



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Adelsberger
Begründung

23. Mai 2018

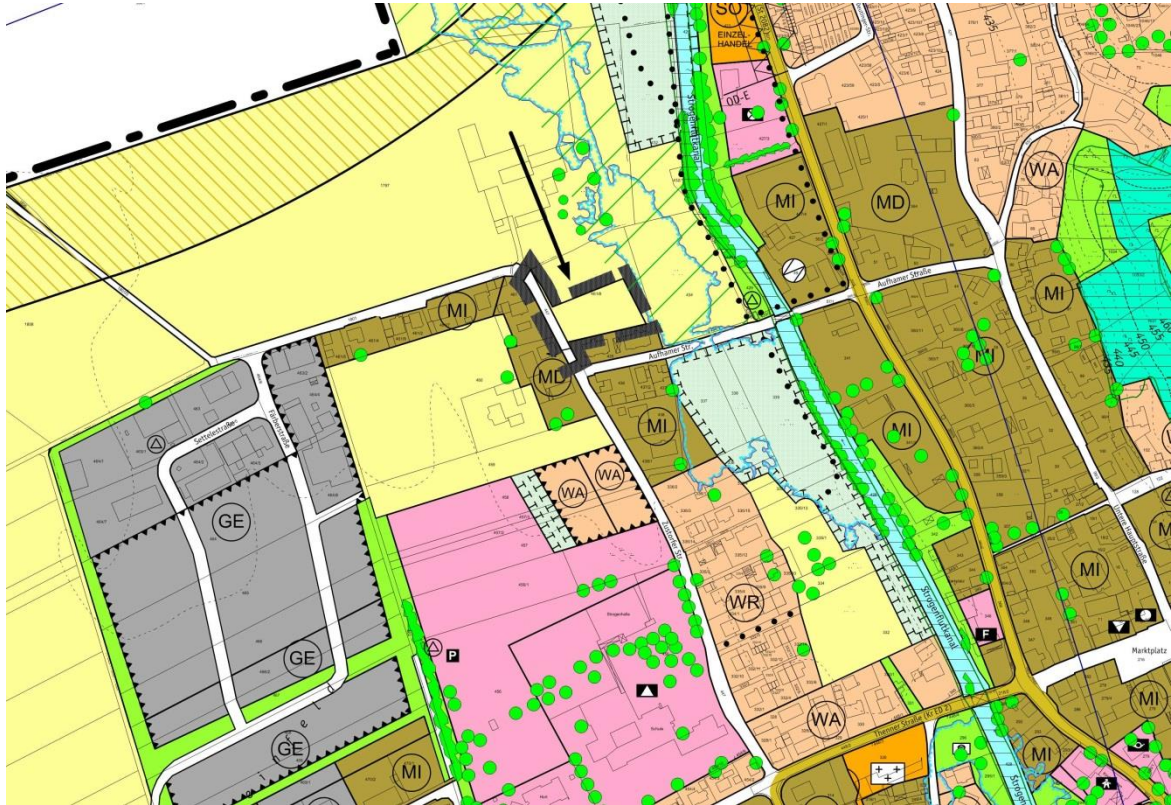
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Flächennutzungsplan	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
1.3	Verfahren	5
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3	Städtebauliches Konzept.....	7
3.1	Entwurf	7
3.2	Straßen und Wege	8
3.3	Immissionsschutz.....	9
3.4	Hochwasserschutz	10
3.5	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
3.6	Versorgung und Entsorgung.....	11
3.7	Flächen	12
4	Pflanzliste für die Festsetzungen 6.5 ff.	13
5	Hinweise.....	14
6	Zusammenfassung	16

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. Zurzeit führt der Markt Wartenberg die zweite Änderung des Flächennutzungsplans durch. Am 10. Januar 2018 hat der Markt Wartenberg beschlossen, einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet an der Zuster Straße aufzustellen. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Außenbereich.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, September 2013) und im Regionalplan München (RP, Stand November 2012) festgelegt. Für den Bebauungsplan sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung einschlägig:

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- LEP G 3.1 „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.“
- LEP G 3.3 „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

- 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 Bevölkerungszunahme umfassen“.
- RP B II G 5.1.1 „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbau land und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“.

Das Wohngebiet ergänzt eine bestehende Mehrfamilienhausbebauung an der Ecke Aufhamer Straße/ Zuster Straße. Es wird an den Ort angebunden und reicht nicht weiter nach Westen und Norden als die vorhandene Bebauung. Es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung. Die Anbindung an vorhandene Straßen ist eine sparsame Erschließungsform. Für das Wohngebiet ist eine höhere Einwohnerdichte geplant als in den älteren Wohngebieten des Marktes Wartenberg. Mit einem Mehrfamilienhaus auf einer Teilfläche des Baugebiets wird der Bebauungsplan sowohl einem flächensparenden Ansatz als auch der demographisch bedingten Nachfrage nach kleinen Wohnungen gerecht. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige Bauflächenreserven im Ortsinneren erschlossen (z.B. Bebauungsplan Strogenstraße Ortsmitte, Bebauungsplan Zuster Straße). Einige Baulücken in älteren Baugebieten wurden in den letzten Jahren bebaut. Mit der aktuellen Flächennutzungsplanänderung nimmt der Markt Wartenberg große Wohngebietsausweisungen am Rand von Überschwemmungsgebieten zurück, die nicht vollständig durch Neuausweisungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Angesichts dieser aktuellen Verringerung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nutzt der Markt Wartenberg neben Innenentwicklungspotentialen auch Potentiale am Ortsrand wie die vorliegend geplante Ergänzung.

1.3 Verfahren

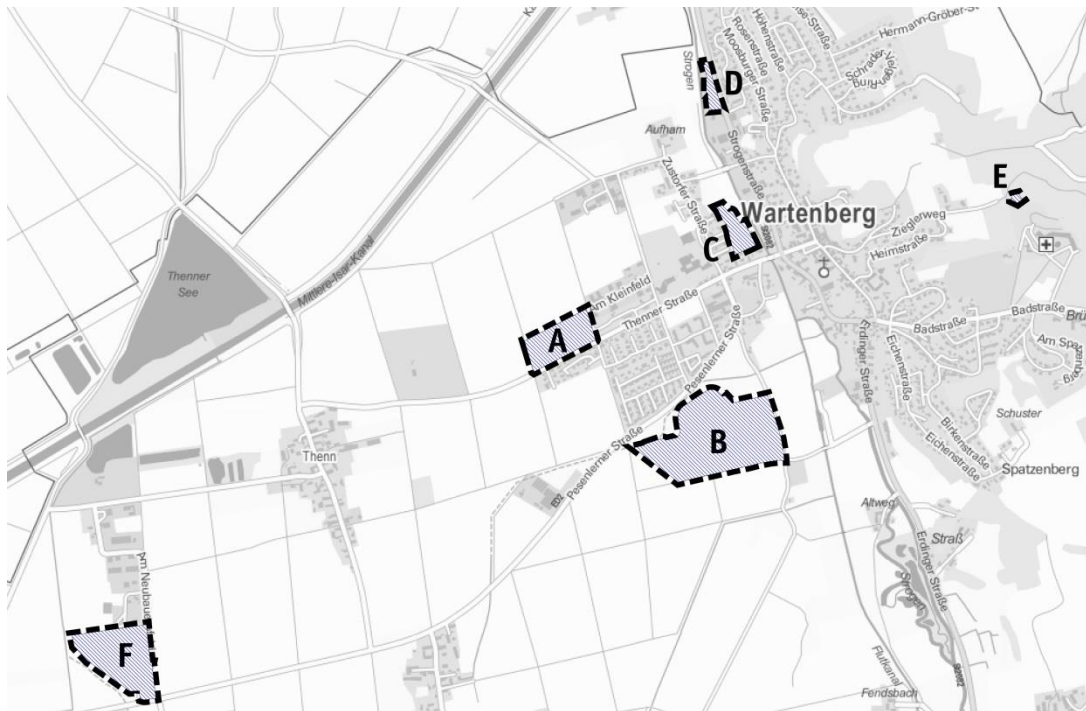
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich vor dem 31. Dezember 2021 gefasst werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² fest (nach derzeitigem Entwurfsstand ca. 700 m²). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen – für die Baugrundstücke wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.
- Der Geltungsbereich schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, an das Baugebiet Babinger und die vorhandene Bebauung an der Zuster Straße.
- 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.
- 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.
- 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

Der Markt Wartenberg hat im Jahr 2012 den Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Er ging für sein Gemeindegebiet von einem Einwohnerwachstum um jährlich 1,5 % in den folgenden 15 Jahren aus. Das entspricht einem Zuwachs von 1.200 Einwohnern oder 500 Haushalten. Im Flächennutzungsplan 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 (geringer Planungsspielraum 8 % für Wohnbauflächen). Tatsächlich ist die Einwohnerzahl von 2012 bis 2015 jährlich um 1,5 % gewachsen, wie es dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt. Auch das statistische Landesamt nimmt für Wartenberg ein stärkeres Wachstum an als früher: die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes aus dem Jahr 2011 ergab für das Jahr 2021 zwischen 4.760 und 5.420 Einwohner, der Demographiespiegel 2016 geht von 5.500 Einwohnern aus. Der Landkreis Erding wird im Demographiespiegel als Landkreis mit stark zunehmender Bevölkerungsentwicklung eingestuft.



Die großen Bauflächenreserven, z.B. südlich von Wartenberg West, werden landwirtschaftlich genutzt und sind derzeit nicht für eine Wohnbebauung verfügbar. Andere Flächen, die der Markt Wartenberg 2012 als Wohngebiete ausgewiesen hat, wurden aktuell aus Gründen des Hochwasserschutzes wieder aus dem Flächennutzungsplan genommen (siehe Abbildung, Flächen B und C). Durch die Herausnahme, die nicht durch entsprechende Neuausweisungen ausgeglichen wurde, besteht die Notwendigkeit, Innenentwicklungspotentiale verstärkt zu nutzen. Wenn auch die vorliegend überplante Fläche nur an den Innenbereich angrenzt, kann sie als Ergänzung einer vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung dennoch dazu beitragen, größere Wohngebietsausweisungen zu vermeiden. Sie entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes Wartenberg zur Einwohnerentwicklung und der dafür erforderlichen Siedlungsentwicklung. Ein Bauwunsch des Eigentümers wurde deshalb als Anlass genommen, einen Bebauungsplan aufzustellen und die Bebauung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Entwurf



Das kleine Wohngebiet ist an der Zusterorfer Straße geplant. Es schließt nördlich an ein Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern an. Mit einer Entfernung von weniger als einem Kilometer zum Marktplatz liegt es zentrumsnah. Innerhalb einer Distanz von einem Kilometer befinden sich auch der Gemeindekindergarten, die Grund- und Mittelschule, drei Lebensmittelmärkte, die Strogenhalle, das Sportzentrum Wartenberg und zwei Bushaltestellen (Feuerwehrhaus, Aufhamer Straße und Moosburger Straße). Die Pfarrkirche und das Evangelisch-lutherische Gemeindezentrum liegen weniger als 2 km entfernt. All diese Einrichtungen liegen – wie das Wohngebiet selbst – im ebenen Gelände und sind gut zu Fuß erreichbar.

Das Gebiet umfasst zwei Häuser: ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sechs Wohnungen an der Zusterorfer Straße und ein Einfamilienhaus - ggf. mit Einliegerwohnung – auf einem Hinterliegergrundstück. Somit wird sowohl eine große, familiengerechte Wohnung mit eigenem Garten, als auch Geschosswohnungen für kleinere Haushalte entstehen. In Wartenberg befinden sich etwa 60 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Stand 2016). Die Wohnungen sind in Einfamilienhäusern durchschnittlich 135 m² groß, in Zweifamilienhäusern 105 m². Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen haben in Wartenberg im Durchschnitt 75 m² Wohnfläche. Eine dementsprechende Wohnungsstruktur wird im Geltungsbereich entstehen.

Das Hinterliegergrundstück soll mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das vordere Grundstück erschlossen werden. Da die Nutzung des Hinterliegergrundstücks auf maximal zwei Wohnungen beschränkt ist und die Entfernung zur Zusterorfer Straße nur 35 m beträgt, ist keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche

notwendig. Die rechtliche Sicherung ist im Einklang mit Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zugunsten des Freistaats Bayern als Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde vorzunehmen und darüber hinaus auch als rechtliche Sicherung zugunsten des Hinterliegergrundstücks (rechtliche Doppelsicherung). Soweit die Satzungen und Vorschriften der Erschließungsträger Leitungsrechte erfordern, sind sie ebenfalls rechtlich zu sichern.

Für oberirdische Stellplätze sind auf beiden Baugrundstücken Flächen festgesetzt. Ein Teil der Stellplätze ist als offener Stellplatz anzulegen, die Übrigen können in Garagen oder Carports untergebracht werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg. Im Wohngebiet sind keine öffentlichen Stellplätze geplant. Stattdessen ist eine Fläche für zwei Besucherparkplätze festgesetzt, die in der Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg für Mehrfamilienhäuser vorgeschrieben sind.

3.2 Straßen und Wege



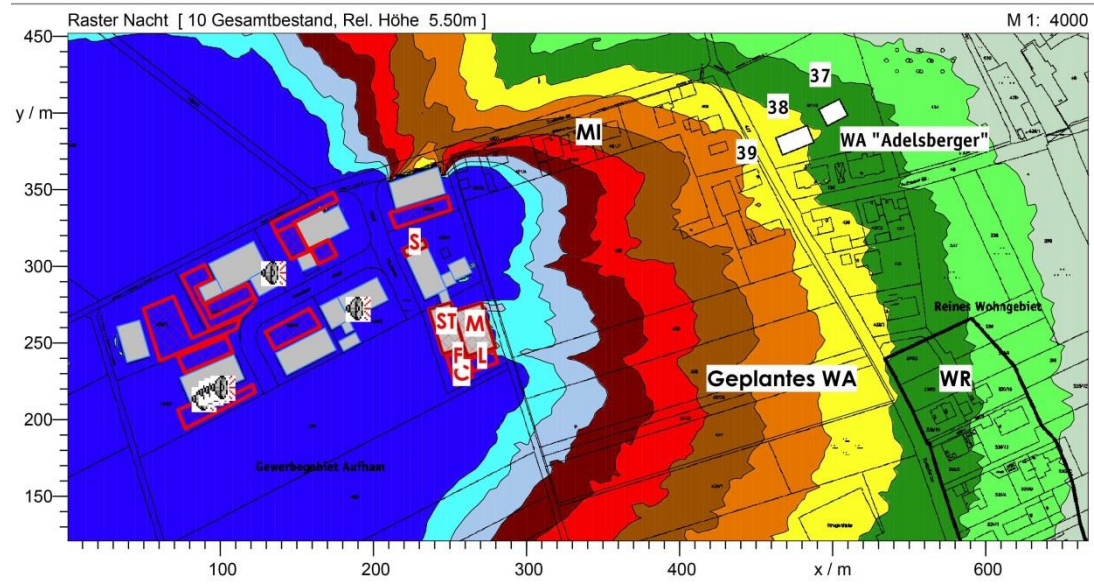
Die Zustorfer Straße soll in dem Abschnitt neben dem Wohngebiet bis zur nördlich gelegenen Kurve verbreitert werden. Als Zubringer zum Gewerbegebiet Aufham soll die Fahrbahn zumindest abschnittsweise eine Breite von 6,50 m aufweisen (siehe Abbildung). In diesem Abschnitt wird auch ein Gehsteig an der Ostseite der Straße eingeplant – bisher gibt es nur auf der Westseite einen Gehsteig.

3.3 Immissionsschutz

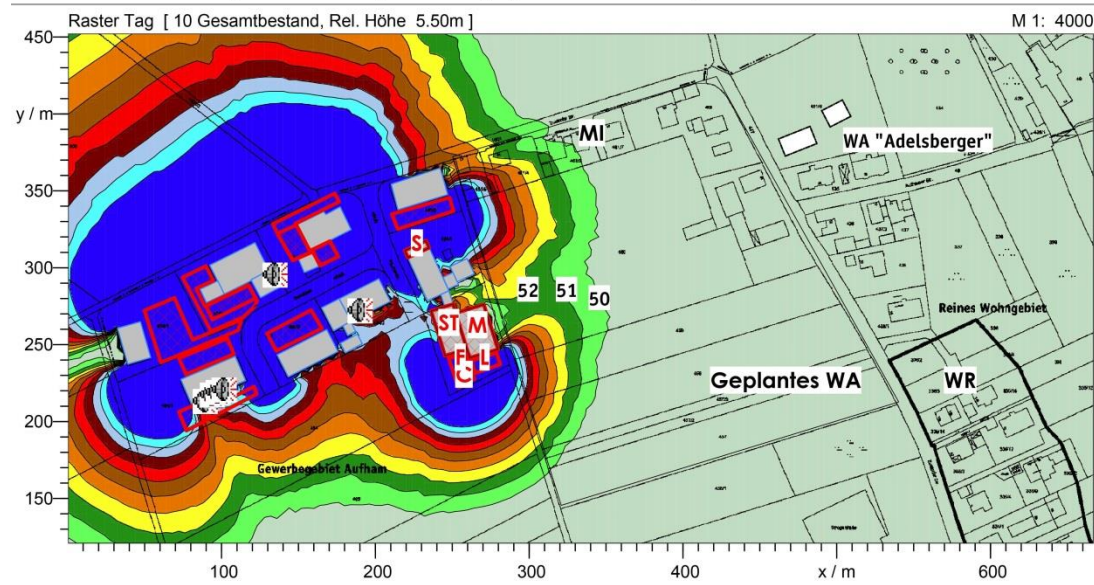
Gewerbe

Westlich des geplanten Wohngebiets befinden sich Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Aufham. Der Markt Wartenberg hat bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet Zustorfer Straße die Geräuschemissionen aus dem Gewerbegebiet untersuchen lassen. Anhand der damaligen Ergebnisse ist davon auszugehen, dass auch im vorliegend geplanten Wohngebiet die Lärmrichtwerte eingehalten werden. Nachts sind demnach Pegel zwischen 37 und 39 dB(A) zu erwarten (siehe Abbildung). Der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm liegt bei 40 dB(A). Tagsüber sind Pegel zu erwarten, die deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) liegen. Das vorliegend geplante Wohngebiet ist etwas geringeren Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet Aufham ausgesetzt als das Wohngebiet Zustorfer Straße.

Lärmrasterkarte Gewerbegebiet Aufham Nacht, hooock farny ingenieure, Landshut, April 2007



Lärmrasterkarte Gewerbegebiet Aufham Tag, hooock farny ingenieure, Landshut, April 2007



Landwirtschaft

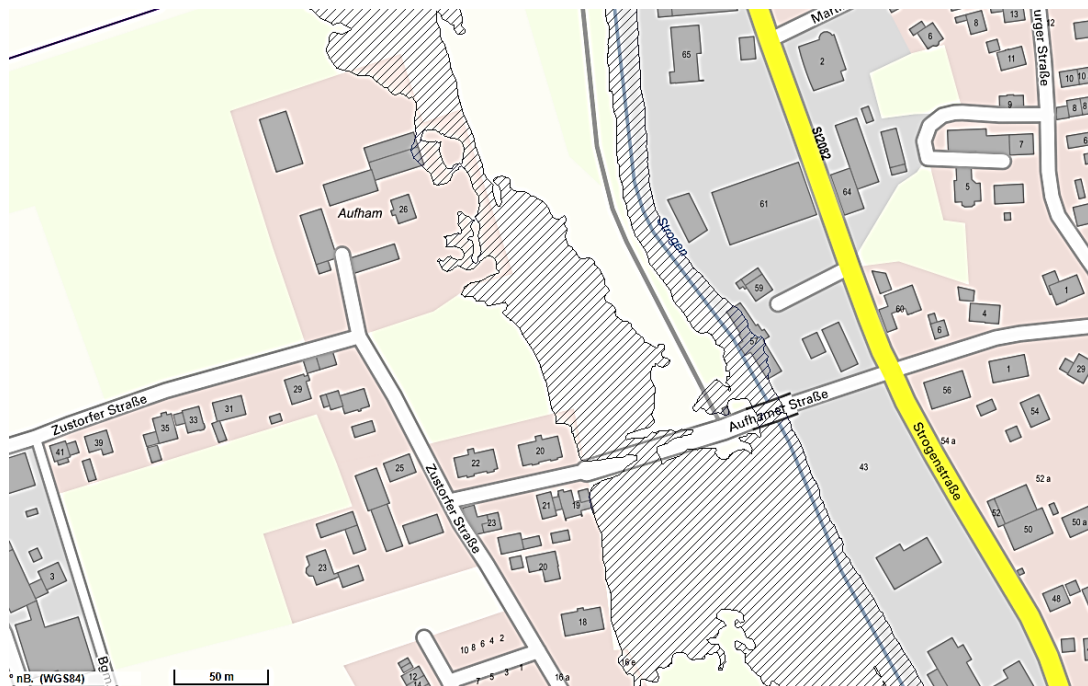
Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Felder sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen. Das gilt auch für die Emissionen des tierhaltenden Betriebs in der Zustorfer Straße 25. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an den Betrieb heran als das Mehrfamilienhaus Ecke Aufhahmer/Zustorfer Straße, das – anders als das vorliegende Baugebiet – als Dorfgebiet eingestuft wird. Die Wohnhäuser halten zu den geruchsrelevanten Nebeneinrichtungen des Betriebs wie Festmist- und Güllelager und Fahrsiloanlage die erforderlichen Mindestabstände ein¹. Der Mindestabstand zum Emissionsschwerpunkt Stall gemäß den Empfehlungen des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wird dagegen geringfügig unterschritten. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass die Tiere im Sommerhalbjahr auf der Weide südlich und westlich der Hofstelle gehalten werden. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wird außerdem eine Orientierung von Lüftungsfenstern des Mehrfamilienhauses festgesetzt (Festsetzung Nr. 7.1). Der Abstand von Lüftungsöffnungen zum Emissionsschwerpunkt wird dadurch vergrößert – die Festsetzung gilt auch für Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen. Zum landwirtschaftlichen Betrieb in der Zustorfer Straße 26 wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Sonstige Emissionen

Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb 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 Bauleitplanung².

3.4 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet grenzt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Strogen (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Das Gebiet ist im Bebauungsplan vermerkt. Der Hochwasserstand liegt in diesem Bereich etwa bei 426,2 m ü. NHN. Innerhalb der Baugrenzen hat das natürliche Gelände ein Niveau zwischen 426,9 und 427,4 m ü. NHN und darf nach der Festsetzung 6.4 bis zu einer Höhe von 427,6 m ü. NHN aufgeschüttet werden. Von einer Überschwemmung des Wohngebiets ist daher bei einem hundertjährigen Hochwasser nicht auszugehen.



¹ Überschlägige Beurteilung durch die untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 28. Februar 2018, mit Vorschlag zur Abhilfe

² Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

3.5 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Wahl des zweiseitig an den Ortsrand angebundenen Standort und die geringe Größe des Wohngebiets wird die Störung des Landschaftsbildes vermindert. Zur Einbindung in die Landschaft wird am östlichen Rand eine 5 m breite freiwachsende Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen festgesetzt. Im Wohngebiet sind Laubbäume zur Durchgrünung geplant, zur Gestaltung des Wohnumfelds und Lebensraumverbesserung innerhalb der Siedlung. An der Zuster Straße sind zwei größere Laubbäume geplant, um den Straßenraum zu gestalten, ein dritter als Abschluss der Stellplätze. Für weitere Laubbäume kann der Standort innerhalb der Baugrundstücke frei gewählt werden.

Das Wohngebiet wird auf Flächen geplant, die bislang intensiv als Grünland genutzt wurden. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Die Fläche liegt im Schwerpunktgebiet „Strogental“ des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding. Das ABSP-Programm beinhaltet hier Ziele für Gewässer und Feuchtstandorte. Allerdings reicht der Geltungsbereich nicht so weit in das Schwerpunktgebiet, dass Gewässer oder ausgeprägte Feuchtstandorte betroffen wären. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung und der Straßennähe nicht zu erwarten.

Um Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, werden die Höhe von Aufschüttungen und die Neigung von Böschungen begrenzt.

3.6 Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

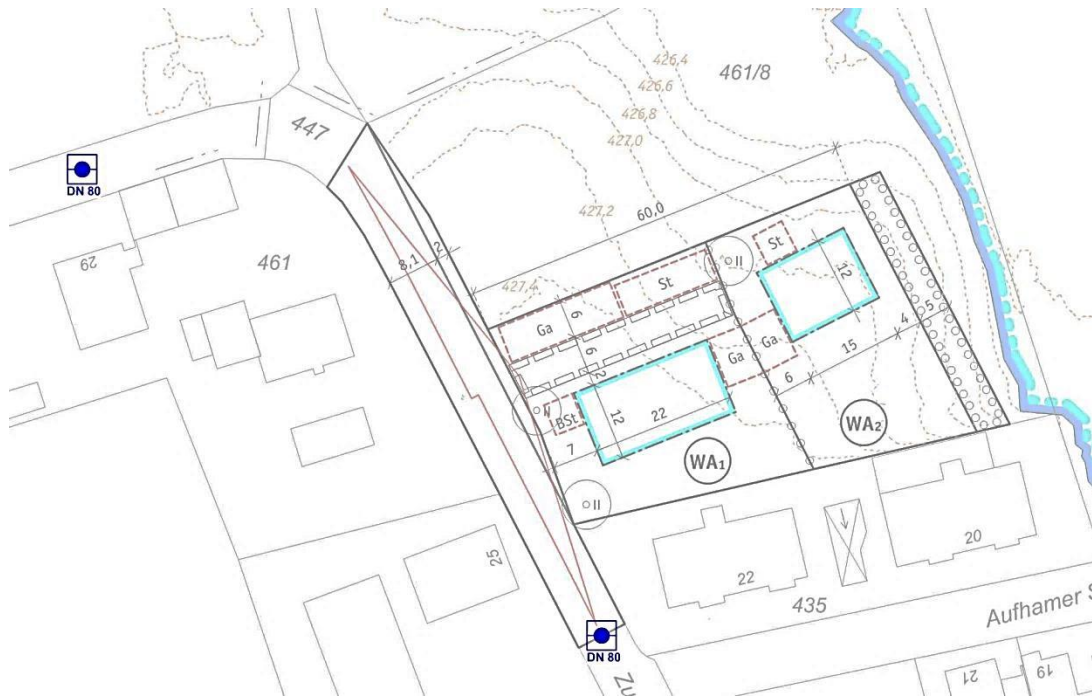
Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist von den bestehenden Leitungen aus vorzunehmen.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden nach dem aktuellen Entwurfsstand überwiegend 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 Grundsatz, 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 Grundsatzes. 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 Grundsatz 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 Adelsberger sind diese Nutzungen praktisch auszuschließen, wenn auch in Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. 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. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Hydranten. In der Zuster Straße befinden sich zwei Unterflurhydranten mit einer Leitung DN 80, vor Hausnummer 25 und 29 (siehe Abbildung).



Schmutzwasser

Die mechanische-biologische-teilchemische Kläranlage des Marktes Wartenberg wird derzeit auf eine Kapazität von 9.000 Einwohnergleichwerten ausgebaut und ist danach ausreichend. Bisher betrug die Kapazität 6.000 Einwohnergleichwerte. Ein Abwasserkanal verläuft in der Zustorfer Straße.

Regenwasser

Für das Baugebiet ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in den benachbarten Gebieten erfahrungsgemäß gegeben. Laut Umweltatlas Bayern liegt das Planungsgebiet – wie das gesamte Gemeindegebiet westlich der Strogen - im hydrogeologischen Teilraum „fluvioglaziale Schotter“. Die quartären Talschotter (Kiese und Sande) zählen zu den am besten durchlässigen hydrogeologischen Einheiten in Bayern. 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 (TRENGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Demnach soll die Versickerung bevorzugt über die belebte Bodenzone erfolgen – Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes steht das Grundwasser im Planungsgebiet hoch an, ca. 1,5 m unter der Geländeoberkante. Unterirdische Versickerungsanlagen können deshalb den gesetzlichen Mindestabstand zum Grundwasser kaum einhalten. Für Versickerungsmulden ist auf den Baugrundstücken jedoch ausreichend Platz.

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 Zustorfer Straße bereitzustellen. Das hintere Grundstück kann von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Auch die Behälter dieses Grundstücks müssen an der Zustorfer Straße bereitgestellt werden.

3.7 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets einen Teil des Flurstücks 461/8, Gemarkung Wartenberg. In den Geltungsbereich ist außerdem ein Teil des Flurstücks 447, Gemarkung Wartenberg, der Zustorfer Straße.

Geltungsbereich gesamt	3.298 m²	
<u>Neu überplante Flächen</u>	<u>2.610 m²</u>	(100 %)
• Wohngebiet (private Baugrundstücke)	2.287 m ²	(88 %)
• öffentliche Verkehrsflächen	107 m ²	(4 %)
• Flächen mit Bindung zur Anpflanzung	216 m ²	(8 %)
<u>einbezogene angrenzende Flächen</u>	<u>688 m²</u>	
• Zuster Straße (Bestand)	688 m ²	

4 Pflanzliste für die Festsetzungen 6.5 ff.

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

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

5 Hinweise

Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt München)

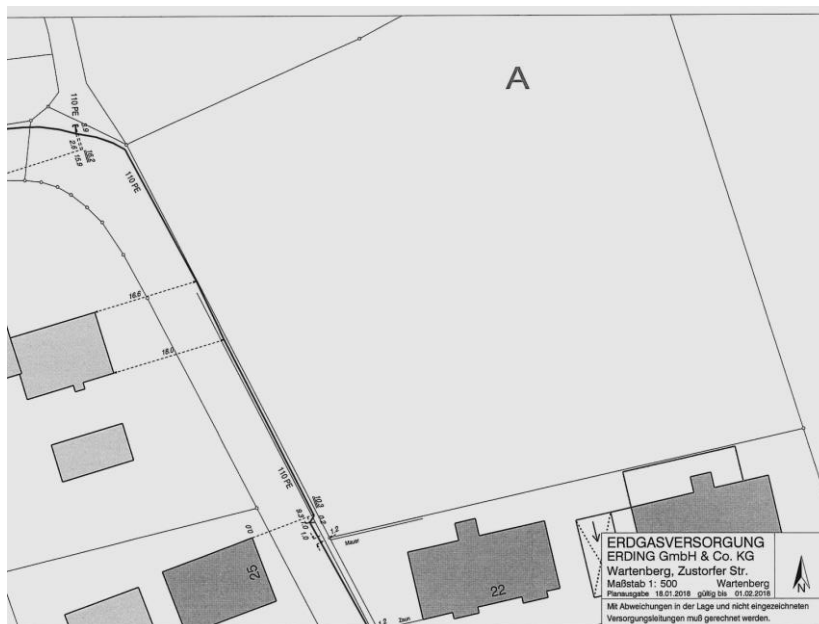
- Das Grundwasser steht im Planungsgebiet hoch an (ca. 1,5 m unter Geländeoberkante). Bei der Niederschlagswasserversorgung sind Flächen- und Muldenversickerung als vorrangige Lösung zu verwenden.
- Der hohe Grundwasserspiegel kann bei Regenfällen oder Hochwasser zusätzlich ansteigen. Um Grundwasserschäden zu vermeiden sind daher Keller wasserdicht, z.B. als weiße Wannen auszubilden. Lichtschächte, Leitungsdurchführungen müssen gegen drückendes Wasser abgedichtet sein. Die Auftriebssicherheit muss gewährleistet sein.

Landwirtschaft (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erding)

- Das geplante Baugebiet grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Gebiets negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidbar sind, sind sie zu tolerieren.
- In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich ein landwirtschaftliche Betriebe. Der Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen muss ein Mindestabstand von vier Metern zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, werden bei ausreichendem Interesse des Grundstückseigentümers mit Erdgas erschlossen.
- In der Abbildung unten sind bereits bestehende Gasleitungen eingetragen.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzung freizuhalten. Bei der Gestaltung der Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.



Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des 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.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten. Für das geplante Wohngebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- 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. Dies ist bei der vorliegenden Planung augenscheinlich, auch ohne Einbeziehung des zu sichernden Privatwegs gegeben.
- Bei der Planung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass in einer maximalen Entfernung von 80 m zur Zuster Straße sowohl die ersten als auch die zweiten Rettungswege von Gebäuden (mit vierteiliger Steckleiter anleitetbare notwendige Fenster) gesichert erreichbar sein müssen.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen. Bei Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen.

Stromversorgung (Bayernwerk AG, Bamberg)

- Die Erschließung der Gebäude erfolgt über das bestehende 0,4 kV-Niederspannungsnetz. Vor Baubeginn ist eine Auskunft zur Lage der Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG per E-Mail bei plan-auskunft-alttdorf@bayernwerk.de oder telefonisch unter 0871 96639-338 einzuholen.
- Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 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, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

6 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Adelsberger weist der Markt Wartenberg an der Zustorfer Straße ein 0,2 ha großes Wohngebiet für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ein Sechsfamilienhaus aus. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, Erster Bürgermeister