



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Zieglerweg
Begründung

27. Februar 2023

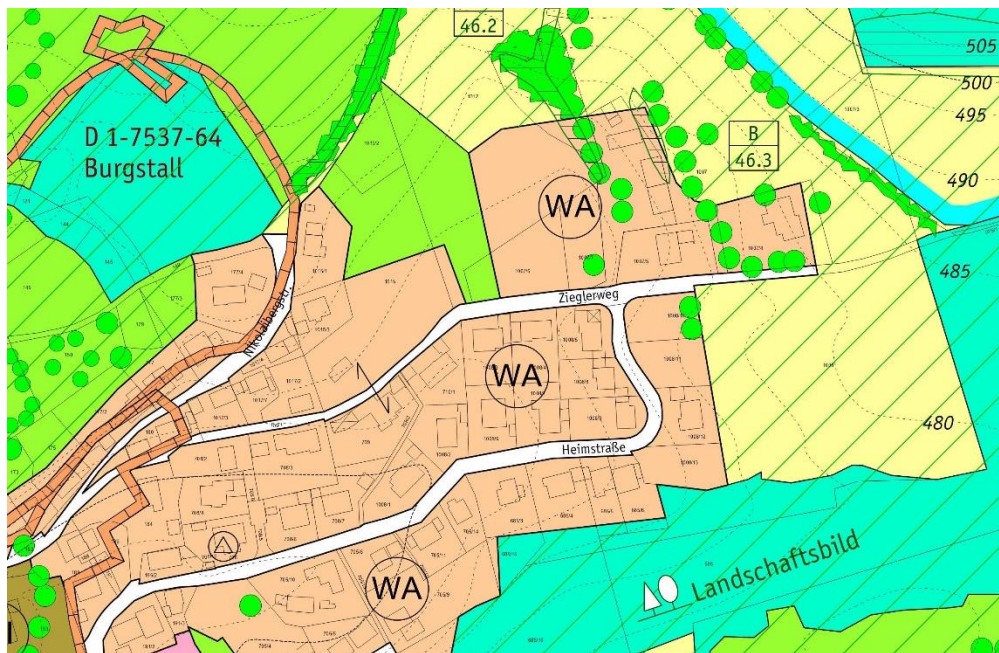
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan.....	3
1.2	Räumliche Zuordnung zum Ortsteil	4
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Verfahren	5
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	5
5	Städtebauliches Konzept.....	6
5.1	Grundlagen	6
5.2	Entwurf	7
5.3	Flächen	12
6	Erläuterung zu Festsetzungen	13
6.1	Pflanzliste für die Festsetzung Nr. 8.4	13
6.2	Beschränkungen und Vorschriften (Nr. 8.2)	13
7	Umweltbericht	14
7.1	Einleitung	14
7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
7.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
7.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
7.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	25
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
7.8	Quellen	25
8	Hinweise.....	26
9	Zusammenfassung	31
10	Anlagen.....	32
10.1	DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.....	32

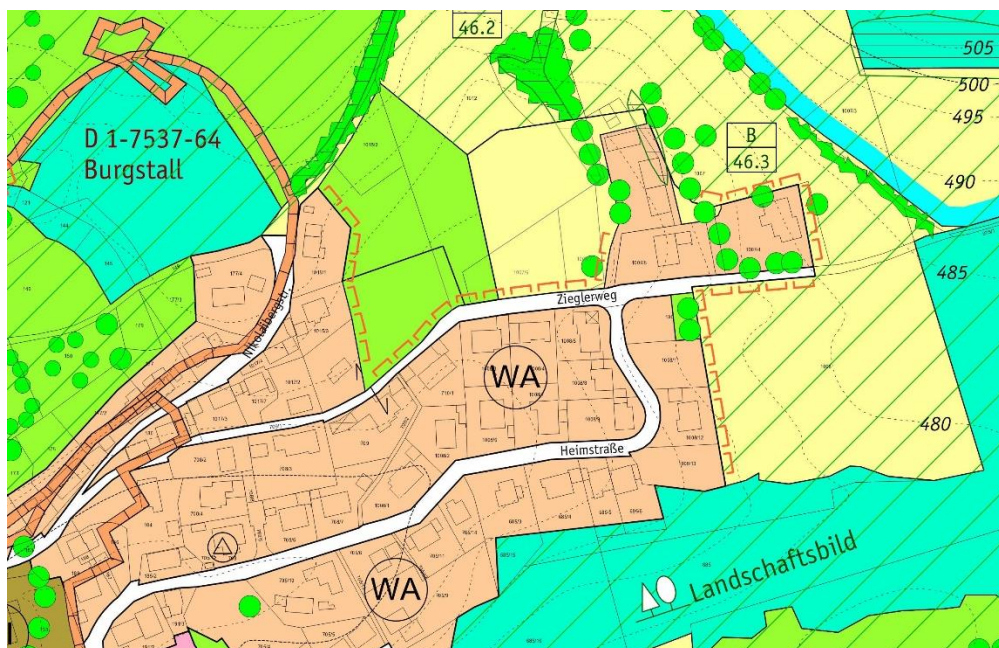
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der bisher viermal geändert wurde. Nördlich des Zieglerwegs und östlich der Heimstraße waren bereits im vorherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 Wohngebiete ausgewiesen, teils auf bebauten, teils auf unbebauten Flächen. Anlässlich eines Bauwunsches am Zieglerweg hat die Gemeinde im Jahr 2020 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Zuge dieser Planung wird auch der Flächennutzungsplan geändert, da die Gemeinde die ursprünglich vorgesehene Siedlungsentwicklung in diesem Bereich nicht mehr anstrebt. Die Wohngebiete werden mit der 5. Flächennutzungsplanänderung zugunsten von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen verkleinert. Am Ortsrand werden Bereiche ausgewiesen, auf denen ausdrücklich keine weitere Siedlungsentwicklung mehr vorgesehen ist (siehe Abbildung unten, rote Klammern). Der Bebauungsplan wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.



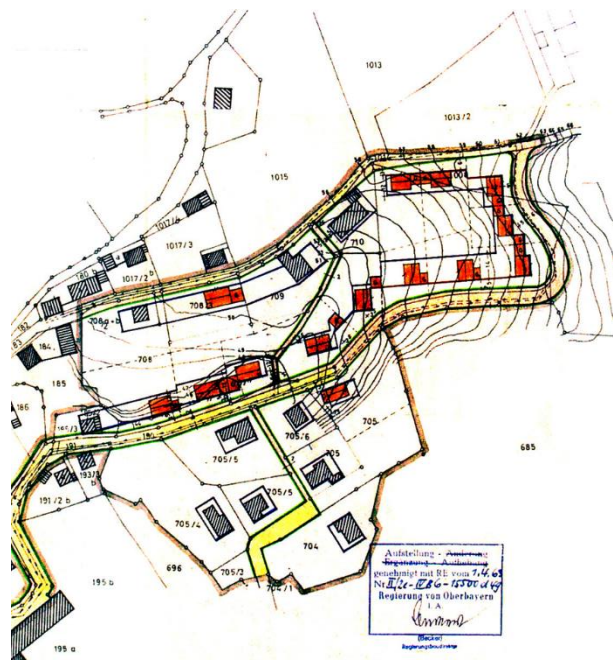
Flächennutzungsplan aktuell



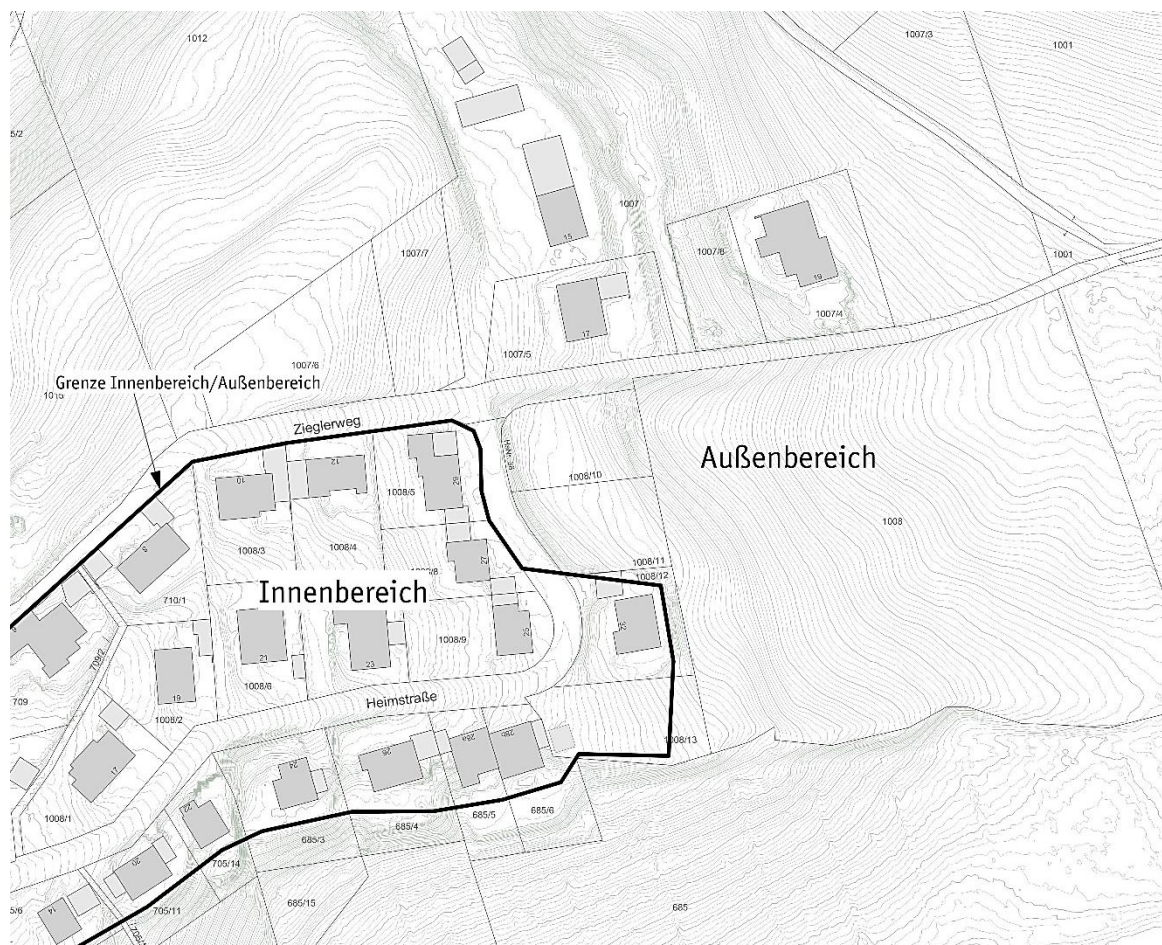
4. Flächennutzungsplanänderung (Bereich Zieglertal)

1.2 Räumliche Zuordnung zum Ortsteil

Das Wohngebiet zwischen Heimstraße und Zieglerweg entstand im Wesentlichen auf Grundlage des Bebauungsplans Zieglertal aus dem Jahr 1963 (siehe Abbildung rechts; der Bebauungsplan wurde vor einigen Jahren aufgehoben). Das Wohnhaus auf Flurstück 1008/12, Heimstraße 32, lag nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, sondern wurde im Jahr 1982 im Außenbereich genehmigt. Das gleiche gilt für die Wohnhäuser Heimstraße 24, 26 und 28, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches lagen. Diese Häuser südlich und östlich der Heimstraße gehören nach dem Eindruck der Geschlossenheit vor Ort zum Bebauungszusammenhang des Hauptortes Wartenberg, d.h. zum Innenbereich. Das unbebaute Flurstück 1008/13 zwischen Heimstraße 28b und 32 gehört teilweise ebenfalls dem Bebauungszusammenhang an, etwa bis zur natürlichen Böschung am südlichen Grundstücksrand.



Die Anwesen Zieglerweg 15, 17 und 19 liegen abgesetzt vom Ortsrand und sind nicht Teil des Bebauungszusammenhangs. Auch die zwei unbebauten Grundstücke zwischen Heimstraße 32 und Zieglerweg 17 stellen sich nicht als Teil des Zusammenhangs dar. Die Abbildung unten zeigt die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich. Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtet sich das Baurecht bisher nach § 34 (Innenbereich) oder 35 BauGB (Außenbereich).



Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich (Lageplan mit Höhenlinien)

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Bauwunsch für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Zieglerweg 19. Das Grundstück liegt im Außenbereich und wurde inzwischen geteilt. Da die Fläche seit langem im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist, beschloss die Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus städtebaulichen Gründen wurden umliegende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, gleichzeitig wurde der Umfang der Siedlungsentwicklung in diesem landschaftlich wertvollen Bereich in Frage gestellt. Mit dem Bebauungsplan soll das im Flächennutzungsplan enthaltene Wohngebiet unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes in verkleinerter Form umgesetzt werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist in diesem Fall nicht möglich, weil im Geltungsbereich keine reine Wohnnutzung geplant ist, sondern auch nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (5. Flächennutzungsplanänderung).

4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

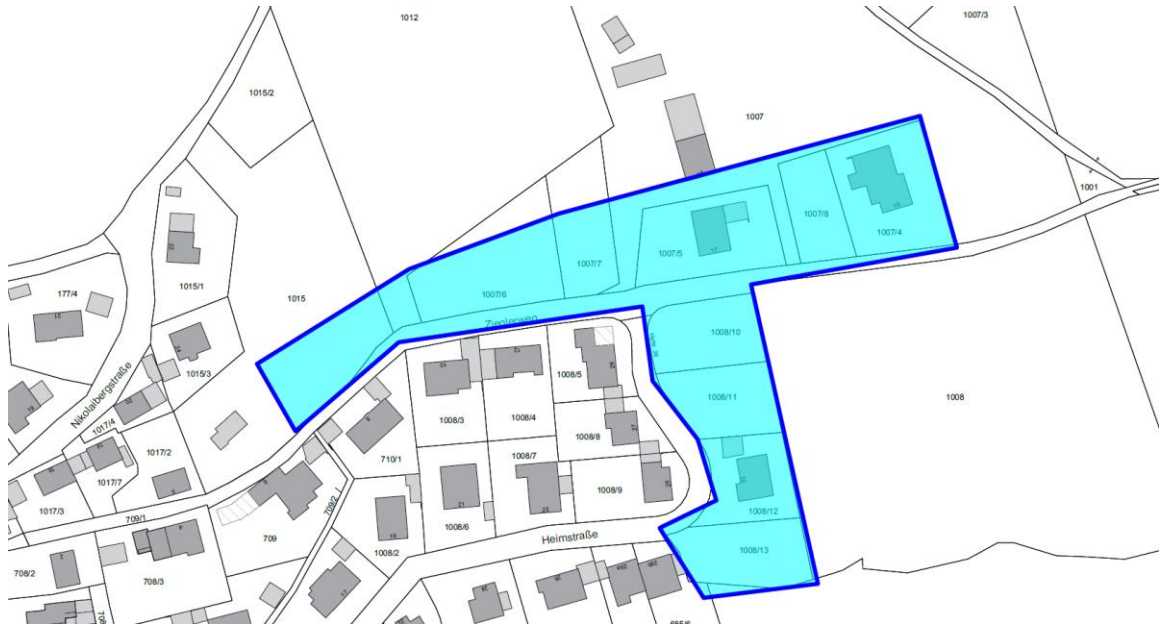
Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen, des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans München (RP) und des Waldfunktionsplans der Region München, Waldfunktionskarte Landkreis Erding. Die Ausweisung des Baugebiets mit fünf zusätzlichen Wohnhäusern bei gleichzeitiger Rücknahme von Teilen des Wohngebiets im Flächennutzungsplan wird vor allem den Raumordnungszielen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Freiraumstruktur gerecht. Die Planung 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 ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante Abrundung der Siedlung 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 Flächen sind teils bebaute Außenbereichsflächen am Ortsrand, teilweise liegen sie innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Es findet keine wesentliche Außenentwicklung statt. Die Wohngebäude entstehen am Ortsrand und erfordern keine zusätzliche Erschließung.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Bebauung wird nicht nach außen erweitert – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.
- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Das Wohngebiet ist an den Ort Wartenberg angebunden.
- LEP 7.1.1 (G) „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ Ein großer Bereich der wertvollen Hügellandschaft bleibt unbebaut.
- RP 1.2.1 (G) „In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.“

5 Städtebauliches Konzept

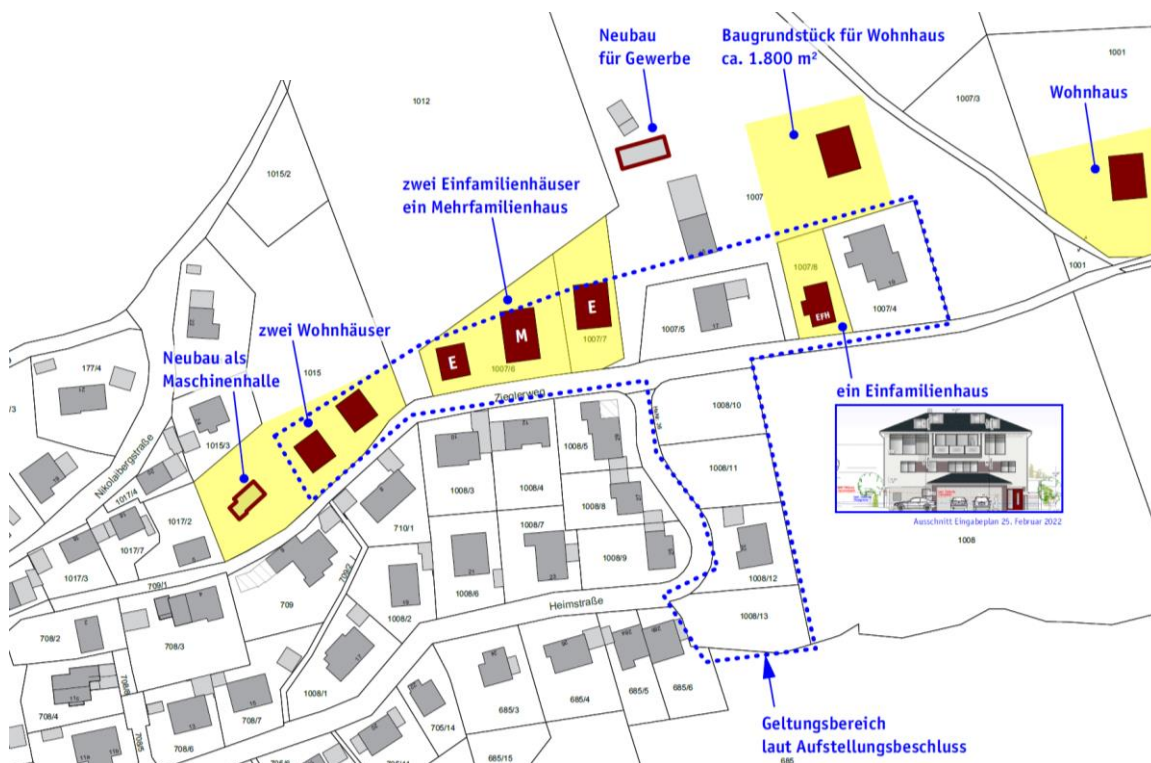
5.1 Grundlagen

Beim Aufstellungsbeschluss im Oktober 2020 war für den Bebauungsplan ein Geltungsbereich wie unten abgebildet vorgesehen. Während das Anwesen Zieglerweg 15 ursprünglich nicht einbezogen wurde, beinhaltete der Geltungsbereich größere Flächen nördlich des Zieglerwegs. Der Geltungsbereich entsprach einer einreihigen Bebauung entlang des Zieglerwegs und der Heimstraße.



Geltungsbereich beim Aufstellungsbeschluss

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden von Grundstückseigentümern verschiedene Bauwünsche an die Gemeinde herangetragen, die zum Teil innerhalb des geplanten Geltungsbereiches lagen, teilweise auch außerhalb (siehe Abbildung unten, im Verfahren wurden darüberhinaus weitere Bauwünsche geäußert). Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes hat die Gemeinde die Bauwünsche einbezogen.



Bauwünsche Stand Mai 2022

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des Isar-Inn-Hügellandes in einem Tal inmitten von Nikolaiberg, Herz-Jesu-Berg und einem südlich verlaufenden Höhenrücken zwischen Klinik und Gartenstraße, dem Zieglertal. Der weithin markante Hügelanstieg prägt den Raum. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach (siehe Abbildung, Bayernatlas). Die Wohnhäuser sind Einzel- oder Doppelhäuser, zumeist mit nur einer Wohnung. Das Wohngebiet ist über die Heimstraße und die Nikolaibergstraße an den Ort angebunden. Beide Straßenanbindungen sind vor allem an der Einmündung in die Hauptstraße sehr beengt. Das Abwasser wird über einen Mischkanal entsorgt.



Vorhandene Bebauung Zieglerweg/Heimstraße (Bayernatlas)

5.2 Entwurf

Die Gemeinde hat im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens beschlossen, die vorhandene Wohnbebauung am Zieglerweg nur noch abzurunden und mit dem Bebauungsplan deutlich hinter der Wohngebietsdarstellung des bisherigen Flächennutzungsplans zurückzubleiben. Im Zieglertal soll aus Gründen des Landschaftsschutzes keine weitere Siedlungsentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit an diese Zielvorstellung angepasst (s.o., Nr. 1.1). Aus dem Flächennutzungsplan werden vor allem Wohngebietsfläche zugunsten von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen herausgenommen.

Die geplante Bebauung soll die vorhandene Siedlung demnach ergänzen und abrunden. Der Bezug auf die vorhandene Struktur und ein Einfügen in das bestehende Siedlungsbild stehen im Vordergrund. Eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern oder sehr kleinen Parzellen wird nicht geplant, stattdessen eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern. Die Traufwandhöhe der Gebäude wird entsprechend der vorhandenen Bebauung auf die Höhe zweier Normalgeschosse beschränkt (ca. 6 m). In Hanglagen gilt diese Beschränkung für die talseitige Wand. Abgrabungen und Aufschüttungen werden beschränkt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke, auf denen eine Bebauung zugelassen werden soll, die zugehörige Straße, zwei wichtige Grünzüge und eine Gehölzgruppe, soweit sie an die Baugebietsflächen angrenzen. Die Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der städtebauliche Entwurf ist auf der nächsten Seite dargestellt.



Städtebaulicher Entwurf

Die Wohnhäuser Nr. 2, 5, 6 und 9 sind Bestand, die anderen Wohnhäuser werden neu zugelassen.

Parzelle 1 (Flurstück 1008/13)

Auf diesem Grundstück entstand durch die Errichtung der Wohnhäuser Heimstraße 28b und 32 Baurecht nach § 34 BauGB, das bisher nur zur Errichtung einer Garage am westlichen Grundstücksrand genutzt wurde. Im Übrigen blieb das Grundstück bis heute unbebaut. Auf dem Grundstück wird mit Baugrenzen ein 18 x 11 m großer Bauraum festgesetzt. Südlich grenzt Wald an das Grundstück, der in der Waldfunktionskartierung als Schutzwald mit besonderer Funktion für das Landschaftsbild gekennzeichnet ist¹. Um die Beeinträchtigung des Waldes möglichst gering zu halten, wird der Bauraum an die nördliche Grundstücksgrenze geplant. Ein Grenzanbau mit Übernahme der Abstandsflächen ist möglich, weil sich die Parzellen 1 und 2 in Hand eines Eigentümers befinden. Bei Bedarf kann das Wohnhaus auch von der Grenze abgerückt werden – der Bauraum schreibt keinen Grenzanbau vor.

¹ Wälder mit Schutz- und Erholungsfunktionen und Bedeutung für die biologische Vielfalt entsprechend Art. 6 Bayer. Waldgesetz.

Parzellen 3 und 4 (Flurstücke 1008/11 und 1008/10)

Auf diesen Grundstücken werden 16 x 11 m große Bauräume festgesetzt. Die Bauräume halten Abstand zur Baumgruppe bei Parzelle 4, die erhalten werden soll. Die mögliche Bebauung der Grundstücke entspricht dem Wohnhaus auf Parzelle 2. Beide Grundstücke werden von der Heimstraße aus erschlossen.

Parzelle 7 (Teilfläche Flurstück 1007)

Nördlich des Wohnhauses Zieglerweg 15 ist der Abbruch einer Garage und eines Schuppens und die Errichtung eines Gebäudes für ein Kfz-Gutachterbüro mit Prüfhalle und einem kleinen Parkplatz geplant. Der Betrieb kann bei entsprechender Betriebsweise als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Eine typische Kfz-Reparaturwerkstatt oder ein Kfz-Handel sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig und wegen der teils beengten Straßenerschließung in diesem Gebiet auch nicht sinnvoll. Die anderen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Parzelle 8 (Flurstück 1007/8)

Der Antrag für dieses Gebäude war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans. Das Grundstück war ursprünglich ein Teil der Parzelle 9 und wurde inzwischen abgeteilt. Die zulässige Höhe des Gebäudes wurde aus den Höhen der Bestandsgebäude auf den Parzellen 5 und 9 entwickelt.

Wohnungen

Wegen der beengten Straßenerschließung soll der Verkehr, der durch die zusätzlichen Wohnhäuser erzeugt wird, beschränkt werden. Hierzu wird die Anzahl zulässiger Wohnungen begrenzt. Im Geltungsbereich gibt es bisher zwei Einfamilienhäuser und zwei Wohnhäuser mit je zwei Wohnungen. Der Bebauungsplanentwurf bezieht sich auf diese Ausgangssituation und überträgt sie im Sinne einer Gleichbehandlung auf alle überplanten Grundstücke. Im Ergebnis ist auf den Parzellen folgende Anzahl von Wohnungen zulässig:

- | | | |
|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| • Parzelle 1 | Fläche 918 m ² | zwei Wohnungen |
| • Parzelle 2 | Fläche 859 m ² | zwei Wohnungen (Bestand 2) |
| • Parzelle 3 | Fläche 828 m ² | eine Wohnung |
| • Parzelle 4 | Fläche 592 m ² | eine Wohnung |
| • Parzelle 5 | Fläche 1.274 m ² | zwei Wohnungen (Bestand 1) |
| • Parzellen 6/7 | Fläche 1.947 m ² | drei Wohnungen (Bestand 1) |
| • Parzelle 8 | Fläche 630 m ² | eine Wohnung |
| • Parzelle 9 | Fläche 1.041 m ² | zwei Wohnungen (Bestand 2) |

Insgesamt wären im Geltungsbereich 14 Wohnungen zulässig, derzeit gibt es sechs Wohnungen. Größere Mehrfamilienhäuser können nach dem Bebauungsplanentwurf nicht entstehen. Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets beträgt 8.373 m².

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da eine lockere, wenig dichte Bebauung angestrebt wird, werden Doppel- und Reihenhäuser ausgeschlossen. Es sind nur Einzelhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Die Baugrenzen weisen für Bestandsgebäude Spielräume auf und sind für Neubauten enger gefasst.

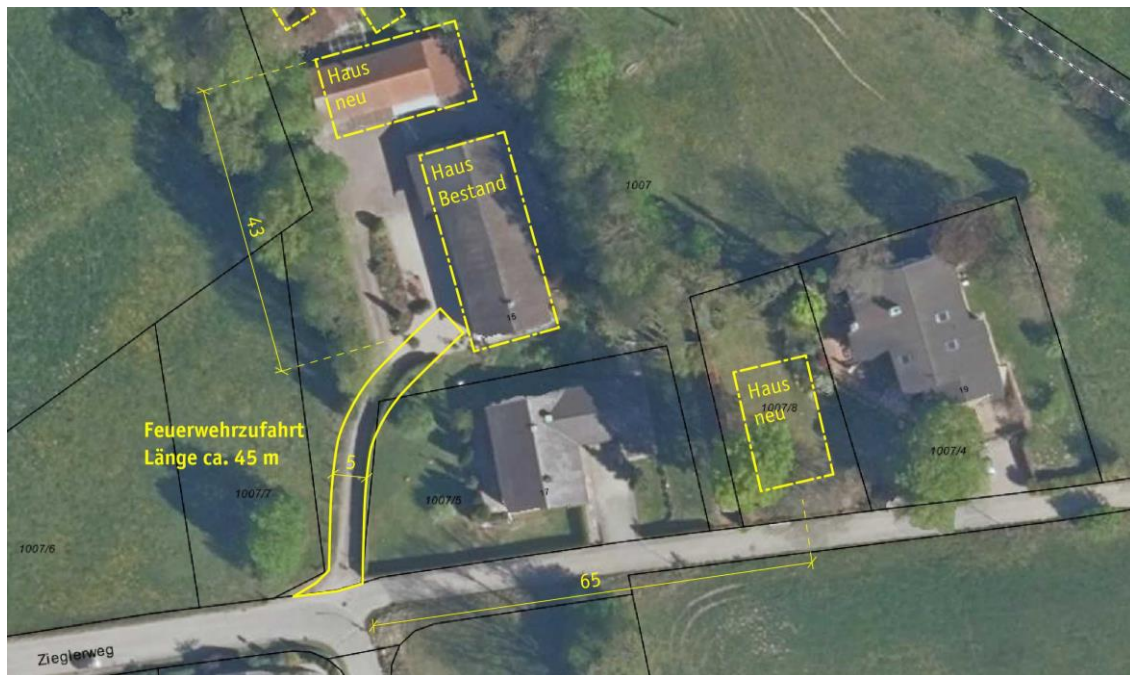
Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand. Bei Bedarf können im Einzelfall Überschreitungen zugelassen werden. Die zulässigen Firsthöhen wurden bei den vorhandenen Gebäuden aus dem Bestand übernommen, zzgl. etwa 50 cm Spielraum. Für die unbebauten Grundstücke wurden die Firsthöhen von den benachbarten Gebäuden abgeleitet. Mit der Begrenzung der Traufwandhöhe sollen Gebäude vermieden werden, die aufgrund der Hanglage und zusätzlicher Abgrabungen dreigeschossig erscheinen. Die Traufwandhöhe von höchstens 6,50 m fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Auf einigen Grundstücken lässt die festgesetzte Firsthöhe und die zulässigen Abgrabungen nicht zu, dass die Traufwandhöhe von 6,50 m ausgeschöpft werden kann.

Straßenerschließung, Brandschutz

Die Gebäude sind über die vorhandenen Straßen – Heimstraße und Zieglerweg – erschlossen, ein weiterer Ausbau der Straßen ist nicht geplant. Das Wohnhaus Nr. 7 nördlich Zieglerweg 15 liegt über 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Der Zieglerweg ist östlich der Heimstraße außerdem eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Dadurch ist auch das Wohnhaus Zieglerweg 19 und das geplante Einfamilienhaus zwischen Zieglerweg 17 und 19 über 50 m von der durch die Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Für den Neubau in dritter Reihe nördlich Zieglerweg 15 ist deshalb eine Feuerwehrezufahrt nötig. Diese Zufahrt deckt sich weitgehend mit der bestehenden Grundstückszufahrt, muss aber auf eine Breite von 5 m ausgebaut werden, weil die Feuerwehrfahrzeuge im Hofbereich nicht wenden können, sondern rückwärts wieder herausfahren müssen. Die Zufahrt kann im südlichen Bereich Richtung Westen verbreitert werden, so dass hier die bestehende Hecke erhalten bleibt. Im nördlichen Bereich ist die Zufahrt Richtung Osten zu verbreitern, um die Bäume zu erhalten (siehe Abbildung unten).



Für das geplante Einfamilienhaus zwischen Zieglerweg 17 und 19 ist gemäß Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion die bestehende Erschließung ausreichend, wenn die ersten und zweiten Rettungswege des Bauvorhabens innerhalb einer Entfernung von 80 m fußläufig erreichbar sind (gemessen von der Ecke Heimstraße/Zieglerweg). Für das Bestandsgebäude Zieglerweg 19 wäre eine Befestigung der Stichstraße auf 5 m Breite sinnvoll, unter Ansatz der o.g. Lauflänge bis zu den beiden Rettungswegen des Wohnhauses. Da es sich aber um ein bestehendes Gebäude handelt und durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Wohnungen zugelassen werden, wird von einem Straßenausbau abgesehen.

Hydranten für die Löschwasserversorgung befinden sich an der Ecke Zieglerweg/Heimstraße und am Ende des Zieglerwegs (Parkplatz Waldkindergarten). Auf die Anlage von öffentlichen Parkplätzen wird aufgrund der geringen Planungsumfangs verzichtet.

Gestaltung

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung wird für die Hauptgebäude das Satteldach vorgeschrieben. Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt. Dazu sind die aktuellen Höhenlinien im Bebauungsplan eingetragen. Bei Einfahrten sind teils große Abgrabungen nötig – diese dürfen jedoch nicht weit in das Baugrundstück hinein reichen (max. 6 m).

Grünordnung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zwei Gehölzstreifen, eine Baumgruppe und weitere Einzelbäume erhalten werden müssen.

Abstand zum Waldrand

Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (Forstamt) handelt es sich bei dem südlich angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 685/0, Gemarkung Wartenberg sich um Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem angrenzenden Wald beträgt ca. 15 Meter. Laut Forstamt erreichen Waldbäume erfahrungsgemäß im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25 bis 30 Meter. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Die geplante Bebauung liegt dementsprechend im Fallbereich des angrenzenden Waldbestandes. Für das Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste in der Baumfallzone gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können.

Durch die am Waldrand gelegene Bebauung ergeben sich nach Einschätzung des Forstamtes für den angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen: Bewirtschaftungserschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen, regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Die Einhaltung eines Abstandes der Bebauung von 25 bis 30 m zum Waldrand würde eine Bebauung des Grundstücks Heimstraße 30 mit einem Wohngebäude ausschließen. Da aber nur ein kurzer Abschnitt des Waldes betroffen ist, soll das Wohnhaus ermöglicht werden. Für den Waldbesitzer erhöhen sich an dieser Stelle wie oben beschrieben die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht. Am Waldrand können dort langfristig nur noch entsprechend niedrigere Bäume wachsen.

Immissionsschutz

Es werden Mindestabstände von Luftwärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen festgesetzt.

Überflutungsschutz

Das Wasserwirtschaftsamt München hat darauf hingewiesen, dass es durch Starkregenereignisse auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen kann. Aufgrund der Hanglage in Verbindung mit bindigen Böden hat das Wasserwirtschaftsamt mehrere Regelungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Nr. 10.1: Gebäude sind bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Maßgeblich ist das fertige Geländeniveau entlang der Außenwände unter Berücksichtigung zulässiger Geländeänderungen gemäß Nr. 7.4 und 7.5).
- Nr. 10.2: Aus Geschossen, die durch infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser überflutet werden können, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Auf eine konkrete Festsetzung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses – z.B. mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände – wurde verzichtet, um die Bebauung im Hanggelände nicht zu erschweren. Der Schutz des Erdgeschosses ist zudem bereits durch die Festsetzung 10.1 gewährleistet.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Vorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Die Installation dieser Rückstauvorrichtungen zum Schutz tiefliegender Räume richtet sich nach DIN 1986-100, die als anerkannte Regel der Technik anzuwenden ist (§ 60 WHG, § 9 Abs. 2 der Entwässerungssatzung Wartenberg).

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Baugrundstücke liegen am öffentlichen Mischwasserkanal an. Das Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal entsorgt – die Ton-/Schluffböden im Hügelland sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Der Bebauungsplan führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Um den vorhandenen Kanal nicht zu überlasten, werden im Geltungsbereich dezentrale Rückhalteinrichtungen

vorgesehen. Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in Retentions-schächten oder anderen Rückhalteinrichtungen zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal einge-leitet werden. Die Standorte der Schächte werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen oder Anlagen selbst. Die Errichtung der Schächte wird deshalb im Rahmen der Genehmigung des Entwässerungsplans gefordert.

5.3 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1007/5, 1007/8, 1008/10, 1008/11, 1008/12 und 1008/13, Ge-markung Wartenberg und Teile der Flurstücke 190, 1007, 1007/4, 1012 und 7009/1, Gemarkung Warten-berg. Der Geltungsbereich ist ca. 215 m lang bis zu 115 m breit. Die Flächen im Geltungsbereich werden fol-gendermaßen festgesetzt:

Geltungsbereich gesamt	12.465 m²
• Wohngebiet (private Baugrundstücke)	8.171 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	1.251 m ²
• private Verkehrsfläche – Feuerwehrezufahrt	232 m ²
• öffentliche Grünflächen	148 m ²
• Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Gehölzen	2.663 m ²

6 Erläuterung zu Festsetzungen

Nachfolgend sind Erläuterungen und Hinweise zu Festsetzungen aufgeführt.

6.1 Pflanzliste für die Festsetzung Nr. 8.4

Als potenzielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald aufgeführt. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die unten aufgeführten Arten entsprechend der Vegetationsstabelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt empfohlen. Alternativ können andere Arten der potenziellen natürlichen Vegetation verwendet werden.

Mittelgroße Bäume (Bäume zweiter Wuchsordnung)

- | | |
|--------------------|--------------|
| • acer campestre | Feldahorn |
| • betula pendula | Birke |
| • carpinus betulus | Hainbuche |
| • prunus avium | Vogelkirsche |
| • sorbus aucuparia | Eberesche |

Kleinbäume und Sträucher

- | | |
|------------------------|---------------|
| • cornus mas | Kornelkirsche |
| • cornus sanguinea | Hartriegel |
| • corylus avellana | Haselnuss |
| • crataegus oxyacantha | Weißdorn |
| • ligustrum vulgare | Rainweide |
| • lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| • malus sylvestris | Holzapfel |
| • populus tremula | Zitterpappel |
| • prunus spinosa | Schlehdorn |
| • rhamnus frangula | Faulbaum |
| • rosa arvensis | Wildrose |
| • rosa canina | Hundsrose |
| • rosa rubiginosa | Weinrose |
| • salix caprea | Salweide |

6.2 Beschränkungen und Vorschriften (Nr. 8.2)

Auf den Flächen nach Festsetzung 8.1 und im Wurzelbereich der Bäume gemäß Nr. 8.3 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, um den Gehölzbestand und die Gehölzentwicklung nicht zu beeinträchtigen. Für Baumaßnahmen innerhalb dieser Flächen wird die Anwendung der DIN 18920:2002 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorgeschrieben (siehe Anlage 8.1 dieser Begründung).

7 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

7.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Wartenberg plant nördlich Zieglerwegs und östlich der Heimstraße ein allgemeines Wohngebiet mit 0,8 ha Größe auf teilweise bebauten, teilweise unbebauten Flächen am Ortsrand. Das Wohngebiet dient der Nachverdichtung vorhandener Wohnbaugrundstücke im Außenbereich und der Abrundung der vorhandenen Siedlung an der Heimstraße.



Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der

Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Baugebietsausweisung betrifft teilweise bebaute Grundstücke oder Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB. Die einbezogenen Flächen, die weder bebaut noch im Innenbereich liegen, befinden sich unmittelbar am Ortsrand. Im Zusammenhang mit der 5. Flächennutzungsplanänderung wird die ursprünglich vorgesehene Siedlungsentwicklung am Zieglerweg deutlich zurückgenommen. Eine Außenentwicklung findet nicht statt. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Das Wohngebiet ist an eine bestehende Siedlung angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

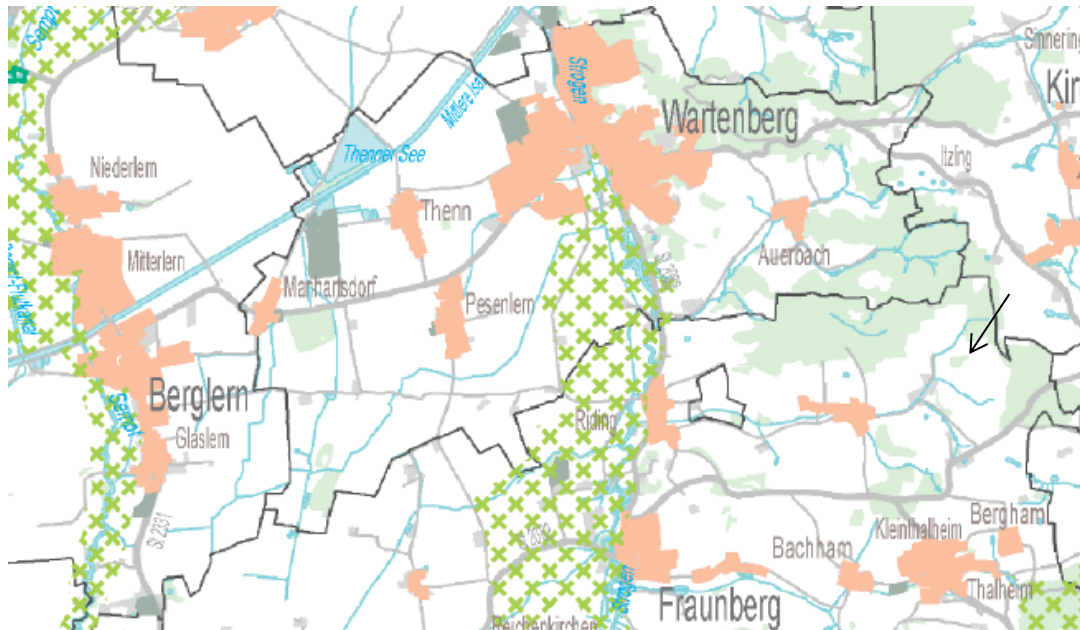
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Vorhandene Überschwemmungsgebiete werden von Bebauung freigehalten. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.). Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen oder in begleitenden städtebaulichen Verträgen vereinbart.

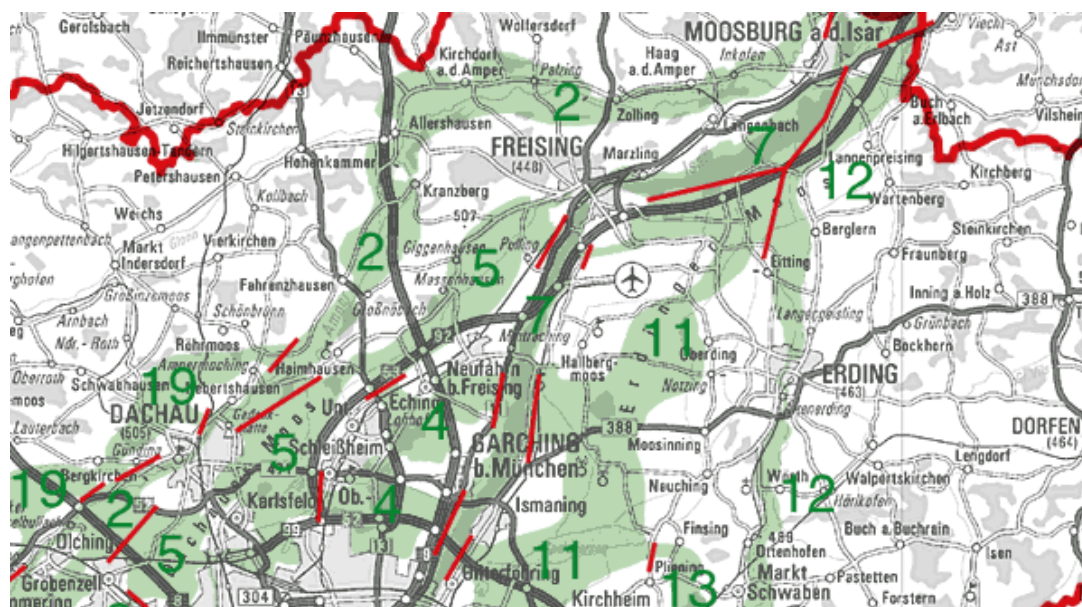
In der näheren Umgebung des Wohngebiets gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“), wenn auch innerhalb eines vorgeschlagenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gemäß Landschaftsentwicklungskonzept der Region 14 (landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 09.1 „Hangkante und Hügelland bei Wartenberg/Fraunberg“).



Laut Textteil des Regionalplans, der sich auf das (noch) nicht ausgewiesene landschaftliche Vorbehaltsgebiet bezieht, ist dort auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Sicherung der kleinteiligen, gehölz- und heckenreichen Kulturlandschaft
- Erhaltung der zusammenhängenden Kuppenwälder
- Erhaltung der landschaftlich markanten Hankante und Schutz vor jedweder Bebauung
- Sicherung der naturnahen Quellbereiche und der Talauen
- Sicherung der kleinflächigen Nasswiesen bei Pfrombach und Itzling
- Entwicklung von Maßnahmen zur Erosionsvermeidung

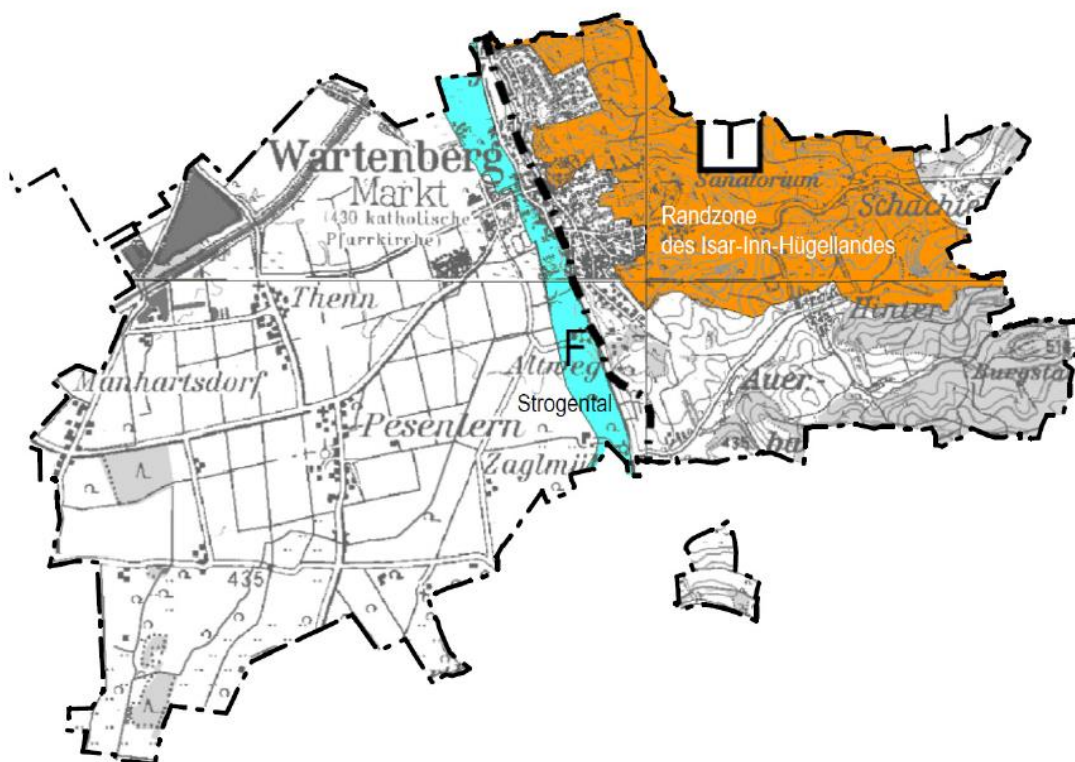
Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Auch der bisherige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Wartenberg enthält für die Planungsgebiete keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Planung entgegenstehen würden.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding, dem Schwerpunktgebiet „Randzone des Isar-Inn-Hügellandes“ (siehe Abbildung). Es handelt sich um einen regionalen Entwicklungsschwerpunkt eines Trockenstandorts. Das naturschutzfachliche Ziel ist die Erhaltung und Optimierung des kleinstrukturierten Lebensraumkomplexes aus Magerrasen, Hecken, Laubwaldbeständen und Extensivwiesen bei Wartenberg als Kernfläche für die Erhaltung des typischen Artenspektrums im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Im ABSB ist das Schwerpunktgebiet als Vorschlag für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes aufgeführt: Hecken- und Rankenlandschaft um Wartenberg; strukturreicher Komplexlebensraum aus Hecken, Ranken, Magerwiesen und Halbtrockenrasen.

F = Strogental
I = Randzonen des Isar-Inn-Hügellandes



7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt der Bebauungsplan im Geltungsbereich die Errichtung von acht zusätzlichen Wohnungen zu, Räume für freie Berufe sowie die ausnahmsweise Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe. Teilweise waren diese Nutzungen schon vorher zulässig. Der Verkehr auf der Heimstraße, dem Zieglerweg und der Nikolaibergstraße wird geringfügig zunehmen. Diese Straßen erschließen bisher 7,8 ha Bauland. Im Jahr 2012 wohnten ca. 160 Menschen in diesem Gebiet². Die Errichtung zusätzlichen Wohnungen wird die Einwohnerzahl mittelfristig um 18 Einwohner erhöhen (derzeitige Wohnungsbelegung: 2,3 Einwohner pro Wohnung). Die Verkehrszunahme ist demnach voraussichtlich nicht erheblich. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt auch keine Störung der benachbarten Wohnnutzungen erwarten.

² Auswertung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Hanglage in Verbindung mit bindigen Böden im Planungsgebiet hat das Wasserwirtschaftsamt mehrere Schutzmaßnahmen für den Bebauungsplan vorgeschlagen.

Es ist generell keine erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit oder Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Wohngebiet wird auf Flächen ausgewiesen, die zu einem großen Teil bereits bebaut sind. Der noch unbebaute Teil wird derzeit als Wiesen oder Hausgärten genutzt, teils mit altem Baumbestand (Parzelle 8). Die Fläche liegt im Schwerpunktgebiet „Randzone des Isar-Inn-Hügellandes“ des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding. Es handelt sich um einen regionalen Entwicklungsschwerpunkt eines Trockenstandorts. Das naturschutzfachliche Ziel ist die Erhaltung und Optimierung des kleinstrukturierten Lebensraumkomplexes aus Magerrasenresten, Hecken, Laubwaldbeständen und Extensivwiesen bei Wartenberg als Kernfläche für die Erhaltung des typischen Artenspektrums im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn.

Im ABSB ist das Schwerpunktgebiet als Vorschlag für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes aufgeführt: Hecken- und Rankenlandschaft um Wartenberg; strukturreicher Komplexlebensraum aus Hecken, Ranken, Magerwiesen und Halbtrockenrasen; z. B. *Allium vineale*, *Dactylorhiza majalis*, *Orchis militaris*, *Gentiana cruciata*, *Ornithogalum umbellatum*, *Orobanche minor*, *Campanula persicifolia*; Wiesengrashüpfer, Zweifarbige Beißschrecke; Augenfalter. Bisher ist eine rechtsverbindliche Schutzgebietsausweisung nicht erfolgt. Ein konkreter Schutzstatus oder eine genaue Abgrenzung wurden noch nicht festgelegt.

Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht einbezogen. Auch in der engeren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete, auf die sich das neue Baugebiet auswirken könnte.



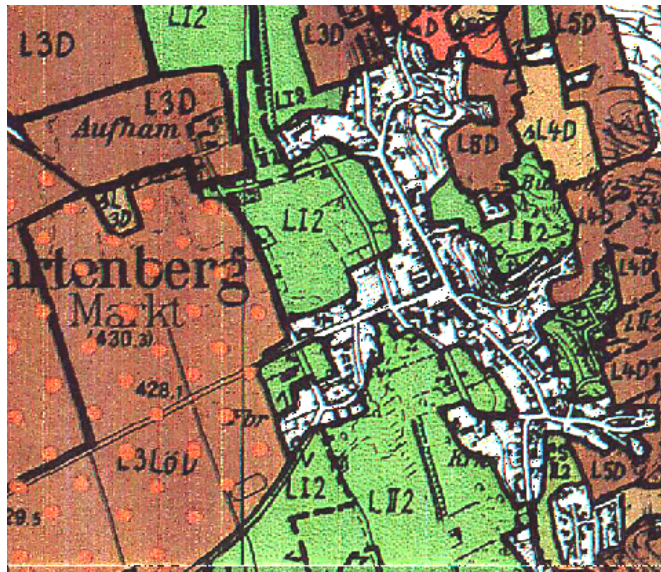
Unmittelbar neben dem Wohngebiet befinden sich die amtlich kartierten Biotope 7037-46-2 und -3: Baumreiche Gehölzstreifen am östlichen Ortsrand von Wartenberg (siehe Abbildung). „Dichte, mehrreihige Baumhecken mit älteren Eichen, Süßkirschen und Eschen folgen den Geländestufen und Hangbereichen. Bereichsweise erweitern sich die Bestände in den Mulden zu geschlossenen, strauchreichen Feldgehölzen.“ Weitere Biotope liegen östlich und nördlich des Planungsgebiets. Südlich grenzt ein Waldstreifen an das Wohngebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Vögel brüten.

In der Planung werden Eingriffe in Gehölze durch Abstände und durch die Festsetzung von Erhaltungsvorschriften minimiert. Die Bedeutung der bisher unbebauten Flächen als Lebensraum ist als mittel bis hoch einzustufen, wenn auch keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. In Anbetracht des geringen Gesamtumfangs der Neuausweisung haben die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen voraussichtlich eine mittlere Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Im Markt Wartenberg werden derzeit ca. 16 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 286 ha³. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen wie die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Das Wohngebiet erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche nur um etwa 0,24 ha (Parzellen 3, 4 und 8 und ein Teil von Parzelle 7). Zusätzliche Flächen für die Erschließung werden nicht beansprucht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Boden



Der Boden im noch unbebauten Bereich des Wohngebiets ist als eiszeitlich entstandener, tiefgründiger, schluffiger Lehmbo-den angegeben, der in Hangfußlagen sehr frisch bis mäßig feucht sein kann (siehe Abbildung). Die künftige Nutzung der Flächen als Wohngebiet bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen nahezu irreversibel verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzkarte des Umweltatlas Bayern.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand im Baugebiet ist nicht bekannt. Messstellen im Gebiet selbst gibt es nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet grenzt an einen wassersensiblen Bereich, der die Bebauung hangabwärts umfasst. Bei der Niederschlagswasserentsorgung der neuen Gebäude ist durch Rückhaltung und Drosselung zu gewährleisten, dass der Abfluss in diesen Bereich nicht erheblich zunimmt. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist als „gering erheblich“ zu bewerten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Das Wohngebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße und der nur geringen Flächenversiegelung kommt es durch die Planung aber höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Im Umfeld des Planungsgebiets bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen des Wohngebiets auf Klima und Luft sind aufgrund der geringen zusätzlichen Bebauung als unerheblich einzustufen.

³ aus Gemeindedaten Markt Wartenberg Ausführliche Datengrundlagen 2021, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“, am Rand der Einheit 051-A „Münchener Ebene“ und im Naturschutz-Schwerpunktgebiet „Randzone des Isar-Inn-Hügellandes“ des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding (ABSP, siehe Abbildung). Im ABSP wird das Schwerpunktgebiet unter anderem folgendermaßen beschrieben:

„Das Schwerpunktgebiet liegt an der nordwestlichen Naturraumgrenze im Übergang zur Münchener Ebene und setzt sich im nördlich angrenzenden Landkreis Freising fort. Es umfasst den steilen Traufbereich des Tertiärhügellandes mit zahlreichen Hecken, Ranken mit Halbtrockenrasen und Magerwiesen, Feldgehölzen bzw. Laubwaldflächen sowie Quellbereichen.“



Der Landschaftsraum zeichnet sich aufgrund seines kleinteiligen Reliefs durch ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik aus. Die Kuppen und teilweise die Steilhanglagen sind bewaldet, trockenere und weniger steil ausgebildete Hanglagen wiesengenutzt. Auf den flacheren Hängen wird intensiver Ackerbau betrieben. Typische, aber für den Landkreis sehr seltene Lebensraumtypen stellen Halbtrockenrasen und Magerwiesen an den terrassierten Hängen, an Ranken, Böschungen und Hohlwegen dar. Die Trockenstandorte sind eng verzahnt mit Hecken, Waldrändern und Feldgehölzen. Weiterhin entspringen in dem Gebiet zahlreiche Quellen.“

Diese allgemeingültigen Merkmale sind in besonderem Maß auch im Planungsgebiet und seiner Umgebung zu finden: das Gebiet ist hügelig, wiesengenutzt und grenzt an Laubwald und an Feldgehölze; im Umfeld bestehen Biotope. Um mit dem Wohngebiet nicht erheblich in das Landschaftsbild im Kontext des ausgewiesenen Naturschutz-Schwerpunktgebiets und im ABSP vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes einzugreifen, wird das Gebiet gegenüber der früheren Planung im Flächennutzungsplan erheblich verkleinert und auf die Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung beschränkt. Soweit die ABSP-Ziele dem Schutz des Landschaftsbildes dienen, werden sie durch das geplante Wohngebiet folglich nicht erheblich beeinträchtigt. Die Planung entspricht daher auch dem LEP-Ziel B VI Z 1.5, nach dem u.a. weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind, von Bebauung freigehalten werden sollen. Wesentliche Strukturelemente wie Feldgehölze und der Wald bleiben erhalten. Das Ortsbild wird durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

7.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Wohngebiet nicht ausgewiesen wird, werden die unbebauten Teile weiterhin als Hausgarten oder Wiesen genutzt, mit Ausnahme der Parzelle 1, auf der bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgesehen:

- Beschränkung der Neuausweisung auf eine Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Das bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet wird nur in erheblich verkleinertem Umfang umgesetzt. Große Wiesenbereiche bleiben frei von Bebauung.
- Vorhandene Gehölzstreifen, ein Waldrand und eine Baumgruppe werden durch Abstände und mit Erhaltungsfestsetzungen vor Eingriffen geschützt.
- Schutz einzelner Bäume;
- Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen zur Gestaltung des Wohnumfelds, Lebensraumverbesserung für Tiere und Verbesserung des Kleinklimas;
- Verbot von Schottergärten;
- Pflicht zur Dachbegrünung von Garagen und Nebengebäuden;
- Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung;
- Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen und Zufahrten;
- Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung (konstruktiver Schutz bis 25 cm über Gelände; Fluchtmöglichkeiten aus Geschossen, die überflutet werden können);

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁴ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Für das Wohngebiet sind folgende Klimaschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Regenwassernutzung;
- Dachbegrünung bei Garagen und Nebengebäuden zur Verzögerung von Abflüssen und Erhöhung der Verdunstungsrate;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung: Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers (vertragliche Vereinbarung);

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden des bayerischen Umweltministeriums „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“ aus dem Jahr 2003. Der unbebaute Teil des Planungsgebiets hat als Wiese und Hausgarten mit altem Baumbestand eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II). Im Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Auf den bereits bebauten Flächen entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Als Eingriffsfläche werden die Parzellen 3, 4, 8 und ein Teil der Parzelle 7 betrachtet. Auf Parzelle 1 besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB, so dass durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff entsteht. Die Eingriffsfläche ist 2.373 m² groß.

⁴ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff in Ackerflächen; Typ B II
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,5 und 0,8
gewählter Kompensationsfaktor, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen: 0,5
Eingriffsfläche: 2.373 m²
Ausgleichsfläche: 2.373 m² x 0,5 = 1.187 m²

Der Ausgleich soll auf einer 1.200 m² großen Teilfläche des Flurstücks 527, Gemarkung Wartenberg erbracht werden. Das Grundstück südlich der Pesenlerner Straße ist im Eigentum des Marktes Wartenberg und Teil des Ökokonto-Gesamtkonzeptes der Gemeinde. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Planfeststellungsverfahren für das Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg entwickelt. Auf der Fläche und angrenzenden Grundstücken wird Hochwasserrückhalteraum durch Abgrabung hergestellt. Für den hier zu beanspruchenden Grundstücksbereich ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen⁵:

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland in Bereichen der Vorlandabgrabung

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G212 nach BayKompV) im Bereich der Vorlandabgrabungen zum freiwilligen Retentionsausgleich und in den Resten der betroffenen Flurstücke (ca. 24.000 m²). Hier besteht ein gutes Entwicklungspotenzial.

Ziel: Neueinsaat mit Regiosaatgut trocken, mager (rd. 24.000 m²)

Maßn.: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (RSM Regio) für trocken, magere Standorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut als Trockenansaat

Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, Mahdzeitpunkte im Mai und August

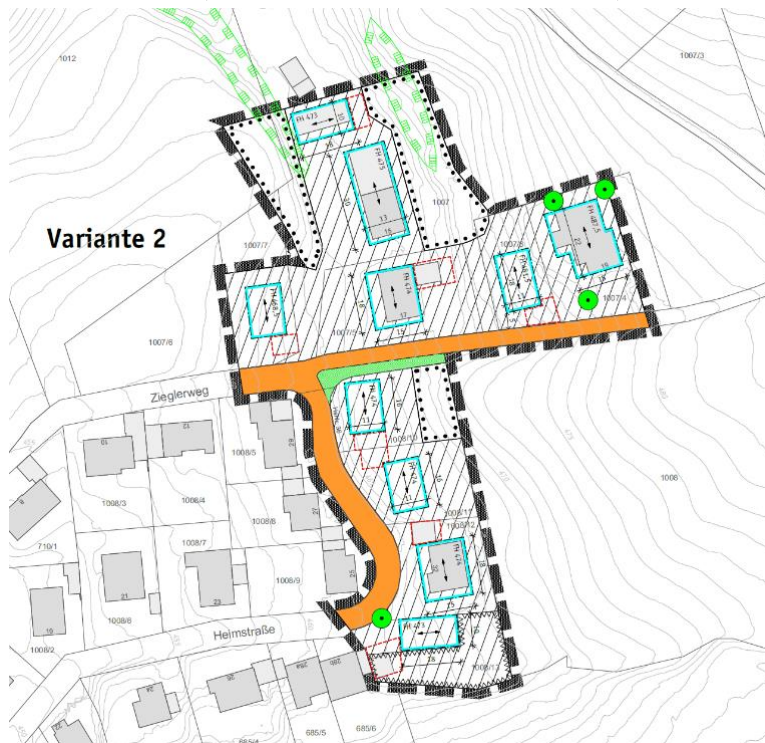
Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Vorlandabgrabungen stellen eine deutliche Aufwertung für die Vegetation und die Tierwelt sowie als Lebensraum und Biotopvernetzungsachse dar. Gegenüber der Ausgangssituation mit größtenteils Intensivgrünland und Acker werden durch die Aufwertung zu mäßig extensiv genutztem, artenreichen Grünland (G212) auf ca. 24.000 m² überschlägig 124.860 Wertpunkte neu geschaffen.



⁵ Maßnahmenbeschreibung und Abbildung aus: Antrag auf Planfeststellung zum Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg; Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching; 2019

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

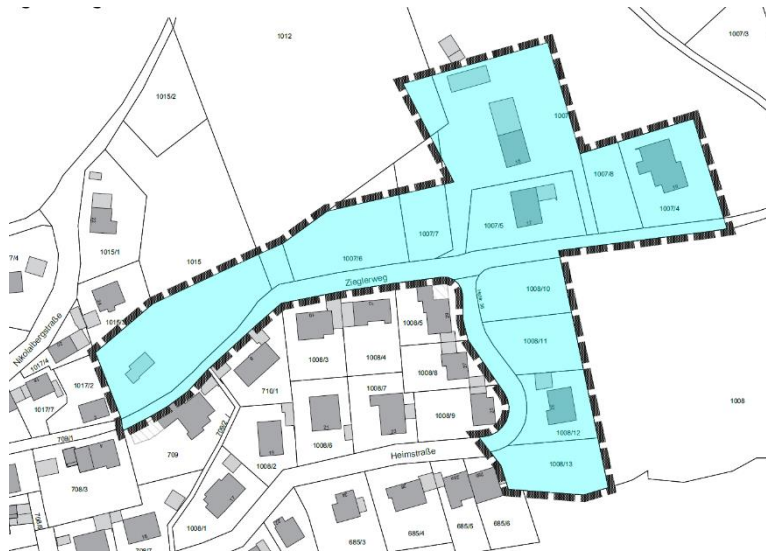
Variante 2 und 3 (zusätzliche Wohnhäuser am Zieglerweg)



In den Varianten 2 und 3 wurde ein zusätzliches Wohnhaus auf dem Flurstück 1007/7 bzw. auf dem Flurstück 1015 geplant, um einen Kompromiss zwischen den Bauwünschen der Grundstückseigentümer und dem Planungsziel, die Landschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen, zu erreichen. Beide Varianten wurden verworfen, weil die beiden Standorte sich nicht durch eine besondere topographische Abgrenzung von dem dazwischenliegenden Bereich unterscheiden, sondern mit diesem Bereich eine Einheit bilden. Aus Gründen der Gleichbehandlung können nicht wahllos Grundstücke als Bauland ausgewiesen und andere freigehalten werden.

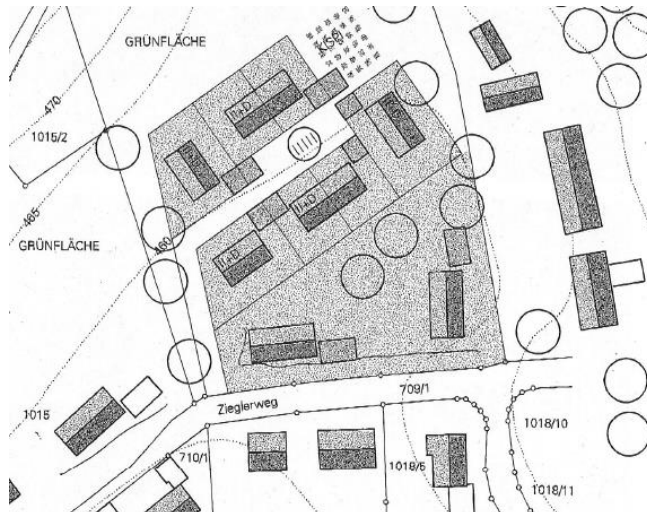


Größerer Geltungsbereich

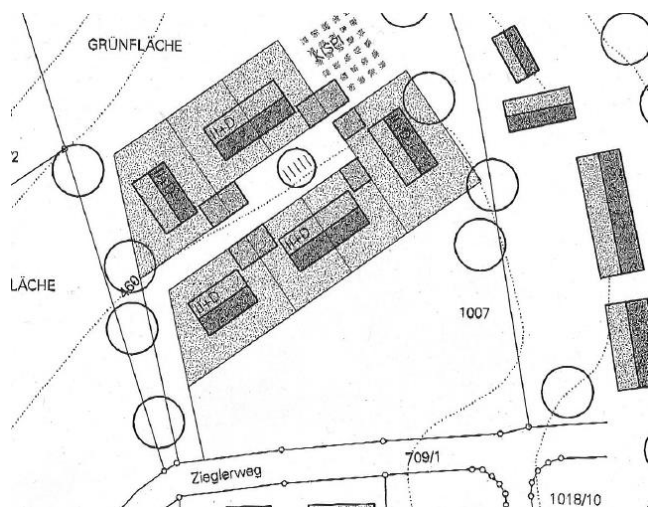


Für einen ersten Planentwurf wurde ein größerer Geltungsbereich diskutiert. Im Gegensatz zur vorliegenden Planfassung war nördlich des Zieglerwegs eine einreihige Wohnbebauung vorgesehen, in Anlehnung an die vorliegenden Bebauungswünsche und an die bisherige Flächennutzungsplandarstellung. Um Eingriffe in die hochwertige Landschaft zu vermeiden und um Sichtbeziehungen zwischen Zieglerweg und Nikolaiberg zu erhalten, wurde diese Planung nicht weiter verfolgt.

Weitere Vorschläge eines Grundstückseigentümers



Auch die beiden links abgebildeten Bebauungsvorschläge eines Grundstückseigentümers wurden verworfen: die tief auf den Hang hinaufreichende Bebauung entspricht nicht dem o.g. Planungsziel zum Schutz der Landschaft.



7.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Maßnahmen zur Überwachung im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Zu überprüfen ist stattdessen, ob Schutzgüter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Dazu wird folgende Maßnahme festgelegt: Der Markt Wartenberg führt fünf bis zehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für das Wohngebiet eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	unerheblich		
Tiere und Pflanzen		X	
Fläche	X		
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	unerheblich		
Landschafts- und Ortsbild	unerheblich		
Kultur- und Sachgüter	unerheblich		

Die Ausweisung des Wohngebiets beeinträchtigt die Umwelt zum Teil erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein tragbares Konzept für die Ausweisung entwickelt.

7.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2022

8 Hinweise

Die Hinweise richten sich an die Bauherren und ggf. an den Erschließungsträger.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen die unbedingt notwendigen Gehölzbeseitigungen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden (vgl. §39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG). Vor Beginn der Maßnahme sind die Gehölze auf vorhandene Höhlungen zu untersuchen. Sollten Habitate vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Da durch vorliegenden Bebauungsplan auch bestehende Gebäude überplant werden, weisen wir darauf hin, dass beim Abriss von älteren Gebäuden grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Häufig werden solche Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. Wochenstube genutzt.
- Auch gebäudebrütende Vogelarten, wie Rauch-, Mehlschwalben, Mauersegler oder Sperlinge, ebenfalls naturschutzrechtlich geschützt, nutzen solche Gebäude als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte.
- Vor Beginn der Abrissarbeiten ist daher sicherzustellen, dass sich keine der oben genannten Arten im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 BNatSchG kommen kann. Sollte sich ein Vorkommen bestätigen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz)

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim LRA ED unverzüglich zu informieren.

Überflutungsschutz (Wasserwirtschaftsamt München)

- Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen (siehe Schutzmaßnahmen unter Nr. 5.2).
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen

Flughafen München (Flughafen München GmbH)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München, speziell in der Anflugfläche des S/L-Bahn-Systems.
- Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 538 m ü. NN. Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband)

- Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Lärm- Staub- und Geruchsemissionen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Zukünftige Anwohner müssen darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch die geplante Bebauung keine Beschränkungen erfahren.
- Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Zudem dürfen die Verkehrswege nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.
- Bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahren werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Es ist zu begrüßen, dass der Ausgleich an Gewässern stattfindet und somit wertvollen Ackerboden schont. Ausgleichsflächen sollten immer dergestalt gepflegt werden, dass hiervon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

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 Grundschatzes. 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 Grundschatz 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.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Für das allgemeine Wohngebiet „WA“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von dem im Entwurf des Bebauungsplans genannten Grundschatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.

- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Müllentsorgung (Landratsamt Erding, Abfallwirtschaft)

- Gemäß berufsgenossenschaftlichen Vorschriften darf Müll nur abgefahren werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Für Straßen und Wege, die vor dem 01.10.1979 errichtet und befahren wurden, gelten Ausnahmen - dabei soll die Rückwärtsfahrstrecke nicht länger als 150 m sein.
- In jedem Fall obliegt es der Verantwortung des Leerungsunternehmens und deren Gefährdungsbeurteilung ob geplante Rückwärtsfahrten zu Tonnenstandorten durchgeführt werden können. Bei wechselndem Personal oder Leerungsunternehmen sowie bei Änderungen im Unfallgeschehen oder in der Rechtsprechung können sich Änderungen bei der Beurteilung ergeben.
- Anlieger im Zieglerweg, die östlich der Heimstraße liegen, müssten Ihre Abfallbehältnisse gegebenenfalls an der Abzweigung Heimstraße zur Leerung bereitstellen, wenn die Praxis der bisherigen Anfahrt nicht mehr beibehalten werden kann und keine geeignete Wendeeinrichtung für Müllsammelfahrzeuge östlich der Heimstraße zur Verfügung steht.

Land- und Forstwirtschaft (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding)

Bereich Landwirtschaft

- Durch die Umsetzung des Bauprojektes geht eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Grünlandzahl der überplanten Flächen, welche aktuell als Wiese und Weide genutzt werden, liegen über den Durchschnittswerten der Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).
- Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.
- Des Weiteren befinden sich in der direkten Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- Etwaige Schäden, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, müssen privatrechtlich geregelt werden.
- Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- Die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.
- Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen.

Bereich Forstwirtschaft

I. Ausgangslage

- Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zieglerweg“ umfasst die Flurnummern 1007/0, 1007/4, 1007/5, 1008/10, 1008/11, 1008/12, 1008/13 in der Gemarkung Wartenberg. Bei den Grundstücken handelt es sich nicht um Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz. Wald ist von dem Bebauungsplan „Zieglerweg“ durch Rodung nicht unmittelbar berührt.
- Bei dem südlich angrenzenden Grundstück mit der FL. Nr. 685/0, Gemarkung Wartenberg handelt es sich um Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

II. Baumfallbereich

- Aus den Planunterlagen geht hervor, dass der Abstand zwischen dem Bebauungsvorschlag zum angrenzenden Wald ca. 15 Meter beträgt.
- Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich jedoch Baumhöhen von 25 – 30 Meter. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte.
- Die geplante Bebauung liegt dementsprechend im Fallbereich des angrenzenden Waldbestandes. Für das Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste in der Baumfallzone gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können.
- Wir empfehlen daher grundsätzlich bei der Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, einen Sicherheitsabstand der Endbaumhöhe des angrenzenden Waldes zu diesem einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen.
- Alternativ ist es denkbar, dass eine Vereinbarung mit dem angrenzenden Privatwaldbesitzer getroffen wird, in der innerhalb der Baumfallzone die Entnahme gefährdender Bäume und die Gestaltung eines stabilen Waldrandes dauerhaft festgelegt wird.

III. Forstfachliche Hinweise

III. 1 Erhöhte Aufwendungen für den angrenzenden Waldbesitzer

- Wir weisen darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für den angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:
 - Bewirtschaftungsschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
 - Regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht
 - Ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.
- Durch eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 BGB, Grunddienstbarkeit) kann der jeweilig betroffene Waldbesitzer nur hinsichtlich privatrechtlicher Schadensersatzforderungen von der Haftung freigestellt werden. Die Möglichkeit strafrechtlicher Konsequenzen für den Waldbesitzer bleibt im Falle einer Haftungsausschlusserklärung unberührt.

III. 2 Erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den angrenzenden Waldbesitzer

- Die Verkehrssicherungspflichten des angrenzenden Waldbesitzers werden durch die Bebauung erheblich erhöht (vgl. III. 1).

III. 3 Feuergefahr

- Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig sind.

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
- Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und waserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportaal eingeholt werden: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportaal.html>

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es ist daher sicherzustellen:
 - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
 - dass der Vorhabenträger für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Erdgasversorgung (Energienetze Bayern GmbH, Erding)

- Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Energie Südbayern GmbH, die Grundstücke mit Erdgas zu erschließen.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Zieglerweg werden nördlich des Zieglerwegs und östlich der Heimstraße fünf zusätzliche Gebäude zugelassen. Der Bebauungsplan setzt eine Siedlungsentwicklung, die lange Zeit im Flächennutzungsplan vorgesehen war, in verkleinerter Form um. Die Bebauung rundet den Bestand lediglich ab, die Hänge bleiben weitgehend frei von Bebauung.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

10 Anlagen

10.1 DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Hinweis: die o.g. DIN-Norm wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereitgehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Norm ist im Übrigen erhältlich beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.