

Markt Wartenberg Bebauungsplan Felsl 1. beschleunigte Änderung Begründung

17. Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
3	Verfahren	4
4	Änderungen	5
4.1	Hanggeschosse, Vollgeschosse	5
4.2	Traufwandhöhe, Dachneigung, Höhenlage	6
4.3	Grundfläche und Geschossfläche	7
4.4	Erhaltung von Bäumen	7
4.5	Anpassung an die amtliche Vermessung	8
4.6	Sonstige Änderungen	8
5	Planungsalternativen	9
6	Hinweise	9
7	Zusammenfassung	l0
8	Anlagen	l0
8.1	Höhenplan	LO
8.2	DIN 18920:2002	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 Felsl hat der Markt im Jahr 1983 den Bebauungsplan aufgestellt (siehe Abbildung). Der Marktgemeinderat hat am 25. März 2015 die Durchführung dieser 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauwunsch für das Flurstück 902/2. Bei den Vermessungsarbeiten für das Bauvorhaben wurde festgestellt, dass die Hangneigung dort ebenso Aufenthaltsräume im Untergeschoss zuließe, wie auf einigen anderen Parzellen im Baugebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben das für diese Parzelle jedoch nicht. Der Markt Wartenberg nimmt den Antrag als Anlass, den über 30 Jahre alten und bis heute unveränderten Bebauungsplan zu überprüfen und – soweit es seinen städtebaulichen Vorstellungen entspricht – auch zu überarbeiten. Im Baugebiet wurden trotz seines langen Bestands erst drei Parzellen bebaut. Die Bebauungsplanänderung kann dazu beitragen, dass die Bebauung der verbliebenen Parzellen erleichtert wird.

3 Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung: auf der gleichen Fläche sollen die Bebauungsmöglichkeiten geringfügig erweitert werden. Die Bebauungsplanänderung wurde zunächst im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB begonnen. Da jedoch Zweifel bestehen, wie stark die Grundzüge des Bebauungsplans von den Änderungen berührt werden und ob die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gegeben sind, wird der Bebauungsplan auf Anregung des Landratsamtes Erding, FB 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

• Die Bebauungsplanänderung setzt sowohl alleine für sich als auch im Zusammenhang mit dem bisherigen Plan eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest (das Baugebiet selbst ist bereits kleiner als 20.000 m²).

- Durch die Bebauungsplanänderung 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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das nächste Natura 2000-Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitatgebiet "Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein", das 360 m vom Wohngebiet Birkenstraße entfernt endet. Dazwischen liegt die Wohnbebauung in der Birken- und Eichenstraße. Als Hauptgefährdungen werden für dieses FFH-Gebiet landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Das übernächste FFH-Gebiet ist eine aufgelassene Sandgrube bei Riding. Die nächsten Vogelschutzgebiete beginnen 6,5 km westlich (Vogelschutzgebiet Nördliches Erdinger Moos) und 9,2 km nördlich (Vogelschutzgebiet Vogelfreistätte Mittlere Isarstauseen). Bei diesen Entfernungen ist nicht zu erwarten, dass die Planung die Schutzgebiete beeinträchtigt.

Der Markt Wartenberg führt die Bebauungsplanänderung somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan des Marktes Wartenberg ist durch die Planänderung nicht berührt und muss nicht angepasst werden.

4 Änderungen

Dieser Begründung liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen durch Hervorhebung kenntlich gemacht wurden.

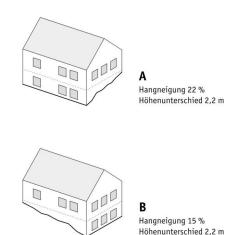
4.1 Hanggeschosse, Vollgeschosse

Das Gelände im Baugebiet Felsl ist hügelig. Die Geländehöhe reicht ungefähr von 468 bis 479,5 m über Normalhöhennull. Die Hanglage ermöglicht, Teile der Untergeschosse der Wohnhäuser natürlich zu belichten und sie als Hanggeschosse mit Aufenthaltsräumen auszubilden. Der ursprüngliche Bebauungsplan ließ das nur für die drei Parzellen am nördlichen Gebietsrand zu. Auf den anderen Parzellen ist das Gelände aber ähnlich stark geneigt. Die Abbildung zeigt die Geländeneigung und den Höhenunterschied, den die Grundstücke innerhalb der Baugrenzen aufweisen. Auf den meisten Parzellen beträgt der Höhenunterschied fast ein ganzes Geschoss.



Deshalb wird die Errichtung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss zukünftig auf allen Parzellen im Baugebiet zugelassen, unabhängig davon, ob das Gebäude quer oder längs zum Hang steht (siehe Beispiele, Abbildung rechts).

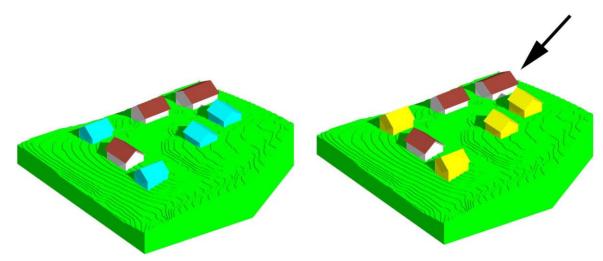
Angesichts der großen Höhenunterschiede soll das Untergeschoss auch als Vollgeschoss zulässig sein. Die Gebäude dürfen somit bis zu drei Vollgeschosse haben: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Mit den Festsetzungen zur Dachform und zur Traufwandhöhe wird einer zu starken Höhenentwicklung vorgebeugt.



4.2 Traufwandhöhe, Dachneigung, Höhenlage

Im Baugebiet darf die Schnittlinie von Außenwand- und Dachaußenfläche bislang 3,50 m über dem natürlichen Gelände auf der Bergseite eines Gebäudes liegen (Traufwandhöhe). Die Dachneigung darf höchstens 34° betragen. Bei einem Bauvorhaben wurden eine Traufwandhöhe von 3,86 m und eine Dachneigung von 38° zugelassen. Hintergrund für die Änderung der Festsetzung ist der Wunsch, das Gebäude kompakt zu gestalten, d.h. statt einer großen Grundfläche mit niedrigem Dach eine kleinere Grundfläche mit höherem Dach zu realisieren. Die Bauweise ist wegen wirtschaftlicher und energetischer Vorteile heutzutage verbreitet. Um diese Bauweise zu erleichtern, wird die zulässige Traufwandhöhe allgemein auf 4,00 m und die zulässige Dachneigung auf 38° erhöht. Da das natürliche Gelände auf der Bergseite eines Gebäudes nicht völlig eben ist, wird für jede Parzelle festgesetzt, auf welche Stelle die Traufwandhöhe zu beziehen ist (Höhenbezugspunkt). Für die Höhenbezugspunkte wird zudem die aktuelle natürliche Geländehöhe angegeben, um zu vermeiden, dass sich Geländeveränderungen auf die Traufwandhöhen auswirken. Zur Erleichterung der Planung und der bauaufsichtlichen Überwachung der Gebäudehöhe liegt dieser Begründung ein Höhenplan des Baugebiets bei. Die Höhenlage des Erdgeschosses wird zugunsten der Bebauungsspielräume zukünftig nicht mehr vorgegeben.

Die Erhöhung von Traufwand und Dachneigung kann zu Verschattungen der Nachbargebäude führen, die im Hanggelände nicht ohne weiteres durch die gesetzlichen Abstandsflächen ausreichend begrenzt werden. Deshalb wurde untersucht, wie sich die vorliegende Änderung auf die Verschattung der Nachbargrundstücke auswirkt.



Die Abbildung zeigt die Verschattung Mitte März um 11:00 Uhr. Links ist die Bebauung nach den ursprünglichen Festsetzungen dargestellt, rechts die Bebauung nach den neuen Festsetzungen. In dieser Situation ergibt sich eine stärkere Verschattung des Wohnhauses auf Flurstück 902/3 (siehe Pfeil). Die Untersuchung ergab aber auch, dass sich die Zeitspanne, in der überhaupt kein Schatten der südlich gelegenen Nachbargebäude auf dieses Wohnhaus fällt, nur um 9 % verkürzt: bisher 4. April bis 8. September (5,1 Monate), zukünftig 10. April bis 2. September (4,7 Monate). Für das Wohnhaus auf Flurstück 902/4 verkürzt sich der Zeitraum der völligen Schattenfreiheit von 7,3 auf 6,9 Monate, bezogen auf die Verschattung durch südlich gelegene Nachbargebäude.

Die Situation am 21. Dezember, dem kürzesten Tag des Jahres, stellt sich folgendermaßen dar:

Verschattung durch neue Wohnhäuser	bestehendes Wohnhaus auf	bestehendes Wohnhaus auf
auf den Flurstücken 902/1 und 902/2	Flurstück 904/4	Flurstück 904/3
Dachfläche frei von Schatten		
- bisherige Planung	ab 10:45 Uhr	ab 13:15 Uhr
- zukünftige Planung	ab 11:02 Uhr	ab 13:18 Uhr
gesamtes Haus frei von Schatten		
- bisherige Planung	ab 11:13 Uhr	ab 13:45 Uhr
- zukünftige Planung	ab 11:20 Uhr	ab 13:51 Uhr

Für die Gebäude auf den Flurstücken 902/5, 902/6 und 902/7 muss die Verschattung nicht untersucht werden, weil sie annähernd auf der gleichen Höhe liegen. Hier wird eine übermäßige Verschattung durch die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ausreichend begrenzt.

4.3 Grundfläche und Geschossfläche

Die Zulassung von Hanggeschossen als Vollgeschosse wird mit einer Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,4 flankiert. Andernfalls würde die Geschossflächenzahl in einigen Fällen der Errichtung eines Hanggeschosses entgegenstehen. In der Regel werden die Garagen als abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen errichtet und als solche nicht bei der Geschossflächenermittlung berücksichtigt (§ 20 Abs. 4 BauN-VO). Zukünftig sollen auch Stellplätze und Garagen, die in abstandspflichtigen Gebäuden errichtet werden oder selbst abstandsflächenpflichtig sind, bei der Geschossflächenermittlung unberücksichtigt bleiben.

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert mit 0,25 festgesetzt. Anders als zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung werden Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc. bei der Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet. Die neu festgesetzte Überschreitungsregel (50 %) entspricht zunächst der ohnehin geltenden Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Angesichts der niedrigen Grundflächenzahl wird jedoch zusätzlich eine weitere Überschreitung um 20 % durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege zugelassen. Voraussetzung ist ein Öffnungsanteil der Beläge von über 30 %. Dieser Wert wird z.B. von Rasengittersteinen erreicht, die Öffnungsanteile von bis zu 50 % aufweisen. Auch Kies- oder Schotterflächen sowie Schotterrasen erfüllen diese Voraussetzung. Pflaster mit normalen oder aufgeweiteten Fugen erreichen dagegen regelmäßig keine größeren Öffnungsanteile als 20 %.

4.4 Erhaltung von Bäumen

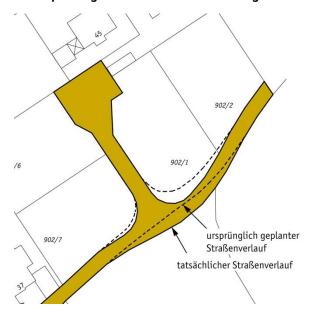
Neben der Einmündung der Stichstraße, auf dem Flurstück 902/7, stehen große Eichen. Im Bebauungsplan sind diese Bäume als Bestand festgesetzt. Eine weitere festgesetzte Eiche am südwestlichen Grundstückseck wurde mittlerweile gefällt. Um den Bestand der verbliebenen, orts- und landschaftsbildprägenden Bäume, die inzwischen weiter gewachsen sind, zu gewährleisten, werden folgende Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Die Baugrenzen werden aus dem Kronenbereich der Eichen verschoben.
- Als Ausgleich werden die Abstände zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze verringert und die Firstrichtung freigestellt.
- Für Baumaßnahmen, die den Baumbestand gefährden könnten, wird die Anwendung der DIN 18920 vorgeschrieben (siehe Anlage 6.1 zu dieser Begründung).
- Für Abgänge wird eine Nachpflanzung in ausreichender Größe festgesetzt.

Die Festsetzung der gefällten Eiche am südwestlichen Grundstückseck wird herausgenommen.



4.5 Anpassung an die amtliche Vermessung



Die amtliche Vermessung der Flurstücke weicht geringfügig vom Bebauungsplan ab. Die Straße wurde abweichend zum Bebauungsplan leicht nach Süden verschwenkt, um die Eichen neben der Stichstraßeneinmündung zu erhalten. Der Bebauungsplan wird an die amtliche Vermessung angepasst (siehe Abbildung).

4.6 Sonstige Änderungen

- Zulässigkeit von Nebenanlagen (Festsetzung 2b)
 Die Festsetzung, nach der untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1
 BauNVO zulässig sind, entfällt, weil sich das bereits aus der Baunutzungsverordnung ergibt.
- Beschränkung der Wohnungszahl (Festsetzung 3c)
 Entsprechend der Ermächtigungsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) bezieht sich die Wohnungsbeschränkung zukünftig auf Wohnhäuser statt auf Grundstücke. Statt einer Wohnung und einer Einliegerwohnung sollen zukünftig zwei Wohnungen je Wohnhaus zulässig sein.
- Baugrenzen (Festsetzung 4b)
 Das bisherige Verbot, bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen zu errichten, entfällt, um die Grundstücke zweckentsprechend nutzen zu können. Bauliche Anlagen können zukünftig nach den Bestimmungen des § 23 BauNVO, Absätze 3 und 5 zugelassen werden. Für Terrassen und Balkone wird eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,5 m allgemein zugelassen. Auf dem Flurstück 902/2 wird die überbaubare Grundstücksfläche um 90° gedreht, um das beantragte Wohnhaus zu ermöglichen die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt unverändert. Auf der Parzelle 902/7 werden die Baugrenzen aus Baumschutzgründen geändert (s.o., Baumschutz).
- Dachform Satteldach (Festsetzung 5c)
 Die Festsetzung wird umformuliert, um das Missverständnis zu vermeiden, andere Dachformen seien zulässig, wenn von der vorgeschriebenen Firstrichtung abgewichen wird.
- Hauptfirstrichtung (Festsetzung 5c)
 Auf dem Flurstück 902/7 ist die Firstrichtung zukünftig freigestellt, um das Gebäude leichter abseits der Baumkronen situieren zu können (s.o., Baumschutz).
- Dachdeckung (Festsetzung 5e)
 Die Farbe der Dachziegel soll zukünftig nicht mehr vorgeschrieben sein.
- Einfriedungen (Festsetzung 5g)
 Bezugspunkt für die Höhe von Einfriedungen ist zukünftig die Geländeoberfläche; der bisherige Bezug auf die angrenzende Straße ist nicht geeignet, weil die Baugrundstücke teils viel höher liegen als die Straße. Eine Vorschrift zur Verdeckung von Zaunkonstruktionen entfällt zugunsten der Regelungsschlankheit.
- Geländeveränderungen (Festsetzung 5h)
 Die Beschränkung von Geländeaufschüttungen und Abgrabungen wird gegenüber der bisherigen Fassung konkretisiert.

- Verkehrsflächen (Festsetzungen 6)
 Die bisherige Unterscheidung in "1. Straße" und "2. Straße" ist nicht notwendig und entfällt.
- Garagen (Festsetzung 7)
 Die bisherige Unterscheidung von Garagen und Doppelgaragen entfällt. Als Doppelgaragen wurden im
 Bebauungsplan zusammengebaute Garagen zweier Parzellen verstanden (entsprechend einem Doppelhaus). Auch die Vorschrift, solche zusammengebauten Garagen profilgleich zu errichten, entfällt, weil das im Hanggelände oft kaum umgesetzt werden kann. Garagen sollen zukünftig auch innerhalb der Baugrenzen für die Hauptanlagen zulässig sein.
- Zufahrten (Festsetzung 7)
 Die Flächen für Garagen werden bis zur Straße verlängert und inhaltlich auf Zufahrten ausgedehnt.
 Dadurch können auch Garagenzufahrten ohne Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO (im Freistellungsverfahren) errichtet werden.
- Garagenstauraum (Festsetzung 7)
 Die Vorschrift, Stauräume vor Garagen anzulegen, wird umformuliert. Zukünftig sind Stauräume nur noch vor geschlossenen Garagen vorgeschrieben, nicht vor Carports. Zukünftig ist eine seitliche Einfriedung der Stauräume zulässig – nur zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingefriedet werden.
- Begrünung der Grundstücke (Festsetzung 8)
 Bisher musste ein Baum je 200 m² Grundstücksfläche angepflanzt werden. Die Parzellen sind ca. 1.000
 m² groß. Bei einer Überbauung von ca. 30 % ergäbe die Festsetzung nur ca. 140 m² Platz pro anzupflanzendem Baum. Da bereits ein mittelgroßer Baum diese Fläche mit seiner Krone überdeckt und auch noch freie Gartenbereiche erlaubt sein sollen, wird die Vorschrift zukünftig nur auf die unbebaute Grundstücksfläche bezogen. Zudem wird klargestellt, dass die zeichnerisch festgesetzten Bäume angerechnet werden.
- Zu pflanzende Bäume (Festsetzung 8)
 In der Planzeichnung war am nördlichen und östlichen Gebietsrand eine Eingrünung mit verhältnismäßig dicht gepflanzten Bäumen vorgesehen. Der Abstand betrug ca. 6,50 m. Hier wird zugunsten der Belichtung der Grundstücke und zugunsten der Akzeptanz der Vorschrift etwas aufgelockert, indem etwa jeder zweite festgesetzte Baum entfällt.

5 Planungsalternativen

In einem ersten Änderungsentwurf war eine Traufwanderhöhung von 3,50 auf 4,50 m geplant (Planfassung vom 20. April 2015). Einige Anlieger haben Bedenken gegen die großen Höhenunterschiede zwischen den bestehenden Wohnhäusern und den neuen Wohnhäusern vorgebracht, die sich auf das Gesamtbild der Siedlung und die gegenseitige Verschattung auswirken können. Die Gemeinde hat die geplante Traufwanderhöhung anschließend von einem Meter auf einen halben Meter verringert. Gleichzeitig wurde der zunächst enger gefasste Festsetzungsentwurf zu Geländeveränderungen etwas gelockert (erster Änderungsentwurf: Abgrabungen und Aufschüttungen höchstens +/- 50 cm auf dem gesamten Baugrundstück).

6 Hinweise

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.

Stromversorgung (Bayernwerk AG)

• Im Planungsbereich sind 0,4-kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Vor Beginn aller Erdarbeiten ist eine Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk einzuholen (Tel. 0871 96639 338).

Abfallwirtschaft

 Die Mülltonnen müssen zur Leerung am südwestlichen Eck des Flurstücks 902/7 bereitgestellt werden.

Immissionsschutz

• Aufgrund des unebenen Geländes können bei Holzfeuerungsanlagen relativ hohe Kamine erforderlich sein: Nach § 19 der 1. BImSchV gilt als Abgasableitungsbedingung u.a., dass die Oberkante von Lüftungsöffnungen wie Fenster oder Türen im Umkreis von 15 m um mindestens 1 m überragt wird.

Abwehrender Brandschutz

• Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Das ist im vorliegenden Baugebiet nur dann gegeben, wenn die Stichstraße und deren Wendehammer auch für die Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Ggf, sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote mit entsprechendem Zusatzzeichen) zu verfügen.

7 Zusammenfassung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Felsl wird die Errichtung von Hanggeschossen, die bisher auf die nördlichen Parzellen beschränkt war, für alle Parzellen zugelassen. Das zulässige Nutzungsmaß wird geringfügig erhöht, insbesondere für die Dachgeschosse. Die Festsetzungen werden stellenweise gelockert oder konkretisiert, wie z.B. für Geländeveränderungen oder die Erhaltung von Bäumen.

8 Anlagen

8.1 Höhenplan

Höhenplan des Baugebiets Höhenlinien auf Grundlage des digitalen Geländemodells der Bayer. Vermessungsverwaltung, 2012 Architekturbüro Pezold, Wartenberg

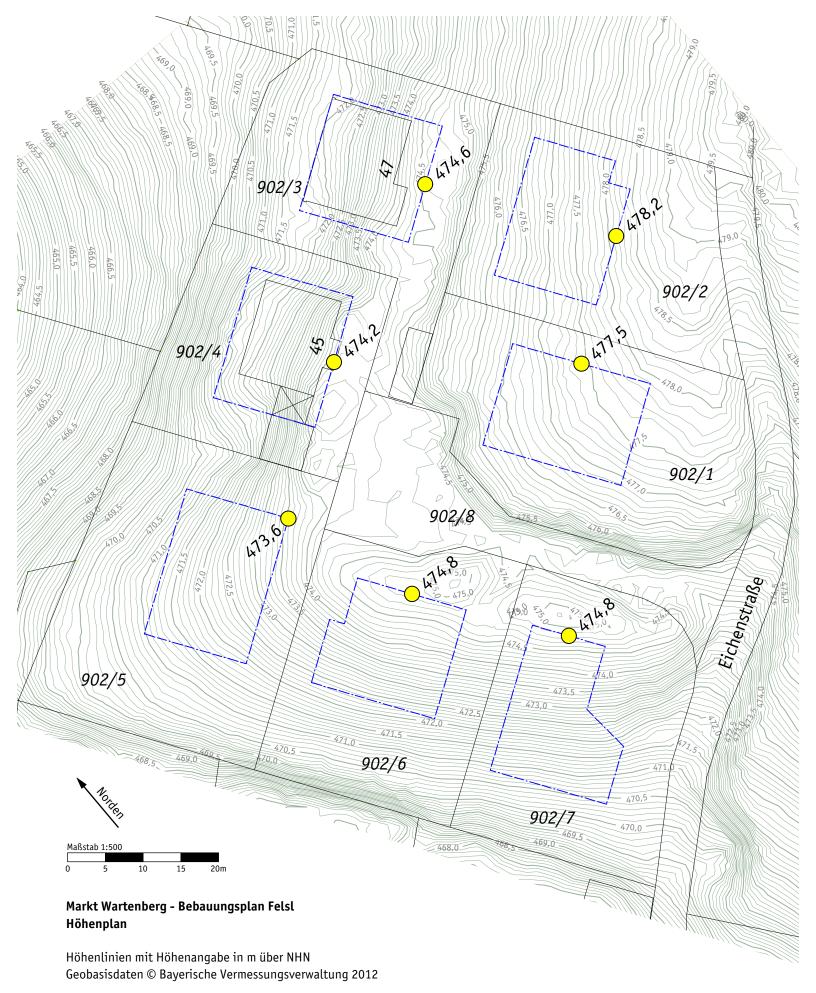
8.2 DIN 18920:2002

"Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

Die DIN 18920:2002 wird bei der Verwaltungsstelle gesondert zur Einsicht bereitgehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Aus Gründen des Urheberrechts ist die Norm nicht in die vorliegende Begründung eingebunden. Sie kann auch beim Beuth-Verlag bezogen werden

(Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Wartenberg, den	
	Manfred Ranft, 1. Bürgermeister



27. April 2015 architekturbüro pezold*Wartenberg