Markt Wartenberg
Bebauungsplan Gewerbegebiet Thenn, 6. Änderung
Zusammenfassende Erklärung

28. Juni 2022

architekturbüro pezold·Wartenberg

Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat am 3. Mai 2017 beschlossen, die 6. Bebauungsplanänderung zur Erweiterung des Gewerbegebiets durchzuführen. Die Aufstellung wurde im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde parallel geändert (2. Flächennutzungsplanänderung). Laut § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben über den Bestand laut derzeitiger FNP-Darstellung aufgezeigt, sondern darüber hinaus detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Somit konnte bereits im Zuge der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit des Änderungsbereichs aufgezeigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt und fortgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt, wie die Belange der einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Mensch	- Erweiterung eines Gewerbegebiets unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG (Abstand zu Wohngebieten); - Festsetzung von Emissionskontingenten zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen in Manhartsdorf und Thenn;
Tiere und Pflanzen	- Verzicht auf neuen Planungen in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen; - Eingriffsminimierung durch Begrenzung des Gebietsumfanges und Überplanung von Flächen mit verhältnismäßig geringer Bedeutung für Natur und Landschaft; - Abstand zu Oberflächengewässern und Begleitgehölzen;
Fläche	- Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet; der Erschließungsaufwand ist damit gering; - Beschränkung auf Flächen, für die eine konkrete Nachfrage vorliegt;
Boden	- Überplanung von Böden mit nur mittlerer Ertragsfähigkeit;
Wasser	- Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Neuausweisungen; - Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebieten; - Kein Eingriff in Oberflächengewässer, Abstand zu Oberflächengewässern; - Versickerung des Niederschlagswassers;
Luft und Klima	- Beschränkung der Neuausweisung auf das Notwendigste; - vorgesehene Anpflanzung von Gehölzen; - vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;
Landschaft	- Eingrünung des Baugebiets mit Laubwald;
Kultur- und Sachgüter	- Hinweise auf Bodendenkmäler und denkmalrechtliche Regelungen in der Begründung;

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von drei öffentlichen Auslegungen mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die nachfolgenden Tabellen geben einen stichpunktartigen Überblick über die Entscheidungsergebnisse. Die Stellungnahmen sind zusammengefasst oder verkürzt wiedergegeben.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 25. Oktober 2017

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 2017/Januar 2018 durchgeführt.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde - Hinweis auf Konformität mit dem Landesentwicklungsprogramm	Keine Planänderung
Bayernwerk AG, Bamberg - Informationen über Versorgungsgebiet	Keine Planänderung
Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg - Informationen zur Wasserversorgung - Hinweis auf erforderliche Leitungsrechte und zur Kostenübernahme bei nachträglichen Änderungen	Keine Planänderung; Aufnahme Informationen in die Begründung
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring - Informationen zur Breitbanderschließung	Keine Planänderung; Aufnahme Informationen in die Begründung
Überlandwerke Erding GmbH & Co. KG, Erding - Anregung zur Einplanung einer Versorgungsfläche für eine Trafostation	Planänderung: die Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld	Keine Planänderung;
Gemeinde Langenpreising - Hinweis auf Gewerbegebietserweiterung in Langenpreising	Keine Planänderung;
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen - Hinweis auf zu unterlassende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung - Anregung zur flächensparenden mehrgeschossigen Bauweise - Anregungen zur Gestaltung von Eingrünungen und Ausgleichsflächen	Keine Planänderung; Aufnahme der Hinweise in die Begründung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München - Hinweis auf bekannte und vermutete Bodendenkmäler - Hinweis zu gesetzlichen Regelungen - Anregung zur Umplanung	Planänderung: die Darstellung der Bodendenkmäler wird aktualisiert; Aufnahme der Hinweise in die Begründung
Freiwillige Feuerwehr Wartenberg - Hinweise zu Flächen für die Feuerwehr	Keine Planänderung; Aufnahme der Informationen in die Begründung
Bund Naturschutz, Kreisverband Erding - Kritik an niedrigem Ausgleichsfaktor - Zweifel an Notwendigkeit des Gewerbegebiets	Keine Planänderung;
Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde - Kritik an Streichung von Grünordnungsfestsetzungen - Anregung zur Änderung der Ausgleichsermittlung - Hinweis zur rechtlichen Sicherung von Ausgleichsflächen	Planänderung: die Grünordnungsfestsetzungen wurden wieder aufgenommen; Prüfung, ob vorliegend rechtliche Sicherung erforderlich
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde - Anregung zur Ermittlung und Festsetzung von Emissionskontingenten	Planänderung: Emissionskontingente wurden festgesetzt, nach gutachterlicher Ermittlung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
zur Planfassung vom 8. Oktober 2018

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im November/Dezember 2018 durchgeführt.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Verweis auf frühere Stellungnahme	Keine Planänderung
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde - Anregung von Festsetzungen zur Verhinderung unzulässiger Einzelhandels-agglomerationen	Planänderung: sortimentsbezogener Ausschluss oder ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandel wurde festgesetzt
Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft - Hinweis auf die Notwendigkeit der Befahrbarkeit von Straßen für Müllfahr-zeuge	Keine Planänderung
Landratsamt Erding, SG 42-1, Untere Naturschutzbehörde - *Anregung zur Änderung einer Ausgleichsmaßnahme (A8)*	Planänderung: Änderung der Aus-gleichsmaßnahme A8
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde - Hinweis auf notwendige Nachweise im Freistellungsverfahren	Planänderung: Aufnahme Hinweis in die Planlegende
Freiwillige Feuerwehr Wartenberg - Hinweis zur Löschwasserversorgung - Hinweis auf Notwendigkeit eines Hydrantenplans	Aufnahme der Hinweise in die Be-gründung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München - Hinweis auf Bodendenkmäler - Anregung zur Prüfung von Alternativen	Keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion - Hinweise zur Löschwasserversorgung - Hinweise zur Befahrbarkeit von Straßen - Anregung eines Wendehammers bei der nördlichen Stichstraße	Keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begrün-dung
Einwender 1 - Bedenken zur Emissionskontingentierung und möglichen Betriebsbeschrän-kungen	Keine Planänderung Ergänzung Immissionsgutachten

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
zur Planfassung vom 7. April 2022

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Mai/Juni 2022 durchgeführt.

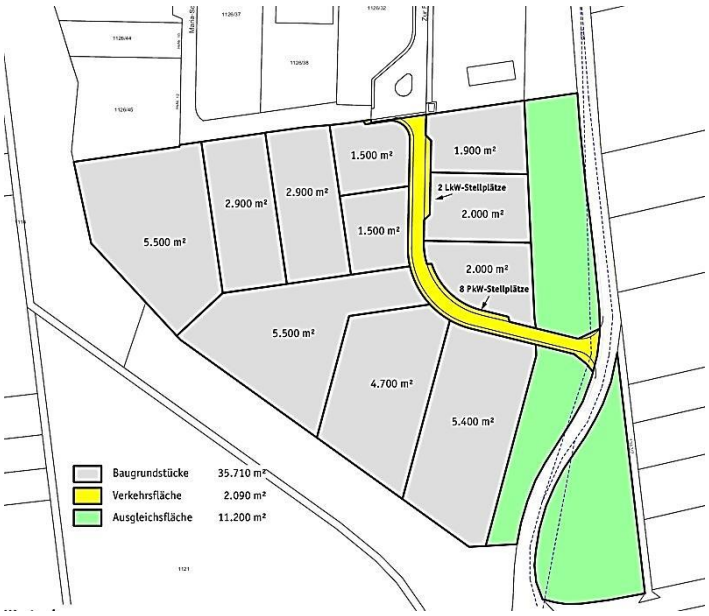
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München - Hinweis auf denkmalrechtlichen Erlaubnisvorbehalt bei Erdarbeiten	Keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde - Hinweis auf notwendige landesplanerische Bewertung von Einzelhandels-großprojekten	Keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding - Anregung zur Verwendung des anfallenden Oberbodens in der Landwirtschaft	Keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung
Handwerkskammer für München und Oberbayern - Anregung einer kleinteiligen Parzellierung	Keine Planänderung
Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen - Hinweis auf zu unterlassende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung - Anregung zur flächensparenden mehrgeschossigen Bauweise - Anregungen zur Gestaltung von Eingrünungen und Ausgleichsflächen	Keine Planänderung
Landratsamt Erding, FB 41, Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz - Anregung zur Klarstellung einer Festsetzung	Planänderung: redaktionelle Ergän-zung einer Festsetzung
Landratsamt Erding, FB 12, Liegenschaftsmanagement - Hinweise zu Baumpflanzungen an der Kreisstraße	Keine Planänderung
Landratsamt Erding, FB 13, Abfallwirtschaft - Informationen zu Abmessungen und Platzbedarf von Müllfahrzeugen	Keine Planänderung Aufnahme der Informationen in die Begründung

Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion - Hinweise zur Löschwasserversorgung - Hinweise zur Befahrbarkeit von Straßen - Anregung eines Halteverbots bei der nördlichen Stichstraße	Keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten

Zur Erweiterung des Gewerbegebiets Thenn besteht grundsätzlich die Alternative der Entwicklung des Gewerbegebiets Aufham. Diese Alternative wird jedoch seit Jahren zurückgestellt, weil dort keine Grundstücke für das Gewerbe und die erforderliche Erschließung verfügbar sind. Der Standort Thenn wird zudem wegen des größeren Abstands zur Wohnbebauung präferiert. Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden verschiedene Alternativen der Straßenerschließung geprüft.

Zunächst war eine Stichstraße geplant. Diese Straßenführung wurde verworfen, weil eine zusätzliche Anbindung an die Straße Am Neubauernfeld den Gewerbeverkehr im Gebiet entzerrt, eine schnellere Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr gewährleistet und Vorteile für die Befahrbarkeit bei Straßenbaustellen oder sonstigen Behinderungen bietet.



Eine Straßenanbindung an die Straße Zur Fasanerie wurde als flächensparende Alternative erwogen. Wegen der verhältnismäßig großen Parzellen und einiger ungünstig geschnittenen Parzelle wurde letztlich die Anbindung an den Maria-Schweiger-Ring dieser Variante vorgezogen.

Bei der südöstlichen Ausgleichsfläche waren zunächst mehrere Geländemulden als Feuchtbiotop geplant. Wegen des vermuteten großen Grundwasserflurabstands wurde im Verlauf der Planung davon Abstand genommen. Im Jahr 2020 hat ein Bürger für diese Fläche einen Entwurf eingereicht, der die Feuchtbiotope mit weiteren Strukturelementen wie Obstbäumen, Steinhaufen und Hecken ergänzte. Von diesem Entwurf wurde die Hecke am östlichen Rand der Fläche aufgegriffen. Andere Elemente wurden wegen Bedenken zum Pflegeaufwand und zur Schaffung von Biotopen und Brutplätzen in Straßennähe nicht übernommen.