



**Markt Wartenberg
Bebauungsplan Hamberger
17. vereinfachte Änderung
Begründung**

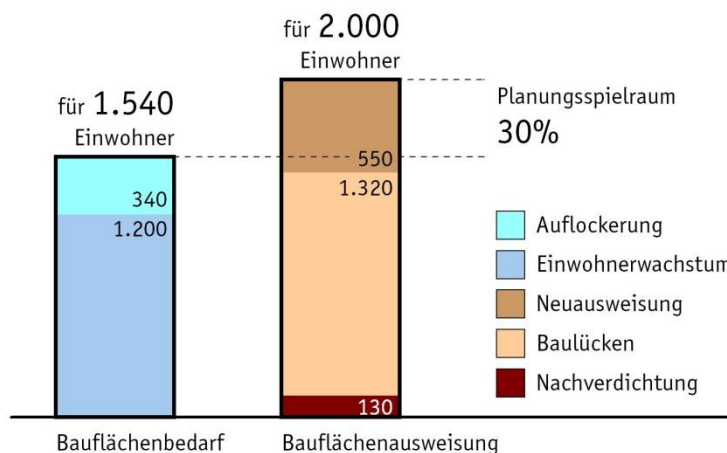
10. April 2013

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Hamberger hat der Markt 1965 den Bebauungsplan Hamberger aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Erding am 8. September 1965 genehmigt. Er erfuhr seitdem 16 Änderungen. Der Gemeinderat hat am 6. Februar 2013 die Durchführung dieser 17. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Markt Wartenberg ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen und hat heute etwa 4.900 Einwohner. Für die kommenden Jahre strebt der Markt ein weiteres Einwohnerwachstum um 1,5 % pro Jahr an. Der resultierende Wohnungsbedarf soll durch neue Wohngebiete, aber auch mit der Nutzung von Bauflächen und Nachverdichtungspotentialen im Ortsinneren abgedeckt werden. Im Flächennutzungsplan wurde ein Nachverdichtungspotential von ca. 3 % der heute vorhandenen Wohnungen innerhalb der nächsten 15 Jahre angesetzt. Das würde Wohnraum für 130 Einwohner schaffen (siehe Abbildung).



Der Markt Wartenberg nimmt daher einen Bauantrag für einen Dachgeschossausbau auf den Parzellen 21 bis 24 zum Anlass, einige Festsetzungen in Teilbereichen des Baugebiets zu ändern. Die Änderung soll die Schaffung von Wohnraum in den bisher ungenutzten Dachgeschossen erleichtern und dabei die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

3 Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in den Grundzügen seiner Planung 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 Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

Die Öffentlichkeit wird nach den Bestimmungen des § 13 in Verbindung mit den §§ 3 und 4a des Baugesetzbuchs im Verfahren beteiligt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die sich auf eine bestehende Nachbarschaft auswirken können, wird häufig der Wunsch nach einer früheren oder direkten Beteiligung der Betroffenen geäußert. In den meisten Fällen ist das nicht möglich, weil zu Beginn der Planung kaum fehlerfrei abzugrenzen ist, welche Personen von der Planung berührt sind und welche nicht. Auch während des Aufstellungsverfahrens können neue Betroffenheiten entstehen. Um keine tatsächlich betroffenen Personen auszugrenzen, werden in der Regel nicht die Nachbarn, sondern die gesamte Öffentlichkeit in allen dafür vorgesehenen Verfahrensschritten beteiligt.

4 Änderungen und Auswirkungen

Die Festsetzungen werden für die Parzellen 15 bis 24 geändert (siehe Abbildung). Die Bebauung auf diesen Parzellen weist entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine sehr homogene Dachlandschaft auf, mit Dachneigungen von ca. 20°. Die Dachgeschosse sind überwiegend noch nicht ausgebaut.

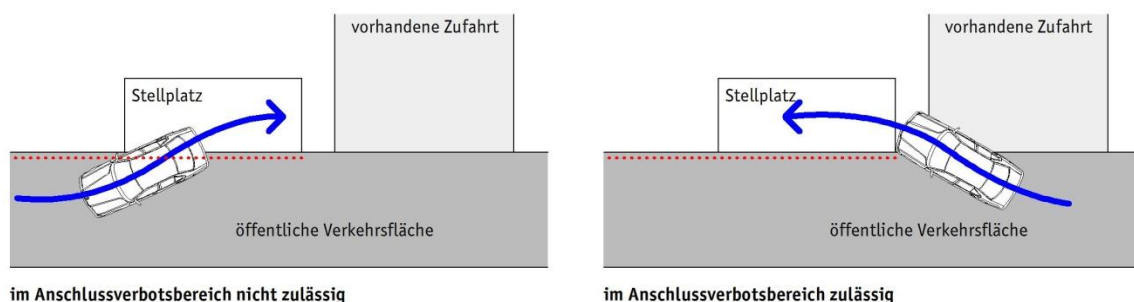


Die geordnete und homogene Dachlandschaft wird zugunsten der leichteren Schaffung von Wohnraum aufgegeben. Die Obergrenze der zugelassenen Dachneigung wird von 20° auf 36° erhöht. Langfristig können sich die Dachneigungen wieder angleichen, wenn auch auf den anderen Parzellen nach und nach die Dachgeschosse ausgebaut werden.

Zudem wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in diesem Bereich von 0,36 auf 0,67 und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 auf 0,25 erhöht. Diese Werte liegen unter den möglichen Höchstwerten für ein reines Wohngebiet (GFZ max. 1,2; GRZ max. 0,4; nach § 17 BauNVO).

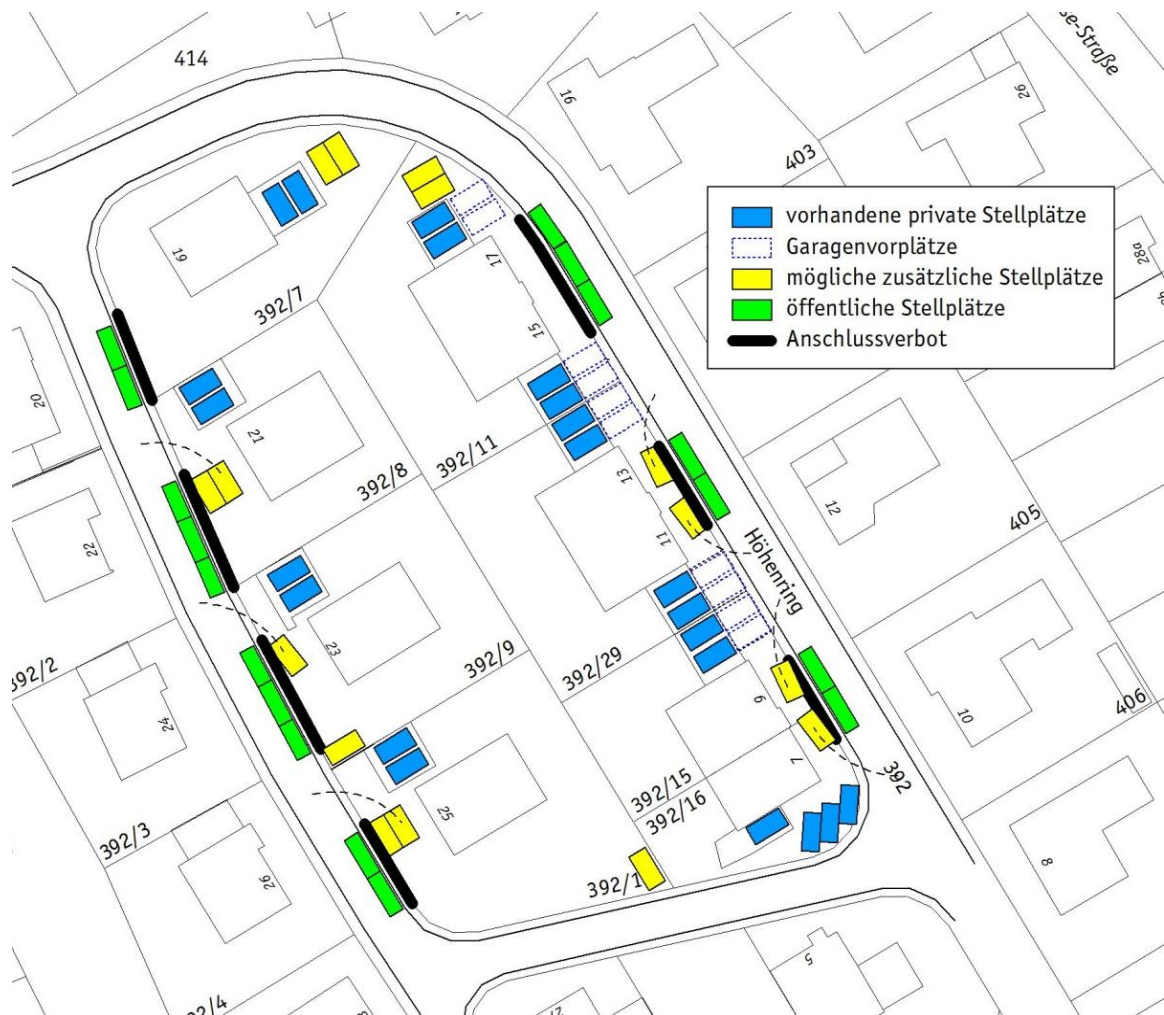
Wenn durch einen Dachgeschossausbau neue Wohnungen entstehen, müssen auf den Grundstücken zusätzliche Pkw-Stellplätze errichtet werden. Das kann dazu führen, dass auf Grundstücken neue Zufahrten zur Straße angelegt werden. Dadurch gehen jedoch auf der öffentlichen Verkehrsfläche Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge verloren, weil vor einer Zufahrt nicht geparkt werden darf (§ 12 StVO), teils auch gegenüber einer Zufahrt nicht. Diese mögliche Auswirkung gilt es zu vermeiden, weil durch die Nachverdichtung nicht weniger, sondern eher mehr öffentliche Abstellmöglichkeiten für Besucher und Lieferanten benötigt werden. Durch die privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken ist dieser Bedarf in der Regel nicht abgedeckt.

Deshalb wird die Nachverdichtung auf den Parzellen 15 bis 24 durch Anschlussverbote flankiert (Festsetzung Nr. 7.3). Die Anschlussverbote definieren Bereiche, in denen keine Ein- und Ausfahrt angelegt werden darf. Stellplätze dürfen im Bereich dieser Anschlussverbote nicht direkt von der Straße aus angefahren werden, sondern nur über die angrenzenden Flächen außerhalb des Anschlussverbots (siehe Abbildung, Beispiel).



Die vorhandenen Garagenzufahrten können zur Erschließung zusätzlicher Stellplätze ganz oder teilweise genutzt werden. In Kurven und Einmündungen wird von einem Anschlussverbot abgesehen, weil dort ohnehin keine Pkws am Straßenrand abgestellt werden sollen. Auch an der südlichen Grenze der Parzellen 18 und 19 können weitere Zufahrten entstehen. Dort ist die Straße so schmal, dass bereits wegen den gegenüberliegenden Zufahrten kaum Abstellmöglichkeiten bestehen.

Die Abbildung unten zeigt die vorhandene Stellplatzsituation und mögliche zusätzliche Stellplätze. Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum werden auch weiterhin nicht markiert oder fest ausgewiesen.



5 Sonstige Änderungen

Die letzte, 16. Änderung des Bebauungsplans liegt bisher nur in einem separaten Dokument vor. Sie wird anlässlich der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert in das Plandokument integriert. Es handelt sich um die Festsetzung 6.3 und die Fläche für Garagen auf Parzelle 5.

6 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hamberger werden Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Dachneigung in Teilbereichen des Baugebietes geändert, um die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss zu erleichtern. Zur Erhaltung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum werden bei den betroffenen Grundstücken die Zufahrtsmöglichkeiten geregelt. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.