



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Weise-Berg II**  
**6. vereinfachte Änderung**  
**Begründung**

13. April 2011

## **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Markt Wartenberg besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 14. Dezember 1987 (Nr. 421-4621 ED 251) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Baugebiet Weise-Berg II hat der Markt 1980 den Bebauungsplan Weise-Berg II aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 31. Juli 1980 als Satzung beschlossen (Bekanntmachung am 17. Oktober 1980). Er erfuhr seitdem fünf Änderungen. Der Gemeinderat Wartenberg hat am 16. September 2010 die Durchführung dieser sechsten vereinfachten Änderung beschlossen.

## **2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Auf den Parzellen 34 und 35 ist bisher jeweils ein Wohnhaus zulässig (Flurstücke 1054/1 und 1054/2, Gemarkung Wartenberg). Da die Grundstücke mit insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> verhältnismäßig groß und außerdem an zwei gegenüberliegenden Seiten erschlossen sind, wurde ein Vorbescheid zur Errichtung zweier zusätzlicher Wohnhäuser eingereicht. Die Wohnhäuser sind an einem steilen Hang geplant. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vor 30 Jahren hat die starke Hangneigung im unteren Grundstücksbereich dazu geführt, dort keine Bebauung festzusetzen.

Diese Hangneigung hat sich natürlich in der Zwischenzeit nicht geändert. Geändert haben sich allerdings die Grundstücksgrößen, die sich Familien mit einem durchschnittlichen Einkommen leisten können. Im Baugebiet Weise-Berg II sind die Grundstücke im Mittel 885 m<sup>2</sup> groß - Grundstücke über 1200 m<sup>2</sup> sind keine Seltenheit. Heutzutage werden in Wohngebieten Einfamilienhausgrundstücke zwischen 450 und 550 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Markt Wartenberg möchte mit seiner Bauleitplanung die Eigentumsbildung in weiten Kreisen der Bevölkerung fördern.

Der Markt Wartenberg beabsichtigt zudem, in den nächsten Jahren weiter zu wachsen. Die Einwohnerzahl soll jährlich um 1,2 bis 1,5 % steigen. Der Wohnungsbedarf für die zusätzlichen Einwohner soll nicht ausschließlich mit neu auszuweisenden Wohngebieten gedeckt werden. Stattdessen möchte der Markt Wartenberg vorhandene Potentiale im Ortsinneren für das Einwohnerwachstum nutzen, soweit sich diese Nutzung in städtebaulicher Hinsicht mit dem Bestand verträgt und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

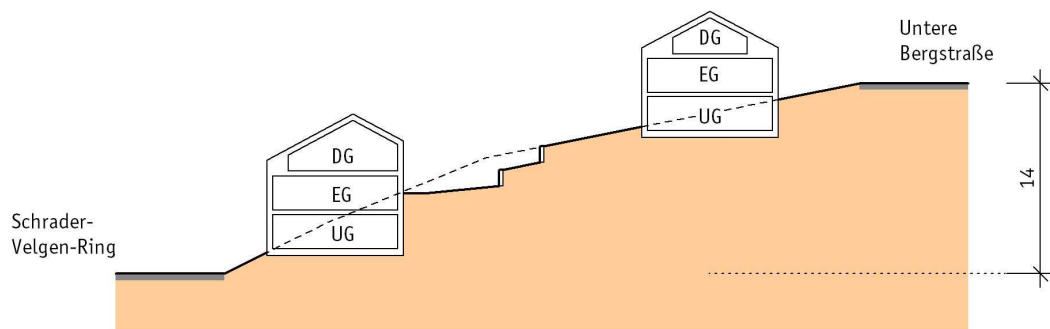
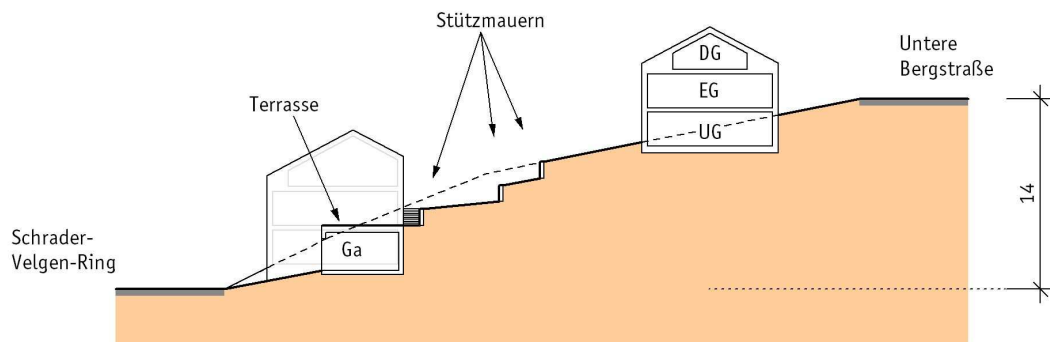
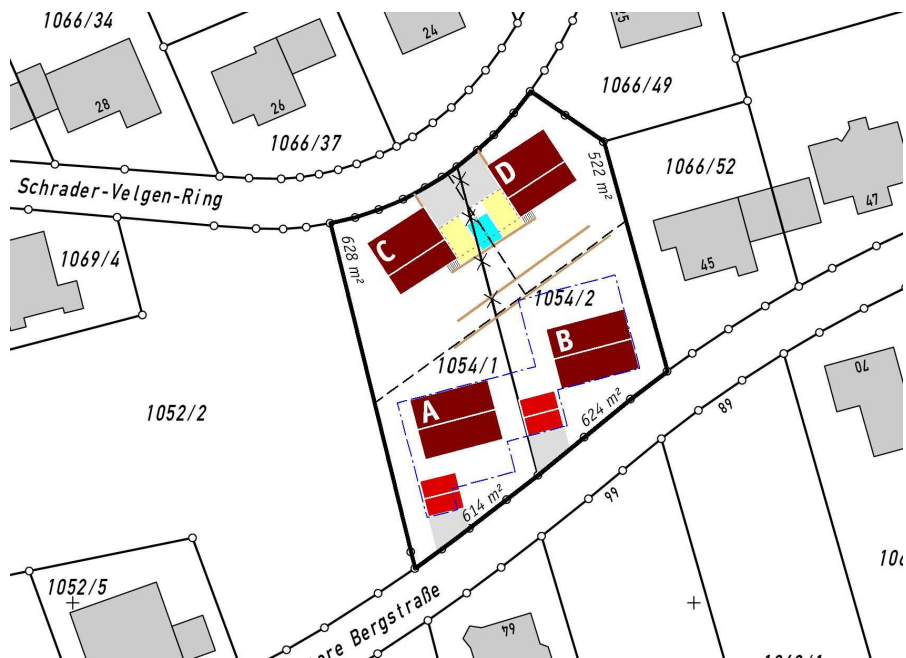
Das beantragte Vorhaben entspricht diesen Zielen. Der Markt Wartenberg nimmt deshalb den Antrag als Anlass, Baurecht für die beiden zusätzlichen Wohngebäude zu schaffen. Wegen der steilen Hanglage werden außerdem Festsetzungen getroffen, die einen zu starken Eingriff in die Topographie verhindern sollen.

## **3 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 Maßgabe des §13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

#### 4 Entwurf

Der Lageplan zeigt die bisher schon zulässigen Gebäude A und B sowie die zusätzlich geplanten Gebäude C und D. Der Hang fällt von der Unteren Bergstraße im Süden zum Schrader-Velgen-Ring im Norden um 13 bis 14 m. Auf Flurstück 1052/2 westlich der vier Gebäude befindet sich ein Wäldchen als öffentliche Erholungsfläche und Spielplatz.



Wandhöhen:  
- Bergseite 3,80 m  
- Talseite 6,80 m

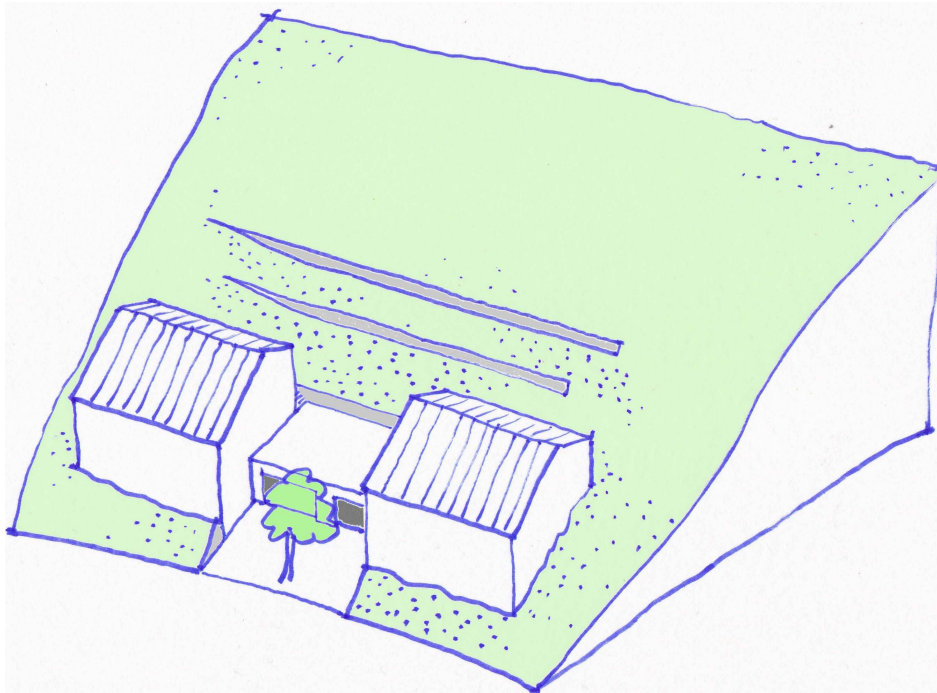
Wandhöhen:  
- Bergseite 3,80 m  
- Talseite 6,30 m

**C/D**

**A/B**

Der Geländeschnitt oben zeigt die Veränderung des Hanges durch die Gebäude. Abgrabungen und Stützmauern werden nur in definierten Bereichen zugelassen. Stützmauern sind nur bis 1,2 m Höhe zulässig.

Die zusätzlichen Gebäude C und D halten die im Baugebiet zulässigen Traufwandhöhen und Dachneigungen ein. Der hauptsächliche Niveauunterschied zwischen dem Garten und der Straße wird nicht durch Stützmauern im Gelände, sondern durch die Gebäude selbst überbrückt (Wohnhäuser und Garagen), wie auch die Isometrie unten zeigt (die Gebäude A und B sind darauf nicht abgebildet).



## 5 Auswirkungen

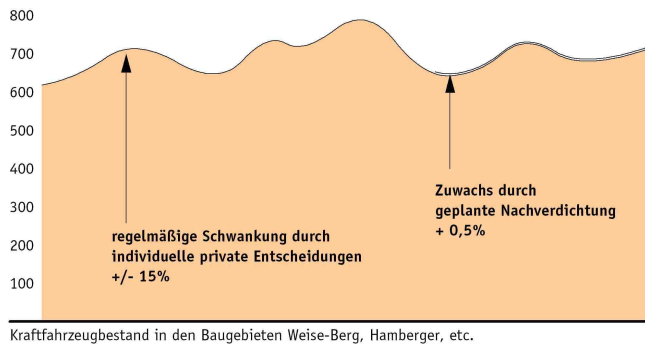
### *Erschließung und Verkehr*

Das Baugebiet wird von der Unteren Bergstraße und der Robert-Weise-Straße erschlossen. An der Unteren Bergstraße gibt es eine Engstelle auf Höhe des Hauses Nr. 15, an der ungünstig geparkte Fahrzeuge häufig zum Rangieren oder Zurücksetzen zwingen. Die zweite Zubringerstraße Robert-Weise-Straße ist überwiegend mit folgendem Querschnitt ausgebaut:

- Gehsteig 1,50 m
- Fahrbahn 5,95 m
- Gehsteig 1,50 m

In einem 50 m langen Abschnitt auf Höhe der Rosenstraße ist der Querschnitt schmaler. Dort ist nur ein einseitiger Gehsteig mit 1,15 m Breite und eine 4,70 m breite Fahrbahn vorhanden. Mit der Einmündung der Rosenstraße steht auch auf diesem verengten Abschnitt eine Ausweichmöglichkeit zur Verfügung. Straßen mit dem o.g. Fahrbahnquerschnitt sind nach den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen als Sammelstraßen für Wohngebiete mit einer Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde ausreichend. Diese Verkehrsbelastung wird von Wohngebieten mit einem Kfz-Bestand von rund 1.140 Autos erzeugt. Zum Vergleich: in Wartenberg waren im Jahr 2009 insgesamt 2.850 Pkws angemeldet.

Die Zubringerstraßen versorgen Wohngebiete mit insgesamt 768 Einwohnern (Stand 2008). In Wartenberg schwankt die Anzahl der Pkws pro 1.000 Einwohner zwischen 796 und 1.039 (Quelle: Gemeindedaten Wartenberg 2010, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum). Der Kraftfahrzeugbestand in den Wohngebieten, die über die Untere Bergstraße und die Robert-Weise-Straße erreicht werden, beträgt dementsprechend zwischen 611 und 797 Autos. Bei gleichbleibender Einwohnerzahl schwankt also die Anzahl der Kraftfahrzeuge im Gebiet allein aufgrund individueller privater Entscheidungen zur Anschaffung oder Abschaffung von Autos um +/- 15% - unabhängig von einer baulichen Nachverdichtung oder von Zu- oder Fortzügen. Die vorliegende Planung für zwei Wohnhäuser mit je einer Doppelgarage erhöht diesen Kraftfahrzeugbestand dagegen nur um 0,5% (4 Autos).



Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass auf den zusätzlich gebildeten Parzellen 34b und 35b jeweils nur eine Wohnung zulässig ist. Der daraus resultierende Verkehrszuwachs wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtverkehrssituation im Gebiet haben. Die Querschnitte der Erschließungsstraßen werden durch die geplante Bebauung außerdem nicht geschmälert.

### **Wäldchen**

Der Markt Wartenberg beabsichtigt, das Wäldchen weiterhin zu erhalten. Er ist sich der Tatsache bewusst, dass heranrückende Wohnbebauung einen Baumbestand grundsätzlich gefährden kann. Für die vorliegende Planung ist zu berücksichtigen, dass nur ein zusätzliches Gebäude im Baumwurfbereich zugelassen wird (auf Parzelle 35b). Dieses zusätzliche Gebäude rückt nicht näher an das Wäldchen heran, als die schon bestehenden Wohnhäuser auf den Parzellen 36, 37, 40, 41, 42. Es entsteht dadurch keine Gefährdung anderer Qualität als bisher.

Im Bebauungsplan wird zudem eine Schutzauflage festgesetzt. Der Schutz des Wäldchens besteht darin, dass Eigentümer oder Bewohner eines gegen Baumwurf verstärkten Hauses nicht die Beseitigung von Bäumen mit der Begründung verlangen können, sie seien durch Baumwurf gefährdet. Diese Auflage gilt nicht nur für das neu zugelassene Haus, sondern für alle zukünftigen Neubauten oder Gebäudeerweiterungen im Baumwurfbereich.

### **Verschattung benachbarter Parzellen**

Die geplanten Gebäudehöhen und Grenzabstände liegen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften. Deshalb sind übermäßige Verschattungen oder gar ungesunde Wohnverhältnisse nicht zu erwarten. An dieser Stelle ist bisher ein Grünzug aus Großbäumen festgesetzt ist, der die benachbarten Parzellen langfristig sogar stärker verschatten würde, als die jetzt vorgesehene Bebauung.

## **6 Änderung von Festsetzungen**

- 3.4 Fläche für Garagen (neue Festsetzung, nur für Parzelle 34b und 35b)  
Damit der Entwurf entsprechend umgesetzt wird, wird für diesen speziellen Fall eine Fläche vorgegeben, auf der die Garagen errichtet werden müssen. Zugelassen werden auf den Garagen Terrassen und Gartenhäuschen bis zu einer bestimmten Größe. Die Gartenhäuschen können als Sichtschutz zwischen den Terrassen dienen. Abweichend zur Bayerischen Bauordnung müssen die Terrassen nur 2 m Abstand zur Nachbargrenze einhalten.

Die Garagen sind zwingend zwischen den beiden Wohnhäusern zu errichten. Dadurch wird vermieden, dass für jede Garagenzufahrt ein eigener Geländeeinschnitt mit seitlichen Stützwänden entsteht. Die Funktion der Stützwände soll weitgehend von den Gebäuden selbst übernommen werden.

- 7.2 Dachform Garagen (neue Festsetzung, nur für Parzelle 34b und 35b)  
Für die Garagen wird ein Flachdach vorgeschrieben. Es handelt sich um einen Spezialfall in diesem Baugebiet, in dem sonst Satteldächer vorgeschrieben sind. Das Flachdach soll ermöglichen, eine Terrasse auf Erdgeschossniveau anzulegen, ohne das Gelände übermäßig abgraben zu müssen.
- 8.7 Fläche für Abgrabungen und Stützmauern (neue Festsetzung, nur für Parzelle 34b und 35b)  
Für die beiden zusätzlichen Wohnhäuser sind an dem steilen Hang trotz der o.g. Lösungsansätze stärkere Abgrabungen notwendig, als bisher zulässig. Diese Abgrabungen werden hier auf eine definierte Fläche innerhalb der Parzellen beschränkt.

Entscheidend sind dabei die Einhaltung von Stufen mit max. 1,2 m Höhe, die Abstände zwischen Stützmauern untereinander und zu den östlichen und westlichen Nachbargrundstücken sowie der Ausschluss von Geländeänderungen an der östlichen Seite des Gebäudes D und an der westlichen Seite des Gebäudes C und in den Vorgärten am Schrader-Velgen-Ring.

- 4.2 zulässige Traufhöhen (wird lediglich ergänzt)  
In der Festsetzung werden die zulässigen Traufhöhen für die beiden neuen Gebäude bestimmt.
- 4.5 Wohnungsanzahl (neue Festsetzung, nur für Parzelle 34b und 35b)  
Für die beiden Wohnhäuser wird jeweils nur eine Wohnung zugelassen.
- 8.5 Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Pflanzen (wird lediglich ergänzt)  
Anlässlich der Bebauungsplanänderung wird die Festsetzung um eine Regelung zum Schutz vor Baumwurf ergänzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Baumschutzzone um das zentral gelegene Wäldchen festgelegt – die Gebäude stehen daher nahe am Waldrand. Die Festsetzung schreibt zukünftig für Neubauten oder bauliche Erweiterungen im Einwirkungsbereich vor, dass der Baumwurf in der Planung und Ausführung des Gebäudetragerwerks berücksichtigt wird.

## 7 Pflanzlisten

Für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher eignen sich vor allem folgende Arten (Hochstämme, Stammumfang mindestens 16/18, Buschbäume mit Kronendurchmesser von mindestens 250/300):

### *Großbäume Kategorie I*

- *Alnus incana* Grau-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* Gem. Esche
- *Quercus robur* Stiel-Eiche

### *Großbäume Kategorie II*

- *ulmus glabra* Bergulme
- *salix alba* Weide
- *quercus coccinea* Scharlacheiche
- *Acer campestre* Feld-Ahorn

*Als Beipflanzung sind weitere Großbäume zugelassen:*

- *acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *betula verrucosa* Birke
- *fagus silvatica* Rotbuche
- *tilia cordata* Winterlinde
- *larix europaeus* Lärche
- *pinus silvestris* Kiefer

### *Kleinbäume:*

- *acer campestre* Feldahorn
- *populus tremulix* Zitterpappel
- *salix smithiana* Küberweide
- *prunus avium* Vogelkirsche
- *sorbus aucuparia* Eberesche

## 8 Hinweise<sup>1</sup>

- Zur Löschwasserversorgung sind Hydranten im Abstand von ca. 120 m im Einvernehmen mit dem örtlichen Feuerwehrkommandanten an das Wasserleitungsnetz anzuschließen.
- Im höher gelegenen Bereich des Baugebiets – ab ca. 470 m über NN – ist eine Wasserversorgung der Häuser mit einem Wasserdruck von mehr als 30 m Wassersäule nur dann gewährleistet, wenn von den einzelnen Bauherren zusätzliche technische Vorkehrungen (z.B. Druckerhöhungsanlagen) getroffen werden.
- Hochwassermaßnahmen: die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Hangwasser zu schützen.
- Wasseranschluss: sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.
- Kanalanschluss: das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wartenberg anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

## 9 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weise-Berg II werden zwei zusätzliche Einfamilienhäuser zugelassen und für Neubauten und Erweiterungsbauten am Rand des zentralen Wäldchens Auflagen zum Schutz vor Baumwurf erlassen. Gemäß §13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

---

<sup>1</sup> aus der bisherigen Begründung übernommen