



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Kleinfeld West
Begründung

10. November 2017

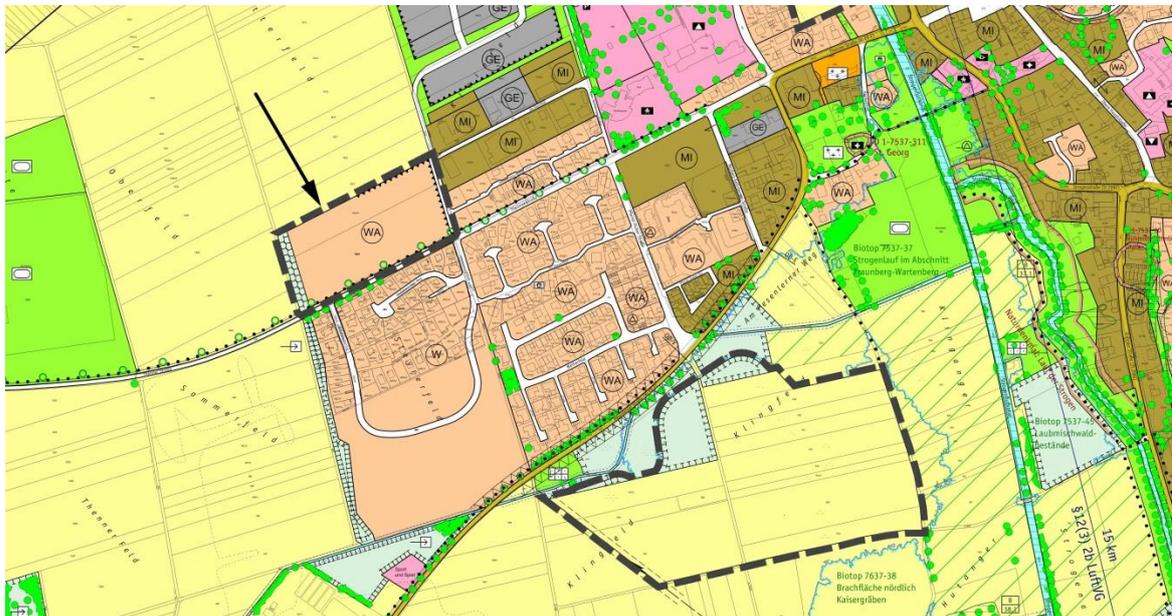
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Flächennutzungsplan	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
1.3	Verfahren	5
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3	Städtebauliches Konzept.....	7
3.1	Entwurf	7
3.2	Übersicht Parzellierung und Wohnstruktur und Vergleich mit Wartenberg West.....	9
3.3	Flächen	9
3.4	Immissionsschutz.....	10
3.5	Straßen und Wege	11
3.6	Versorgung und Entsorgung.....	12
3.7	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	14
4	Erläuterung von Festsetzungen	15
5	Pflanzliste für die Festsetzungen 9.2 und 9.3	15
6	Hinweise.....	16
7	Zusammenfassung	19

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Die Ausweisung des Wohngebiets Kleinfeld West am westlichen Ortsrand ist unter anderem Gegenstand der zweiten Flächennutzungsplanänderung, die der Markt Wartenberg zurzeit durchführt (siehe Abbildung, Ausschnitt auf dem Flächennutzungsplanentwurf der 2. Änderung mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebiets). Die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist die Konsequenz einer Herausnahme geplanter Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan infolge des Hochwassers 2013. Die Standorte lagen am Rand des amtlich ermittelten Strogen-Überschwemmungsgebiets und waren im Jahr 2013 teilweise überschwemmt. Das Wohngebiet Kleinfeld West ist ein Ersatz für die herausgenommenen Flächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Wohngebiet realisiert werden. Der Marktgemeinderat Wartenberg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 20. September 2017 gefasst.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, September 2013) und im Regionalplan München (RP, Stand November 2012) festgelegt. Für den Bebauungsplan sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig. Die Planung entspricht den Zielen zur Siedlungsstruktur, die vor allem auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung mit vorrangiger Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen ausgerichtet sind:

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- LEP G 3.1 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

- LEP G 3.3 „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- RP B II Z 2.1 „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen“.
- RP B II G 5.1.1 „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“.

Das Wohngebiet wird an die bestehende Siedlung angebunden und reicht nicht weiter nach Westen als die Wohngebiete südlich der Thenner Straße. Es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung. Die Anbindung an bestehende Straßen ist eine sparsame Erschließungsform. Für das Wohngebiet ist eine dichtere Bebauung geplant als in den benachbarten Wohngebieten, die in den letzten Jahren entstanden sind. Mit Mehrfamilienhäusern auf einer Teilfläche des Baugebiets wird der Bebauungsplan sowohl einem flächensparenden Ansatz als auch der demographisch bedingten Nachfrage nach kleinen Wohnungen gerecht. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige Bauflächenreserven im Ortsinneren erschlossen (z.B. Bebauungsplan Strogenstraße Ortsmitte, Bebauungsplan Zustorfer Straße). Angesichts der aktuellen Verringerung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan setzt der Markt Wartenberg weiterhin auf eine starke Innenentwicklung. Der Markt Wartenberg bereitet mit dem Bebauungsplan eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland vor und trägt damit zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Region München bei.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich vor dem 31. Dezember 2021 gefasst werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren werden erfüllt:

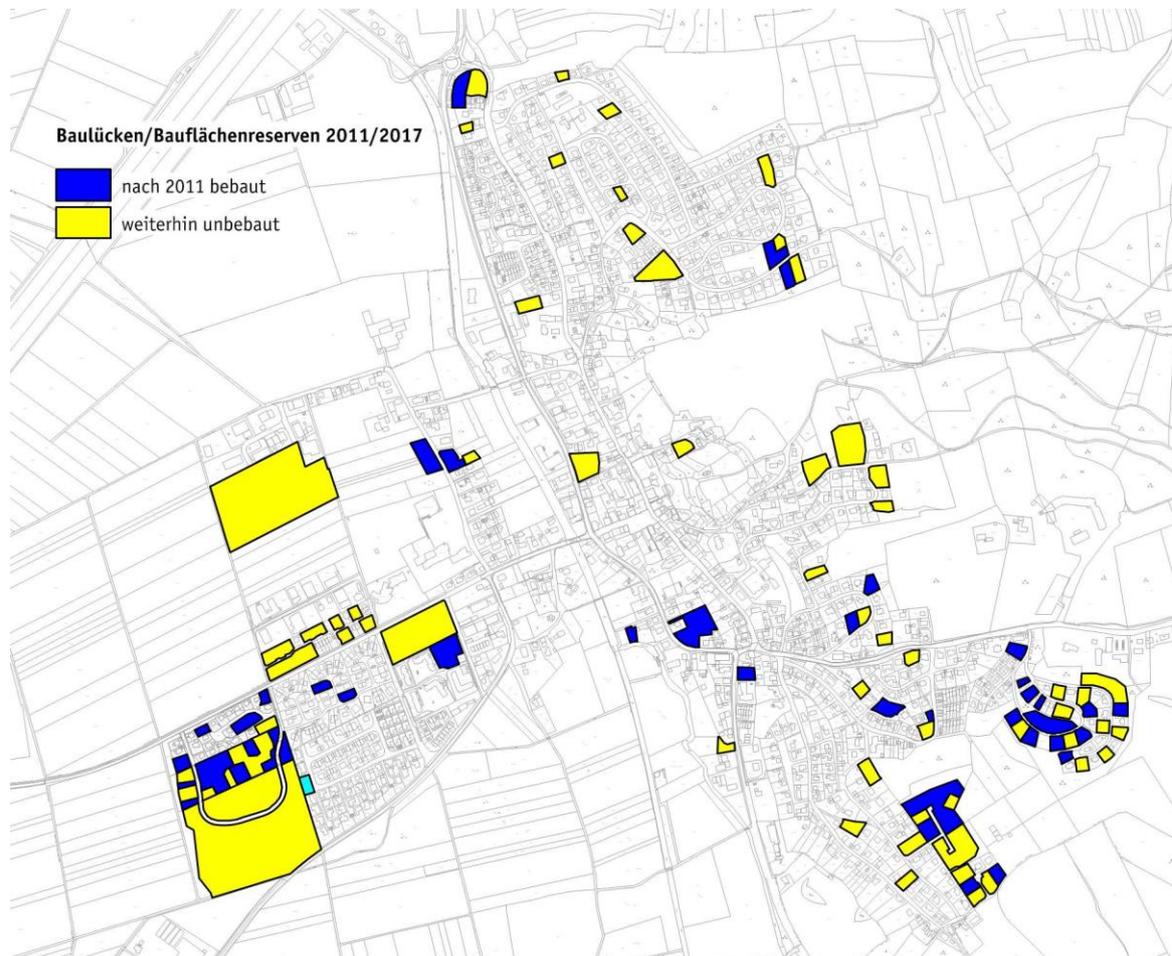
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² fest (nach derzeitigem Entwurfsstand ca. 8.400 m²). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen – für die Baugrundstücke wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Der Geltungsbereich schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, an die Baugebiete Wartenberg West und Kleinfeld.
- 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.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Wartenberg hat im Jahr 2012 den Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Er ging für sein Gemeindegebiet von einem Einwohnerwachstum um jährlich 1,5 % in den folgenden 15 Jahren aus. Das entspricht einem Zuwachs von 1.200 Einwohnern oder 500 Haushalten. Im Flächennutzungsplan hat der Markt Wartenberg dazu 10,0 ha Wohnbauflächen und 4,5 ha gemischte Bauflächen ausgewiesen, richtete sein Augenmerk aber gleichzeitig auf die Entwicklung bereits ausgewiesener Flächen, auf die Aktivierung von Baulücken und auf die Nachverdichtung bestehender Baugebiete (geringer Planungsspielraum 8 % für Wohnbauflächen). Tatsächlich ist die Einwohnerzahl von 2012 bis 2015 jährlich um 1,5 % gewachsen, wie es dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt. Auch das statistische Landesamt nimmt für Wartenberg ein stärkeres Wachstum an als früher: die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes aus dem Jahr 2011 ergab für das Jahr 2021 zwischen 4.760 und 5.420 Einwohner, der Demographiespiegel 2016 geht von 5.500 Einwohnern aus. Der Landkreis Erding wird im Demographiespiegel als Landkreis mit stark zunehmender Bevölkerungsentwicklung eingestuft.

Im Jahr 2011 gab es in Wartenberg ca. 13,2 ha Baulücken¹ im Ortsinneren. Über ein Drittel davon wurde inzwischen bebaut. Von den damals vorhandenen 11,4 ha Bauflächenreserven am Ortsrand sind mittlerweile 15 % bebaut (Baugebiete Birkenstraße, Wartenberg West II und Herzog-Ferdinand-Straße). Die Entwicklung seit 2011 ist unten abgebildet. Nicht dargestellt sind Nachverdichtungen und Wohnhauserweiterungen auf Grundstücken, die bisher nicht als Baulücken betrachtet wurden, z.B. eine Wohnanlage der Klinik Wartenberg im Baugebiet Am Bründlhof.

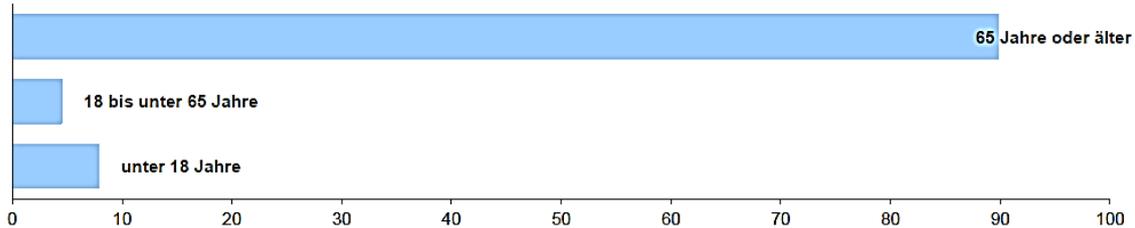


Die großen Bauflächenreserven, z.B. südlich von Wartenberg West, werden landwirtschaftlich genutzt und sind derzeit nicht für eine Wohnbebauung verfügbar. Andere Flächen, die der Markt Wartenberg 2012 als Wohngebiete ausgewiesen hat, wurden aktuell aus Gründen des Hochwasserschutzes wieder aus dem Flächennutzungsplan genommen.

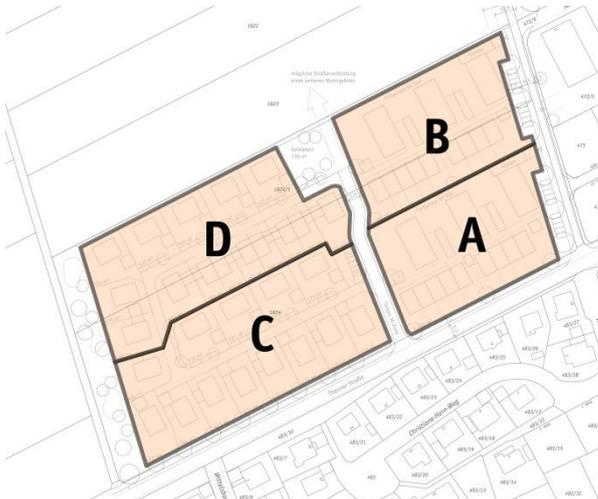
¹ Siehe Begründung zur Flächennutzungsplanneuaufstellung, 25. April 2012, Seite 11

Die zukünftige Einwohnerentwicklung stellt sich nach Schätzung des Landesamtes für Statistik vor allem als Zunahme der älteren Einwohnergruppe dar: die Anzahl der Einwohner über 65 wird sich demnach in den nächsten 20 Jahren fast verdoppeln, während sich die Zahl der jüngeren Einwohner kaum verändert (siehe Abbildung, Demographiespiegel Wartenberg 2016, Bayerisches Landesamt für Statistik).

Veränderung der Bevölkerung 2034 gegenüber 2014 nach Altersgruppen in Prozent



Zentrumsnahe Geschosswohnungen können eine sinnvolle Alternative für ältere Menschen sein, denen ein Einfamilienhaus zu groß wird oder zu viel Arbeit bereitet. Im Bebauungsplan ist ergänzend zur guten Lage des Wohngebiets eine Förderung kleiner barrierefreier Wohnungen in Form eines reduzierten Stellplatzschlüssels vorgesehen. Abgesehen davon werden Geschosswohnungen auch von den jüngeren Generationen stark nachgefragt.



Das Wohngebiet kann abschnittsweise realisiert werden (siehe Abbildung). Sowohl die lockere Bebauung der Westhälfte, als auch die dichtere Bebauung an der Pfarrer-Rotter-Straße lässt sich in zwei Abschnitte aufteilen. Die Pfarrer-Rotter-Straße selbst und der Teil der Planstraße bis zum Spielplatz sollte allerdings nicht in Bauabschnitte aufgeteilt werden, sondern von Anfang an vollständig hergestellt werden. Die Abschnitte A und B sollen nicht weiter parzelliert, sondern jeweils als zusammengehörige Wohnanlage mit Tiefgarage projektiert und bebaut werden.

Im Baugebiet sind 46 öffentliche Pkw-Stellplätze geplant. Das entspricht ungefähr einem öffentlichen Stellplatz je 2,1 bis 2,6 Wohnungen, je nachdem wie viele Wohnungen entstehen. Am nördlichen Gebietsrand ist ein 2 m breiter Abstand zum anliegenden Acker eingeplant, der als Grünfläche angelegt wird. Er soll Schwierigkeiten bei der Bewirtschaftung des Ackers vermeiden, die durch direkt angrenzende Gärten entstehen können. Bei einer späteren Gebietserweiterung soll die Fläche den zukünftigen Baugrundstücken zugeschlagen werden. Im nördlichen Teil des Baugebiets ist auch ein Kinderspielplatz geplant.

Im Wohngebiet entstehen 98 bis 114 Wohnungen in denen 225 bis 260 Einwohner leben werden (2,3 Einwohner pro Wohnung). Die Wohnstruktur aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen lässt einen Fahrzeugbestand von etwa 160 bis 180 Pkw erwarten (1,8 Pkw je Einfamilienhaus incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser, 1,4 Pkw je Geschosswohnung). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr werden demnach rund 60 Pkw das Gebiet verlassen². Insgesamt werden aus dem Gebiet täglich 450 bis 520 zusätzliche Pkw-Fahrten entstehen, die sich den Fahrzielen entsprechend auf die Ortsstraßen verteilen³.

² Quellverkehrsaufkommen morgendliche Spitzenstunde; ca. 0,35 x Pkw-Bestand, Grobabschätzung nach EAE 85/95, FGSV

³ bei 3,5 Wegen/Person und Tag, einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,15 Personen/PkW und einem MIV-Anteil von 65 %; Grobabschätzung nach Bosserhoff, Tagungsband AMUS 2000, Stadt Region Land, Heft 69, S. 77f

3.2 Übersicht Parzellierung und Wohnstruktur und Vergleich mit Wartenberg West

	Kleinfeld West	Wtbg. West II	Wtbg. West
Parzellen	30	31	27
davon kleine Einzelhäuser	22	23	27
davon Doppelhäuser	6	2	-
davon Reihenhäuser*	18	6	-
davon Geschosswohnungsbau	2	-	-
Parzellengröße (ohne Geschosswohnungsbau)			
- mittlere Parzellengröße	393 m ²	468 m ²	535 m ²
- bei Einzelhäusern	500 m ²	522 m ²	535 m ²
- bei Doppelhäusern	264 m ²	353 m ²	-
- bei Reihenhäusern*	205 m ²	298 m ²	-
Wohnungen gesamt	98 bis 114	36	32
- in kleinen Einzelhäusern, Doppel-, Reihenhäusern	50	36	32
- davon als Einliegerwohnung	4	5	5
- als Geschosswohnungen	48 bis 64	-	-
Bruttobauland pro Wohnung	270 bis 310 m ²	564 m ²	628 m ²
Nettobauland pro Wohnung	200 bis 230 m ²	422 m ²	534 m ²
Einwohner gesamt (bei 2,3 EW/Wohnung)	225 bis 260	85	75
Einwohner pro ha Nettobauland	100 bis 115	54	51

*) für die 18 Reihenhäuser werden voraussichtlich keine eigenen Parzellen gebildet, sondern Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz; angegeben ist hier die anteilige Grundstücksfläche für ein Reihenhausteilgebäude ohne Anteile am Eigentümerweg, Tiefgarage und Mülltonnenhäuschen.

3.3 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets die Flurstücke 1824 und 1824/1, Gemarkung Auerbach. In den Geltungsbereich sind außerdem Teile der angrenzenden Flurstücke 1814 Gemarkung Auerbach und 472 und 448, Gemarkung Wartenberg einbezogen. Der Geltungsbereich ist 260 m lang und 125 m breit.

Geltungsbereich gesamt	32.841 m²	
<u>Neu überplante Flächen</u>	<u>29.710 m²</u>	(100 %)
• Wohngebiet (private Baugrundstücke)	22.591 m ²	(76 %)
• öffentliche Verkehrsflächen	3.744 m ²	(13 %)
• öffentliche Grünflächen	1.602 m ²	(5 %)
• ökologische Entwicklungsflächen	1.774 m ²	(6 %)
<u>einbezogene angrenzende Flächen</u>	<u>3.131 m²</u>	
• Pfarrer-Rotter-Straße (Bestand)	647 m ²	
• Thenner Straße (Bestand)	2.484 m ²	

Das Wohngebiet ist in mehrere Teilbaugebiete aufgeteilt:

Wohngebiet gesamt	22.591 m²
• WA1a (kleine Einzelhäuser)	11.008 m ²
• WA1b (Doppelhäuser)	1.584 m ²
• WA2a (Reihenhäuser)	2.256 m ²
• WA2b (Geschosswohnungen)	2.729 m ²
• WA3a (Reihenhäuser)	2.284 m ²
• WA3b (Geschosswohnungen)	2.730 m ²

3.4 Immissionsschutz

Gewerbe

In der Nähe des geplanten Wohngebiets befinden sich Gewerbebetriebe in den Baugebieten Kleinfeld I, Kleinfeld III und im Gewerbegebiet Aufham. Das Gewerbegebiet Aufham soll langfristig nach Süden erweitert werden und rückt damit noch näher an das Wohngebiet. Die Betriebe sind größtenteils durch vorhandene Wohngebiete eingeschränkt und auf diese abgestimmt. Planungsrechtlich sind die Standorte teils als Mischgebiet und teils als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Für das Wohngebiet wird die Immissionssituation im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht, um Lärmbelastigungen im Wohngebiet zu vermeiden. Gleichmaßen sollen Betriebe nicht durch das Wohngebiet in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden. Auch die zukünftige Erweiterung des Gewerbegebiets Aufham soll durch das neue Wohngebiet nicht obsolet werden – für die Erweiterungsflächen ist von mischgebietstypischen Betrieben auszugehen, d.h. von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist anzunehmen, dass am östlichen Rand des Wohngebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wie z.B. die schalltechnisch günstige Grundrissorientierung der Wohnungen.

Sportzentrum

Das Sportzentrum mit Fußball- und Tennisplätzen, Skateranlage, Vereinsheim und Parkplätzen ist ca. 275 m vom Wohngebiet entfernt (Rand/Rand). Das Wohngebiet könnte durch Lärm beeinträchtigt werden. Eine überschlägige Ermittlung für das benachbarte Wohngebiet Wartenberg West hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) bei Fußballspielen mit bis zu 700 Besuchern - jeder mit eigenem PkV - in der sonntäglichen Ruhezeit noch eingehalten werden⁴. Diese Besucherzahl wird in der Regel nicht erreicht. Wohnhäuser in allgemeinen Wohngebieten sollen zu Fußballplätzen mindestens 60 m, zu Tennisanlagen mit 8 Plätzen 50 m Abstand einhalten⁵. Diese Abstände werden eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen im Wohngebiet oder Einschränkungen des Sportbetriebs sind nicht zu erwarten.

Sonstige Emissionen

Die Verkehrsstärke auf der Kreisstraße ED 2 beträgt ca. 3.480 Fahrzeuge pro Tag⁶. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 80 km/h. Ab einem Abstand von 80 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht eingehalten, ab 50 bis 60 m Abstand der für den Tag⁷. Das geplante Wohngebiet ist von der Kreisstraße 375 m entfernt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Felder sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit und zumindest aus westlicher Richtung wegen der breiten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen.

Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb der Fluglärmenschutzbereiche des Flughafens München. Nach den Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss liegt das Gebiet gemäß der schalltechnischen Untersuchung auch bei einer 3. Startbahn nicht in den Fluglärmenschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung⁸.

⁴ ermittelt vom Landratsamt Erding, SG 33 Immissionsschutz vom 22. Januar 2008 zum Bebauungsplan Wartenberg West

⁵ Anhaltswerte nach dem Gutachten „Sport und Umwelt“ des niedersächsischen Umweltministeriums, 1987

⁶ Verkehrszählung 2010; im Jahr 2005 lagen die Werte etwa 10 % niedriger; überschlägige Lärmwertermittlung mit dB-Rechner der Lärmfibel Baden-Württemberg (http://staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html)

⁷ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet Tag/Nacht 55/45 dB(A) bei Verkehrslärm.

⁸ Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

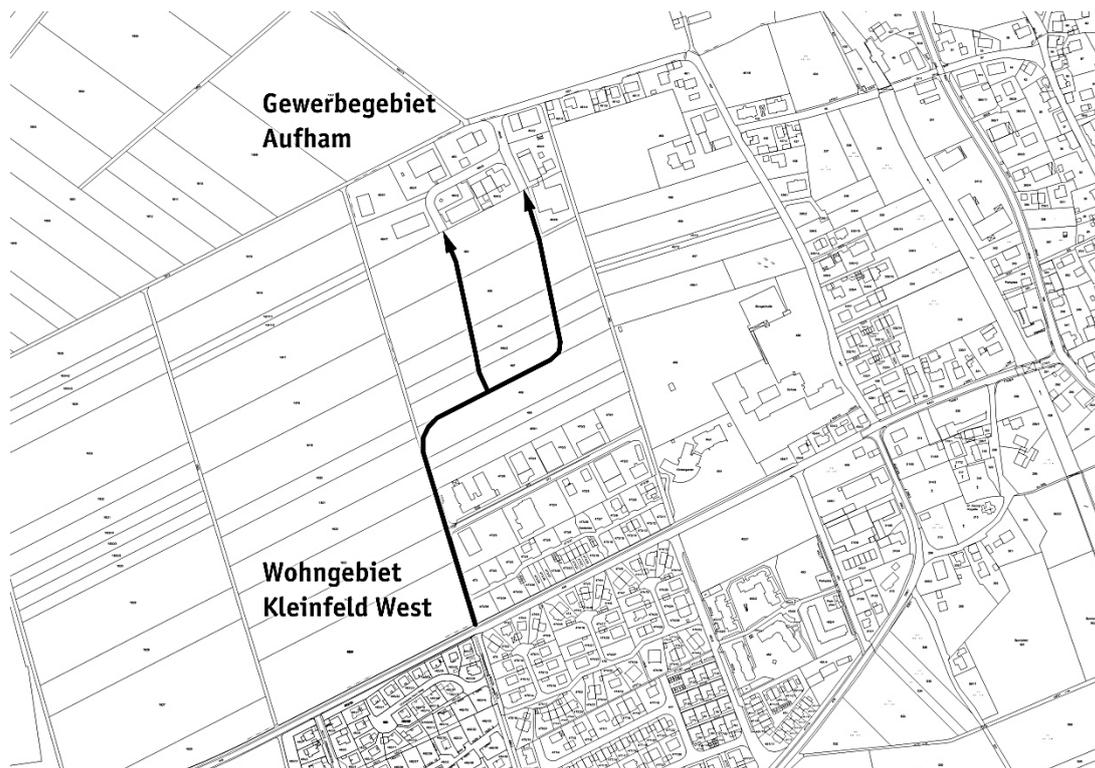
3.5 Straßen und Wege

Pfarrer-Rotter-Straße



Die Pfarrer-Rotter-Straße ist momentan 5,50 m breit und als Mischfläche ohne Gehsteige angelegt. Das Foto zeigt die Straße in Richtung Norden. Sie erschließt die Wohn- und Mischgebiete Am Kleinfeld. Das neue Wohngebiet wird an die Straße angrenzen.

Der Markt Wartenberg plant langfristig, die Pfarrer-Rotter-Straße bis zum Gewerbegebiet Aufham zu verlängern, als zweite Erschließung. Das Gewerbegebiet ist bisher nur über die Zuster Straße erreichbar und deshalb in seiner Entwicklung eingeschränkt. Ein möglicher Straßenverlauf ist unten abgebildet. Die Straße wurde im Jahr 2012 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der bisherige Straßenquerschnitt ist für die zukünftige Funktion nicht ausreichend. Die Pfarrer-Rotter-Straße wird im Bebauungsplan mit beidseitigem Gehsteig und vorläufig mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn geplant.



Der dicht bebaute Bereich des Wohngebiets mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern soll von der Pfarrer-Rotter-Straße aus erschlossen werden. Dort werden zwei Tiefgaragenzufahrten und öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese Erschließung soll zu einer Verkehrsberuhigung im Inneren des Wohngebiets beitragen und den wichtigen Fuß- und Radweg an der Thenner Straße möglichst von Unterbrechungen freihalten. Mülltonnen aus diesem Gebietsteil können auch an der Planstraße bereitgestellt werden. Grundstückszufahrten dürfen dort jedoch nicht entstehen.

Planstraße

Die Planstraße erschließt vor allem den westlichen Bereich des Wohngebiets. Sie ist in Nord-/Süd-Richtung mit 5,50 m breiter Fahrbahn und beidseitigen Gehsteigen geplant. Dieser Abschnitt kann eine zukünftige Erweiterung des Baugebiets erschließen. Der übrige Teil der Planstraße – die Ringstraße – ist als Mischfläche ohne Unterteilung in Fahrbahn und Gehsteig geplant. Angestrebt wird dort ein verkehrsberuhigter Bereich⁹, in dem nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Als geschwindigkeitsmindernde Maßnahme sind zusätzliche Verengungen möglich. Die Einmündungen der Ringstraße in sind baulich so auszuführen, dass eine verkehrsberuhigte Zone angeordnet werden kann. Es ist notwendig, dass sich die verkehrsberuhigte Zone eindeutig von der Fahrbahn der restlichen Planstraße unterscheidet. Entweder wird der Einmündungsbereich mit dem gleichen Pflaster belegt, wie der Gehsteig (siehe Beispiel links), oder es wird eine kleinformatige Pflasterung verwendet, die sich sowohl von der Fahrbahn, als auch vom Belag des Gehwegs abhebt (siehe Beispiel rechts, Wartenberg „An der Kammerstadt“). Die erste Variante scheint am besten geeignet, Autofahrer auf die Verkehrsberuhigung und auf die Gleichberechtigung von Fußgängern in diesem Bereich aufmerksam zu machen. Die Pflasterung sollte mindestens 15 Meter in die Ringstraße hineingeführt werden, um eine ausreichende Wirkung zu erzeugen.



Befahrbarkeit

Die Befahrbarkeit der Straßen wurde mit Schleppkurven der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen geprüft. Grundsätzlich soll auch die verkehrsberuhigte Planstraße von großen Fahrzeugen wie Lastzügen befahren werden können, wenn auch mit verminderter Geschwindigkeit und unter Verwendung der gesamten Fahrbahnbreite (siehe Abbildung). Bei der Erschließungsplanung ist die Befahrbarkeit erneut zu prüfen, um Details wie Straßenlaternen, Verteilerkästen etc. berücksichtigen zu können.

3.6 Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist von den bestehenden Leitungen aus vorzunehmen. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten zu installieren.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden nach dem aktuellen Entwurfsstand überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet vorgesehenen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt

⁹ StVO Zeichen 325; Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt;

den Löschwasserbedarf für den Grundschutz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

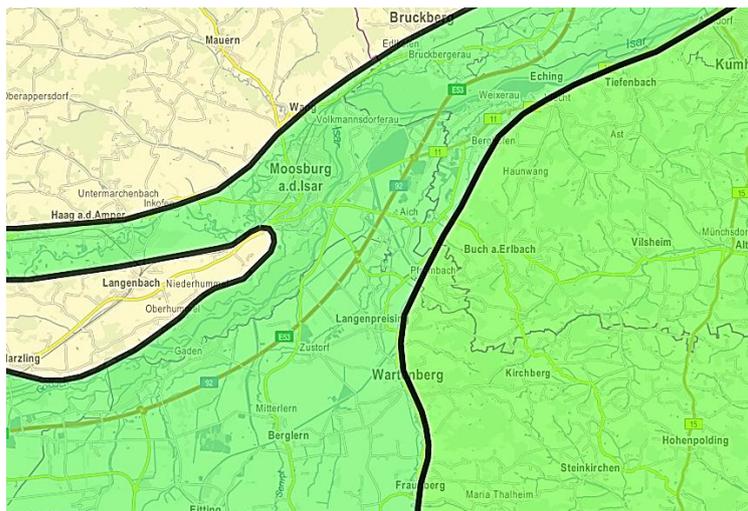
Für das Wohngebiet Kleinfeld West sind allenfalls kleinräumige Nutzungen dieser Art denkbar. Allgemein zulässig sind außer Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden.

Schmutzwasser

Die mechanische-biologische-teilchemische Kläranlage des Marktes Wartenberg wird derzeit auf eine Kapazität von 9.000 Einwohnergleichwerten ausgebaut und ist danach ausreichend. Bisher betrug die Kapazität 3.000 Einwohnergleichwerte. Abwasserkanäle verlaufen in der Thenner Straße und in der Straße Am Kleinfeld. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die Kanäle ausreichend bemessen sind, um das Schmutzwasser des neuen Baugebiets aufzunehmen.

Regenwasser

Im Bebauungsplan ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in den benachbarten Gebieten erfahrungsgemäß gegeben. Laut Umweltatlas Bayern liegt das Planungsgebiet – wie das gesamte Gemeindegebiet westlich der Strogen - im hydrogeologischen Teilraum „fluvioglaziale Schotter“ (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der Karte „Hydrogeologische Teilräume“). Die quartären Talschotter (Kiese und Sande) zählen zu den am besten durchlässigen hydrogeologischen Einheiten in Bayern.



Untersuchungen in den angrenzenden Baugebieten haben ergeben, dass der Boden zur Versickerung geeignet ist (Baugebiet Kleinfeld, Baugebiet Wartenberg West II).

Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Die Frage, ob die Versickerung erlaubnisfrei oder erlaubnispflichtig ist, hängt maßgeblich von der Bebauungsdichte, der Größe und der An-

ordnung der Gebäude und befestigten Flächen und der Lage und Größe der verbleibenden, zur Versickerung geeigneten Flächen ab (§ 3 Abs. 1 NWFreiV). Im weiteren Planungsverlauf wird ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung erstellt und – wenn nötig - die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Im weiteren Umfeld des Baugebiets wurde ein Anstieg des Grundwasserspiegels in den letzten Jahrzehnten beobachtet (Stellungnahme eines Bürgers in der Öffentlichkeitsbeteiligung Wartenberg West II). Im Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung sind deshalb auch die Auswirkungen der Regenwasserversickerung auf den Grundwasserspiegel zu untersuchen.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich durch Erweiterung der bestehenden Anlagen durchführen. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen vorzusehen. Soweit größere Flächen für Trafostationen oder sonstige Anlagen erforderlich sind, werden sie im Bebauungsplan als Versorgungsflächen festgesetzt.

Erdgas

Am Gebietsrand verlaufen Erdgasleitungen. Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer ist eine Erdgaserschließung von Grundstücken, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, beabsichtigt. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Energie Südbayern GmbH schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Die Grundstücke können von den Müllfahrzeugen direkt angefahren werden. Es sind keine gesonderten Bereitstellungsplätze festgesetzt.

3.7 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die zweiseitig an den Ortsrand angebundene Standortwahl wird die Störung des Landschaftsbildes vermieden. Der Markt Wartenberg hat das Wohngebiet zunächst an einer anderen Stelle geplant. Durch die Verlagerung an den Standort an der Thenner Straße werden die Flächen zwischen der Pesenlerner Straße und der Strogen am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets von Bebauung freigehalten. Zur Einbindung in die Landschaft wird am äußersten Westrand die 15 m breite Ortsrandeingrünung des Baugebiets Wartenberg West fortgesetzt. Die Fläche soll mit Gehölzgruppen und artenreichen Wiesen angelegt werden. Der westliche Ortsrand von Wartenberg wird durch die breite Eingrünung insgesamt aufgewertet.

Im Wohngebiet sind auf den öffentlichen Flächen und in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant, zur Gestaltung des Wohnumfelds und Lebensraumverbesserung innerhalb der Siedlung. Eine geplante Baumreihe an der Thenner Straße vervollständigt die vorhandene Bepflanzung und erzeugt den Charakter einer Allee. Der Fuß- und Radweg von Wartenberg zum Sportzentrum und zum Thenner See wird dadurch aufgewertet. Eine Reihe größerer Bäume entlang der Pfarrer-Rotter-Straße trägt zur Siedlungsgliederung bei und spendet Schatten für den Gehsteig und die öffentlichen Parkplätze.

Am nördlichen Gebietsrand ist ein 2 m breiter Abstand zum angrenzenden Acker eingeplant, der als extensiv gepflegter Feldsaum mit Wildblumen angelegt wird. Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird vorgeschrieben. Tiefgaragenrampen werden mit begrünten Dächern ausgeführt. Um übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen beschränkt.

Das Wohngebiet nördlich der Thenner Straße wird auf Flächen geplant, die bislang als Acker genutzt wurden. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, die teils auch Ackerflächen nutzen, können Verbotstatbestände durch eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten ausgeschlossen werden.

4 Erläuterung von Festsetzungen

Die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Vorab werden einige ausgewählte Festsetzungen erörtert. Die Baugebietsteilflächen 2a/2b und 3a/3b werden als „Bauträgergrundstücke“ bezeichnet.

- Flächen für Geh- und Fahrradfahrrecht (Festsetzung 7.6)

Auf den beiden Bauträgergrundstücken ist jeweils ein Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung geplant, der die Wohnhäuser erschließt und auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Eine Festsetzung und Widmung als öffentlicher Eigentümerweg oder gar gemeindlicher Weg ist nicht möglich, weil dadurch die Bauträgergrundstücke so zerteilt würden, dass im Geschosswohnungsbereich die Grundflächenzahl überschritten wird. Die Wege bleiben deshalb privat und Teil der Baugrundstücke. Die öffentliche Nutzung wird mit einer Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert.
- Hausform Einzelhaus bei vorgesehenen Reihenhäusern (Festsetzung 3.1)

Eine Aufteilung der Bauträgergrundstücke in mehrere Parzellen ist nahezu ausgeschlossen, weil dann auf einem Teil der Parzellen die Grundflächenzahl überschritten würde. Deshalb sind keine klassischen Reihenhäuser auf real geteilten Grundstücken möglich, sondern Reihenhäuser als „Eigentumswohnung“, d.h. Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Planungsrechtlich gelten solche Reihenhäuser auf ungeteiltem Grundstück in ihrer Gesamtheit als Einzelhaus. Deshalb werden in den betroffenen Baugebietsteilen nur Einzelhäuser zugelassen.
- Sonderregelung Stellplätze für barrierefreie Wohnungen (Festsetzung 5.2)

Wie im Wohngebiet Strogenstraße Ortsmitte fördert der Markt Wartenberg auch hier den Bau kleiner barrierefreier Wohnungen. Das Wohngebiet liegt verhältnismäßig nah am Ortskern. Kleine barrierefreie Wohnungen in Zentrumsnähe sind besonders gut für ältere Menschen geeignet, deren Mobilität eingeschränkt ist. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen wird demographisch bedingt weiter steigen¹⁰. Die Stellplatzsatzung des Marktes enthält ebenfalls eine Privilegierung barrierefreier Wohnungen, die allerdings unabhängig von der Wohnungsgröße gilt. Deshalb wird die Regelung für das vorliegende Baugebiet abgewandelt.
- Keine Besucherstellplätze gemäß Stellplatzsatzung (Festsetzung 5.2)

Obwohl Besucherstellplätze für Mehrfamilienhäuser mittlerweile in der Stellplatzsatzung vorgeschrieben sind, werden sie hier – wie auch in anderen Baugebieten – als öffentliche Parkplätze angelegt. Alternativ könnte die Gemeinde auf die öffentlichen Stellplätze verzichten und Besucherstellplätze nach der Satzung fordern. Eine gleichzeitige Planung von Besucherstellplätzen nach Stellplatzsatzung und öffentlichen Parkplätzen ist nicht notwendig – beide erfüllen die gleiche Funktion. Vorteil der öffentlichen Widmung ist eine flexiblere Nutzung und einheitliche Gestaltung der Parkplätze.

5 Pflanzliste für die Festsetzungen 9.2 und 9.3

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.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

¹⁰ Die Zahl der über 65 Jahre alten Einwohner wird sich nach dem Demographiespiegel 2016 des Landesamtes für Statistik in den nächsten 20 Jahren fast verdoppeln (heute 800 Einwohner, dann 1.500 Einwohner).

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

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 vorab aus der zweiten Flächennutzungsplanänderung übernommen und werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Für das geplante Wohngebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Denkmalschutz

- Im geplanten Wohngebiet nördlich der Thenner Straße vermutet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege aufgrund der Nähe zu einer nur 100 m südlich gelegenen vorgeschichtlichen Siedlung (D-1-7637-0505) und ihrer möglichen Fortsetzung in Richtung einer nordwestlich im Luftbild lokalisierten Altstraße weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG.

Wasserrecht (Landratsamt Erding)

- Wasserschutzgebiete oder vorläufig gesicherte/festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
- Wasserrechtliche Genehmigungen für die Niederschlagswasserentsorgung sind ggf. vor dem Satzungsbeschluss einzuholen.
- Die Ergebnisse der Untersuchung „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern“ sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Landwirtschaft

- Das geplante Baugebiet nördlich der Thenner Straße grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen von tierhaltenden Betrieben an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Gebiets negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidbar sind, sind sie zu tolerieren.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen durch die Landwirte darf auch künftig nicht beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und sollten problemlos die Straßen zu den Ackerflächen befahren können.
- Bei der Eingrünung von Baugebieten, vor allem beim Pflanzen von Bäumen, ist ein ausreichender Grenzabstand (4 m) einzuhalten, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Ausgleichsflächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass – soweit vermeidbar - keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Das Gebiet ist zum Teil bereits mit Erdgas erschlossen. Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer ist eine Erdgaserschließung von Grundstücken, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, beabsichtigt.
- Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Energie Südbayern GmbH schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen einzuhalten ist oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Abfallwirtschaft (Landratsamt Erding)

Merkblatt „Entsorgung“ für die Planung und den Bau von Neubaugebieten

Für die Bereitstellung der Mülltonnen gilt:

Für die Müllwerker besteht keine Verpflichtung die Mülltonnen von Grundstücken, die nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können zur Leerung bis zum Entsorgungsfahrzeug heranzuholen. Grundsätzlich haben gemäß § 15 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding die **Überlassungspflichtigen die Bereitstellung der Mülltonnen zu gewährleisten:**

„Die Restmüll- und Bioabfallbehältnisse sind nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert bzw. abgeholt werden können. Nach der Leerung sind die Müllnormtonnen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen; Satz 2 gilt entsprechend. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.“

Für die Befahrung der Straße gilt:

Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die gem. § 45 Abs. 1 UVV „Fahrzeuge“ ein sicheres Fahren ermöglichen. Das bedeutet:

- Die Straße muss für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht beträgt max. 26 t).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
- Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.
- Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Straßenführung (90-Grad-Kurve) haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen.
- Anliegerstraßen und –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden.
- Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,0 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

- Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 „Hecklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktionen und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm.

Für die Befahrung von Stichstraßen gilt:

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen entsprechend § 16 Nr. 1 der UVV so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen ist es im Allgemeinen den Anwohnern zuzumuten, Ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an der Straßeneinmündung liegen.

Für Stichstraßen und –wege, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ (01.10.1979) geplant und gebaut sind, gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges, eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein.

- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Übergänge haben. Dabei muss der Wendepplattenrand frei sein von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten etc.
- Wendeschleifen: Bei Errichtung von Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Siehe auch RAST 06, Bild 60 (Anhang).
- Wendehämmer: Da in der Praxis der Platzbedarf für Wendekreise mit 22,00 m oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie Wendehämmer möglich. Dabei muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein. Ein ein- bis höchstens zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der UVV.

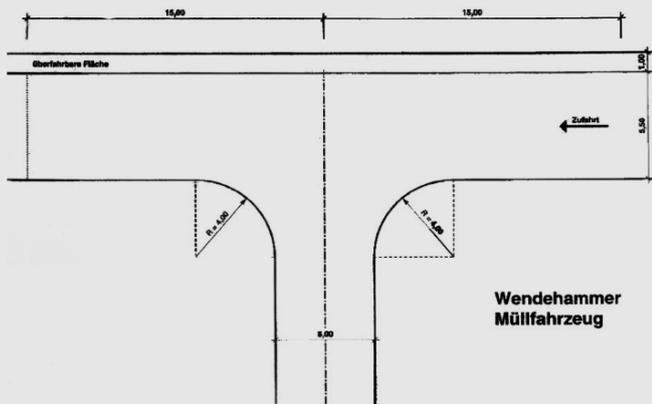
- Wendeanlagen gelten noch als geeignet, wenn sie den Bauformen der RAST 06 entsprechen. Die Vorgaben der RAST 06, Bild 58 oder Bild 59 Variante 2 sind diesbezüglich zu favorisieren (Anhang).

Änderungen von Durchfahrtsstraßen: Die Beschaffenheitsanforderungen gelten in gleicher Weise auch für Durchgangsstraßen, bei denen durch Einbau von Hindernissen im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Rückbau zwei Stichstraßen entstehen und eine Durchfahrt nicht mehr gegeben ist.

Werden Straßen in bestehenden Wohngebieten in ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gilt hier grundsätzlich wieder die Forderung von § 16 Nr. 1, da es um die Errichtung neuer Anlagen handelt.

Selbstverständlich erwartet niemand von einer Kommune, dass jetzt Wohnanlagen abgerissen werden, nur um diese Bestimmung einhalten zu können. Allerdings kann verlangt werden, dass Lösungen gefunden werden, die ein Rückwärtsfahren soweit wie möglich ausschließen.

Wenn keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf das Abfallsammelfahrzeug grundsätzlich aus sicherheitstechnischer Sicht die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. **Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen dann an der nächsten für das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.**



Wendehammer alternativ zu den RAST 06 - Varianten

7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Kleinfeld West weist der Markt Wartenberg am westlichen Ortsrand ein 3 ha großes Wohngebiet für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie für Geschosswohnungsbau aus. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, Erster Bürgermeister