



**Markt Wartenberg**  
**Innenbereichssatzung Manhartsdorf**  
**2. Änderung**  
**Begründung**

25. April 2012

## 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 den Ortsteil Manhartsdorf hat der Markt 1999 eine Satzung zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Manhartsdorf erlassen. Die Satzung wurde im Jahr 2001 durch eine neue, geringfügig erweiterte Satzung ersetzt (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18. Januar 2002), die im Jahr 2011 zum ersten Mal geändert wurde.

Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat am 11. Januar 2012 diese 2. Änderung der Satzung zur geringfügigen Erweiterung beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Erweiterungsbereich im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen. Das wird im Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt, das der Markt Wartenberg am 25. März 2009 begonnen hat und voraussichtlich in diesem Jahr abschließt.

## 2 Zweck der Satzungsänderung

Der Geltungsbereich soll im Osten um ca. 0,35 ha erweitert werden. Es handelt sich teils um bebaute Flächen (Flurstück 1094/T) teils um von Bebauung geprägte Flächen (Flurstück 1100) und teils um vorhandene Straßen und Wege (Flurstücke 1093/T, 1098/T, 1099/T). Der Markt Wartenberg nimmt einen vorliegenden Bauwunsch zum Anlass, Baurecht auf der Fläche zu schaffen, weil diese Entwicklung der im Flächennutzungsplan dokumentierten städtebaulichen Zielsetzung des Marktes entspricht: *„Die Siedlungsentwicklung soll nach der städtebaulichen Zielvorstellung des Marktes Wartenberg überwiegend am Hauptort Wartenberg stattfinden. In den Nebenorten sollen dennoch kleinere Erweiterungen möglich sein.“*

Zudem wird im Teilgeltungsbereich Ost die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht, um die Grundstücke besser ausnützen zu können. Schließlich wird der Name der Satzung von „Festlegungssatzung Manhartsdorf“ in „Innenbereichssatzung Manhartsdorf“ geändert.



## 3 Auswirkungen, Verfahren

Die geringfügige Änderung der Satzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. 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. Für die Änderung werden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.

## 4 Sonstige Auswirkungen

Durch die Erweiterung werden 0,18 ha landwirtschaftliche Fläche umgenutzt. Es wurde geprüft, ob das Planungsziel statt durch diese Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche auch durch die Aktivierung von Baulücken, durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder durch die Verdichtung von Flächen erreicht werden kann. Das Ergebnis der Prüfung war negativ.

Die Auswirkungen von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung werden durch die Festsetzung zur Erhaltung der Gehölze im Bereich des Grabens und einer Ortsrandeingrünung vermindert. Im Flächennutzungsplan ist für den Eingriff ein Ausgleichsbedarf von 0,06 bis 0,14 ha überschlägig ermittelt worden. Im Hinblick auf die Bodenschutz- und Landwirtschaftsbelange ist davon auszugehen, dass durch die o.g. Vermeidungsmaßnahmen dieser sehr kleinflächige Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bewirkt, die ausgeglichen werden müssten.

## 5 Hinweise

### 5.1 Lärmschutz

Auch für das Erweiterungsgebiet gilt, dass durch neue Bauvorhaben die Immissionsrichtwerte und ggf. die erforderlichen Abstände zu schutzbedürftigen oder zu störenden Nutzungen einzuhalten sind. Bei immissionsrelevanten Vorhaben ist dies nachzuweisen (Beteiligung des Landratsamtes, untere Immissionsschutzbehörde).

### 5.2 Wasserversorgung

Auf Flurstück 1100, Gem. Auerbach, befindet sich die Hauptversorgungsleitung vom Wasserwerk zum Hochbehälter. Sie ist im Lageplan der Satzung eingetragen. Die Leitung und ein Schutzstreifen von beidseitig 3 m dürfen nicht überbaut werden. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitung.

Soweit für die Bauvorhaben erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Bauherr dafür zu sorgen.

### 5.3 Kreisstraße ED 2

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist im Lageplan der Satzung dargestellt. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem staatlichen Bauamt (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

Das Erweiterungsgebiet befindet sich südlich der Kreisstraße an freier Strecke. Zufahrten an freier Strecke stellen nach Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 BayStrWG Sondernutzung nach öffentlichem Recht dar, für die eine Sondernutzungserlaubnis durch die Straßenbaubehörde erforderlich ist.

Grundsätzlich besteht mit der Anlage **einer** Zufahrt für die Erweiterungsfläche Einverständnis des Straßenbauamts. Zur Beantragung der Sondernutzungserlaubnis für diese Zufahrt ist dem Straßenbauamt frühzeitig vor Baubeginn eine Planung vorzulegen, bei der die technischen Details wie Entwässerung, Längsneigung der Zufahrt, Eckausrundungen und freizuhaltende Sichtflächen abgestimmt und festgelegt werden.

Die Sichtflächen für die Zufahrt sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 200 m Richtung Osten und 70 m Richtung Westen freizuhalten. Innerhalb der 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 dort 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. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

#### 5.4 Abwehrender 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.

Bei als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraßen ist ein sog. „Wendehammer“, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, erforderlich. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz durchmesser von mindestens 18 m erforderlich; dies ist bei geplanten Wendeanlagen zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote, Z. 283 StVO, mit entsprechendem Zusatzzeichen) zu verfügen.

Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.