



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Weise Berg IV
Begründung

12. März 2020

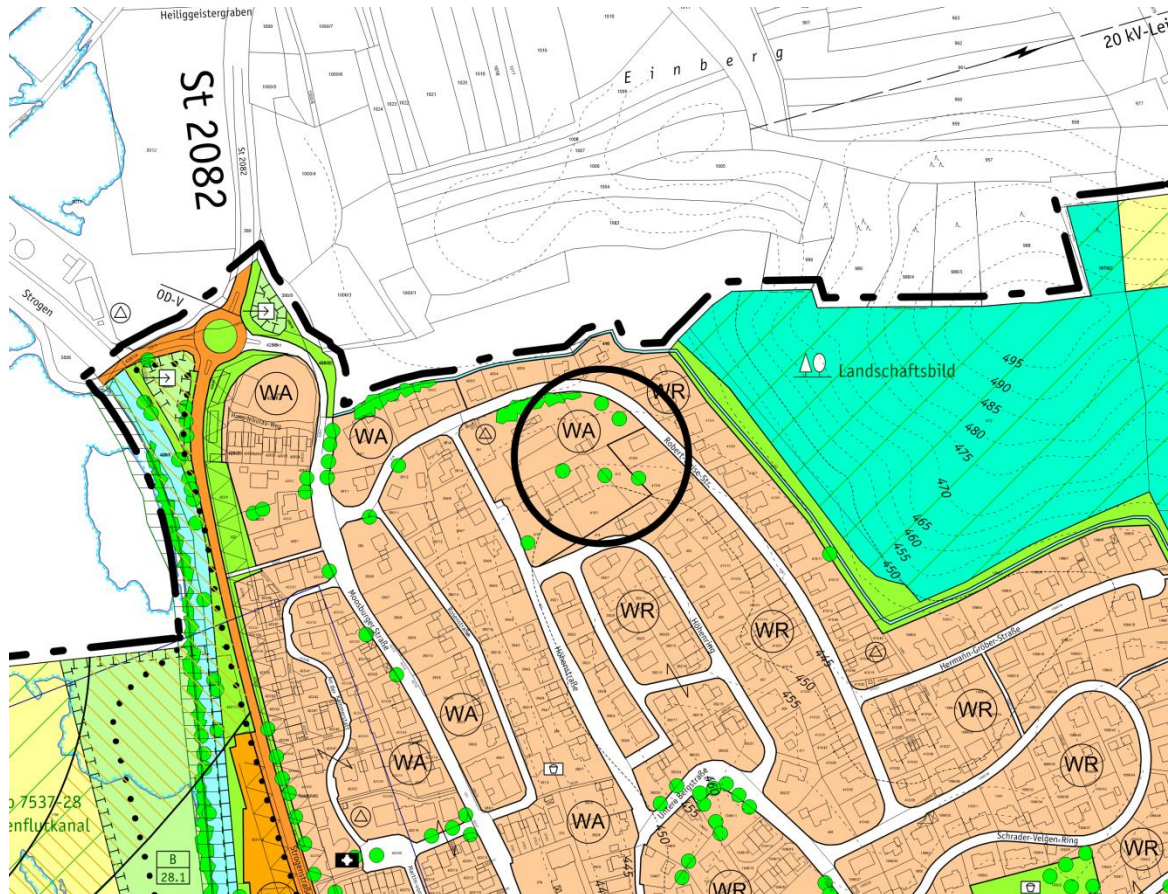
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan	3
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	3
1.3	Verfahren	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Städtebauliches Konzept.....	7
3.1	Entwurf	7
3.2	Erschließung	11
3.3	Versorgung und Entsorgung.....	12
3.4	Immissionsschutz.....	14
3.5	Klimaschutz	15
3.6	Flächen	15
4	Alternativen	16
5	Erläuterung von Festsetzungen	18
6	Hinweise.....	20
7	Checkliste Flächensparen	23
8	Zusammenfassung	25
9	Anlagen	25
9.1	Artenschutzgutachten	25
9.2	Lärmschutzgutachten.....	25
9.3	DIN Normen	25

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der bisher viermal geändert wurde. Am 19. September 2019 hat der Markt Wartenberg beschlossen, einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet an der Robert-Weise-Straße aufzustellen. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Planungsrechtlich liegt der südliche Teil des Gebiets im unbeplanten Innenbereich – der nördliche Teil liegt im Geltungsbereich eines alten Bebauungsplans (Bebauungsplan Nordost II).



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen, des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans München (RP) und des Wald funktionsplans der Region München, Wald funktionskarte Landkreis Erding. Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:

- LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante angemessene Nachverdichtung entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Gemeinde will mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung und Lückenbebauung innerhalb der vorhandenen Siedlung ermöglichen.

- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bebauung wird nicht in den Außenbereich erweitert – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- RP 1.2 (G) „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hauptort Wartenberg.
- RP 4.1.1 (G) „Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.“ Die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Struktur ermöglichen.
- RP 5.1.1 (G) „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.“ Durch die Nachverdichtung können bis zu sieben zusätzliche Wohnungen entstehen.

Die Wohngebäude entstehen innerhalb der bestehenden Siedlung und erfordern kaum zusätzliche Erschließungsmaßnahmen. Bei der Nachverdichtung wird ein Teil des alten Baumbestands erhalten.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des genannten Verfahrens sind gegeben:

- Das Planungsgebiet liegt im vorhandenen Bebauungszusammenhang.
- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der geordneten Bebauung einer Baulücke.
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Das gilt auch bei Mitrechnung der Bebauungspläne Robert-Weise-Straße und Zehetmeier, die die Gemeinde vor kurzem aufgestellt hat (Grundfläche Weise Berg IV: 1.225 m², Robert-Weise-Straße 598 m², Zehetmeier 947 m²). Im Übrigen werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Geplant ist ein Wohngebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind Bebauungspläne für Wohngebiete erst ab einer Grundfläche von 100.000 m² uvp-relevant. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 1,9 km entfernt in südlicher Richtung, das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Dazwischen befinden sich überwiegend bebaute Flächen. Als Hauptgefährdungen werden für das FFH-Gebiet landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch die geplante Bebauung wegen des Abstands nicht zu erwarten. Andere Natura-2000-Gebiete sind noch weiter vom Planungsgebiet entfernt und ebenso wenig betroffen.
- Es bestehen 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 beschleunigten Verfahren auf. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Juli 2018 wurde beim Markt Wartenberg eine Anfrage zur Errichtung von sieben Doppelhäusern zwischen der Robert-Weise-Straße und dem Höhenring gestellt (siehe Abbildung, Entwurf vom 11. Juli 2018). Baugrundstücke sind die Flurstücke 413, 415/1 und 417 und eine kleine Teilfläche des Flurstücks 417/5, Gemarkung Wartenberg – die Gesamtfläche beträgt 4.597 m². Der südliche Teil der Fläche ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, der nördliche Teil ist unbebaut. An die Fläche grenzt im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hamberger, im Osten und Norden der des Bebauungsplans Weise Berg I. Das Planungsgebiet ist teilweise stark geneigt – es fällt von Süd nach Nord um 15 m ab.



Der Entwurf warf einige Fragen zur Erschließung, zu den Auswirkungen auf das Ortsbild und den Naturhaushalt und zur Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken auf. Die Immissionssituation in der Nähe des bestehenden Gewerbebetriebs ist zu klären. Öffentliche Stellplätze waren im Entwurf nicht vorgesehen. Die Zufahrten waren nicht für Müll- oder Feuerwehrfahrzeuge dimensioniert. Die dichte Bebauung ließ erhebliche Geländeänderungen mit Stützmauern erwarten. Da der Bauwunsch grundsätzlich dem Flächennutzungsplan als städtebaulichem Entwicklungskonzept des Marktes Wartenberg entspricht, nimmt die Gemeinde ihn als Anlass, mit dem Bebauungsplan Baurecht auf der Fläche zu schaffen und gleichzeitig die geordnete städtebauliche Entwicklung zu regeln.

Im November 2018 wurde der Antrag geändert. Das Einfamilienhaus – ein Bungalow – soll demnach bestehen bleiben (siehe Abbildung, Entwurf vom November 2018). Auf der Restfläche sollen vier Doppelhäuser entstehen.



Für ein fast 4.600 m² großes Grundstück ist eine Bebauung mit neun Wohnungen nicht erdrückend, wenn auch die Nachbarschaft weniger dicht besiedelt ist. Die durchschnittliche Wohnungsdichte entspricht einer lockeren Einfamilienhausbebauung nach heute üblichen Maßstäben (ca. eine Wohnung je 500 m² Grundstücksfläche). Da die Bebauungsabsicht grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist, wurde sie als Ausgangspunkt für die Entwicklung des Bebauungsplans verwendet.

3 Städtebauliches Konzept

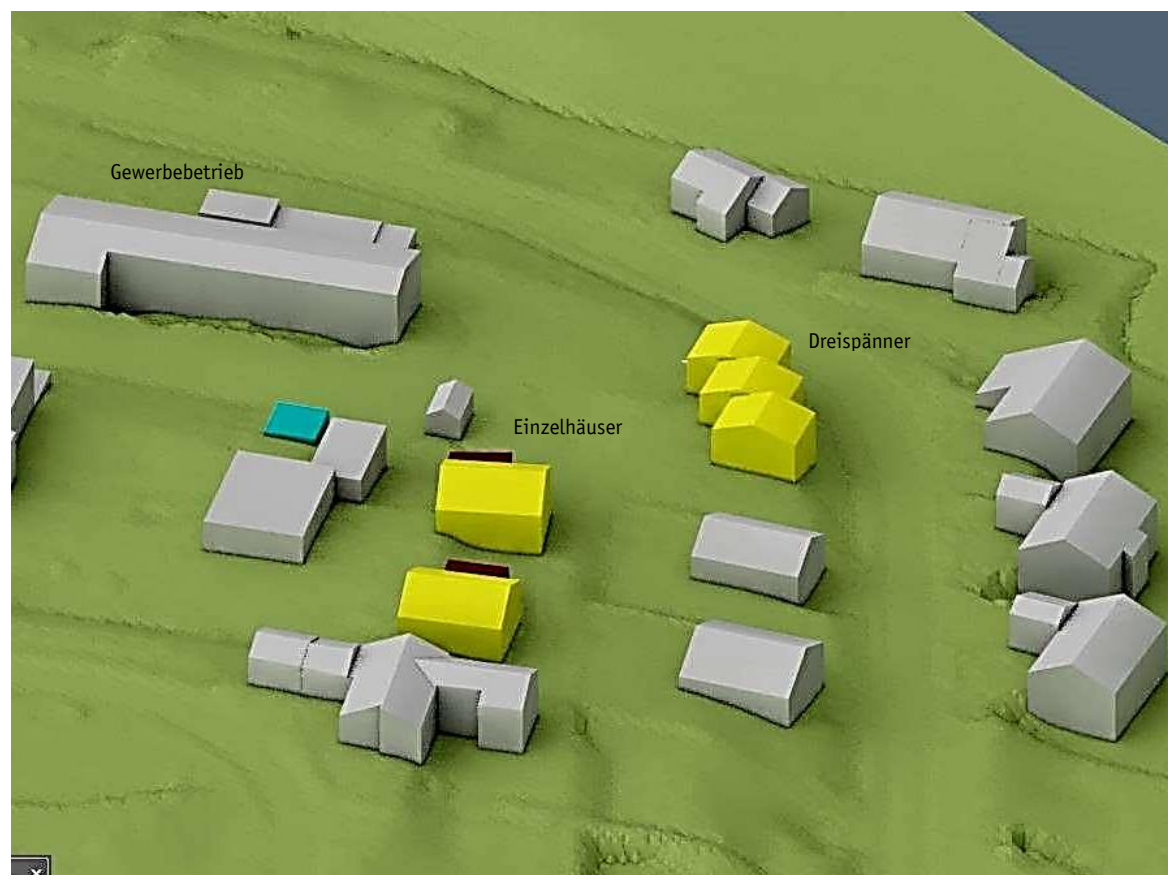
3.1 Entwurf



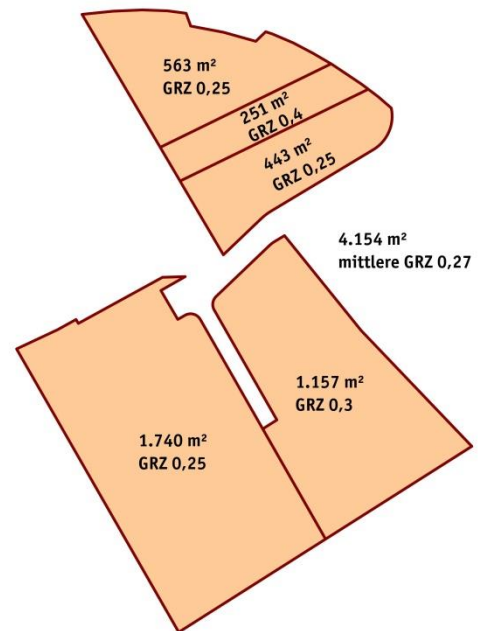
Das Wohngebiet liegt zwischen der Robert-Weise-Straße und dem Höhenring. Das bestehende Wohnhaus – Höhenstraße 18, Parzelle 5 – wird einbezogen, ansonsten ist die Fläche unbebaut. Der nördliche Teil des Planungsgebiets gehört noch zum Grundstück des Gewerbebetriebs, der südliche Teil gehört zum Garten des Wohnhauses Höhenstraße 18. Auf den Parzellen 1a, 1b und 1c ist ein Reihenhauses mit drei Teilgebäuden geplant, auf den Parzellen 3 und 4 jeweils ein Einzelhaus. Die Parzelle 2 wurde im Planungsverlauf der Parzelle 1 zugeschlagen. In der näheren Umgebung befinden sich Wohnhäuser und ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb. Mit Ausnahme des Betriebsgeländes besteht die Nachbarschaft aus Wohngebieten. Das Gelände ist stark geneigt und steigt von Norden nach Süden um bis zu 15 m an.

Das Reihenhauses der Parzellen 1a bis 1c ist in Anlehnung an die Häuser, die an der Bergseite der Robert-Weise-Straße stehen, mit einem Hanggeschoss geplant. Die Garagen werden im Hanggeschoss untergebracht, das auf dem Straßenniveau liegt. Darüber sind zwei Wohngeschosse vorgesehen. Die Traufwandhöhe beträgt 8,5 bis 9 m über der Straße. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird für dieses Gebäude ein flaches Satteldach mit höchstens 20° Neigung vorgeschrieben. Entsprechend dem Geländeverlauf ist die Höhenlage der einzelnen Teilgebäude abgestuft. Für die Wohnhäuser der Parzellen 3 und 4 werden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Weise Berg I übernommen: die talseitige Traufwandhöhe von maximal ca. 6 m und die Dachneigung von maximal 28°. Die Häuser werden sich dadurch in das Ortsbild einfügen.

Die Abbildung unten zeigt die geplante Bebauung und ihren Umgriff von Süden aus betrachtet. Links oben befindet sich das große Gebäude des Gewerbebetriebs, am rechten Rand liegen die Anwesen Robert-Weise-Straße 13 bis 23. Beim Reihenhauses sind die versetzten Teilgebäude zu erkennen. Geländeabgrabungen sind in dieser vereinfachten Isometrie nicht dargestellt. Das Reihenhauses wird deshalb in der Realität an der Straßenseite etwas höher erscheinen: Traufwandhöhe ca. 8,5 m über dem Straßenniveau.



Die mittlere Grundflächenzahl beträgt 0,27 (siehe Abbildung). Dieser Wert liegt zwischen der mit 0,3 festgesetzten Grundflächenzahl im angrenzenden Baugebiet Weise Berg I und der Grundflächenzahl des Baugebiets Hamberger (0,25).



Gelände

Das Planungsgebiet liegt im Hügelland und ist landschaftlich von der Hanglage geprägt. Im Bebauungsplan Weise Berg I ist festgesetzt, dass das Gelände in seiner natürlichen Form zu erhalten ist und störende Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind. Dieser Grundsatz wird zum Schutz des Ortsbildes auch für die vorliegende Planung übernommen und etwas konkreter festgesetzt. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern werden in ihrer Höhe begrenzt. Stärkere Abgrabungen werden auf definierte Bereiche beschränkt. In einigen Bereichen werden Stützmauern ganz ausgeschlossen.

Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Arten- und Biotopschutzprogramm-Schwerpunktgebiets „Randzonen des Isar-Inn-Hügellandes“. Das Arten- und Biotopschutzprogramm verfolgt für das Schwerpunktgebiet verschiedene Ziele und Maßnahmen wie z.B. die naturschutzrechtliche Sicherung bedeutender Lebensräume, Vermeidung von Bebauung, Pflegemaßnahmen, Neuanlage von Kleinstrukturen etc.. Da das Planungsgebiet außerhalb des Schwerpunktgebietes liegt, stehen die Ziele und Maßnahmen des Schwerpunktgebietes der Planung nicht entgegen. Im Geltungsbereich werden auch keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Durch die Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung sind kaum Störungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Auf den Baugrundstücken stehen allerdings viele alte Bäume. Nach Auskunft eines Nachbarn leben dort zahlreiche Säugetiere und Vögel. Für die Bebauung muss ein großer Teil des Baumbestands gefällt werden; einige Bäume wurden bereits während des Bebauungsplanverfahrens gefällt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde für den Bebauungsplan eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung). Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Bebauung der Fläche keinen Artenschutzvorschriften widerspricht.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets soll ein Teil des Baumbestands erhalten werden. Im Bebauungsplanentwurf sind zu diesem Zweck Schutzvorschriften vorgesehen. Außerdem sollen nach dem Bau der Wohnhäuser wieder Bäume angepflanzt werden. Die neu gepflanzten Bäume können den Verlust nur teilweise ausgleichen, weil die ökologisch wertvollen Altersstufen erst nach langer Zeit wieder erreicht werden und weil neben der Bebauung nur weniger Bäume Platz haben als vorher. Dennoch sind die Anpflanzungen wichtig für das Orts- und Straßenbild, als Lebensraum für Tiere und zur Herstellung eines ansprechenden Wohnumfelds. Um Störungen des Ortsbildes durch starke Geländeänderungen zu vermeiden, wird die Höhe von Abgrabungen und von Stützmauern begrenzt. Im Übrigen wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der privaten Baugrundstücksfläche gärtnerisch begrünt und bepflanzt werden müssen (beim Reihemittelhaus 35 %). Die in letzter Zeit häufigen Kies- und Schottergärten erfüllen diese Vorgabe nicht.

Verschattungen, Gebäudehöhen

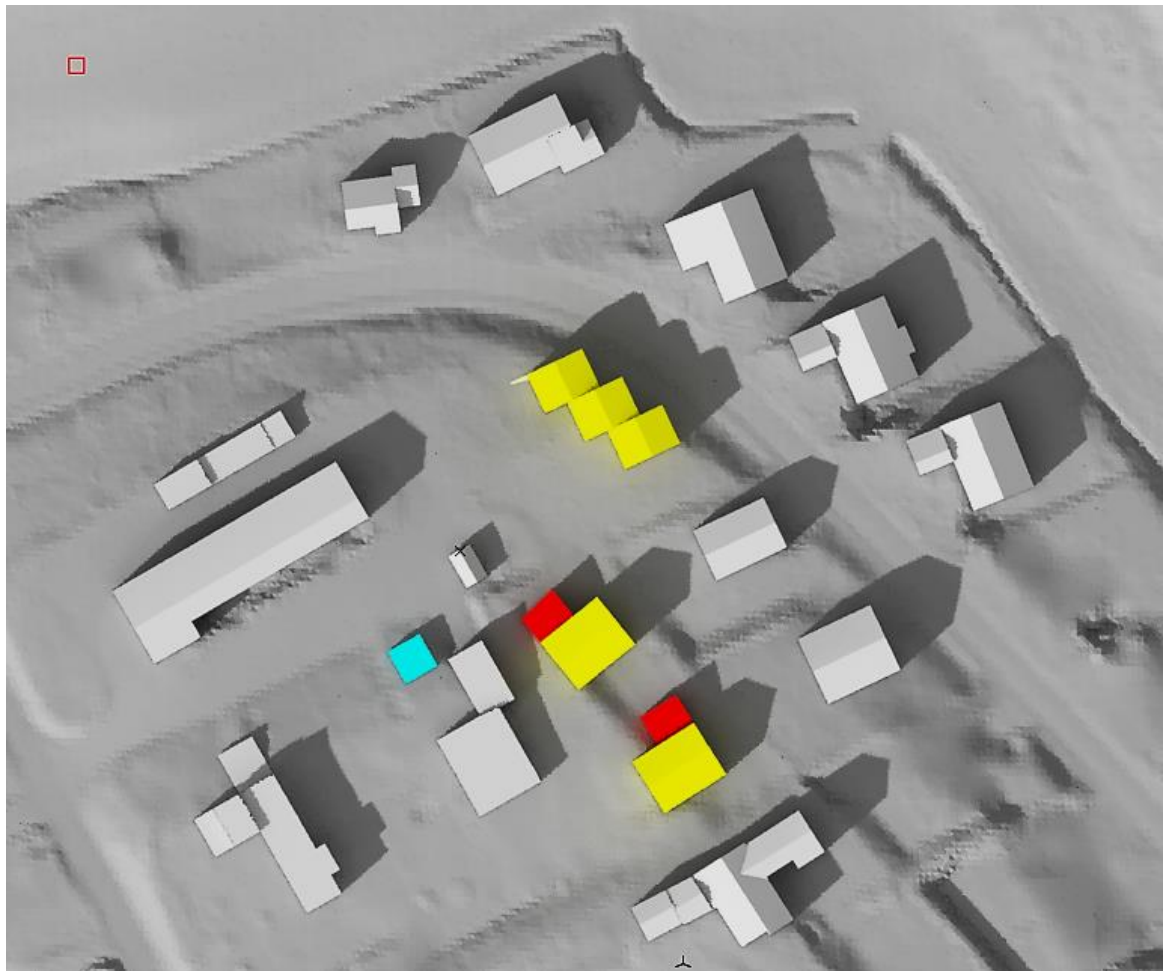
Die Gebäude auf den Parzellen 3 und 4 können wegen der Hanglage zu Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken führen. Die Traufwandhöhe dieser Gebäude wird auf ca. 6 m über dem talseitigen Geländeniveau begrenzt:

- Haus 3 Traufwandhöhe 452,3 m; Geländeniveau Talseite 446,0 m (Mitte der Nordfassade)
- Haus 4 Traufwandhöhe 454,8 m; Geländeniveau Talseite 448,9 m (Nordostecke)

Die Dachneigung dieser Gebäude wird – wie im Baugebiet Weise Berg I – auf höchstens 28° beschränkt. Durch die Begrenzung der Traufwandhöhe und Dachneigungen wird auch die Verschattung der Nachbargrundstücke eingeschränkt. Die beiden Gebäude 3 und 4 werden außerdem weiter von der Nachbargrenze abgerückt, als es die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung erfordern. Damit wird dem Höhenunterschied zu den Nachbarn Rechnung getragen, der zu stärkeren Verschattungen führen kann als eine Situation im ebenen Gelände.

- Haus 3 Abstand 5 m statt 3 bis 3,15 m
- Haus 4 Abstand 6,5 m statt 3 bis 3,15 m

Die Untersuchung des Schattenwurfs zeigt, dass sowohl die Baugrundstücke, als auch die Nachbargrundstücke durch umliegende Gebäude nicht vollständig verschattet werden (siehe Abbildung, Beispiel – Sonnenstand 15. März, 15:00 Uhr; Vegetation nicht berücksichtigt).

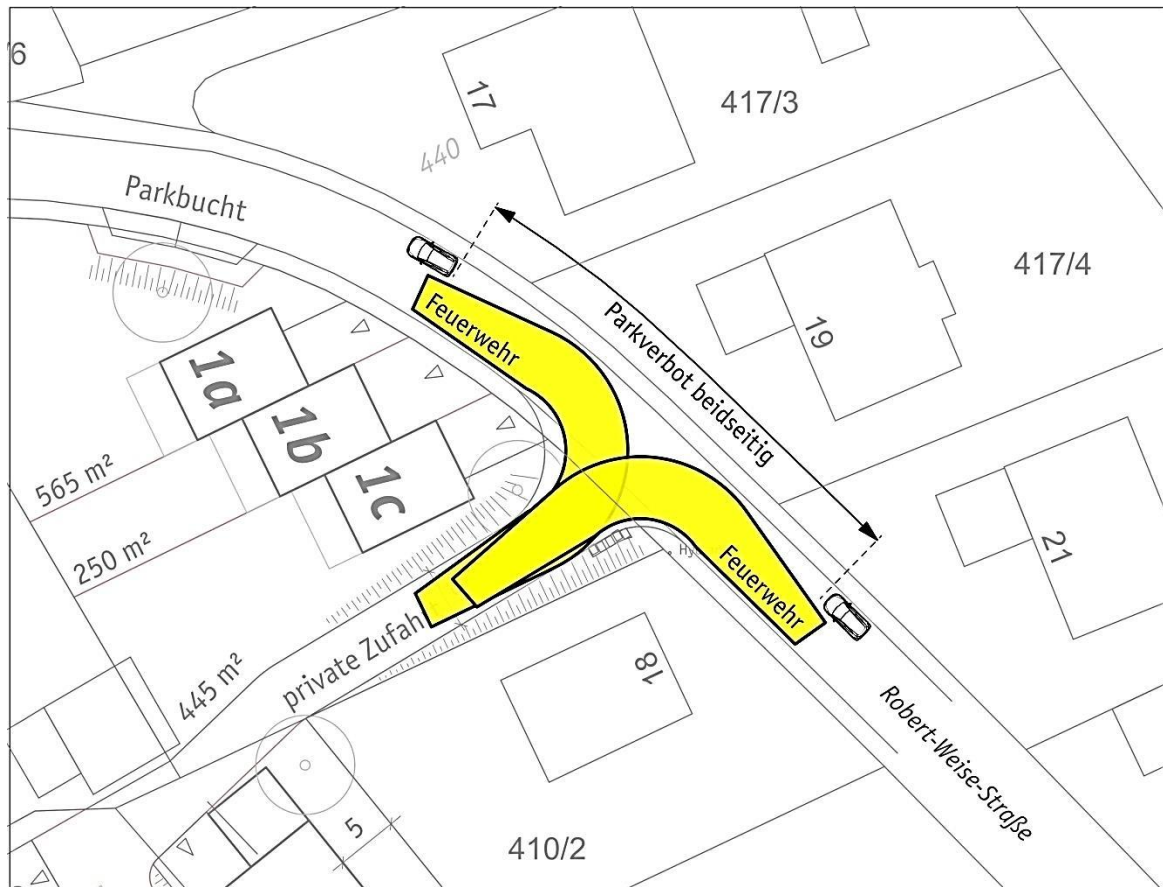


3.2 Erschließung

Die Parzelle 1 wird direkt von der Robert-Weise-Straße aus erschlossen. Garagen sind im Hanggeschoss des Wohnhauses vorgesehen. An der Robert-Weise-Straße sind zwei öffentliche Stellplätze in einer Parkbucht geplant. Die Parzellen 3 bis 5 sollen mit einer Privatstraße erschlossen werden. Ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg soll wegen der Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Unterhalts- und Räumpflichten nicht entstehen. Die geringe Anzahl von Grundstücken und Wohnungen lässt sich mit einem rein privaten Wohnweg erschließen.

Der erste Teil des Wohnwegs soll befahrbar sein – sowohl für die Anwohner, als auch für die Feuerwehr. Er wird 5 m breit geplant. Die Länge beträgt 54 m. Im vorderen Abschnitt hat der Weg eine Steigung von ca. 10 %, hinten ist er fast eben. Für Pkws ist eine Wendemöglichkeit geplant. Die Feuerwehr kann den Weg befahren, muss aber rückwärts zurückfahren – das gilt auch für Lieferwagen und Lkws. Müllfahrzeuge werden deshalb nicht in das Gebiet hineinfahren – die Tonnen der Parzellen 3 bis 5 müssen an der Robert-Weise-Straße bereitgestellt werden. Der befahrbare Wohnweg erschließt alle Stellplätze für die angeschlossenen Baugrundstücke. Der zweite, schmalere Teil des Wegs führt zur Parzelle 4 und kann außerdem als Zufahrt zum Garten der Parzelle 5 genutzt werden.

Damit Feuerwehrfahrzeuge in die Zufahrt einbiegen können, ist ein Halteverbot in der Robert-Weise-Straße beidseitig neben der Einmündung notwendig. Die Abbildung unten zeigt den Platzbedarf der Feuerwehr zum Einbiegen nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr. Vor den Grundstückszufahrten der Hausnummern 18, 19 und 21 kann schon bisher nicht geparkt werden.



Nach einer Stellungnahme der Kreisbrandinspektion im Bebauungsplanverfahren ist in den bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen, dass die ersten und zweiten Rettungswege der Gebäude auf den Parzellen 3, 4 und 5 von der Feuerwehrezufahrt aus in einer Lauflänge von höchstens 80 m erreichbar sind. Diese Vorgabe kann ohne Schwierigkeiten eingehalten werden. Die Abbildung unten zeigt, dass die längste Lauflänge ca. 65 m beträgt – vorausgesetzt, dass auf den Wegen keine Hindernisse wie Nebengebäude, Teiche o.ä. entstehen. Das ist bei der Genehmigungsplanung zu untersuchen und sicherzustellen.



3.3 Versorgung und Entsorgung

Schmutzwasser

Die mechanische-biologische-teilchemische Kläranlage des Marktes Wartenberg wurde vor kurzem für eine Kapazität von 9.000 Einwohnergleichwerten ausgebaut und ist somit ausreichend. Bisher betrug die Kapazität 6.000 Einwohnergleichwerte. Ein Abwasserkanal verläuft in der Robert-Weise-Straße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist von den bestehenden Leitungen aus vorzunehmen.

Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzelhäuser 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 vorgesehenen 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 Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/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.

Im vorliegenden Wohngebiet sind diese Nutzungen nicht zu erwarten. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Bereich der Feuerwehrezufahrt (Wohnweg) ist ein Löschwasserhydrant erforderlich. Der genaue Standort ist in der Erschließungsplanung mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen (siehe auch unten, „6. Hinweise“).

Regenwasser

Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Wenn eine ordnungsgemäße Versickerung wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist die Entsorgung über den Mischwasserkanal vorgesehen. Nach § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung kann der Markt Wartenberg die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, wie z.B. Regenwasserrückhaltung und Drosselung der Einleitung. Im Hinblick auf die Zunahme von Starkregenereignissen sollte bei der Nachverdichtung von Baugebieten die zusätzliche Belastung der Kanalisation beschränkt werden. Bei größeren Baugebieten werden zentrale Rückhaltebecken angelegt, z.B. in den Baugebieten Birkenstraße oder Am Bründlhof. Für das vorliegende Planungsgebiet wird eine dezentrale Lösung vorgeschlagen, bei der für jedes Bauvorhaben ein eigener Rückhalteschacht auf dem Baugrundstück errichtet wird. Im Bebauungsplan lässt sich diese Maßnahme nicht festsetzen. Als Rechtsgrundlage für die Forderung einer Rückhaltung bietet sich § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Marktes Wartenberg an:

§ 15 Verbot des Einleitens, Einleitungsbedingungen

(4) Über Abs. 3 hinaus kann der Markt in Einleitungsbedingungen auch die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, soweit dies zum Schutz des Betriebspersonals, der Entwässerungseinrichtung oder zur Erfüllung der für den Betrieb der Entwässerungseinrichtung geltenden Vorschriften, insbesondere der Bedingungen und Auflagen des dem Markt erteilten wasserrechtlichen Bescheids, erforderlich ist.

Zum Schutz der Entwässerungseinrichtung vor Überlastung können demnach die Voraussetzungen für die Einleitung von Abwasser bestimmt werden, z.B. die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Kanal.

Drainagen und Rinnen zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus unbebauten oder unbefestigten Bereichen dürfen gemäß §§ 14 Abs. 1 und 3 Nr. 1 der Entwässerungssatzung nicht an den Kanal angeschlossen werden. Dieses Wasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation

Die elektrische Erschließung und Telekommunikation ist vorhanden.

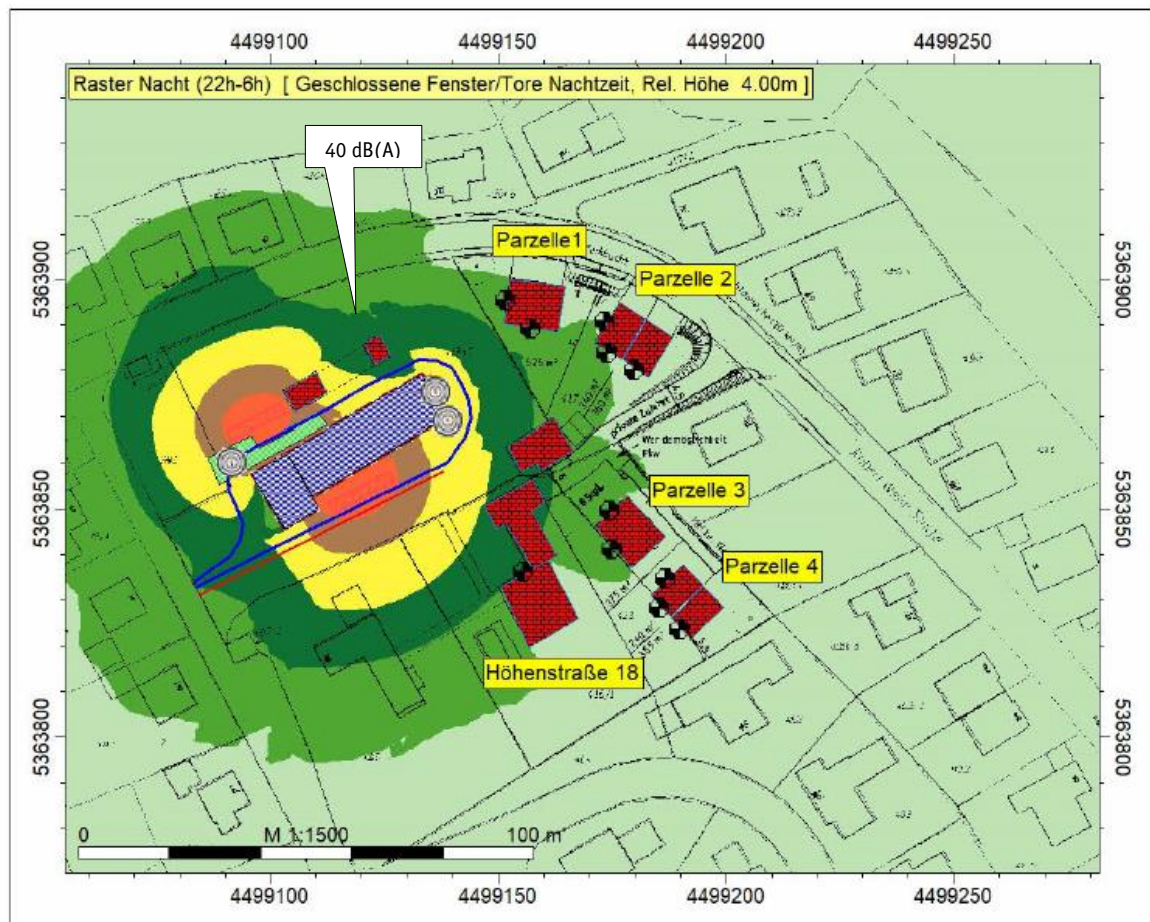
Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag an der Robert-Weise-Straße bereitzustellen.

3.4 Immissionsschutz

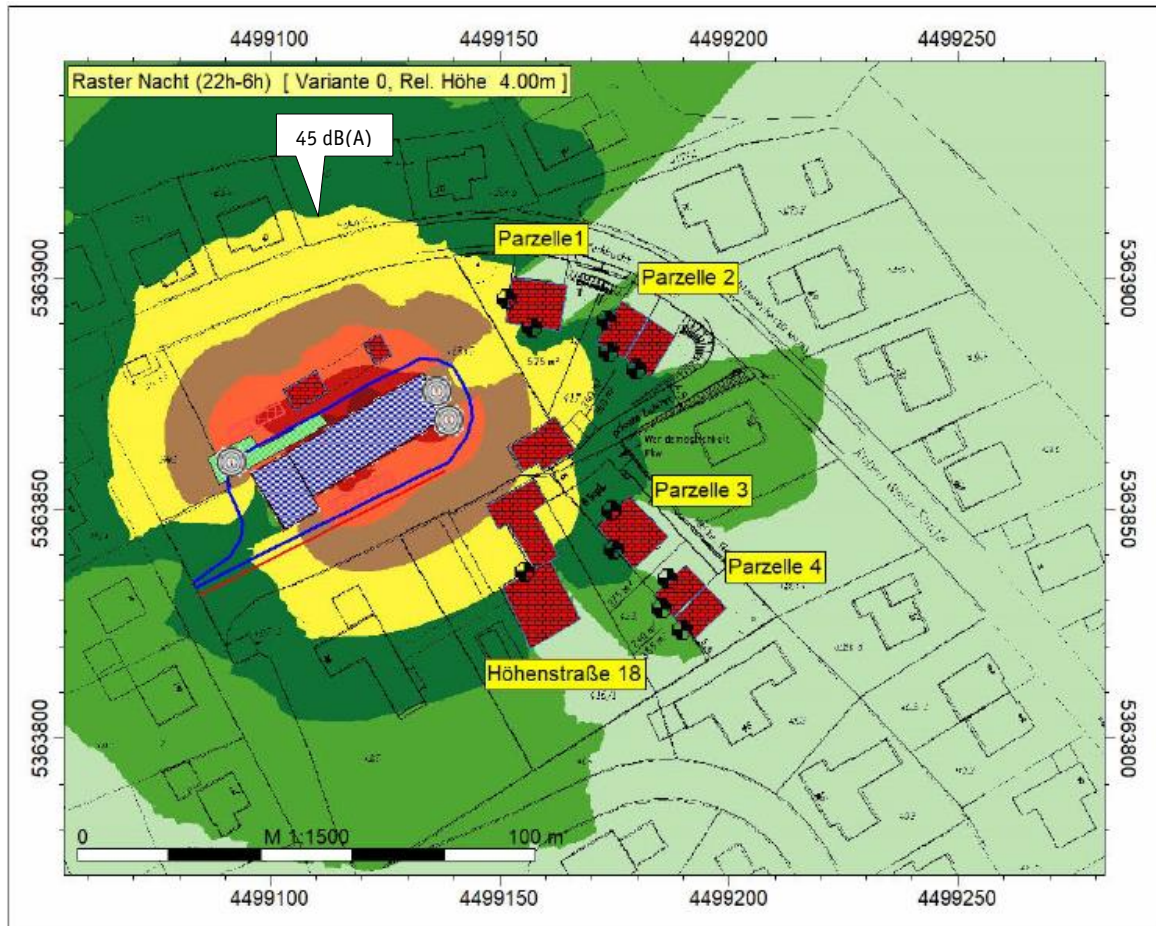
Das Wohngebiet ist neben einem metallverarbeitenden Gewerbebetrieb geplant. Der Betrieb besteht schon seit Jahrzehnten und wurde ursprünglich am Ortsrand, außerhalb der Wohngebiete errichtet. Durch das Wachstum der Gemeinde liegt der Betrieb heute inmitten der Wohnbebauung, die in den Bebauungsplänen teils als reine Wohngebiete festgesetzt wurde, z.B. in den Bebauungsplänen Weise Berg I und Hamberger. Lärmkonflikte sind daraus nicht entstanden; das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen funktioniert seit langer Zeit konfliktfrei.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (siehe Anlage zur Begründung). Das Gutachten wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 4. Februar 2019 ausgearbeitet. Laut Gutachten werden an den geplanten Wohnhäusern die gesetzlichen Lärmrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. In der Nachtzeit müssen dazu die Tore, Türen und Fenster des Betriebsgebäudes geschlossen sein (siehe Abbildung, Lärmrasterkarte nachts mit geschlossenen Fenstern und Toren).



Im Gutachten wurde auch ein Nachtbetrieb mit teilweise geöffneten Toren und Fenstern des Betriebsgebäudes untersucht, der in Hitzeperioden eine nächtliche Kühlung durch Querlüftung ermöglichen würde. In diesem Fall würde der Nacht-Immissionsrichtwert an der geplanten Bebauung um bis zu 5 dB(A) überschritten (Beurteilungspegel bis zu 45 dB(A)). In der ersten Planung vom Februar 2019 waren sogar Überschreitungen bis zu 8 dB(A) zu erwarten.

Allerdings würden dann Lärmpegel in dieser Höhe auch an den bestehenden Wohnhäusern in der Nachbarschaft auftreten, wie die Lärmrasterkarte unten zeigt. Nördlich des Betriebs wurden für diesen Fall Lärmpegel bis zu 46 dB(A) ermittelt – der gesetzliche Nacht-Richtwert beträgt dort 35 dB(A), da die Grundstücke als reines Wohngebiet festgesetzt sind. Angesichts dieser Prognose wird für die vorliegende Planung davon ausgegangen, dass ein Nachtbetrieb mit geöffneten Fenstern, Türen oder Toren schon wegen der vorhandenen Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Dem Gewerbebetrieb entsteht durch die neu geplanten Wohnhäuser keine Einschränkung, die über die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarschaft hinausgeht.



3.5 Klimaschutz

Die Klimaschutzbelange nach § 1a Abs. 5 BauGB sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu behandeln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, in dem der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Klimaschutzbelange – wie auch alle anderen relevanten Belange – in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Planung sind vor allem folgende Elemente klimaschutzrelevant:

- Die bei Niederschlagswassereinleitung in den Kanal vorgesehene Rückhaltung dient der Verringerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.
- Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume tragen durch Verschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

3.6 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 413 und 417 und Teile der Flurstücke 415/1 und 417/5, Gemarkung Wartenberg. In den Geltungsbereich ist außerdem ein Teil des Flurstücks 418/1, Gemarkung Wartenberg, der Robert-Weise-Straße einbezogen.

Geltungsbereich gesamt

5.114 m²

- | | |
|---|----------------------|
| • Wohngebiet (private Baugrundstücke) | 4.191 m ² |
| • private Verkehrsfläche | 373 m ² |
| • Fläche für die Abfallbeseitigung | 3 m ² |
| • öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 25 m ² |
| • öffentliche Verkehrsfläche | 522 m ² |

4 Alternativen

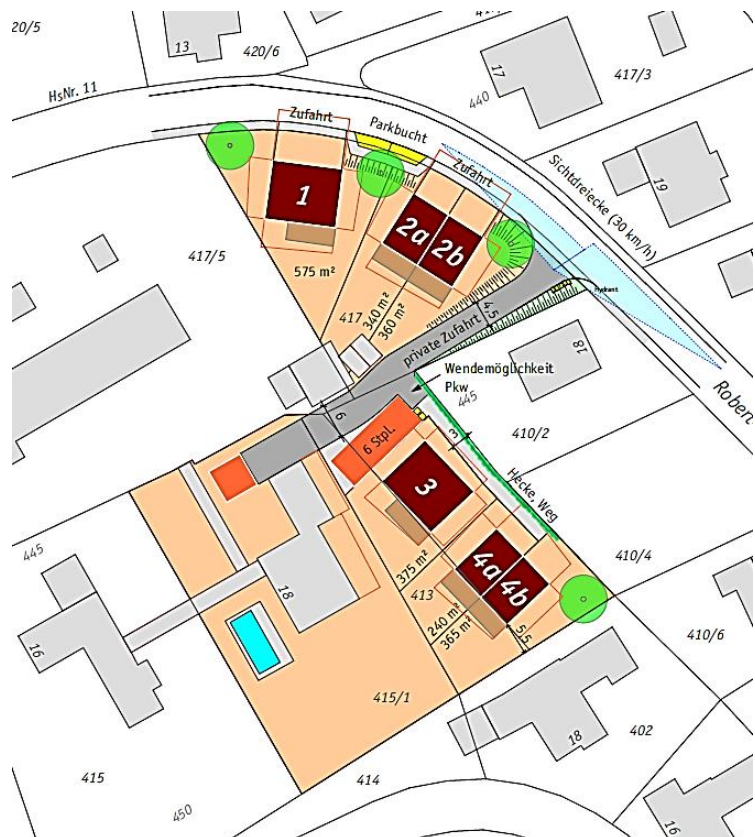
Für die Bebauung wurden während des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Alternativen untersucht.

Im ersten Entwurf vom 14. November 2018 war eine Bebauung mit drei Einzelhäusern und drei Doppelhäusern vorgesehen, als Umsetzung der ursprünglichen Bebauungsabsicht mit sieben Doppelhäusern (siehe Abbildung). Nachdem die Eigentümer ihren ursprünglichen Antrag zurückgezogen haben und einen neuen Bauwunsch mit Erhalt des bestehenden Bungalows und einer reduzierten Neubebauung eingereicht haben, wurde dieser Entwurf nicht mehr weiter verfolgt.



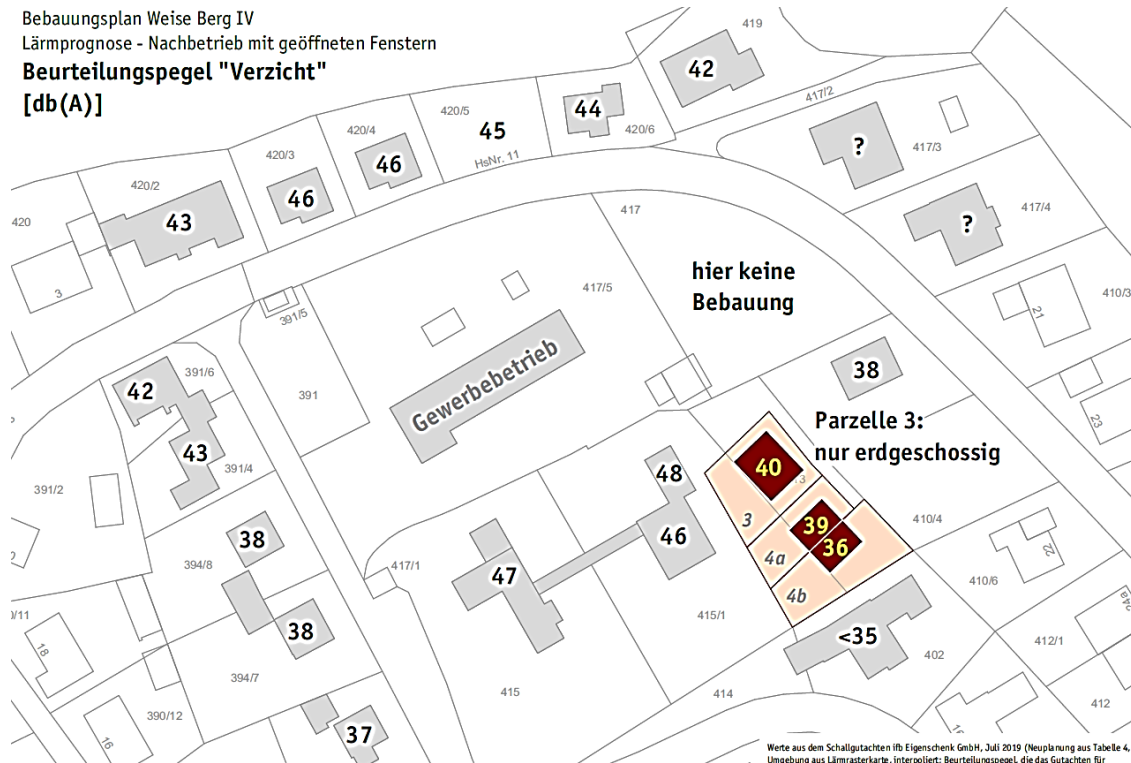
Im Entwurf vom 4. Februar 2019 waren als Neubebauung zwei Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser geplant. Der Bungalow Höhenstraße 18 bleibt erhalten. Die Garagen der Parzellen 3 und 4 waren an der Zufahrt zusammengefasst, um den Autoverkehr entlang den östlichen Nachbargrundstücken zu begrenzen. Dieses Konzept wurde geändert, um die Garagen direkt am Wohnhaus anzuordnen.

Das hier dargestellte Einzelhaus der Parzelle 1 wurde später aufgegeben und zusammen mit dem Doppelhaus der Parzelle 2 zu einem Reihenhause zusammengefasst. Der Abstand der Wohnungen zum Gewerbebetrieb konnte mit dieser Maßnahme vergrößert werden. Der größere Abstand verringert die durch den Gewerbebetrieb zu erwartenden Lärmpegel an den Wohnhäusern.



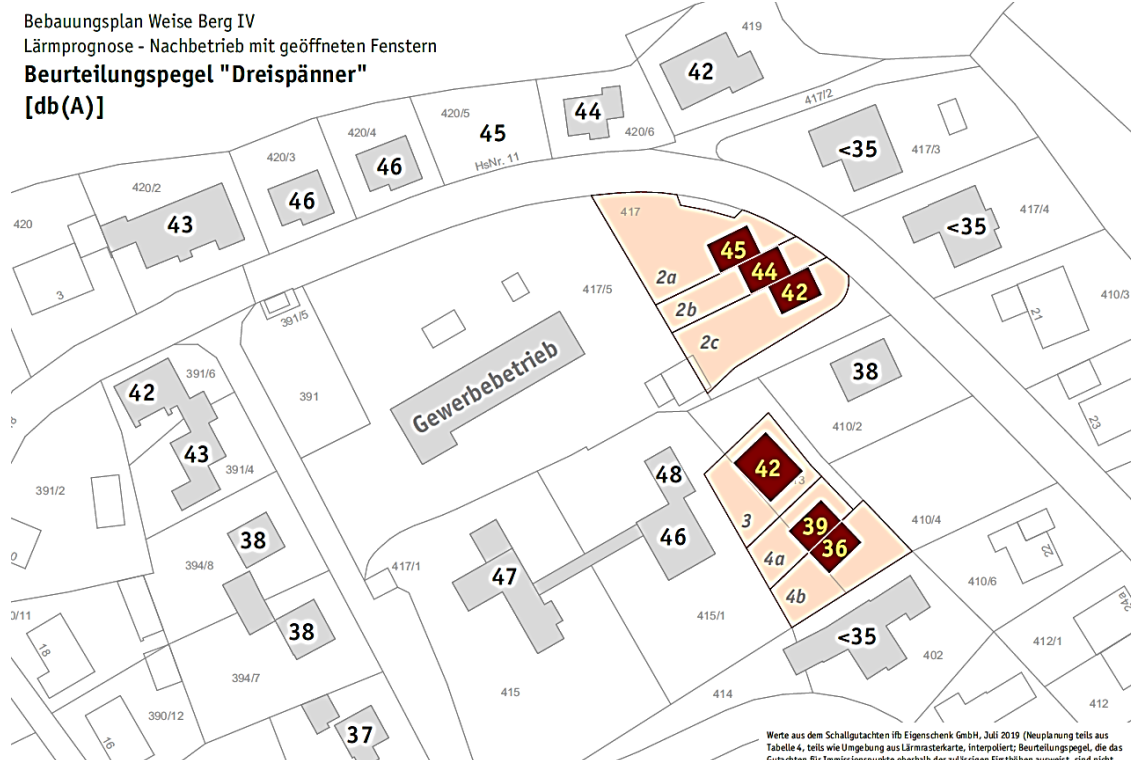
Wegen der engen Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb wurde auch eine Variante diskutiert, in der in großen Teilbereichen des Planungsgebiets auf eine Neubebauung verzichtet wird. Anlass waren die Beurteilungspegel, die im Nachtbetrieb bei geöffneten Fenstern und Toren des Betriebsgebäudes zu erwarten wären. Die Abbildungen zeigen die Beurteilungspegel an den bestehenden und geplanten Wohnhäusern, abgeleitet aus der Lärmrasterkarte des Lärmschutzgutachtens. Mit dem teilweisen Verzicht könnte man auch bei dieser speziellen Betriebsweise den Nacht-Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet einhalten. Da aber einer Öffnung von Fenstern und Toren in der Nacht bereits der Schutzanspruch der bestehenden Nachbarschaft entgegensteht, wurde der umfassende Verzicht auf die Wohnbebauung nicht weiter in Betracht gezogen.

Bebauungsplan Weise Berg IV
Lärmprognose - Nachtbetrieb mit geöffneten Fenstern
Beurteilungspegel "Verzicht"
[db(A)]



Werte aus dem Schallgutachten Iff Eigenschek GmbH, Juli 2019 (Neuplanung aus Tabelle 4, Umgebung aus Lärmrasterkarte, interpoliert; Beurteilungspegel, die das Gutachten für

Bebauungsplan Weise Berg IV
Lärmprognose - Nachtbetrieb mit geöffneten Fenstern
Beurteilungspegel "Dreispanner"
[db(A)]



Werte aus dem Schallgutachten Iff Eigenschek GmbH, Juli 2019 (Neuplanung teils aus Tabelle 4, teils wie Umgebung aus Lärmrasterkarte, interpoliert; Beurteilungspegel, die das Gutachten für Immissionspunkte oberhalb der zulässigen Fünftönen ausweist, sind nicht

The image contains two site plans side-by-side, illustrating different residential layouts. Both plans show a triangular plot with a curved boundary at the top and a straight boundary at the bottom. The top boundary is labeled 'Parkbucht' (parking bay) and 'Zufahrt' (access). The bottom boundary is labeled 'private Zufahrt' (private access) and 'Wendemöglichkeit Pkw' (car turning opportunity). The plot is divided into three sections labeled '1a', '1b', and '1c'. The left plan, titled 'gerades Reihenhaus' (straight row house), shows the sections as a single row. The right plan, titled 'Reihenhaus mit versetzten Teilgebäuden' (row house with staggered sub-buildings), shows the sections as staggered. The right plan also includes area measurements: 565 m² for section 1a, 250 m² for section 1b, and 417 m² for section 1c. Both plans show a 'Sichtdre.' (view point) and a '45 dB(A)' noise level. The plots are numbered 420/6, 440, 417/5, and 445. The surrounding area includes buildings 17 and 18.

gerades Reihenhaus

Reihenhaus mit versetzten Teilgebäuden

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

Sträucher

- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Gemeine Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus carthaticus* Echter Kreuzdorn
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Rosa rubiginosa* Weinrose
- *Salix caprea* Salweide
- *Salix purpurea* Purpurweide
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

6 Hinweise

Die Hinweise richten sich an Erschließungsträger und Bauherren.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

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

Landwirtschaft

- In der Nachbarschaft des Plangebiets gibt es landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist mit landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen zu rechnen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Soweit die Bewirtschaftung nach ortsüblicher Art erfolgt, sind diese Einwirkungen zu dulden.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Baugebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. 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 Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- und Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten. Hierbei ist auch die Errichtung eines Hydranten im Bereich des Wohnwegs in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle erforderlich.
- 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.
- Es muss sichergestellt werden, dass innerhalb einer Lauflänge von 80 m ab dem westlichen Ende des Wohnwegs die ersten und zweiten Rettungswege der einzelnen Bauvorhaben erreicht werden. Dies ist beim WA2 und WA3 im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für das Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle zu überprüfen.

- Von diesen Hinweisen wird eine spätere Stellungnahme der Kreisbrandinspektion im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Abwehrender Brandschutz (Freiwillige Feuerwehr Wartenberg)

- Die hinterliegenden Gebäude werden über private Zufahrten erschlossen. Hier ist der Art. 5 der BayBO „Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken“ zu beachten.
- Grundstückseinfahrten, die auch für die Feuerwehr erforderlich sind, müssen ordnungsgemäß gekennzeichnet werden. Die Schilder (DIN 4066 – weißer Grund, rote Umrandung, schwarze Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“, Größe 594 mm x 210 mm) sind rechts neben den Zufahrten an den Grundstücksgrenzen in einer Höhe von 2,2 m Unterkante bis 2,5 m Oberkante anzubringen.
- Zufahrten, die breiter als 5 m sind, müssen beidseitig beschildert werden; dadurch wird die Feuerwehrezufahrt für Verkehrsteilnehmer besser erkennbar.
- Erst durch die Siegelung der Marktgemeinde Wartenberg werden die Schilder zu Verkehrszeichen im Sinne der StVO. Dadurch wird den Verkehrsteilnehmern das Halten und Parken in und vor den Feuerwehrezufahrten gemäß § 12 StVO untersagt.
- Für die Ausführung der Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken ist in Bayern die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ verbindlich anzuwenden.
- Feuerwehrezufahrten müssen auch im Winter nutzbar sein. Während die Marktgemeinde dafür sorgt, dass das öffentliche Straßennetz befahrbar ist, sind für die Flächen der Feuerwehr auf Privatgrund die Eigentümer selbst verantwortlich (Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen). Analog der Verkehrssicherungspflicht auf Straßen und Wegen gilt diese Pflicht des Eigentümers auch für den öffentlichen Bereich vor der Feuerwehrezufahrt. Bei Bedarf sind Geh- und Radwege sowie sonstige öffentliche Flächen im Bereich der Zufahrt so von Schnee und Eis freizuräumen, dass diese jederzeit befahrbar bleiben.

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungskabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn der Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH eingeholt wird (Tel. 0871 96639-338).
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist auf jeden Fall eine Planauskunft einzuholen (E-Mail: Planauskunft-Altdorf@Bayernwerk.de).
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.
- Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes der nahegelegenen Trafostation Wartenberg 2 sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschlie-

Benden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen, wird verwiesen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

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

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan unten, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen ihre Gültigkeit). Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- 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.



7 Checkliste Flächensparen

Das Landratsamt Erding hat in der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Berücksichtigung der folgenden Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung gemäß § 1a BauGB (Bodenschonungsklausel) angeregt.

Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschonungsklausel)

I. Neuausweisung am Ortsrand (Flächennutzungsplan; § 13b BauGB)

- | | |
|--|---|
| 1. Ist der Bedarf für das Baugebiet anhand der aktuellsten Statistiken berechnet worden? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 2. Deckt sich der statistische Bedarf mit den Interessensbekundungen bei der Gemeinde? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 3. Stimmt die Ausweisung mit einer etwaigen kommunalen Rahmenplanung überein? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 4. Ist die Reserveflächendatenbank der Gemeinde auf dem neuesten Stand?
(Wechsel des Eigentümers? Neue Entwicklungen beim Eigentümer?) | ☐ Ja ☐ Nein |
| 5. Ist der Bedarf durch vorhandene Baulandreserven innerhalb des Siedlungsbereichs zu decken? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 6. Stehen die geeigneten Reserveflächen zur Verfügung? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 7. Ist das Gebiet hinreichend an den öffentlichen Personennahverkehr und an Versorgungseinrichtungen der Gemeinde durch Straßen, Fuß- oder Radwege angebunden? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 8. Hat eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Erding stattgefunden? | ☐ Ja ☐ Nein |

II. Innere Gestaltung des Gebiets (auch im Siedlungsbereich)

- | | |
|---|---|
| 1. Ist die Frage von Mindestfestsetzungen vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche anhand der städtebaulichen Verhältnisse vor Ort hinreichend geprüft? | ☐ Ja ☐ Nein |
|---|---|

Auflistung möglicher Mindestfestsetzungen:

- | | |
|---|---|
| 1.a Geschossigkeit (drei Geschosse auch am Ortsrand denkbar, wenn keine Bedenken wegen der Fernwirkung bestehen, ggf. optische Abmilderung durch geeignete Bepflanzung, auf Dachform und Ausrichtung der Gebäude zum Ortsrand achten) | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.b Im Siedlungsbereich drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss mit Dachneigung 35° - 38° (auch für Außenbereichsinseln im Innenbereich denkbar) | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.c maximale Grund- und Geschossfläche nach BauNVO (Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO stets prüfen) | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.d zwingende Garagenüberbauung/ Überbauung von Gewerbegebäuden im GE/MI | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.e zwingende Tiefgaragenbebauung oder am besten ebenfalls überbaute Sammelgaragen, Mehrfachnutzungen für Stellplätze | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.f Stichwort: flächenschonendes Einfamilienhaus (z.B. zwingende Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung) | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.g Unterschreitungsmöglichkeit der Abstandsflächen durch B-Plan-Festsetzung stets prüfen | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.h Maximalgrundstücksgröße | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.i Ermöglichung einer Wohnnutzung im KG durch entsprechende Festsetzungen eines (nachträglichen) Bebauungsplanes für Bestandsgebiete (Rettungswege, Lichtschächte beachten) | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.j zwingende Baugebote im städtebaulichen Vertrag | ☐ Ja ☐ Nein |
| 1.k Anzahl der Wohneinheiten als zwingende Festsetzung direkt so nicht möglich, diese regelt sich indirekt über Mindestmaße für das Baukörpervolumen | ☐ Ja ☐ Nein |
| 2. Sind Ausgleichsflächen intelligent in die Plankonzeption integriert?
(Dachgärten, Wandbegrünungen, Blühwiese, Spielplatz)? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 3. Hat die Gemeinde Ökokontoflächen, die den Ausgleichsbedarf abdecken? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 4. Gibt es außerhalb des Gebiets - gegebenenfalls auch in anderen Gemeinden – Flächen, die mit einem größtmöglichen Nutzen für Mensch und Natur, naturschutzfachlich aufwertbar sind? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 5. Wurden städtebauliche Verträge mit Baupflicht, ggfs. in Verbindung mit der Pflicht zur Errichtung von Sozialwohnungen – abgeschlossen? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 6. Hat der „Folgekostenrechner“ bestätigt, dass der Gemeinde kein Verlustgeschäft wg. der Folgekosten (Erschließung, gemeindliche Einrichtungen) droht? | ☐ Ja ☐ Nein |
| 7. Ist der Flächenverbrauch in der Gesamtschau hinreichend konkret begründet (§ 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB)? | ☐ Ja ☐ Nein |

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist Teil I der Checkliste ist nicht relevant, weil er sich auf Neuausweisungen am Ortsrand bezieht.

Zu Teil II der Checkliste:

- Nr. 1 – Mindestfestsetzungen
Die Initiative für die Bebauung der Grundstücke ging in diesem Fall von den Grundstückseigentümern aus, die ursprünglich wesentlich mehr Gebäude und Wohnungen errichten wollen. Das Bauprogramm wurde reduziert – zur Erläuterung wird auf die Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung verwiesen (siehe 4. Alternativen). Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sind Mindestfestsetzungen nicht erforderlich.
- Nr. 2 – Integration von Ausgleichsflächen
Es besteht kein Bedarf an Ausgleichsflächen bei diesem Bebauungsplan.
- Nr. 3 – Ökokontoflächen für Ausgleichsbedarf vorhanden?
Es besteht kein Bedarf.
- Nr. 4 – Externe Flächen vorhanden, die naturschutzfachlich aufwertbar sind?
Es besteht kein Bedarf.
- Nr. 5 – Bauverpflichtung allgemein?
Es wurde keine Bauverpflichtung vereinbart. Da die Initiative zur Bebauung von den Eigentümern ausgeht, ist eine solche Verpflichtung nicht erforderlich. Da bereits Baurecht besteht, könnte eine Verpflichtung auch rechtlich schwierig sein.
- Nr. 5 – Bauverpflichtung Sozialwohnungen?
Es wurde keine Verpflichtung zur Errichtung von Sozialwohnungen vereinbart. Der Bezug dieser Frage zum Flächensparen ist fragwürdig. Ob eine Wohnung als Sozialwohnung oder als Eigentumswohnung bewohnt wird, ist für den Flächenverbrauch irrelevant, solange für beides eine Nachfrage besteht.
- Nr. 6 – Folgekosten?
Die öffentliche Erschließung ist bereits vorhanden. Es sind keine Erschließungsmaßnahmen geplant. Wenn mit der Bezeichnung „Folgekostenrechner“ das Programm „Folgekostenschätzer“ des Bayerischen Umweltministeriums gemeint ist, wäre eine entsprechende Korrektur und andernfalls die Ergänzung einer Bezugsquelle erforderlich.
- Nr. 7 – Begründung Flächenverbrauch?
Hierzu wird auf die Bebauungsplanbegründung verwiesen (siehe 3. Städtebauliches Konzept und 4. Alternativen).

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Weise Berg IV weist der Markt Wartenberg an der Robert-Weise-Straße ein 0,5 ha großes Wohngebiet für drei Einzelhäuser und ein Reihenhauses aus. Eines der Einzelhäuser besteht bereits. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

9 Anlagen

9.1 Artenschutzgutachten

Bebauungsplan „Weise-Berg-IV“ - Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung
19. Juni 2019, Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, München

9.2 Lärmschutzgutachten

Immissionstechnischer Bericht Bebauungsplan Weise-Berg IV
5. Juli 2019, IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf

9.3 DIN Normen

- DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 4109-1:2016, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen

Hinweis: die 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.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, Erster Bürgermeister