



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Zusterfer Straße
2. Änderung
Begründung

17. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3	Verfahren	4
4	Ausgleichskonzept.....	4
5	Änderungen.....	6
5.1	Änderung externe Ausgleichsfläche 2	6
5.2	Änderung Ausgleichsmaßnahme	7
5.3	Stellplatzregelung	7
6	Zusammenfassung	7
7	Anlage.....	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Wohngebiet Zusterfer Straße hat der Markt im Jahr 2007 den Bebauungsplan aufgestellt und ihn im Jahr 2014 geändert (siehe Abbildung, Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planfassung aus dem Jahr 2014). Die Gemeinde hat am 17. März 2025 die Durchführung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.



Abbildung: Bebauungsplan Zusterfer Straße (Ausschnitt)

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Markt Wartenberg hat im Jahr 2003 ein Gesamtkonzept zur Einrichtung eines Ökokontos erstellt¹, das 19 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 10 ha umfasst. Das Konzept beschreibt für die einzelnen Flächen ökologische Aufwertungsmaßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden. Das Konzept wurde bisher nicht als Ökokonto im Sinne einer vorgezogenen Umsetzung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „auf Vorrat“ verwirklicht, jedoch griff die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung auf das Gesamtkonzept zurück und nutzte einige der Flächen als Ausgleichsflächen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Im Jahr 2022 ließ der Markt Wartenberg das Ökokonto-Gesamtkonzept sowie weitere potenzielle Ausgleichsflächen durch die untere Naturschutzbehörde überprüfen. Neben Änderungsvorschlägen für das Ausgleichskonzept von Flächen hat die untere Naturschutzbehörde empfohlen, einzelne Flächen wegen ihrer besonders guten Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aus dem Konzept zu streichen und nicht als Ausgleichsfläche zu verwenden, u.a. das Flurstück 579, Gemarkung Wartenberg, ein Acker am südlichen Ortsrand neben der Strogen. Im Bebauungsplan Zusterfer Straße wurde eine Teilfläche dieses Flurstücks 579 als

¹ „Ökokonto-Gemeinde Wartenberg-Gesamtkonzept“, 2003, Max Bauer Landschaftsarchitekt, Wörth

Ausgleichsfläche festgesetzt und der geplanten Gemeinbedarfsfläche (Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen) zugeordnet. Um den Acker weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können, soll für die Gemeinbedarfsfläche eine andere Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Dies erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht umgesetzt.

3 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. Der Wechsel der Ausgleichsfläche greift nicht in das Grundkonzept des Bebauungsplanes ein.
- Durch die Änderung 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.

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. Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 10. September 2014 bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt.

4 Ausgleichskonzept

Der Ausgleichsbedarf für das Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche beträgt unverändert ca. 0,5 ha. Die Ermittlung dieses Bedarfs ist in der Bebauungsplanbegründung zur 1. Änderung aus dem Jahr 2014 dargelegt. Auch die festgesetzten Ausgleichsflächen für das Wohngebiet werden nicht geändert. Geändert wird die externe Ausgleichsfläche A3.

Die externe Ausgleichsmaßnahme A3 soll nach dem neuen Konzept auf einer Teilflächen des Flurstücks 527, Gemarkung Wartenberg erbracht werden (Fläche 3.458 m², wie bisher). Die Grundstücke südlich der Pesenlerner Straße sind im Eigentum des Marktes Wartenberg und Teil des Ökokonto-Gesamtkonzeptes der Gemeinde. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Planfeststellungsverfahren für das Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg entwickelt. Auf der Fläche und angrenzenden Grundstücken wird Hochwasserrückhalteraum durch Abgrabung hergestellt. Für die hier zu beanspruchenden Grundstücksbereiche ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen²:

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland in Bereichen der Vorlandabgrabung (6 A)

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G212 nach BayKompV) im Bereich der Vorlandabgrabungen zum freiwilligen Retentionsausgleichs und in den Resten der betroffenen Flurstücke (ca. 24.000 m²). Hier besteht ein gutes Entwicklungspotenzial.

Ziel: Neueinsaat mit Regiosaatgut trocken, mager (rd. 24.000 m²)

Maßnahme: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (RSM Regio) für trocken, magere Standorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut als Trockenansaat

Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdzeitpunkt nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.

² Maßnahmenbeschreibung und Abbildung aus: Antrag auf Planfeststellung zum Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg; Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching; 2019; ergänzt bzw. geändert durch naturschutzrechtliche Auflagen im Planfeststellungsbeschluss vom 6. Februar 2023

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Vorlandabgrabungen stellen eine deutliche Aufwertung für die Vegetation und die Tierwelt sowie als Lebensraum und Biotopvernetzungsachse dar. Gegenüber der Ausgangssituation mit größtenteils Intensivgrünland und Acker werden durch die Aufwertung zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212) auf ca. 24.000 m² überschlägig 124.860 Wertpunkte neu geschaffen.

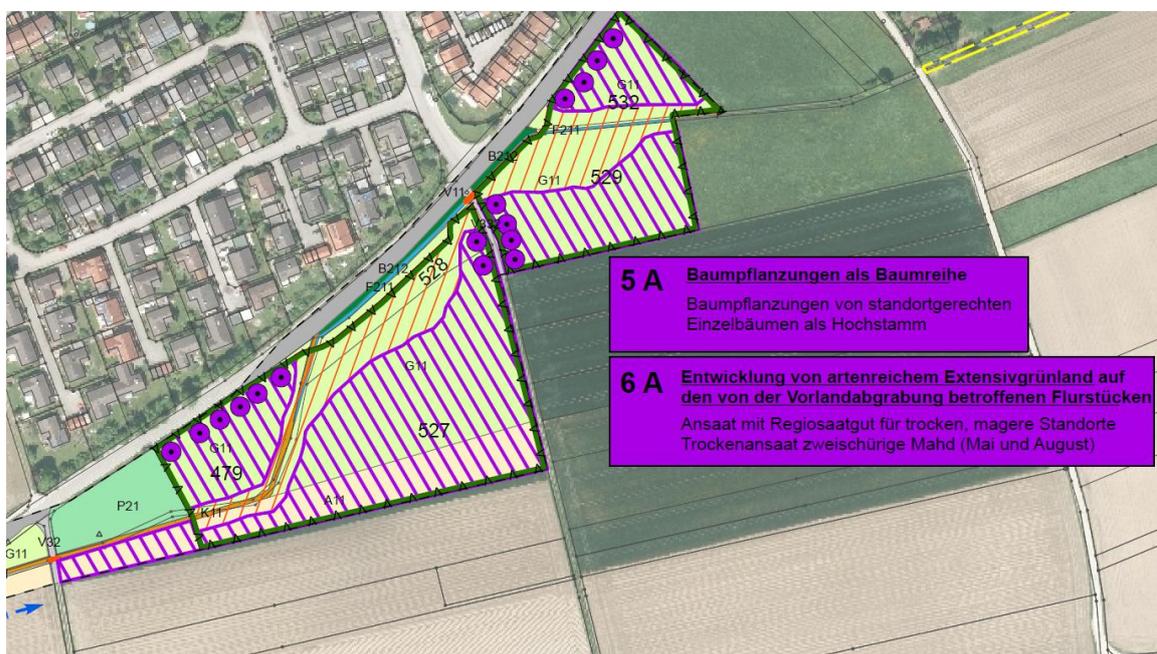


Abbildung: Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan, Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutzkonzept Pesenlern)

Die Teilfläche ist 3.458 m² groß und ist im Eigentum des Marktes Wartenberg. Durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird weiterhin ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche westlich der Zuster Straße verfolgt. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung.

Für die Entlassung der Ackerfläche Flur 579, Gemarkung Wartenberg, aus der Festsetzung als Ausgleichsfläche werden gleichzeitig zwei weitere Bebauungspläne geändert:

- Bebauungsplan Kleinfeld West
- Bebauungsplan Wartenberg West II

Anfang 2025 wurde bereits der Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum geändert, in dem ebenfalls ein Teil des Ackers als Ausgleichsfläche festgesetzt war. Auch in diesen Fällen wird der Ausgleich auf die Hochwasserschutzflächen verlegt. Dieser Begründung liegt ein Übersichtsplan bei, in dem die aktuell geplante Zuordnung der Teilflächen zu den einzelnen Bebauungsplänen dargestellt ist.

5 Änderungen

Dem Bebauungsplan liegt ein Differenzplan bei, auf dem die Änderungen hervorgehoben sind.

5.1 Änderung externe Ausgleichsfläche 2

Im Plan wird die externe Ausgleichsfläche A3 incl. dem hierfür festgesetzten Teilgeltungsbereich von Flurstück 579, Gemarkung Wartenberg auf Teilflächen der Flurstücke 479 und 527 verlegt. Die Größe der Fläche bleibt unverändert (3.458 m²).

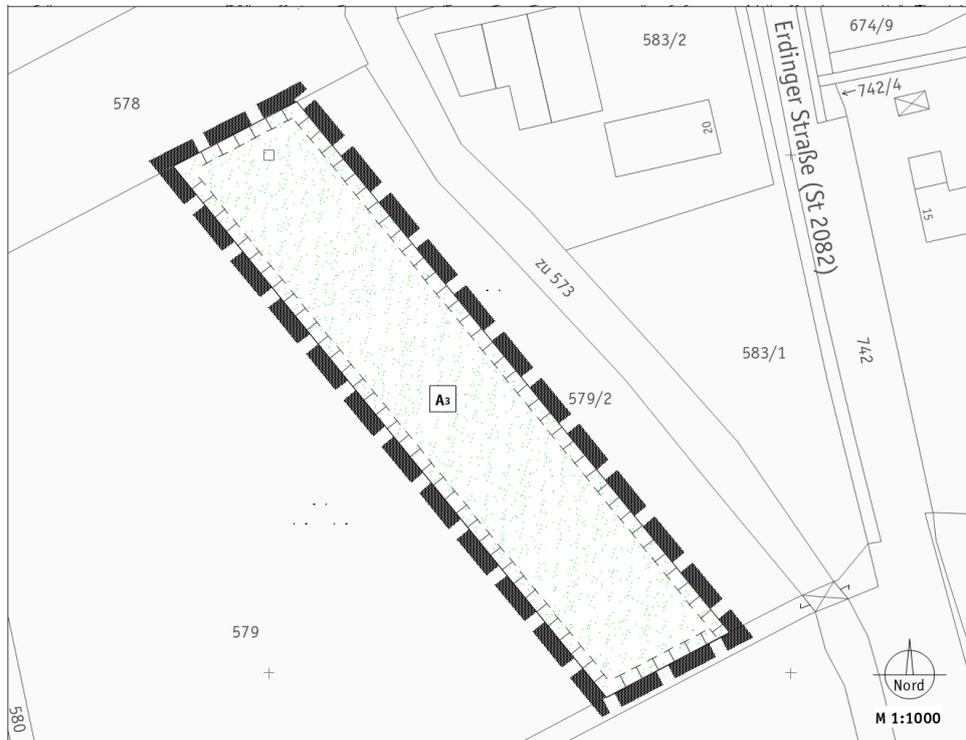


Abbildung: Ausgleichsfläche A3 bisher

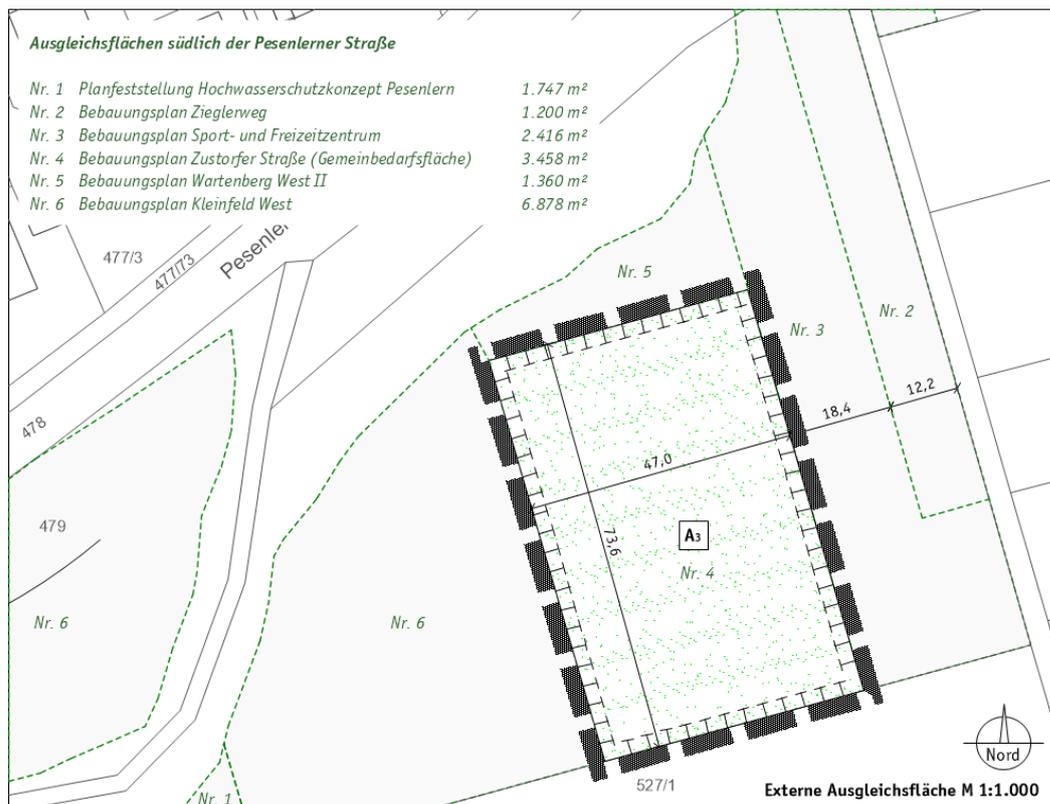


Abbildung: Ausgleichsfläche A3 zukünftig

5.2 Änderung Ausgleichsmaßnahme

In der Legende wird die Maßnahmenbeschreibung für die Ausgleichsfläche A2 entsprechend dem oben beschriebenen Konzept geändert (Festsetzung Nr. 8.6).

- Bisher: *„Entwicklung extensiver Feuchtwiesenbereiche mit Eintiefungen als Kleinstgewässer, Hochstaudenfluren in Geländemulden sowie eines strukturreichen Bewuchses mit Einzelgehölzen und flächigen Gehölzinseln; (Hinweis: auf der Fläche soll zudem Retentionsvolumen für Hochwasser der Stroge geschaffen werden).“*
- Zukünftig: *„Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im Bereich der geplanten Vorlandabgrabungen im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes Pesenlern; Maßnahme: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (RSM Regio) für trocken, magere Standorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut; die Maßnahme erfolgt nach Herstellung der Vorlandabgrabungen. Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdtermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.“*

5.3 Stellplatzregelung

Der Bebauungsplan Zusterfer Straße enthält keine eigene Regelung zur Anzahl der Kfz-Stellplätze, somit gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Da die aktuelle Stellplatzsatzung aufgrund einer Änderung der Bayerischen Bauordnung Ende September 2025 außer Kraft tritt, wird im Bebauungsplan ein statischer Verweis auf die aktuelle Stellplatzsatzung ergänzt. Somit gilt die aktuelle Satzung in diesem Wohngebiet weiter.

6 Zusammenfassung

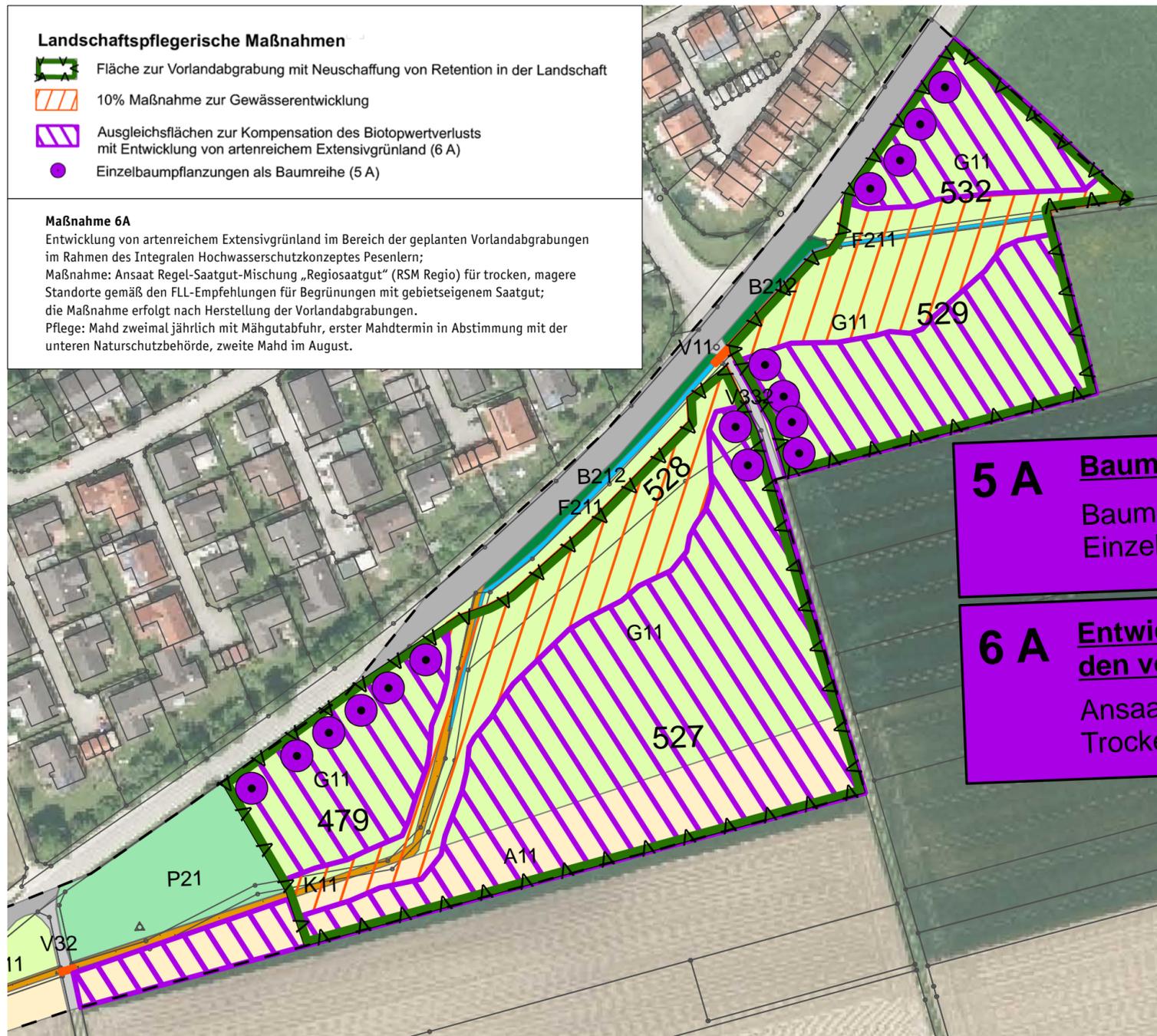
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Zusterfer Straße wird eine andere Ausgleichsfläche festgesetzt, um eine ursprünglich vorgesehene Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können. Die aktuelle Stellplatzsatzung wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan verankert.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

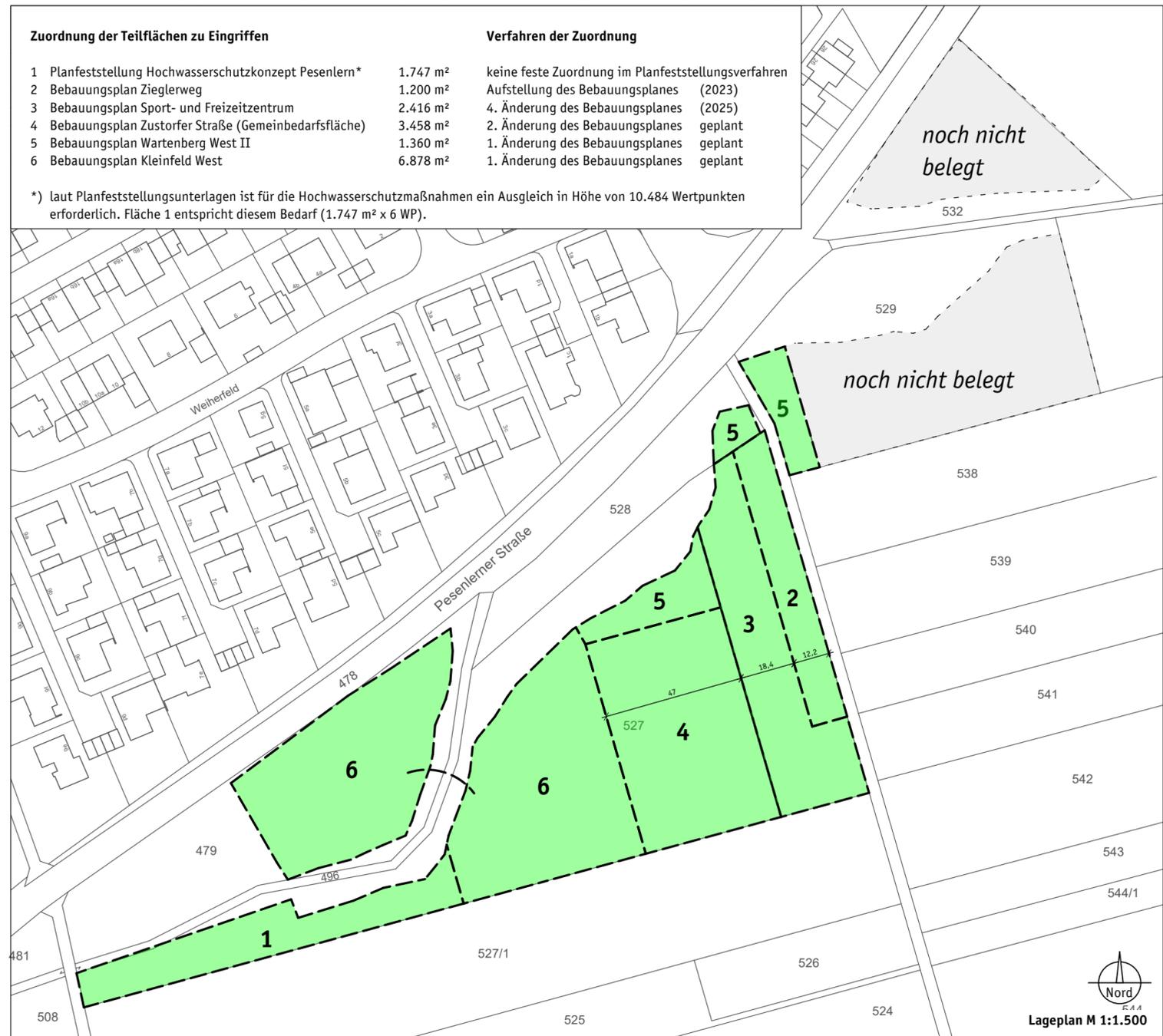
7 Anlage

Markt Wartenberg - Ausgleichsflächen südlich der Pesenlerner Straße; Übersichtsplan
10. Februar 2025, **architekturbüro pezold***Wartenberg



Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan, Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutzkonzept Pesenlern)

Ein großer Teil der Maßnahmenfläche 6A wird für das Ökokonto bzw. für den Ausgleich von Eingriffen in Bebauungsplänen verwendet (Teilflächen der Flurstücke 479, 527, 528, 529 und 532, Gemarkung Wartenberg).



Übersicht über die Zuordnung der Flächen

Markt Wartenberg - Ausgleichsflächen südlich der Pesenlerner Straße

10. Februar 2025, architekturbüro pezold*Wartenberg