



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Weise Berg III
1. Änderung
Begründung

19. Januar 2026

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	Erschließung	7
	Wasser- und Löschwasserversorgung	7
	Straßenerschließung	7
2.4	Änderungen.....	8
3	Hinweise.....	10
	Altlasten (Landratsamt Erding, SG 42-2 Bodenschutz)	10
	Erdgasversorgung (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding)	10
	Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)	10
	Breitbandversorgung (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Loiching)	11
	Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)	11
	Wasserrecht (Landratsamt Erding – Wasserrecht)	11
	Bodendenkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)	12
	Brandschutz (Landratsamt Erding, Brandschutzdienststelle)	12
4	Zusammenfassung	14
5	Anlage.....	14

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.

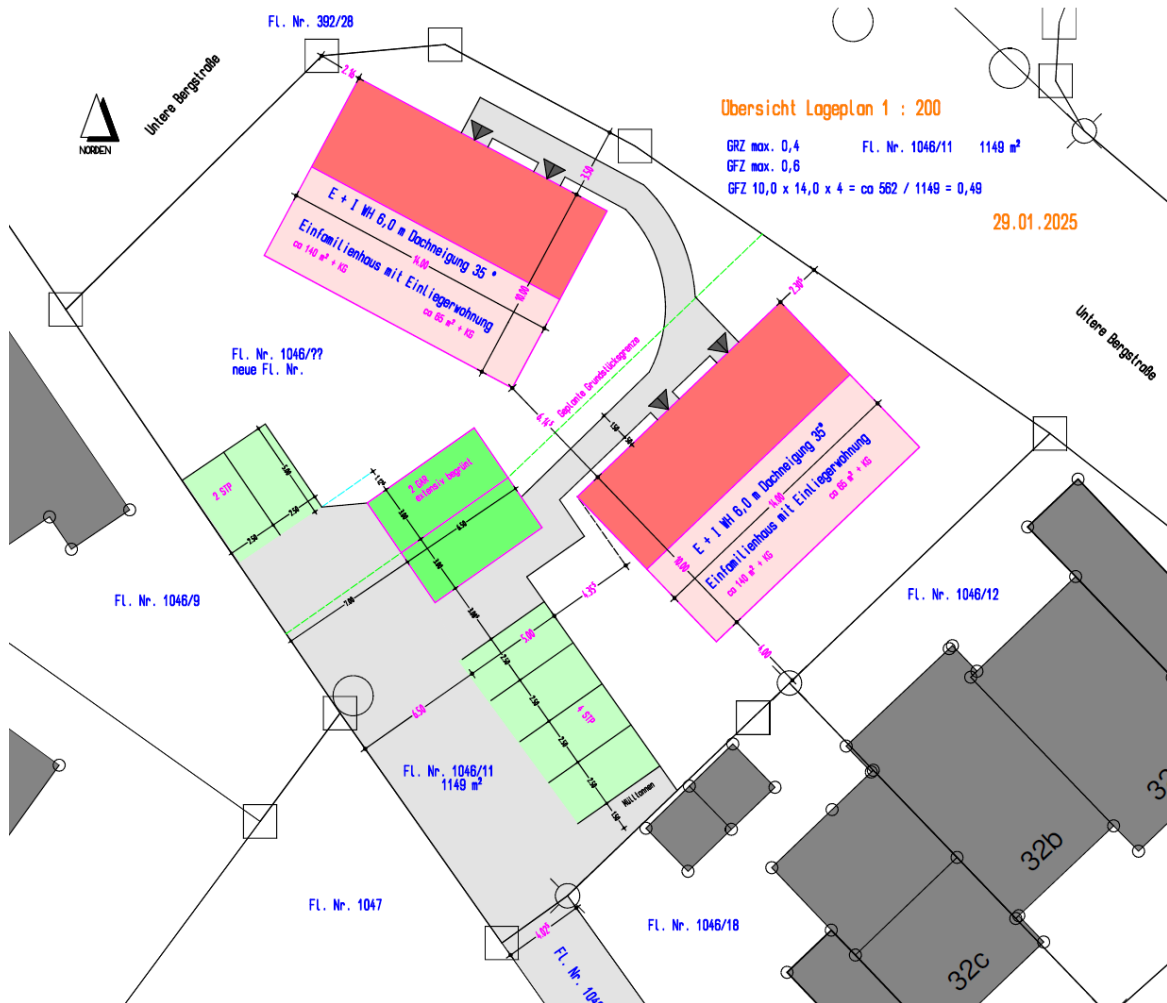


Abbildung 2: Lageplan zum Antrag

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.

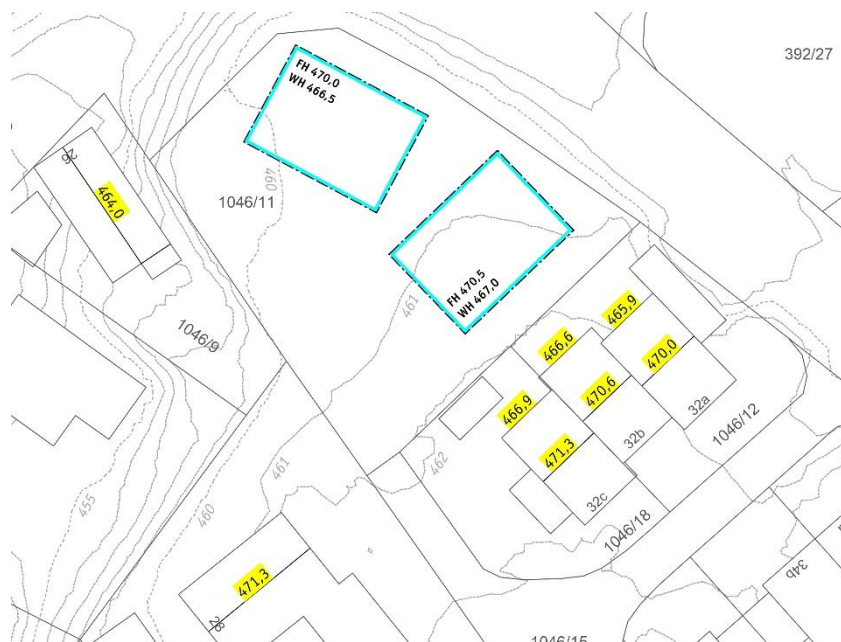


Abbildung 4: First- und Traufhöhen

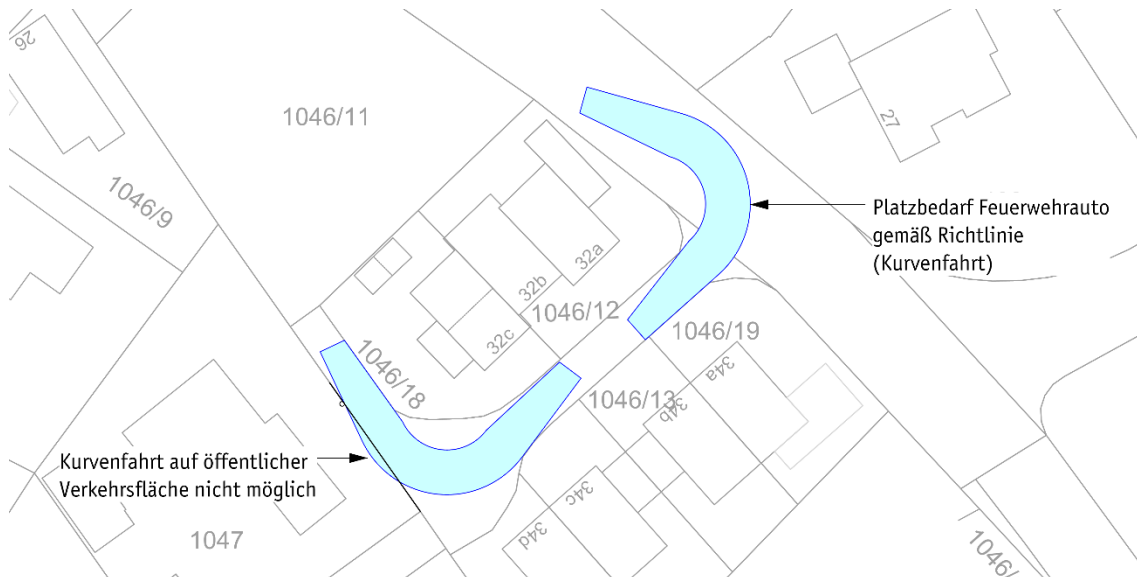
2.3 Erschließung

Wasser- und Löschwasserversorgung

Der Wasserzweckverband Berglerner Gruppe hat darauf hingewiesen, dass das Grundstück noch nicht an die Wasserversorgung angeschlossen ist. Ein Anschluss kann unter den in den Satzungen geregelten Voraussetzungen hergestellt werden. Die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz erfolgt über die bestehenden Hydranten. Im Baugebiet können die Hydranten bei Untere Bergstraße 17, 27 und 34d herangezogen werden. Laut Auskunft des Wasserzweckverbands kann an den Hydranten, von denen zwei an einer Ringleitung liegen, eine Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden. Für das vorliegende Wohngebiet ist diese Menge gemäß den Richtwerten laut DVGW-Arbeitsblatt W405 ausreichend (GFZ = 0,6, bis zu zwei Vollgeschosse, mittlere Brandausbreitungsgefahr).

Straßenerschließung

Die Straßen im Wohngebiet bestehen schon seit vielen Jahren und werden nicht geändert. Die Kreisbrandinspektion hat auf den notwendigen Platzbedarf für die Befahrbarkeit hingewiesen. Die Stichstraße ist für die Feuerwehr allerdings nur bis zum Wendepunkt befahrbar, jedoch nicht bis zum Baugrundstück für die beiden Zweifamilienhäuser. Die Breite der Stichstraße ist für die erforderlichen Kurvenradien nicht ausreichend (siehe Abbildung).



Somit ist davon auszugehen, dass das Feuerwehrfahrzeug am Wendepunkt stehen bleibt. Die fußläufige Entfernung von dort bis zu den beiden Zweifamilienhäusern beträgt maximal 80 m. Ob diese Entfernung eine brandschutztechnische Kompensation erfordert, ist auf der Ebene der Objektplanung im Brandschutznachweis zu klären. Bei der Planung der Zuwegung für die Feuerwehr auf dem Grundstück auf der Ebene der Objektplanung sind die Hinweise der Kreisbrandinspektion auf kritische Engstellen zu beachten (s.u., Hinweise).

Laut Stellungnahme der Abfallwirtschaftsbehörde müssen die Mülltonnen an der Unteren Bergstraße bereitgestellt werden, da die Stichstraße nicht befahren wird. Bisher war auf dem Flurstück 1046/11 nur ein Gebäude vorgesehen, zukünftig sollen es zwei Gebäude mit je zwei Wohnungen werden. Damit erhöht sich auch die Anzahl der Mülltonnen, die an der Einmündung der Stichstraße bereitgestellt werden müssen. Grundsätzlich scheint die Aufstellung der Mülltonnen möglich zu sein, ohne den Fahr- und Fußverkehr zu behindern. Bei Bedarf kann die Gemeinde eine Bereitstellfläche neben dem Gehsteig ausweisen, entweder am Fahrbahnrand oder auf dem Grünstreifen, der Teil des öffentlichen Straßengrundstücks ist (bei Haus Nr. 34a).

2.4 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).

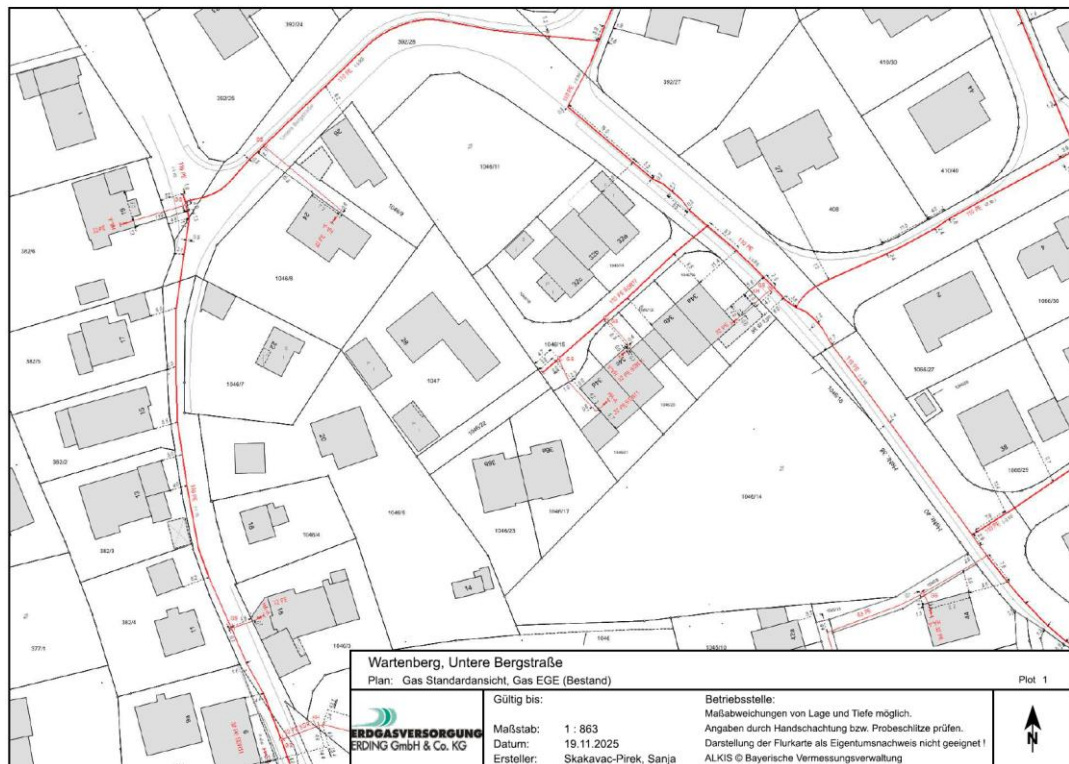
3 Hinweise

Altlasten (Landratsamt Erding, SG 42-2 Bodenschutz)

- Es sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet des Bebauungsplans betroffen.
- Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

Erdgasversorgung (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding)

- Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Prinzipiell wäre es möglich Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei Wirtschaftlichkeit und ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.
- Zusätzlich ist zu beachten: Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Die beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf)

- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Be-gleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
- Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Breitbandversorgung (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Loiching)

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
- Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
- Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>
- Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Das Grundstück ist bisher nicht erschlossen. Für die geplante Bebauung kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.
- Jedes Wohnhaus / Gebäude ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich. Hierzu wäre ein Hinweis im Bebauungsplan zweckmäßig.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat der Markt Wartenberg den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.
- Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Verlauf individuell mit dem WZV Berglerner Gruppe abzustimmen.

Wasserrecht (Landratsamt Erding – Wasserrecht)

- Das Gebiet der Bauleitplanung liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG). 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 (TRENGW) und
 - das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
- Im Besonderen verweisen wir auf § 3 Abs. 1 NWFreiV.
- Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt ist, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein und eine Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter erfolgen (gem. § 55 Abs. 2 WHG), so sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie die NWFreiV zu beachten

und einzuhalten. Sollten diese nicht eingehalten werden können, ist ebenfalls nach Rücksprache gegebenenfalls ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

- In Bezug auf den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers, gilt § 37 WHG entsprechend zu beachten.

Bodendenkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.
- Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.
- Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Brandschutz (Landratsamt Erding, Brandschutzdienststelle)

- Für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz nach Artikel 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) sind folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes, zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen und Tieren, zu berücksichtigen:

1. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung

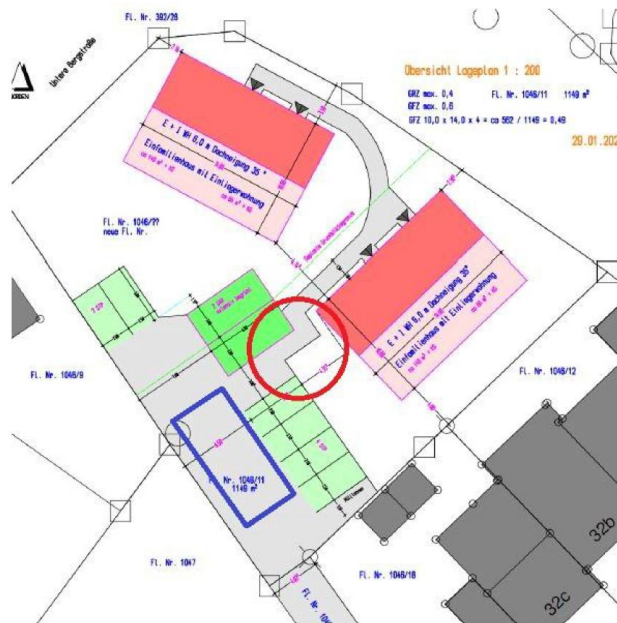
- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG Aufgabe der Gemeinden, Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydranten-netz zu achten. (Vgl. Nr. 1.3 Vollzugsbekanntmachung Bayerisches Feuerwehrgesetz (VollzBek-BayFwG).
- 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.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durch-fahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen

- Die Verkehrsflächen sind mindestens gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen.

- Die darin festgelegten Punkte hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. sind zu beachten, um mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert das Grundstück befahren zu können. Die Tragfähigkeit für Fahrzeuge muss min. bis 10t Achslast bei 16t Gesamtgewicht gewährleistet sein.

Für das geplante Projekt ist folgendes zwingend zu beachten¹:



- Kritische Stelle zur Vornahme der 4-teiligen Steckleiter: Wenn in den neuen Gebäuden keine zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, wird die Menschenrettung aus den Obergeschossen über die Leitern der Feuerwehr erfolgen müssen. Nachdem ein Hubrettungsfahrzeug aufgrund der Stellmöglichkeiten nicht zum Einsatz kommen kann, muss die 4-teilige Steckleiter (Transportlänge 4,60 m + Bewegungsraum) zu den Gebäuden gebracht werden. Der im linken Bild (oben, roter Kreis) dargestellte Bereich muss entsprechend ausgebildet sein, um dies zu ermöglichen. Erschwerend ist insbesondere, wenn auf beiden Seiten des Weges Garagen entstehen würden, nicht nur auf einer Seite, was dann in der Dimensionierung des Weges berücksichtigt werden muss. Dies gilt auch für mögliche Hindernisse durch Bepflanzung (Bäume).

3. Schadens- und Gefahrenabwehr- sowie Rettungsmaßnahmen

- Der in der Satzung betroffene Bereich befindet sich in der Zuständigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Wartenberg. Diese stellt innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBekBayFWG einen adäquaten Erstangriff mit mindestens einem taktisch relevanten Fahrzeug und einer Löschgruppe sicher.
- Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, kann dies bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante über tragbare Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) nachgewiesen werden. Die Aufstellflächen für die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr auf dem Plan-gelände sind sodann gemäß folgender Kriterien sicherzustellen:
 - Ausführung min. 3 x 3 m
 - Die Aufstellfläche soll vorwiegend rechtwinklig unter der Anleiterstelle vor gesehen werden.
 - Die Aufstellfläche soll so beschaffen sein, dass die Leiterfüße der Steckleiter nicht wesentlich einsinken können oder die Leiter kippen kann.
 - Die Aufstellfläche muss stets freigehalten werden (z.B. Bepflanzung) und durch einen geradlinigen Zugang mit Mindestbreite 1,25 m erreichbar sein.

¹ Ein Hinweis zu einer Bewegungsfläche und zur Beachtung von Krvenradien bei den öffentlichen Verkehrsflächen wurde nicht übernommen.

- Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen soll, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist nach Art. 31 BayBO zu prüfen, ob ein Hubrettungsfahrzeug der örtlichen Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges verfügbar und aufgrund der Personenanzahl geeignet ist.
- Hierfür ist sodann eine Aufstellfläche gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen.
- Im vorliegenden Fall verfügt die Kommune innerhalb der Hilfsfrist über das erforderliche Hubrettungsfahrzeug mit einer Rettungshöhe von maximal 23 m bei 12 m Ausladung.
- Von dieser Äußerung wird eine evtl. später noch notwendige Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung aller Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren noch auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

4 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

5 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.