutz;</li> </ul>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Breite Eingrünung nach Westen zur Einbindung des Wohngebiets in die landschaftliche Umgebung.</li> <li>- Differenzierte Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.</li> <li>- Baumreihe an der Thenner Straße und der Pfarrer-Rotter-Straße zur Ortsbildgestaltung und zur Gliederung der Siedlungen;</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodendenkmäler sind in der Begründung aufgeführt, zur Beachtung bei weiteren Planungen;</li> <li>- Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;</li> </ul>

## 2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 20. September 2017

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im November/Dezember 2017 durchgeführt.

<i>Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis zur Befahrbarkeit der Straße - Anregung zur Freihaltung des Verkehrsraumes durch ausreichende Baumpflege	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Gemeinde Langenpreising</i> - Information über geplantes Wohngebiet in Langenpreising	keine Planänderung die Information wurde zur Kenntnis genommen
<i>Bayernwerk AG, Bamberg</i> - Hinweise zur Erschließung - Hinweis auf Notwendigkeit einer Trafostation	Planänderung: Fläche für Trafostation wurde eingeplant; die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis auf Immissionssituation Wohnen/Gewerbe und auf Richtwerte zu Gewerbelärm - Anregung zu schalltechnischen Nachweisen im Genehmigungsverfahren	keine Planänderung Beschluss zur vertraglichen Verpflichtung zu Schallschutznachweisen in Grundstückskaufverträgen
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i> - Hinweis auf Immissionssituation Wohnen/Gewerbe - Anregung von Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding - Wasserrecht</i> - Klärungsbedarf Integrales Hochwasserschutzkonzept Pesenlern - Klärungsbedarf Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweis auf Bodendenkmal und auf denkmalrechtliche Vorschriften - Anregung zur archäologischen Untersuchung des gesamten Gebiets	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, FB 41, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz</i> - Anregung eines Bedarfsnachweises - Hinweis auf Begründungspflicht bei Abstandsflächenreduzierung - Hinweis auf Rechtsprechung zum beschleunigten Verfahren	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Anregung zur Markierung/Abpflockung von Grünflächen gegenüber landwirtschaftlichen Flächen	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Einwender 1</i> - Bedenken zu Auswirkungen der Niederschlagswasserversickerung auf den Grundwasserstand - Bedenken zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets der Strogen	keine Planänderung Beschluss zur Einholung einer Stellungnahme des Bodengutachters

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 12. Januar 2022

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im März/April 2022 durchgeführt.

<i>Energienetze Bayern GmbH &amp; Co. KG, Erding</i> - Hinweis auf vorhandene Erdgaserschließung - Informationen zur möglichen Versorgung des Baugebiets	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf</i> - Hinweis auf vorhandene Versorgungsanlagen - Informationen zu Schutzvorschriften - Informationen zur möglichen Versorgung des Baugebiets - Hinweis auf notwendige Trafostation	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</i> - Informationen zur Erschließung des Baugebiets	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding – Bodenschutz</i> - Hinweis auf Meldepflicht von Altlasten	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
<i>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut</i> - Hinweis auf vorhandene Versorgungsanlagen - Informationen zu Schutzvorschriften - Informationen zur möglichen Versorgung des Baugebiets	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Loiching</i> - Informationen zur möglichen Versorgung des Baugebiets	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</i> - Hinweis auf möglichen Immissionskonflikt Wohnen/Gewerbe	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
<i>Freiwillige Feuerwehr Wartenberg</i> - Informationen zu Feuerwehruzugängen und -zufahrten - Informationen zur Löschwasserversorgung	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Hinweis auf hohe Grundwasserstände - Informationen zur Niederschlagswasserentsorgung	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Belange - Anregung zu flächensparendem Bauen - Anregung zur Anlage und Pflege von Ausgleichsflächen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft</i> - Hinweis auf vierachsige Müllfahrzeuge - Hinweis auf Bereitstellung von Mülltonnen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweis auf Immissionssituation Wohnen/Gewerbe und auf Richtwerte zu Gewerbelärm - Anregung zu schalltechnischen Nachweisen im Genehmigungsverfahren	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde</i> - Anregung zur Überarbeitung des Ökokontokzeptes	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
<i>Handwerkskammer für München und Oberbayern</i> - Hinweis auf Immissionssituation Wohnen/Gewerbe	keine Planänderung der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweis zur Löschwasserversorgung - Hinweis zur Befahrbarkeit von Verkehrsflächen	keine Planänderung die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen
<i>Einwender 1</i> - Anregung zur Erhöhung der zulässigen Grundfläche - Anregung zur Regelung der Wandhöhe von Zwerchgiebeln - Anregung zur Regelung der Dachform von Nebengebäuden	keine Planänderung die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen

<p><i>Einwender 2</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedenken zu Auswirkungen der Niederschlagswasserversickerung auf den Grundwasserstand und zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser</li> <li>- Bedenken zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets der Strogen</li> </ul>	<p>keine Planänderung die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen</p>
<p><i>Einwender 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedenken zum Bedarf für das Wohngebiet</li> <li>- Bedenken zur zulässigen Gebäudehöhe</li> </ul>	<p>keine Planänderung die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen</p>

### 3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Wohngebiets ist eine Alternative zur Siedlungsentwicklung südlich der Pesenlerner Straße. Dementsprechend wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Fläche südlich der Pesenlerner Straße als Alternative geprüft und aus den genannten Gründen verworfen (Hochwasserschutz).

Auf Bebauungsplanebene war zunächst die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB vorgesehen. Ein ökologischer Ausgleich war entsprechend den Verfahrensvorschriften nicht geplant. Nach einer Bürgerbefragung zu Themen der Wohnsituation, des Einwohnerwachstums und der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung wurde der Bebauungsplan im Regelverfahren fortgesetzt, um einen angemessenen ökologischen Ausgleich für das Wohngebiet einzuplanen.

Für das Wohngebiet wurden mehrere Entwurfsalternativen untersucht, die sich vor allem in der Gewichtung der verschiedenen Wohnformen (Einfamilienhäuser/Geschosswohnungen) und den Straßenerschließungen unterschieden.



Im Entwurf vom September 2017, der auch der Planfassung für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Ende 2017 zugrunde lag, waren 98 bis 114 Wohnungen geplant. Der westliche Bereich mit kleinen Parzellen war – wie im aktuellen Entwurf – mit einer Ringstraße erschlossen, die aber nicht auf Höhe des Wittelsbacher Rings an die Thenner Straße anschloss. Ein Quartiersplatz war in diesem Entwurf nicht vorgesehen, ebenso wenig ein Kreisverkehr an der Thenner Straße.



Im Entwurf vom Juni 2021 war ein größerer Anteil an Geschosswohnungen geplant. Insgesamt waren bis zu 130 Wohnungen geplant und nur sechs freistehende Einfamilienhäuser. Nach einer Umfrage zur Wohnsituation im Markt Wartenberg wurde der Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser auf 20 erhöht und der Geschosswohnungsbau entsprechend verringert.



In einem Entwurf vom April 2021 wurde die Ringstraße bis zum nördlichen Baugebietsrand geführt. Zur besseren Gliederung des Baugebiets und zur Erschließung weiterer Einfamilienhausparzellen wurde diese Straßenführung nicht weiter verfolgt. Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung an der Thener Straße war in diesem Entwurf eine Fahrbahnverschenkung mit Mittelinsel geplant. Da von einem Minikreisverkehr eine größere Wirkung zu erwarten ist, wurde der Entwurf geändert.