



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Strogenstraße Ortsmitte
1. vereinfachte Änderung
Begründung

11. Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Bebauungsplanbegründung vom 9. November 2011	4
3	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4	Verfahren	4
5	Änderungen.....	4
5.1	Erschließungsstraße.....	4
5.2	Sonstige Änderungen	5
	Anpassung an die amtliche Vermessung	5
	Grundflächenzahl GRZ (Nr. 2.3)	5
	Baugrenze (Nr. 3.2)	6
	Baugrenze Untergeschoss (Nr. 3.3)	7
	Abstandsflächen (Nr. 3.5)	7
	Öffentlich benutzbare Parkplätze (Nr. 4.3 und 4.4)	9
	Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume (Nr. 6.1 und 6.2)	9
6	Zusammenfassung	10

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 Strogenstraße Ortsmitte hat der Markt 2011 den Bebauungsplan aufgestellt. Der Gemeinderat hat am 15. Oktober 2014 die Durchführung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2 Bebauungsplanbegründung vom 9. November 2011

Die Bebauungsplanbegründung vom 9. November 2011 bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung nur ergänzt.

3 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Markt Wartenberg hat das Grundstück erworben und in diesem Jahr zum Verkauf ausgeschrieben. Die Bebauung auf der Teilbaugebietsfläche WA1 soll demnächst realisiert werden. Die Herstellung der Erschließung wird – über den Bebauungsplan hinaus – in städtebaulichen Verträgen geregelt. In diesem Zusammenhang soll die innere Erschließungsstraße („Mischfläche“ nach Festsetzung Nr. 4.2) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, damit sie nach der Fertigstellung öffentlich gewidmet werden kann. Für größere Erschließungsbereiche haben sich reine Privatstraßen oder Eigentümerwege in der Vergangenheit nicht immer bewährt, so dass der Markt Wartenberg hier eine Gemeindestraße plant.

Bei der Gelegenheit sollen einzelne Festsetzungen im Abschnitt WA1 geändert werden. Bei der Vorhabensplanung sind Abweichungen zum Bebauungsplan entstanden, die hauptsächlich die Lage und Größe der Tiefgarage betreffen. Da der Entwurf ansonsten dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans entspricht, soll der Bebauungsplan im Detail angepasst werden.

Weiteren Änderungsbedarf ergab ein Sturm am 21. Oktober 2014, bei dem einer der beiden Bäume an der Strogenstraße entwurzelt wurde, die im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt sind. Die Wurzeln des Baumes waren - vermutlich standortbedingt – unterentwickelt. Die Bäume wurden bei der Ortskernsanierung 1985 bis 1995 gepflanzt und entsprechen sowohl dem Leitbild der Ortskernsanierung, als auch dem Grünkonzept des früheren und des aktuellen Flächennutzungsplans Wartenberg. Um die Grünstruktur entlang der Strogenstraße beizubehalten, ist eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig.

4 Verfahren

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 § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

5 Änderungen

5.1 Erschließungsstraße

Die Festsetzung Nr 4.2 wird geändert:

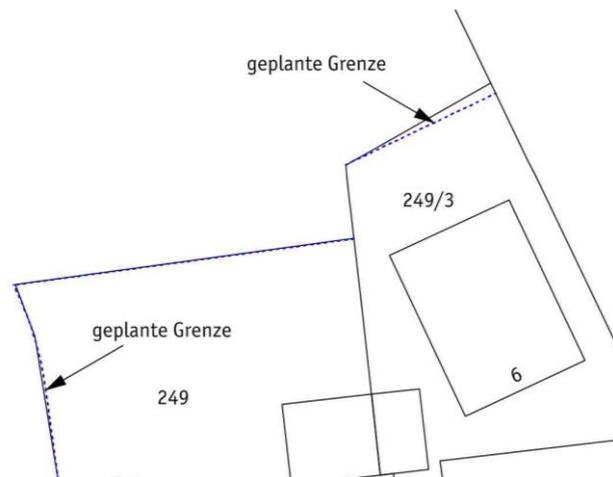
- bisher: *„private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Aufenthaltsqualität zur öffentlichen Mitbenutzung (verkehrsberuhigte Zone); diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.“*
- zukünftig: *„öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Aufenthaltsqualität (verkehrsberuhigte Zone)“*

Bei dieser Verkehrsfläche wird im Plan auch eine Straßenbegrenzungslinie ergänzt. Die Änderung der Erschließungsstraße von einer privaten in eine öffentliche Verkehrsfläche wirkt sich auf die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von angrenzenden Gebäuden aus. Abstandsflächen dürfen sich auf private Verkehrsflächen uneingeschränkt erstrecken, auf öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zur Straßenmitte. Damit die Änderung keine Einschränkung für die zulässige Bebauung ergibt, wird eine entsprechende Festsetzung für die Abstandsflächen getroffen (s.u.)

5.2 Sonstige Änderungen

Anpassung an die amtliche Vermessung

Nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten war, wurden einige Grundstücksgrenzen neu vermessen. Die Vermessung weicht etwas von der Planung ab (siehe Abbildung). Der Bebauungsplan wird an die neuen Flurstücksgrenzen angepasst. Die Abweichungen betragen nur wenige Quadratmeter (z.B. 5,3 m² beim Flurstück 249/3).



Die Anpassung ergibt folgende Flächenaufteilung:

	bisher	zukünftig
Geltungsbereich insgesamt	5.821,1 m ²	5.815,9 m ²
• Baugebiet	4.673,7 m ²	4.669,1 m ²
○ Allgemeines Wohngebiet	3.656,3 m ²	3.648,9 m ²
○ Erschließungsstraße mit Wendehammer	653,2 m ²	656,1 m ²
○ Fußwege	139,1 m ²	138,9 m ²
○ Öffentliche Stellplätze und Grünflächen	225,0 m ²	225,2 m ²
• Sonstige einbezogene Flächen	1.147,4 m ²	1.146,8 m ²
○ Strogenstraße	1.018,0 m ²	1.018,0 m ²
○ Zufahrt Flurstück 260/2	120,2 m ²	120,2 m ²
○ Sichtflächen Flurstück 249	9,2 m ²	8,6 m ²

Grundflächenzahl GRZ (Nr. 2.3)

Im Teilbaugebiet WA1 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 23 Wohnungen entstehen. Bei der Vorhabensplanung des Bauträgers liegt die Grundfläche der Hauptanlagen¹ etwas unterhalb der zulässigen Grundfläche (siehe Abbildung B; GRZ der Hauptanlagen im Entwurf 0,38; zulässig nach Bebauungsplan 0,4). Die sonstigen Anlagen halten den gesetzlich zulässigen Überschreitungsrahmen ein, solange man die Tiefgarage außer Acht lässt (siehe Abbildung C; GRZ aller Anlagen 0,6; zulässig nach Bebauungsplan und § 19 BauNVO 0,6).



Durch die Tiefgarage wird die zulässige Grundflächenzahl mit ihren gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten allerdings nicht eingehalten. Hier würde sich nach den Angaben des Bauträgers eine GRZ von ca. 0,76 ergeben. Der Markt Wartenberg lässt diese Überschreitung zu, weil die Tiefgarage dem Zweck dient, das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans zu verwirklichen und keine zusätzlichen Wohnungen oder Stellplätze gegenüber dem Konzept des Bebauungsplans zu erwarten sind. Es liegt im Interesse des Marktes Wartenberg, dass eine ausreichende Zahl privater Stellplätze entsteht. Voraussetzung für die Überschreitung ist eine ausreichend starke Überdeckung der Tiefgarage mit Erreich oder Pflanzsubstrat, die eine angemessene

¹ Wohngebäude incl. Balkone und Terrassen

Begrünung des Baugrundstücks erlaubt. Hier wird zur Orientierung Bezug genommen auf Standsicherheitsuntersuchungen von Bäumen auf Tiefgaragen² und auf entsprechende Regelungen der Stadt München³. Die Mindestüberdeckung wird mit einer Stärke von 60 cm festgesetzt.

Für den Fall, dass nicht alle privaten Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden können, sollen ergänzend oberirdische offene Stellplätze möglich sein. Für solche Stellplätze und für Wege auf dem Grundstück soll ermöglicht werden, die gesetzliche Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 auszuschöpfen. Voraussetzung für diese Überschreitung ist, dass die natürlichen Bodenfunktionen nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Das wird durch eine wasserdurchlässige Befestigung erreicht. Konkretisiert wird die Vorgabe durch den Öffnungs- oder Porenanteil der Baustoffe. Nach dem Merkblatt⁴ „Regenwasserversickerung durch Pflasterflächen“ beträgt der Öffnungs- und Porenanteil bei Pflaster mit Normalfuge 2 bis 4 %, bei Dränbetonpflaster 15 bis 25 % und bei Rasengittersteinen bis zu 50 %. Die Möglichkeit, Dränpflaster zu verwenden, erlaubt eine barrierefreie Ausführung dieser Verkehrsflächen.

Die Festsetzung wird folgendermaßen geändert:

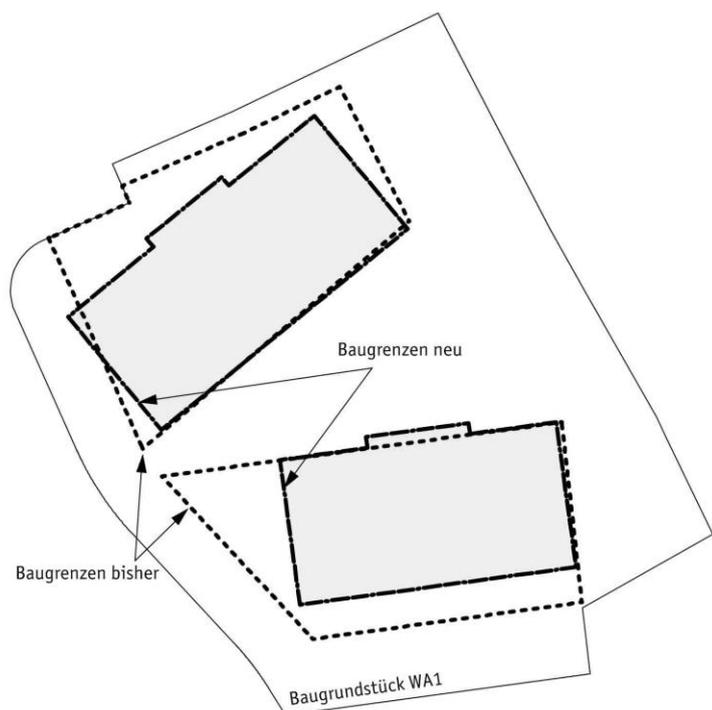
- *bisher „Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.“*
- *zukünftig „Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Überschreitungen sind im folgenden Umfang zulässig:*
 - *bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;*
 - *bis zu einer GRZ von 0,76 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 60 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind;*
 - *bis zu einer GRZ von 0,8 durch wasserdurchlässig befestigte Wege und Stellplätze, deren Belag einen Öffnungs- oder Porenanteil von mehr als 20 % aufweist und die nicht über Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO liegen.“*

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erhält eine eigene Nummer (2.4). Die bisherigen Festsetzungen 2.4 und 2.5 werden entsprechend neu nummeriert (2.5 und 2.6).

Baugrenze (Nr. 3.2)

Wegen der vorgesehenen öffentlichen Straßenwidmung ist eine abweichende Regelung für die Abstandsflächen der Wohnhäuser nötig (siehe Ausführungen unter 5.1). Die neue Regelung darf keine Nachteile für die Nachbarn ergeben. Deshalb werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Baugebietsteilfläche WA1 enger begrenzt als bisher (siehe Abbildung rechts).

Es werden geringe Baugrenzenüberschreitungen des Baukörperentwurfs berücksichtigt (Westseite und Südostseite beim nördlichen Wohnhaus, Nordseite beim südlichen Wohnhaus). Die neuen Baugrenzen entsprechen sowohl dem Baukörperentwurf, als auch den Grundzügen und dem Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans. In den anderen Baugebietsteilen werden die Baugrenzen nicht geändert.



Die enge Begrenzung erfordert andererseits, Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone und Terrassen festzusetzen, weil diese baulichen Anlagen dann vollständig außerhalb der Baugrenzen liegen. Bei der Über-

² „Standsichere und vitale Bäume auf einer Tiefgarage“, Weigel und Wessolly in Stadt + Grün 2/96

³ „Richtlinien für die Behandlung von Baugesuchen in Gebieten der Staffel 9“, Landeshauptstadt München, 1973

⁴ Zement-Merkblatt Straßenbau S 15 6.2003, Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e.V.

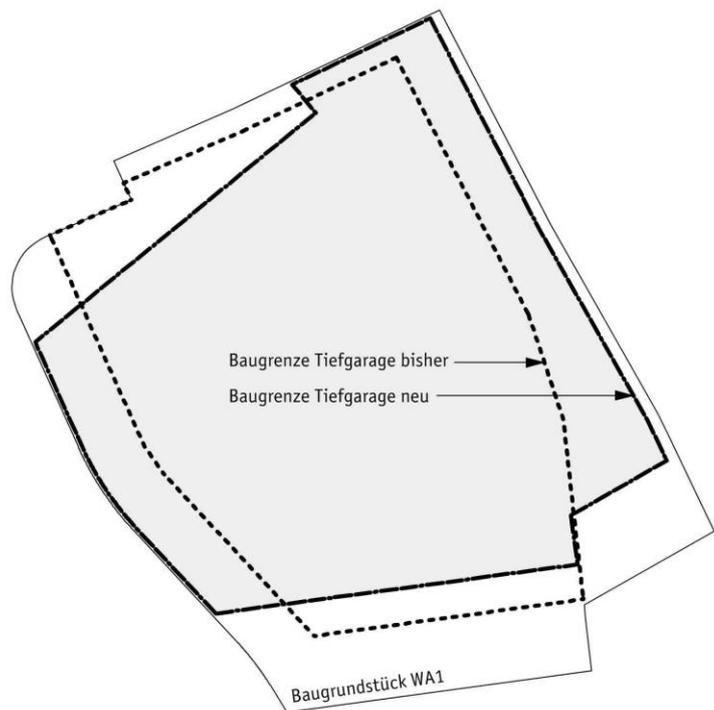
schreitung ist zu beachten, dass die baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen die regulären Abstandsflächen nach der bayerischen Bauordnung einhalten müssen. In die Festsetzung wird eingefügt:

- „Terrassen incl. Sichtschutzwände dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten, Balkone um bis zu 2,25 m. Überschreitungen für andere Gebäudeteile können nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.“

Die enger gefassten Baugrenzen erfordern auch eine Fläche für Garagen/Nebengebäude gemäß Festsetzung 3.4 neben dem nördlichen Gebäude, um die Tiefgaragenzufahrt unterbringen zu können. Für diese (überdachte) Zufahrt wird im Bebauungsplan keine abweichende Abstandsregelung festgesetzt.

Baugrenze Untergeschoss (Nr. 3.3)

Tiefgaragen sind nach dem gültigen Bebauungsplan innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Baugrenzen für Untergeschosse zulässig. Bei der konkreten Vorhabensplanung für das WA1 hat sich gezeigt, dass die Flächen nördlich des Nordgebäudes und südlich des Südgebäudes kaum für die Tiefgarage genutzt werden können und stattdessen eine Erweiterung Richtung Westen und Osten sinnvoll ist. Die Änderung ist auf der Abbildung rechts dargestellt. Sie führt zum Verlust zweier Bäume, für die bisher der Erhalt vorgesehen war. Aus den oben beschriebenen Erwägungen (siehe Ausführungen zur Grundflächenzahl) soll die Änderung trotzdem ermöglicht werden. Für die Bäume wird ein Ausgleich festgesetzt.



Abstandsflächen (Nr. 3.5)

Wie unter 5.1 beschrieben, wirkt sich die Umwidmung der Straße auf die Abstandsvorschriften aus. Die Überschreitungen der Straßenmitte (siehe Abbildung) waren nach der Bayerischen Bauordnung bisher zulässig, sind es aber nach der Umwidmung nicht mehr. Um das städtebauliche Konzept trotzdem verwirklichen zu können, werden die Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO für die Gebäude im WA1 außer Kraft gesetzt, soweit sie innerhalb der Baugrenzen liegen. Um Nachteile für Nachbarn zu vermeiden, werden die Baugrenzen im Gegenzug sehr viel enger gezogen als bisher (siehe Ausführungen unter 3.2). Die gleiche Regelung war im bisherigen Bebauungsplan schon für das WA3 enthalten.

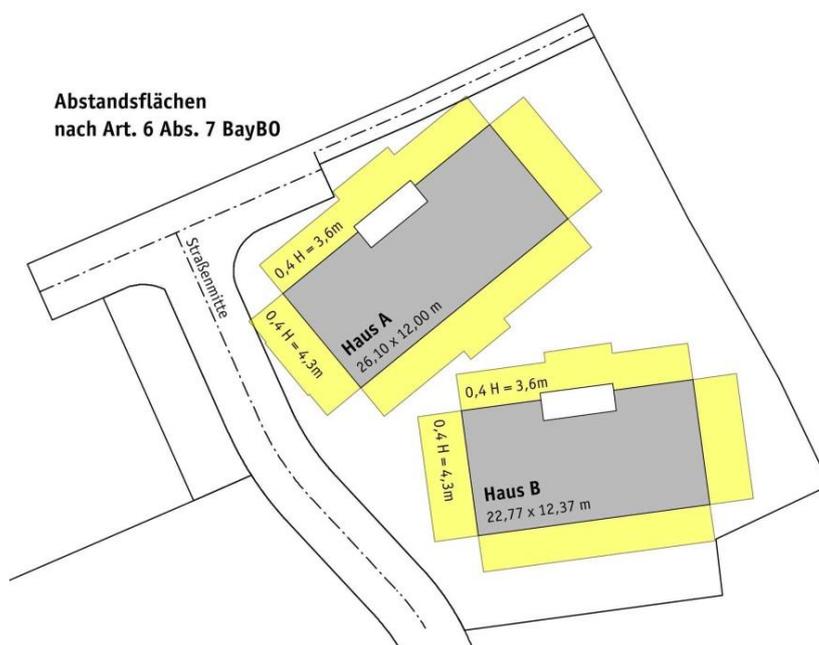


Bei der Veränderung von Abstandsflächen ist zu prüfen, ob der Schutzzweck der Vorschriften weiterhin erfüllt wird. Die Vorgabe des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zur Veränderung von Abstandsflächen lautet: „die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.“ Wie oben erläutert, wird eine Abstandsflächenverkürzung gegenüber Nachbargrundstücken und zwischen den Häusern innerhalb des Gebiets durch die engere Festsetzung der Baugrenzen vermieden. Deshalb können dort keine Nachteile für die Belichtung, die Belüftung oder die Anordnung von Nebenanlagen entstehen (siehe Abbildung oben).

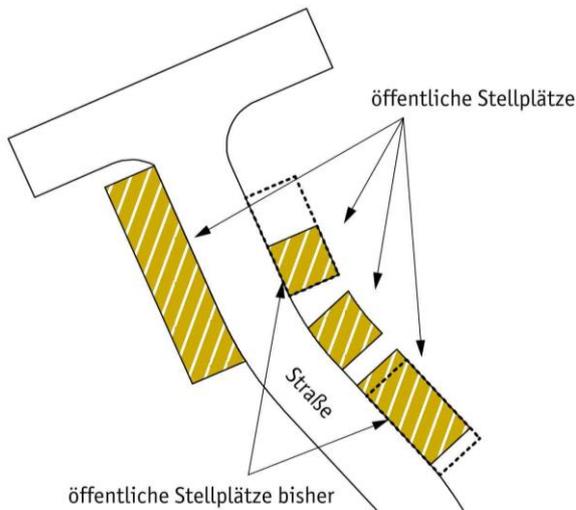
Die Abstandsflächen werden nur an zwei Stellen gegenüber der Erschließungsstraße verkürzt, weil die Straße nicht mehr privat, sondern öffentlich gewidmet werden soll. Nur diese beiden Stellen müssen überprüft werden. Relevant sind deshalb nur die Abstandsflächen des Hauses A nach Norden und nach Westen. Alle anderen Abstände sind durch die Baugrenzen ausreichend gesichert. Beeinträchtigungen könnten sich ergeben, wenn auf den gegenüberliegenden Grundstücken Gebäude entstehen, deren Abstandsflächen sich auf die Erschließungsstraße erstrecken und dadurch die Gebäude zu nah aneinander stehen.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Gebäudeabstände zur ausreichenden Belichtung, Belüftung und der Anordnung von Nebenanlagen können aber nicht nur durch die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gewährleistet werden, sondern darüber hinaus auch durch die Anwendung des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Dort ist ein alternatives Abstandsflächensystem beschrieben, bei dem nicht die volle Wandhöhe herangezogen wird, sondern nur 40 % der Wandhöhe (0,4 H). Nach einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist „dieses System in gleicher Weise geeignet, die konkurrierenden Nutzungs- und Schutzinteressen zu bestimmen, wie die sonstigen Regelabstandsflächen“ (vgl. BayVGh, Urteil vom 15. Dezember 2008, Az. 22 B 07.143).

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die mit Baugrenzen festgesetzten Gebäudeabstände untereinander, zu den Grundstücksgrenzen und zur Straßenmitte deutlich größer, als sie nach dem alternativen Abstandsflächensystem des Art. 6 Abs. 7 BayBO sein müssten (siehe Abbildung). Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird somit nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt.



Öffentlich benutzbare Parkplätze (Nr. 4.3 und 4.4)



Im Bebauungsplan sind insgesamt 16 öffentlich benutzbare Kfz-Stellplätze festgesetzt. Acht Stellplätze sind westlich der Straße vorgesehen, acht östlich. Um Überschneidungen mit den geänderten Baugrenzen zu vermeiden, werden die Stellplätze östlich der Straße etwas verschoben und anders gruppiert. Die Anzahl bleibt unverändert. Die Lage dieser Stellplätze darf auch – wie bisher – geringfügig verändert werden.

Die Abweichungsmöglichkeit für die Lage wird von der Planzeichnung in die textliche Festsetzung verlegt. Die Festsetzungen für die westlichen und östlichen Parkplätze werden zusammengefasst:

- *bisher*

- 4.3  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche für acht öffentlich benutzbare Pkw-Stellplätze;
- 4.4  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche für vier öffentlich benutzbare Pkw-Stellplätze; diese Fläche kann im festgesetzten Bereich entlang der Mischfläche verschoben werden.

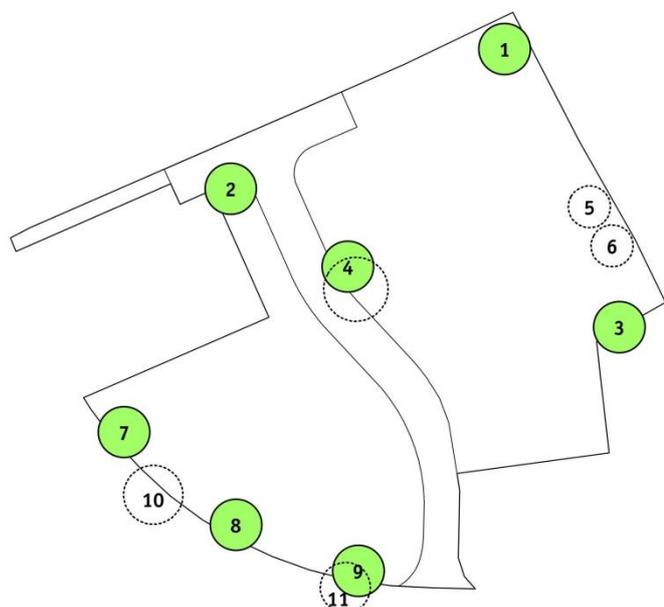
- *zukünftig*

- 4.3  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche für öffentlich benutzbare Pkw-Stellplätze mit Festsetzung der Anzahl der Stellplätze, hier z.B. 8; für die Lage dieser Verkehrsflächen können Abweichungen um bis zu 2 m zugelassen werden.

Wegen der Zusammenfassung der beiden Festsetzungen werden die folgenden Festsetzungen 4.5 bis 4.9 neu nummeriert (4.4 bis 4.9). Der Verweis in der Festsetzung 4.6 (neu) wird an die neue Nummerierung angepasst.

Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume (Nr. 6.1 und 6.2)

Bei den Festsetzungen für zu pflanzende und zu erhaltende Bäume ergibt sich Änderungsbedarf durch die Lage der Tiefgarage und durch die Entwurzelung eines Baums bei einem Sturm am 21. Oktober 2014 (siehe Ausführungen unter 3. und 5.2). Die Abbildung zeigt die bisherige und zukünftige Planung.



- Bäume 1 und 2; Neupflanzung; unverändert
- Baum 3; Erhaltung; unverändert
- Baum 4; Neupflanzung; Lage geringfügig verschoben, wegen der Änderung der öffentlichen Parkplätze
- Bäume 5 und 6; Erhaltung; entfallen wegen der Lage der Tiefgarage. Diese Bäume werden durch drei Laubbäume zweiter Wuchsordnung entlang der Strogenstraße ersetzt (Bäume 7, 8 und 9).
- Bäume 7, 8 und 9: bisher nicht im Bebauungsplan enthalten; Ersatz für die Bäume 5 und 6.
- Baum 10; Erhaltung; wurde beim Sturm entwurzelt; die Festsetzung entfällt.
- Baum 11; Erhaltung; die Festsetzung entfällt, weil der Baum vermutlich ähnliche Schwierigkeiten bei der Ausbildung des Wurzelwerks hat, wie der Baum 10.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird aufgrund der dichten Bebauung dahingehend geändert, dass keine Bäume erster Wuchsordnung, sondern Bäume zweiter Wuchsordnung gepflanzt werden müssen. Bäume erster Wuchsordnung (große Bäume) werden über 20 Meter hoch, während Bäume zweiter Wuchsordnung (mittelgroße Bäume) ca. 15 bis 20 Meter hoch werden. Auch mit solchen, etwas kleineren Bäumen lässt sich das Ortsbild noch ausreichend gestalten, zumal an der Strogenstraße die Anzahl der Bäume erhöht wird. Für die Bäume an der Strogenstraße werden Abstände zur Grundstücksgrenze festgesetzt, damit die Bäume mehr Platz zur Ausbildung der Wurzeln haben, als bisher.

Unverändert bleibt die textliche Festsetzung Nr. 6.4, nach der weitere Laubbäume im Baugebiet anzupflanzen sind. Bäume zweiter Wuchsordnung sind z.B.:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| • Acer campestre | Feld-Ahorn |
| • Alnus cordata | Herzblättrige Erle |
| • Alnus glutinosa | Rot-/ Schwarzerle |
| • Alnus incana | Grau-Erle |
| • Betula pendula | Weiß-Birke |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Pyrus pyraister | Holzbirne |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Sorbus domestica | Speierling |
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |

6 Zusammenfassung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Strogenstraße Ortsmitte wird die innere Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und der Bebauungsplan in einigen Details geändert, insbesondere um die Errichtung einer Tiefgarage zu erleichtern. Wegen der Auswirkungen des Sturms im Oktober 2014 wird das Grünkonzept geändert.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, 1. Bürgermeister