



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Süd III**  
**7. beschleunigte Änderung**  
**Begründung**

22. Dezember 2022

## 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 .....	5
4	Änderungen.....	8
5	Hinweise.....	8
	Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde) .....	8
	Rückhaltung von Niederschlagswasser (Hinweis Wasserwirtschaft); .....	8
6	Zusammenfassung .....	8

# 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 sechs Änderungen, die in den Jahren 1987, 1991, 1993, 1996, 2005 und 2021 durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse rechtskräftig wurden (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planfassung aus dem Jahr 2005). Die Gemeinde hat am 19. Dezember 2022 die Durchführung dieser 7. 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 Wald funktionsplans der Region München, Wald funktionskarte 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.

Das zusätzliche Wohnhaus entsteht innerhalb der vorhandenen Siedlung und erfordert 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

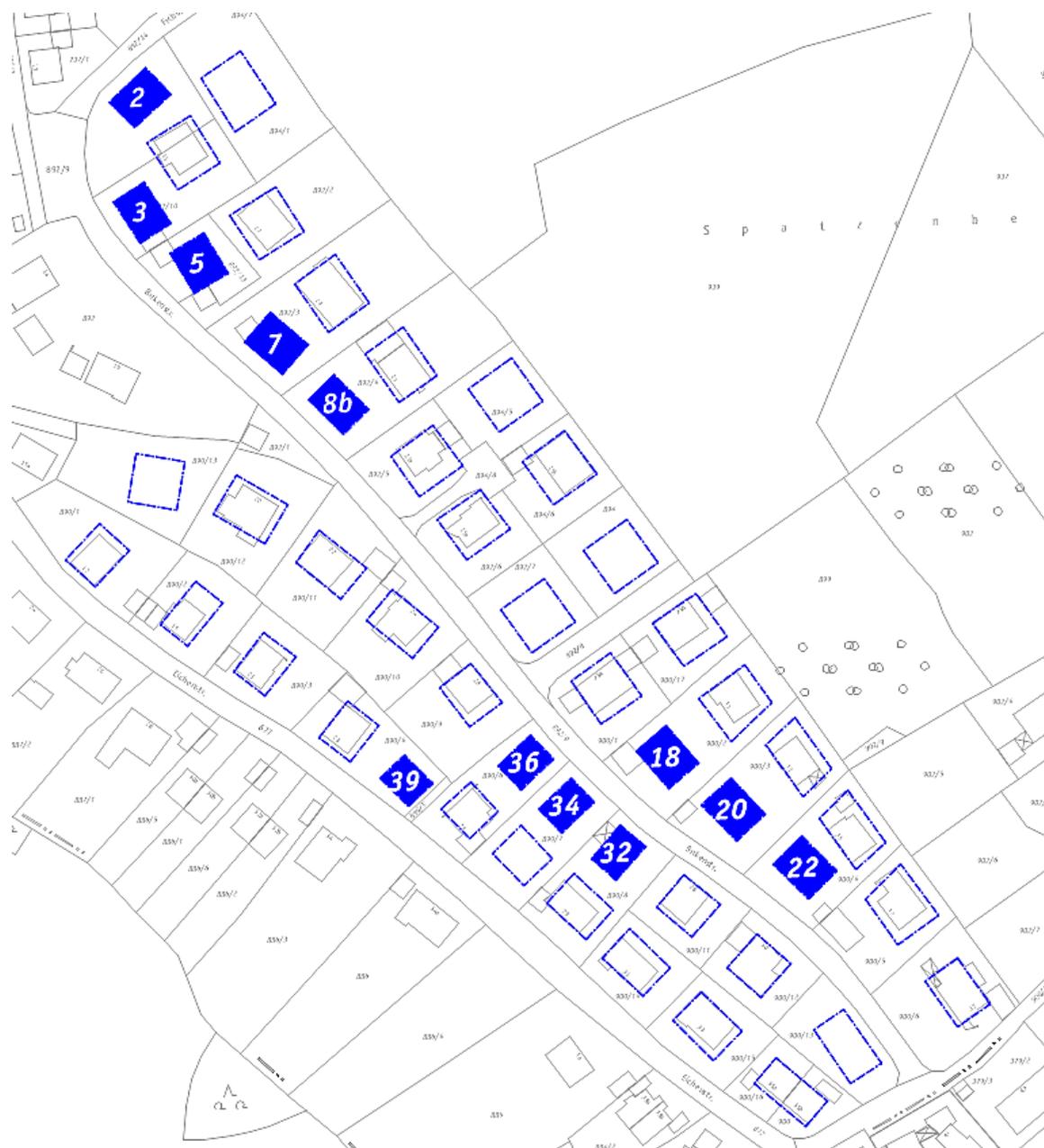
Der Markt Wartenberg ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im vorderen Bereich des Grundstücks Birkenstraße 20 würden die Eigentümer gern ein zweites Wohnhaus errichten. Das Grundstück ist 1.335 m<sup>2</sup> groß und bisher mit einem Wohnhaus bebaut. Die Nutzung von Bauflächenreserven und Baulücken innerhalb der vorhandenen Siedlungen entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielen des Marktes Wartenberg zur flächensparenden Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Nachverdichtung in einem geordneten Rahmen ermöglicht werden.

## 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 in der 6. Änderung im Jahr 2021 wiederum drei zusätzliche Bauräume: Parzellen 2, 3 und 8b.



Lageplan Nachverdichtungen 1996, 2005 und 2021





*Wohnhaus parallel zum Bestandsgebäude*



*Wohnhaus parallel zur Straße*

## 4 Änderungen

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

- Baugrenzen (Nr. 4.1); auf der Parzelle 44 wird eine überbaubare Grundstücksfläche für das neue Wohnhaus nach dem oben beschriebenen Konzept festgesetzt. Die Baugrenzen für das bestehende Wohnhaus werden entsprechend dem Gebäudebestand etwas verkleinert, damit ein ausreichender Abstand zwischen den Wohnhäusern entsteht.
- Der neue Bauraum wird mit der Parzellennummer 44b versehen.
- Firstrichtung (Nr. 5.4); für das neu zugelassene Gebäude wird im Plan die Firstrichtung festgesetzt.
- Flächen für Garagen (Nr. 7.1); Auf dem Grundstück wird an der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für eine zusätzliche Doppelgarage festgesetzt.

## 5 Hinweise

### *Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)*

Für die neu ausgewiesenen Baufenster müssen einige Gehölze aus dem Hausgartenbereich entfernt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des § 39 Abs. 5 BNatSchG die Gehölzentfernungen unter Beachtung der Vorgabe zum allgemeinen Artenschutz im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

### *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.

## 6 Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Süd III wird die Errichtung von einem zusätzlichen Wohnhaus ermöglicht.

Wartenberg, den .....

.....  
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister