



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Kleinfeld III**  
**7. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

19. Februar 2015

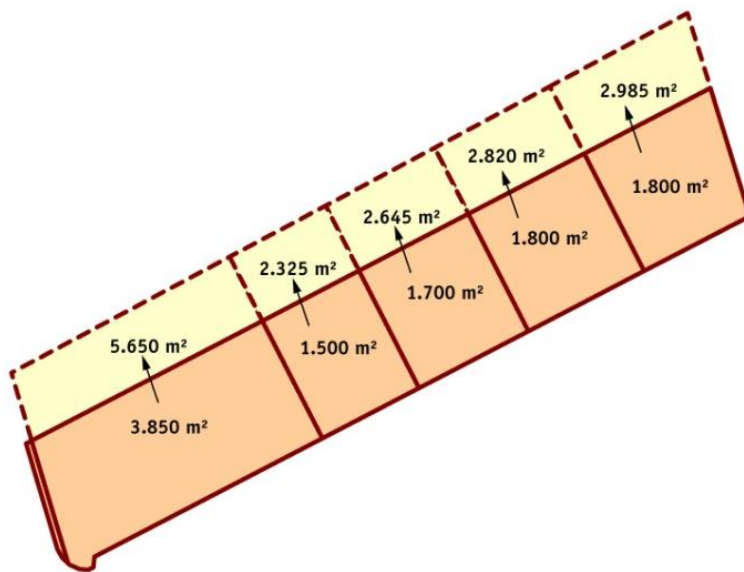


## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Baugebiet Kleinfeld III hat der Markt im Jahr 2003 den Bebauungsplan „Mischgebiet Kleinfeld III“ aufgestellt. Er erfuhr seitdem sechs Änderungen und wurde bei der 2. Änderung in „Kleinfeld III“ umbenannt. Der Gemeinderat hat am 11. September 2015 die Durchführung dieser 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Das Baugebiet wurde innerhalb weniger Jahre nach seiner Ausweisung fast vollständig besiedelt. Im Jahr 2010 hat der Markt Wartenberg es um etwa 20 m nach Norden verbreitert, um den Betrieben eine Weiterentwicklung zu ermöglichen (4. Bebauungsplanänderung, siehe Abbildung). Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die zweckentsprechende Nutzung der vergrößerten Grundstücke erleichtern, um die Betriebe und Einrichtungen am Standort Kleinfeld III zu stärken. Anlass ist ein konkreter Bauwunsch zur Erweiterung des Therapiezentrums Haus Wartenberg (Am Kleinfeld 10).



## 3 Auswirkungen, Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt. 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 Gegenstand der Planänderung

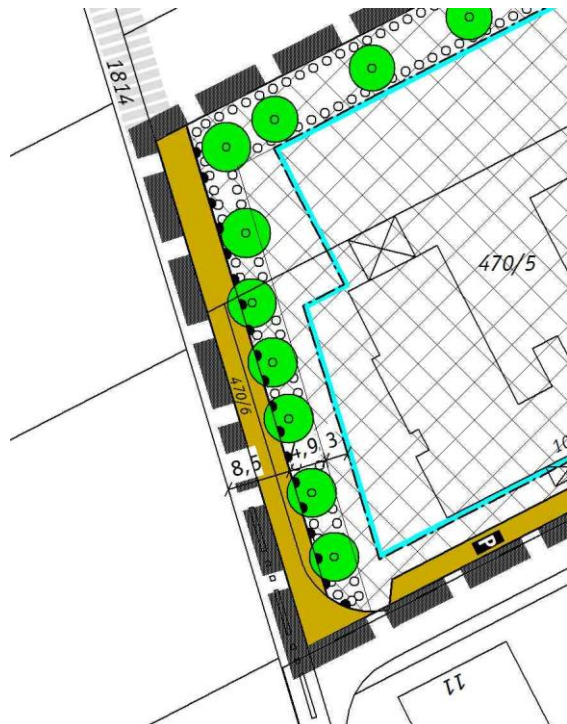
### 4.1 Bauweise (Festsetzung Nr. 3.1)

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, bei der die Gebäude Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten. Die offene Bauweise ermöglicht eine vielfältige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und ergibt durch die Gebäudeabstände ein aufgelockertes Siedlungsbild. In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nach § 22 BauNVO auf 50 Meter beschränkt. Vorliegend soll diese Höchstlänge auf 55 Meter vergrößert werden, um die im Jahr 2010 erweiterten Bauräume umfassend nutzen zu können. Der Charakter einer offenen Bauweise wird von dieser geringen Änderung nicht berührt. Die Festsetzung 3.1 wird geändert:

- bisher: „Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.“
- zukünftig: „Abweichende Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf höchstens 55 m betragen.“

## 4.2 Eingrünung (Festsetzung Nr. 6.1)

Am westlichen Baugebietsrand ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine 4,9 m breite Fläche zur Bepflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung entfällt, um an der Stelle Parkplätze anlegen zu können. Die Festsetzung anzupflanzender Bäume zur Gebietseingrünung bleibt jedoch unverändert.



bisherige Ortsrandeingrünung



zukünftige Ortsrandeingrünung

## 5 Hinweise<sup>1</sup>

### Grünordnung

- Folgende Arten von Bäumen sind für den Standort geeignet:

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

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Alnus incana Grau-Erle

Fraxinus excelsior Gem. Esche

Quercus robur Stiel-Eiche

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

Acer campestre Feld-Ahorn

Betula pendula Hänge-Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

- Folgende Arten von Sträuchern sind für den Standort geeignet (Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 60-100):

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingr. Weissdorn

<sup>1</sup> Aus der bisherigen Bebauungsplanbegründung übernommen

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

#### *Immissionen*

- 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 liegenden Gewerbegebietes aufham zu dulden.

#### *Wasserwirtschaft*

- 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.
- Im Planungsgebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.
- Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur im Ausnahmefall zulässig.
- Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

#### *Stromversorgung*

- Die 20-kV-Leitung im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

#### *Abwehrender Brandschutz*

- Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Andernfalls sind die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr im Rahmen der Einzelvorhaben zu prüfen und auf den Grundstücken nachzuweisen.

## **6 Zusammenfassung**

Mit der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld III“ wird die zulässige Gebäudelänge von 50 m auf 55 m erhöht und ein Pflanzgebot für Sträucher am westlichen Gebietsrand aufgehoben. Die Änderung soll die zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke erleichtern, die im Jahr 2010 nach Norden vergrößert wurden.

Wartenberg, den .....

.....  
Manfred Ranft, 1. Bürgermeister