

Markt Wartenberg
Begründung
zur
18. Änderung
des Bebauungsplanes
„Hamberger“
mit integriertem Grünordnungsplan



in der Fassung vom 23.03.2026

umfassend die Flurnummer 392/1 - 392/11, 392/29, 392/15 - 392/25, 392/27, 411, 409,
407, 406, 405, 404, 403, 402, 414, 392, Gemarkung Wartenberg sowie als

Teilfläche die Flurnummer 382 und 392/28, Gemarkung Wartenberg

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Planverfahren	3
4.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
5.	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
6.	Änderungen: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	5
7.	Verkehrliche Erschließung	6
8.	Flächenbilanz	6
9.	Hinweise zum Bebauungsplan	6
10.	Grünordnung	7
10.1	Lage und Nutzung des Planungsgebietes	7
10.2	Planungskonzept	7
10.3	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	7
10.4	Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:	7
11.	Artenschutzrechtliche Belange:	7
11.1	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:	7
11.2	Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse:	8
11.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen	8
11.4	Vorprüfung bzgl. des Vorkommens relevanter Arten der speziellen	
	artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	8
12.	Umweltbericht und Eingriffsregelung	8

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsgebiet von Wartenberg. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wartenberg vom 08.09.1965 bereits als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 392/1 - 392/11, 392/29, 392/15 - 392/25, 392/27, 411, 409, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 414, 392, Gemarkung Wartenberg, sowie als Teilfläche die Flurnummer 382 und 392/28, Gemarkung Wartenberg. Das Planungsgebiet wird von allen Seiten von Wohngebieten umgeben. Im westlichen Bereich des Baugebietes grenzt die Höhenstraße als Erschließungsstraße der umliegenden Wohngebiete den Geltungsbereich der Planung ein.

Die Grundstücke sind derzeit bebaut und werden als Wohngebiet genutzt.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 3,29 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 850 m.

Die 18. Änderung bezieht sich auf die Parzellen 8, 9 – 12 und 15.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30.08.2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ist bereits mit einem reinen Wohngebiet bebaut. Die baurechtliche Situation ist derzeit im Bebauungsplan „Hamberger“ manifestiert, der am 08.09.1965 Rechtskraft erlangte. Die 17. Änderung ist rechtskräftig seit dem 05.06.2013.

Geplant sind die Festsetzungen im Rahmen der 18. Änderung des Bebauungsplanes mit wohnlicher Nutzung für die Parzellen 8, 9 – 12 und 15 anzupassen.

Durch die angepassten Festsetzungen auf den genannten Parzellen ergibt sich aber keine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da es sich im aktuellen Bebauungsplan bereits um ein reines Wohngebiet handelt. Daher muss der Flächennutzungsplan nicht angepasst werden.

3. Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan 18. Änderung „Hamberger“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die im § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Be-

bauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs am Hauptort Wartenberg dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Es werden mit dieser Änderung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist somit kein Ausgleich erforderlich.

4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 18. Änderung „Hamberger“ liegt im Norden von Wartenberg und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes vom 08.09.1965 und seinen 17. Änderungen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Wohngebiet „Hamberger“ zu schaffen sowie den Gesamtbereich aufzuwerten. Die Satzung soll eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches ermöglichen.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 08.09.1965 und den 17 Änderungen lassen die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben nicht zu, da die Anordnung der Baufenster, Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten und Geschossen, zur GRZ und GFZ dem Bauvorhaben und der Gestaltung entgegenstehen.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage und Anbindung des Planungsgebietes sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat der Markt Wartenberg ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 18. Änderung „Hamberger“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 08.09.1965 und passt hier die Festsetzungen für die Parzellen 8, 9 – 12 und 15 an.

Mit der möglichen Aufstockung auf die Bestandsgebäude auf der Parzelle 15 und möglichen Neubauten auf den vergrößerten Baufenstern für die Parzellen 9 – 12, der Erweiterung des Baufensters auf Parzelle 8 kann mehr Wohnraum geschaffen werden.

Der Bereich südlich der Parzelle 9, ca. 122m², soll der Parzelle 9 zugeschrieben werden. Bisweilen war auf der Fläche im Bebauungsplan ein Spielplatz vorgesehen, der aber u.a. aufgrund der Hanglage nicht realisiert wurde.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von mehr Wohnraum auf den Parzellen 8, 9 – 12 und 15 im Geltungsbereich.

Auf Parzelle 15 soll mit der Erweiterung des Baufensters, Zulässigkeit eines 1,40m hohen Kniestocks, Erhöhung der GRZ und GFZ und die Erweiterung von 2 auf 4 Wohneinheiten die Möglichkeit der Realisierung von mehr Wohnraum geschaffen werden.

Ebenso soll auf den Parzellen 9 bis 12 durch die Erweiterung des Baufensters, Zulässigkeit eines 2,00m hohen Kniestock, die Erhöhung der GRZ und GFZ und die Erweiterung von 3 auf 6 Wohneinheiten und die Möglichkeit der Realisierung von Tiefgaragen weitere Wohnmöglichkeiten entstehen können. Für die Parzellen 9 – 12 wird eine Firsthöhe definiert.

Ebenso durch die Vergrößerung des Baufensters, die Erhöhung der GRZ, GFZ und der Vollgeschosse auf Parzelle 8 kann mehr Wohnraum realisiert werden.

Die bauliche Nutzung ist im Bebauungsplan gemäß § 3 BauNVO vorgesehen. Die bauliche Nutzung wird nicht geändert.

6. Änderungen: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im "reines Wohngebiet" (WR) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen bestimmt.

In der Nutzungsschablone wird die maximal zulässige GRZ festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige GRZ für Hauptanlagen auf den Parzellen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% der festgesetzten GRZ überschritten werden.

Für Parzelle 15 ist nun eine GRZ von 0,45 zulässig. Auf Parzelle 9 – 12 wird die GRZ auf 0,48 angehoben. Auf Parzelle 8 ist eine GRZ von 0,40 zulässig.

Die GFZ auf Parzelle 15 wird auf 0,70, auf Parzelle 9 - 12 auf 0,60 und auf Parzelle 8 auf 1,07 erhöht.

Des Weiteren werden Änderungen der Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Auf Parzelle 15 sind 4 und auf Parzelle 9 - 12 sind 6 Wohneinheiten zulässig.

Die Bauweise für die Parzellen bleiben bestehen. Auf Parzelle 9 – 12 und 15 ist eine offene Bauweise, nur Einzelhäuser, zulässig. Auf Parzelle 8 ist eine abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser, zulässig.

Die Baugestaltung soll eine angemessene Verdichtung ermöglichen und sich aber trotzdem in die vorhandene ortsübliche Bebauung einfügen.

Die Anzahl der Vollgeschosse auf der Parzellen 9 - 12 bleibt bei zwei Vollgeschossen, die zwei Vollgeschosse werden mit Erdgeschoss und Obergeschoss (E+1) definiert. Ein Untergeschoss ist zulässig, darf aber nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Eine zusätzliche Tiefgarage +TG, welche laut Landesgesetz nicht als Vollgeschoss angerechnet wird, ist zulässig. Auf Parzellen 9 – 12 sind Untergeschoss und Tiefgarage als Vollgeschoss unzulässig.

Auf Parzelle 8 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschossen, Erdgeschoss, Obergeschoss, Untergeschoss (U+E+1), festgesetzt.

Ein Kniestock mit max. 1,40m Höhe ist auf Parzelle 15 und ein Kniestock mit max. 2,00m Höhe ist auf den Parzellen 9 - 12 durch die 18. Änderung zulässig.

Für die Parzellen 9 – 12 ist eine Firsthöhe von 7,50m zulässig. Diese wird ab dem Höhenbezugspunkt, s. Lageplan, ab Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Höhenring), und der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt primär über die „Untere Bergstraße“, die westlich in die „Höhenstraße“ und östlich in den „Höhenring“ führt.

Die Zufahrt der Tiefgarage auf Parzelle 9 erfolgt über einen Autoaufzug über den „Höhenring“.

8. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha - davon sind im Einzelnen:

Wohngebiet (WA)	2,48 ha
Verkehrsfläche	0,81 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	3,29 ha

9. Hinweise zum Bebauungsplan

9.1

Die Stellplatzsatzung des Marktes Wartenberg ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

9.2

Din-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen Din-Vorschriften sind zu beziehen (z.B. Din 4109, Fassung 1989 / deutsches Institut für Normung e.v.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können beim Markt Wartenberg eingesehen werden.

10. Grünordnung

10.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Der Planungsraum befindet sich im nördlichen Ortsgebiet von Wartenberg und betrifft ein bereits bebautes Wohngebiet. Die Grundstücke sind zum Teil sehr gut eingewachsen.

Westlich angrenzend und entlang der Höhenstraße, befindet sich eine Böschung, die mit einer wertvollen Hecke bewachsen ist. Hier stocken viele Linden, Eichen, Kirschen, Ahorn mit einer Höhe von bis zu 12 m und einer Strauchschicht mit Hasel, Liguster, Hartriegel und Wildkirschen etc. (Siehe Baumbestandsplan, Blatt 2).

10.2 Planungskonzept

Die 18. Änderung bezieht sich nur auf die Parzellen 8, 9 – 12 und 15. Die Grünordnung ist auf die Parzelle 9 bezogen.

10.3 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt

Auf Parzelle 9 sind einige Bäume und Sträucher zu entfernen. Dies ist als geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt zu sehen.

Auswirkungen auf Boden und Wasser und Kleinklima

Grundsätzlich geht bei Bebauung die belebte Bodenschicht durch die Flächenversiegelung komplett verloren. Funktionen für den Naturhaushalt werden dadurch beeinträchtigt:

Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung gehen temporäre und dauerhafte Habitatsfunktionen verloren.

Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Durch den geringfügigen Eingriff sind keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegeben.

10.4 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Maßnahmen wie Ersatzpflanzungen, sowie Schutz des angrenzenden Gehölzbestandes auf der Böschung.

Schutzgut Boden und Wasser:

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

11. Artenschutzrechtliche Belange:

11.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse auf die betroffenen und angrenzenden Flächen, die durch den Baubetrieb entstehen. Betroffen ist hier vor allem der wertvolle Gehölzbestand auf der angrenzenden Böschung. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen.
- Gehölze auf dem Baugrundstück werden gerodet, der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört.

11.2 Anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkprozesse:

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren und Wirkprozesse, die durch die Planung entstehen. Es wirken folgende Faktoren und Prozesse:

- Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.
- Es entstehen zusätzliche Störungseffekte auf die umliegenden Lebensräume

11.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Fällungen von Bäumen dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Die Gärten sollen so gestaltet werden, dass sie einen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellen. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

11.4 Vorprüfung bzgl. des Vorkommens relevanter Arten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen hier nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie kommen in den Gartengrundstücken nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Streng geschützte Pflanzen und streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Vorkommen relevanter Arten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können aufgrund der Verbreitung der Arten und der Vegetationsausstattung, sowie der Kleinflächigkeit des Eingriffs ausgeschlossen werden. Verbote des § 44 BNatSchG sind somit nicht einschlägig.

12. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Das Verfahren zum Bebauungsplan 18. Änderung „Hamberger“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist somit kein Ausgleich erforderlich.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Wartenberg

Nandlstadt, den

Christian Pröbst, Erster Bürgermeister
Wartenberg, den

Anlagen:
Lageplan 1:1000