



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Gewerbegebiet Thenn
5. vereinfachte Änderung
Begründung

5. Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Verfahren	4
4	Änderungen	4
4.1	Straßenerweiterung.....	4
4.2	Stellplatzsicherung	4
4.3	Flächen	5
5	Pflanzlisten	5
6	Hinweise.....	5
7	Zusammenfassung	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

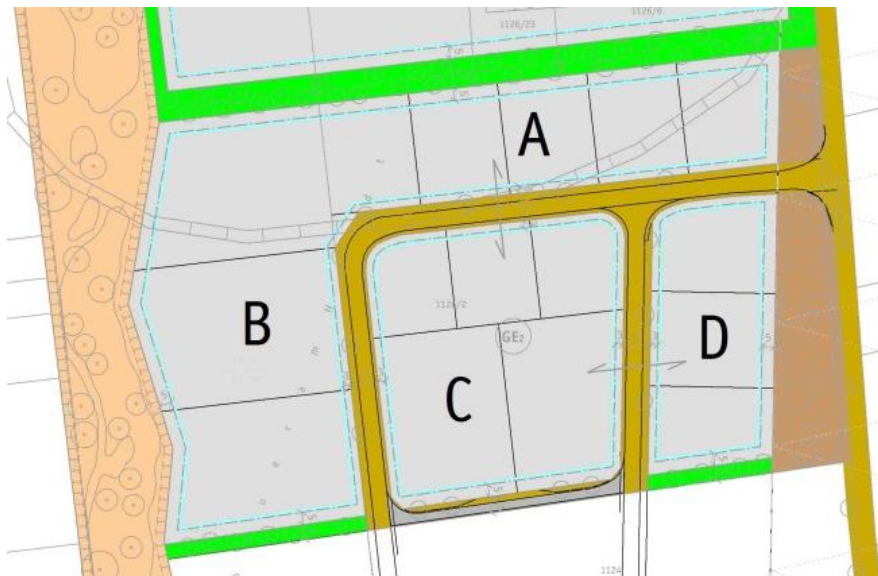
Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Gewerbegebiet Thenn hat der Markt 2003 den Bebauungsplan aufgestellt. Im Jahr 2012 wurde das Gewerbegebiet nach Süden erweitert (2. Bebauungsplanänderung). Der Gemeinderat hat beschlossen, diese fünfte Änderung des Bebauungsplans zur Anlage einer zusätzlichen Straße im südlichen Erweiterungsgebiet durchzuführen.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Gewerbegebietserweiterung im Jahr 2012 hat der Markt Wartenberg verschiedene Erschließungsvarianten geprüft, u.a. eine Erschließung mit Stichstraße und eine Erschließung mit Ringstraße (siehe Abbildungen). Realisiert wurde die sparsamere Stichstraße, weil sie dem Ziel des Marktes Wartenberg entspricht, große Gewerbegrundstücke zu bilden. Allerdings hat sich gezeigt, dass die Nachfrage eher bei kleinen und mittleren Grundstücksgrößen liegt. Um solche Grundstücke bilden zu können, ist eine zusätzliche Straße notwendig. Hierfür soll die Stichstraße zur ursprünglich bereits in Erwägung gezogenen Ringstraße erweitert werden. Bei der Gelegenheit soll im gesamten Gewerbegebiet die Anlage von Grundstückszufahrten im Bereich von öffentlichen Stellplätzen eingeschränkt werden, um den Erhalt der Stellplätze zu sichern.



Erschließung mit Stichstraße (Abbildung aus 2. Bebauungsplanänderung)



Erschließung mit Ringstraße (Abbildung aus 2. Bebauungsplanänderung)

3 Verfahren

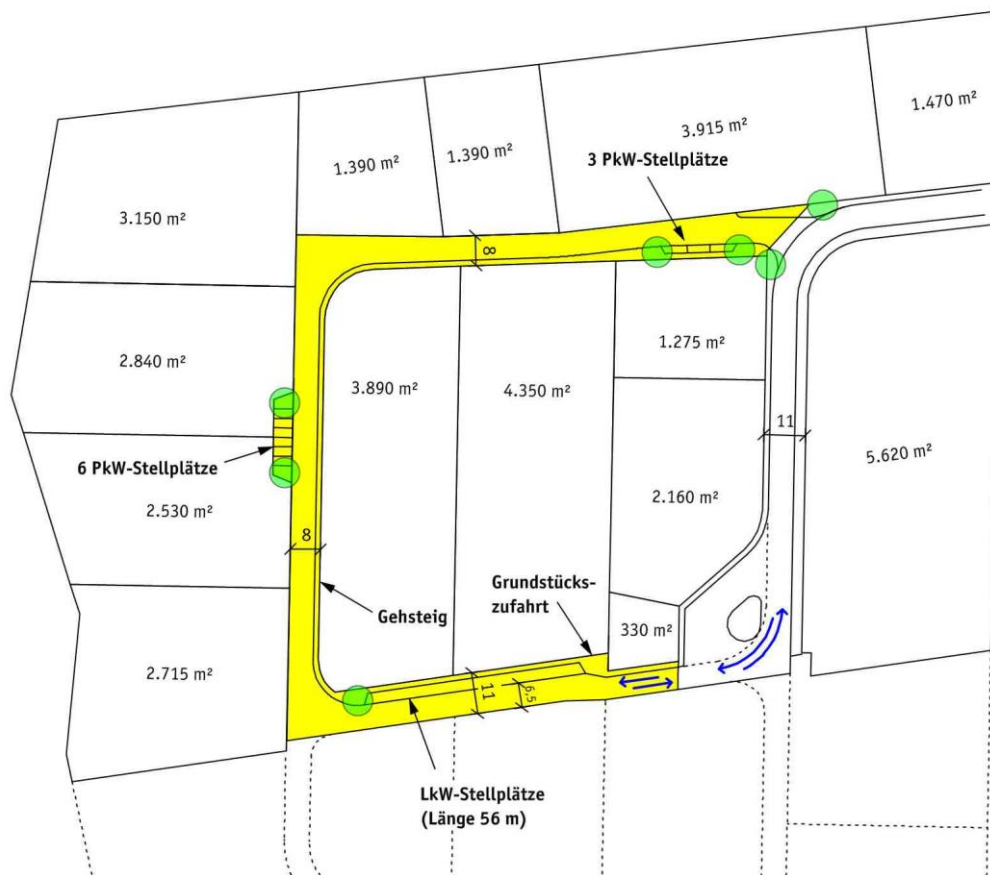
Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Änderungen

Dieser Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen durch Hervorhebung kenntlich gemacht wurden.

4.1 Straßenerweiterung

Die Straßenerweiterung beginnt an der Kurve der bestehenden Straße und endet an der Wendeschleife. Die Fahrbahn ist durchgehend 6,50 m breit geplant, zzgl. eines 1,50 m breiten Gehsteigs. Entlang der Straße sind 9 Pkw-Stellplätze und ein Parkstreifen für Lkws vorgesehen.



4.2 Stellplatzsicherung

Entlang der neuen und bestehenden Straßen sind öffentliche Stellplätze für Pkws und Lkws angelegt. Da bei der Anlage von Grundstückseinfahrten zwangsläufig die Stellplatznutzung entfällt, soll die Lage der Zufahrten im Bebauungsplan geregelt werden. Die Regelung soll gewährleisten, dass weiterhin ausreichend Stellplätze im Gewerbegebiet vorhanden sind. Bei der Festsetzung von Zufahrtsbeschränkungen wurden die bestehenden Zufahrten berücksichtigt. An einigen Stellen wurden Zufahrtsmöglichkeiten für eine zukünftige Bebauung belassen.

4.3 Flächen

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Flächenänderungen:

- öffentliche Verkehrsfläche + 3.370 m²
- Baugrundstücke - 2.990 m²
- private Grünfläche - 380 m²

5 Pflanzlisten

Für die festgesetzten Pflanzungen außerhalb der Ausgleichsflächen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen¹.

Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Alnus incana* Grauerle
- *Quercus robur* Stieleiche

Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 14-16

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Hängebirke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher, Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 60-100

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingr. Weissdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Salix aurita* Ohrweide
- *Salix purpurea* Purpurweide
- *Sambucus nigra* Schw. Holunder
- *Viburnum lantana* Woll. Schneeball

6 Hinweise

Denkmalschutz

- Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmäler, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Für diese Bodendenkmäler ist eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung der Ausgrabung und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig.
- Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen (Hr. Freiburger, Tel. 089 2114361).
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und sollten daher rechtzeitig geplant werden. Hierbei sind auch

¹ unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen

Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden.

Abwehrender Brandschutz

- Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- 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 als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraßen ist ein sog. „Wendehammer“, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, erforderlich. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich; dies ist bei geplanten Wendeanlagen zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote, Z. 283 StVO, mit entsprechendem Zusatzzeichen) zu verfügen.
- Soweit im Baugenehmigungsverfahren zusätzliche Flächen für die Feuerwehr auf den einzelnen Parzellen notwendig werden, sind diese unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Wasserwirtschaft

- Im Planungsgebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Für die Versickerung ist beim Landratsamt Erding ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserversorgung

- Jedes Grundstück ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.
- Die Verlegung der Hausanschlussleitungen im Straßenbereich soll vor Teerung erfolgen, da sonst erhöhte Kosten anfallen. Hierzu ist der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Wasserzweckverband Berglerner Gruppe und dem Markt Wartenberg notwendig.

Landwirtschaft

- Bei Bepflanzung der Ausgleichsflächen mit Bäumen ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Immissionsschutz

- Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen. Sie sind zu dulden.
- Ebenso sind Immissionen infolge der ordnungsgemäßen Nutzung des nördlich angrenzenden Sondergebietes „Asphalt- und Betonmischanlage“ zu dulden.

Hinweise zur Kreisstraße ED 2 (Staatliches Bauamt Freising)

- Außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Plan dargestellt.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem staatlichen Bauamt (S 15) vorzunehmen.
- Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz. An der Einmündung der gemeindlichen Straße „Am Neubauernfeld“ sind die erforderlichen Sichtflächen nach RAS-K-1 im Bebauungsplan festgesetzt.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. 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 Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Thenn erweitert der Markt Wartenberg die Stichstraße im südlichen Gewerbegebietsteil zu einer Ringstraße, um kleine und mittelgroße Parzellen bilden zu können. Im gesamten Gewerbegebiet wird die Lage von Grundstückszufahrten geregelt, um öffentliche Stellplätze zu sichern.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, 1. Bürgermeister