



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Kleinfeld West
Begründung

10. Februar 2022

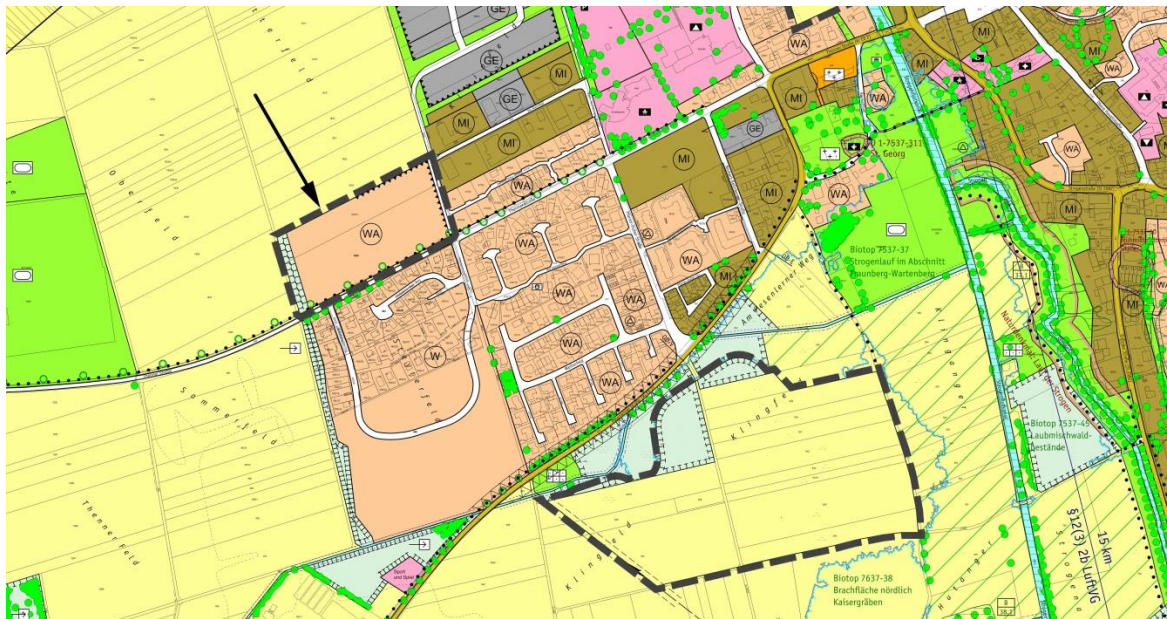
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Flächennutzungsplan	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
1.3	Verfahren	5
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1	Einwohnerwachstum und Bauflächenpotenziale	6
2.2	Wohnbedarfsumfrage	7
3	Städtebauliches Konzept.....	10
3.1	Entwurf	10
3.2	Übersicht Parzellierung und Wohnstruktur.....	12
3.3	Flächen	13
3.4	Immissionsschutz.....	13
3.5	Hochwasserschutz	15
3.6	Straßen und Wege	16
3.7	Versorgung und Entsorgung.....	18
3.8	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	19
4	Erläuterung von Festsetzungen	20
5	Pflanzliste für die Festsetzungen 10.3 und 10.4.....	31
6	Umweltbericht	32
6.1	Einleitung.....	32
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	35
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	39
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	41
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	43
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
6.8	Quellen.....	44
7	Hinweise.....	45
8	Zusammenfassung	49
9	Anlagen	49
9.1	Hochwasserkarte	49
9.2	Bodengutachten	49

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. Die Ausweisung des Wohngebiets Kleinfeld West am westlichen Ortsrand war unter anderem Gegenstand der zweiten Flächennutzungsplanänderung, die der Markt Wartenberg im Jahr 2017 durchgeführt hat und die im März 2018 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde (siehe Abbildung, Ausschnitt auf der der 2. Flächennutzungsplanänderung mit Kennzeichnung des Bebauungsplan-gebiets). Die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist die Konsequenz einer Herausnahme geplanter Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan infolge des Hochwassers 2013. Die Standorte lagen am Rand des amtlich ermittelten Strogen-Überschwemmungsgebiets und waren im Jahr 2013 teilweise überschwemmt. Das Wohngebiet Kleinfeld West ist ein Ersatz für die herausgenommenen Flächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Wohngebiet realisiert werden. Der Marktgemeinderat Wartenberg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 20. September 2017 gefasst.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, September 2013) und im Regionalplan München (RP, Stand November 2012) festgelegt. Für den Bebauungsplan sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig. Die Planung entspricht den Zielen zur Siedlungsstruktur, die vor allem auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung mit vorrangiger Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen ausgerichtet sind:

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- LEP G 3.1 „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.“

- LEP G 3.3 „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- RP B II Z 2.1 „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszunahme umfassen“.
- RP B II G 5.1.1 „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“.

Das Wohngebiet wird an die bestehende Siedlung angebunden und reicht nicht weiter nach Westen als die Wohngebiete südlich der Thenner Straße. Es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung. Die Anbindung an bestehende Straßen ist eine sparsame Erschließungsform. Für das Wohngebiet ist eine dichtere Bebauung geplant als in den benachbarten Wohngebieten, die in den letzten Jahren entstanden sind. Mit Mehrfamilienhäusern auf einer Teilfläche des Baugebiets und mit einer Minimierung der Einfamilienhausparzellengröße wird der Bebauungsplan sowohl einem flächensparenden Ansatz als auch der demographisch bedingten Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen gerecht. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige Bauflächenreserven im Ortsinneren erschlossen (z.B. Bebauungsplan Strogenstraße Ortsmitte, Bebauungsplan Zustorfer Straße). Angesichts der in den letzten Jahren vorgenommenen Verringerung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan setzt der Markt Wartenberg weiterhin auf eine starke Innenentwicklung. Der Markt Wartenberg bereitet mit dem Bebauungsplan eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland vor.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB begonnen. Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich vor dem 31. Dezember 2024 gefasst werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² fest (nach derzeitigem Entwurfsstand ca. 8.500 m²). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen – für die Baugrundstücke wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Der Geltungsbereich schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, an die Baugebiete Wartenberg West und Kleinfeld.
- 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.
- 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.

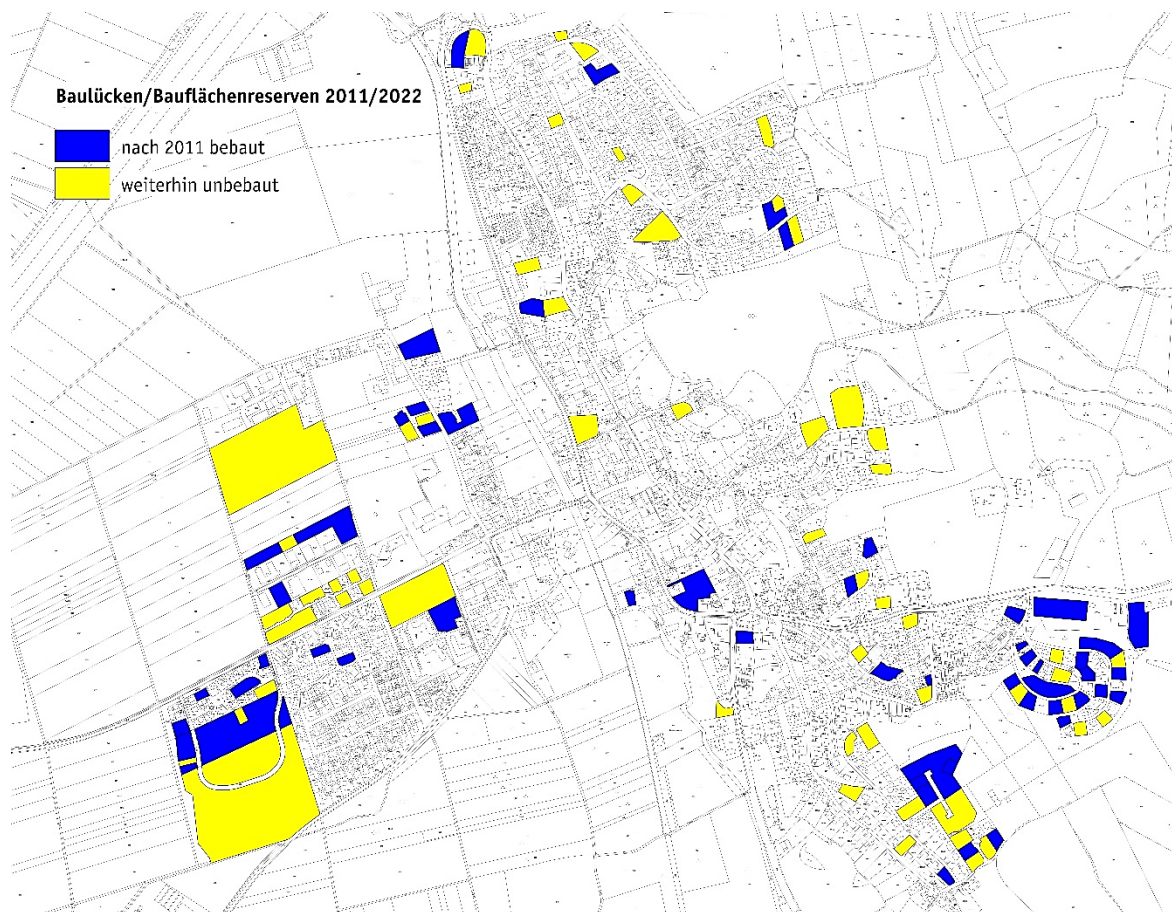
Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, hat der Markt Wartenberg hier keinen Gebrauch gemacht. Nach der ersten Beteiligung, die im Jahr 2017 durchgeführt wurde, hat der Gemeinderat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB fortzusetzen. Ausschlaggebend war u.a. eine Umfrage der Gemeinde, die einen überwiegenden Wunsch der Teilnehmenden ergab, einen angemessenen ökologischen Ausgleich für Baugebiete auf der grünen Wiese herzustellen. Der Bebauungsplan wird somit im Regelverfahren aufgestellt.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Einwohnerwachstum und Bauflächenpotenziale

Der Markt Wartenberg hat im Jahr 2012 den Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Er ging für sein Gemeindegebiet von einem Einwohnerwachstum um jährlich 1,5 % in den folgenden 15 Jahren aus. Das entspricht einem Zuwachs von 1.200 Einwohnern oder 500 Haushalten. Im Flächennutzungsplan hat der Markt Wartenberg dazu 10,0 ha Wohnbauflächen und 4,5 ha gemischte Bauflächen ausgewiesen, richtete sein Augenmerk aber gleichzeitig auf die Entwicklung bereits ausgewiesener Flächen, auf die Aktivierung von Baulücken und auf die Nachverdichtung bestehender Baugebiete (geringer Planungsspielraum 8 % für Wohnbauflächen). Tatsächlich ist die Einwohnerzahl von 2012 bis 2020 jährlich um 1,7 % gewachsen. Auch das statistische Landesamt nimmt für Wartenberg ein stärkeres Wachstum an als früher: die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes aus dem Jahr 2016 ergab für das Jahr 2021 5.500 Einwohner, der Demographiespiegel 2021 geht von 6.200 Einwohnern aus. Der Landkreis Erding wird im Demographiespiegel als Landkreis mit stark zunehmender Bevölkerungsentwicklung eingestuft.

Im Jahr 2011 gab es in Wartenberg ca. 13,2 ha Baulücken¹ im Ortsinneren. Über ein Drittel davon wurde inzwischen bebaut. Von den damals vorhandenen 11,4 ha Bauflächenreserven am Ortsrand sind mittlerweile ca. 25 % bebaut (Baugebiete Birkenstraße, Wartenberg West II und Herzog-Ferdinand-Straße). Die Entwicklung seit 2011 ist unten abgebildet. Dargestellt sind auch Nachverdichtungen und Wohnhauserweiterungen auf Grundstücken, die bisher nicht als Baulücken betrachtet wurden, z.B. eine Wohnanlage der Klinik Wartenberg im Baugebiet Am Bründlhof oder kleinere Erweiterungen an der Zustorfer Straße.



Die großen Bauflächenreserven, z.B. südlich von Wartenberg West, werden landwirtschaftlich genutzt und sind derzeit nicht für eine Wohnbebauung verfügbar. Andere Flächen, die der Markt Wartenberg 2012 als Wohngebiete ausgewiesen hat, wurden aus Gründen des Hochwasserschutzes wieder aus dem Flächennutzungsplan genommen. Mit dem Wohngebiet Kleinfeld West schafft die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen.

¹ Siehe Begründung zur Flächennutzungsplanneuaufstellung, 25. April 2012, Seite 11

2.2 Wohnbedarfsumfrage

Die Gemeinde hat im Jahr 2021 eine Umfrage zur Wohnbedarfsermittlung an alle Haushalte geschickt. Der Fragebogen umfasste 15 Fragen zur aktuellen Wohnsituation, zu beabsichtigten Veränderungen und zur zukünftig erwünschten Wohnsituation (siehe Abbildung unten). Die Umfrage diente dazu, den zukünftigen Bedarf an Wohnraum im Markt Wartenberg besser abschätzen zu können, insbesondere mit Blick auf das Wohngebiet Kleinfeld West.

The image shows three pages of a questionnaire titled 'Umfrage zu Wohnbedarf in Wartenberg'. The first page includes an introduction, a deadline of 12.09.2021, and questions 1-4 regarding current housing situation and future needs. The second page contains questions 5-10 about housing type, location, and future housing needs. The third page contains questions 11-15 about the willingness to build, reasons for building, and future housing needs.

Insgesamt wurden 114 Fragebögen ausgefüllt. Ein großer Teil der Fragen wurde von nahezu allen Teilnehmenden beantwortet. Nachfolgend sind einzelne Ergebnisse der Umfrage aufgeführt, die in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind.

Veränderungswunsch (Frage 4)

4. Würden Sie sich gerne im Markt Wartenberg wohnlich verändern?

- a. Ja
b. Nein

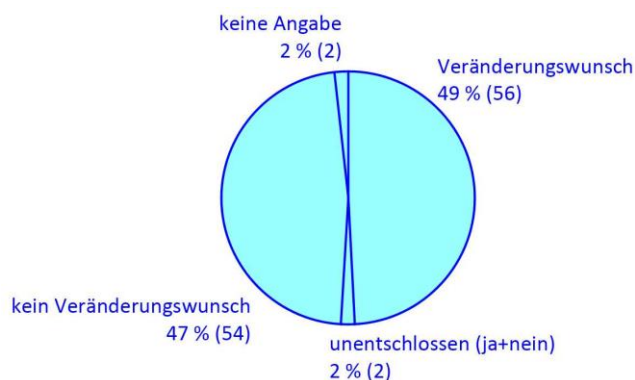


Diagramm 4a: Veränderungswunsch

Etwa die Hälfte der Teilnehmer der Umfrage würde ihre Wohnsituation gern verändern. In den Altersgruppen 26 bis 45 sind es mehr als zwei Drittel, in den Altersgruppen ab 46 Jahren nur etwa ein Drittel der Personen (siehe Diagramm 4b).

Antworten auf Frage 4	114	100%
ja	58	51%
nein	56	49%
Fragebögen ohne Angabe	2	
Fragebögen mit Mehrfachangaben	2	

Zeithorizont der Veränderung (Frage 5)

5. Falls Frage 4 mit ja beantwortet wurde: Wann würden Sie sich gerne wohnlich verändern?
- So schnell wie möglich
 - In den nächsten 3 Jahren
 - In den nächsten 5 Jahren
 - Länger als 5 Jahre



Diagramm 5a: Zeithorizont

Die Frage haben 59 Personen beantwortet. Auf vier Fragebögen waren die Antwort a und die Antwort b angekreuzt (Mehrfachangaben). Um eine doppelte Gewichtung dieser Fragebögen zu vermeiden, wurde im Diagramm 5a eine eigene Rubrik dafür eingefügt („so schnell wie möglich oder in den nächsten drei Jahren“). Die Prozentanteile der Antworten wurden im Diagramm entsprechend berichtigt. Fast 80 % der 59 Teilnehmenden, die die Frage beantwortet haben, wünschen eine Veränderung innerhalb der nächsten drei Jahre.

Antworten auf Frage 5	63	100%
So schnell wie möglich	27	43%
In den nächsten 3 Jahren	22	35%
In den nächsten 5 Jahren	9	14%
Länger als 5 Jahre	5	8%
Fragebögen ohne Angabe	55	
Fragebögen mit Mehrfachangaben	4	

Ideale zukünftige Wohnsituation (Frage 6)

6. Welche zukünftige Art der Wohnsituation wäre für Sie ideal?
- Wohnung
 - Standard-Wohnung
 - Altersgerechte Wohnung (Aufzug bzw. Barrierefreiheit)
 - Wohnung in Mehrgenerationenhaus
 - Einfamilienhaus
 - Mehrfamilienhaus
 - Doppelhaus
 - Reihenhaus

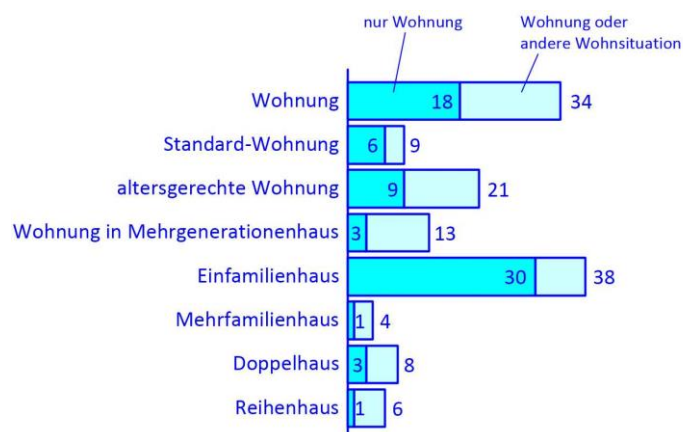


Diagramm 6a: ideale Wohnsituation (Anzahl der Nennungen)

74 Befragte haben die Frage nach der idealen Wohnsituation beantwortet. Viele haben sich dabei nicht auf eine einzige Wohnform festgelegt, sondern mehrere Alternativen angegeben. Im Diagramm 6a ist dargestellt, wie viele Personen eine Wohnform für ideal halten und wie viele Personen nur diese Wohnform als ideal bezeichnen, z.B:

- 38 Personen betrachten das Einfamilienhaus als ideal, aber nur 30 von ihnen geben ausschließlich das Einfamilienhaus als ideal an; für die übrigen acht gibt es auch andere ideale Wohnsituationen.

Antworten auf Frage 6	104	100%
Wohnung	5	5%
- Standard-Wohnung	9	9%
- Altersgerechte Wohnung	21	20%
- Wohnung im Mehrgenerationenhaus	13	13%
Einfamilienhaus	38	37%
Mehrfamilienhaus	4	4%
Doppelhaus	8	8%
Reihenhaus	6	6%
Fragebögen ohne Angabe	40	
Fragebögen mit Mehrfachangaben	21	

Ökologischer Ausgleich (Frage 12)

12. Falls auf der grünen Wiese gebaut werden soll, sollte ein möglichst gleichwertiger ökologischer Ausgleich stattfinden:

- stimme zu
- stimme nicht zu
- ist mir egal



Diagramm 12a: Ökologischer Ausgleich

Eine große Mehrheit der Befragten sprach sich für einen möglichst gleichwertigen ökologischen Ausgleich für das Bauen auf der grünen Wiese aus. Die Frage wurde von 110 Personen beantwortet. Die hohe Zustimmung kommt aus allen Altersgruppen; ein wesentlicher Unterschied zwischen den Altersgruppen ist nicht erkennbar (siehe Diagramm 12b).

Antworten auf Frage 12	110	100%
stimme zu	89	81%
stimme nicht zu	7	6%
ist mir egal	14	13%
Fragebögen ohne Angabe	4	
Fragebögen mit Mehrfachangaben	0	

Berücksichtigung der Ergebnisse im Wohngebiet Kleinfeld West

Die Befragung lieferte umfangreiche Ergebnisse zur Wohnsituation der Wartenberger Bürgerinnen und Bürger sowie zu Wohnwünschen, sofern eine Änderung der Wohnsituation geplant ist. Die große Anzahl der Teilnehmer und die hohe Bereitschaft, bei den offenen Antwortkategorien persönliche Anregungen oder Kritik zur Wohnsituation zu geben, zeigen, dass die Umfrage als Beteiligungsmöglichkeit angenommen wurde. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass u.U. nicht alle Teile der Bürgerschaft ausreichend vertreten waren, z.B. aufgrund sprachlicher Barrieren oder wegen geringer Rückläufe aus verschiedenen Altersgruppen. Die Umzugswilligen planen zudem überwiegend kurzfristig: mehr als drei Viertel wollen ihre Wohnsituation innerhalb der nächsten drei Jahre ändern (Frage 5). Die Umfrageergebnisse eignen sich daher nicht zur Ermittlung exakter Vorgaben für den Bebauungsplan, stellen aber ein wichtiges Meinungsbild dar, das für die weitere Planung genutzt wurde, vor allem bei der Erhöhung des Anteils der Einfamilienhäuser bei gleichzeitiger Verkleinerung der Grundstücksgrößen und beim Wechsel in das Regel-Aufstellungsverfahren zur Einplanung von ökologischen Ausgleichsflächen.

3 Städtebauliches Konzept

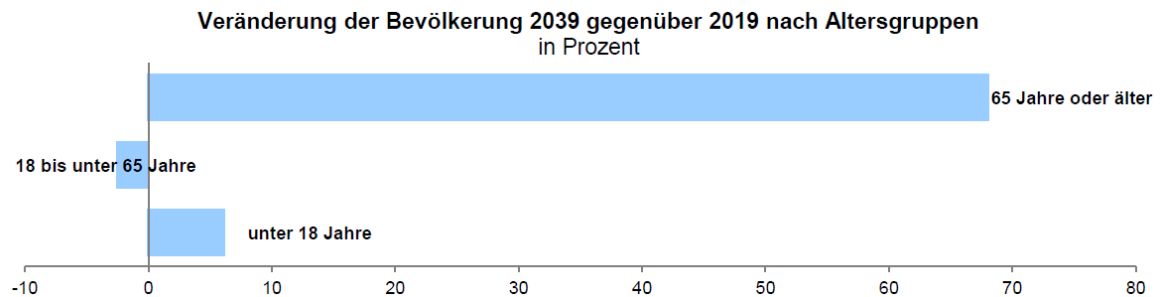
3.1 Entwurf



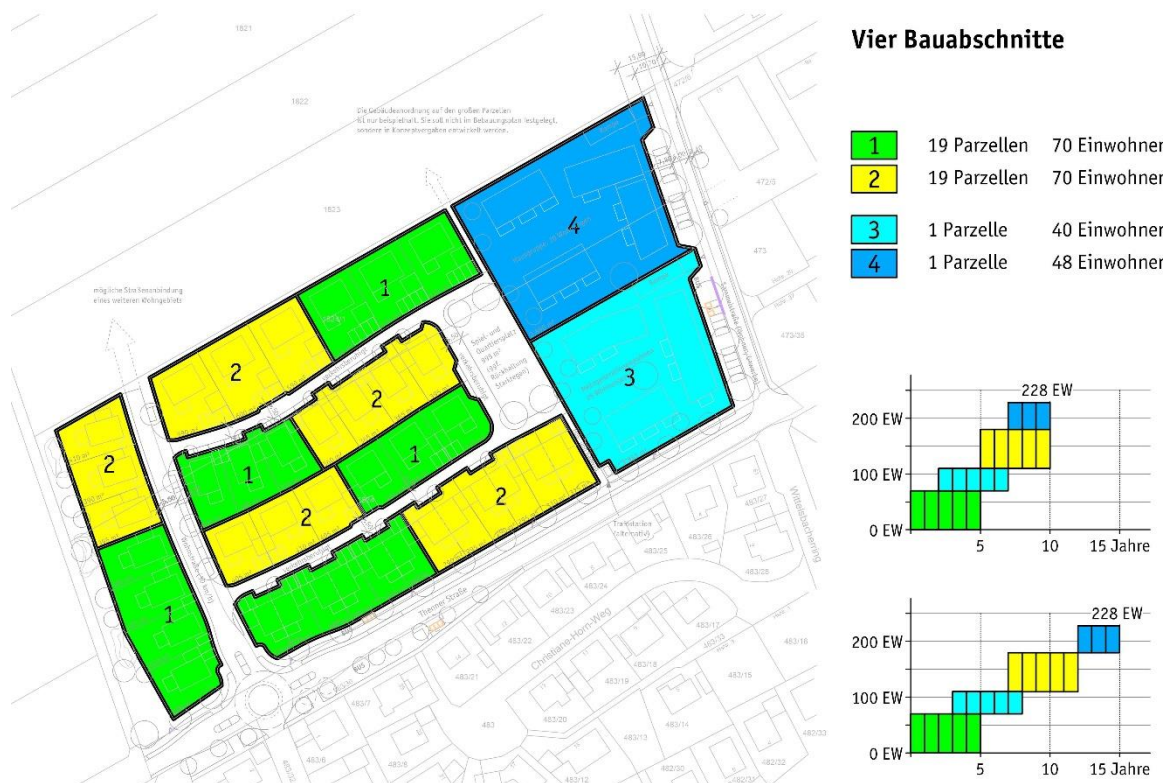
Das Wohngebiet ist an der Thenner Straße und der Pfarrer-Rotter-Straße, am westlichen Ortsrand von Wartenberg geplant. Es schließt an vorhandene Wohn- und Mischgebiete an. Mit einer Entfernung von einem Kilometer zum Marktplatz liegt es zentrumsnah. Innerhalb einer Distanz von einem Kilometer befinden sich auch der Gemeindekindergarten, die Grund- und Mittelschule, zwei Lebensmittelmärkte, die Strogenhalle, das Sportzentrum Wartenberg und zwei Bushaltestellen (Feuerwehrhaus und Weiherfeld). Die Pfarrkirche und das Evangelisch-lutherische Gemeindezentrum liegen weniger als 2 km entfernt. All diese Einrichtungen liegen – wie das Wohngebiet selbst – im ebenen Gelände und sind gut zu Fuß erreichbar.

Das Gebiet wird in einen dicht bebauten Teil mit Mehrfamilienhäusern und einen aufgelockerten Teil Richtung Ortsrand mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gegliedert. Im Norden sind Zweifamilienhäuser geplant (WA 3). Es werden sowohl große, familiengerechte Wohnungen mit eigenem Garten, als auch Geschosswohnungen für kleinere Haushalte entstehen. In Wartenberg befinden sich etwa 60 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Stand 2020). Die Wohnungen sind in Einfamilienhäusern durchschnittlich 135 m² groß, in Zweifamilienhäusern 105 m². In den letzten Jahren hat sich der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern etwas erhöht. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen haben in Wartenberg im Durchschnitt 75 m² Wohnfläche. Im Wohngebiet Kleinfeld West werden mehr kleine Wohnungen, mehr Geschosswohnungen und eine dichtere Bebauung entstehen, als in den Wohngebieten, die der Markt Wartenberg in den letzten fünfzehn Jahren am Ortsrand ausgewiesen hat (Wartenberg West, Birkenstraße, Wartenberg West II).

Die zukünftige Einwohnerentwicklung stellt sich nach Schätzung des Landesamtes für Statistik vor allem als Zunahme der älteren Einwohnergruppe dar: die Anzahl der Einwohner über 65 wird sich demnach in den nächsten 20 Jahren fast verdoppeln, während sich die Zahl der jüngeren Einwohner kaum verändert (siehe Abbildung, Demographiespiegel Wartenberg 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik).



Zentrumsnahe Geschosswohnungen können eine sinnvolle Alternative für ältere Menschen sein, denen ein Einfamilienhaus zu groß wird oder zu viel Arbeit bereitet. Im Bebauungsplan ist ergänzend zur guten Lage des Wohngebiets eine Förderung kleiner barrierefreier Wohnungen in Form eines reduzierten Stellplatzschlüssels vorgesehen. Abgesehen davon werden Geschosswohnungen auch von den jüngeren Generationen stark nachgefragt.



Das Wohngebiet kann abschnittsweise realisiert werden (siehe Abbildung). Der westliche Teil mit Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich in zwei oder drei Abschnitte aufteilen, der östliche Teil mit Geschosswohnungen in zwei Abschnitte. In der oben dargestellten Aufteilung wurden die Abschnitte 1 und 2 so gebildet, dass Baustellen beiderseits der engen Erschließungsstraße so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Abschnittsbildung und dem zeitlichen Ablauf ist darauf zu achten, dass die Parzellen 1 und 2 möglichst frühzeitig bebaut werden, damit Verkehrsbehinderungen im Bereich nördlich der Kreuzung minimiert werden. Wie in der Abbildung dargestellt, kann die Realisierung der Bauabschnitte je nach Bedarf über einen kürzeren oder längeren Zeitraum verteilt werden.

Im Baugebiet sind 38 öffentliche Pkw-Stellplätze geplant. Das entspricht einem öffentlichen Stellplatz je 2,6 Wohnungen. Am nördlichen Gebietsrand ist ein 2 m breiter Abstand zum anliegenden Acker eingeplant, der als Grünfläche angelegt wird. Er soll Schwierigkeiten bei der Bewirtschaftung des Ackers vermeiden, die durch direkt angrenzende Gärten entstehen können. Bei einer späteren Gebietserweiterung soll die Fläche den zukünftigen Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Im Zentrum des Baugebiets ist auch ein Quartiersplatz mit Kinderspielplatz geplant. Dieser Platz soll überwiegend als Grünfläche angelegt werden und auch als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ausgebildet werden.

Im Wohngebiet entstehen bis zu 99 Wohnungen in denen ca. 230 Einwohner leben werden (2,3 Einwohner pro Wohnung). Die Wohnstruktur aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen lässt einen Fahrzeugbestand von etwa 154 Pkw erwarten (1,8 Pkw je Einfamilienhaus incl. Doppelhaushälften, 1,4 Pkw je Geschosswohnung). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr werden demnach etwa 54 Pkw das Gebiet verlassen². Insgesamt werden aus dem Gebiet täglich ca. 430 zusätzliche Pkw-Fahrten entstehen, die sich den Fahrzielen entsprechend auf die Ortsstraßen verteilen³.

3.2 Übersicht Parzellierung und Wohnstruktur

Parzellen	40
davon freistehende Einfamilienhäuser	20
davon Zweifamilienhäuser*	6
davon Doppelhaushälften	12
davon Geschosswohnungsbau	2
Parzellengröße (ohne Geschosswohnungsbau)	
- mittlere Parzellengröße	390 m ²
- bei freistehenden Einfamilienhäusern	397 m ²
- bei Zweifamilienhäusern	567 m ²
- bei Doppelhaushälften	289 m ²
Wohnungen gesamt	bis zu 99
- in Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften	44
- als Geschosswohnungen	bis zu 55
Bruttobauland pro Wohnung	300 m ²
Nettobauland pro Wohnung	222 m ²
Einwohner gesamt (bei 2,3 EW/Wohnung)	228
Einwohner pro ha Nettobauland	104

*) die Errichtung von zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken im WA3 ist ggf. vertraglich zu vereinbaren.

² Quellverkehrsaufkommen morgendliche Spitzenstunde; ca. 0,35 x PkW-Bestand, Grobabschätzung nach EAE 85/95, FGSV

³ bei 3,5 Wegen/Person und Tag, einem PkW-Besetzungsgrad von 1,15 Personen/PkW und einem MIV-Anteil von 65 %; Grobabschätzung nach Bosserhoff, Tagungsband AMUS 2000, Stadt Region Land, Heft 69, S. 77f

3.3 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets die Flurstücke 1824 und 1824/1, Gemarkung Auerbach. In den Teilgeltungsbereich sind außerdem Teile der angrenzenden Flurstücke 1814 Gemarkung Auerbach und 448, 472, 483/30, 483/31 und 483/32, Gemarkung Wartenberg einbezogen. Der Teilgeltungsbereich ist 260 m lang und ca. 130 m breit. Ein zweiter Teilgeltungsbereich für eine externe Ausgleichsfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 579, Gemarkung Wartenberg.

Geltungsbereich gesamt	41.087 m²	
Teilgeltungsbereich Wohngebiet	34.209 m²	
<u>Neu überplante Flächen</u>	<u>29.718 m²</u>	(100 %)
• Wohngebiet (private Baugrundstücke)	21.951 m ²	(74 %)
• öffentliche Verkehrsflächen	4.372 m ²	(15 %)
• Flächen für Versorgungsanlagen	20 m ²	(0 %)
• öffentliche Grünflächen	2.292 m ²	(8 %)
• ökologische Ausgleichsflächen	1.083 m ²	(4 %)
<u>einbezogene angrenzende Flächen</u>	<u>4.490 m²</u>	
• Pfarrer-Rotter-Straße (Bestand, Umplanung)	647 m ²	
• Thenner Straße (Bestand, Umplanung)	3.844 m ²	
Teilgeltungsbereich externe Ausgleichsfläche	6.878 m²	
• Ökologische Ausgleichsfläche	6.878 m ²	

Das Wohngebiet ist in mehrere Teilbaugebiete aufgeteilt:

Wohngebiet gesamt	21.951 m²
• WA1 (Doppelhäuser)	3.463 m ²
• WA2 (Einfamilienhäuser)	7.937 m ²
• WA3 (Zweifamilienhäuser)	3.404 m ²
• WA4a (Geschosswohnungen)	3.257 m ²
• WA4b (Geschosswohnungen)	3.889 m ²

3.4 Immissionsschutz

Gewerbe

In der Nähe des geplanten Wohngebiets befinden sich Gewerbebetriebe in den Baugebieten Kleinfeld I, Kleinfeld III und im Gewerbegebiet Aufham. Das Gewerbegebiet Aufham soll langfristig nach Süden erweitert werden und rückt damit noch näher an das Wohngebiet. Die Betriebe sind größtenteils durch vorhandene Wohngebiete eingeschränkt und auf diese abgestimmt. Planungsrechtlich sind die Standorte teils als Mischgebiet und teils als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Um Betriebe nicht durch die heranrückende Wohnbebauung einzuschränken, können am östlichen Rand des Wohngebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein, wie z.B. die schalltechnisch günstige Grundrissorientierung der Wohnungen. Für die Bauvorhaben im WA4a und WA4b sind im Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren Schallschutzgutachten nötig.

Sportzentrum

Das Sportzentrum mit Fußball- und Tennisplätzen, Skateranlage, Vereinsheim und Parkplätzen ist ca. 275 m vom Wohngebiet entfernt (Rand/Rand). Das Wohngebiet könnte durch Lärm beeinträchtigt werden. Eine überschlägige Ermittlung für das benachbarte Wohngebiet Wartenberg West hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bei Fußballspielen mit bis zu 700 Be-

suchen - jeder mit eigenem PkW - in der sonntäglichen Ruhezeit noch eingehalten werden⁴. Diese Besucherzahl wird in der Regel nicht erreicht. Wohnhäuser in allgemeinen Wohngebieten sollen zu Fußballplätzen mindestens 60 m, zu Tennisanlagen mit 8 Plätzen 50 m Abstand einhalten⁵. Diese Abstände werden eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen im Wohngebiet oder Einschränkungen des Sportbetriebs sind nicht zu erwarten.

Luftwärmepumpen

Seit einigen Jahren werden bei Neubauten vermehrt Luft-Wärmepumpen installiert, die oft im Freien aufgestellt werden. Die Geräusche können die Nachbarschaft stören. Die Gemeinde beugt Störungen im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mindestabständen für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche treffen.“ Darunter fallen auch die Abstände zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen.

Für den notwendigen Abstand spielen folgende Aspekte eine Rolle⁶:

- Der Schallleistungspegel des Geräts;
- Der Reflexionswert: wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschemissionspegel. Es kommt daher auf den Aufstellungsort des Geräts und die Bauart der reflektierenden Wand an.
- Der Tonalitätswert: erzeugt das Gerät im Betrieb deutlich hörbare ton- bzw. informationshaltige Geräuschanteile (z.B. Brummen, Pfeifen) erhöht sich der Geräuschemissionspegel.
- Tieffrequente Geräusche sind ggf. gesondert zu betrachten.
- Vorbelastungen und Summenwirkungen sind entsprechend den Immissionsschutzvorschriften zu berücksichtigen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in einem Faltblatt Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen aufgeführt. Diese Mindestabstände sind in Abhängigkeit der Lautstärke des Geräts und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung (Baugebietsart) angegeben, siehe Tabelle. Für die oben genannten Kriterien sind in den Mindestabständen Sicherheitszuschläge enthalten oder pauschale Annahmen getroffen worden. Die Werte gelten als Anhaltswerte.

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Die Werte werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Bauleitplanung strebt damit im Bereich des Immissionsschutzes ein Vorsorgeniveau an, das grundsätzlich auch über dem gesetzlichen Mindeststandard

⁴ ermittelt vom Landratsamt Erding, SG 33 Immissionsschutz vom 22. Januar 2008 zum Bebauungsplan Wartenberg West

⁵ Anhaltswerte nach dem Gutachten „Sport und Umwelt“ des niedersächsischen Umweltministeriums, 1987

⁶ aus: „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2013

liegen kann. Die pauschalen Annahmen, die im Einzelfall auch höhere Abstände ergeben als eine detaillierte individuelle Berechnung, sind unter diesem Gesichtspunkt akzeptabel.

Sonstige Emissionen

Die Verkehrsstärke auf der Kreisstraße ED 2 beträgt ca. 3.480 Fahrzeuge pro Tag⁷. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 80 km/h. Ab einem Abstand von 80 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht eingehalten, ab 50 bis 60 m Abstand der für den Tag⁸. Das geplante Wohngebiet ist von der Kreisstraße 375 m entfernt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Felder sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit und zumindest aus westlicher Richtung wegen der breiten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen.

Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb der Fluglärmschutzbereiche des Flughafens München. Nach den Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss liegt das Gebiet gemäß der schalltechnischen Untersuchung auch bei einer 3. Startbahn nicht in den Fluglärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung⁹.

3.5 Hochwasserschutz

Bei Untersuchungen zum Hochwasserschutz für den Ortsteil Pesenlern hat sich gezeigt, dass ein Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans in einem hundertjährigen Überschwemmungsgebiet liegt, das sich aus Ausuferungen am Klinggraben und am Kaisergraben ergibt. Mit Hochwasserschutzmaßnahmen möchte der Markt Wartenberg das Überschwemmungsgebiet beseitigen und an anderer Stelle ausgleichen, um betroffene Siedlungen am westlichen Ortsrand zu schützen. Derzeit läuft ein Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserschutzmaßnahmen. Nach der Durchführung der Maßnahmen wird auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans frei von Überschwemmungsgebieten sein.

Das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für die Bebauung im Bereich des Überschwemmungsgebiets wird eine aufschiebende Bedingung festgesetzt. Die Bebauung ist erst zulässig, sobald das Überschwemmungsgebiet beseitigt wurde. Die Hochwasserkarte „HQ 100“ des Überschwemmungsgebiets liegt dieser Begründung als Anlage bei.

⁷ Verkehrszählung 2010; im Jahr 2005 lagen die Werte etwa 10 % niedriger; überschlägige Lärmwertermittlung mit dB-Rechner der Lärmfibel Baden-Württemberg (http://staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html)

⁸ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet Tag/Nacht 55/45 dB(A) bei Verkehrslärm.

⁹ Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

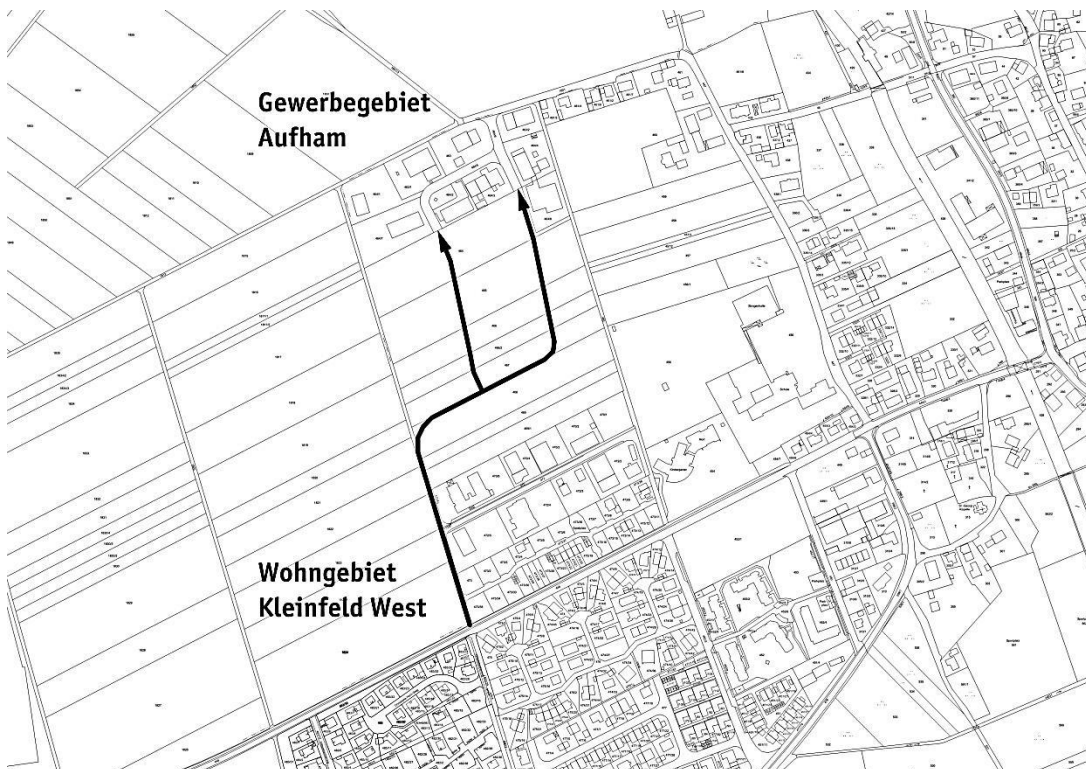
3.6 Straßen und Wege

Pfarrer-Rotter-Straße



Die Pfarrer-Rotter-Straße ist momentan 5,50 m breit und als Mischfläche ohne Gehsteige angelegt. Das Foto zeigt die Straße in Richtung Norden. Sie erschließt die Wohn- und Mischgebiete Am Kleinfeld. Das neue Wohngebiet wird an die Straße angrenzen.

Der Markt Wartenberg plant langfristig, die Pfarrer-Rotter-Straße bis zum Gewerbegebiet Aufham zu verlängern, als zweite Erschließung. Das Gewerbegebiet ist bisher nur über die Zustorfer Straße erreichbar und deshalb in seiner Entwicklung eingeschränkt. Ein möglicher Straßenverlauf ist unten abgebildet. Die Straße wurde im Jahr 2012 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der bisherige Straßenquerschnitt ist für die zukünftige Funktion nicht ausreichend. Die Pfarrer-Rotter-Straße wird im Bebauungsplan mit beidseitigem Gehsteig und mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn geplant.



Der dichter bebaute Teil des Wohngebiets mit Mehrfamilienenhäusern soll von der Pfarrer-Rotter-Straße aus erschlossen werden. Dort werden zwei Tiefgaragenzufahrten und öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese Erschließung soll zu einer Verkehrsberuhigung im Inneren des Wohngebiets beitragen und den wichtigen Fuß- und Radweg an der Thenner Straße möglichst von Unterbrechungen freihalten. Die Mehrfamilienhausgrundstücke sollen von oberirdischen Stellplätzen frei bleiben. Die innere Erschließungsstraße des Wohngebiets kann für die Mehrfamilienhausgrundstücke dennoch als Zufahrt für Feuerwehr, Rettungsdienste sowie Baufahrzeuge oder Umzugswagen genutzt werden, aber nicht zur Anfahrt von Stellplätzen.

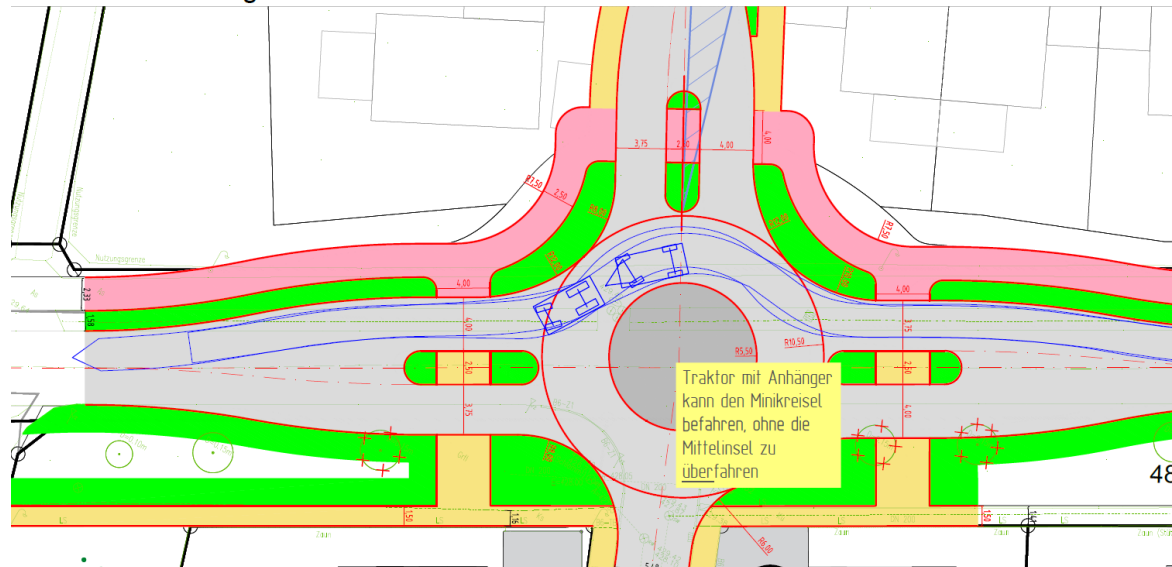
Innere Erschließungsstraßen

Die innere Erschließungsstraßen erschließen vor allem den westlichen Bereich des Wohngebiets mit den kleinen Parzellen. Eine Straße ist in Nord-/Süd-Richtung mit 5,50 m breiter Fahrbahn und beidseitigen Gehsteigen geplant. Diese Straße kann eine zukünftige Erweiterung des Baugebiets erschließen. Die zweite Straße – die Ringstraße – ist als Mischfläche ohne Unterteilung in Fahrbahn und Gehsteig geplant. Angestrebt wird dort ein verkehrsberuhigter Bereich¹⁰, in dem nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Als geschwindigkeitsmindernde Maßnahme ist die Straße auf eine Breite von 4,70 m beschränkt. Der schmale Querschnitt verhindert zugleich ein Parken von Fahrzeugen auf der Straße. Parkbuchten werden neben der Fahrbahn angelegt. Vereinzelt werden Ausweichstellen mit 5,50 m Fahrbahnbreite geplant – auch der Abschnitt entlang dem Quartiers- und Spielplatz ist 5,50 m breit. Die Einmündungen der Ringstraße wird als Gehwegüberfahrt ausgeführt, um die verkehrsberuhigte Zone optisch abzuheben.

Verkehrsberuhigung Thenner Straße

An der Thenner Straße wurden in den letzten Jahren erhebliche Geschwindigkeitsüberschreitungen gemessen. Zur Dämpfung der Geschwindigkeit wird an der Kreuzung, die aus der neuen Erschließungsstraße, der Thenner Straße und dem Wittelsbacher Ring entsteht, ein Kreisverkehr geplant. Vorgesehen ist ein Minikreisverkehr mit einem Durchmesser von 21 m. Die Mittelinsel wird überfahrbar mit Bord ausgebildet. Pkws – auch mit Anhänger – können den Kreisel befahren, ohne die Mittelinsel zu überfahren (siehe Abbildung, hier Befahrbarkeit Traktor mit Anhänger; Schmidt & Potamitis Bauingenieure, Hohenbrunn).

Traktor mit Anhänger



Befahrbarkeit

Die Befahrbarkeit der Straßen wurde mit Schleppkurven der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen geprüft. Auch die verkehrsberuhigte Straße ist von großen Fahrzeugen wie dreiachsigen Müllfahrzeugen befahrbar, wenn auch mit verminderter Geschwindigkeit und unter Verwendung der gesamten Fahrbahnbreite. Bei der Erschließungsplanung ist die Befahrbarkeit erneut zu prüfen, um Details wie Straßenlaternen, Verteilerkästen etc. berücksichtigen zu können.

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Planung sind an der Thenner Straße und an der Pfarrer-Rotter-Straße mögliche Bushaltestellen berücksichtigt. Die Realisierung und Erweiterung des Busnetzes wird im Verlauf der Erschließungsplanung mit dem Münchner Verkehrsverbund geklärt.

¹⁰ StVO Zeichen 325; Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt;

3.7 Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist von den bestehenden Leitungen aus vorzunehmen. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten zu installieren.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden nach dem aktuellen Entwurfsstand überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet vorgesehenen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundsatz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundsatzes. 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 Grundsatz 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.

Für das Wohngebiet Kleinfeld West sind allenfalls kleinräumige Nutzungen dieser Art denkbar. Allgemein zulässig sind außer Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden.

Schmutzwasser

Die mechanische-biologische-teilchemische Kläranlage des Marktes Wartenberg wird derzeit auf eine Kapazität von 9.000 Einwohnergleichwerten ausgebaut und ist danach ausreichend. Bisher betrug die Kapazität 3.000 Einwohnergleichwerte. Abwasserkanäle verlaufen in der Thenner Straße und in der Straße Am Kleinfeld. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die Kanäle ausreichend bemessen sind, um das Schmutzwasser des neuen Baugebiets aufzunehmen.

Regenwasser

Im Bebauungsplan ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die Gemeinde hat Bodenuntersuchungen durchführen lassen, um zu prüfen, ob eine Versickerung möglich ist. Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Mittlere Höchste Grundwasserstand bei 427,2 m ü. NHN liegt, d.h. 1,20 bis 2,40 m unter dem Geländeniveau. Der Boden ist unterhalb einer Deckschicht aus Lehm versickerungsfähig. Der Bericht zu den Bodenuntersuchungen liegt der Bebauungsplanbegründung bei.

Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Die Frage, ob die Versickerung erlaubnisfrei oder erlaubnispflichtig ist, hängt maßgeblich von der Bebauungsdichte, der Größe und der An-

ordnung der Gebäude und befestigten Flächen und der Lage und Größe der verbleibenden, zur Versickerung geeigneten Flächen ab (§ 3 Abs. 1 NWFreiV).

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich durch Erweiterung der bestehenden Anlagen durchführen. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen vorzusehen. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

Wärmeversorgung

Die Gemeinde plant eine Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien für die Wohngebiete westlich der Strogen. Das Neubaugebiet kann grundsätzlich im Rücklauf des Wärmenetzes angeschlossen werden. Die Realisierung und etwaige Anschlussverpflichtungen werden im Verlauf der Erschließung und Grundstücksvergabe geprüft und ausgearbeitet.

Erdgas

Am Gebietsrand verlaufen Erdgasleitungen. Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer ist eine Erdgaserschließung von Grundstücken, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, beabsichtigt. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Energie Südbayern GmbH schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Die Grundstücke können von den Müllfahrzeugen direkt angefahren werden. Es sind keine gesonderten Bereitstellungsplätze festgesetzt.

3.8 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die zweiseitig an den Ortsrand angebundene Standortwahl wird eine Störung des Landschaftsbildes vermieden. Der Markt Wartenberg hat das Wohngebiet zunächst an einer anderen Stelle geplant. Durch die Verlagerung an den Standort an der Thenner Straße werden die Flächen zwischen der Pesenlerner Straße und der Strogen am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets von Bebauung freigehalten. Zur Einbindung in die Landschaft wird am äußersten Westrand die Ortsrandeingrünung des Baugebiets Wartenberg West fortgesetzt. Die Fläche soll mit Gehölzgruppen und artenreichen Wiesen angelegt werden. Der westliche Ortsrand von Wartenberg wird durch die breite Eingrünung insgesamt aufgewertet.

Im Wohngebiet sind auf den öffentlichen Flächen und in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant, zur Gestaltung des Wohnumfelds und Lebensraumverbesserung innerhalb der Siedlung. Eine geplante Baumreihe an der Thenner Straße vervollständigt die vorhandene Bepflanzung und erzeugt den Charakter einer Allee. Der Fuß- und Radweg von Wartenberg zum Sportzentrum und zum Thenner See wird dadurch aufgewertet. Eine Reihe größerer Bäume entlang der Pfarrer-Rotter-Straße trägt zur Siedlungsgliederung bei und spendet Schatten für den Gehsteig und die öffentlichen Parkplätze.

Am nördlichen Gebietsrand ist ein 2 m breiter Abstand zum angrenzenden Acker eingeplant, der als extensiv gepflegter Feldsaum mit Wildblumen angelegt wird. Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird vorgeschrieben. Garagen und Tiefgaragenrampen werden mit begrünten Dächern ausgeführt. Um übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, werden Aufschüttungen beschränkt. Reine Kies- und Schottergärten ohne Bepflanzung werden ausgeschlossen.

4 Erläuterung von Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Die Größe des Wohngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Thenner Straße und die Pfar-
rer-Rotter-Straße werden zur Regelung von Grundstückszufahrten, Sichtflächen, Parkplätzen und zur Pla-
nung eines Minikreisverkehrs mit einbezogen. Ein Teilgeltungsbereich wird für die Ausweisung einer ökolo-
gischen Ausgleichsfläche an der Stroten festgesetzt.

Art der Nutzung (Nr. 2.1)

Begründung

Der Gebietstyp wird aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entspricht der Absicht, den Bedarf nach
Wohnbauland abzudecken. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wirft keine erheblichen Immissions-
konflikte mit der Umgebung auf – am Randbereich zum Mischgebiet Kleinfeld können Beeinträchtigungen
ggf. mit Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrisorientierung vermieden werden. In der Region besteht auch
eine große Nachfrage nach temporären Wohnnutzungen wie Monteurzimmer oder Boardinghäuser. Diese
Nutzungen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, um
Störungen zu vermeiden. Das Baugebiet wird in mehrere Teilbaugebiete aufgeteilt, um Festsetzungen ge-
zielt treffen zu können.

Erläuterung

In § 4 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet all-
gemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bauliche Nutzungen im Überschwemmungsgebiet (Nr. 2.3)

Begründung

Das Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers des Klinggrabens reicht bis in das
Wohngebiet. Es ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die festgesetzten baulichen Nutzungen im
Bereich des Überschwemmungsgebietes sind zunächst unzulässig, damit das Überschwemmungsgebiet ge-
mäß § 77 WHG in seiner Funktion als Rückhalteflächen erhalten bleibt.

Der Markt Wartenberg plant gleichzeitig Hochwasserschutzmaßnahmen, um vorhandene Siedlungen vor der
Überschwemmung zu schützen. Nach Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen, für die ein Planfest-
stellungsverfahren eingeleitet wurde, wird das Überschwemmungsgebiet nicht mehr im Geltungsbereich des
Bebauungsplans liegen. Die Fläche kann dann bebaut werden.

Erläuterung

Die Bebauung der Fläche ist zulässig, sobald die Hochwasserschutzmaßnahmen wirksam sind und die Flä-
chen nicht mehr im Überschwemmungsgebiet des hundertjährigen Hochwassers liegen.

Offene Bauweise (Nr. 3.1)

Begründung

In Wartenberg sind die Gebäude hauptsächlich in der offenen Bauweise errichtet. Auch im Geltungsbereich
wird die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Nachfrage und dem städtebaulichen Entwurf sind
Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Erläuterung

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu
den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt
sich aus den Abstandsflächen nach BayBO und aus den Baugrenzen.

Abstandsflächen (Nr. 3.2)

Begründung

Es sind die regulären Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschrieben. Die Festsetzung dient nur der Klarstellung, dass die Lage der Baugrenzen keinen Einfluss auf die Abstandsflächen haben soll.

Erläuterung

Zu Abstandsflächen wird auf die Kommentarliteratur zu Art. 6 BayBO verwiesen.

Baugrenzen (Nr. 4.1)

Die Baugrenzen mit den Überschreitungsregeln bieten Spielräume für die Stellung der Gebäude, die auf den kleinen Grundstücken im WA1 und WA2 wegen der engen Gebäudestellung sehr begrenzt sind. Einige Bereiche sollen frei von Hauptgebäuden bleiben. Die Freihaltebereiche schaffen durchgängige Gartenzonen und verbessern die Belichtung. Die Überschreitungsmöglichkeit für Balkone und Terrassen soll einen Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücke schaffen.

Auf den Mehrfamilienhausgrundstücken WA4a und WA4b sind sehr große Bauräume eingeplant. Die Gebäudestellung der Wohnanlagen soll für diese Grundstücke Gegenstand einer Konzeptvergabe sein – der Bebauungsplan soll unterschiedliche architektonische Konzepte ermöglichen.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten (Nr. 4.2)

Begründung

Die in der Festsetzung aufgeführten baulichen Anlagen könnten zwar auch ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Flächen für die o.g. baulichen Anlagen werden aber im Bebauungsplan gezielt festgesetzt, um eine lockere, gegliederte Bebauung mit ausreichenden besonnten Gartenflächen zu gewährleisten.

Die 80 cm breite Zufahrtsflächen auf den Baugrundstücken an der verkehrsberuhigten Straße („Mischfläche“) kompensieren die geringe Fahrbahnbreite von 4,70 m. Öffentliche Fahrbahn und private Zufahrt ergeben zusammen eine Breite von 5,50 m, die zum Ein- und Ausrangieren in senkrecht zur Fahrbahn angeordnete Parkplätze nötig ist.

Erläuterung

Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.

Tiefgaragenpflicht (Nr. 4.3)

Begründung

Die Baugebietsteile WA4a und WA4b sollen autofrei werden, um ein hochwertiges, ruhiges Wohnumfeld herzustellen und um diese Baugebietsteile besonders flächensparend zu gestalten.

Erläuterung

Sämtliche Stellplätze für die Nutzungen auf den betroffenen Baugebietsteilen müssen unterirdisch angeordnet werden.

Gemeinschaftstiefgarage (Nr. 4.4)

Begründung

Die Flächen für die Tiefgaragen erstrecken sich fast über die gesamte jeweilige Baugebietsteilfläche, um ausreichend Spielraum für die Planung zu bieten. Nur entlang der Thenner Straße ist ein 3 m breiter Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten, um die Entwicklung der Baumreihe nicht zu beschränken. Die Tiefgaragen werden den Hauptanlagen im jeweiligen Baugebietsteil als Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.

Erläuterung

Die Tiefgaragen könne innerhalb der festgesetzten Fläche beliebig angeordnet werden. Die Größe der Tiefgarage wird außerdem durch die Grundflächenzahl mit Überschreitungsregelung begrenzt.

Garagenzufahrten (Nr. 4.5)

Begründung

Die Festsetzung von Garagenzufahrten (Stauraum) soll bewirken, dass Fahrzeuge nicht auf der Straße abgestellt werden, während das Garagentor geöffnet wird oder wenn das Auto außerhalb der Garage geparkt wird. Zudem ist der Stauraum für eine ausreichende Sicht auf die Straße beim Ausparken erforderlich.

Erläuterung

die Zufahrt muss so lang sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei der Ausfahrt aus der Garage bzw. dem Carport gewährleistet ist. In der Regel ist dazu bei Carports eine Länge von 3 m erforderlich (vgl. § 2 GaStellV). Die Festsetzung erlaubt sowohl eine Garage, die - wie üblich - quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die seitlich eingefahren wird. Weitere Vorschriften für die Standorte von Garagen und Zufahrten ergeben sich aus der Festsetzung Nr. 4.2.

Grundfläche (Nr. 5.1 und 5.2)

Begründung



Die zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl wurden aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt. Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche auf den kleinen Grundstücken soll bewirken, dass auf unterschiedlich großen Grundstücken innerhalb einer Baugebietsteilfläche die gleiche Gebäudegröße möglich ist. Für die Bestimmung der Grundflächen und Grundflächenzahl wurde überprüft, welcher Wert zur Realisierung des städtebaulichen Entwurfs notwendig ist (siehe Abbildung, Ausschnitt). Die Werte wurden differenziert für Hauptanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Wege ermittelt.

Der Flächenbedarf für Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung führt vor allem bei den kleinen Grundstücken zu hohen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten. Deshalb werden Überschreitungsregeln abweichend zu § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Um damit verbundene Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt zu verringern, wird festgesetzt, dass ein Teil der Überschreitungen nur für wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege erlaubt ist.

Voraussetzung ist ein Öffnungsanteil der Beläge von mindestens 30 %. Dieser Wert wird z.B. von Rasengittersteinen erreicht, die Öffnungsanteile von bis zu 50 % aufweisen. Auch Kies- oder Schotterflächen sowie Schotterrasen erfüllen diese Voraussetzung. Pflaster mit normalen oder aufgeweiteten Fugen erreichen dagegen regelmäßig keine größeren Öffnungsanteile als 20 %.

Erläuterung

Zur Mitrechnung der Grundfläche von baulichen Anlagen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Die üblichen, an das Wohnhaus anschließenden Terrassen sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen.

Die Festsetzung samt Überschreitungsregeln ergibt drei Grundflächen, die einzuhalten sind. Als Beispiel wird ein Grundstück im WA2 betrachtet:

- Wert 1, zulässige Grundfläche **140 m²**
- Wert 2, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen
 $140 \text{ m}^2 + 45 \% \text{ von } 140 \text{ m}^2 = \mathbf{203 \text{ m}^2}$
- Wert 3, zulässige Grundfläche mit Überschreitungen
 $140 \text{ m}^2 + 45 \% \text{ von } 140 \text{ m}^2 + 25 \% \text{ von } 140 \text{ m}^2 = \mathbf{238 \text{ m}^2}$

Diese Werte dürfen durch die Summe der Grundflächen der jeweils maßgeblichen baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- Wert 1 (140 m²)
bauliche Anlagen der Hauptnutzung, z.B. Wohnhaus, Terrasse
- Wert 2 (203 m²)
alle baulichen Anlagen, außer wasserdurchlässig befestigte Zufahrten/Stellplätze/Wege (wasserdurchlässig im Sinne der Festsetzung, d.h. Öffnungsanteil mehr als 30 %)
- Wert 3 (238 m²)
alle baulichen Anlagen

Höhenbezugspunkt (Nr. 5.3)

Begründung

Die Definition eines Bezugspunktes ist erforderlich, damit die Höhenfestsetzungen für die Gebäude eindeutig bestimmt sind.

Erläuterung

Der gewählte Bezugspunkt in den Baugebietsteilen WA1 lässt sich vor Ort einfach bestimmen. Maßgeblich ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze entlang der Erschließungsstraße. Die Grenze, an die das Haus angebaut wird, ist die gemeinsame Grenze der Doppelhälfte.

Im WA2 und WA3 ist ebenfalls die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche maßgeblich. Grundstückszufahrt ist die private Einfahrt zur Garage oder zu den Stellplätzen. Der Bezugspunkt liegt also am Grundstücksrand in der Mitte dieser Einfahrt. Auch die Eigentümerwege sind öffentliche Verkehrsflächen.

Im WA4a und WA4b wird wegen der Länge der anliegenden Straßenabschnitte eine Höhe über Normalhöhen null als Bezugspunkt bzw. Bezugsebene festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen und Wandhöhe (Nr. 5.4 und 5.5)

Begründung

Die Festsetzungen lassen bis zu drei Geschosse zu, um eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen. Die Höhenfestsetzungen sind auf die unterschiedlichen Parzellengrößen und Bauformen abgestimmt: Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind drei Normalgeschosse zulässig (Wandhöhe 9 m), in den übrigen Baugebietsteilen zwei Normalgeschosse und ein Dachgeschoss. Im WA2 ist die Wandhöhe auf 6 m und die Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 9 m begrenzt, um gegenseitige Verschattungen der eng stehenden Gebäude zu begrenzen.

Anzahl der Wohnungen (Nr. 6.1)

Begründung

Die Anzahl der Wohnungen wird auf die geplante Verkehrsinfrastruktur – insbesondere die Anzahl öffentlicher Stellplätze für Besucher und Lieferanten – abgestimmt. Im WA4a und WA4b wird die Wohnungszahl auch mit Blick auf die verfügbare Fläche für die Tiefgaragen begrenzt.

Erläuterung

Im WA4 ist das Ergebnis aus Grundstücksfläche und Verhältniszahl kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden.

Stellplätze (Nr. 6.2)

Begründung

Im Wohngebiet gilt die Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2021, mit folgenden Abweichungen bzw. Ergänzungen:

- Sonderregelung Stellplätze für barrierefreie Wohnungen (Festsetzung 5.2)
Wie im Wohngebiet Strogenstraße Ortsmitte fördert der Markt Wartenberg auch hier den Bau kleiner barrierefreier Wohnungen. Das Wohngebiet liegt verhältnismäßig nah am Ortskern. Kleine barrierefreie Wohnungen in Zentrumsnähe sind besonders gut für ältere Menschen geeignet, deren Mobilität eingeschränkt ist. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen wird demographisch bedingt weiter zunehmen¹¹.
- Keine Besucherstellplätze gemäß Stellplatzsatzung (Festsetzung 5.2)
Obwohl Besucherstellplätze für Mehrfamilienhäuser mittlerweile in der Stellplatzsatzung vorgeschrieben sind, werden sie hier – wie auch in anderen Baugebieten – als öffentliche Parkplätze angelegt. Alternativ könnte die Gemeinde auf die öffentlichen Stellplätze verzichten und Besucherstellplätze nach der Satzung fordern. Eine gleichzeitige Planung von Besucherstellplätzen nach Stellplatzsatzung und öffentlichen Parkplätzen ist nicht notwendig – beide erfüllen die gleiche Funktion. Vorteil der öffentlichen Widmung ist eine flexiblere Nutzung und einheitliche Gestaltung der Parkplätze.
- Stellplatzzahl für Wohnheime
Für Wohnheime enthält die Stellplatzsatzung keine Vorgabe. Der Stellplatzschlüssel der GaStellV für Arbeitnehmerwohnheime – ein Stellplatz je vier Betten – ist für eine ländliche Gemeinde mit geringem ÖPNV-Angebot zu gering und wird deshalb auf einen Stellplatz je zwei Betten erhöht.

Elektroladestationen (Nr. 6.3)

Begründung

Mit der Festsetzung soll die E-Mobilität gefördert werden. Die Maßnahme dient dem Klimaschutz.

Erläuterung

Die Festsetzung greift erst bei größeren Wohnanlagen, für die mindestens fünf Stellplätze vorgeschrieben sind (z.B. Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser).

Öffentliche Verkehrsfläche (Nr. 7.1)

Begründung

Das Baugebiet wird mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die Straßen sind als Gemeindestraßen geplant – Eigentümerwege sind nicht vorgesehen. Die Thenner Straße und die Pfarrer-Rotter-Straße werden zur Umgestaltung und zur Regelung der angrenzenden Grundstückszufahrten, Parkplätze und Sichtflächen mit einbezogen.

¹¹ Die Zahl der über 65 Jahre alten Einwohner wird sich nach dem Demographiespiegel 2016 des Landesamtes für Statistik in den nächsten 20 Jahren fast verdoppeln (heute 800 Einwohner, dann 1.500 Einwohner).

Fuß- und Radweg (Nr. 7.2)

Begründung

Der Fuß- und Radweg an der Thenner Straße wird in den Bebauungsplan einbezogen. Beim geplanten Mini-kreisverkehr wird er verschwenkt. Ein neuer Fuß- und Radweg führt von der Thenner Straße zum Quartiersplatz.

Straßenbegrenzungslinie (Nr. 7.3)

Begründung

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt die Straßen von anderen Nutzungen ab, insbesondere von anderen Verkehrsflächen wie dem Fuß- und Radweg.

Erläuterung

Die Linie verläuft an der Innenseite des Straßenrands.

Parkplatz (Nr. 7.4)

Begründung

Für öffentliche Parkplätze werden eigene Flächen festgesetzt.

Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität (Nr. 7.4)

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird die Ringstraße entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität festgesetzt. Ziel ist die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße).

Erläuterung

Die baulichen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich sind durch den schmalen Straßenquerschnitt, die gesondert ausgewiesenen Parkplätze, und die kurzen Straßenabschnitte gegeben. Auf die Ausführungen zur Ausgestaltung der Straßen unter „3.5 Straßen und Wege“ wird verwiesen. Bei der Erschließungsplanung sind die Ausführungen zu beachten.

Bushaltestellen (Nr. 7.5)

Begründung

Im Bebauungsplan wird die Errichtung von Bushaltestellen eingeplant. Solange keine Ausweitung des Busnetzes in den Geltungsbereich erfolgt, sind die Flächen als Grünfläche, Parkplatz, Fuß- und Radweg entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu nutzen.

Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Nr. 7.6)

Begründung

Die geplante Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, da die öffentliche Verkehrsfläche Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der Gebäude ist.

Erläuterung

Die Höhenlage der Verkehrsfläche zwischen zwei festgesetzten Punkten kann durch Interpolation ermittelt werden.

Einfahrt (Nr. 7.7)

Begründung

Die beiden Mehrfamilienhausparzellen, auf denen mehr als die Hälfte der Wohnungen des Wohngebiets entstehen werden, sollen hinsichtlich der Stellplätze ausschließlich von der Pfarrer-Rotter-Straße aus erschlossen werden. Das Innere des Wohngebiets soll dadurch möglichst von Kfz-Verkehr freigehalten werden. Mit der Festsetzung 7.7 wird die Lage der Grundstückszufahrten festgelegt.

Erläuterung

Stellplätze für die Wohnungen auf den Baugebietsteilen WA4a und WA4b dürfen nur über diese Zufahrten angefahren werden. Zur inneren Erschließungsstraße kann zusätzlich eine Zufahrt je Grundstück für Feuerwehr, Rettungsdienste, Umzugswagen etc. angelegt werden. Das Verkehrskonzept wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Anschlussverbote (Nr. 7.8 und 7.9)

Begründung

An bestimmten Stellen wird die Errichtung von Grundstückszufahrten verboten:

- bei öffentlichen Parkplätzen
- bei Bäumen
- entlang von eigenständigen Fuß- und Radwegen
- streckenweise entlang von Gehsteigen oder Spielstraßen
- entlang von öffentlichen Grünflächen
- in Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen

Zweck des Verbots ist, die Parkplätze, Grünflächen und Bäume anlegen zu können, Fußgängerbereiche frei von Autoverkehr zu halten und Unfallgefahren in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen zu vermeiden, die durch rückwärts ausfahrende Autos entstehen könnten.

Erläuterung

An den festgesetzten Stellen darf keine Einfahrt für Fahrzeuge angelegt werden. Gartentore sind zulässig, können jedoch im Einzelfall mit der angrenzenden Nutzung kollidieren (z.B. wenn sie unmittelbar vor einem Baum situiert werden).

Trafostation (Nr. 7.10)

Begründung

Die Fläche wird für eine Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH zur Versorgung des Wohngebiets festgesetzt.

Dachform (Nr. 8.1)

Begründung

Bei den kleinen Einfamilienhausparzellen mit geringen Gebäudeabständen und den Doppelhäusern wird das Satteldach festgesetzt, um ein harmonisches, ruhiges Siedlungsbild zu erzeugen und um gegenseitige Verschattungen zu minimieren. Auf den größeren Parzellen im WA3, WA4a und WA4b sind weitere Dachformen zugelassen.

Erläuterung

Nebengebäude, Garagen, Carports etc. sind von der Vorschrift ausgenommen. Sie gilt nur für die Gebäude der Hauptnutzung, d.h. für die Wohngebäude.

Firstrichtung (Nr. 8.2)

Begründung

Auf den kleinen Einzel- und Doppelhausparzellen wird die Firstrichtung vorgegeben, um gegenseitige Verschattungen der Gebäude zu minimieren. Auf den größeren Parzellen wird auf die Vorgabe verzichtet.

Erläuterung

Zum Begriff „First“ siehe Erläuterung zu Festsetzung 8.4.

Dachaufbauten (Nr. 8.3)

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit die Dächer optisch nicht von Aufbauten dominiert werden.

Erläuterung

Ortsgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerggiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Eine Doppelhaushälfte ist somit ein Gebäude, ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden. Der Abstand der Dachgauben und Zwerggiebel zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 9,50 m über dem Höhenbezugspunkt kein Teil der Dachgauben und Zwerggiebel höher als 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen darf.

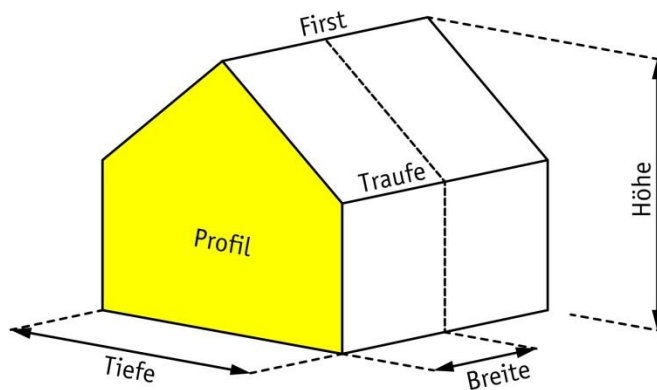
Profilgleichheit Doppelhäuser (Nr. 8.4)

Begründung

Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten des Ortsbildes vermeiden. Die Doppelhaushälften sollen als eine Einheit erscheinen. Im ebenen Gelände besteht ohnehin kein Bedarf für Gebäude- oder Dachversprünge.

Erläuterung

Die Begriffe sind in der Abbildung erläutert. Eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Nachbarn wird empfohlen.



Einfriedungen (6.4)

Begründung

Im Bebauungsplan sind Beschränkungen für bauliche Einfriedungen vorgesehen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein.

Einfriedungen (Nr. 8.5)

Begründung

Mauern und geschlossene Bretterwände oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sowie sonstige geschlossene Einfriedungen sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung von 1,20 m für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets und auf das Ortsbild negativ auswirken würden. Hecken werden jedoch nicht auf 1,20 m Höhe beschränkt und dürfen höher sein. Das Verbot von Sockeln soll die Durchlässigkeit des Wohngebiets für Kleintiere verbessern.

Erläuterung

Eine Einfriedung ist nach der Rechtsprechung eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht.

Aufschüttungen (Nr. 8.6)

Begründung

Die Grundstücke dürfen nach der Festsetzung an die Höhenlage der geplanten Straßen angepasst werden, die teilweise etwas über dem natürlichen Gelände liegen. Darüber hinaus sollen Aufschüttungen vermieden werden, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Immissionsschutz Wärmepumpen etc. (Nr. 9.1)

Begründung

Zur Begründung der Festsetzung wird auf das Kapitel „Immissionsschutz“ verwiesen.

Erläuterung

Schutzbedürftige Bebauung kann im Geltungsbereich an jeder Stelle innerhalb der Baugrenzen entstehen. Die verhältnismäßig kleinen Grundstücke haben zwangsläufig schutzbedürftige Nachbarsbebauung in kurzen Entfernungen. In den meisten Fällen werden deshalb Geräte mit einem sehr niedrigen Schallleistungspegel erforderlich sein, damit die Festsetzung eingehalten wird.

Öffentliche Grünflächen (Nr. 10.1)

Begründung

Als öffentliche Grünfläche werden ein Quartiersplatz mit Spielplatz im Zentrum des Baugebiets und Eingrünungen des Wohngebiets festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen sollen Standorte für größere Bäume zur Durchgrünung des Wohngebiets sichern. Die Flächen dienen sozialen Zwecken und Erholungszwecken und der Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Erläuterung

Der Quartiers- und Spielplatz soll entsprechend der Festsetzung vorwiegend als Grünfläche angelegt werden. Darüber hinaus soll der Platz als Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregen ausgebildet werden.

Zu erhaltender Baum (Nr. 10.2)

Begründung

An der Thenner Straße wurden vor ca. zehn Jahren Bäume angepflanzt, die weiterhin erhalten werden sollen. Einige Bäume können wegen des Straßenumbaus nicht erhalten werden.

Zu pflanzender Laubbaum (Nr. 10.3 und 10.4)

Begründung

Die Durchgrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen soll das Ortsbild beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Sie vermindert durch ihren Schattenwurf die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die äußere Eingrünung und innere Durchgrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt. Angesichts der teils kleinen Parzellen wird überwiegend nur eine geringe Wuchsordnung vorgeschrieben, d.h. kleine Bäume. An ausgewählten Standorten im öffentlichen Bereich und auf den Mehrfamilienhausgrundstücken sind größere Bäume vorgeschrieben.

Erläuterung

Die im Hinweis erwähnte Pflanzliste ist unten aufgeführt. Empfohlen wird die Verwendung standortheimischer Bäume – als solche gelten die Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation gemäß Fachinformationssystem Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die festgesetzte Mindestwuchsordnung ist einzuhalten.

Pflanzgrube (Nr. 10.5)

Begründung

Ein ausreichend großer Wurzelraum ist Voraussetzung für die Entwicklung der Gehölze. Die Festsetzung soll in der Abstimmung der unterschiedlichen Erschließungssparten und sonstigen baulichen Anlagen präventiv für einen ausreichend großen Wurzelraum sorgen.

Erläuterung

Informationen zur Anlage von Pflanzgruben enthalten z.B. die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL).

Grundstücksbegrünung (Nr. 10.6)

Begründung

Die Festsetzung richtet sich gegen die in den letzten Jahren zunehmenden Schottervorgärten. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, haben kaum einen ökologischen Wert für Tiere und leisten nur selten einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind allenfalls als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen zu bepflanzen. Naturnah bepflanzte Steingärten sind zulässig.

Gründächer (Nr. 10.7)

Begründung

Für Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Auswirkungen von Versiegelungen auf den Naturhaushalt, die durch die Errichtung zusätzlicher Garagen oder Carports entstehen, können dadurch verringert werden. Gründächer können als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen. Der Niederschlagswasser-Abflussbeiwert von Gründächern ab 6 cm Substratdicke ist nur halb so groß wie der Abflussbeiwert von Dächern mit Ziegel- oder Blechdeckung. Gründächer leisten so einen Beitrag zur Vermeidung von Kanalüberlastungen und zur Verbesserung des Kleinklimas durch vermehrte Verdunstung.

Erhaltungsgebot (Nr. 10.8)

Begründung

Die Pflanzen sind nicht nur einmalig zu pflanzen, sondern müssen dauerhaft bestehen bleiben, um ihren Zweck für den Naturhaushalt und das Ortsbild zu erfüllen.

Erläuterung

Das Erhaltungsgebot erfordert, abgestorbene Pflanzen zu ersetzen.

Schnitthecken (Nr. 10.9)

Begründung

Schnitthecken werden in ihrer Höhe begrenzt, um den Eindruck einer Einmauerung oder Abschottung der Grundstücke zu vermeiden.

Erläuterung

Schnitthecken sind Hecken, die durch regelmäßigen Schnitt in einer bestimmten Form gehalten werden. Frei wachsende Hecken unterliegen nicht der Festsetzung, sondern können ihre natürliche Höhe erreichen.

Wasserdurchlässige Beläge (Nr. 10.10)

Begründung

Mit den wasserdurchlässigen Belägen sollen Niederschlagsspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen des Baugebiets zu vermeiden. Versickerungsanlagen werden nicht für jedes mögliche Starkregenereignis bemessen.

Erläuterung

Die Festsetzung kann z.B. durch die Verwendung von Pflaster mit aufgeweiteten Fugen erfüllt werden, aber auch mit Drainbetonpflaster. Der Öffnungs- oder Porenanteil ergibt sich aus den Produktunterlagen des Pflastermaterials und muss mindestens 15 % betragen. Stellplätze, die für Menschen mit Behinderungen

angelegt und ausgewiesen werden, sind von der Vorschrift ausgenommen, um Barrieren – z.B. für Rollstuhlfahrer – zu vermeiden.

Regenwassernutzung (Nr. 10.11)

Begründung

Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen bei Entwässerungskonzepten, um die Grundwasserneubildung und die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern und den Verbrauch von Trinkwasser zu senken. Gleichzeitig können ein Beitrag zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge geleistet sowie die Versorgung der grünen Infrastrukturen mit Wasser in Zeiten des Klimawandels verbessert werden.

Erläuterung

Als Speicher sind z.B. handelsübliche Regentonnen geeignet. Bei einem 400 m² großen Grundstück im WA2 ist nach der Festsetzung z.B. ein Behälter mit einem Fassungsvermögen von 200 l vorgeschrieben. Dabei ist nicht nur die Gartenfläche, sondern die gesamte Grundstücksfläche des Baugrundstücks einzurechnen.

Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 10.12)

Begründung

Die Festsetzung verringert Eingriffe in den Wasser- und Nährstoffhaushalt des Bodens. Sie ist eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Vorgabe, dass bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ein zehnjährliches Starkregenereignis zugrunde zu legen ist, dient der Vorsorge gegen Überflutungen.

Erläuterung

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen im Kapitel Versorgung/Entsorgung, Regenwasser und die dort genannten Vorschriften verwiesen. Das Regenwasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden. Das gilt nicht nur für Regenwasser, das in den Dachrinnen gesammelt wird, sondern auch für Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt. Beispielsweise dürfen Garagenzufahrten nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Wenn die Zufahrt ein Gefälle zur Straße hat, ist eine Rinne vorzusehen, die das abfließende Regenwasser in eine Versickerungsanlage ableitet. Alternativ kann die Zufahrt mit einem Gefälle in Richtung des eigenen Vorgartens angelegt werden, so dass das Regenwasser breitflächig im Vorgarten versickert. Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Beläge entbinden den Bauherren nicht von diesen Maßnahmen, weil über die Beläge nur ein Teil des Regenwassers versickert werden kann. Gleiches gilt für Terrassen und sonstige Befestigungen. Bei den Versickerungsanlagen ist der vorschriftsgemäße Abstand zum Grundwasser zu beachten. Laut Bodengutachten ist von flächigen oder linienhaften Versickerungsanlagen auszugehen - Sickerschächte sind wegen des hohen Grundwasserstandes voraussichtlich auszuschließen. Die Größe der Versickerungsanlagen, die sich aus den genannten Vorschriften ergibt, können Bauherren auf zwei Arten minimieren:

- Verringerung der angeschlossenen versiegelten Fläche: Zufahrten müssen z.B. nicht bis zur Grundstücksgrenze befestigt werden, sondern es kann ein bepflanzter Grünstreifen am Rand angelegt werden. Je kleiner die an die Versickerungsanlage angeschlossene Fläche, desto geringer ist das notwendige Speichervolumen.
- Verringerung oder Verzögerung des Abflusses: die Art der Befestigung oder des Belags wirkt sich ebenfalls auf die Größe der Versickerungsanlage aus. Ein begrüntes Garagendach kann Wasser speichern und schlägt bei der Dimensionierung der Versickerungsanlage deutlich geringer zu Buche als ein Ziegeldach. Auch bei Flächenbelägen für Zufahrten, Wege etc. kann der Abfluss verringert werden. Der Bebauungsplan schreibt ohnehin begrünte Garagendächer und Beläge mit Fugen vor – durch Vergrößerung des Fugenteils kann der Abflusswert weiter verringert werden. Zu beachten ist dabei, dass auch der Unterbau der Beläge versickerungsfähig ausgeführt werden muss.

Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 10.13)

Begründung

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5 Pflanzliste für die Festsetzungen 10.3 und 10.4

Als potenzielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald aufgeführt. Für die Baumpflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (*fraxinus excelsior*), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus mahaleb* Steinweichsel
- *Rhamnus frangula* Faulbaum

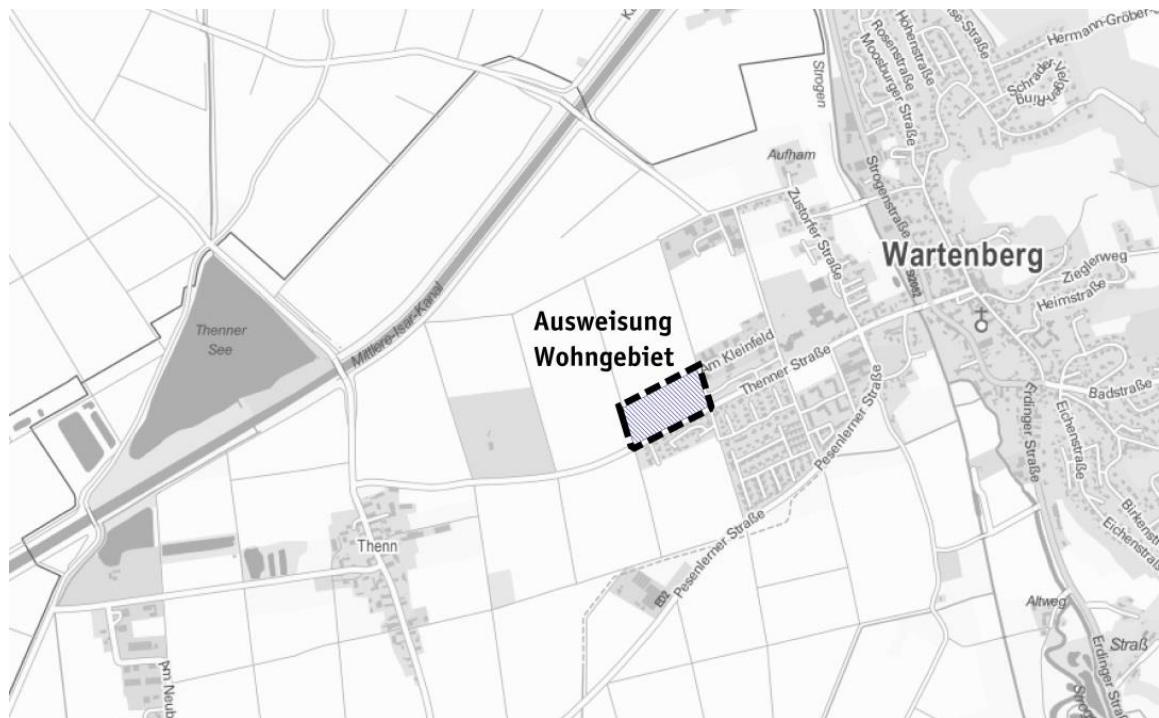
6 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Umweltbericht baut auf dem Umweltbericht zur 2. Flächennutzungsplanänderung auf.

6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Wartenberg plant nördlich der Thenner Straße, im Anschluss an die Baugebiete Kleinfeld I und II ein allgemeines Wohngebiet mit 2,9 ha Größe auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit dem Wohngebiet soll die örtliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken der nächsten Jahre erfüllt werden.



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 ist eine Ausnahme in diesem Sinne. Bei der Flächennutzungsplanneuausweisung wurden die vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenziale berücksichtigt und bei der Flächenbedarfsermittlung eingerechnet. Gleichwohl waren Neuausweisungen erforderlich. Die vorliegend geplante Neuausweisung gleicht lediglich die Herausnahme von zwei Wohngebieten teilweise aus. 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 bestehende Siedlungen angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Die Verlagerung der geplanten Wohnsiedlung aus dem Überschwemmungsgebiet der Strogen entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zum Hochwasserschutz und zum Klimawandel. Nach dem Grundsatz 7.2.5 sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Ebenso werden gemäß dem Grundsatz 1.3.2 die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren berücksichtigt. Ein Teil des Wohngebiets, der in einem Überschwemmungsgebiet des Klinggrabens liegt, wird erst nach einer Realisierung von Hochwasserschutzmaßnahmen realisiert. Diese Maßnahmen verlagern das Überschwemmungsgebiet zum Schutz vorhandener Siedlungen an eine andere Stelle.

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.

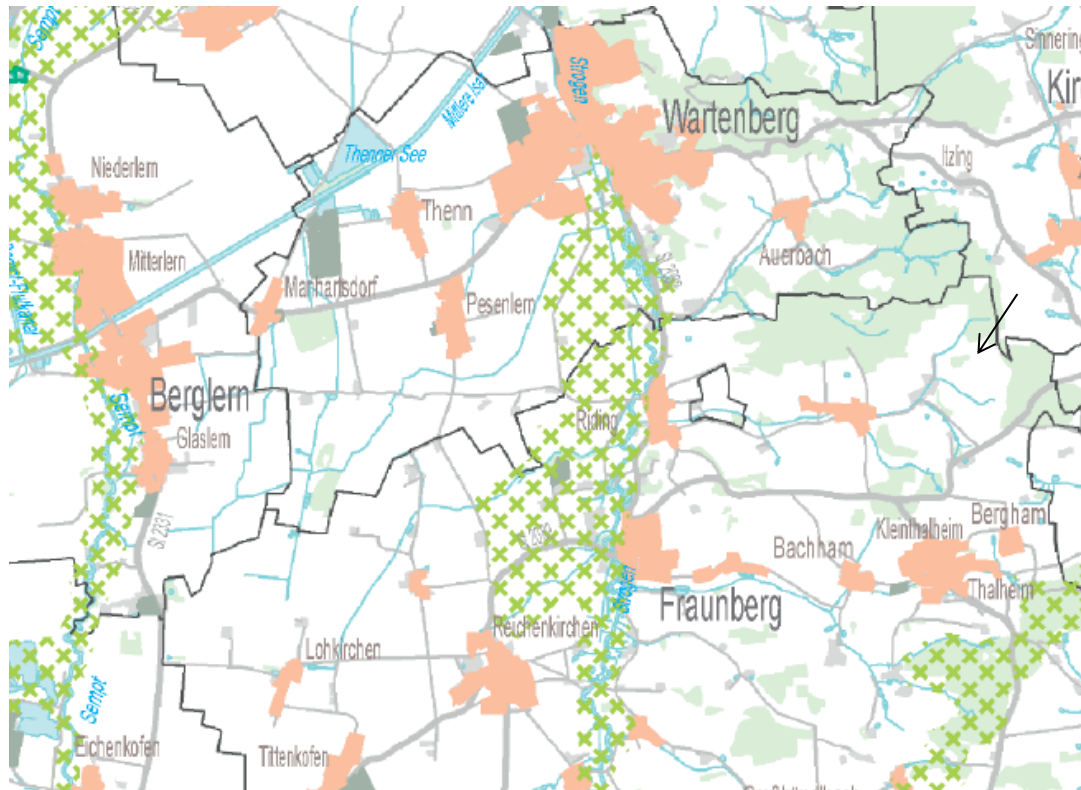
Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, 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 – das teilweise im Geltungsbereich befindliche Überschwemmungsgebiet des Klinggrabens wird nicht bebaut, bis es durch Hochwasserschutzmaßnahmen an eine andere Stelle verlagert wird. 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.

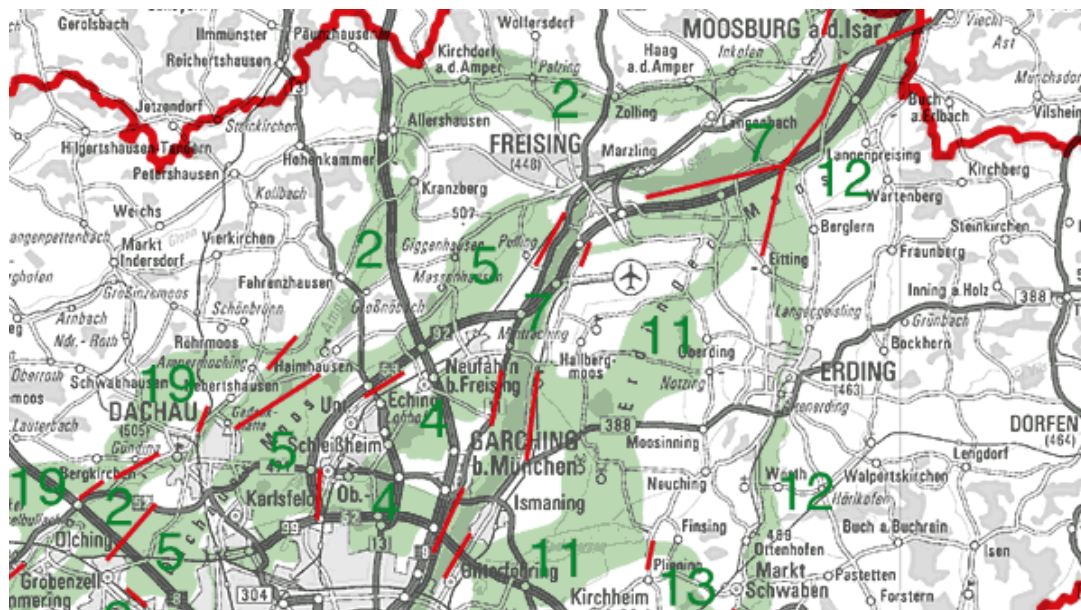
Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf

Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

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“).



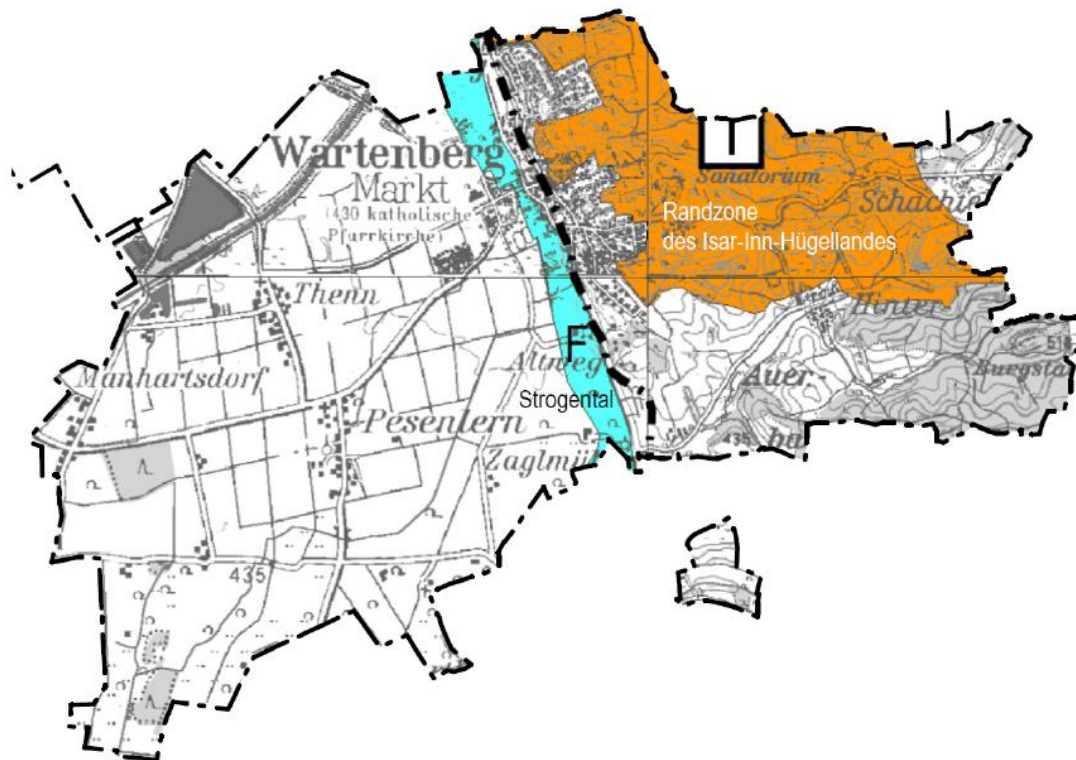
Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen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

derung entgegenstehen würden. Die Ausweisung befindet sich zudem außerhalb der Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung).

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



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

Schutzgut Mensch

In der Umgebung des Wohngebiets befinden sich Nutzungen, deren Emissionen in das neue Wohngebiet zu untersuchen sind. Umgekehrt sind mögliche Einschränkungen dieser Nutzungen durch das Wohngebiet zu ermitteln.

- Sportzentrum des TSV Wartenberg

Das Sportzentrum mit Fußball- und Tennisplätzen, Skateranlage, Vereinsheim und Parkplätzen ist ca. 275 m vom Wohngebiet entfernt (Rand/Rand). Das Wohngebiet könnte durch Lärm beeinträchtigt werden. Eine überschlägige Ermittlung für das benachbarte Wohngebiet Wartenberg West hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bei Fußballspielen mit bis zu 700 Besuchern - jeder mit eigenem PkW - in der sonntäglichen Ruhezeit noch eingehalten werden¹². Diese Besucherzahl wird in der Regel nicht erreicht. Wohnhäuser in allgemeinen Wohngebieten sollen zu Fußballplätzen mindestens 60 m, zu Tennisanlagen mit 8 Plätzen 50 m Abstand einhalten¹³. Diese Abstände werden eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen im Wohngebiet oder Einschränkungen des Sportbetriebs sind nicht zu erwarten.

- Mischgebiete Kleinfeld I und III, Gewerbegebiet Aufham

In der Nähe des geplanten Wohngebiets befinden sich Gewerbebetriebe. Die Betriebe sind überwiegend in Mischgebieten oder im eingeschränkten Gewerbegebiet Aufham angesiedelt und somit bereits auf die vorhandene Wohnbebauung abgestimmt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet Aufham ist zudem über 300 m vom Wohngebiet entfernt. Auch wenn dadurch ein grundsätzlicher Immissionskonflikt ausgeschlossen ist, können gegenseitige Beeinträchtigungen entstehen. Das Gewerbegebiet Aufham

¹² ermittelt vom Landratsamt Erding, SG 33 Immissionsschutz vom 22. Januar 2008 zum Bebauungsplan Wartenberg West

¹³ Anhaltswerte nach dem Gutachten „Sport und Umwelt“ des niedersächsischen Umweltministeriums, 1987

soll außerdem langfristig in Richtung Süden erweitert werden. Angesichts der bestehenden Gemengelage von Wohnen und Gewerbe wird davon ausgegangen, dass die Gewerbeemissionen auch der Ausweisung des neuen Wohngebiets nicht entgegenstehen, sondern mit Abhilfemaßnahmen im Wohngebiet bewältigt werden können.

- Kreisstraße ED 2

Die Verkehrsstärke auf der Kreisstraße ED 2 beträgt ca. 3.480 Fahrzeuge pro Tag¹⁴. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 80 km/h. Ab einem Abstand von 80 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht eingehalten, ab 50 bis 60 m Abstand der für den Tag¹⁵. Das geplante Wohngebiet ist von der Kreisstraße 375 m entfernt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Thenn

Der Ort Thenn ist ca. 780 m vom Wohngebiet entfernt – eine Halle steht mit 640 m Abstand etwas näher. Bereits dieser Abstand lässt eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebiets durch landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe nicht erwarten.

- Landwirtschaft/Felder

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Felder sind regelmäßig Emissionen von Lärm, Staub und Gerüchen zu erwarten, die wegen der Ortsüblichkeit und zumindest aus westlicher Richtung wegen der breiten Ortsrandeingrünung keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung verursachen.

- Flughafen München

Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb der Fluglärmschutzbereiche des Flughafens München. Nach den Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss liegt das Gebiet gemäß der schalltechnischen Untersuchung auch bei einer 3. Startbahn nicht in den Fluglärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung¹⁶.

Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner sind insgesamt nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des neuen Wohngebiets nördlich der Thenner Straße auf die Umgebung liegen vor allem in der Zunahme des Verkehrs.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Wohngebiet wird auf Flächen ausgewiesen, die derzeit als Acker genutzt werden. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, die teils auch Ackerflächen nutzen, können Verbotsstatbestände durch eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten ausgeschlossen werden. Auch in der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, die durch die neuen Nutzungen beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind voraussichtlich gering erheblich.

Schutzgut Fläche

Im Markt Wartenberg werden derzeit ca. 16 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 284 ha¹⁷. 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 um

¹⁴ Verkehrszählung 2010; im Jahr 2005 lagen die Werte etwa 10 % niedriger; überschlägige Lärmwertermittlung mit dB-Rechner der Lärmfibel Baden-Württemberg (http://staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html)

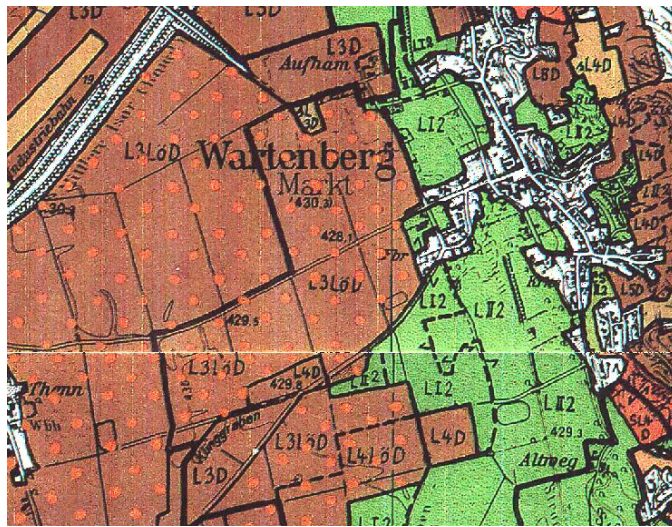
¹⁵ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet Tag/Nacht 55/45 dB(A) bei Verkehrslärm.

¹⁶ Schalltechnische Untersuchung Teil G, Planungsfall 2020, Obermeyer Planen+Beraten GmbH, 2007

¹⁷ aus Gemeindedaten Markt Wartenberg Ausführliche Datengrundlagen 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

ca. 2,9 ha, d.h. um ein Prozent zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als mäßig erheblich bewertet.

Schutzgut Boden



Der Boden im Bereich des Wohngebiets ist als lehmig-/lößiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit günstigen Ertragsbedingungen zu bezeichnen.

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 Bodeninformationssystems Bayern.

Schutzgut Wasser

Im Wohngebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es südlich des Planungsgebiets im Wohngebiet Wartenberg West II. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Im Wohngebiet wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben. Oberflächengewässer sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Strogen (Bemessungshochwasser HQ 100) reicht nicht bis an das geplante Baugebiet heran.



Der östliche Teil des Planungsgebiets liegt jedoch im Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers des Klinggrabens (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der Hochwasserkarte, die dieser Begründung beiliegt). Die Wassertiefen betragen in diesem Bereich bis zu 25 cm. Das Überschwemmungsgebiet ist nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert. Der Markt Wartenberg plant Hochwasserschutzmaßnahmen, um das Überschwemmungsgebiet, das sich auch auf Teile der vorhandenen Siedlungen erstreckt, aus den Flächen nördlich der Pesenlerner Straße nach Süden zu verlagern. Der östliche Teil des Wohngebiets Kleinfeld West wird erst nach der Verlegung des Überschwemmungsgebiets realisiert.

Die zukünftige Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Zudem dringen die Baukörper im Wohngebiet voraussichtlich in das Grundwasser ein, weil Wohngebäude regelmäßig unterkellert werden. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der mäßigen Empfindlichkeit des Bestands als „mäßig erheblich“ zu bewerten.

Schutzgut Klima und Luft

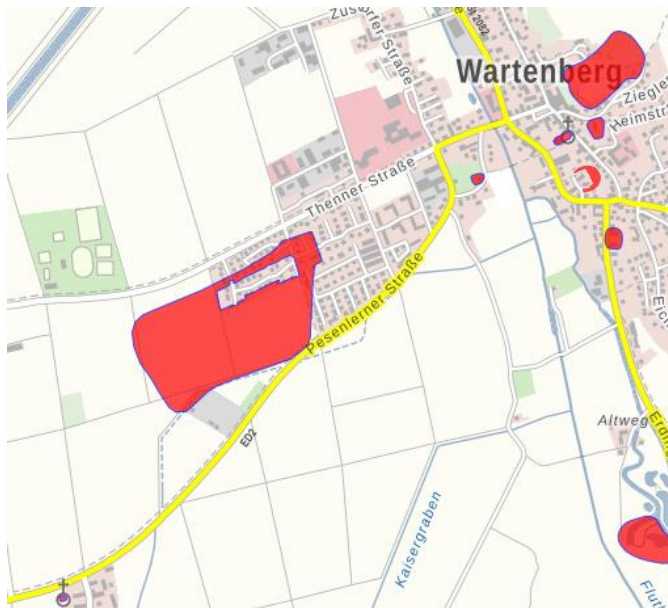
Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitter-

regen – 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 deshalb als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Wohngebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 051-B „Östliche Erdinger Niederterrasse“. Ein Stück weiter östlich schließt die Untereinheit 060-B „Steilanstieg zum Tertiärhügelland“ an. Das Areal ist eben und weit einsehbar. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten von den Gewerbebauten und Wohnhäusern am jetzigen Ortsrand Wartenbergs sowie dem beginnenden Hügelland und im Westen von der Ortschaft Thenn und dem Sportzentrum des TSV Wartenberg geprägt. Gliedernde Elemente sind im Norden der mittlere Isarkanal und im Süden die Baumreihe entlang des Feldwegs am Klinggraben. Sonstige Raine, Gehölze oder Kleingewässer sind kaum vorhanden. Das Wohngebiet wird das Ortsbild kaum verändern, weil es an die Wohngebiete Wartenberg West I und II anschließt. Von Westen aus betrachtet entsteht das neue Wohngebiet vor der Kulisse der vorhandenen Bebauung am Ortsrand von Wartenberg. Die städtische Ortsrandeingrünung des Baugebiets Wartenberg West wird mit dem neuen Baugebiet fortgesetzt. Der frühere Ortsrand ist kaum durch natürliche Elemente gegen die offene Feldflur abgegrenzt. Die Veränderung bietet die Chance, einen gut gestalteten Übergang herzustellen, der den Ortsrand noch besser in den landschaftlichen Zusammenhang einbindet. Die Auswirkungen sind unerheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter



Südlich der Thenner Straße befindet sich das Bodendenkmal D-1-7637-0505 „Siedlung des Neolithikums sowie Siedlung und Viereckschanze der mittleren und späten Laténezeit“, das sich auch bis ins Planungsgebiet hinein erstrecken kann. Nordwestlich Wegen des bekannten Bodendenkmals und wegen der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebiets sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Die Keller der Gebäude können in diese Bodendenkmäler eingreifen. Um Zerstörungen zu vermeiden, ist vor der Bebauung eine qualifizierte archäologische Untersuchung erforderlich. Soweit eine Erhaltung vorhandener Bodendenkmäler nicht möglich ist, ist eine archäologische Ausgrabung erforderlich.

Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen. Die Auswirkungen haben eine hohe Erheblichkeit.

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.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Wohngebiet und die Ausgleichsflächen nicht ausgewiesen werden, werden die Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt. Die zukünftige Entwicklung der Flächen würde durch die mit Landwirtschaft verbundenen Umweltfolgen beeinflusst, die maßgeblich von der Art der Bewirtschaftung abhängen. Die Flächen werden bisher intensiv bewirtschaftet. Der Einsatz von Maschinen zur Bodenbearbeitung und Ernte sowie die Ausbringung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln beeinflussen den Boden, das Wasser, die Luft und die in der Agrarlandschaft lebenden Tiere und Pflanzen (allgemein Biodiversität). Nach Bewertung des Umweltbundesamtes¹⁸ kann der Einsatz von schweren Maschinen und die intensive Bodenbearbeitung Bodenverdichtungen, eine Gefahr für Wasser- und Winderosionen und einen Verlust der Bodenfruchtbarkeit verursachen. Für Nitratbelastungen des Grundwassers und die Nährstoffübersorgung von Gewässern ist vor allem die intensive Stickstoffdüngung verantwortlich. Ausgebrachte Pflanzenschutzmittel und in den Düngemitteln enthaltene Schwermetalle, Schadstoffe und Rückstände von Arzneimitteln aus der Intensivtierhaltung stellen weitere Belastungen für Ökosysteme dar. Die zukünftige Entwicklung der vorliegend überplanten Flächen würde bei Nichtdurchführung der Planung diesen Einflüssen unterliegen.

Auf der Thenner Straße und im Markt Wartenberg allgemein würde das Verkehrsaufkommen bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig weniger stark zunehmen als bei Durchführung der Planung. Die Gemeinde könnte der großen Nachfrage nach Wohnbauland dann nicht ausreichend gerecht werden oder würde auf andere Flächen ausweichen.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

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

- Dichte Bebauung des Wohngebiets mit Geschosswohnungen und kleinen Einfamilienhausgrundstücken, um den Flächenverbrauch zu minimieren;
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Thenner Straße zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Breite Eingrünung des Wohngebiets an der Westseite, die voraussichtlich den langfristigen Ortsrand bilden wird. Diese Eingrünung kann auch als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden;
- Durchgrünung mit Bäumen zur Gestaltung des Wohnumfelds, Lebensraumverbesserung für Tiere und Verbesserung des Kleinklimas;
- Zurückstellung der Bebauung eines Überschwemmungsgebiets;
- Verbot von Schottergärten;
- Pflicht zur Dachbegrünung von Garagen und Nebengebäuden;
- Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung;
- Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen und Zufahrten;
- Abstimmung der Baufeldräumung für das Wohngebiet auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes¹⁹ 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:

¹⁸ „Umweltbelastungen der Landwirtschaft“, Umweltbundesamt, 2015

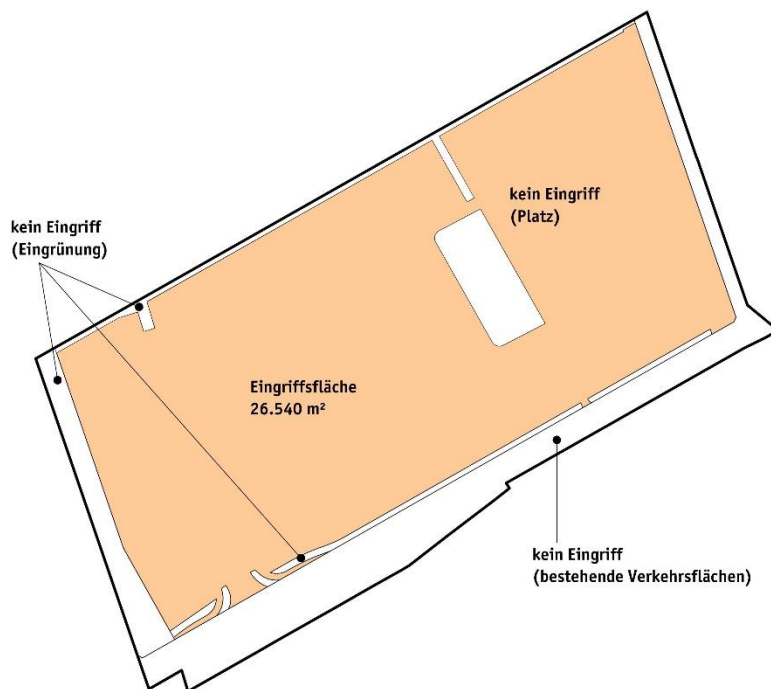
¹⁹ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

- Durchgrünung des Wohngebiets und mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitze-
wellen;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung: Dimensionie-
rung der Versickerungsanlagen für zehnjährliches Regenereignis;
- Maßnahmen zum Überflutungsschutz: Nutzung des Quartiersplatzes als Rückhaltung bei Starknie-
derschlägen;
- Förderung der E-Mobilität durch Vorschrift zur Errichtung von Elektroladestationen;

Weitere Klimaschutzmaßnahmen wie z.B. Energiestandards für die Gebäude, Aufbau einer Nahwärmeversor-
gung mit erneuerbaren Energien etc. plant die Gemeinde für die Realisierung des Wohngebiets und zur Re-
gelung in den Grundstückskaufverträgen.

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. Das
Planungsgebiet hat als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschafts-
bild (Kategorie I). Im Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von mehr als 0,35 erreicht. Die Eingriffs-
schwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die geplante Eingrünung und die
Umgestaltung vorhandener Straßen sind kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft (siehe
Abbildung). Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die
o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.



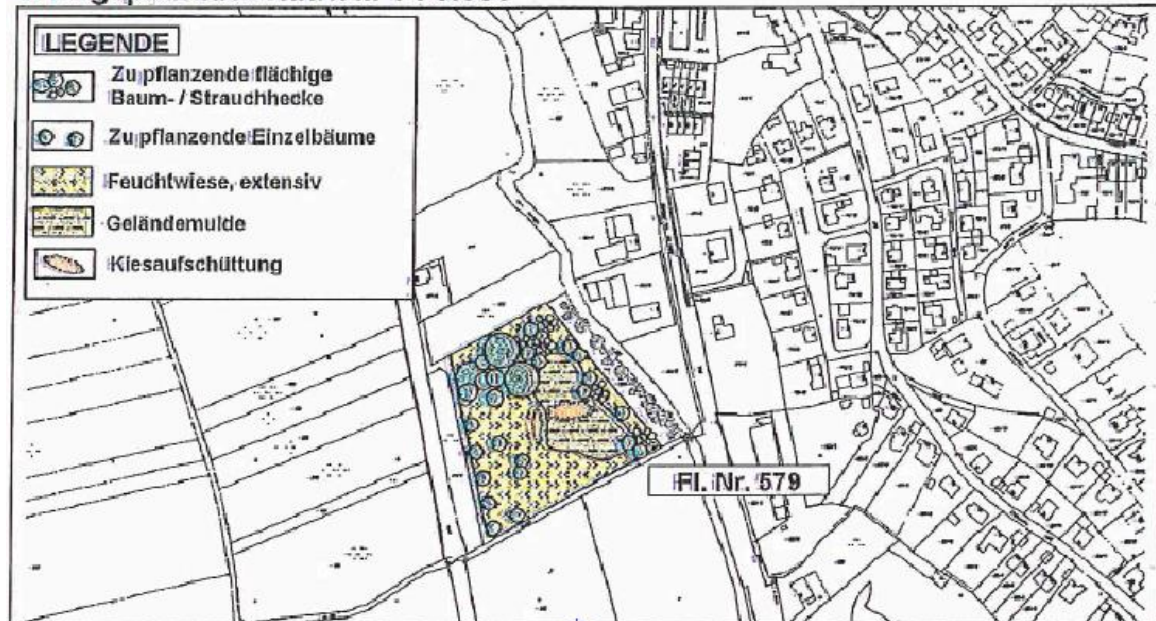
Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6
gewählter Kompensationsfaktor, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen: 0,3
Eingriffsfläche: 2,654 ha
Ausgleichsfläche: $2,654 \times 0,3 = 0,80$ ha

Ein Teil des Ausgleichs wird durch die westliche Gebietseingrünung (0,11 ha) erbracht. Hier wird die Orts-
randeingrünung der Baugebiete Wartenberg West und Wartenberg West II nach Norden fortgesetzt. Als
Maßnahme ist die Entwicklung einer freiwachsenden artenreiche Hecke mit einzelnen Bäumen und Wiesen-
bereichen vorgesehen. Die Fläche ist überwiegend 8 m breit und wird am südlichen Ende auf 15 m verbei-
tert.

Als weitere Ausgleichsfläche wird ein Teil einer Fläche aus dem Ökokonto-Gesamtkonzept der Gemeinde festgesetzt. Es handelt sich um eine 0,69 ha große Teilfläche des Flurstücks 579, Gemarkung Wartenberg, im Eigentum der Gemeinde (siehe Abbildung nächste Seite, Ausschnitt aus dem Ökokonto-Gesamtkonzept).

1. Lageplanausschnitt M 1 : 5.000



Teile des Grundstücks sind bereits als Ausgleichsfläche für andere Bebauungspläne vorgesehen. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anlage flacher Geländemulden durch Oberbodenabtrag und Ansaat zur Entwicklung einer extensiven Hochstaudenflur;
- weitere Eintiefung in Teilbereichen zur Anlage von Kleinstgewässern;
- Anlage eines flach ausgebildeten, besonnten Kieswalles zur Entwicklung eines Trocken-/Magerstandortes;
- strukturreiche Bepflanzung mit Einzelbäumen und flächigen Gehölzinseln;
- Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges im Westen;
- Entwicklung von extensiven Feuchtwiesenbereichen auf den übrigen Flächen.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind im Eigentum des Marktes Wartenberg. Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Grün und die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung des Wohngebiets geschaffen. Die Kompensationsflächen mit insgesamt 0,8 ha werden durch die vorgesehenen Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Wohngebiets ist eine Alternative zur Siedlungsentwicklung südlich der Pesenlerner Straße. Dementsprechend wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Fläche südlich der Pesenlerner Straße als Alternative geprüft und aus den genannten Gründen verworfen (Hochwasserschutz).

Auf Bebauungsplanebene war zunächst die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB vorgesehen. Ein ökologischer Ausgleich war entsprechend den Verfahrensvorschriften nicht geplant. Nach einer Bürgerbefragung zu Themen der Wohnsituation, des Einwohnerwachstums und der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung wurde der Bebauungsplan im Regelverfahren fortgesetzt, um einen angemessenen ökologischen Ausgleich für das Wohngebiet einzuplanen.

Für das Wohngebiet wurden mehrere Entwurfsalternativen untersucht, die sich vor allem in der Gewichtung der verschiedenen Wohnformen (Einfamilienhäuser/Geschosswohnungen) und den Straßenerschließungen unterschieden.



Im Entwurf vom September 2017, der auch der Planfassung für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Ende 2017 zugrunde lag, waren 98 bis 114 Wohnungen geplant. Der westliche Bereich mit kleinen Parzellen war – wie im aktuellen Entwurf – mit einer Ringstraße erschlossen, die aber nicht auf Höhe des Wittelsbacher Rings an die Thenner Straße anschloss. Ein Quartiersplatz war in diesem Entwurf nicht vorgesehen, ebenso wenig ein Kreisverkehr an der Thenner Straße.



Im Entwurf vom Juni 2021 war ein größerer Anteil an Geschosswohnungen geplant. Insgesamt waren bis zu 130 Wohnungen geplant und nur sechs freistehende Einfamilienhäuser. Nach einer Umfrage zur Wohnsituation im Markt Warthenberg wurde der Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser auf 20 erhöht und der Geschosswohnungsbau entsprechend verringert.



In einem Entwurf vom April 2021 wurde die Ringstraße bis zum nördlichen Baugebietsrand geführt. Zur besseren Gliederung des Baugebiets und zur Erschließung weiterer Einfamilienhausparzellen wurde diese Straßenführung nicht weiter verfolgt. Als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung an der Thener Straße war in diesem Entwurf eine Fahrbahnverschenkung mit Mittelinsel geplant. Da von einem Minikreisverkehr eine größere Wirkung zu erwarten ist, wurde der Entwurf geändert.

6.6 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.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand Februar 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 Denkmaltlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2022
- Baugebiet Kleinfeld West - Stellungnahme zur Grundwassersituation und Wasserdurchlässigkeit
Grundbaulabor München, München, Dezember 2021
- Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern
Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung nach § 68 WHG – Karte H100
(Wassertiefen Istzustand HQ100)
Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching am Ammersee, Oktober 2019

7 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise richten sich teils an den Erschließungsträger, teils an die einzelnen Bauherren zur Berücksichtigung bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Gebäude. Sie werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

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.
- Für das geplante Wohngebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschatzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Im geplanten Wohngebiet vermutet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege aufgrund der Nähe zu einer nur 100 m südlich gelegenen vorgeschichtlichen Siedlung (D-1-7637-0505) und ihrer möglichen Fortsetzung in Richtung einer nordwestlich im Luftbild lokalisierten Altstraße weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wasserrecht (Landratsamt Erding)

- Wasserschutzgebiete oder vorläufig gesicherte/festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
- Die Ergebnisse der Untersuchung „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern“ sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Auf Grund der unmittelbaren Nähe der Blühstreifen zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche wäre das Markieren bzw. Sichern dieser Flächen durch z.B. Abpflockung angebracht.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Im Planungsgebiet mit der Nutzung als WA gelten bezüglich Verkehrslärmes die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage und 45 dB (A) nachts und bezüglich Gewerbelärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB (A) nachts.

- Durch das östlich angrenzende Mischgebiet ist zumindest an den nächsten geplanten Wohnhäusern im WA nicht auszuschließen, dass die o. g. Richtwerte überschritten werden. Ein Nachweis diesbezüglich oder detaillierte und verbindliche Emissionsgaben zu den angrenzenden Betrieben liegen nicht vor. Die gewerblichen Nutzungen im MI haben gem. Bebauungsplan gegenüber den bisherigen benachbarten Immissionsorten den Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
- Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens für die östlichen Wohngebäude ist der Nachweis zu erbringen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die zulässigen Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB (A) nachts durch die gewerblichen Nutzungen im angrenzenden MI eingehalten werden. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn durch optimierte Raumanordnung der Wohngebäude sichergestellt ist, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 öffentbare Fenster nur an den lärmabgewandten Fassaden haben.

Landwirtschaft

- Das geplante Baugebiet nördlich der Thenner Straße grenzt an intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen von tierhaltenden Betrieben an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Gebiets negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidbar sind, sind sie zu tolerieren.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen durch die Landwirte darf auch künftig nicht beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und sollten problemlos die Straßen zu den Ackerflächen befahren können.
- Bei der Eingrünung von Baugebieten, vor allem beim Pflanzen von Bäumen, ist ein ausreichender Grenzabstand (4 m) einzuhalten, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Ausgleichsflächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass – soweit vermeidbar - keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die notwendige Grundstücksfläche (ca. 25 m²) soll der Bayernwerk Netz GmbH für den Bau und Betrieb der Trafostation zur Verfügung gestellt werden. Das Stationsgebäude muss mindestens 1,5 m von der Straße entfernt stehen. Wegen der dinglichen Sicherung des Eigentums wird sich die Bayernwerk Netz GmbH zu gegebener Zeit mit der Gemeinde Wartenberg in Verbindung setzen.
- Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens so weit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auf die Bestimmungen des § 123 BauGB wird verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.
- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH, Tel-Nr. 0871/96639-338 über die unterirdischen Anlagen einzuholen.

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Das Gebiet ist zum Teil bereits mit Erdgas erschlossen. Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer ist eine Erdgaserschließung von Grundstücken, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, beabsichtigt.

- Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Energie Südbayern GmbH schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen einzuhalten ist oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Abfallwirtschaft (Landratsamt Erding)

Merkblatt „Entsorgung“ für die Planung und den Bau von Neubaugebieten

Für die Bereitstellung der Mülltonnen gilt:

Für die Müllwerker besteht keine Verpflichtung die Mülltonnen von Grundstücken, die nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können zur Leerung bis zum Entsorgungsfahrzeug heranzuholen. Grundsätzlich haben gemäß § 15 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding die **Überlassungspflichtigen die Bereitstellung der Mülltonnen zu gewährleisten:**

„Die Restmüll- und Bioabfallbehälter sind nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert bzw. abgeholt werden können. Nach der Leerung sind die Müllnormtonnen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen; Satz 2 gilt entsprechend. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.“

Für die Befahrung der Straße gilt:

Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die gem. § 45 Abs. 1 UVV „Fahrzeuge“ ein sicheres Fahren ermöglichen. Das bedeutet:

- Die Straße muss für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht beträgt max. 26 t).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
- Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.
- Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Straßenführung (90-Grad-Kurve) haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen.
- Anliegerstraßen und –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden.
- Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,0 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
- Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 „Hecklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktionen und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm.

Für die Befahrung von Stichstraßen gilt:

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen entsprechend § 16 Nr. 1 der UVV so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen ist es im Allgemeinen den Anwohnern zuzumuten, Ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an der Straßeneinmündung liegen.

Für Stichstraßen und -wege, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ (01.10.1979) geplant und gebaut sind, gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges, eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein.

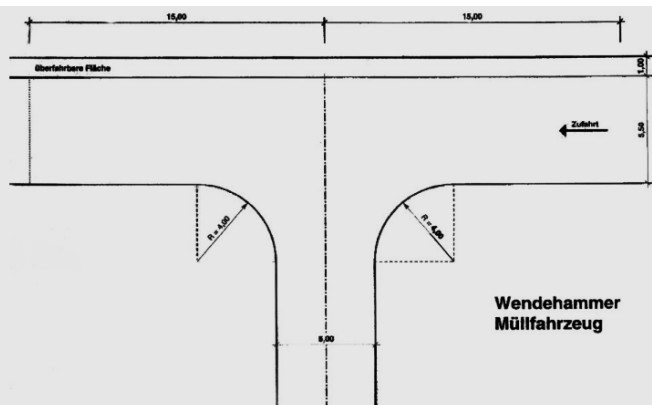
- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Übergänge haben. Dabei muss der Wendepfadenrand frei sein von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten etc.
 - Wendeschleifen: Bei Errichtung von Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Siehe auch RAST 06, Bild 60 (Anhang).
 - Wendehämmer: Da in der Praxis der Platzbedarf für Wendekreise mit 22,00 m oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie Wendehämmer möglich. Dabei muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein. Ein ein- bis höchstens zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der UVV.
- Wendeanlagen gelten noch als geeignet, wenn sie den Bauformen der RAST 06 entsprechen. Die Vorgaben der RAST 06, Bild 58 oder Bild 59 Variante 2 sind diesbezüglich zu favorisieren (Anhang).

Änderungen von Durchfahrtsstraßen: Die Beschaffenheitsanforderungen gelten in gleicher Weise auch für Durchgangsstraßen, bei denen durch Einbau von Hindernissen im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Rückbau zwei Stichstraßen entstehen und eine Durchfahrt nicht mehr gegeben ist.

Werden Straßen in bestehenden Wohngebieten in ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gilt hier grundsätzlich wieder die Forderung von § 16 Nr. 1, da es um die Errichtung neuer Anlagen handelt.

Selbstverständlich erwartet niemand von einer Kommune, dass jetzt Wohnanlagen abgerissen werden, nur um diese Bestimmung einhalten zu können. Allerdings kann verlangt werden, dass Lösungen gefunden werden, die ein Rückwärtsfahren soweit wie möglich ausschließen.

Wenn keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf das Abfallsammelfahrzeug grundsätzlich aus sicherheitstechnischer Sicht die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. **Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen dann an der nächsten für das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.**



Wendehammer alternativ zu den RAST 06 - Varianten

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Kleinfeld West weist der Markt Wartenberg am westlichen Ortsrand ein 2,9 ha großes Wohngebiet für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie für Geschosswohnungsbau aus. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB aufgestellt.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

9 Anlagen

9.1 Hochwasserkarte

Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Pesenlern; Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung nach § 68 WHG – Karte H100 (Wassertiefen Istzustand HQ100)
Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching am Ammersee, Oktober 2019

9.2 Bodengutachten

Baugebiet Kleinfeld West - Stellungnahme zur Grundwassersituation und Wasserdurchlässigkeit
Grundbaulabor München, München, Dezember 2021