



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Süd III**  
**8. Änderung**  
**Begründung**

25. Oktober 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
1.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	3
1.2	Verfahren .....	4
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	4
3	Änderungen.....	4
4	Hinweise.....	5
	Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde) .....	5
	Rückhaltung von Niederschlagswasser (Hinweis Wasserwirtschaft); .....	5
5	Zusammenfassung .....	6

# 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 sieben Änderungen, die in den Jahren 1987, 1991, 1993, 1996, 2005, 2021 und 2023 durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse rechtskräftig wurden (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planfassung aus dem Jahr 2023). Die Gemeinde hat am 16. September 2024 die Durchführung dieser 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



## 1.2 Verfahren

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

- Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt. Die geringe Verschiebung eines Bauraumes greift nicht in das Grundkonzept des Bebauungsplanes ein.
- 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 vereinfachten Verfahren. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Wohnhaus Eichenstraße 29 wurde vor längerer Zeit abgebrochen. Eine zukünftige Neubebauung würden die Grundstückseigentümer gern etwas näher an der Straße errichten, da das Gelände von der Straße aus stark abfällt und mit zunehmender Entfernung zur Straße das Niveau an der Hausrückseite entsprechend abnimmt. Bei der früheren Bebauung war unter dem als Hanggeschoss ausgebildeten Untergeschoss an der Gebäuderückseite noch eine Stützmauer erforderlich. Die Erleichterung der 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 Bebauung am gewünschten Standort ermöglicht werden.

## 3 Änderungen

Dem Bebauungsplan liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen hervorgehoben sind.

- Baugrenzen (Nr. 4.1); auf der Parzelle 33 wird die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 2,60 m zur Straße gerückt. Der Abstand zur Straße verringert sich dadurch von 7,60 m auf 5,00 m. Die Länge und Breite der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt unverändert 16 x 12 m.
- Flächen für Garagen (Nr. 7.1); die Fläche für Garagen auf Parzelle 33 wird geringfügig von der Straße abgerückt, um einen 5 m langen Stauraum einzuplanen. Zudem wird die Garagenfläche von 7,40 m auf 8,50 m verlängert, um ausreichend Platz in der Garage zu schaffen z.B. für Fahrräder.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine Festsetzung ergänzt, die für die Errichtung von Grenzgaragen erforderlich ist. Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt (Festsetzung Nr. 4.4). In der offenen Bauweise müssen Gebäude grundsätzlich Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Die Größe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen). Garagen und Nebengebäude dürfen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn sie nach Art. 6 Abs. 7 BayBO privilegiert sind. Dies setzt u.a. voraus, dass die mittlere Wandhöhe an der Grundstücksgrenze nicht mehr als 3 m über Gelände beträgt.

Auf den meisten Baugrundstücken im Geltungsbereich können nach diesen Vorschriften die üblichen Grenzgaragen errichtet werden. Auf einigen Parzellen entlang der Eichenstraße fällt das Gelände jedoch so stark von der Straße nach hinten ab, dass privilegierte Grenzgaragen weniger als 2,00 m hoch sein müssten, weil bereits das Geländegefälle entlang der Garage mehr als 1,00 m im Mittel beträgt. Zudem wären die Garagen von der Straße aus schwer zugänglich wären, da sie – erzwungen durch die Wandhöhenbeschränkung – über 1,00 m unter dem Straßenniveau lägen.

Um hier Abhilfe zu schaffen, wird in dem betroffenen Bereich auch für Garagen und Nebengebäude, die nicht nach Art. 9 BayBO privilegiert sind, der Grenzanbau zugelassen. Damit können Garagen entstehen, die talseitig einen deutlichen Sockel oder sogar ein Untergeschoss aufweisen. Um das Nachbargrundstück hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Brandschutz und sonstiger abstandsflächenrechtlicher Belange nicht zu beeinträchtigen, wird die Traufwandhöhe auf 3 m und die Firsthöhe auf 5 m, jeweils gemessen über Straßenniveau, begrenzt. Zum Zwecke dieser Festsetzung wird das Wohngebiet in zwei Teilgebiete gegliedert: WR1 und WR2.

#### **4 Hinweise**

Die Hinweise wurden aus dem 7. Änderungsverfahren übernommen, da sie auch für die hier geplante Änderung gelten.

##### *Artenschutz (Untere Naturschutzbehörde)*

Für die zulässige Bebauung 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.

## 5 Zusammenfassung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Süd III wird der Bauraum für das Haus Eichenstraße 29 näher zur Straße gerückt, um die Bebauung zu erleichtern.

Wartenberg, den .....

.....  
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister