



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Am Bründlhof**  
**18. Änderung**  
**Begründung**

7. April 2025

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
3	Verfahren .....	4
4	Ausgleichskonzept.....	4
5	Änderungen.....	6
5.1	Änderung externe Ausgleichsfläche.....	6
5.2	Änderung Ausgleichsmaßnahme .....	7
6	Zusammenfassung .....	7
7	Anlage.....	7

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der seitdem mehrmals geändert wurde (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Das Baugebiet Am Bründlhof war bereits im vorherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 ausgewiesen. Der Markt Wartenberg hat im Jahr 2000 den Bebauungsplan dafür aufgestellt. Er wurde am 17. August 2000 als Satzung beschlossen (Bekanntmachung am 1. September 2000) und wurde seitdem 17-mal geändert, zuletzt im Jahr 2025. Am 7. April 2025 hat die Gemeinde beschlossen, die vorliegende 18. Bebauungsplanänderung durchzuführen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2022 hat die Gemeinde das bestehende Wohngebiet an der Straße Spatzenberg um drei Grundstücke erweitert. Die Erweiterung war die Folge einer vorangegangenen Umstrukturierung der nördlich des Planungsgebiets gelegenen Fläche. Dort befand sich früher eine Gaststätte mit Biergarten, die vor einigen Jahren endgültig aufgegeben und durch Wohnbebauung ersetzt wurde. Damit wurden Flächen für die kleine Erweiterung frei, die bisher aus Immissionsschutzgründen nicht bebaut werden konnten.

Durch das neue Wohngebiet wurde eine ökologische Ausgleichsfläche des ursprünglichen Wohngebiets aus dem Jahr 2000 überplant. Als Ersatz wurde im Bebauungsplan eine neue Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet festgesetzt. Es handelt sich um das Flurstück 1861, Gemarkung Auerbach, eine Fläche am Mittleren Isarkanal in der Nähe zum Gebiet der Gemeinde Langenpreising. Sie schließt an die Böschung einer Brückenauffahrt an. Die Fläche ist im Eigentum des Marktes Wartenberg und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Ersatzausgleichsfläche an anderer Stelle festgesetzt werden, um die landwirtschaftliche Nutzung des Flurstücks 1861 weiterhin zu ermöglichen. Im Zuge einer Überarbeitung des Ökoko-Gesamtkonzeptes konzentriert die Gemeinde derzeit erforderliche Ausgleichsmaßnahmen auf eine Fläche südlich der Pesenlerner Straße. Dort ist ein multifunktionaler Ausgleich möglich: ökologischer Ausgleich und Ausgleich für den Retentionsraumverlust bei der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes für Pesenlern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht umgesetzt.

### 3 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. Der Wechsel der Ausgleichsfläche greift nicht in das Grundkonzept des Bebauungsplanes ein.
- Durch die Änderung wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- 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.
- 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. Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

### 4 Ausgleichskonzept

Die Ersatzausgleichsfläche für die Überplanung einer Ausgleichsfläche im Wohngebiet Am Bründlhof beträgt unverändert 1.491 m<sup>2</sup>. Die Ermittlung dieses Bedarfs ist in der Bebauungsplanbegründung zur 16. Änderung aus dem Jahr 2022 dargelegt. Die sonstigen Ausgleichsflächen im Bereich des Wohngebietes werden nicht geändert. Geändert wird die externe Ausgleichsfläche.

Die externe Ausgleichsmaßnahme soll nach dem neuen Konzept auf einer Teilfläche des Flurstücks 529, Gemarkung Wartenberg erbracht werden (Gesamtfläche 1.491 m<sup>2</sup>, wie bisher). Die Grundstücke südlich der Pesenlerner Straße sind 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 die hier zu beanspruchenden Grundstücksbereiche ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen<sup>1</sup>:

#### Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland in Bereichen der Vorlandabgrabung (6 A)

*Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G212 nach BayKompV) im Bereich der Vorlandabgrabungen zum freiwilligen Retentionsausgleichs und in den Resten der betroffenen Flurstücke (ca. 24.000 m<sup>2</sup>). Hier besteht ein gutes Entwicklungspotenzial.*

*Ziel: Neueinsaat mit Regiosaatgut trocken, mager (rd. 24.000 m<sup>2</sup>)*

*Maßnahme: 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, erster Mahdzeitpunkt nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im 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, artenreichem Grünland (G212) auf ca. 24.000 m<sup>2</sup> überschlägig 124.860 Wertpunkte neu geschaffen.*

---

<sup>1</sup> 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; ergänzt bzw. geändert durch naturschutzrechtliche Auflagen im Planfeststellungsbeschluss vom 6. Februar 2023

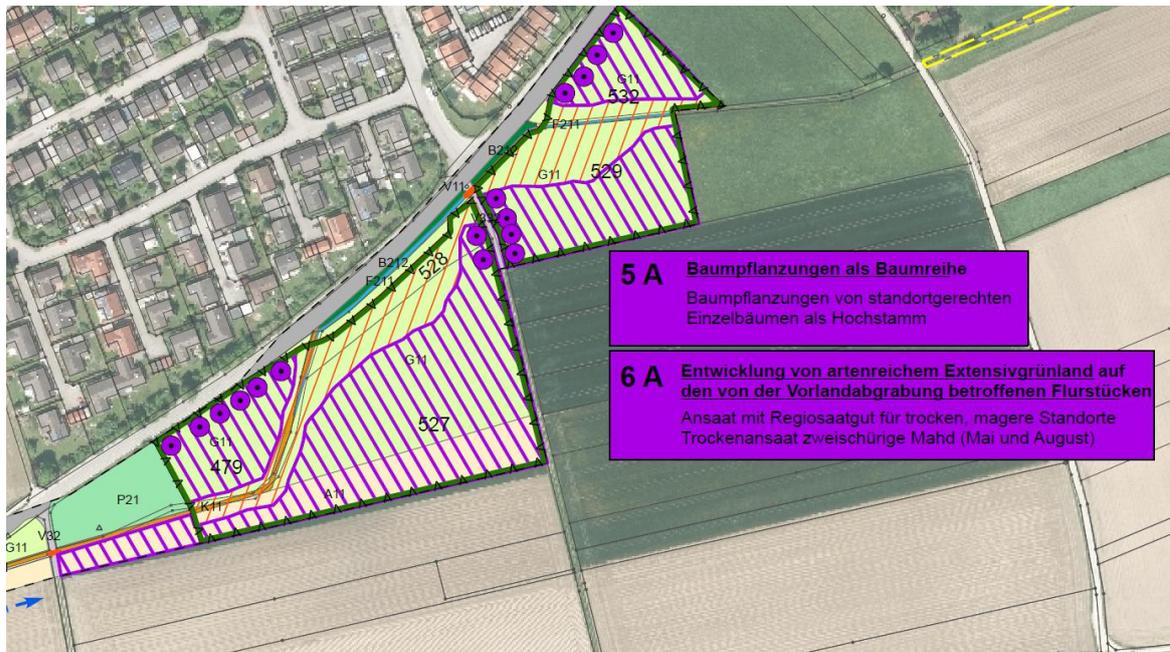


Abbildung: Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan, Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutzkonzept Pesenlern)

Die Teilfläche ist 1.491 m<sup>2</sup> groß und ist im Eigentum des Marktes Wartenberg. Durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird weiterhin ein ökologisch tragbares Konzept für die kleine Erweiterung des Wohngebietes Am Bründlhof verfolgt. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung.

Auf den Hochwasserschutzflächen werden aktuell weitere Ausgleichsmaßnahmen für andere Bebauungspläne festgesetzt. Dieser Begründung liegt ein Übersichtsplan bei, in dem die aktuell geplante Zuordnung der Teilflächen zu den einzelnen Bebauungsplänen dargestellt ist.

## 5 Änderungen

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

### 5.1 Änderung externe Ausgleichsfläche

Im Plan wird die externe Ausgleichsfläche incl. dem hierfür festgesetzten Teilgeltungsbereich von Flurstück 1861, Gemarkung Auerbach auf eine Teilfläche des Flurstücks 529, Gemarkung Wartenberg verlegt. Die Größe der Fläche bleibt unverändert (1.491 m<sup>2</sup>).

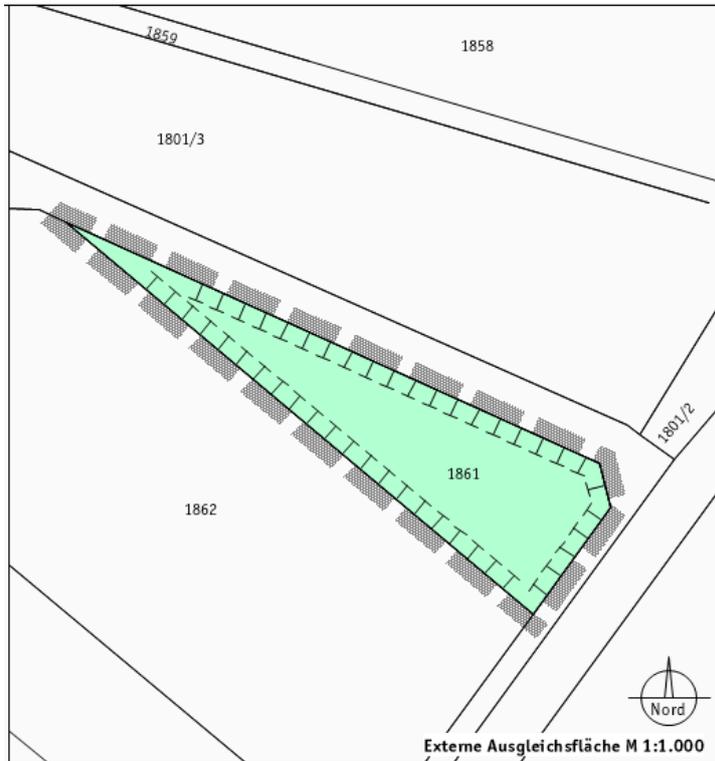


Abbildung: Externe Ausgleichsfläche bisher

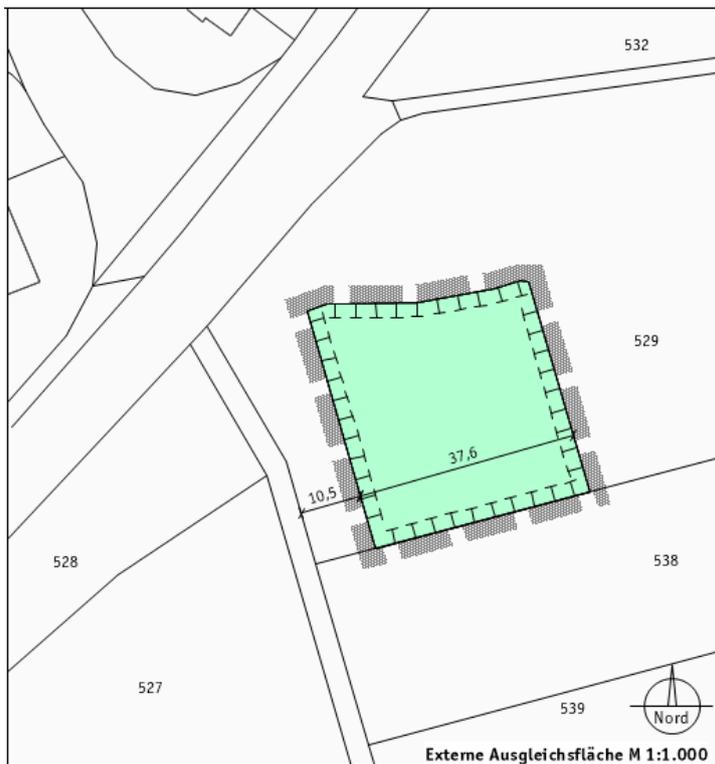


Abbildung: Externe Ausgleichsfläche zukünftig

## 5.2 Änderung Ausgleichsmaßnahme

In der Legende wird die Maßnahmenbeschreibung für die Ausgleichsfläche A2 entsprechend dem oben beschriebenen Konzept geändert (Festsetzung Nr. 9.13).

- Bisher: „Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit einzelnen Magerstandorten auf Teilflächen (Oberbodenabtrag zur Herstellung der Magerstandorte, Einsaat mit artenreichem, standortgerechtem Saatgut; Markierung und Abgrenzung der Fläche zum Acker mit Pflöcken; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel; Zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts; erste Mahd zwischen Mitte Juni und Mitte Juli, zweite Mahd im Herbst; belassen von Brachebereichen, auf 5 bis 10 % der Fläche auf jährlich wechselnden Bereichen).
- Zukünftig: „Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern; Maßnahme: Ansaat Regelsaatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (RSM Regio) für trocken, magere Standorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut; die Maßnahme erfolgt nach Herstellung der Vorlandabgrabungen. Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdtermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.“

## 6 Zusammenfassung

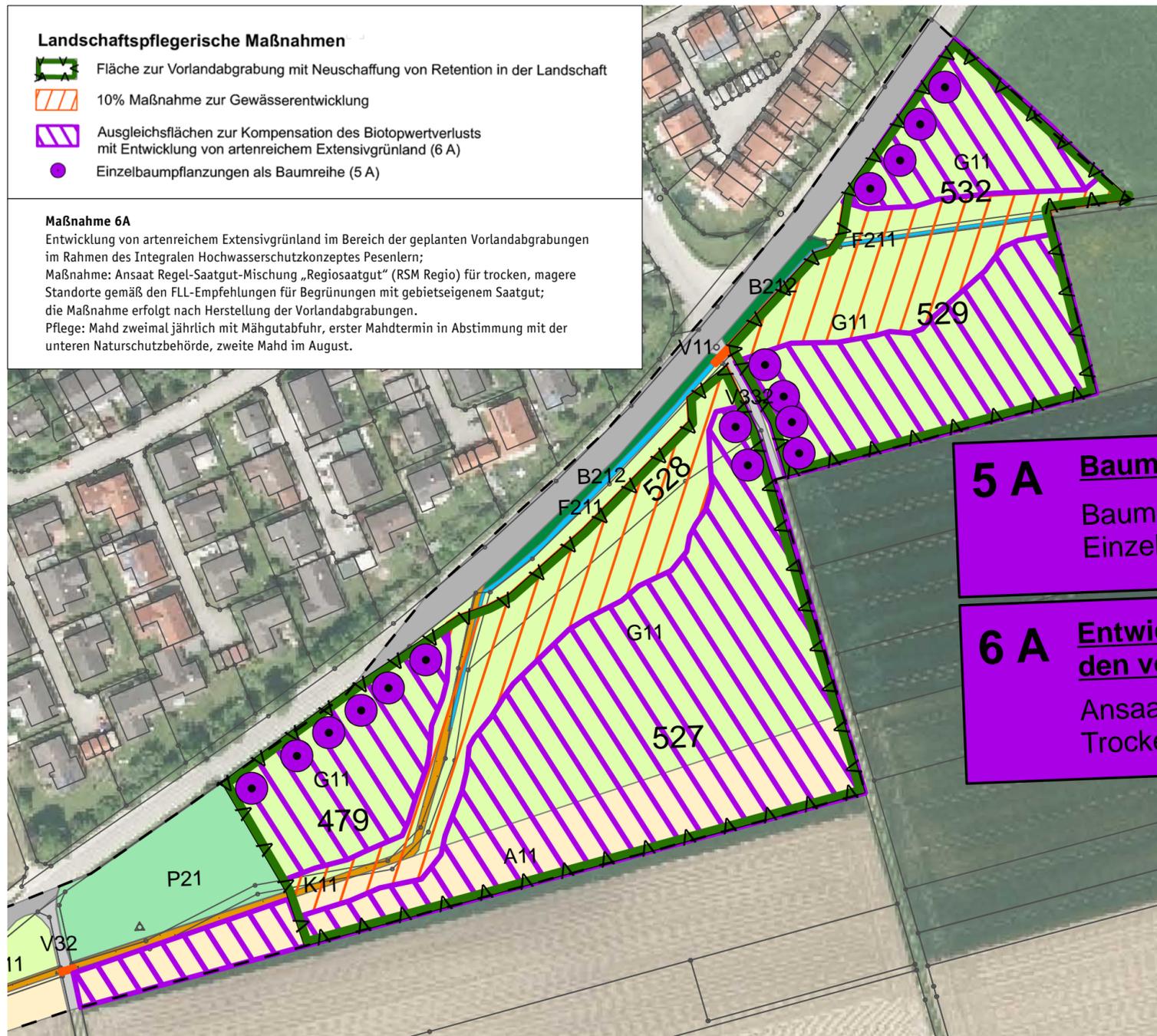
Mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes Am Bründlhof wird eine andere Ausgleichsfläche festgesetzt, um eine ursprünglich vorgesehene Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können.

Wartenberg, den .....

.....  
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

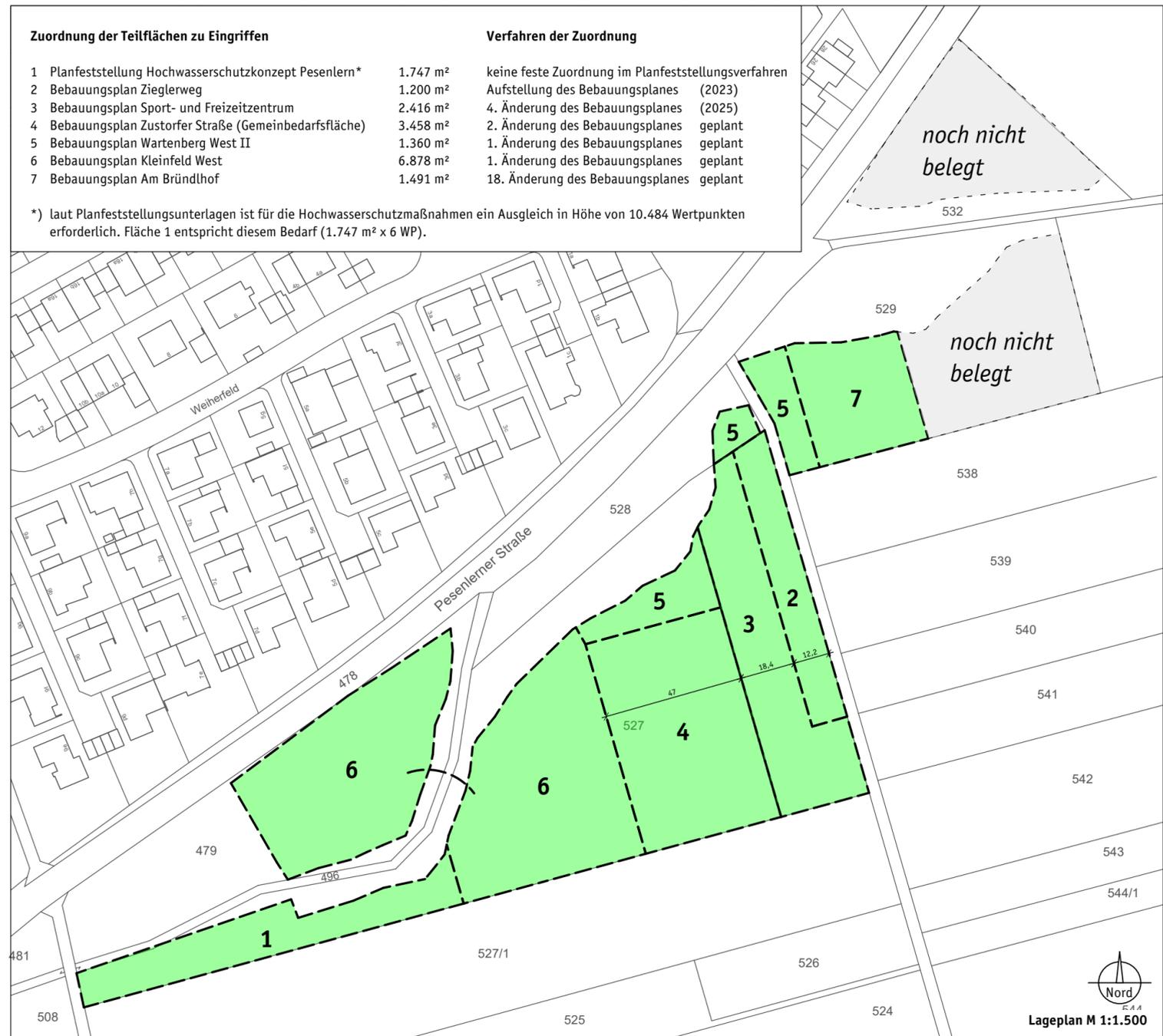
## 7 Anlage

Markt Wartenberg - Ausgleichsflächen südlich der Pesenlerner Straße; Übersichtsplan  
7. April 2025, **architekturbüro pezold\***Wartenberg



Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan, Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutzkonzept Pesenlern)

Ein großer Teil der Maßnahmenfläche 6A wird für das Ökokonto bzw. für den Ausgleich von Eingriffen in Bebauungsplänen verwendet (Teilflächen der Flurstücke 479, 527, 528, 529 und 532, Gemarkung Wartenberg).



Übersicht über die Zuordnung der Flächen

**Markt Wartenberg - Ausgleichsflächen südlich der Pesenlerner Straße**

7. April 2025, **architekturbüro pezold\***Wartenberg