Markt Wartenberg
Einfacher Bebauungsplan Pesenlern
Begründung

7. Februar 2018

architekturbüro pezold ·Wartenberg

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3

3 Verfahren 5

3.1 Zulässige Grundfläche 5

3.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 6

4 Städtebauliches Konzept und Regelungen 9

4.1 Dorfcharakter 9

4.2 Erschließung 10

4.3 Landwirtschaft 11

4.4 Zukünftige Baulandentwicklung 11

4.5 Hochwasserschutz 12

4.1 Denkmalschutz 15

4.2 Pflanzliste für die Festsetzungen 7.4 und 7.5 16

4.3 Flächen 16

5 Planungsalternativen 17

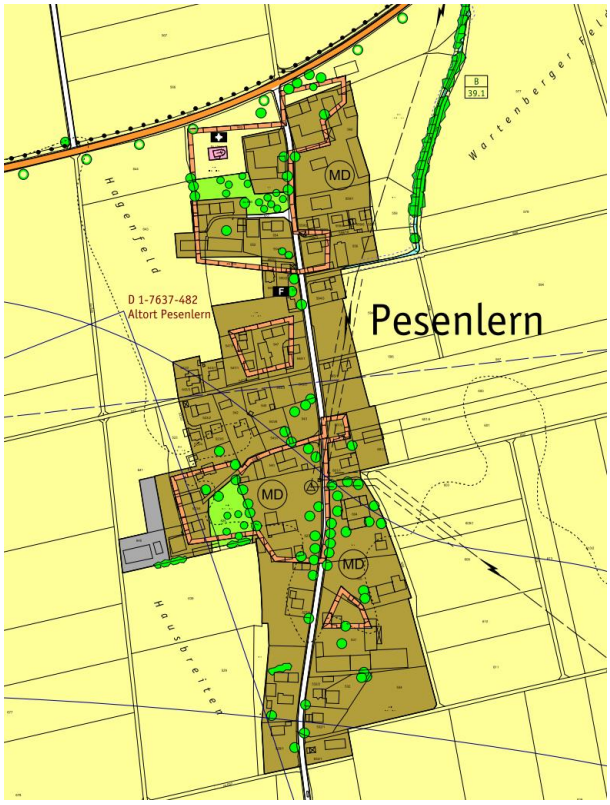
6 Hinweise 19

7 Zusammenfassung 22

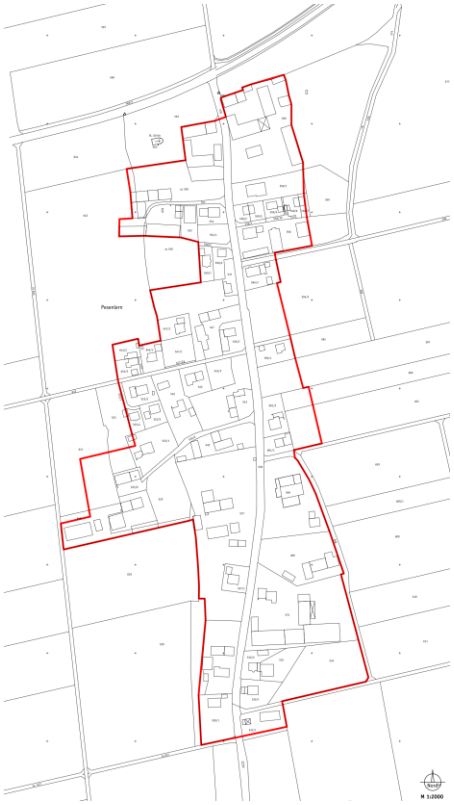
8 Anlage 22

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Ortsteil Pesenlern ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Im Jahr 1993 hat der Markt Wartenberg eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pesenlern erlassen. Die Satzung wurde im Jahr 2005 durch eine neue, geringfügig erweiterte Satzung ersetzt (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 4. Februar 2005), die 2009 nochmals geringfügig erweitert wurde (1. Änderung). Am 13. September 2016 hat der Marktgemeinderat Wartenberg beschlossen, den Bebauungsplan Pesenlern aufzustellen. Er umfasst sowohl Teile des bisherigen Satzungsgebietes, als auch Flächen außerhalb der Satzung.



Flächennutzungsplan 2012 (Ausschnitt)



Festlegungssatzung Pesenlern 2009

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

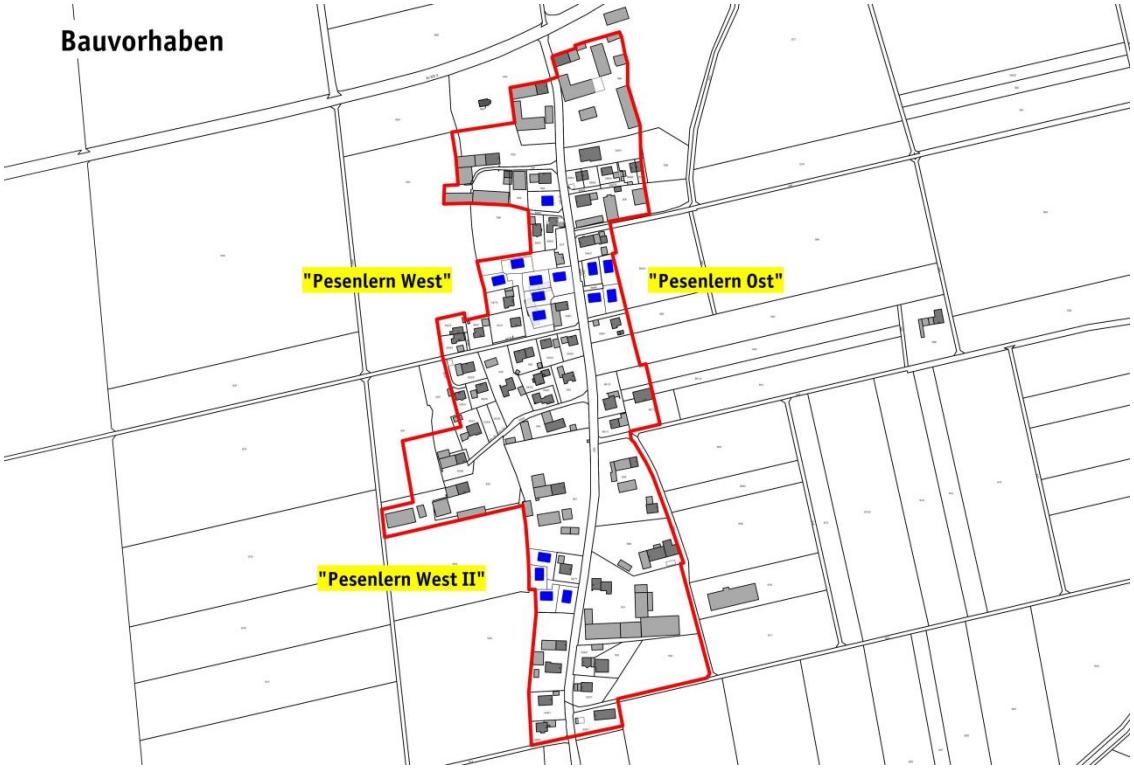
In den letzten Jahren wurden mehrere Bauanträge eingereicht, bei denen die Gemeinde Bedenken zum Hochwasserschutz, zur Bebauungsdichte, zur Art der Nutzung, zur Erschließung oder zum Ortsbild hatte. An drei Stellen wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplans begonnen, um Regelungen für die Bauvorhaben zu treffen: Pesenlern West, Pesenlern Ost und Pesenlern West II (siehe Abbildung nächste Seite). Anlässlich des aktuellen Regelungsbedarfs an mehreren Stellen hat die Gemeinde beschlossen, einen Gesamtbebauungsplan für den Ortsteil Pesenlern aufzustellen. Ziel ist ein Gesamtkonzept, das die wesentlichen Fragen im Vorfeld regelt.

In der bisherigen Diskussion wurden vor allem folgende Themen, Regelungsinhalte und Ziele des Bebauungsplans formuliert:

- *Zukünftige Baulandentwicklung für Pesenlern*
- *ausreichende Erschließung der Straßen für landwirtschaftlichen Verkehr*
- *Landwirtschaft schützen: Bestandsschutz für Landwirtschaft*
- *Beschränkung der Wohneinheiten*
- *Überplanung möglicher Bauflächen im Innenbereich*
- *Hochwasserschutz*
- *Regelung bei Auflösung landwirtschaftlicher Betriebe*

- *Um den Dorfcharakter zu erhalten:*
  - Begrenzung der bebaubaren Flächen
  - Begrenzung der Einwohnerzahl
  - Erhaltung des landwirtschaftlichen Charakters
- *Kein großes Gewerbe*
- *Durchgangsverkehr verträglich regeln, Dorfcharakter mit ausreichend Grün erhalten, Gebäudecharakter soll sich am Bestand orientieren*
- *Ergebnisse Bürgerbefragung*

Der letzte Punkt bezieht sich auf eine Bürgerbefragung zum Thema Erschließung.



In den Bebauungsplan werden außerdem die Festsetzungen des Bebauungsplans Pesenlern West übernommen. Diese Planung war durch ein Bauvorhaben veranlasst, durch den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von sieben Wohnhäusern auf dem Flurstück 547. Der Markt Wartenberg stimmt die Wohnbebauung in diesem Bereich auf das Hochwasserschutzkonzept ab, das nach dem Hochwasser 2013 entstanden ist. Damals hat sich Wasser in einer Geländesenke westlich der Gemeindestraße gesammelt und konnte nicht natürlich abfließen. Die Geländesenke befindet sich zum Teil auf dem gegenständlichen Grundstück des Vorbescheidantrags. Beim Hochwasser im Juni 2013 hat sich auch gezeigt, dass das Hochwassergebiet nicht auf den Bereich der Geländesenke beschränkt ist, sondern darüber hinausgeht. Das Hochwasserschutzkonzept sieht vor, das Wasser aus der Geländesenke mit einer Pumpe über die Straße in einen östlich gelegenen Graben zu befördern. Dazu wurde auf dem gemeindeeigenen Flurstück 537 ein Pumpenschacht errichtet, aus dem bei Bedarf das Wasser mit einer mobilen Pumpe abgepumpt werden kann. Im nördlichen Bereich der Baugrundstücke reicht die Geländesenke bis an den Pumpenschacht heran. Dieser Bereich hat eine wesentliche Funktion für den geplanten Wasserabfluss.

Der Markt Wartenberg lässt derzeit ein Integrales Hochwasserschutzkonzept für Pesenlern aufstellen, das die Hochwassersituation genauer erfasst und weitergehende Schutzmaßnahmen für die Bebauung vorgibt. Die Ergebnisse des integralen Hochwasserschutzkonzeptes werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und eingearbeitet.

3 Verfahren

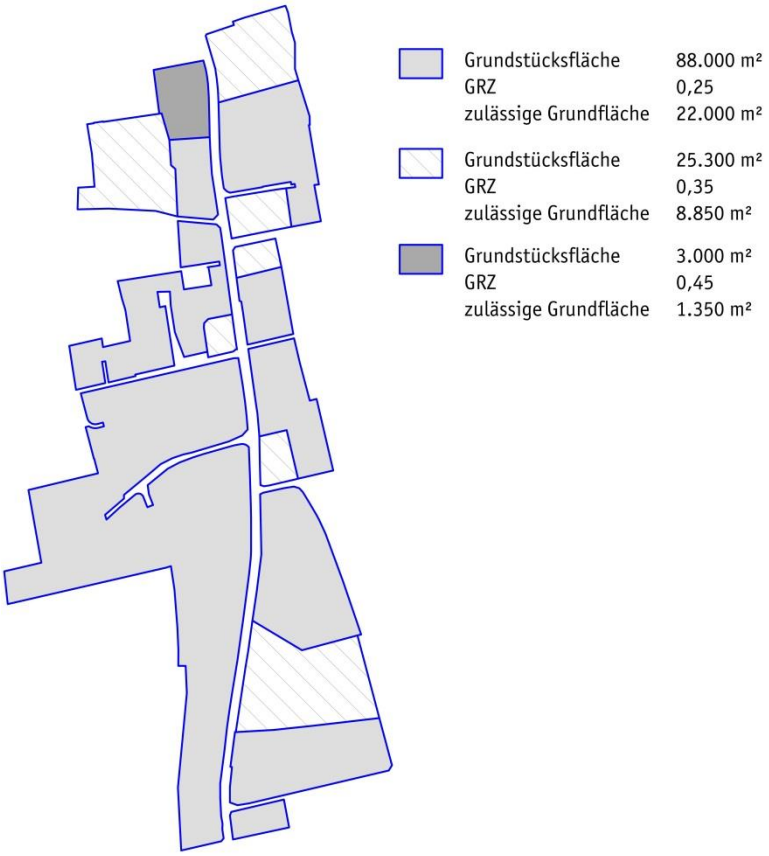
Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die überplante Fläche liegt innerhalb der Ortslage und ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Auf den zusätzlich einbezogenen Außenbereichsflächen entsteht durch den Bebauungsplan kein Baurecht. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² fest (siehe unten, unter 3.1).
- Nach einer Vorprüfung des Einzelfalls hat der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe unten, Nr. 3.2).
- 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 Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht der Markt Wartenberg hier keinen Gebrauch.

3.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den Grundstücksflächen und den festgesetzten Grundflächenzahlen. Im Geltungsbereich sind Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,45 festgesetzt (siehe Abbildung). Insgesamt lässt der Bebauungsplan eine Grundfläche von 32.200 m² zu.



3.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m², hat die Gemeinde überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Die Vorprüfung ist nachfolgend tabellarisch aufgeführt:

1.	**Merkmale des Bebauungsplans,** insbesondere in Bezug auf …	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Pesenlern befindet sich in einem Nebenort des Grundzentrums Wartenberg und umfasst eine Fläche von ca. 13,4 ha. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der eine bauaufsichtliche Genehmigung von Vorhaben nicht entbehrlich macht. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der Nutzung und zur Zulässigkeit von Hausformen nach § 22 BauNVO. Das Ausmaß der Festsetzungen ist überwiegend auf eine Bestandserhaltung und Bewahrung des dörflichen Charakters ausgerichtet. Gegenüber der rechtskräftigen Innenbereichssatzung werden natürliche Ressourcen nicht stärker in Anspruch genommen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bebauungsplan überlagert den Bebauungsplan Pesenlern West, der bisher noch nicht rechtskräftig ist. Soweit der Bebauungsplan vor Abschluss dieses Verfahrens Rechtskraft erlangt, wird er durch den vorliegenden Plan ersetzt. Der Bebauungsplan ersetzt außerdem die Innenbereichssatzung Pesenlern. Die Geschossflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Sie galt bisher nur für Wohnbebauung und gilt zukünftig für alle Nutzungen. Wegen der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Grundflächenzahlen ist keine erhebliche zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten. Weitere Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Durch die im Bebauungsplan Pesenlern vorgesehenen Festsetzungen in einem Bereich, der bereits nach § 34 bebaubar ist, wird unter dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung die Realisierung und Erschließung von Bauvorhaben bei Bewahrung des Dorfcharakters ermöglicht. Durch diese Planung innerhalb des bebauten Bereichs kann die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden werden. Die Bodenversiegelung wird gegenüber der geltenden Innenbereichssatzung kaum erhöht. Es werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan Pesenlern werden die zulässigen Geschossflächen für Wohngebäude erhöht. Gleichzeitig wird durch Grundflächenzahlen und überbaubare Grundstücksflächen die Bodenversiegelung begrenzt. Deshalb sind gegenüber der bereits zulässigen Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Ortsbild, Kultur- und Sachgüter) zu erwarten. Auch gesundheitsbezogene Probleme für die Bevölkerung sind mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden zudem Einschränkungen der Bebauung im Hochwasserrisikogebiet festgesetzt. Durch die Einhaltung dieser Beschränkungen und der sonstigen gesetzlichen Vorschriften sind keine umweltbezogenen Probleme für die Bevölkerung zu erwarten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen keine Hinweise, dass der Bebauungsplan Pesenlern eine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder internationaler Umweltvorschriften besitzt.

2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete,** insbesondere in Bezug auf …	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Innenbereichssatzung mit entsprechenden Versiegelungsmöglichkeiten als gering zu betrachten. Die Auswirkungen stehen hauptsächlich mit der Zulassung einer höheren Geschossflächenzahl für den Wohnungsbau im Zusammenhang. Gleichzeitig werden Auswirkungen jedoch durch die Einführung einer Geschossflächenzahl für andere Nutzungen und durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt oder Schutzgebiete betroffen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Durch den Bebauungsplan Pesenlern werden keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen weitgehend bebauten oder baulich vorgeprägten Ortsbereich handelt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal weder besondere Industriebetriebe vorgesehen sind, noch die Lage des Plangebietes besondere Risiken wie Altlasten beinhaltet. Es werden keine erheblichen Risiken für die Umwelt erwartet.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die möglichen Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere) beschränken sich auf den Nahbereich der tatsächlichen Bauvorhaben innerhalb der bebauten Ortslage des Ortsgebietes. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt nicht vor. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich des Gemeindegebiets Wartenberg.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächsten Natura 2000-Gebiete sind die Flora-Fauna-Habitatgebiete „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“ (Entfernung 1,6 km), das Vogelschutzgebiet „Nördliches Erdinger Moos“ (Entfernung 4,1 km) und „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ (Entfernung 5,6 km).
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächsten Naturschutzgebiete sind das NSG „Viehlaßmoos“ (Entfernung 4,5 km), „Vogelfreistätte Eittinger Weiher“ (Entfernung 7,1 km) und „Isarauen zwischen Hangenham und Moosburg“ (Entfernung 5,4 km).
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind von der Planung nicht betroffen. Die beiden bayerischen Nationalparke „Berchtesgaden“ und „Bayerischer Wald“ sind über 100 km entfernt.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Biosphärenreservat „Berchtesgadener Land“ ist 80 km entfernt, das nächste Landschaftsschutzgebiet „entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding“ 5,5 km.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	In Pesenlern gibt es keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete; die Hochwasserrisikobereiche sind kein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Die EU-Umweltqualitätsnormen betreffen Oberflächengewässer. Zur Überschreitung der Normen bei Oberflächengewässern, die vom Planungsgebiet beeinflusst sind, liegen keine Informationen vor. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die überwiegend bestandssichernde Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt im bebauten Ortsbereich, mit einer vorhandenen geringen Siedlungsdichte. Die Planung entspricht den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2. Der Markt Wartenberg ist ein zentraler Ort.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal, der Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger Walmdachbau mit teils verputztem Obergeschoss in Blockbauweise, Traufschrot, Balkenköpfen und altem Türgerüst, bez. 1627. Das Denkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt und ist durch die fachgesetzlichen Vorschriften geschützt. Sonstige Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften sind von der Planung nicht betroffen.

4 Städtebauliches Konzept und Regelungen

Der Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB konzipiert. Die Regelungen sind weitreichender als die der bisherigen Innenbereichssatzung, aber weniger umfangreich als die Festsetzungen eines qualifizierten und detaillierten Bebauungsplans. Die Regelungstiefe wurde bewusst gewählt, um die hohe Komplexität eines qualifizierten, detaillierten Bebauungsplans für die Überplanung großer Ortsteile mit vorhandener Bebauung und bestehendem Baurecht und die Schwierigkeiten bei der Durchsetzung des Plans bei einzelnen Bauvorhaben zu vermeiden.

4.1 Dorfcharakter

In Pesenlern sind verschiedene Entwicklungen denkbar, durch die der dörfliche Charakter beeinträchtigt oder ganz verloren gehen kann. Die Auflösung von Hofstellen und Entwicklung zum Einfamilienhausgebiet führt zum Verlust der prägenden Gebäudekubaturen und Hofstrukturen. Das Ortsbild wird durch dorfuntypische Gebäude, Einfriedungen oder Hecken verändert. Das Erscheinungsbild kann sich durch wesentliche Erweiterung oder Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich stark verändern, ebenso durch eine zu hohe Bebauungs- und Wohnungsdichte und den Verlust an Freiräumen und Grün. Auch störende gewerbliche Nutzungen oder eine starke Zunahme des Verkehrs können den Dorfcharakter beeinträchtigen.

Um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan folgende Regelungen vorgesehen:

- Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

  Mit den Baugrenzen wird angestrebt, Hofstellen in ihrer Struktur zu erhalten. Zukünftige (Haupt-)Gebäude müssen an der Stelle der bisherigen Bebauung errichtet werden. Innerhalb des Hofs und um die Hofstelle herum verbleiben nicht überbaubare Grundstücksflächen als Freiräume, für untergeordnete Nebenanlagen oder private Erschließungsflächen. Der Bestand der Gebäudekubaturen kann auf diese Weise nicht erzwungen werden. Wenn aber der Eigentümer nach einer Nutzungsaufgabe weiterhin an einer Bebauung im gleichen Umfang interessiert ist, wird die Gebäudestruktur zwangsläufig erhalten.

  Mit den Baugrenzen werden außerdem einige baumbestandene Bereiche von Hauptgebäuden freigehalten: auf dem Flurstück 550, direkt südlich der Kapelle, auf dem Flurstück 525 (Westseite, etwa Mitte) und kleinere Abschnitte auf anderen Flurstücken. Die beiden erstgenannten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Von einer Festsetzung als private Grünfläche wurde im Bebauungsplanentwurf zugunsten der milderen Regelung abgesehen, um den Baumbestand nicht zu gefährden.

- Anzahl der Vollgeschosse

  Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird aus der Innenbereichssatzung übernommen und auf alle Nutzungen ausgedehnt. Bisher galt sie nur für Wohngebäude.

- Geschossflächenzahl

  Die Vorschrift wurde aus der Innenbereichssatzung übernommen und von 0,3 auf 0,4 erhöht. Tatsächlich gibt es mehrere Grundstücke, die entsprechend einer Geschossflächenzahl von ca. 0,4 bebaut sind. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 wäre für ein gewöhnliches Einfamilienhaus ein 800 m² großes Grundstück nötig (12 m x 10 m x 2 / 800 m² = 0,3). Das erscheint zu groß – eine derart lockere Bebauung ist nicht unbedingt dorftypisch und im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung nicht angemessen. Mit der GFZ von 0,4 wäre das oben erwähnte Einfamilienhaus auf einem 600 m² großen Grundstück zulässig.

- Grundflächenzahl

  Die Grundflächenzahl entspricht überwiegend der Dichte der vorhandenen Bebauung in Pesenlern. Zum erweiterten Bestandsschutz wird sie für einige dicht bebaute Flächen (Hofstellen) angepasst. Die Festsetzung liegt mit 0,25 bis 0,35 und einmal 0,45 im unteren Bereich des möglichen Spektrums. In einem Dorfgebiet könnte die Gemeinde eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6 festsetzen. Aufgrund der Festsetzung bleiben durchschnittlich etwa 50 % der Grundstücke im Geltungsbereich frei von Bebauung und Versiegelung.

- Wohnungsdichte, Wohnungszahl

  Die Festsetzung zur Wohnstruktur soll große Mehrfamilienhäuser ausschließen, um eine zu hohe Wohnungsdichte und die Überlastung der bestehenden Erschließung zu vermeiden. Sie ist bereits in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung enthalten. Demnach sind in einem Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig. Um eine lockere Bebauung zu erreichen, wird eine grundstücksflächenbezogene Wohnungsanzahl festgesetzt. Die Festsetzung lässt zwar kleine Einfamilienhausgrundstücke zu, erfordert aber für ein Zweifamilienhaus eine Grundstücksgröße über 750 m² und für ein Dreifamilienhaus eine Grundstücksgröße über 1.500 m².

  Allerdings wird eine Ausnahmemöglichkeit für die Umstrukturierung von Hofstellen ergänzt. Mit Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäusern lässt sich die typische Hofanlage nicht aufrechterhalten. Ohne die Ausnahme bliebe nur eine gewerbliche oder öffentliche Nutzung oder die Aufgabe der Gebäudestruktur.

- Dachform, Einfriedungen, Pflanzfestsetzung

  Hier werden – entsprechend der Regelungsdichte eines einfachen Bebauungsplans - sehr zurückhaltend einige Gestaltungs- und Grünordnungsfestsetzungen getroffen, die sich bei Bedarf noch erweitern lassen.

4.2 Erschließung

Ein Großteil des Geltungsbereichs ist durch die Dorfstraße erschlossen, der Rest durch öffentliche und private Stichstraßen. Kurze Stichstraßen, z.B. für Gebäude in zweiter Reihe, sind unproblematisch. Einige Stichstraßen reichen aber weiter und haben keine Wendemöglichkeit. Sie sind teilweise so schmal, dass man auf der Fahrbahn nicht parken kann, ohne den landwirtschaftlichen Verkehr zu behindern. Probleme können sich ergeben, wenn an solchen Straßen weitere Wohngebäude entstehen, mit Besucherverkehr. Problematisch wäre auch, wenn die Wendemöglichkeit auf landwirtschaftlichen Hofstellen durch eine Neubebauung mit Wohnhäusern entfällt. Lkws müssten dann lange Strecken auf den Stichstraßen rückwärts fahren. Nach Art. 4 BayBO sind Grundstücke nur dann zur Bebauung geeignet, wenn sie an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen – Ausnahmen sind nur für Wohngebäude unter Einschränkungen möglich. Die öffentliche Verkehrsfläche muss so angelegt sein, dass Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge sie ohne Gefahr und ohne Schwierigkeiten jederzeit befahren können. Dazu gehört bei längeren Straßen eine Wendeanlage.

Die Möglichkeiten der Gemeinde zur Verbreiterung der Straßen und zur Errichtung von Wendeanlagen sind begrenzt. Die Anlieger sind oft nicht bereit, die notwendigen Flächen abzutreten. Ansätze zur Verbesserung der Erschließung wie Querungshilfen oder ein Radweg lehnen die Einwohner von Pesenlern laut einer Bürgerbefragung tendenziell ab, um Kostenbeteiligungen zu vermeiden.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende Lösungsansätze:

- Wendeanlagen

  Für die beiden öffentlichen Stichstraßen Richtung Westen werden Wendeanlagen festgesetzt. Bei der nördlichen Stichstraße (Flurstück 642) soll die Wendeanlage im Rahmen der Neubebauung einer landwirtschaftlichen Hofstelle entstehen; dieser Teil der Planung wird aus dem Bebauungsplan „Pesenlern West“ übernommen. Bei der südlichen Stichstraße (Flurstück 530/2) ist die Wendeanlage im letzten Drittel geplant, unter Beanspruchung der Flurstücke 523/1, 523/9, 523/8 und 525. Die Wendehämmer sind sowohl für Feuerwehrfahrzeuge bemessen, als auch für Müllfahrzeuge.

- Überbaubare Grundstücksflächen

  In den Bereichen, die abseits der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen hauptsächlich auf den Gebäudebestand und geringe Erweiterungen beschränkt. Anders als in den straßennahen Bereichen sollen dort keine Nachverdichtungen zugelassen werden.

- Stellplätze

  Die Gemeinde kann mangels Grundstücksverfügbarkeit kaum öffentliche Stellplätze in Pesenlern errichten – vor allem bei den Grundstücken abseits der Dorfstraße. Deshalb sollen zukünftig private Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorgeschrieben werden. In Pesenlern hat das Auto aufgrund der Lage, Größe und Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen eine noch größere Bedeutung als im Hauptort Wartenberg. Die vorgeschriebene Anzahl der Besucherstellplätze wird für den Geltungsbereich deshalb gegenüber der allgemeinen Stellplatzsatzung erhöht. Die Festsetzung erfordert für Wohnhäuser mit einer Wohnung einen Besucherstellplatz. Bei drei Wohnungen sind zwei Besucherstellplätze erforderlich. Die Vorschrift der Stellplatzsatzung, dass für barrierefreie Wohnungen und Sozialwohnungen kein Besucherstellplatz notwendig ist, entfällt hier wegen der Angewiesenheit auf das Auto.

  Im dörflichen Umfeld entstehen oft Pensionen oder Arbeitnehmerwohnheime. Gegenüber dem gesetzlichen Stellplatzschlüssel werden im Bebauungsplanentwurf mehr Stellplätze vorgeschrieben, um die oben beschriebenen Probleme zu vermeiden.

- Hinweis zur Erschließung

  Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die mit mehr als 50 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, Feuerwehrzufahrten mit Wendeanlagen erforderlich sein können. Auch für Grundstücksteilungen wird auf die Erschließungserfordernisse hingewiesen. Grundstücksteilungen, die nicht den rechtlichen Vorgaben entsprechen, können von den Behörden rückgängig gemacht werden.

4.3 Landwirtschaft

Für die landwirtschaftlichen Betriebe ist sowohl der Bestandsschutz als auch die Möglichkeit der zukünftigen Entwicklung entscheidend. Der landwirtschaftliche Verkehr darf durch die Siedlungsentwickung und den damit verbundenen Verkehr nicht behindert werden. Im Bebauungsplanentwurf sind diese Belange folgendermaßen berücksichtigt:

- Im Bebauungsplan wird kein Baugebiet festgesetzt. Der Schutzanspruch gegenüber Lärm und Gerüchen wird zukünftig nach der TA Lärm aufgrund der Einstufung der Umgebung beurteilt – wie bisher. Es werden keine neuen Gemengelagen oder Konfliktbereiche geplant.
- Der Bebauungsplan ist nicht nach § 30 BauGB qualifiziert. Das bedeutet, dass Bauvorhaben nicht durch Genehmigungsfreistellung entstehen können. Die untere Immissionsschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren in der Regel beteiligt.
- Gegenüber der rechtskräftigen Innenbereichssatzung wird durch den Bebauungsplan keine neue Wohnbebauung zugelassen, die zu Konflikten mit der Landwirtschaft führen könnte.
- Die Höfe grenzen überwiegend an den Ortsrand an und können sich nach § 35 BauGB unmittelbar in den Außenbereich entwickeln. Dieses Potential geht durch den Bebauungsplan nicht verloren.
- Im Ortsinneren werden bestehende Grünflächen nicht als Grünflächen festgesetzt, um landwirtschaftliche Nutzungen nicht auszuschließen. Lediglich überbaubare Grundstücksflächen bleiben außerhalb dieser Bereiche. Soweit die Baugrenzen einer notwendigen Entwicklung entgegenstehen, sind in einem gewissen Umfang Befreiungen möglich.
- Für Wohnungen und für Wohnheime werden mehr Stellplätze als bisher vorgeschrieben, um Behinderungen durch geparkte Autos zu vermeiden.

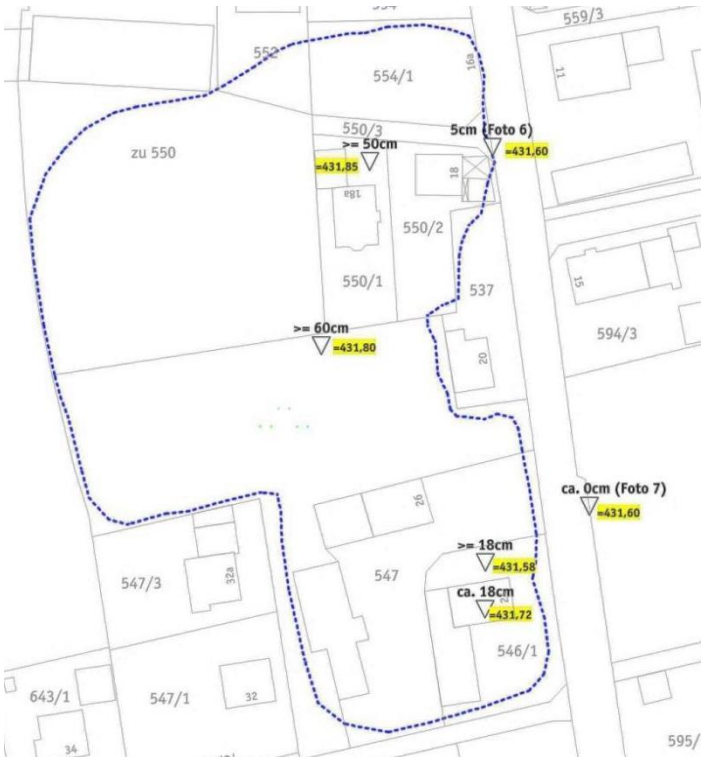
4.4 Zukünftige Baulandentwicklung

Von einer Ausweisung zusätzlicher Baugebiete in Pesenlern wird abgesehen. In der Diskussion über die städtebaulichen Ziele des Marktes Wartenberg wurde die Frage nach der zukünftigen Baulandentwicklung aufgeworfen, z.B. Baugrundstücke für Einheimische. In Pesenlern bestehen bereits umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten. Die Gemeinde selbst verfügt derzeit über keine Flächen für ein Einheimischenmodell. Da sich sämtliche Versorgungseinrichtungen nicht in Pesenlern, sondern im Hauptort Wartenberg befinden, sollte eine zukünftige Baulandausweisung in Pesenlern nur sehr zurückhaltend erfolgen.

4.5 Hochwasserschutz

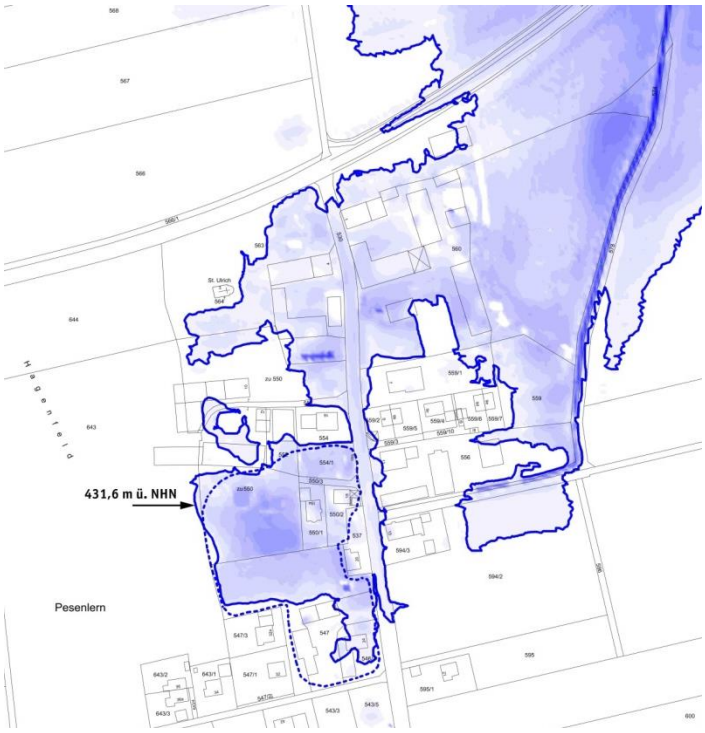
Vorläufig wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans Pesenlern West übernommen, wobei das Hochwasserrisikogebiet entsprechend der Geländehöhe geringfügig erweitert wurde. Zurzeit lässt der Markt Wartenberg ein Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern erstellen. Im weiteren Planungsverlauf sind die Ergebnisse des Konzeptes zu berücksichtigen.

Abgrenzung des Hochwassergebiets



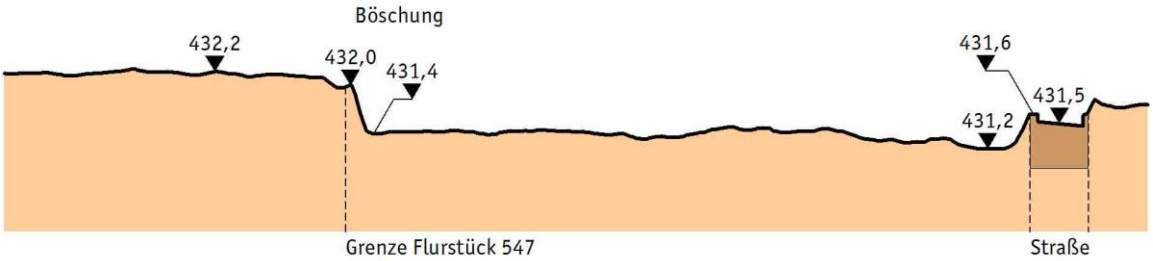
Für die Abgrenzung wurden Fotos ausgewertet, die Betroffene des Hochwassers im Juni 2013 zur Verfügung gestellt haben. Die Abbildung links zeigt verschiedene Angaben der Betroffenen zum Hochwasserstand und einzelne Ergebnisse aus der Bildauswertung. Insgesamt ergibt sich daraus ein Hochwasserstand von ca. 431,60 m ü. NHN.

In der Abbildung sind die Flächen dargestellt, deren Geländehöhe unterhalb dieses Hochwasserstandes liegt und die sich damit potentiell im Hochwassergebiet befinden. Die gestrichelte Linie ist eine Angabe von Betroffenen zur damaligen Ausdehnung des Hochwassers. Auch diese Angabe wird berücksichtigt.

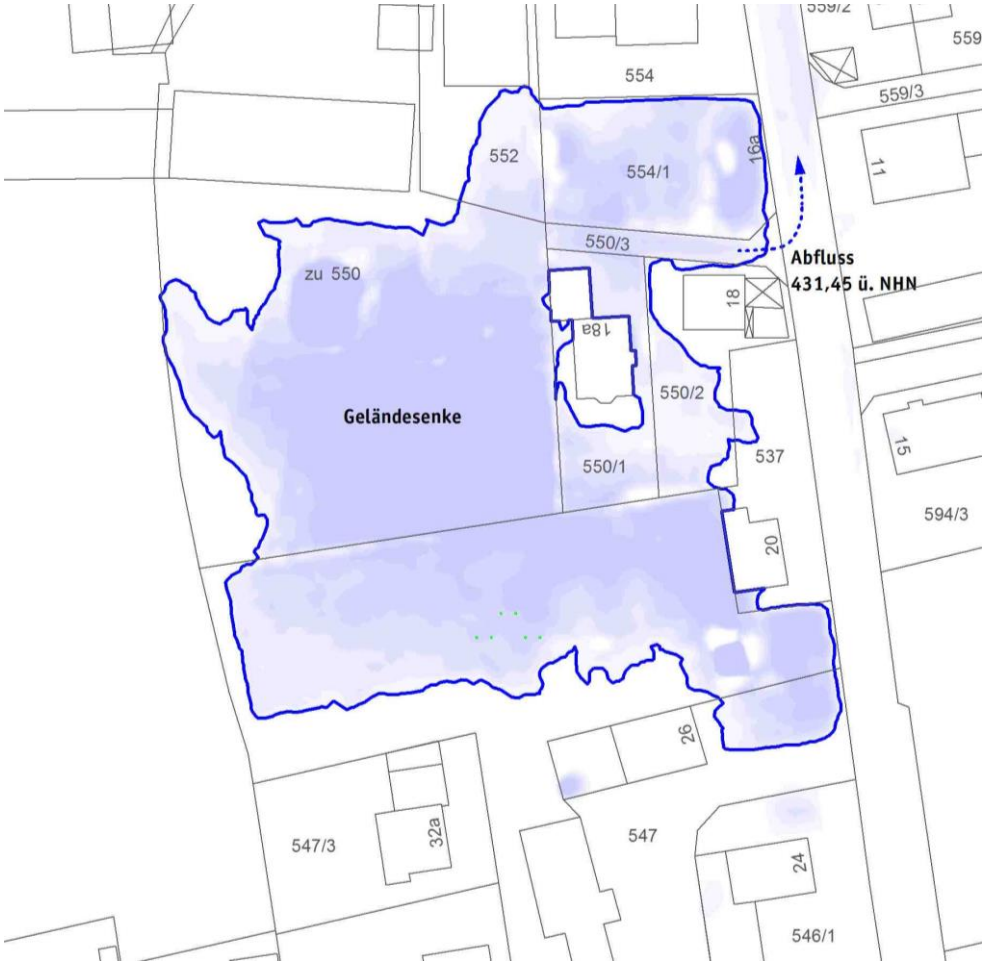


Abgrenzung der Geländesenke

Die Geländesenke ist anhand der Geländehöhe abzugrenzen. Am südlichen und westlichen Rand der Senke sind erkennbare Böschungen vorhanden, an den anderen Rändern bestehen flache Übergänge zur Umgebung. Die Abbildung zeigt einen Schnitt durch die Geländesenke in Ost-West-Richtung südlich des Feuerwehrgerätehauses (Höhe zur Verdeutlichung zehnfach gestreckt).

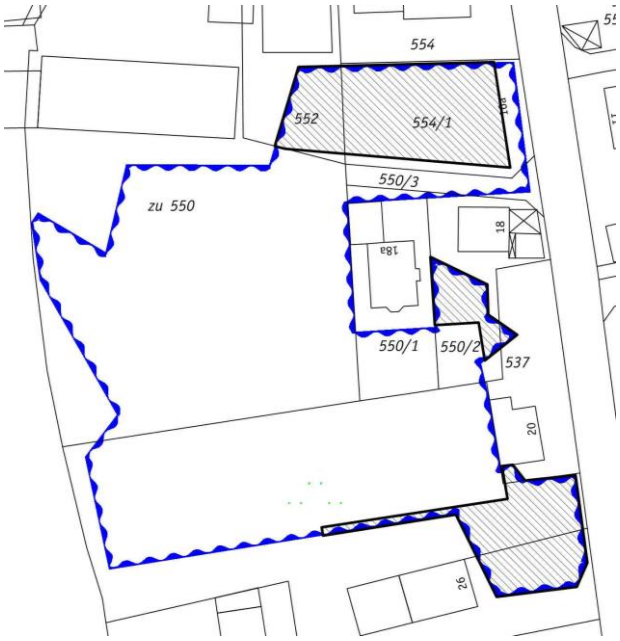


Maßgeblich für die Abgrenzung der Geländesenke ist die Höhenlage der Abflüsse. Als Geländesenke ist die Fläche zu bezeichnen, aus der das Wasser nicht in die Umgebung abfließen kann. Die niedrigste natürliche Abflussmöglichkeit ist die Straßeneinmündung der Zufahrt zu Hausnummer 18a auf 431,45 m ü. NHN. Von dort aus kann das Wasser auf der Straße Richtung Norden abfließen. Geländesenke ist die Fläche, auf der das Gelände niedriger als die Straßeneinmündung liegt (siehe Abbildung).



Bebauung innerhalb der Geländesenke

In der Geländesenke ist aus Gründen des Hochwasserschutzes eine bauliche Nutzung nur noch eingeschränkt möglich. Für alle baulichen Anlagen, die in der Geländesenke errichtet werden, muss zukünftig ein Ausgleich des verloren gehenden Rückhaltevolumens erbracht werden. Damit wird vermieden, dass der Hochwasserspiegel durch eine zusätzliche Bebauung steigt und benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden. Der Ausgleich ist durch Abgrabung des Geländes oberhalb des Grundwasserspiegels herzustellen.



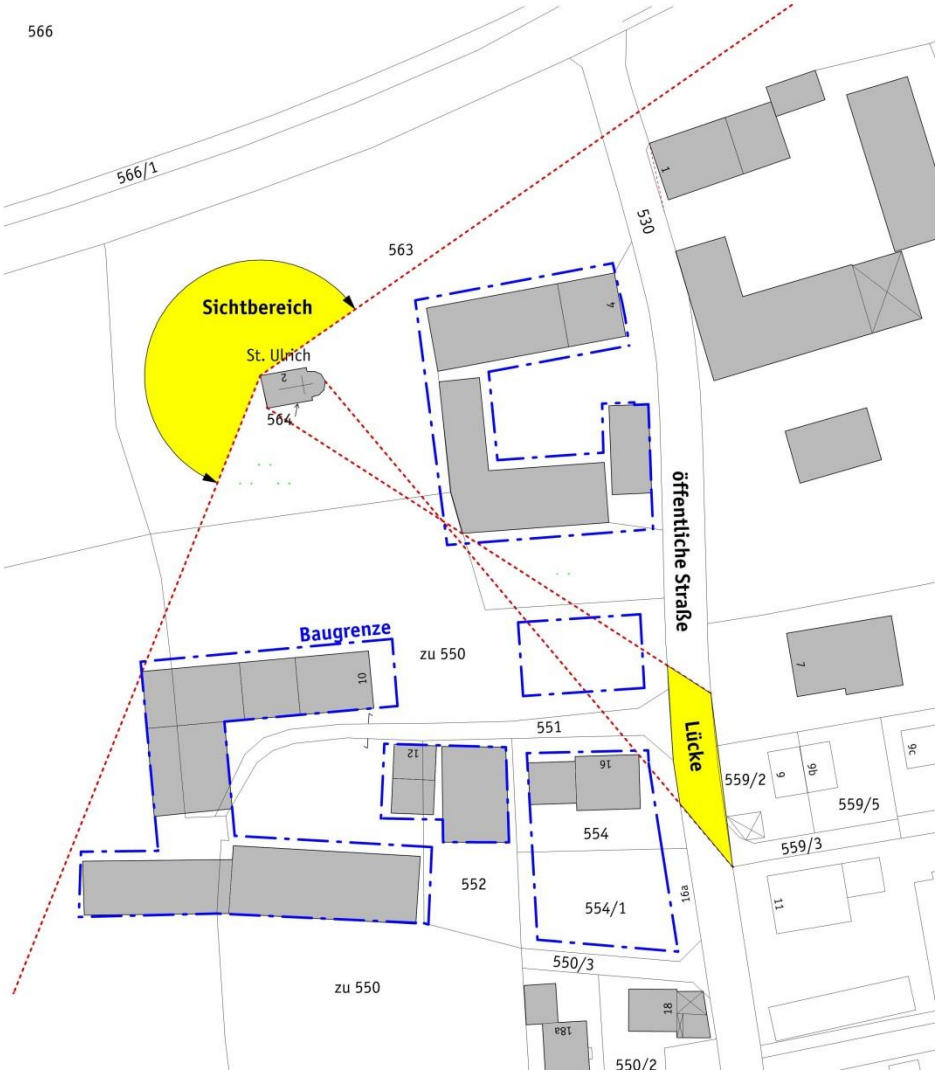
Bebauung im Hochwasserrisikogebiet

Für das Hochwasserrisikogebiet wird eine hochwasserangepasste Bebauung festgesetzt, d.h. eine Bauweise, die dem Hochwasser standhalten kann. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird hierzu auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes München auf mindestens 35 cm über dem Straßenniveau festgesetzt. Als weitere Maßnahme wird die Abdichtung der Keller gegen drückendes Wasser vorgeschrieben. Unabhängig von der Festsetzung sind die Bauherren grundsätzlich selbst für den ausreichenden Schutz gegen Hochwasser verantwortlich und müssen alle nötigen Vorkehrungen treffen (z.B. Gewährleistung der Gebäudestandsicherheit durch eine ausreichende Gebäudelast bzw. Wand-/Sohlendimensionierung zur Vermeidung von Schäden durch Auftriebskräfte).

4.1 Denkmalschutz

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich die katholische Filialkirche St. Ulrich, ein Baudenkmal (Denkmal Nr. D-1-77-143-13; ein kleiner romanischer Bau mit halbrunder Apsis und barockem Dachreiter, 12. Jh.; mit Ausstattung). Für jede Art der Veränderung an Baudenkmälern oder ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Pesenlern West geprüft, ob sich die Planung auf die Sichtbeziehungen zur Kirche auswirkt. Diese Prüfung wird für den vorliegenden Bebauungsplan Pesenlern wiederholt.

Die Kirche ist vor allem aus den Richtungen Nordost über Nord, West bis Südwest weithin sichtbar (siehe Abbildung). Dieser Sichtbereich wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, weil keine überbaubaren Grundstücksflächen über die bestehende Bebauung hinaus festgesetzt werden. In den anderen Richtungen wird die Kirche von bestehenden Gebäuden verdeckt. Zum öffentlichen Straßenraum gibt es nur eine kleine Lücke, die aber wegen des Gehölzbestands keine Sichtachse darstellt. In der Lücke besteht außerdem bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan beeinträchtigt keine Sichtbeziehungen. Die zulässige Bebauung rückt nicht näher an die Kirche heran, als es die bestehende Innenbereichssatzung erlaubt.



Ein weiteres Baudenkmal befindet sich auf dem Flurstück Nr. 523/6, Hausnummer 56. Es handelt sich um den Wohnteil eines Bauernhauses, einem „zweigeschossigen Walmdachbau mit teils verputztem Obergeschoss in Blockbauweise, Traufschrot, Balkenköpfen und altem Türgerüst, bez. 1627“ (Denkmal Nr. 309818). Dieses Haus ist in einem schlechten Zustand und soll in das Bauernhausmuseum des Landkreises Erding versetzt werden.

4.2 Pflanzliste für die Festsetzungen 7.4 und 7.5

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. Für die Straßenbäume sind nach der Festsetzung 7.4 mindestens mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II) zu verwenden:

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 Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hyppophae rhamnoides Gewöhnlicher Sanddorn
- Malus sylvestris Holzapfel
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Rhamnus frangula Faulbaum

4.3 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flächen:

Geltungsbereich gesamt	134.023 m²	(100 %)
• private Grundstücke	117.636 m²	(88 %)
• öffentliche Verkehrsflächen - Gemeindestraßen	8.979 m²	(7 %)
• öffentliche Verkehrsflächen – Parkplatz	143 m²	(0 %)
• Fläche für Versorgungsanlagen	36 m²	(0 %)
• öffentliche Grünfläche Spielplatz	411 m²	(0 %)
• Freihaltefläche (Trasse Wasserableitung)	290 m²	(0 %)
• landwirtschaftliche Flächen	6.529 m²	(5 %)

5 Planungsalternativen

Dorfentwicklungskonzept

Für eine tiefergehende Planung und zur Umsetzung eigener Entwicklungsmaßnahmen durch die Gemeinde wurde die Aufstellung eines Dorfentwicklungskonzeptes in Betracht gezogen. Dabei handelt es sich um ein vom Gemeinderat beschlossenes detailliertes, umfassendes Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung des gesamten Ortsteils, das jedoch für Bauherren nicht rechtsverbindlich ist. Auf seiner Grundlage können nachfolgend unter Einbeziehung der jeweiligen Eigentümer einzelne Maßnahmen zur Umsetzung ausgearbeitet werden, wie zum Beispiel ein Bebauungsplan für die Neubebauung oder Umnutzung eines Hofes nach Aufgabe der Nutzung. Durch die Beschränkung der konkreten oder rechtsverbindlichen Maßnahmen auf Teilbereiche und die zeitliche Entzerrung der Maßnahmen verringert sich die Komplexität, die ein detaillierter Bebauungsplan für den ganzen Ortsteil aufweist. Wegen der erwarteten Umsetzungsschwierigkeiten wurde von dieser Möglichkeit abgesehen.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Pesenlern West wurden einige Planungsalternativen für den gegenständlichen Ortsbereich geprüft:

Bebauung gemäß Vorbescheidsantrag

In einem ersten Entwurf wurde die vom Grundstückseigentümer beantragte Wohnbebauung fast ohne Einschränkungen übernommen. Im Entwurf war eine Verbindung innerhalb der Geländesenke bis zum Pumpenschacht festgesetzt, damit die Bebauung die technische Hochwasserschutzmaßnahme nicht beeinträchtigt. Der Planentwurf sollte ein ergebnisoffener Ausgangspunkt für die Untersuchungen sein, die im Planungsverfahren notwendig sind (z.B. die Relevanz vorhandener Rückhaltefunktionen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Nachbargrundstücke). Der Entwurf wurde im Hinblick auf die Überschwemmung im Jahr 2013 als offensichtlich unvereinbar mit dem Hochwasserschutz angesehen und nicht weiter verfolgt.

Vollständiges Bauverbot

Der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lag ein Entwurf zugrunde, der eine Bebauung im Bereich der Geländesenke vollständig ausschloss. Die entscheidende Festsetzung lautete:

- *„5.2 Fläche für den Hochwasserschutz (Rückhaltefläche, Geländesenke):*
  Auf der Fläche dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Ausgenommen davon sind sockellose Einfriedungen als Maschendraht- oder Stabgitterzaun. Bepflanzungen dürfen den Wasserabfluss zum Pumpenschacht nicht behindern.“

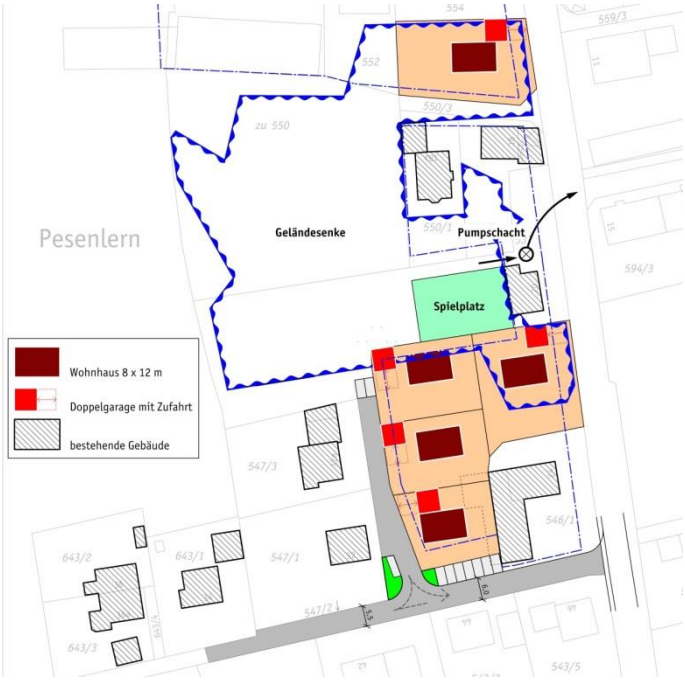
Wegen der Anforderungen an die Rechtfertigung erheblicher Eingriffe in bestehendes Baurecht, wurde diese strikte Lösung nicht weiter verfolgt.

Weitgehende Baufreiheit bei Retentionsausgleich

Vor der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde ein Entwurf diskutiert, der in Anlehnung an § 78 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bebauung in der Geländesenke ohne räumliche Einschränkung zuließ, wenn für einen Ausgleich des Rückhalteraums gesorgt ist (Entwurf vom 12. Februar 2015).

Auf den Baugrundstücken in der Geländesenke waren große überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt, entsprechend der bisherigen Situation nach § 34 BauGB (siehe Abbildung). Diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Hinblick auf die Überschwemmung im Jahr 2013 als zu umfangreich angesehen und zunächst verworfen.

Beschränkung der Bebauung auf Baulücken



Der Planentwurf vom 12. Februar 2015, der im Juni 2015 ausgelegt wurde, beschränkte die Bebauung innerhalb der Geländesenke auf Baulücken. Der Entwurf ließ in der Senke nur fünf Häuser zu (siehe Abbildung).

Im Hinblick darauf, dass ein Retentionsausgleich grundsätzlich auch für eine Bebauung außerhalb der Baulücken möglich ist, wurde dieser Entwurf abermals geändert.

6 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise richten sich teils an den Erschließungsträger, teils an die einzelnen Bauherren zur Berücksichtigung bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Gebäude. Sie wurden vorläufig aus dem Bebauungsplan Pesenlern West übernommen und werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt München)

- Zur Reduzierung der Gefährdungen sind über die genannten Festsetzungen hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen zu empfehlen. Hierzu wird auf die Baufibel des Bundesbauministeriums verwiesen:

  http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

Immissionsschutz

- Im Rahmen von Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren für immissionsrelevante Vorhaben ist in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und ggf. die aufgrund von Tierhaltungen erforderlichen Abstände eingehalten werden.
- Im Dorfgebiet gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A); bezüglich Geruchsimmissionen gilt der Immissionswert der GIRL von 0,15.

Abfallwirtschaft

- Entsprechend § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Der geplante Wendehammer am nördlichen Ende der Stichstraße bei Flurstück Nr. 547 (siehe Abbildung) ist nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert. Die Müllbehälter sind deshalb an der Einmündung der Stichstraße bereitzustellen.

Landwirtschaft

- Im Planungsgebiet befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferden einschließlich Koppelhaltung sowie weitere Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Diese Betriebe dürfen in der Ausübung und Erweiterung durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Auf die Einwirkungen landwirtschaftlicher Emissionen wird hingewiesen (v.a. Lärm- und Geruchsbelästigung).

Denkmalschutz

- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 den 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. Andernfalls sind Feuerwehrzufahrten nach Art. 5 BayBO auf den Privatgrundstücken nötig. Für Gebäude, die über 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant sind, empfiehlt sich ein Baugenehmigungsverfahren (keine Genehmigungsfreistellung).
- Die Befahrbarkeit des Wendehammers bei der Einmündung der neuen Stichstraße bei Flurstück Nr. 547 für Feuerwehrfahrzeuge ist bei der Erschließungsplanung zu überprüfen.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Der Apfelbaum auf der für den Spielplatz festgesetzten Fläche sollte nach Möglichkeit erhalten werden.
- Die Standorte der neu anzupflanzenden Bäume sind wegen dem Bau, der Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien sicher zu stellen (ggf. Schutzmaßnahmen vorsehen)

Kreisstraße, Sichtflächen (straßenrechtliche Vorschriften)

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Stromversorgung (Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Altdorf)

- Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf Flurstück 547 befinden sich 0,4 kV-Niederspannungserdkabel. Die Bayernwerk AG ist rechtzeitig über den Stand des Baufortschritts zu informieren, um ggf. Änderungen an ihren Kabelnetzen abzustimmen. Vor Erdarbeiten ist eine Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk Ag einzuholen (Tel. 0871 96639338). Das Erdkabel ist im Bebauungsplan dargestellt.
- Die elektrische Erschließung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der vorhandenen Trafostationen in Pesenlern sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel.
- Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen 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. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Anschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.

- 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. Bei Baumpflanzen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist auf jeden Fall eine Planauskunft einzuholen.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Lageplan, dieser dient nur der Vorabinformation und ist nicht mehr gültig). Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag
TI NL Süd
PTI Rosenheim
ONB Wartenberg Oberbay
Bemerkung:
AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag
AsB 1
VsB 871A
Name Verwaltung PTI Wiesurtum
Datum 12.11.2014
Sicht Lageplan
Maßstab 1:2000
Blatt 1
APL wurde vom Kunden gestellt.
Pesenlern
Rosenheim 85456
Pedersberg
Bellingerstraße
Schlesienstraße
Stadt
Gebäude
EON
ST
Pe
Pe
Pe

- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- 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.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich. Für zusätzliche Grundstücksanschlüsse von bebauten angeschlossenen Grundstücken fordert der Wasserzweckverband eine Sondervereinbarung.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.

Sonstige Hinweise

- Beim Straßenausbau sollte besonders auf die Wirtschaftlichkeit geachtet werden.
- Die Möglichkeit eines (leise befahrbaren) Pflasterwegs sollte beim Ausbau des derzeitigen Eigentümerwegs entlang der Flurstücke 547/1 und 547/3 in die Erschließungsplanung einbezogen werden, um nachträgliche Arbeiten am Belag kostengünstig durchführen zu können. Der Belag sollte erst nach der der Leitungs- und Kanalverlegung fertiggestellt werden.
- Auf einen Vertrag zur Kostenbeteiligung von Neuanliegern an der Herstellung einer Spritzdecke auf der Stichstraße wird hingewiesen.

7 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Pesenlern regelt der Markt Wartenberg das Maß einer zukünftigen Bebauung und die Wohnungsstruktur, um den Dorfcharakter zu erhalten. Die Festsetzungen sind eine Weiterentwicklung der bestehenden Innenbereichssatzung. Zudem schränkt der Markt Wartenberg die bauliche Nutzung überschwemmungsgefährdeter Flächen in Pesenlern ein, um Hochwasserrisiken für die vorhandene und neue Bebauung zu beschränken. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes des Marktes Wartenberg für Pesenlern.

Wartenberg, den ....

Manfred Ranft, Erster Bürgermeister

8 Anlage

Höhenplan der Geländesenke

Rand der Geländesenke

Höhenlinien im Abstand 5 cm
mit Höhenangabe in
Meter über Normalhöhennull

Bebauungsplan Pesenlern
Höhenlinien Geländesenke
aus digitalem Geländemodell Stand Juni 2014
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

architekturbüro pezold*Wartenberg