



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Weise Berg III
1. Änderung
Begründung

10. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	3
1.2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
1.4	Verfahren	4
2	Bebauungsplanänderung.....	5
2.1	Beantragtes Vorhaben	5
2.2	Umgebung	6
2.3	Änderungen.....	7
3	Zusammenfassung	8
4	Anlage.....	8

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Weise Berg III hat der Markt im Jahr 1996 den Bebauungsplan aufgestellt. Die Gemeinde hat am 17. Februar 2025 die Durchführung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



1.2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für das Grundstück Untere Bergstraße 30 (Flurstück 1046/11, Gemarkung Wartenberg) wurde eine Änderung des Bebauungsplans beantragt, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen, als es der aktuelle Plan vorsieht. Das 1.149 m² große Grundstück ist mit Ausnahme eines Gartenhäuschens bisher unbebaut. Der aktuelle Bebauungsplan sieht ein Einzelhaus mit Doppelgarage vor. Im Antrag wurden stattdessen zwei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und insgesamt acht Stellplätzen gewünscht. Da das Vorhaben den Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Wohnsiedlungen zu nutzen, nimmt sie den Antrag zum Anlass, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

1.3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen, des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans München (RP) und des Waldfunktionsplans der Region München, Waldfunktionskarte Landkreis Erding. Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:

- LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante Änderung entspricht diesen Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
- LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Gemeinde will mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlung ermöglichen.
- RP 4.1.1 (G) „Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.“ Die vorliegende Planung soll eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb des Wohngebiets ermöglichen.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Nachverdichtung eines Wohngebietes im Ortsinneren. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest (bereits der Geltungsbereich ist kleiner als 20.000 m²). Es werden keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- 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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Markt Wartenberg ändert den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

2 Bebauungsplanänderung

2.1 Beantragtes Vorhaben

Auf dem Grundstück sollen zwei Einzelhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 14 x 10 Metern entstehen. Die Gebäude sollen jeweils über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss unter einem 35° geneigten Satteldach verfügen. Grundfläche und Anzahl der Vollgeschosse liegen im Rahmen der bisherigen Festsetzungen, die zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgeben. Auch die Dachform, die Dachneigung und die Anzahl der Wohnungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen. Dem Vorhaben stehen jedoch die festgesetzten Baugrenzen entgegen, die für eine Bebauung mit nur einem Haus und einer Doppelgarage konzipiert wurden.

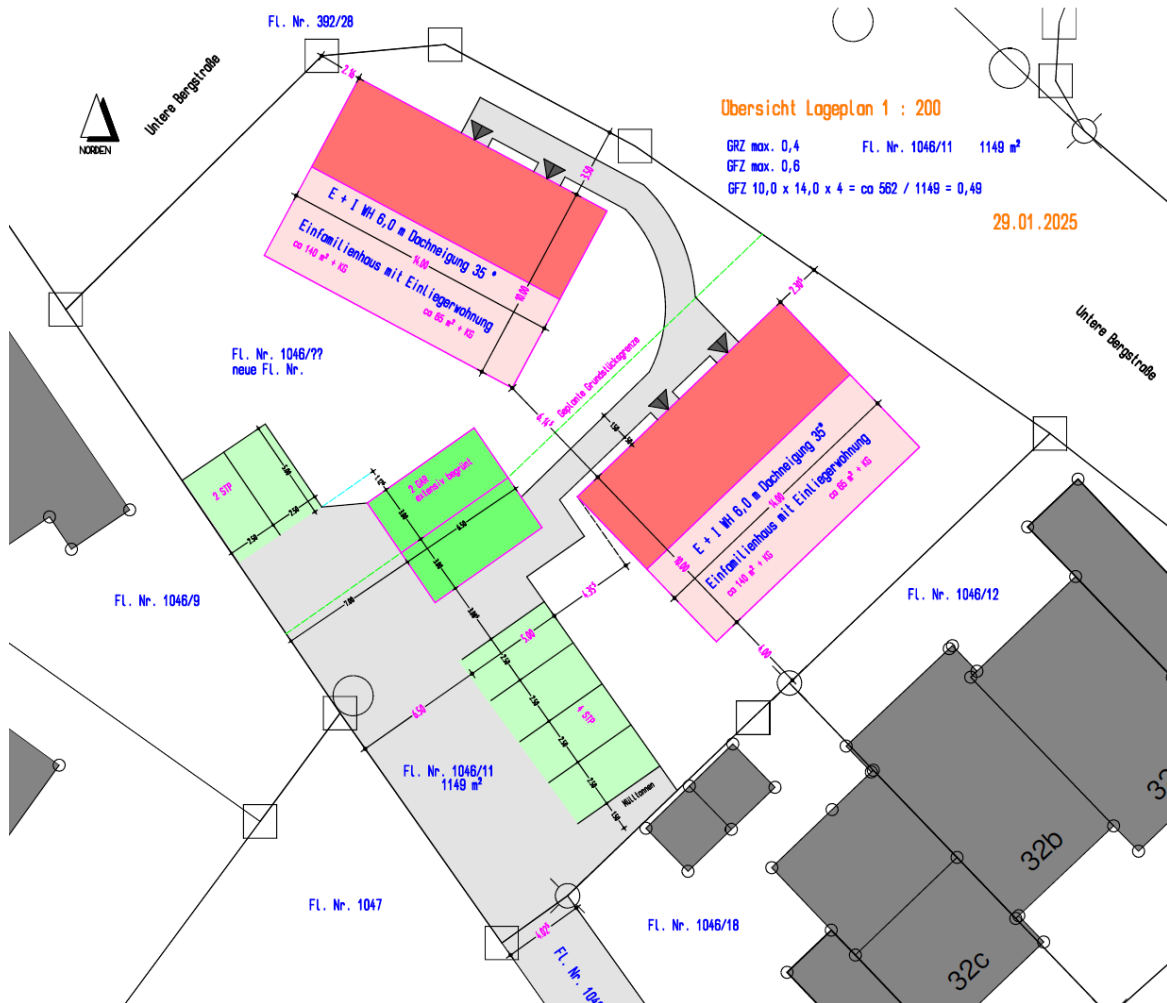


Abbildung 2: Lageplan zum Antrag

Im südlichen Teil des Grundstücks sind acht Stellplätze geplant, die sich entweder in Garagen befinden oder als offene Stellplätze ausgeführt sind. Die Anordnung von Stellplätzen und Zufahrt ermöglicht ein Wenden auf dem Grundstück. Somit kann das Grundstück vorwärts in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche verlassen werden. Das Grundstück wird unverändert von Süden her erschlossen. Im Antrag ist zwischen den beiden Gebäuden eine zukünftige Grundstücksteilung eingetragen, d. h. eine geplante Grundstücksgrenze.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss des Marktes Wartenberg hat die Situation vor Ort begutachtet und folgende Grundsätze für eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen:

- Eine Einfahrt von oben kann nicht ermöglicht werden (Nordseite des Grundstücks).
- Zwei Vollgeschosse sind in Ordnung, allerdings muss die Firsthöhe sich der bereits bestehenden Hausnummer 32c anpassen.
- Es können zwei Gebäude errichtet werden, diese müssen sich einfügen.

2.2 Umgebung

Das Grundstück liegt an der Nordseite bis zu 4 Meter höher als die angrenzende Untere Bergstraße. Dazwischen befindet sich eine Böschung mit einem 50 m langen Baumbestand aus Ahorn, Eiche, Vogelkirsche, Birke, Esche und Haselnuss. Die Bäume haben ein Alter von bis zu 50 Jahren. Während die Böschung selbst ein Teil des öffentlichen Straßengrundstücks ist, ragen die Baumkronen bis auf das private Grundstück. Der Gehölzstreifen hat als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als innerörtlicher Grünzug zur Siedlungsgliederung und zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Verschattung eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt, die Qualität des Wohnumfelds und das Orts- und Landschaftsbild und soll deshalb erhalten bleiben.



Durch die geplante Bebauung mit zwei Wohnhäusern rücken die Gebäude und Baugruben näher an die Bäume heran, als dies nach den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehen war. Die Nachverdichtung erfordert Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Bäume. Dazu wird die Baumreihe als „zu erhalten“ festgesetzt und die Anwendung der DIN 8920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben. Nach der DIN-Norm werden unter anderem beim Aushub der Baugruben bestimmte Schutzmaßnahmen notwendig (z.B. Einhalten von Abständen zu Baumstämmen oder Erstellen und Unterhalten eines Wurzelvorhangs während der Bauphase).

Abbildung 3: Grünzug an der Unteren Bergstraße

Zur Einpassung der Neubauten in die Umgebung wurden die First- und Traufhöhen der benachbarten Wohnhäuser mithilfe von Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Gelände Richtung Norden abfällt. Die zulässige Firsthöhe der Neubauten über dem natürlichen Gelände entspricht in etwa der Firsthöhe des Hauses mit der Nummer 32c.

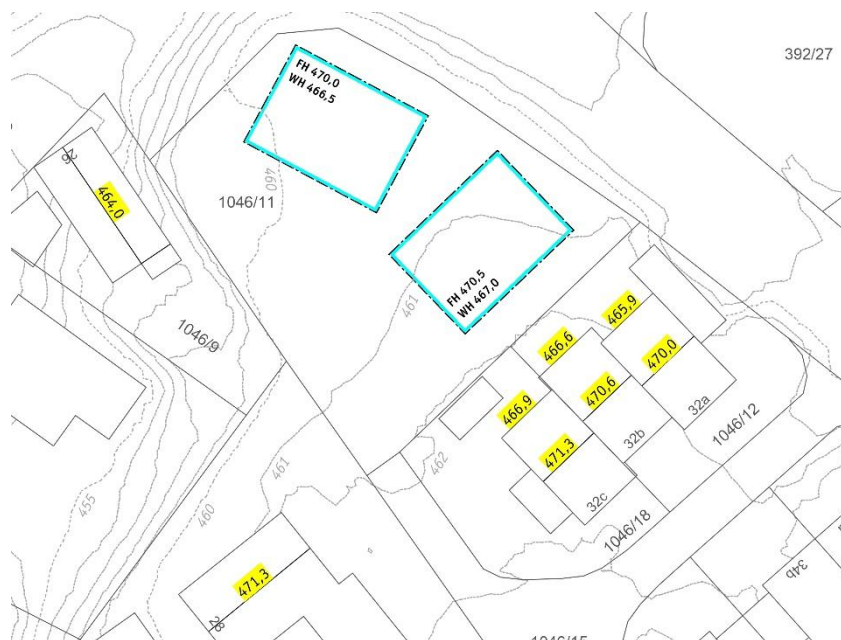


Abbildung 4: First- und Traufhöhen

2.3 Änderungen

Im Bebauungsplan werden die für die Nachverdichtung einschließlich des Schutzes des Grünzugs erforderlichen Änderungen vorgenommen. Dabei wird der Festsetzungskatalog des ursprünglichen Bebauungsplans, der teils einen vorhabenbezogenen Charakter hat, sich teilweise auf Flurstücksnummern bezieht und stellenweise zu unbestimmt ist, geringfügig überarbeitet. Der Begründung liegt ein Differenzplan bei, in dem die Änderungen hervorgehoben sind.

Änderungen in der Planzeichnung:

- Das Planzeichen „WR“ wird ergänzt (bisher nur in der Legende aufgeführt).
- Die Planzeichen für die Hausformen werden ergänzt („E“, „ED“, „H“ bisher nur textlich, flurstücksbezogen festgesetzt).
- Die Baugrenzen und die Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf dem Flurstück 1046/11 für eine Bebauung mit zwei Häusern und acht Stellplätzen geändert (bisher ein Haus, eine Doppelgarage).
- Für die Gebäude innerhalb dieser Baugrenzen werden die maximal zulässige First- und Wandhöhe festgesetzt.
- Für die Garage, Stellplätze und Tiefgaragen wird das Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet (bisher schwarze Linien).
- Die öffentliche Verkehrsfläche wird an die tatsächliche Ausdehnung laut amtlicher Flurkarte angepasst (Änderung vor allem neben dem Flurstück 1046/18).
- Für die private Grünfläche auf dem Flurstück 1046/5 wird das Planzeichen Nr. 9 der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet (bisher textliche Festsetzung).
- Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen der privaten Grünfläche und dem Wohngebiet entfällt („Knödelinie“ ist nicht notwendig, weil die Nutzungen bereits eindeutig abgegrenzt sind).
- Der Geltungsbereich wird im Norden auf die Straßenböschung ausgedehnt.
- Die Böschung wird als Fläche mit Bindung für die Erhaltung und das Nachpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Der Gehölzstreifen wird dadurch dauerhaft geschützt.
- Der Kronenbereich des geschützten Gehölzbestands wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Grundlage: Laserdaten Bayernbefliegung Februar 2022).
- Als Maßnahme zum Schutz der Bäume wird die Anwendung der DIN 1820:2022 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorgeschrieben. Die DIN-Norm kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus Wartenberg eingesehen werden.
- Die dargestellte Böschung entfällt zugunsten der Darstellung von Höhenlinien.

Änderungen in der Legende:

- Die Festsetzungen für unterschiedliche Stellplatzarten werden zu einer Festsetzung zusammengefasst (bisher Festsetzungen Nr. 1.02 bis 1.04).
- Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt, weil die Nutzungen Wohngebiet und Grünfläche bereits eindeutig abgegrenzt sind (bisher Nr. 1.06).
- Die Zahl der Vollgeschosse wird redaktionell umformuliert – es sind weiterhin höchstens zwei Vollgeschosse zulässig (Nr. 3.01).
- Die Festsetzungen zur Ausbildung von Geschossen als Erdgeschoss, Dachgeschoss oder Untergeschoss entfallen mangels Rechtsgrundlage (bisher Nr. 3.02 und 3.02)
- Die Festsetzung des Niveaus der Rohdecke Erdgeschoss ist nicht notwendig und entfällt, ebenso das festgesetzte Niveau der Garagen und Tiefgaragen (Teil der bisherigen Nr. 3.04).
- Es werden Regelungen zur Beschränkung der Wand- und Firsthöhe über Normalhöhennull ergänzt (Nr. 3.3 und 3.4).

- Die Planzeichen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entfallen, es genügt die textliche Festsetzung. Die Werte dieser Nutzungsmaße bleiben unverändert (Nr. 3.05).
- Die Hausform Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe wird mit Planzeichen in der Zeichnung festgesetzt – die bisherige flurstücksbezogene Regelung in der Legende entfällt (Nr. 4.01).
- Das Planzeichen für die Dachform und Dachneigung entfällt zugunsten einer textlichen Festsetzung (bisher Nr. 4.02).
- In der Legende wird das Planzeichen „Straßenbegrenzungsline“ ergänzt, das auch im Plan verwendet wird (Nr. 5.2).
- Das Planzeichen für Böschungen entfällt (bisher Nr. 5.02).
- Für die Baugrenzen wird eine Überschreitungsmöglichkeit ergänzt (Nr. 4.2).
- Der Hinweis auf einen Höhenplan wird gestrichen.
- Für Garagen werden zusätzlich begrünte Pult- und Flachdächer zugelassen (Nr. 6.3).
- Es wird ergänzt, dass Garagen und Stellplätze auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (Nr. 4.4).
- Ein Planzeichen für die private Grünfläche wird ergänzt (Nr. 7.1).
- Ein Planzeichen für die Fläche zum Schutz des Gehölzes wird ergänzt (Nr. 7.2).
- Eine Regelung zum Schutz des Gehölzes wird ergänzt (Nr. 7.3).

3 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Weise Berg III wird die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem Flurstück 1046/11 ermöglicht.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

4 Anlage

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

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