



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Wartenberg West II
Begründung

16. September 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	5
3	Städtebauliches Konzept.....	6
3.1	Übersicht.....	6
3.2	Entwurf	7
3.3	Übersicht Parzellierung und Vergleich mit Wartenberg West.....	8
3.4	Straßen und Wege	8
3.5	Versorgung und Entsorgung.....	10
3.6	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	12
3.7	Flächen	12
4	Umweltbericht	13
4.1	Einleitung.....	13
4.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	22
4.6	Methodik, Kenntnislücken	22
4.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
4.8	Zusammenfassung und Erklärung zum Umweltbericht	22
5	Erläuterung von Festsetzungen	23
6	Pflanzliste für die Festsetzungen 8.3 und 8.4	27
7	Hinweise.....	28
8	Zusammenfassung	31
9	Anlagen.....	31
9.1	Artenschutzgutachten (gesonderte Unterlage).....	31

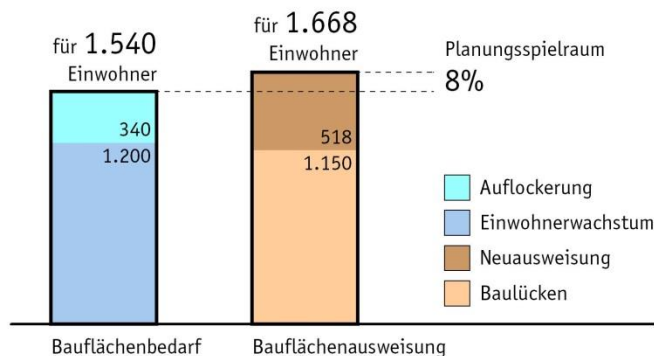
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Die Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand war bereits im vorherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 enthalten – seit seiner 14. Änderung im Jahr 2008. Im Jahr 2009 hat die Gemeinde den Bebauungsplan „Wartenberg West“ für einen ersten Abschnitt dieser Wohnbaufläche aufgestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein zweiter Abschnitt realisiert werden (siehe Abbildung, Ausschnitt auf dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebiets). Der Markt-gemeinderat Wartenberg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 4. März 2015 gefasst. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Für die Region München wird ein weiteres Bevölkerungswachstum vorhergesagt. Der Markt Wartenberg ging bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für sein Gemeindegebiet von einem Einwohnerwachstum um ca. 25 % in den folgenden 15 Jahren aus. Das entspricht einem Zuwachs von 1.200 Einwohnern oder 500 Haushalten. Im Flächennutzungsplan 2012 hat der Markt Wartenberg dazu 10,0 ha Wohnbauflächen und 4,5 ha gemischte Bauflächen ausgewiesen, richtete sein Augenmerk aber gleichzeitig auf die Entwicklung bereits ausgewiesener Flächen, auf die Aktivierung von Baulücken und auf die Nachverdichtung bestehender Baugebiete, was sich an dem geringen Planungsspielraum von 8 % für Wohnbauflächen zeigt (Abbildung aus der Flächennutzungsplanbegründung vom 25. April 2012).



Der Markt Wartenberg möchte die Bildung von Wohneigentum in möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung fördern und weist dazu ein Wohngebiet auf eigenen Grundstücken aus. Um auch geringer verdienende Personen zu berücksichtigen, soll ein Großteil der Grundstücke im Einheimischenmodell des Marktes zu günstigen Konditionen angeboten werden. Kostensparendes Bauen soll außerdem durch die Bereitstellung kleiner Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht werden.

2.1 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen:

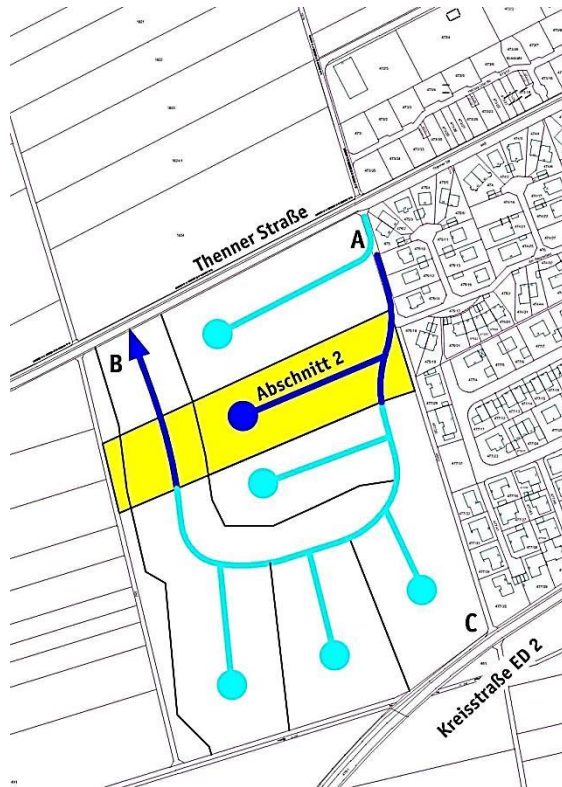
- das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- der Regionalplan München (RP)
- der Waldfunktionsplan Teilabschnitt Region München (14)
Waldfunktionskarte des Landkreises Erding

Für die Ausweisung des Wohngebiets sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig:

- 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 Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstruktur entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen. Die vorgesehene Anbindung an bestehende Straßen ist eine besonders sparsame Erschließungsform.
- 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 hat vor der vorliegenden Wohngebietserweiterung die bestehenden Bauflächenreserven im Ortsinneren erschlossen (z.B. Bebauungsplan Strogenstraße Ortsmitte, Bebauungsplan Zusterfer Straße).
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Das Wohngebiet Wartenberg West II liegt am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Das Wohngebiet ist an den Hauptort der Gemeinde angebunden.
- RP B II Z 2.1 „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen“. Die Ausweisung des Wohngebiets Wartenberg West II liegt im Rahmen dieses Zieles.
- RP B II G 5.1.1 „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“. Der Markt Wartenberg bereitet mit der Wohngebietsdarstellung eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland vor und trägt damit zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Region München bei.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Übersicht



Das Wohngebiet Wartenberg West II ist der zweite Abschnitt einer größeren Wohnbaufläche im Anschluss an die Wohngebiete Steyrerfeld und Weiherfeld (Bebauungspläne „Thenner Straße“ und „Pesenlerner Straße“). Die gesamte Wohnbaufläche ist ca. 9,5 ha groß und wird nicht als Ganzes beplant, sondern abschnittsweise der Nachfrage entsprechend. Insgesamt werden dort Baugrundstücke für ca. 400 Einwohner geschaffen, je nach Bebauungsdichte.

Die nebenstehende Abbildung zeigt das Erschließungskonzept mit einer Ring- und Stichstraßenkombination, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die Ringstraße (Wittelsbacherring) hat die Funktion einer Sammelstraße, die Stichstraßen sind untergeordnete Anliegerstraßen. Bisher ist vorgesehen, die gesamte Wohnbaufläche von der Thenner Straße aus zu erschließen (A und B) und die überörtliche Straße im Süden¹ nicht zu tangieren. Das endgültige Erschließungskonzept bleibt den Bebauungsplanverfahren für die weiteren Bauabschnitte vorbehalten. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Straßen und Knotenpunkte allerdings auch für die nachfolgenden Abschnitte zu bemessen.

Für den ersten Abschnitt, das Wohngebiet Wartenberg West, hat der Markt Wartenberg im Jahr 2009 den Bebauungsplan aufgestellt. Das Foto zeigt die Ansicht von Westen mit der noch jungen Ortsrandeingrünung und der Thenner Straße am linken Bildrand. Das Wohngebiet ist inzwischen bis auf wenige Parzellen bebaut.

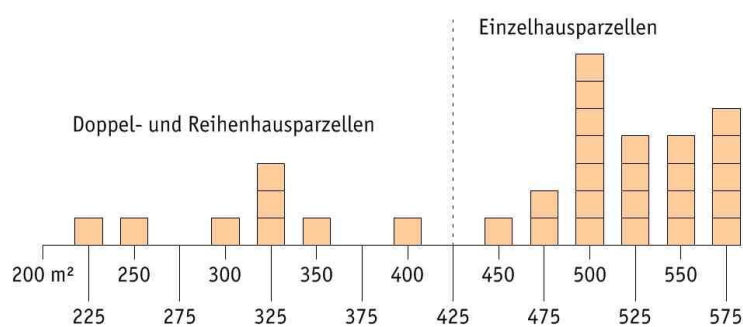


¹ Kreisstraße ED 2, siehe Abbildung, Nr. C

3.2 Entwurf



Das Wohngebiet ist überwiegend für Einfamilienhäuser konzipiert. Das entspricht der Nachfrage junger Wartemberger Familien nach Baugrundstücken im Einheimischenmodell. Am westlichen Ortsrand sind entlang des Wittelsbacher Rings auch Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen, um auch kosten- und flächensparende Bauweisen zu ermöglichen. Mit der Anordnung dieser dichteren Bebauung am westlichen Ortsrand wird die verhältnismäßig große Kubatur eines Mehrfamilienhauses am Wittelsbacher Ring 6 aufgenommen und nach Süden fortgesetzt.



Insgesamt entstehen 31 Parzellen. Die Grafik zeigt die Verteilung der Parzellengrößen (z.B. ein Baugrundstück mit 300 m², sieben Baugrundstücke mit 500 m²).

Am nördlichen Baugebietsrand ist eine 5 m breite Fläche als mögliche Gartenerweiterung für die nördlichen Anlieger vorgesehen. Die Anlieger haben beantragt, die Möglichkeit zu schaffen, dass sie diese Flächen erwerben können. Im Baugebiet sind 23 öffentliche Pkw-Stellplätze geplant. Das entspricht ungefähr einem öffentlichen Stellplatz je 1,6 Wohnungen (ca. zwei Stellplätze für drei Wohnungen), je nachdem wie viele Wohnungen entstehen. Am südlichen Gebietsrand ist ein 2 m breiter Abstand zum anliegenden Acker eingeplant, der als Grünfläche angelegt wird. Er soll Schwierigkeiten bei der Bewirtschaftung des Ackers vermeiden, die durch direkt angrenzende Gärten entstehen können. Bei einer späteren Gebietserweiterung soll die Fläche den zukünftigen Baugrundstücken zugeschlagen werden.

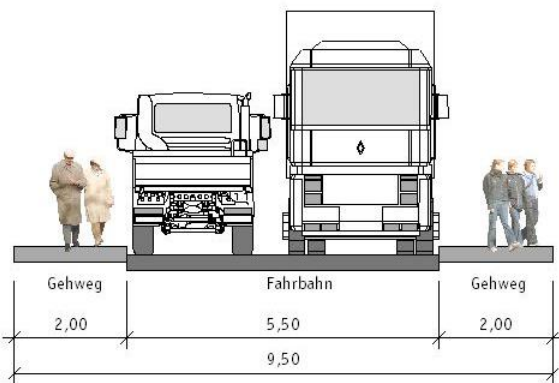
Von der Richard-Engelmann-Straße aus wird ein Fußweg zum Spielplatz am Christiane-Horn-Weg angelegt. Dieser Spielplatz soll sowohl für das bestehende Wohngebiet Wartenberg West, als auch für das neue Wohngebiet Wartenberg West II zur Verfügung stehen. Am Abzweig des Fußwegs von der Richard-Engelmann-Straße wird ein Quartiersplatz mit einer Fläche von ca. 100 m² angelegt.

3.3 Übersicht Parzellierung und Vergleich mit Wartenberg West

	<i>Wartenberg West II</i>	<i>Wartenberg West</i>
Gesamtfläche	20.323 m ²	20.080 m ²
Baugrundstücke	15.197 m ²	14.440 m ²
Parzellen	31	27
davon Einzelhäuser	23	27
davon Doppel-/Reihenhäuser	8	0
mittlere Parzellengröße	468 m ²	535 m ²
bei Einzelhäusern	522 m ²	535 m ²
bei Doppel-/Reihenhäusern	314 m ²	-
öffentliche Stellplätze	23	21

3.4 Straßen und Wege

Wittelsbacherring



Der Wittelsbacherring wird – entsprechend dem ersten Bauabschnitt – als Sammelstraße ähnlich Typ 2 (SS2) nach EAE 85/95³ ausgelegt (siehe Abbildung links). Die Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Der Fahrbahnquerschnitt ist nach EAE 85/95 für eine Verkehrsstärke von bis zu 500 Kfz/h in der Spitzenstunde ausreichend (7:00 Uhr bis 8:00 Uhr). Zu erwarten sind nach dem Ausbau des gesamten Gebiets zwischen 50 und 100 Pkw in der Spitzenstunde. Die Fahrbahn ist insofern nicht nach der Verkehrsstärke, sondern nach dem Begegnungsfall bemessen.

Richard-Engelmann-Straße

Die Richard-Engelmann-Straße wird abweichend zum ursprünglichen Gesamtkonzept nicht als Stichstraße, sondern als Verbindungsstraße geplant. Dies erlaubt den Verzicht auf (temporäre) Wendeanlagen am Ende der beiden Teilstücke des Wittelsbacherrings. Gleichwohl soll die Richard-Engelmann-Straße verkehrsberuhigt werden, was baulich mit Abschnittsbildung, einer Verschwenkung und einer gezielten Gestaltung der

² davon 678 m² für Nachbarn aus Wartenberg West

³ Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf

Einmündungen vorbereitet wird. Angestrebt wird ein verkehrsberuhigter Bereich⁴, in dem nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche ohne Unterteilung in Fahrbahn und Gehsteig geplant. Als geschwindigkeitsmindernde Maßnahme sind zusätzliche Verengungen möglich.

Die Einmündungen der Richard-Engelmann-Straße in den Wittelsbacherring sind baulich so auszuführen, dass eine verkehrsberuhigte Zone angeordnet werden kann. Es ist notwendig, dass sich die verkehrsberuhigte Zone eindeutig von der Fahrbahn des Wittelsbacherrings unterscheidet. Entweder wird der Einmündungsbereich mit dem gleichen Pflaster belegt, wie der Gehsteig des Wittelsbacherrings (siehe Beispiel links), oder es wird eine kleinformatische Pflasterung verwendet, die sich sowohl von der Fahrbahn des Wittelsbacherrings, als auch vom Belag des Gehwegs abhebt (siehe Beispiel rechts, Wartenberg „An der Kammerstadt“). Die erste Variante scheint am besten geeignet, Autofahrer auf die Verkehrsberuhigung und auf die Gleichberechtigung von Fußgängern in diesem Bereich aufmerksam zu machen. Die Pflasterung sollte mindestens 15 Meter in die Richard-Engelmann-Straße hineingeführt werden, um eine ausreichende Wirkung zu erzeugen.



Befahrbarkeit

Die Befahrbarkeit der Straßen wurde mit Schleppkurven der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen geprüft. Grundsätzlich soll auch die verkehrsberuhigte Verbindungsstraße von großen Fahrzeugen wie Lastzügen befahren werden können, wenn auch mit verminderter Geschwindigkeit und bei Engstellen unter Verwendung der gesamten Fahrbahnbreite (siehe Abbildung). Bei der Erschließungsplanung ist die Befahrbarkeit erneut zu prüfen, um Details wie Straßenlaternen, Verteilerkästen etc. berücksichtigen zu können.



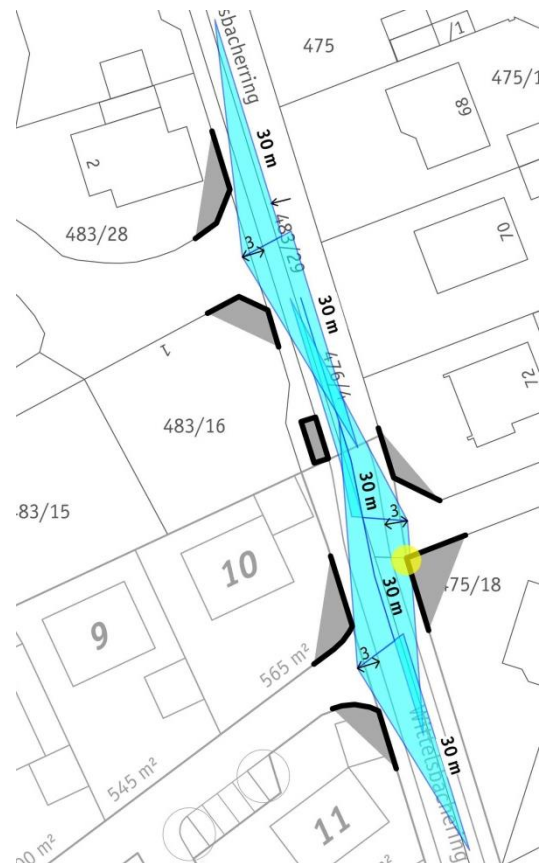
⁴ StVO Zeichen 325; Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt;

Sichtflächen an Einmündungen

Der Wittelsbacherring wird – wie im ersten Bauabschnitt - für eine zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Das betrifft vor allem die Sichtverhältnisse bei Straßeneinmündungen. Die Größe der Sichtdreiecke wurde nach den Richtlinien zur Anlage von Straßen bemessen (RASt 06). Berücksichtigt wurde die Anfahrtsicht beim Einbiegen von der Richard-Engelmann-Straße in den Wittelsbacherring (Schenkellänge 30 m, zulässige Geschwindigkeit 30 km/h, siehe Abbildungen unten). Damit sind auch die Haltesichtweiten vom Wittelsbacherring aus gewährleistet (erforderliche Sichtweite 22 m). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen alle Sichtflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, so dass keine Einschränkungen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt werden müssen. Bei der Erschließungsplanung müssen die Flächen jedoch berücksichtigt werden, z.B. bei der Anordnung von Verteilerkästen etc..



Sichtflächen westliche Einmündung



Sichtflächen östliche Einmündung, Steyrerfeld und Wartenberg West

3.5 Versorgung und Entsorgung

Wasser

In beiden Teilen des Wittelsbacherrings verlaufen Wasserleitungen. Von diesen Leitungen aus ist die Wasserversorgung für das neue Baugebiet vorzunehmen. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Überflurhydranten zu installieren.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet möglichen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbrei-

tungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m^3/h ($=1.600 \text{ l}/\text{min}$). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschutz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

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.

Für das Wohngebiet Wartenberg West II sind allenfalls kleinräumige Nutzungen dieser Art denkbar. Allgemein zulässig sind außer Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe. Da der Markt Wartenberg die Parzellen überwiegend einzeln im Einheimischenmodell verkauft, ist es aber unwahrscheinlich, dass solche Nutzungen entstehen. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden.

Schmutzwasser

Die Kapazität der Kläranlage des Marktes Wartenberg ist ausreichend. In beiden Teilen des Wittelsbacher Rings verläuft ein Abwasserkanal zur Thenner Straße, die in das neue Baugebiet erweitert werden. Bei der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die Kanäle ausreichend bemessen ist, um das Schmutzwasser des neuen Baugebiets aufzunehmen.

Regenwasser

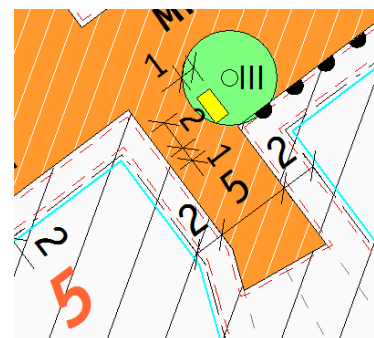
Im Bebauungsplan ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in den benachbarten Gebieten erfahrungsgemäß gegeben. Bei der Ausführungsplanung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. In der Nachbarschaft des Baugebiets wurde ein Anstieg des Grundwasserspiegels in den letzten Jahrzehnten beobachtet (Stellungnahme eines Bürgers in der Öffentlichkeitsbeteiligung). In der Erschließungsplanung ist zu untersuchen, ob und ggf. wie stark sie die hier geplante Regenwasserversickerung auf den Grundwasserspiegel auswirkt. Bei Bedarf werden in den Grundstückskaufverträgen Vereinbarungen zu einer Versickerung über den Oberboden getroffen, um den Verdunstungsanteil nicht zu stark zu verringern.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich von der bestehenden Trafostation Wartenberg Nr. 14 aus durchführen. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Da die Grundstücke Richard-Engelmann-Straße 3 und 7 von den Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, ist für diese beiden Grundstücke ein eigener Bereitstellungsplatz festgesetzt (Festsetzung Nr. 6.7, neben dem Parkplatz; siehe Abbildung rechts). Diese Bereitstellungsfläche dient nicht dem dauernden Abstellen der Behälter, sondern nur zur Bereitstellung am Abhol-/Leerungstag.



3.6 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Folgende Elemente sind vorgesehen:

- Durch die Standortwahl wird die Störung des Landschaftsbildes vermieden – das Wohngebiet ist eine Ortsabrundung.
- Innerhalb des Gebiets sind sowohl auf den öffentlichen Flächen, als auch in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Zur Landschaftseinbindung wird am äußersten Westrand die 15 m breite Ortsrandeingrünung des Baugebiets Wartenberg West fortgesetzt. Wie damals soll auch jetzt die Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit Gehölzgruppen und artenreichen Wiesenbereichen angelegt werden.
- Am südlichen Gebietsrand ist ein 2 m breiter Abstand zum anliegenden Acker eingeplant, der als extensiv gepflegter Feldsaum mit Wildblumen angelegt wird.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.
- Übermäßige Geländeänderungen werden mit Beschränkungen für Aufschüttungen vermieden.

3.7 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets Teile der Flurstücke 476/4, 480/2 und 482.

Wohngebiet	20.323 m ²	(100 %)
• private Baugrundstücke	15.197 m ²	(75 %)
• öffentliche Verkehrsflächen	3.435 m ²	(17 %)
• öffentliche Grünflächen	520 m ²	(3 %)
• naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	1.171 m ²	(6 %)

4 Umweltbericht

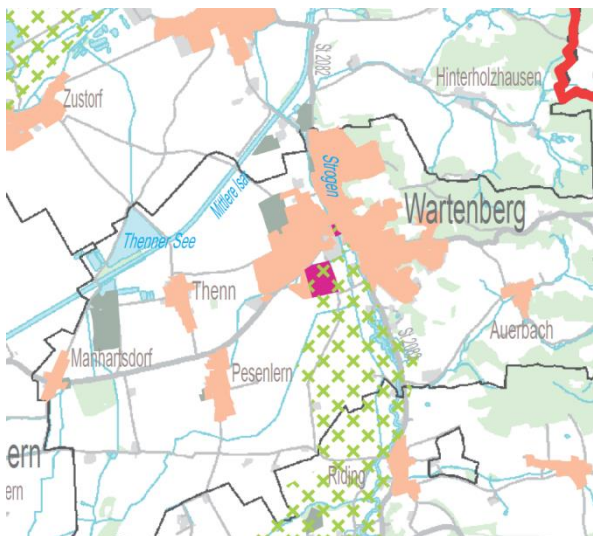
Die Umweltprüfung wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

4.1 Einleitung

Wie oben beschrieben soll im Anschluss an das Wohngebiet Wartenberg West ein weiteres Wohngebiet entstehen. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

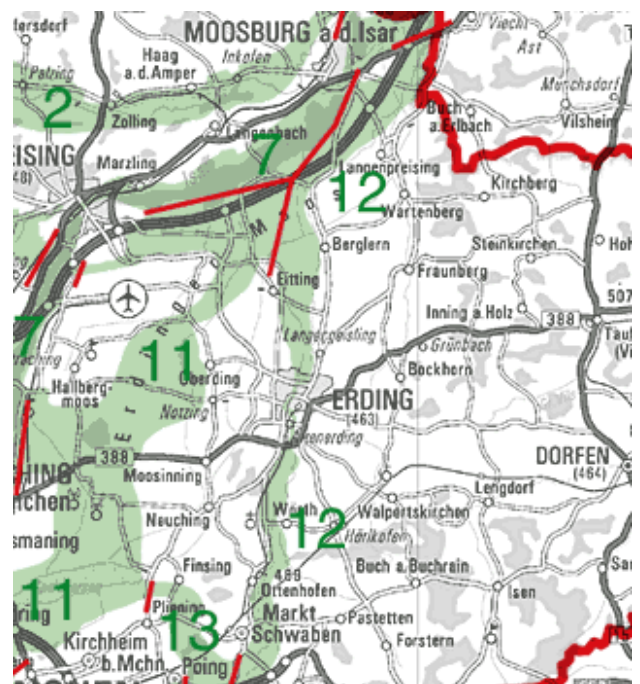
- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern 2004
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Es ist eine der zentralen, in den Fachgesetzen verankerten Aufgaben der Bauleitplanung, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die künftige Entwicklung soll sich an der ökologischen Tragfähigkeit orientieren.



Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung rechts). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen. Bei der vorläufigen Umweltprüfung hat sich gezeigt, dass die Wohngebietsausweisung teils mit Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden sind. Diese – und die planerischen Ansätze zur Lösung – werden unten beschrieben.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Vogelschutzgebiete oder Flora-Fauna-Habitatgebiete (Natura 2000), deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen wären. Das Gebiet liegt in keinem landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung links, landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Regionalplan).



4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Gesundheit, Erholung)

In der Umgebung des Wohngebiets befinden sich Nutzungen, deren Emissionen in das neue Wohngebiet zu untersuchen sind. Umgekehrt sind mögliche Einschränkungen dieser Nutzungen durch das Wohngebiet zu ermitteln.

- Sportzentrum des TSV Wartenberg

Das Sportzentrum mit Fußball- und Tennisplätzen, Skateranlage, Vereinsheim und Parkplätzen ist ca. 290 m vom Wohngebiet entfernt (Rand/Rand). Das Wohngebiet könnte durch Lärm beeinträchtigt werden. Eine überschlägige Ermittlung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bei Fußballspielen mit bis zu 700 Besuchern - jeder mit eigenem PkV - in der sonntäglichen Ruhezeit noch eingehalten werden⁵. Diese Besucherzahl wird in der Regel nicht erreicht. Wohnhäuser in allgemeinen Wohngebieten sollen zu Fußballplätzen mindestens 60 m, zu Tennisanlagen mit 8 Plätzen 50 m Abstand einhalten⁶. Diese Abstände werden eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen im Wohngebiet oder Einschränkungen des Sportbetriebs sind nicht zu erwarten.

- Mischgebiete Kleinfeld I und III

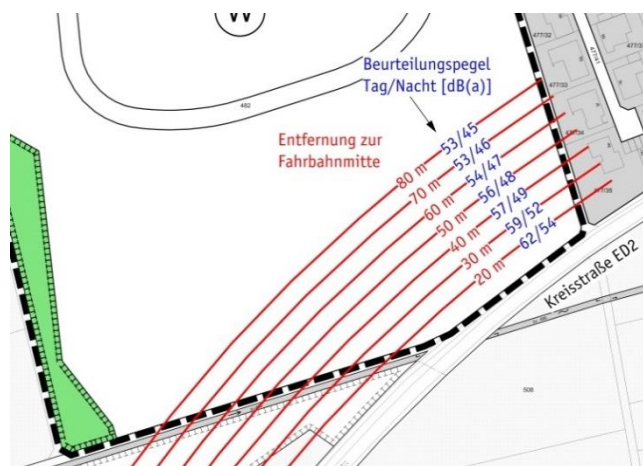
Die Mischgebiete mit dem zugehörigen Gewerbegebiet Kleinfeld I und III sind ca. 155 m vom Wohngebiet entfernt (Rand/Rand). Da unmittelbar südlich an diese Gebiete bereits ein allgemeines Wohngebiet grenzt – das Wohngebiet Kleinfeld II – auf das die Betriebe ihre Emissionen abstimmen müssen, sind im hinzukommenden Wohngebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Wohngebiet Wartenberg West II wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es erhält also kein höheres Schutzniveau als die Wohngebiete Kleinfeld II und Wartenberg West. Somit sind keine zusätzlichen Einschränkungen der Betriebe zu erwarten.

- Gärtnerei

Das Gärtnereigelände ist ca. 230 m von diesem zweiten Wohngebietsabschnitt entfernt (Rand/Rand). Emissionen in Form von Spritzmittelabtrieb, Lärm, Gerüchen und Licht lassen aufgrund des großen Abstands keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Einschränkungen erwarten. Bei der Ausweisung einer Wohnbebauung angrenzend an die Freiflächen einer Gärtnerei, die sich durch eine Pflanzenvielfalt und Kleinräumigkeit auszeichnen und auf denen Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden, genügt regelmäßig die Einhaltung eines 20 m breiten Emissionsschutzstreifens, um den betroffenen Interessen an einer uneingeschränkten Fortführung des Gärtnereibetriebes und einer ungestörten Wohnnutzung hinreichend Rechnung zu tragen⁷.

- Kreisstraße ED 2

Die Verkehrsstärke auf der Kreisstraße ED 2 beträgt ca. 3.480 Fahrzeuge pro Tag⁸. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 80 km/h. Ab einem Abstand von 80 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht eingehalten, ab 50 bis 60 m Abstand der für den Tag⁹. Das Wohngebiet Wartenberg West II ist von der Kreisstraße 200 m entfernt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.



⁵ ermittelt vom Landratsamt Erding, SG 33 Immissionsschutz vom 22. Januar 2008 zum Bebauungsplan Wartenberg West

⁶ Anhaltswerte nach dem Gutachten „Sport und Umwelt“ des niedersächsischen Umweltministeriums, 1987

⁷ Urteil des VGH Baden-Württemberg, 23.07.2004 3 S 2517/03

⁸ Verkehrszählung 2010; im Jahr 2005 lagen die Werte etwa 10 % niedriger; überschlägige Lärmwertermittlung mit dB-Rechner der Lärmfibel Baden-Württemberg (http://staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html)

⁹ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet Tag/Nacht 55/45 dB(A) bei Verkehrslärm.

- Thenn

Der Ort Thenn ist ca. 800 m vom Wohngebiet entfernt – eine Halle steht mit 630 m Abstand etwas näher. Bereits dieser Abstand lässt eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebiets durch landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe nicht erwarten. Die Entfernung würde Betriebsarten und Betriebsgrößen ermöglichen, die in Thenn aufgrund der dortigen Wohnhäuser im Dorfgebiet längst nicht mehr zulässig wären – und die es dort auch gar nicht gibt¹⁰.

- Landwirtschaft/Felder

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Felder sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die zumindest aus westlicher Richtung wegen der breiten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung bewirken. Im ersten Wohngebietsabschnitt hat sich gezeigt, dass der Verzicht auf eine südliche Eingrünung die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder erschwert hat, weil ein Düngemiteleintrag in die Gärten vermieden wurde; deshalb ist vorliegend eine temporäre, schmale Eingrünung geplant.

- Flughafen München

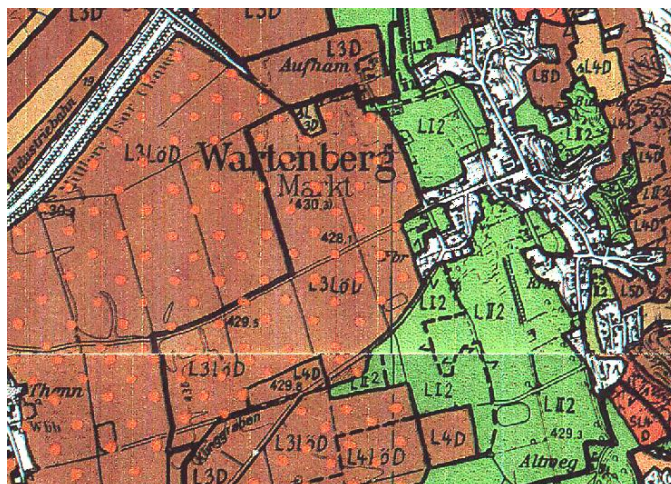
Das geplante Wohngebiet liegt nicht innerhalb der Fluglärmschutzbereiche des Flughafens München. Nach den Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss liegt das Gebiet gemäß der schalltechnischen Untersuchung auch bei einer 3. Startbahn nicht in den Fluglärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung¹¹.

Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner sind insgesamt nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des neuen Wohngebiets auf die Umgebung liegen vor allem in der Zunahme des Verkehrs. Auf der Thenner Straße wird der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV-Wert) langfristig um ca. 180 Kfz ansteigen.

Tiere und Pflanzen

Das Wohngebiet wird auf einer Fläche geplant, die derzeit als Acker genutzt wird. Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Die Fläche liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, die teils auch Ackerflächen nutzen, wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt (siehe Artenschutzgutachten, Anlage zu dieser Begründung). Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind nur gering erheblich.

Boden



Der Boden ist als lehmig-/lößiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit günstigen Ertragsbedingungen zu bezeichnen. Die künftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Bodensystems Bayerns.

¹⁰ z.B. Betriebe mit 1.900 Mastschweinen oder 840 Sauen oder 51.000 Hennen; nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 1998

¹¹ Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

Wasser

Im Baugebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen im Gebiet selbst gibt es nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Im Wohngebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Strogen reicht nicht bis an das Baugebiet heran. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Zudem dringen die Baukörper voraussichtlich in das Grundwasser ein, weil Wohngebäude regelmäßig unterkellert werden. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der mäßigen Empfindlichkeit des Bestands als „mäßig erheblich“ zu bewerten.

Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße und der nur geringen Flächenversiegelung kommt es durch die Planung aber höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Im Umfeld des Planungsgebiets bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als nicht erheblich einzustufen.

Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 051-B „Östliche Erdinger Niederterrasse“. Ein Stück weiter östlich schließt die Untereinheit 060-B „Steilanstieg zum Tertiärhügelland“ an. Das Areal ist eben und weit einsehbar. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten von den



Gewerbebauten und Wohnhäusern am jetzigen Ortsrand Wartenbergs sowie dem beginnenden Hügelland und im Westen von der Ortschaft Thenn und dem Sportzentrum des TSV Wartenberg geprägt. Gliedernde Elemente sind im Norden der mittlere Isarkanal und im Süden die Baumreihe entlang des Feldwegs am Klinggraben. Sonstige Raine, Gehölze oder Kleingewässer sind kaum vorhanden.

Das Wohngebiet Wartenberg West II wird das Ortsbild kaum verändern, weil es an das Wohngebiet Wartenberg West anschließt. Es liegt von der Thenner Straße aus gesehen in zweiter Reihe hinter dem Wohngebiet Wartenberg West. Aus der anderen Richtung betrachtet entsteht das neue Wohngebiet vor der Kulisse des Wohngebiets Wartenberg West. Die stattliche Ortsrandeingrünung des Baugebiets Wartenberg West wird mit dem neuen Baugebiet fortgesetzt. Der frühere Ortsrand ist teilweise nur spärlich durch natürliche Elemente gegen die offene Feldflur abgegrenzt. Die Veränderung bietet die Chance, einen gut gestalteten Übergang herzustellen, der den Ortsrand noch besser in den landschaftlichen Zusammenhang einbindet, wenn auch im Rahmen dieses Bebauungsplans wiederum nur ein Abschnitt davon verwirklicht werden kann. Die Auswirkungen sind unerheblich.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes¹² von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

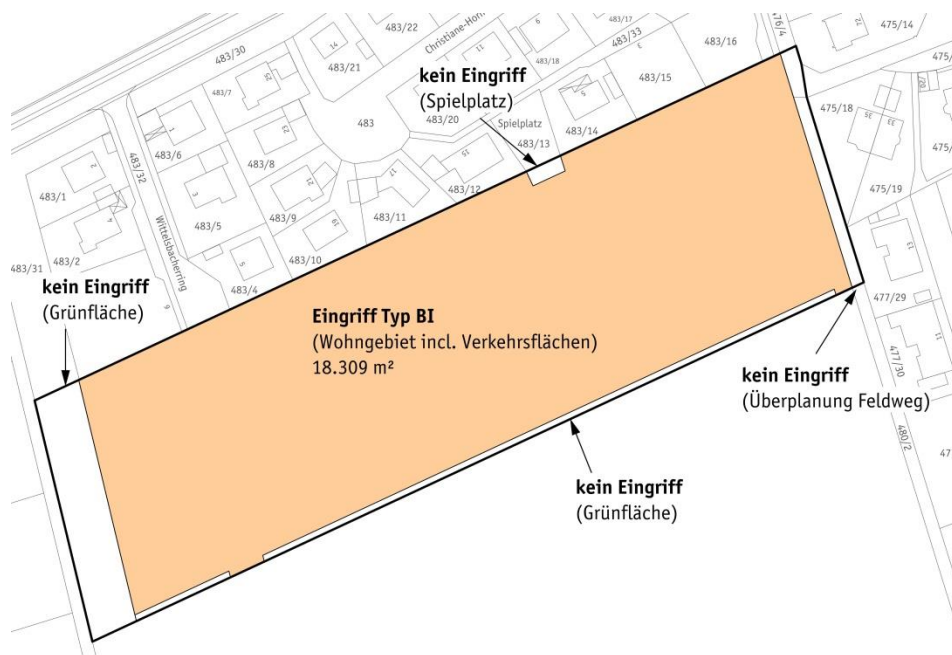
- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgende Elemente der vorliegenden Planung dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die im Wohngebiet zu pflanzenden Bäume binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid aus der Atmosphäre.
- Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen vermindert die Auswirkungen von Hitzewellen.
- Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Starkniederschläge wirken sich damit nicht auf die Kanalisation aus.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung

Im Planungsgebiet sind zwei Teilflächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorhanden: Ackerflächen (Kategorie I) und bestehende Verkehrsflächen (Feldweg am östlichen Gebietsrand, keine Bedeutung). Im Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von weniger als 0,35 erreicht. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die geplanten Grünflächen sind kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft.



Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff in Ackerflächen; Typ B I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 0,2
Eingriffsfläche: 18.309 m²
Ausgleichsfläche: 18.309 m² x 0,2 = ca. 3.660 m²

¹² „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Öffentliche Grünflächen, die größer als 20 m² sind, werden bei dieser Ermittlung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet. Das sind die Ortsrandeingrünung, die Spielplatzerweiterung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets. Kein Eingriff in Natur und Landschaft ist auch die Überplanung und Bebauung von Verkehrsflächen (siehe Abbildung). Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in einer Größe von 3.660 m².

Es wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da die Keller der Wohngebäude aller Voraussicht nach in das Grundwasser eindringen, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll teilweise am Rand des Baugebiets erbracht werden. Dazu ist eine Fortsetzung der bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche des Baugebiets Wartenberg West als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Sie ist 1.171 m² groß, im Eigentum des Marktes. Sie wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist aufwertbar.

Zur ökologischen Aufwertung sind wie bei der bestehenden Ökofläche Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Gebüsche in aufgelockerter Gruppierung sowie extensiv genutztes Grünland, langfristig auch Magerwiesen, vorgesehen:

- Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald)
- Entwicklung von Hecken, Gebüschen und Feldgehölzen
- Ansaat von artenreichem Feuchtgrünland auf den verbleibenden Flächen, extensive Pflege, keine Düngung, 1 x jährliche Mahd nach dem 15.08. und Abtransport des Mähgutes

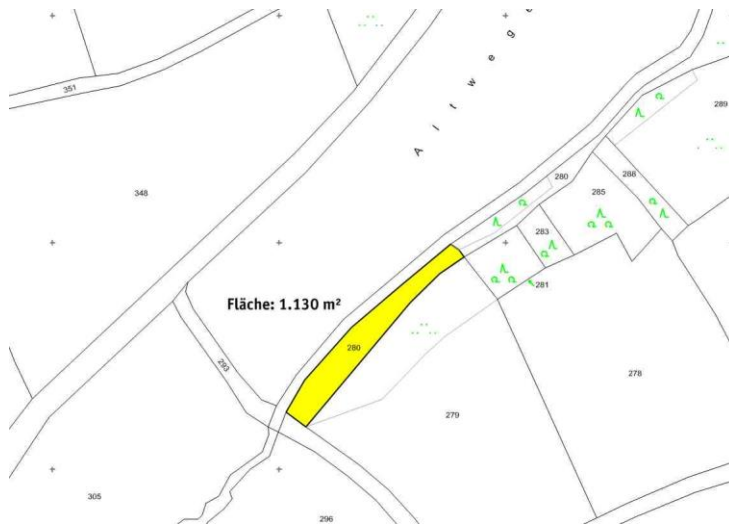
Da die Flächen direkt an private Baugrundstücke grenzen, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Sicherungsmaßnahmen (z.B. Zaun oder Markierung der Grenze mit Holzpflocken) für die Ausgleichsfläche vorzusehen. Wenn die Fläche oder Teile davon an die privaten Anlieger verkauft werden soll, ist durch geeignete Verträge oder Dienstbarkeiten sicherzustellen, dass die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und die Flächen nicht als Gartenerweiterung genutzt werden. Die Flächen sind - mit Ausnahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung des Ausgleichs - von jeglicher baulichen Anlage (z.B. Zäune) freizuhalten. Möglicherweise ergibt sich ein Bedarf, auf den Flächen Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zu versickern - das wird in der weiteren Planung geprüft.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf wurden vor dem Satzungsbeschluss Flächen festgelegt. Der Markt Wartenberg hat auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde erwogen, zukünftig auch Kompensationsmaßnahmen auf Waldflächen durchzuführen. Damit würde vermieden, dass der Landwirtschaft Flächen zur Anlage von Ausgleichsflächen entzogen werden. Im bayerischen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind u.a. folgende Aufwertungsmaßnahmen für Wälder aufgeführt:

- Verzicht auf die Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung ökologisch wertvoller Waldreifstadien;
- Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder mit vorgelagerten, extensiv genutzten Offenlandflächen (Mindestbreite gesamt 10 Meter);
- Maßnahmen zur Verbesserung bestehender Nieder- und Mittelwälder zur Aufwertung des bedeutenden, ökologisch wertvollen Arteninventars;

Der Ausgleichsbedarf, der nicht durch die Ortsrandeingrünung abgedeckt ist, könnte mit solchen Maßnahmen abgedeckt werden. Die Möglichkeit wurde für die vorliegende Planung überprüft. Zwei verfügbare Waldflächen im Ortsbereich von Wartenberg wurden jedoch teils aufgrund ihrer Nähe zur Bebauung, teils aufgrund des guten Ausgangszustands von der Unteren Naturschutzbehörde als ungeeignet eingestuft (Wäldchen am Weiseberg und Wäldchen an der Fichtenstraße). Für den nicht im Geltungsbereich abgedeckten Ausgleichsbedarf werden deshalb Flächen aus dem Ökokonto des Marktes Wartenberg verwendet. Zusätzlich berücksichtigt der Markt Wartenberg die landwirtschaftlichen Belange, die bei der Erstellung des Ökokonto-Gesamtkonzeptes noch nicht im Vordergrund standen. Vorgesehen sind die nachfolgend beschriebenen zwei Flächen. Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat die Verwendung dieser Flächen in der beschriebenen Größe und mit den beschriebenen Maßnahmen beschlossen.

Externe Ausgleichsmaßnahme 1 - Flurstück 280/T, Gemarkung Auerbach



Als erste externe Ausgleichsfläche wird eine 1.130 m² große Teilfläche des Flurstücks 280, Gemarkung Auerbach verwendet. Diese Fläche entlang des Auerbächleins wird nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt und gehört dem Markt Wartenberg.

Der Bestand ist im Ökokonto-Gesamtkonzept¹³ wie folgt beschrieben: „Das Flurstück liegt südwestlich von Auerbach direkt am gleichnamigen Gewässerlauf. Die nähere Umgebung wird von Wiesenflächen und den gewässerbegleitenden Bachauenwäldern des Auerbaches geprägt. Der nordöstliche Bereich des Flurstücks ist mit Bachauenwaldgehözen natürlich bewachsen. Eine markante einzelne Stieleiche befindet sich ebenfalls auf der Fläche.“

Im Ökokonto-Gesamtkonzept sind für die Flächen folgende Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, die somit auch Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Ausgleichskonzeptes für den vorliegenden Bebauungsplan sind (siehe auch Abbildung, Ausschnitt aus dem Ökokonto-Gesamtkonzept):

- Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Anmerkung: diese Nutzung wird inzwischen ohnehin nicht mehr ausgeübt)
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Neuanlage eines bachparallelen Gewässerarmes in naturnah mäandrierender Weise mit flach ausgebildeten Ufern und unregelmäßigen Aufweitungen
- Strukturanreicherung und Sicherung der Uferbereiche durch Einbau von Röhrichtmatten
- Ansaat der flachen Uferböschungen zur Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur
- Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes



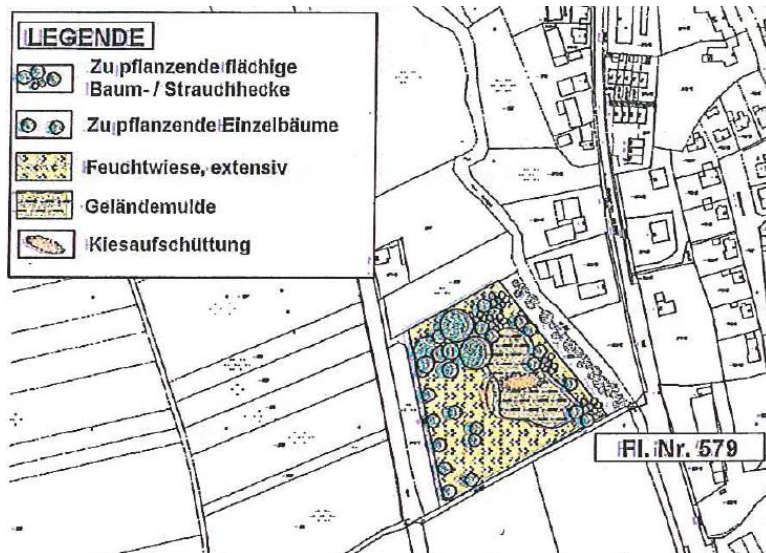
¹³ Ökokonto-Gemeinde Wartenberg-Gesamtkonzept; 2003; Landschaftsarchitekt Max Bauer, Wörth

Externe Ausgleichsmaßnahme 2 - Flurstück 579/T, Gemarkung Wartenberg



Als zweite externe Ausgleichsfläche wird eine 1.360 m² große Teilfläche des Flurstücks 579, Gemarkung Wartenberg verwendet. Diese Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt und gehört dem Markt Wartenberg.

Die Bodenwertzahl der Fläche liegt mit 53/49 leicht über dem Durchschnitt. Sie grenzt an eine geplante Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Zusterorfer Straße. Im damaligen Verfahren hat der bayerische Bauernverband die Flächenauswahl befürwortet (Stellungnahme vom 16. Dezember 2013; „... es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont...“). Der Markt Wartenberg hat diesen Standort für die Ausgleichsfläche u.a. zur Schaffung von Retentionsraum an der Strogen gewählt. Die Fläche kann somit multifunktional aufgewertet werden, was aber nur am vorliegenden Standort möglich ist. In der Gesamtbetrachtung der Bodenwertzahl, der Bewertung der Fläche von Seite des Bauernverbandes und der beabsichtigten Hochwasserschutzmaßnahme ist die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche vertretbar, zumal sich der Markt Wartenberg um Alternativen bemüht hat (Ausgleich auf Waldflächen).



Der Bestand ist im Ökokonto-Gesamtkonzept wie folgt beschrieben: „Das Flurstück liegt zwischen Strogen und Strogenflutkanal. Die Fläche wird als Ackerland intensiv genutzt. Im Osten schließt sich der gewässerbegleitende Ufersaum der Strogen mit überwiegend Erlenbestand an. Das Flurstück jenseits der Straße im Süden wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden folgt nach einer weiteren Ackerfläche eine Kleingartenanlage.“

Im Ökokonto-Gesamtkonzept sind für die Flächen folgende Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen, die somit auch Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Ausgleichskonzeptes für den vorliegenden Bebauungsplan sind (siehe auch Abbildung oben, Ausschnitt aus dem Ökokonto-Gesamtkonzept):

- Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung
- Anlage flacher Geländemulden durch Oberbodenabtrag und Abtransport
- Weitere Eintiefung in Teilbereichen zur Anlage von Kleinstgewässern
- Anlage eines flach ausgebildeten, besonnten Kieswalles mit Entwicklungsziel Trocken-/Magerstandort
- Ansaat der flachen Muldenbereiche zur Entwicklung einer extensiven Hochstaudenflur
- Struktureiche Bepflanzung mit einzelbäumen und flächigen Gehölzinseln

- ~~Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges im Westen~~ (Anmerkung: diese Teilmaßnahme befindet sich außerhalb der hier vorgesehenen Teilfläche)
- Entwicklung von extensiven Feuchtwiesenbereichen auf den übrigen Flächen

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung eines Wohngebiets geschaffen. Die Kompensationsflächen liegen im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche und werden durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsflächen entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfs ermittelten Größenordnung und stellen zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Wohngebiets ist durch den Flächennutzungsplan bereits vorgegeben – Alternativen wurden auf der Bebauungsplanebene nicht untersucht. In ersten Entwürfen wurde erwogen, das Gebietsinnere mit einer Stichstraße zu erschließen, wie im Baugebiet Wartenberg West. Zur Vermeidung ungünstiger Grundstückszuschnitte und zugunsten der Befahrbarkeit durch größere Fahrzeuge wurde diese Lösung verworfen. Die jetzt geplante Verbindungsstraße soll gleichwohl verkehrsberuhigt werden. Als Alternative wurde auch diskutiert, auf die Möglichkeit von Gartenerweiterungen der nördlichen Anlieger zu verzichten und stattdessen eine zusätzliche Einzelhausparzelle zu bilden. Um dem Wunsch der Anlieger entgegenzukommen, wurde das jedoch nicht umgesetzt.

Wie oben beschrieben hat der Markt Wartenberg außerdem untersucht, ob ein Teil des ökologischen Ausgleichs auf den Waldflächen „Wäldchen am Weiseberg“ und „Wäldchen an der Birkenstraße“ erbracht werden kann.

4.6 Methodik, Kenntnislücken

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der exakte Grundwasserstand und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Zu überprüfen ist stattdessen, ob Schutzgüter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Dazu wird folgende Maßnahme festgelegt: Der Markt Wartenberg führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das Wohngebiet eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

4.8 Zusammenfassung und Erklärung zum Umweltbericht

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen*		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Boden			X
Wasser		X	
Klima und Luft	unerheblich		
Landschafts- und Ortsbild	unerheblich		
Kultur- und Sachgüter			X

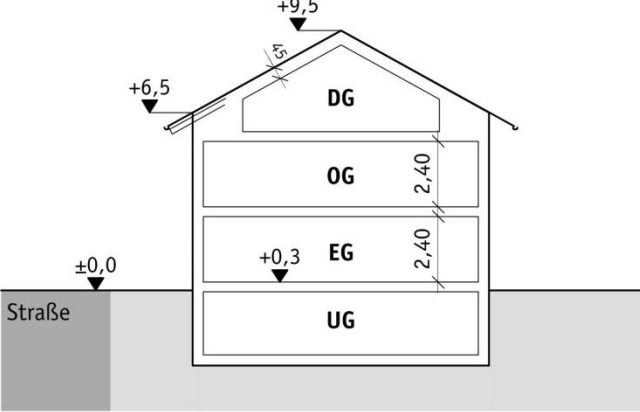
Die Ausweisung des Wohngebiets beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich liegt ein tragbares Konzept für die Ausweisung eines Wohngebiets vor.

5 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen erläutert:

Festsetzung	Begründung/Erläuterung
1.1 Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst einen zweiten Abschnitt der Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Größe des Wohngebiets entspricht einerseits der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken, andererseits dem städtebaulichen Ziel des Marktes Wartenberg, jährlich um ca. 1,5 % zu wachsen (6.000 Einwohner innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans).
2.1 allgemeines Wohngebiet, Baugebietsteilflächen	Der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Differenzierte Nutzungsregelungen (z.B. der Ausschluss von Nutzungen) scheinen entbehrlich. Die Baugebietsteilflächen werden gebildet, um textliche Festsetzungen zur Bebauungsdichte und Hausform gezielt zuordnen zu können (lockere Einzelhausbebauung im WA1, dichtere Doppel- oder Reihenhausbauung im WA2).
2.2 Verbindung von Baugebietsteilflächen	Die Wohngebietsflächen nördlich und südlich der Verbindungsstraße bilden gemeinsam die Baugebietsteilfläche WA1.
3.1 offene Bauweise, Hausformen	Entspricht der Nachfrage für Grundstücke im Einheimischenmodell; die Doppel- und Reihenhausbauung soll auf die Bereiche beschränkt werden, die durch die leistungsfähigere Sammelstraße (Wittelsbacher Ring) erschlossen sind.
3.2 Wohnungszahl	Die Beschränkung der Wohnungszahl soll eine zu hohe Wohnungsdichte vermeiden, auch aus Rücksicht auf angrenzende Wohngebiete. Die Erschließung ist für eine mittlere Wohnungsdichte konzipiert (Straßenbreiten, Anzahl öffentlicher Stellplätze).
4.1 Baugrenzen	Die Baugrenzen ermöglichen unterschiedliche Parzellierungen und Gebäudestellungen; verbleibende nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen gewährleisten, dass ausreichend besonnte Gartenflächen entstehen; Nebenanlagen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Befreiung zugelassen werden. Die zusammenhängenden unbebauten Gartenflächen der Parzellen am westlichen und am südlichen Gebietsrand dienen auch der Gestaltung eines sanften Übergangs zwischen der Bebauung und der freien Landschaft am Ortsrand und sind ein Grundzug der Planung.
4.1 Überschreitung von Baugrenzen	Eine Überschreitung durch Terrassen um bis zu 2,50 m soll allgemein zugelassen werden; weitere Überschreitungen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO im Einzelfall ohne Befreiung zugelassen werden, größere Überschreitungen nur mit Befreiung von der Festsetzung.
4.2 Flächen für Garagen, Nebengebäude und Zufahrten	Die Flächen ermöglichen unterschiedliche Anordnungen der Garagen und Zufahrten (siehe Beispiele im städtebaulichen Entwurf); auch hier sollen die nicht überbaubaren Flächen ausreichend besonnte Gartenflächen gewährleisten. Bei der Anlage von Zufahrten ist außerdem die Festsetzung 6.4 zu beachten (Anschlussverbote).

4.3 Garagenzufahrten (Stauraum)	<p>Die Festsetzung entspricht der Regelung der bisherigen gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen. Die Formulierung erlaubt sowohl eine Garage, die - wie üblich - quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die seitlich eingefahren wird. Ungeachtet dessen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.</p> <p>Hinweis: sowohl bei geschlossenen, als auch bei offenen Garagen (Carports) kann aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand zur Straße erforderlich sein, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten – unabhängig von dieser Festsetzung (§ 2 GaStellV)</p>
4.4 Abstandsflächen	<p>Es gelten die allgemeinen Abstandsvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (die Festsetzung dient nur der Klarstellung).</p>
5.1 Grundflächenzahl 0,3 (WA1)	<p>Dieser Wert, der auch im Wohngebiet Wartenberg West gilt, erlaubt eine mäßig dichte Bebauung – die höchstmögliche GRZ eines Wohngebiets beträgt 0,4 (§ 17 BauNVO). Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gilt eine GRZ von 0,3 als niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad.</p> <p>Bei einem 500 m² großen Grundstück wäre damit z.B. folgende Bebauung zulässig (alle Angaben sind Beispiele):</p> <p>Hauptanlagen max. $500 \times 0,3 = 150 \text{ m}^2$</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundfläche Wohnhaus 120 m² - Terrasse 30 m² <p>Sonstige Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundfläche Garagen/Carports 40 m² - Zufahrten, Stellplätze, Wege, Gartenhäuschen 35 m² <p>Insgesamt dürften $500 \times 0,3 \times 1,5 = 225 \text{ m}^2$ des Grundstücks bebaut werden.</p> <p>Zusätzlich ist eine weitere Überschreitung um 20 % (im Beispiel $500 \times 0,3 \times 0,2 = 30 \text{ m}^2$) durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege zugelassen. Voraussetzung ist ein Öffnungsanteil der Beläge von über 30 %. 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 %.</p>
5.1 Grundflächenzahl 0,4 (WA2)	<p>Im WA2 wird eine dichtere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern zugelassen, die eine entsprechend hohe Grundflächenzahl erfordert.</p>
5.2 Grundfläche der Hauptgebäude	<p>Die Beschränkung der Gebäudegrundfläche soll ein Minimum an Einheitlichkeit der Gebäudegrößen gewährleisten. Unterschiedliche Grundstücksgrößen könnten andernfalls zu sehr unterschiedlich großen Gebäuden führen und den gestalterischen Zusammenhang des Wohngebiets beeinträchtigen.</p>
5.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen	<p>Dieser Bezugspunkt lässt sich vor Ort einfach bestimmen. Maßgeblich ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche.</p>

<p>5.4 Höhe max. 9,5 m 5.5 Traufwandhöhe max. 6,5 m</p>	<p>Die Werte gleichen den zulässigen Höchstmaßen im Baugebiet Wartenberg West, mit Ausnahme der Parzellen an der Thenner Straße. Sie erlauben zwei Normalgeschosse (EG und 1. OG) und ein ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Erdgeschossniveau ca. 30 cm über dem Straßenniveau liegen kann (siehe Abbildung).</p> 
<p>5.5 Mindesttraufwandhöhe im WA2</p>	<p>Am Wittelsbacherring 6 entstand ein verhältnismäßig großes Mehrfamilienhaus. Damit dieses Gebäude nicht als Fremdkörper inmitten kleiner Einfamilienhäuser wirkt, soll im Anschluss mit ähnlich großen Gebäuden weitergebaut werden. Deshalb wird für die Gebäude im WA2 eine Mindesttraufwandhöhe vorgeschrieben.</p>
<p>6.1 öffentliche Verkehrsfläche</p>	<p>Als öffentliche Verkehrsfläche werden alle öffentlich zu widmen-den Straßen und Wege incl. Verkehrsgrün, Parkplätze und Quartiersplatz festgesetzt.</p>
<p>6.2 Fuß- und Radweg</p>	<p>Der Fuß- und Radweg erschließt den vorhandenen Spielplatz am Christiane-Horn-Weg für das neue Baugebiet. Motorisierter Verkehr ist hier mit Ausnahme von Fahrzeugen zur Wartung des Spielplatzes oder des Wegs ausgeschlossen – deshalb können keine Grundstückszufahrten für Autos zu diesem Weg entstehen.</p>
<p>6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischfläche</p>	<p>Bei einer Mischfläche erfolgt keine Unterteilung in Fahrbahn und Gehsteig. Die Straße soll als untergeordnete Anliegerstraße verkehrsberuhigt werden.</p>
<p>6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz</p>	<p>Der kleine Platz soll als öffentliche Aufenthaltsfläche, z.B. als Treffpunkt oder zur Nutzung bei Straßenfesten dienen. Der Ausschluss motorisierten Verkehrs gilt auch für das Parken. Der Platz ist entsprechend von der Straße abzugrenzen (z.B. Poller).</p>
<p>6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen</p>	<p>Das Planzeichen grenzt die vorbeschriebenen besonderen Verkehrsflächen voneinander ab.</p>
<p>6.5 Anschlussverbot</p>	<p>Anschlussverbote werden in folgenden Fällen festgesetzt: A) um den Platz für öffentliche Stellplätze oder Baumpflanzungen zu sichern; B) bei Straßeneinmündungen, aus Gründen der Verkehrssicherheit C) bei öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht für den motorisierten Verkehr bestimmt sind.</p>

6.6 Höhenlage	Die Höhenlage der Straße wirkt sich über die Höhenfestsetzungen für Gebäude mittelbar auf die Tiefe von Baugruben aus. Die Vorgabe soll sicherstellen, dass die Baugruben nicht zu tief in das Grundwasser eindringen, um aufwändige Bauwasserhaltungen zu vermeiden. Für den Wittelsbacherring wurde keine Höhenlage festgesetzt, weil die Höhenlage dieser Straße bereits durch verschiedene Anschlussstellen an vorhandene Straßen fest vorgegeben ist.
6.7 Fläche für die Abfallbeseitigung	Die Grundstücke Richard-Engelmann-Straße 3 und 7 können nicht direkt von der Müllabfuhr angefahren werden. Deshalb sind die Mülltonnen und gelben Säcke dieser beiden Grundstücke am Abhol-/Leerungstag auf der festgesetzten Fläche bereitzustellen. Das umfasst nur die Abfallentsorgung gemäß Art. 3 ff. des Bayerischen Abfallgesetzes und gemäß Abschnitt 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding – jegliche sonstige Müllbereitstellung ist auf dieser Fläche verboten (z.B. Sperrmüll, Häckselabfälle etc.).
7.1 Dachform Satteldach	Die Dächer der Gebäude bestimmen – stärker als andere Elemente – den Gesamteindruck des Ortsbildes. Ein Gebäude kann durch seine Dachform zum irritierenden Fremdkörper innerhalb der Siedlung werden. Die Umgebung ist durch Satteldächer geprägt; diese Prägung wird für das neue Baugebiet übernommen. Bei untergeordneten Gebäuden wird die Dachform nicht vorgegeben. Das Ortsbild wird durch andere Dachformen auf diesen kleinen Gebäuden wie Garagen oder Gartenhäuschen nicht gestört.
7.2 Dachaufbauten	Die Festsetzung soll aus ästhetischen Gesichtspunkten gewährleisten, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen.
7.3 Firstrichtung	Die Festsetzung wird nur für das WA2 getroffen, weil diese Baugebietsteilfläche dauerhaft den Ortsrand bildet. Am Ortsrand soll eine ruhige, gleichmäßige Dachlandschaft entstehen.
7.4 Profilgleichheit zusammengebauter Häuser	Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten des Ortsbildes vermeiden. Im ebenen Gelände besteht keine Notwendigkeit für Dachversprünge.
7.5 Einfriedung	Im Bebauungsplanentwurf sind Beschränkungen für bauliche Einfriedungen vorgesehen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein. Das Verbot von Zaunsockeln soll die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten, um Wanderungsbewegungen und Populationsaustausch zu ermöglichen.
7.6 Aufschüttungen	Das Baugebiet ist nahezu eben – es sind keine großen Geländeänderungen nötig.
8.1 temporäre Gebietseingrünung	Die Eingrünung stellt einen kleinen Abstand zwischen den Baugrundstücken und dem angrenzenden Acker her. Gegenseitige Beeinträchtigungen sollen dadurch verringert werden (z.B. Düngereintrag in Gärten, Behinderung des Rangierens von Fahrzeugen durch Zäune). Bei einer zukünftigen Wohngebietserweiterung wird die Fläche zum Baugrund.
8.2 Spielplatz	Die kleine Spielplatzfläche erweitert den bestehenden Spielplatz am Christiane-Horn-Weg.

8.3 zu pflanzende Bäume (öffentlich) 8.4 zu pflanzende Bäume (privat)	Die Durchgrünung des Wohngebiets soll das Ortsbild beleben, das Wohnumfeld gestalten und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Sie vermindert durch Verschattung die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die äußere Eingrünung und innere Durchgrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt. Die Mindestpflanzqualität soll eine rasche Entwicklung der Gebietsdurchgrünung sicherstellen. Auf die Liste empfohlener Arten in dieser Begründung wird verwiesen.
8.5 Versickerung von Niederschlagswasser	Die Festsetzung verringert Eingriffe in den Wasser- und Nährstoffhaushalt des Bodens. Sie wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt.
8.8 Ausgleichsfläche	Siehe oben, im Umweltbericht
8.8 Zuordnung der Ausgleichsfläche	Die Festsetzung stellt klar, dass mit den festgesetzten Ausgleichsflächen der hier geplante Eingriff (teil-)ausgeglichen wird (Zuordnung nach § 135a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB). Zukünftige Wohngebietsflächen, die auf der temporären Ortsrandeingrünung entstehen, werden nicht erfasst.

6 Pflanzliste für die Festsetzungen 8.3 und 8.4

Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald aufgeführt. Für die Baumpflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (*fraxinus excelsior*), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus mahaleb* Steinweichsel
- *Rhamnus frangula* Faulbaum

7 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise richten sich teils an den Erschließungsträger, teils an die einzelnen Bauherren zur Berücksichtigung bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Gebäude.

Grundwasser

- Unterkellerte Gebäude reichen voraussichtlich bis in das Grundwasser. Auf die Notwendigkeit dichter Keller wird hiermit hingewiesen. Für eventuell erforderliche Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Abfallwirtschaft

- Nach den Unfallverhütungsvorschriften darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist, es sei denn am Ende von Stichstraßen und –wegen befinden sich geeignete Wendeanlagen.
- Die Verbindungsstraße soll behinderungsfrei befahren werden können. Zu diesem Zweck ist ggf. durch entsprechende Beschilderung oder Fahrbahnmarkierung dafür zu sorgen, dass weder unerlaubt parkende, noch zu weit in die Fahrbahn reichende Fahrzeuge die Durchfahrt des Müllfahrzeugs behindern.
- Die Bäume müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten. Dächer, Sträucher, Bäume oder Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtprofil ragen. Für die Vorwärtsfahrt muss eine Breite von 3,55 m gewährleistet sein.
- Die Müllgefäße/gelben Säcke der Richard-Engelmann-Straße 3 und 7 sind am festgesetzten Mülltonnenbereitstellungsplatz am Entleerungs-/Abholtag bereitzustellen.

Naturschutz/Artenschutz

- Folgende Maßnahme sollte vorsorglich durchgeführt werden, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden: Freistellen der Bebauungsfläche (Beginn des Oberbodenabtrags) außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, also zwischen Ende September und Ende März.
- Falls die Inanspruchnahme des Baufeldes zur Hauptbrutzeit der Bodenbrüter erfolgt muss (Mitte März bis Ende Juni), ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Geländebegehung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Gelege oder besetzten Nester durch die Maßnahmen beeinträchtigt werden. Wird tatsächlich eine Brut im geplanten Baufeld gefunden, ist eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Erding erforderlich.

Denkmalschutz

- Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal Nr. 1-7637-0505 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der mittleren und späten Latènezeit“.
- Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Vor der Parzellierung sollte die gesamte Planungsfläche qualifiziert untersucht werden. Qualifizierte Ersatzmaßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Das Hydrantennetz ist in ausreichender Dimensionierung auszubauen. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder 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 Objekten mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko ist die Löschwasserbereitstellung mit dem Markt Wartenberg abzustimmen.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Stromversorgung (Bayernwerk AG)

- Die elektrische Erschließung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der vorhandenen Trafostationen Wartenberg 14 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Anschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.
- Für alle mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist auf jeden Fall eine Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk AG einzuholen (Tel. 0871 96639-338).
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.
- Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist vor allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk AG über die unterirdischen Anlagen einzuholen (Tel. 0871 96639-338).

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für die Erschließungsmaßnahme soll ein Bauablaufzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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 Veränderung der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Markt Wartenberg die Kosten hierfür zu tragen.
- Die Planungen zur Leitungsverlegung sind rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband zu besprechen.

Erdgas (Energie Südbayern GmbH)

- Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer ist eine Erschließung mit Erdgas beabsichtigt. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Versorgung mit Erdgas ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber an die Energie Südbayern GmbH erforderlich.
- Die Erdgas Südbayern GmbH soll schon bei Beginn der Ausführungsplanung in die Koordinationsgespräche einbezogen werden.
- Von dem Vorhaben sind bestehende Gasleitungen betroffen.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



Kabelfernsehen (Kabel Deutschland)

- Die Erschließung des Gebiets erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.
- Bei Interesse an einem Ausbau erstellt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens. Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

Flughafen München (Luftamt Südbayern)

- Das Wohngebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens München. Es liegt innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometer bis 15 Kilometer um den Startbahnbezugspunkt der 3. Start- und Landebahn und der nördlichen Start- und Landebahn (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2b) LuftVG). Eine Zustimmung des Luftamtes Südbayern ist erforderlich, wenn Bauwerke mit einer Höhe von über 538 m ü. NN errichtet werden. Ausgehend von einer Geländehöhe von ca. 430 m ü. NN und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird der zustimmungspflichtige Bereich nicht erreicht.
- Zu möglichen Störungen von Flugsicherheitseinrichtungen (§ 18a LuftVG) durch eventuell zu errichtende Bauwerke wurde eine Prüfung der Stufe 1 gemäß ICAO EUR DOC 015 / AU 51 durchgeführt. Nach dieser Prüfung sind keine Anlagenschutzbereiche betroffen, so dass Flugsicherheitseinrichtungen nicht gestört werden können.

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Wartenberg West II weist der Markt Wartenberg im Anschluss an das Wohngebiet Wartenberg West ein 2 ha großes Wohngebiet für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aus.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, 1. Bürgermeister

9 Anlagen

9.1 Artenschutzgutachten (gesonderte Unterlage)

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
zum Bebauungsplan Wartenberg West II in der Gemeinde Wartenberg
28. Juli 2015; Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, München