



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Markt Wartenberg  
Marktplatz 8  
85456 Wartenberg

- per E-Mail [info@wartenberg.de](mailto:info@wartenberg.de); [REDACTED]

<b>Bearbeitet von</b> [REDACTED]	<b>Telefon/Fax</b> +49 (89) 2176-2836 +49 (89) 2176-402836	<b>Zimmer</b> 4408	<b>E-Mail</b> [REDACTED]@eg-ob.bayern.de
<b>Ihr Zeichen</b>	<b>Ihre Nachricht vom</b> 17.07.2024	<b>Unser Geschäftszeichen</b> ROB-2-8314.24_01_ED-25-15-2	<b>München,</b> 13.08.2024

## **Markt Wartenberg, Landkreis Erding; 4. Änderung des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitzentrum"; Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

### **Sachverhalt**

Der Markt Wartenberg beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Lager- und Geräteräume, die Überdachung bestehender Stockbahnen sowie das Anlegen einer Hundewiese zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 7 ha) befindet sich in abgesetzter Lage westlich vom Hauptort und wird im Süden durch die Thenner Straße begrenzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebiet als Öffentliche Grünfläche – Sportplatz dargestellt. Der Markt Wartenberg wird dem Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet (LEP, Anhang 2, Strukturkarte) und ist als Grundzentrum festgelegt (RP 14 A II Z 1).

### **Erfordernisse der Raumordnung**

LEP 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- Die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**  
+49 89 2176-0  
  
**Telefax**  
+49 89 2176-2914

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
  
**Internet**  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



- Seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- Er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- Er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

LEP 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

### **Ergebnis**

Die vorliegende Planung lässt landesplanerische Belange weitestgehend unberührt und steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### **Hinweise**

#### Städtebauliche Hinweise aus dem Sachgebiet 34.2 - Städtebau, Bauordnung

Gemäß Rauminformationssystem Bayern sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde an dem Standort öffentliche Grünflächen sowie eine Tennisanlage und ein Sportplatz dargestellt. Mit der vorgelegten Bebauungsplanänderung sollen neue Nutzungen an dem Standort (z. B. Lagerbauten für örtliche Vereine) ermöglicht werden. Gemäß Begründung Nr. 1.1 entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aufgrund der untergeordneten Größe der baulichen Anlagen noch im Sinne des Baugesetzbuchs aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Diese Einschätzung kann nicht nachvollzogen werden. Nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzplan) besteht bereits im Bestand umfangreiches Baurecht, i. bes. ein Volumen von 45 x 45 m nördlich des bestehenden Trachtenvereins. Mit der gegenständlichen Änderung werden zusätzliche Bauvolumen ermöglicht. Eine Unterordnung der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Gesamtfläche der Sport- und Freizeitanlagen wird daher bezweifelt. Seitens der Gemeinde sollte eine diesbezügliche Beratung im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans beim Landratsamt gesucht werden.

Die Reduzierung der Be- und Eingrünung gegenüber der ursprünglichen Planung kann aus Gründen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und des Ortsbilds ausdrücklich nicht begrüßt werden. Unter 4.3 der Begründung werden als Ziele der ursprünglichen Grünplanung die Einbindung in die Landschaft sowie die interne Gliederung und ökologische Aufwertung genannt. Die Ziele werden ausdrücklich positiv gesehen, weshalb die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht an dem ursprünglichen Konzept (ggf. in räumlich angepasster Form) festhalten sollte.

Es wird der Gemeinde aus städtebaulicher Sicht empfohlen, die bestehende Planung kritisch zu hinterfragen und die genannten Maßnahmen zu ergreifen. Auch im Hinblick auf den erreichten Umfang der zulässigen baulichen Anlagen wird der Gemeinde empfohlen, ein städtebauliches Konzept mit Entwicklungsoptionen erstellen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

■■■■■■■■■■

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung  
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)