Markt Wartenberg
Bebauungsplan Süd III
6. beschleunigte Änderung

Begründung

12. April 2021

architekturbüro pezold ·Wartenberg

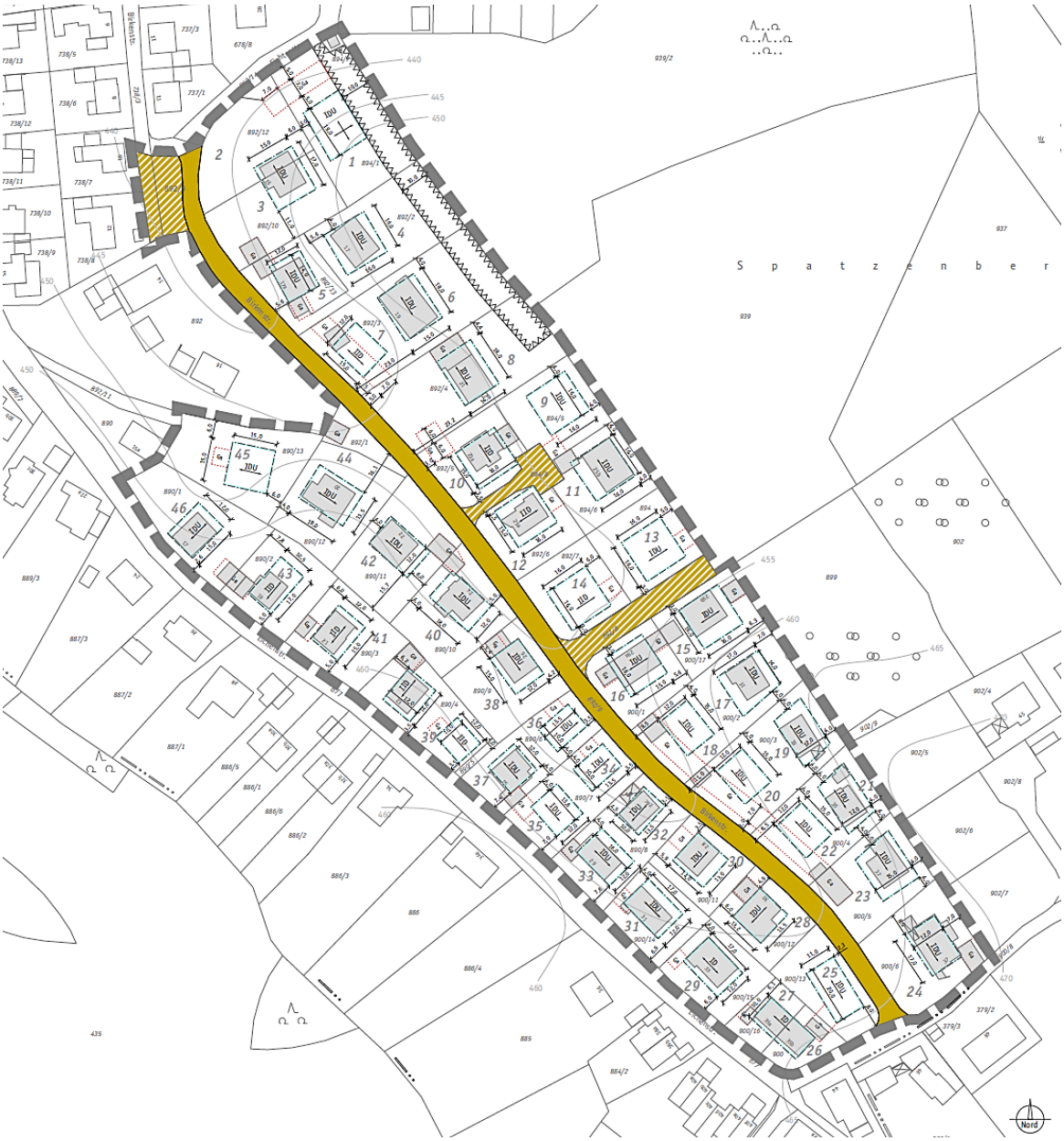
Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan 3
1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung 3
1.3 Verfahren 4
2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung 5
3 Ausgangssituation und Konzept 7
4 Änderungen 8
Änderung zeichnerischer Festsetzungen 8
Änderung sonstiger Planzeichen 9
Änderung textlicher Festsetzungen 9
Änderung von Hinweisen 10
5 Zusammenfassung 11

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Süd III hat der Markt im Jahr 1986 den Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Erding mit Schreiben vom 27. März 1986 mit Einschränkung genehmigt. Der Bebauungsplan erfuhr seitdem fünf Änderungen, die in den Jahren 1987, 1991, 1993, 1996 und 2005 durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse rechtskräftig wurden (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planfassung aus dem Jahr 2005). Die Gemeinde hat am 12. April 2021 die Durchführung dieser 6. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen, des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans München (RP) und des Waldfunktionsplans der Region München, Waldfunktionskarte Landkreis Erding. Die Planung einer Nachverdichtung des Wohngebiets entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:

- LEP 3.1 (G) „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 ortsspezifi-

schen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante geringfügige Nachverdichtung entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen.

- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Gemeinde will mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlung ermöglichen.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bebauung wird nicht in den Außenbereich erweitert – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- RP 1.2 (G) „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hauptort Wartenberg.
- RP 4.1.1 (G) „Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.“ Die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Struktur ermöglichen.
- RP 5.1.1 (G) „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.“ Durch die Nachverdichtung werden mindestens drei zusätzliche Wohnungen möglich.

Die zusätzlichen Wohnungen entstehen innerhalb der vorhandenen Siedlung und erfordern keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt:

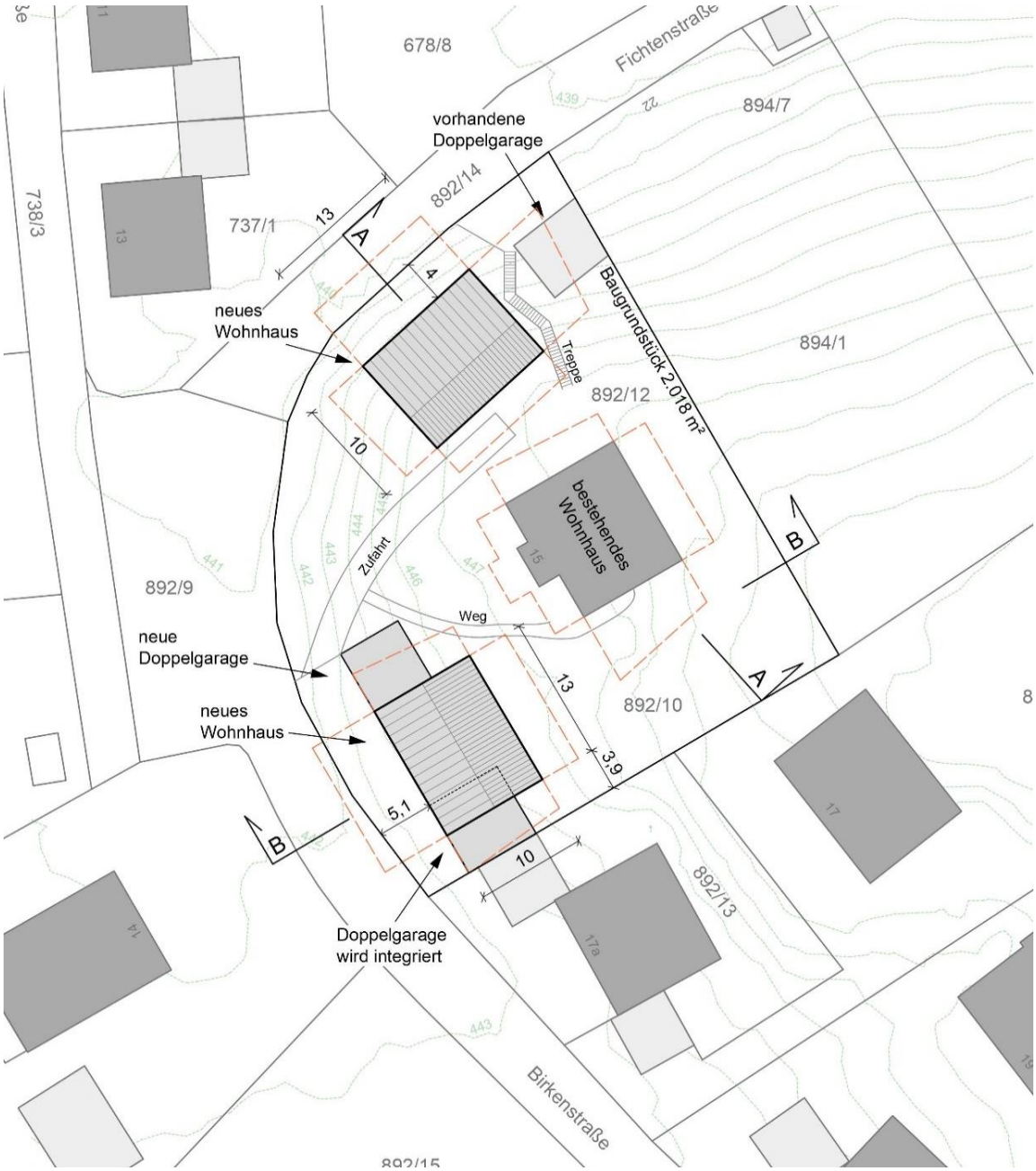
- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der geordneten Nachverdichtung eines Wohngebiets.
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Im Übrigen werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche mitzurechnen wäre.
- 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. Geplant ist ein Wohngebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind Bebauungspläne für Wohngebiete erst ab einer Grundfläche von 100.000 m² uvp-relevant. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- 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. Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 250 m entfernt in südwestlicher Richtung, das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Dazwischen befinden sich überwiegend bebaute Flächen. Als Hauptgefährdungen werden für das FFH-Gebiet landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch die geplante Bebauung wegen des Abstands nicht zu erwarten. Andere Natura-2000-Gebiete sind noch weiter vom Planungsgebiet entfernt und ebenso wenig betroffen.
- 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 ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

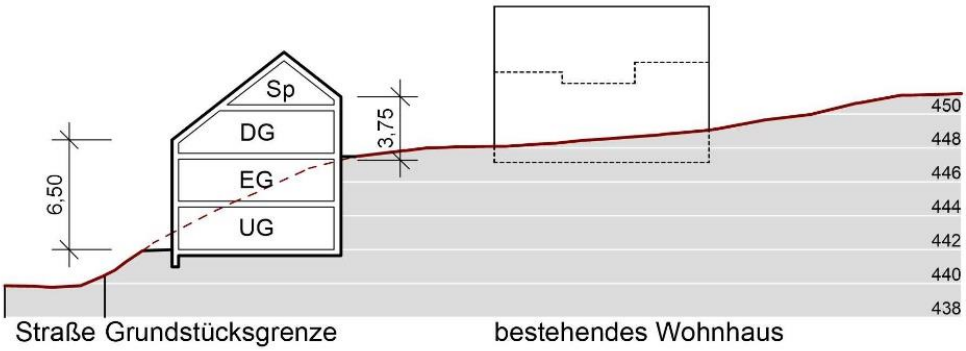
Anfang 2020 wurde eine Bebauungsplanänderung zur Zulassung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Ecke Fichtenstraße/Birkenstraße beantragt. Das Grundstück ist 2018 m² groß und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Es besteht aus zwei Flurstücken: Nr. 892/10 und 892/12. Die beiden zusätzlichen Häuser sollen im vorderen Grundstücksbereich entstehen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig, insbesondere weil die Wohnhäuser außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Da die Vorhaben grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel des Marktes Wartenberg entsprechen, einen Teil des zukünftigen Wohnungsbedarfs innerhalb bestehender Baugebiete zu decken, und sie außerdem einer Fortsetzung der in der 4. und 5. Bebauungsplanänderung geplanten Nachverdichtung entsprechen, nimmt die Gemeinde den Antrag als Anlass, die Bebauungsmöglichkeit zu prüfen und den Bebauungsplan zu ändern. Der Lageplan des Antrags zeigt die beiden neuen Wohnhäuser sowie vorhandene und neu geplante Garagen mit insgesamt sechs Stellplätzen. Die Zufahrt zum bestehenden Wohnhaus soll zwischen den Neubauten neu angelegt werden.

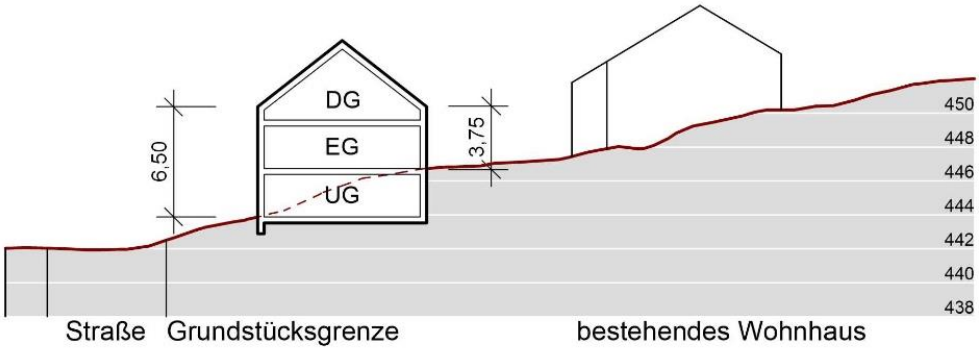


Lageplan Antrag

Die Gebäudequerschnitte, die mit dem Antrag eingereicht wurden, verdeutlichen, dass bei den Neubauten keine Abweichungen zu den Festsetzungen zur Geschosszahl, zu den Traufwandhöhen und zur Dachform beabsichtigt sind. Die Traufwandhöhe beträgt an der Talseite 6,50 m und an der Bergseite 3,75 m – die Wohnhäuser werden mit Satteldach geplant.



Schnitt A-A (nördliches Wohnhaus)

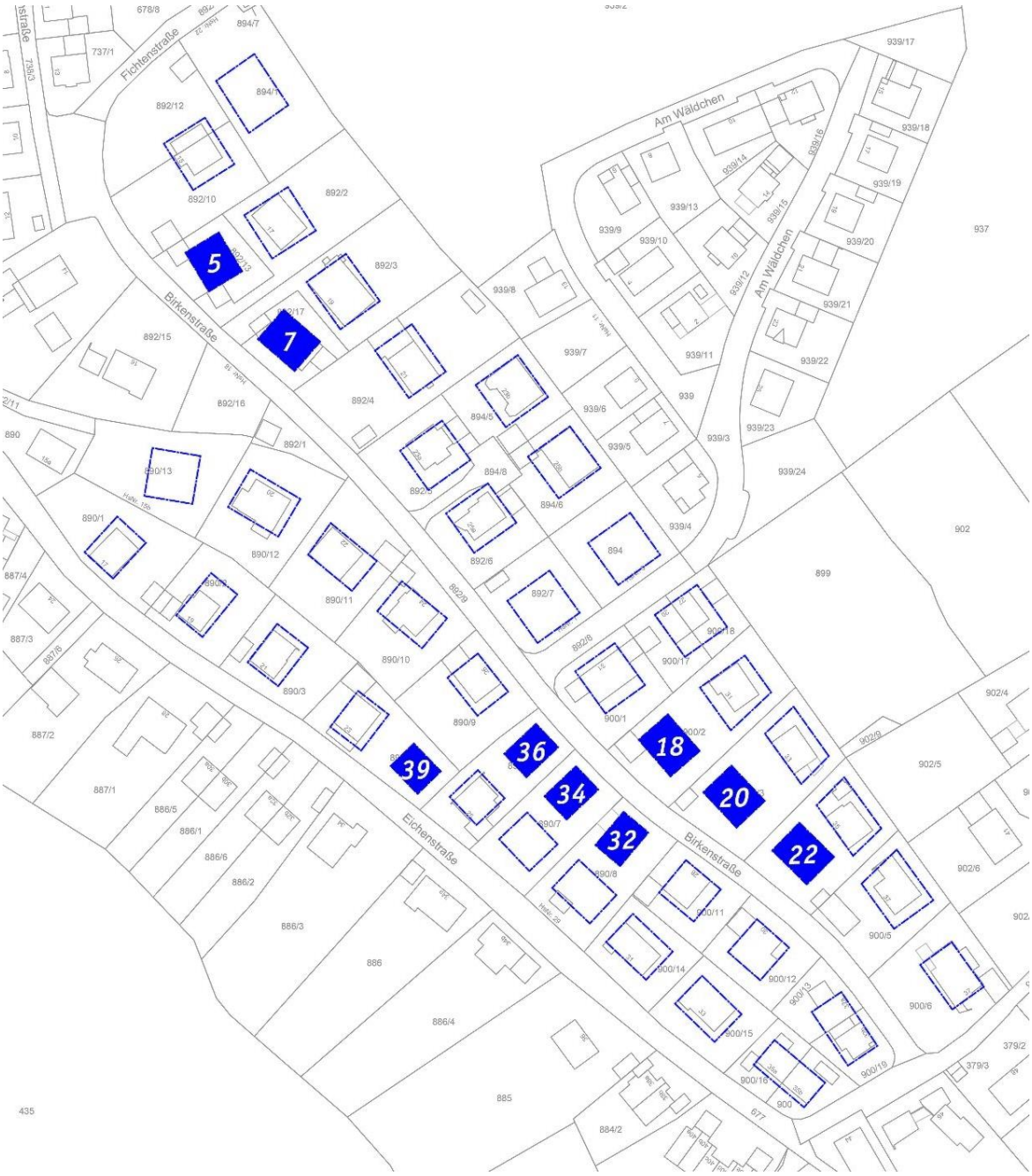


Schnitt B-B (südliches Wohnhaus)

Gebäudequerschnitte Antrag

3 Ausgangssituation und Konzept

Der Bebauungsplan Süd III wurde im Jahr 1985 aufgestellt. Ein großer Teil der Grundstücke war damals schon bebaut. Die Abbildung zeigt die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken, die im Bebauungsplan mit Baugrenzen festgesetzt sind. In diesem Bebauungsplan sind keine großen, grundstücksübergreifende Bauräume festgesetzt, sondern für jedes Wohnhaus eine eigene überbaubare Grundstücksfläche. In der 4. Bebauungsplanänderung im Jahr 1996 wurden Bauräume für fünf zusätzliche Gebäude eingefügt: Parzellen 5, 39, 32, 34 und 36. In der 5. Bebauungsplanänderung im Jahr 2005 folgten vier weitere Bauräume: Parzellen 7, 18, 20 und 22.



Lageplan Nachverdichtung 1996 und 2005

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die zusätzlichen Wohnhäuser wurden im straßennahen, vorderen Grundstücksbereich angeordnet. Die bestehenden Wohnhäuser auf den betroffenen Parzellen – ausgenommen auf Parzelle 39 – stehen so weit von der Straße entfernt, dass die Flächen noch frei waren. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll dieses Nachverdichtungskonzept an zwei Stellen fortgesetzt werden: auf dem Eckgrundstück Fichtenstraße/Birkenstraße entsprechend dem Antrag des Grundstückseigentümers mit zwei Gebäuden und auf dem Grundstück Birkenstraße 21, wo ebenfalls noch eine Fläche zwischen Straße und Wohnhaus frei ist (Flurstück 892/4). Die drei zusätzlichen Bauräume sind im Lageplan auf der nächsten Seite dargestellt. Es handelt sich um die Parzellen 2, 3 und 8b.

Lageplan Nachverdichtung 2021

Mit der vorliegend geplanten Ergänzung sind fast alle Grundstücke nordöstlich der Birkenstraße zweireihig bebaubar. Die meisten Grundstücke sind über 50 m lang und haben deutlich mehr als 1.000 m² Fläche und bieten somit Platz für ein zweites Wohnhaus.

Die Neubebauung auf den Parzellen 2 und 3 greift in alten Baumbestand ein. Wegen der Nähe zum Wäldchen ist davon auszugehen, dass für Vögel und andere Tiere Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung bestehen, so dass artenschutzrechtliche Verbote mit Maßnahmen wie der jahreszeitlichen Beschränkung von Fällungen und Vergrämungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

4 Änderungen

Bei den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind die zukünftigen Nummern gemäß Bebauungsplanlegende angegeben.

Änderung zeichnerischer Festsetzungen

- Baugrenzen (Nr. 4.1); auf den Parzellen 2, 3 und 8b werden überbaubare Grundstücksflächen für die neuen Wohnhäuser entsprechend dem oben beschriebenen Konzept festgesetzt.
- Geschosse (Nr. 3.1); für die neu zugelassenen Gebäude wird im Plan die Vollgeschosszahl festgesetzt (IDU oder IID, analog zu den benachbarten Häusern).
- Firstrichtung (Nr. 5.4); für die neu zugelassenen Gebäude wird im Plan die Firstrichtung festgesetzt.
- Flächen für Garagen (Nr. 7.1); bei den neuen Wohnhäusern werden Flächen für Garagen festgesetzt. Alle Garagenflächen – neue und bestehende - werden erweitert, so dass beim Neubau von Garagen zukünftig ein Stauraum von 5 m vor der Garage eingehalten werden kann. Bisher waren die Garagenflächen teils so nah an der Straße festgesetzt, dass der Stauraum nicht angelegt werden konnte (siehe dazu auch unten, textliche Festsetzung Nr. 7.4).
- Schraffur Wohngebiet (Nr. 2.); das Baugebiet ist bereits als reines Wohngebiet festgesetzt. Daran soll nichts geändert werden – es wird nur die Baugebietsschraffur gemäß Planzeichenverordnung ergänzt.
- Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 6.1); die Straße „Am Wäldchen“ war bisher als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Erschließungsfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualitäten“ festgesetzt. Als kurze Stichstraße, die nur wenige Grundstücke erschloss, konnte sie dieser Festsetzung gerecht werden. Inzwischen überwiegt wegen des Anschlusses des Wohngebiets „Am Wäldchen“ die Verkehrsfunktion und eine Spielqualität oder besondere Aufenthaltsqualität kann kaum aufrechterhalten werden.

- Straßenbegrenzungslinie (Nr. 6.2); diese Linie war bisher schwarz und wird an die Vorgabe der Planzeichenverordnung angepasst (grüne Linie). Inhaltlich ändert sich nichts.

Änderung sonstiger Planzeichen

- Die Höhenlinien werden an aktuellere Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung angepasst (Laserscanningbefliegung im Jahr 2012; Sonstige Planzeichen Nr. 3.2).
- Parzellennummern (Nr. 3.4); bei den neuen Wohnhäusern werden Nummern ergänzt.

Änderung textlicher Festsetzungen

- Geschosszahl (Nr. 3.1); beim Haustyp „ID" wird das Wort „Erdgeschoss" redaktionell ergänzt, analog zur Beschreibung der anderen Haustypen.
- Wandhöhe (Nr. 3.2); die Festsetzung der Wandhöhe wird beim Maß der Nutzung eingeordnet (bisher bei „Bauliche Gestaltung"). Bezugshöhe für die Wandhöhe ist zukünftig nur noch das natürliche Gelände. Die alternative Bezugsebene „von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche" wird gestrichen, weil diese Möglichkeit im Freistellungsverfahren nicht angewendet werden kann.
- Geschossflächenzahl (Nr. 3.3); die GFZ wird von 0,4 auf 0,6 erhöht, um die zusätzliche Bebauung nicht zu stark einzuschränken. Auch die bisherigen Nachverdichtungen überschreiten teilweise den Wert von 0,4 (z.B. Birkenstraße 19a, GFZ ca. 0,55). Ein grammatikalischer Fehler in der Festsetzung wird korrigiert.
- Zulässige Grundfläche (Nr. 3.4); die zulässige Grundfläche bleibt unverändert mit 180 m² festgesetzt. Es handelt sich um die zulässige Grundfläche als Summenwert aller baulicher Anlagen pro Grundstück (entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO). Unverändert bleibt auch die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

  Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit um weitere 10 % der zulässigen Grundfläche für Zufahrten und offene Stellplätze festgesetzt. Diese Regelung soll die Anlage von Stellplätzen erleichtern, die nach den neuen Vorschriften zur Stellplatzzahl notwendig werden (3. Stellplatz für Wohnungen über 150 m² oder Besucherstellplätze bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern).

  Demnach sind bei Bauvorhaben folgende Grundflächen je Baugrundstück zulässig:

  - 180 m² für die Anlagen der Hautnutzung (i.d.R. Wohnhaus incl. Terrassen)
  - 270 m² für alle baulichen Anlagen außer Zufahrten und offene Stellplätze (= 180 m² + 50 %)
  - 288 m² für alle baulichen Anlagen (=180 m² + 50 % + 10 %)

  Die 288 m² stellen die Obergrenze dar – weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 4 sind jedoch nicht ausgeschlossen.
- Baugrenzen (Nr. 4.1); bisher war eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Dieses Verbot steht im Widerspruch zur folgenden Festsetzung, die Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässt, und soll deshalb entfallen. Angesichts der engen Bauräume sollen Terrassen die Baugrenzen zukünftig um bis zu 3 m überschreiten dürfen, ohne dass dafür eine Abweichung genehmigt werden muss.
- Abstandsflächen (Nr. 4.5); der Wortlaut der Festsetzung wird an die Gliederung der neuen Bayerische Bauordnung angepasst (BayBO 2021). Im Planungsgebiet gilt für Bauvorhaben die jeweils aktuelle Bayerische Bauordnung, d.h. derzeit die BayBO 2021.
- Abgrabungen/Aufschüttungen (Nr. 5.2); die zulässigen Abweichungen vom natürlichen Gelände werden für die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen erhöht, weil der bisherige Wert in dem stark geneigten Gelände zu gering ist. Die Doppelgarage an der Fichtenstraße, die in den Hang gebaut wurde, erforderte beispielsweise eine Abgrabung von bis zu 2,50 m – dieser Wert wird übernommen. Aufschüttungen sind nicht im gleichen Maß nötig und werden auf 1,50 m beschränkt. Außerhalb der Zufahrten und Stellplätze bleibt die bisherige Höhenbeschränkung +/- 0,50 m bestehen.

- Stützmauern (Nr. 5.3); Stützmauern sind bisher zwischen Garage und Straße zulässig, d.h. zur Anlage von Garagenzufahrten. Künftig sollen sie auch für die Anlage von Stellplätzen und sonstigen Zufahrten – z.B. zu Carports – zulässig sein.
- Dachaufbauten (Nr. 5.5); die zulässige Breite von Dachgauben wird von 1,30 m auf 1,50 m erhöht, um aktuelle Anforderungen an die Dämmung zu berücksichtigen.
- Stellplatzzahl (Nr. 7.3); die Anzahl der notwendigen Stellplätze soll sich zukünftig nach der Stellplatzsatzung richten – bisher waren pauschal zwei Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

  Die Anzahl erforderlicher Besucherstellplätze wird im Bebauungsplan gegenüber der Stellplatzsatzung geringfügig erhöht, weil die Stellplatzsatzung erst ab der dritten Wohnung Besucherstellplätze vorschreibt und im Geltungsbereich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden. Die Besucherstellplätze sollen verhindern, dass zu viele Autos auf den Straßen geparkt werden.

  Die Regelung, dass für barrierefreie Wohnungen weniger Stellplätze gebaut werden müssen, wird außer Kraft gesetzt. Das Baugebiet ist wegen seiner Topografie nicht besonders für die Errichtung barrierefreier Wohnungen geeignet. Wohnungen, die barrierefrei sind, aber nicht barrierefrei erreichbar, sollten nicht über die Stellplatzregelung gefördert werden, zumal auf den Straßen bereits viele Autos geparkt werden (z.B. am Platz Birkenstraße/Fichtenstraße oder in der oberen Kurve Eichenstraße/Birkenstraße).
- Stauraum vor Garagen (Nr. 7.4); die Festsetzung des Stauraums wird konkretisiert. Bisher war ein Stauraum nicht ausdrücklich gefordert – zukünftig soll vor geschlossenen Garagen ein Stauraum von 5 m Länge angelegt werden (siehe auch oben, zeichnerische Festsetzungen, Flächen für Garagen)
- Verbot der Einfriedung (Nr. 7.5); im Geltungsbereich sind viele Zufahrten mit einem Tor versehen, mit der Folge, dass die Autos teilweise auf der Straße abgestellt werden. Das bestehende Einfriedungsverbot von Garagenstauräumen (bisher Nr. 7.4), wird auf offene Stellplätze und Zufahrten zu offenen Garagen (Carports) ausgedehnt.
- Begrünung von Stützwänden (Nr. 8.4); um die Ansicht bloßer Wände aus Beton, Schachtringen oder ähnlichem zu veringern, wird die Bepflanzung von Stützwänden vorgeschrieben, die höher als 80 cm sind.

Änderung von Hinweisen

- Rückhaltung von Niederschlagswasser (Hinweis Wasserwirtschaft);

  Im Planungsgebiet wird das Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet – eine Versickerung ist nicht vorgesehen. In der Vergangenheit traten beim Mischwasserkanal bei Starkregen Überlastungen auf, wie den Stellungnahmen von Anwohnern der Birkenstraße zum Bebauungsplan für das Wohngebiet am Wäldchen zu entnehmen ist (Wohngebiet Birkenstraße).

  Nach § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung kann der Markt Wartenberg die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, wie z.B. Regenwasserrückhaltung und Drosselung der Einleitung. Im Hinblick auf die Zunahme von Starkregenereignissen sollte bei der Nachverdichtung von Baugebieten die zusätzliche Belastung der Kanalisation beschränkt werden. Bei größeren Baugebieten werden zentrale Rückhaltebecken angelegt, z.B. in den Wohngebieten Birkenstraße oder Am Bründlhof. Für das vorliegende Planungsgebiet wird eine dezentrale Lösung vorgeschlagen, bei der für jedes neue Bauvorhaben ein eigener Rückhalteschacht auf dem Baugrundstück errichtet wird. Im Bebauungsplan lässt sich diese Maßnahme nicht festsetzen. Als Rechtsgrundlage für die Forderung einer Rückhaltung bietet sich § 15 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Marktes Wartenberg an:

  > *§ 15 Verbot des Einleitens, Einleitungsbedingungen*
  >
  > *(4) Über Abs. 3 hinaus kann der Markt in Einleitungsbedingungen auch die Einleitung von Abwasser besonderer Art und Menge ausschließen oder von besonderen Voraussetzungen abhängig machen, soweit dies zum Schutz des Betriebspersonals, der Entwässerungseinrichtung oder zur Erfüllung der für den Betrieb der Entwässerungseinrichtung*

geltenden Vorschriften, insbesondere der Bedingungen und Auflagen des dem Markt erteilten wasserrechtlichen Bescheids, erforderlich ist.

Zum Schutz der Entwässerungseinrichtung vor Überlastung können demnach die Voraussetzungen für die Einleitung von Abwasser bestimmt werden, z.B. die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Kanal.

5 Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Süd III wird die Errichtung von drei zusätzlichen Wohnhäusern ermöglicht. Für zukünftige Bauvorhaben werden die Stellplatzvorschriften an die Stellplatzsatzung angepasst und Garagenstauräume vorgeschrieben.

Wartenberg, den …….

…….
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister