



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Zieglerweg
2. Änderung
Begründung

23. April 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	3
1.2	Verfahren	4
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
3	Änderungen.....	4
4	Zusammenfassung	5

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 Zieglerweg hat der Markt im Jahr 2023 den Bebauungsplan aufgestellt und im Jahr 2024 partiell geändert (1. Änderung). Die Gemeinde hat am 23. März 2026 die Durchführung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

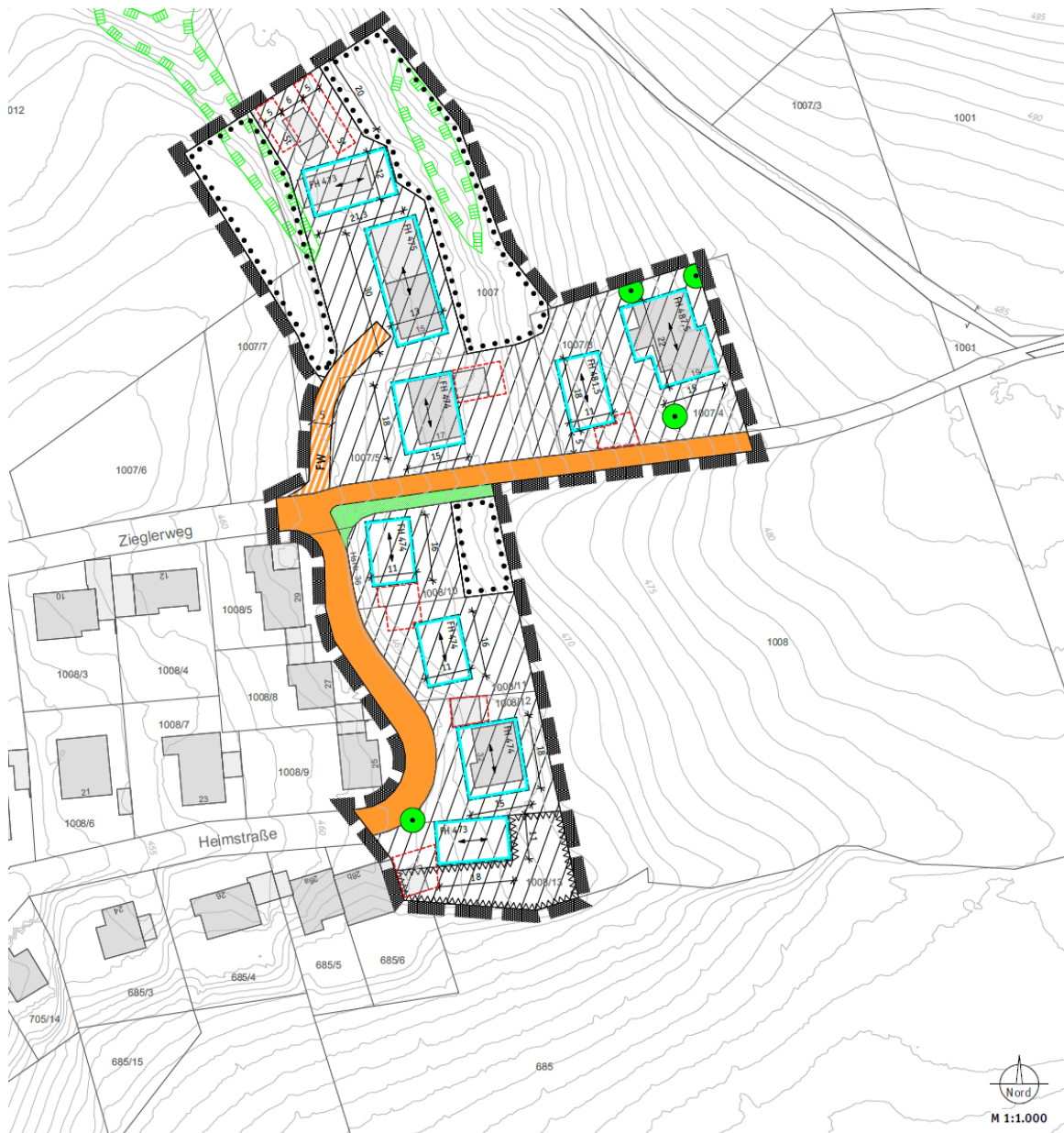


Abbildung: Rechtskräftiger Bebauungsplan (Urplan ohne 1. Änderung)

Mit dem Änderungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan nicht vollständig ersetzt, sondern es werden nur einzelne Festsetzungen in einem Teilbereich des rechtskräftigen Plans geändert (unselbständige Änderung). Die unveränderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten weiter fort, ebenso die 1. Bebauungsplanänderung in ihrem Geltungsbereich.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens sind erfüllt:

- Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt. Die geringe Verschiebung eines Bauraumes greift nicht in das Grundkonzept des Bebauungsplanes ein.
- 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. Geplant ist unverändert ein Wohngebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind Bebauungspläne für Wohngebiete erst ab einer Grundfläche von 100.000 m² uvv-relevant. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- 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. Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 950 m entfernt in südlicher Richtung, das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Dazwischen befinden sich überwiegend bebaute Flächen. Als Hauptgefährdungen werden für das FFH-Gebiet landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch die geplante Bebauung wegen des Abstands nicht zu erwarten. Andere Natura-2000-Gebiete sind noch weiter vom Planungsgebiet entfernt und ebenso wenig betroffen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Markt Wartenberg ändert den Bebauungsplan somit im vereinfachten Verfahren. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan lässt auf dem Flurstück Nr. 1007/8 die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu. Für dieses Wohngebäude ist ein Bauraum festgesetzt. Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers, diesen Bauraum auf dem Grundstück weiter nach hinten zu verschieben. Der Antrag wird damit begründet, dass die Aussicht des ebenfalls im Eigentum des Antragstellers stehenden Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück (Zieglerweg 19, Flurstück Nr. 1007/4) freigehalten werden soll. Zudem würde der Garten nach Auffassung des Antragstellers andernfalls unnötig unterteilt.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Lage des Bauraums aus einer Planung des Grundstückseigentümers entwickelt. Diese Planung sah vor, das Gebäude im vorderen Grundstücksbereich zu errichten; die genannten Beeinträchtigungen des bestehenden Wohnhauses wurden seinerzeit nicht thematisiert. Inzwischen hat der Grundstückseigentümer seine Planung weiterentwickelt. Da der geänderte Standort weiterhin städtebaulich vertretbar ist, nimmt der Markt Wartenberg den Antrag zum Anlass, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Bebauung am gewünschten Standort zu ermöglichen.

3 Änderungen

Folgende Festsetzungen werden geändert:

- Baugrenzen (Nr. 4.3); auf dem Flurstück 1007/8, Gemarkung Wartenberg wird die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 8 m von der Straße abgerückt. Der Abstand zur Straße erhöht sich dadurch von 5 m auf 13 m. Die Länge und Breite der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt unverändert 18 x 11 m.
- Flächen für Garagen (Nr. 5.2); die Fläche für Garagen auf dem genannten Grundstück wird geringfügig angepasst. Durch die Verschiebung des Bauraums wäre andernfalls nur noch eine 5,30 m breite Garage möglich. Die Garagenfläche wird entsprechend verbreitert.

Die im Plan dargestellten Festsetzungen zur Firsthöhe und Firstrichtung wurden nur zur Klarstellung in den Plan übernommen, da es sich um bauraumbezogene Festsetzungen handelt. Sie wurden jedoch nicht geändert, so dass für das Gebäude die gleichen Festsetzungen weiter gelten. Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der Baugrenze und die Änderung der Fläche für Garagen auf dem Flurstück 1007/8, Gemarkung Wartenberg.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Stellplätzen, sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unverändert bestehen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Stellplatzfestsetzungen sind Bestandteil eines vor dem 1. Oktober 2025 in Kraft getretenen Bebauungsplans. Sie gelten daher unabhängig von der vorliegenden Änderung fort. Eine Neufestsetzung oder Überprüfung der Stellplatzanforderungen erfolgt im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht. Eine eigenständige abwägungsrelevante Neubewertung der Stellplatzfrage wäre angesichts des unveränderten Nutzungsumfangs und der lediglich geringfügigen Baugrenzenverschiebung städtebaulich nicht veranlasst.

Die Baugrenzenverschiebung wird vor dem Hintergrund des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens beurteilt, zu dem auch die bislang festgesetzte Stellplatzregelung gehört. Unter diesen Rahmenbedingungen erweist sich die Anpassung der Baugrenze als städtebaulich vertretbar und angemessen. Die Anpassung der Baugrenze dient der besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche und der Rücksicht auf die benachbarte Bebauung und ist als eigenständige städtebauliche Maßnahme innerhalb des bestehenden Festsetzungsgefüges tragfähig.

4 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Zieglerweg wird der Bauraum für das Haus zwischen Zieglerweg 17 und Zieglerweg 19 weiter von der Straße abgerückt, um die Grundstücksnutzung zu erleichtern und die Aussicht für das Nachbargrundstück weniger stark zu beeinträchtigen.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister