



Markt Wartenberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Heizwerk Klinik
Begründung

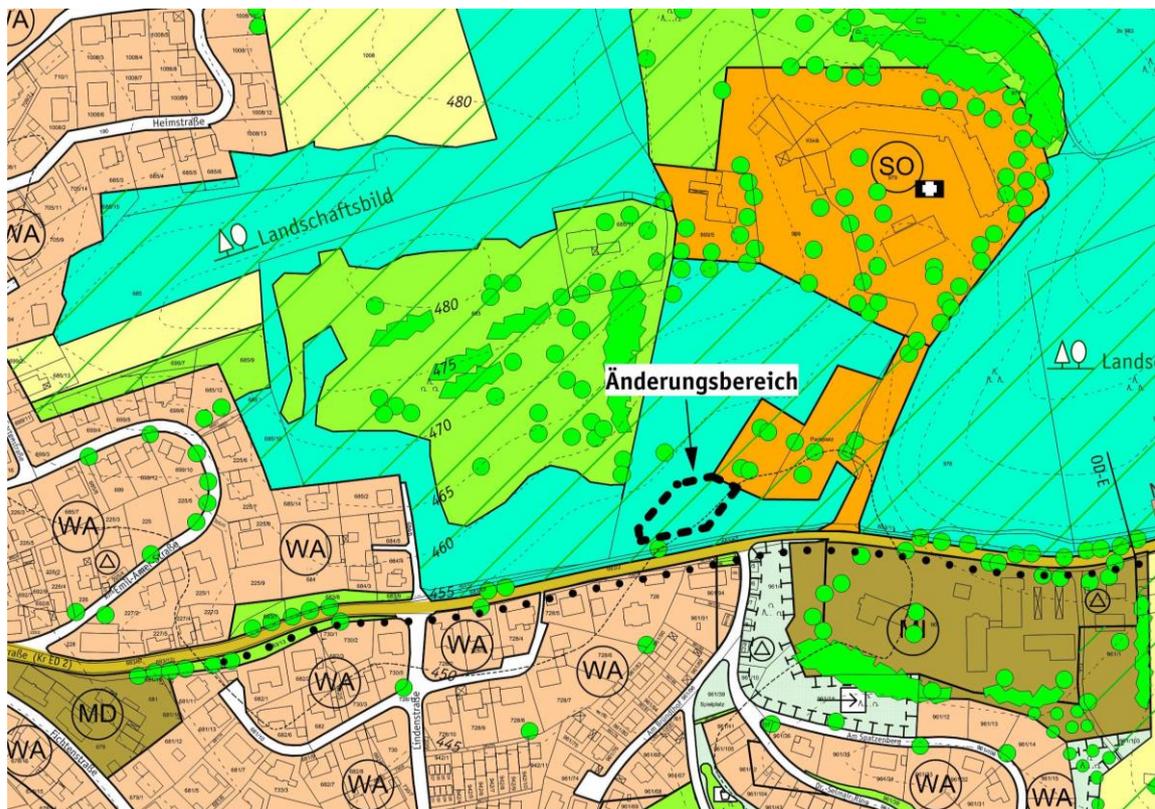
12. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4	Planung und Auswirkungen	5
4.1	Vorhaben.....	5
4.2	Immissionsschutz	8
4.3	Brandschutz.....	9
4.4	Sonstige Belange	11
4.5	Flächen	12
5	Umweltbericht	13
5.1	Einleitung	13
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	22
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
5.8	Quellen	23
6	Hinweise.....	24
7	Zusammenfassung	28
8	Anlagen.....	28
8.1	Artenschutzprüfung	28
8.2	Schornsteinhöhenberechnung	28
8.3	Schallschutzgutachten	28
8.4	Bodengutachten	28
8.5	Untersuchung Regenrückhaltebecken	28
8.6	DIN-Normen.....	28

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der bisher zweimal geändert wurde. Auf Antrag der Klinik Wartenberg hat der Gemeinderat des Marktes Wartenberg am 23. Mai 2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Klinik“ aufzustellen und parallel eine 3. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Bauleitplanung soll die Errichtung eines Nahwärmeheizwerks für Gebäude der Klinik vorbereiten (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich der 3. Änderung).



2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für den Bebauungsplan ist ein Antrag der Klinik Wartenberg zur Aufstellung des Bebauungsplans für die Errichtung eines zentralen Heizwerks. Die Klinik erweitert derzeit mit einem neuen Bettenhaus ihre Kapazität und plant südlich der Badstraße zwei weitere Personalwohngebäude. Die Neubauten auf dem Klinikgelände und südlich der Badstraße sowie einige bestehende Gebäude sollen vom geplanten Heizwerk mit Wärme versorgt werden. Das Heizwerk soll überwiegend mit Holzhackschnitzeln und ergänzend mit Erdgas betrieben werden. An die Heizanlage soll ein Notstromaggregat für die Klinik angegliedert werden. Als Standort ist eine Fläche im Anschluss an den Klinikparkplatz an der Badstraße vorgesehen.

Da das Vorhaben den städtebaulichen Zielen des Marktes Wartenberg zur Bestandssicherung und Entwicklung örtlicher Wirtschaftsbetriebe, zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie entspricht, nimmt der Markt Wartenberg den Antrag als Anlass, Baurecht für das Heizwerk im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzubereiten und dazu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Neben den vorgenannten Zielen möchte der Markt Wartenberg mit dem Bebauungsplan Immissionskonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung vermeiden, das Orts- und Landschaftsbild entlang der Badstraße schützen und die Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt gewährleisten.

3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, September 2018) und im Regionalplan München (RP, Stand Februar 2015) festgelegt. Für die vorliegende Planung sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig.

Die Planung entspricht den Zielen zur Siedlungsstruktur, die vor allem auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung mit vorrangiger Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen ausgerichtet sind:

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Das Sondergebiet wird an die bestehende Siedlung angebunden und ermöglicht, das Heizwerk mit einer vorhandenen Zufahrt flächensparend zu erschließen. Die flächensparende Erschließung und die Notwendigkeit, die Heizzentrale zur Vermeidung von Wärmeverlusten möglichst zwischen den zu versorgenden Gebäuden zu positionieren, rechtfertigen eine Ausnahme vom Vorrang der Innenentwicklung. Ein gleichermaßen geeigneter Standort steht im Innenbereich nicht zur Verfügung. Die Erweiterung eines Sondergebiets zum Aufbau einer Nahwärmeversorgung entspricht auch den landesplanerischen Zielen zur Energieversorgung:

- LEP Z 6.2.1 „Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien: Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“ Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windkraft, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Nach dem Bayerischen Energiekonzept „Energie innovativ“ sollen bis 2021 die Anteile der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern auf über 50 v.H. gesteigert werden. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hat raumverträglich unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange (u. a. von Natur und Landschaft, Siedlungsentwicklung) zu erfolgen.
- LEP G 6.2.5 „Bioenergie: Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.“ Bioenergie leistet derzeit den höchsten Beitrag aller erneuerbaren Energien zur Deckung des Primärenergiebedarfs in Bayern. Die Nutzung der Potenziale dieses Energieträgers dient der dauerhaften Gewährleistung einer kostengünstigen und sicheren Energieversorgung. Die vorrangige Nutzung vorhandener Rohstoffe (z.B. Reststoffe, Gülle) kann den Ausbau der Energienutzung aus Biomasse umweltschonend und nachhaltig gestalten.

Der Grundsatz 5.4.1 des Landesentwicklungsprogramms, nach dem die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden sollen, wird beachtet: das Heizwerk nimmt nur eine sehr kleine Waldfläche in Anspruch und verbessert gleichzeitig die Absatzmöglichkeiten für die lokale und regionale Forstwirtschaft. Die Planung entspricht auch den landesplanerischen Grundsätzen zum Klimaschutz:

- LEP G 1.3.1 „Klimaschutz: Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger – Wasserkraft, Biomasse, Solarenergie, Windkraft und Geothermie – trägt dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern. Das Heizwerk soll überwiegend mit Biomasse (Holzhackschnitzeln) betrieben werden.

4 Planung und Auswirkungen

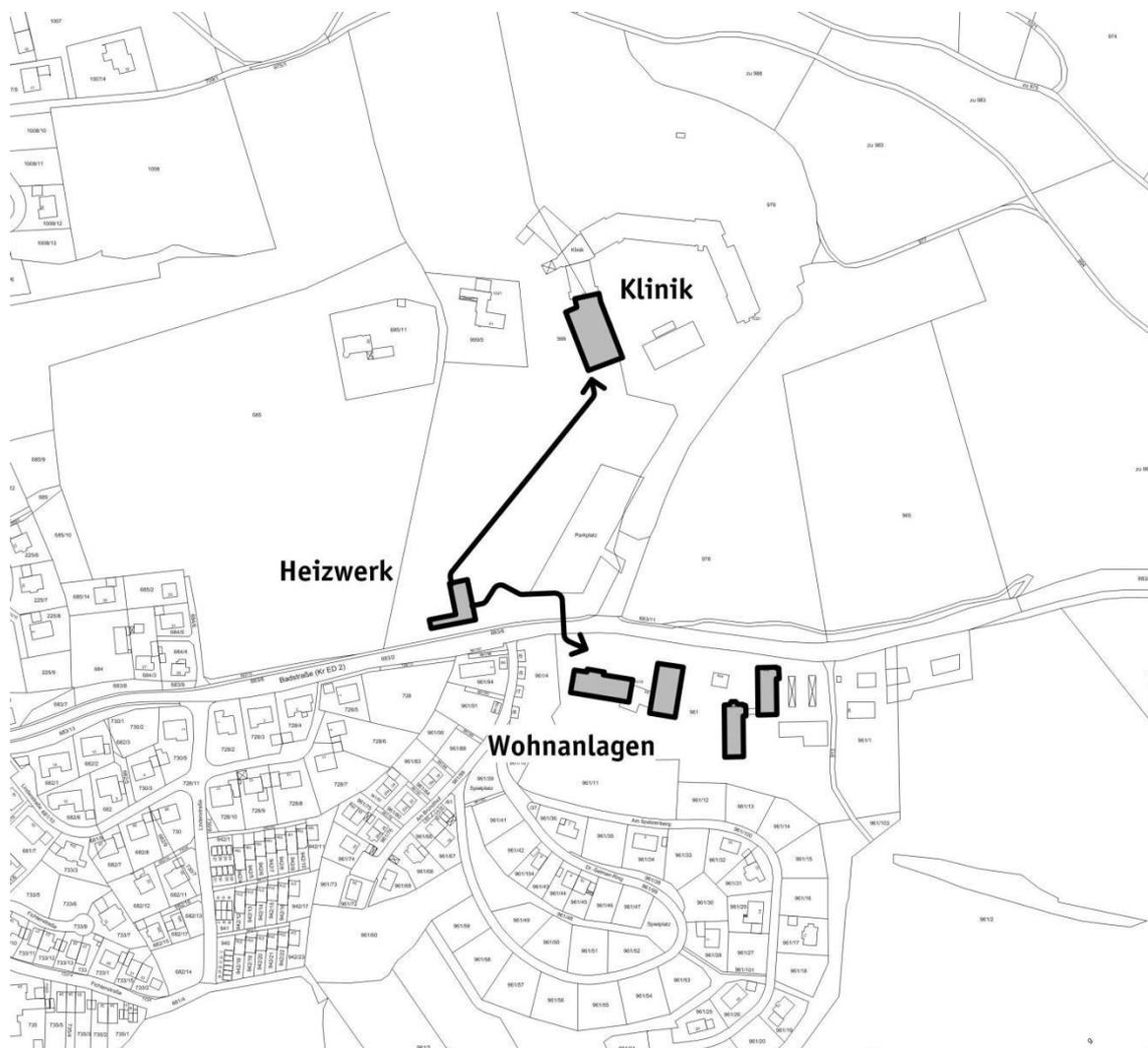
4.1 Vorhaben

Vorhabenträger, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

Träger des Vorhabens ist die Klinik Wartenberg Professor Dr. Selmair GmbH & Co. KG, Badstraße 43, 85456 Wartenberg. Die Klinik hat die Bauleitplanung am 2. Mai 2018 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beim Markt Wartenberg beantragt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf dem Bebauungsplandokument mit abgedruckt. Ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Wartenberg wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geschlossen.

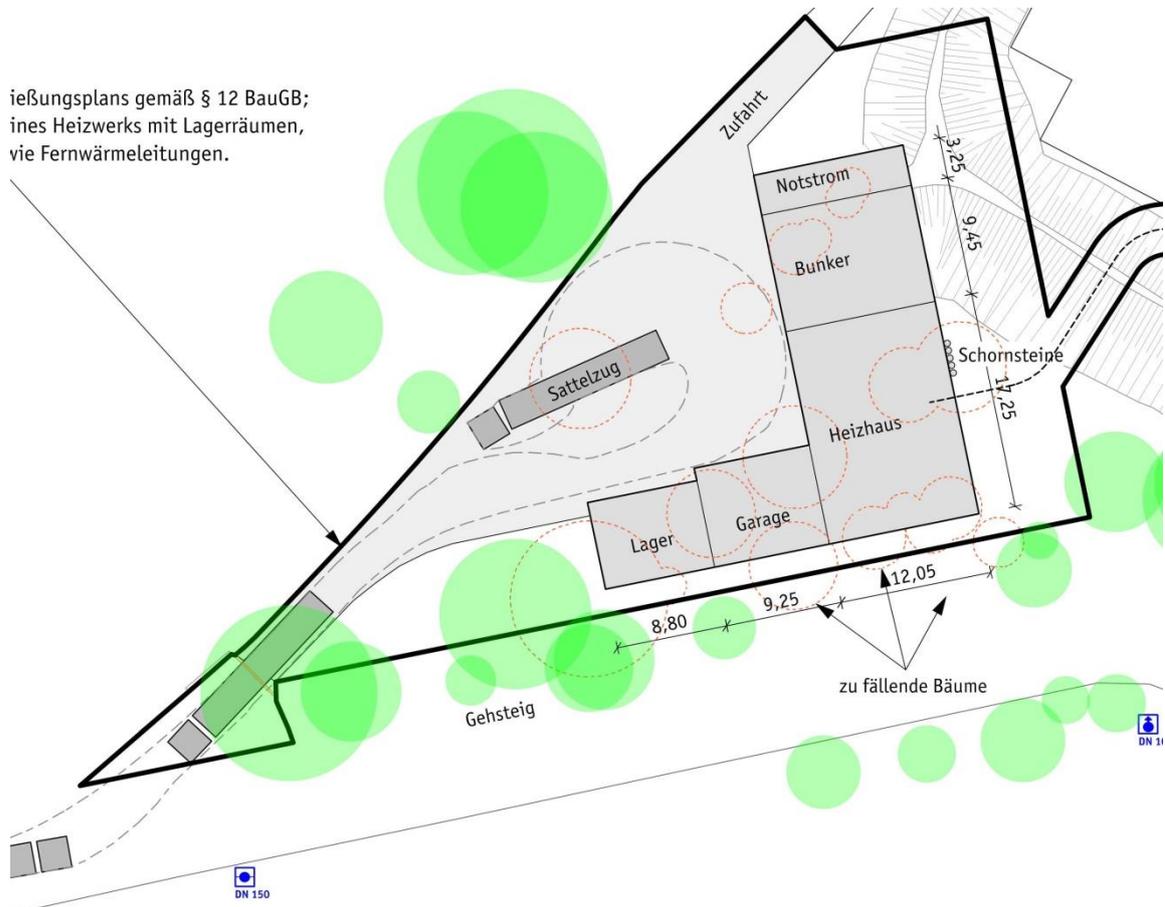
Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet schließt südlich an die Parkplätze der Klinik an und umfasst im Westen eine Nebenzufahrt der Klinik und im Süden die Badstraße. Die Nebenzufahrt dient auch als Feuerwehrezufahrt. Dem Planungsgebiet liegen die Anwesen Badstraße 40 und Am Bründlhof 2 gegenüber. Der Standort liegt verkehrsgünstig an der Badstraße, zwischen der Klinik und ihren Personalwohngebäuden.



Im Geltungsbereich ist ein Heizwerk zur Wärmeversorgung des nördlich gelegenen Klinik-Erweiterungsbaus und der Personalwohngebäuden der Klinik südlich der Badstraße geplant (siehe Abbildung). Als Brennstoffe sind Holzhackschnitzel für die Grundlast und Erdgas für die Spitzenlast vorgesehen, mit einer Feuerungs-wärmeleistung der Anlage von insgesamt etwa 1.250 kW. Eine zukünftige Erweiterung zur Leistungssteigerung und Versorgung weiterer Gebäude ist nicht ausgeschlossen. Das Heizwerk ist als L-förmige Anlage mit Heizhaus, Hackschnitzelbunker, Garage und Lagerräumen geplant. Ergänzend soll ein dieselbetriebenes Notstromaggregat für die Klinik errichtet werden.

Die L-förmig angeordneten Gebäude fassen zusammen mit der vorhandenen Zufahrt einen dreieckigen Anlieferhof ein, der das Wenden und Rangieren der Lieferfahrzeuge ermöglicht. Die Hackschnitzel werden mit Schubböden direkt aus den Lieferfahrzeugen in den Bunker ausgetragen oder auf den Anlieferhof gekippt und mit einem Frontlader in das Gebäude geräumt. Die Lagerkapazität des Hackschnitzelbunkers soll ca. 350 m³ (Schüttraummeter) betragen. Der Bunker ist als oberirdisches Lagergebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m über dem Gelände geplant. Das Heizhaus ist unmittelbar neben dem Hackschnitzelbunker angeordnet. Zusätzlich ist ein Raum für ein Notstromaggregat, eine Doppelgarage und ein Lagerraum geplant. In dem Lager sollen u.a. Pflanzen der Klinik überwintert werden – das bisherige Gewächshaus musste dem Erweiterungsbau der Klinik weichen. Die Abbildung zeigt die geplante Gebäudeanordnung.



Verkehrerschließung

Der Anlieferhof ist über eine vorhandene Zufahrt an die Badstraße angeschlossen. Es handelt sich um eine Nebenzufahrt zur Klinik, die mit einem Tor verschlossen ist. Es ist nicht geplant, weitere Zufahrten anzulegen. Für das Heizwerk werden regelmäßig Holz hackschnitzel angeliefert, mit Tiefladern oder landwirtschaftlichen Gespannen. Bei der Anlieferung mit Tiefladern ist mit etwa 90 m³ Ladekapazität von einer wöchentlichen Lieferung im Winter und einer monatlichen Lieferung im Sommer auszugehen. Bei Anlieferung mit Traktoren ergibt sich die 2,5-fache Frequenz. Zukünftige Erweiterungen des Heizwerks zur Versorgung weiterer Gebäude würden diesen Lieferverkehr noch steigern. Der Verkehr auf der vorhandenen Zufahrt wird durch das Heizwerk somit intensiver. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird die Zufahrt den Anforderungen entsprechend ausgestattet:

- Festsetzung 4.3 - Einplanung von Sichtflächen 3/70 m auf die Fahrbahn nach den Straßenbau-richtlinien (RASt 06);
- Festsetzung 4.3 - Einplanung von Sichtflächen auf den Gehsteig; die Badstraße verfügt hier nur über einen einseitigen Gehsteig; die Wohnbebauung im Bereich Bründlhof wird derzeit wesentlich erweitert;
- Festsetzung 4.2 - Versetzen des Tores, um einen 20 m langen Stauraum zu schaffen, so dass Lieferfahrzeuge nicht auf der Straße warten müssen; der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

Ein Sattelschlepper kann in die Zufahrt nicht aus östlicher Richtung einfahren. Ebenso wenig kann ein Sattelschlepper in östliche Richtung ausfahren. Die Zufahrt ist durch die vorhandene seitliche Mauer dafür zu eng (siehe Abbildung, Schleppkurve Sattelzug). Wegen einer Gewichtsbeschränkung der Kreisstraße sind ohnehin kaum Lieferungen aus dieser Richtung zu erwarten. Ein Rückwärtseinfahren auf das Grundstück oder ein Rückwärtsausfahren auf die Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Die Zufahrt wird deshalb in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Freising beschildert.



Niederschlagswasserentsorgung

Für das Vorhaben ist von einer Bebauung und Versiegelung von ca. 1.100 bis 1.200 m² Fläche auszugehen. In Wartenberg wird das Regenwasser im Bereich rechts der Strogen über eine Mischkanalisation entsorgt. Bei der Planung wurde geprüft, ob das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, um den Kanal nicht stärker zu belasten. Ein Bodengutachten hat ergeben, dass der Boden im Planungsgebiet zur Versickerung schlecht oder gar nicht geeignet ist (siehe Anlage „Bodengutachten“). Demnach soll das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal in der Badstraße eingeleitet werden. Dieser Regenwasserkanal mündet in das große Rückhaltebecken des Baugebiets Am Bründlhof. Da die Bebauung und Versiegelung durch das Heizwerk bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens nicht vorgesehen war, wird zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung ein Rückhalteschacht vorgeschrieben.

Die ursprüngliche Berechnung des Rückhaltebeckens ist nicht mehr dokumentiert. Deshalb wird die zusätzliche Rückhaltung auf der Grundlage einer Nachberechnung des Ingenieurbüros Schelzke, Isen aus dem Jahr 2015 dimensioniert (siehe Anlage „Untersuchung des Regenrückhaltebeckens“). Im Bebauungsplan wird ein Rückhaltevolumen von mindestens 10 m³ vorgeschrieben, das sich wie folgt aus den Gutachten ableitet:

- Für die insgesamt 10 ha undurchlässige Fläche im Einzugsbereich des Rückhaltebeckens sind 2.553 m³ Rückhaltevolumen erforderlich (Ingenieurbüro Schelzke, bei Berücksichtigung eines fünfjährigen Niederschlagsereignisses und der maximal zulässigen Abflussmenge in den Kanal in der Fichtenstraße)
- Das Rückhaltebecken ist mit 4.700 m³ Volumen sehr großzügig ausgelegt worden.

Diese Informationen könnten dafür sprechen, auf eine zusätzliche Rückhaltung zu verzichten, da durch das Heizwerk nur ca. 0,1 ha Fläche zusätzlich versiegelt werden und die Fläche schon bisher in das Rückhaltebecken entwässert wurde. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass ein Überlaufen des Damms ausgeschlossen werden muss, da keine Hochwasserentlastung vorhanden ist und Wohnbebauung an das Rückhaltebecken angrenzt.

Im Bebauungsplanentwurf wird deshalb mit 10 m³ etwa die Hälfte des Rückhaltevolumens vorgeschrieben, das sich aus dem Rechenansatz der Nachberechnung ergibt. Die Halbierung ist mit der großzügigen Dimensionierung des vorhandenen Beckens begründet. Ein gänzlicher Verzicht auf zusätzliche Rückhaltung wird jedoch wegen der möglichen Folgen für die Anlieger des Rückhaltebeckens ausgeschlossen.

Sonstige Erschließung

In der Umgebung befinden sich Gasleitungen der Energie Südbayern GmbH (siehe Lageplan). Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumbepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird oder dass ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



Für die Errichtung des Nahwärmenetzes muss eine Leitung unter der Kreisstraße durchgeführt werden. Für die Trasse ist die Eintragung eines Leitungsrechts notwendig (siehe Festsetzung Nr. 4.4).

4.2 Immissionsschutz

Südlich des Planungsgebiets befinden sich Wohnhäuser, nördlich liegt die Klinik. Für den Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die Wohnbebauung teilweise als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO zu betrachten, teils als allgemeines Wohngebiet. Der Betrieb des Heizwerks und die Anlieferung und Lagerung der Holzhackschnitzel ist mit Lärm-, Staub-, Geruchs und Abgasemissionen verbunden. Grundsätzlich unterliegt die Anlage den Immissionsschutzgesetzen, z.B. der ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) oder der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). In der 1. BImSchV wird u.a. die Schornsteinhöhe geregelt und Emissionsgrenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid festgelegt, in der TA Lärm sind Immissionsrichtwerte für Geräusche vorgegeben. Zur Vorsorge gegen Belästigungen der Nachbarschaft und gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind außerdem folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung Nr. 6.2, Qualität der Holzhackschnitzel
die 1. BImSchV enthält zwar Grenzwerte für Feinstaub- und Kohlenmonoxidemissionen, aber eine Qualitätsvorgabe wirkt präventiv emissionsmindernd. In der aufgeführten DIN-Norm sind u.a. zulässige Korngrößen, Herkunft, Wassergehalt, Aschegehalt und der Gehalt an Schad- und Störstoffen vorgegeben. Ohne eine solche Festsetzung gibt es keine Qualitätsvorgabe – die DIN-Norm ist nicht von sich aus gesetzlich verpflichtend. Eine Qualitätsvorgabe wird z.B. von der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V. (FNR) zur Emissionsminderung empfohlen¹.
- Festsetzung Nr. 6.2, Begrenzung der Lagerdauer
Die Begrenzung der Lagerdauer auf höchstens drei Monate soll Gesundheitsrisiken und Geruchsbelästigungen vermeiden, die durch die Entwicklung von Schimmelpilzen bei biologischen Abbauprozessen im Lager entstehen. Die Begrenzung auf drei Monate wird von der Bayerischen Forstverwaltung empfohlen².

¹ „HACKSCHNITZELHEIZUNGEN Was muss aktuell beachtet werden?“, Herausgeber FNR, Gülzow-Prüzen 2015

² „Hackschnitzel richtig lagern“, Merkblatt 11 der Bayerischen Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft, Freising 2012

- Festsetzung Nr. 6.3, Schornsteinhöhe
die 1. BImSchV gibt die Schornsteinhöhe verhältnismäßig pauschal vor. Geländehöhe, umliegender Bewuchs und umliegende Bebauung werden kaum oder gar nicht berücksichtigt. Die Festsetzung schreibt deshalb die Schornsteinhöhenberechnung nach der TA Luft vor, bei der diese Einflussfaktoren berücksichtigt werden. Im Ergebnis sind ein höherer Schornstein und eine bessere Ableitung der Emissionen zu erwarten als nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Schornsteinhöhe wurde im Bebauungsplanverfahren in einem Immissionsgutachten entsprechend der Festsetzung nach den Vorschriften der TA Luft ermittelt (siehe Anlage „Schornsteinhöhenberechnung“). Bei der Berechnung wurden zukünftige Leistungssteigerungen bis zu 2,85 MW berücksichtigt. Die Schornsteine müssen nach der Berechnung 14,70 m hoch sein, gemessen über dem Fußbodenniveau.

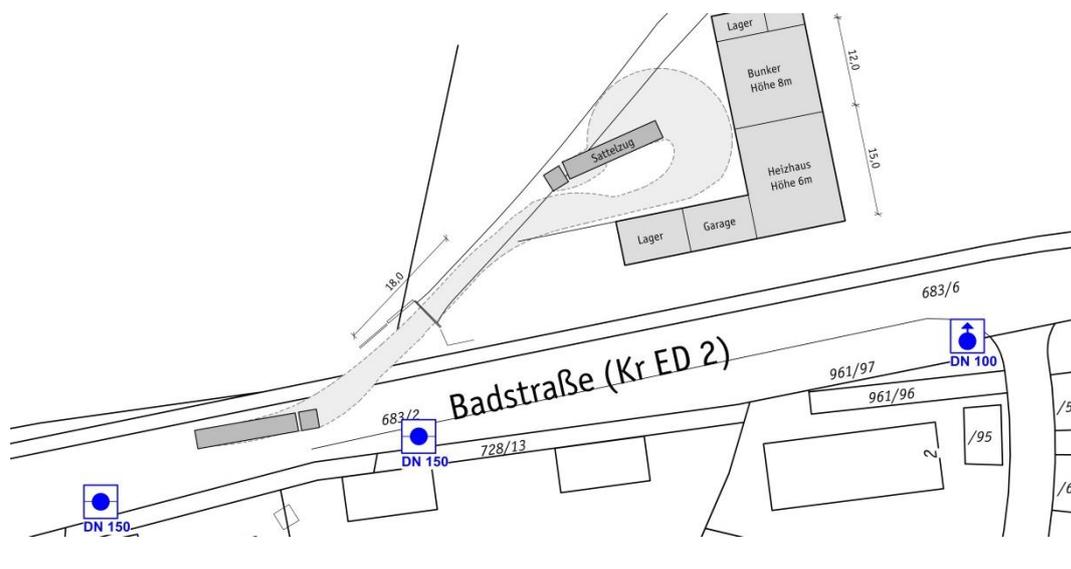
Geräusche der geplanten Anlagen und Tätigkeiten müssen in der Umgebung die geltenden Lärmrichtwerte tags und nachts einhalten. Die Richtwerte ergeben sich aus der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Im Bebauungsplanverfahren wurde in einem Immissionsgutachten überprüft, ob die Richtwerte eingehalten werden, und herausgearbeitet, welche Maßnahmen dazu erforderlich sind (siehe Anlage „Schallschutzgutachten“). Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen zur Vermeidung von Lärmbelästigung:

- Festsetzung Nr. 6.1, Betriebszeitenregelung
Lieferungen und der Testbetrieb des Notstromaggregats werden für die Nachtzeit, Ruhezeit und Sonn- und Feiertage ausgeschlossen.
- Festsetzung Nr. 6.4, Immissionsgutachten
Das Immissionsgutachten wird für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen vorgeschrieben; es wurde bereits im Lauf dieses Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Die konkreten Auflagen aus dem Schallschutzgutachten können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie werden stattdessen im Durchführungsvertrag zu dem Bebauungsplan vereinbart.

4.3 Brandschutz

Für das Heizwerk ist ein Hackschnitzel-Lagerbunker geplant. Die Lagerkapazität wird voraussichtlich 350 m³ (Schüttraummeter), d.h. etwa 85 t betragen. Außerdem wird eine Treibstofflagerung für das Notstromaggregat errichtet, die Größe ist noch nicht bekannt. Bei der Lagerung großer Mengen von Holz hackschnitzeln kann es unter bestimmten Umständen zu Bränden durch Selbstentzündung kommen³. Die zu lagernden Brennstoffe sind jedenfalls als Brandlast einzustufen. Dem Brandschutz kommen einerseits die großen Abstände zur umgebenden Wohnbebauung und den Klinikgebäuden zugute, die den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand weit übertreffen. Andererseits ergibt die Lage am Rand des Klinikwaldes besondere Anforderungen an den Brandschutz.

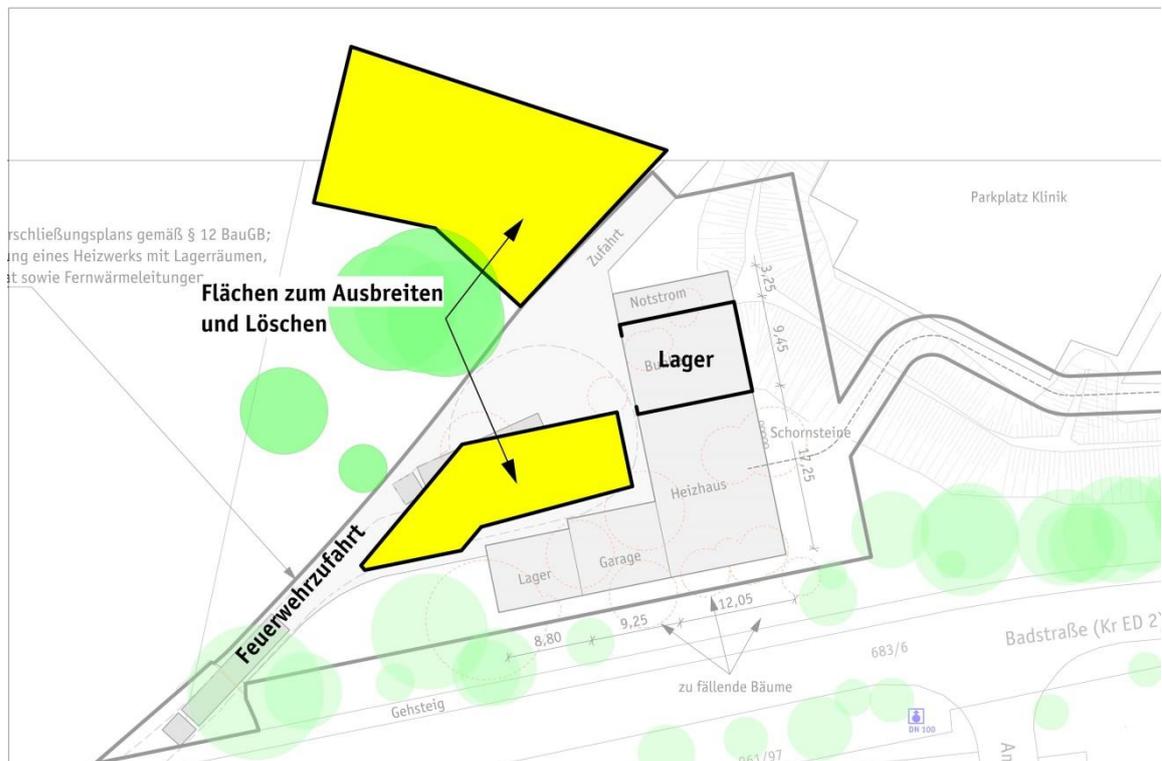


³ Merkblatt „Richtiges Lagern von Holz hackschnitzeln für Heizwerke - Vermeidung von Bränden durch Selbstentzündung“, C.A.R.M.E.N. e.V., TFZ

Für eine erfolgreiche Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung entscheidend. An der bestehenden Zufahrt des Planungsgebiets zur Badstraße verläuft eine Ringleitung DN 150, die von der Badstraße über das Klinikgelände bis zur Heimstraße führt. Ein Unterflurhydrant befindet sich unmittelbar gegenüber der Zufahrt an der Badstraße. Ein weiterer Unterflurhydrant liegt etwa 40 m in westlicher Richtung, ein Überflurhydrant 70 m weiter östlich (siehe Abbildung oben). Zur Vorsorge gegen Brandentstehung sind im Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung Nr. 6.2, Begrenzung der Schütthöhe
Zur Vermeidung von Selbstentzündung wird die Schütthöhe auf 4 m begrenzt.
- Festsetzung Nr. 6.2, Begrenzung der Lagerdauer
Die Begrenzung der Lagerdauer auf höchstens drei Monate soll das Risiko der Selbstentzündung verringern, die durch die Entwicklung von Wärme bei biologischen Abbauprozessen verursacht werden kann.
- Festsetzung Nr. 6.5, Freihalteflächen für die Brandbekämpfung

Bei einem Brand müssen Hackschnitzellager u.U. vollständig ausgeräumt werden, um die Glutnester zu bekämpfen. Die Freihalteflächen südlich und nördlich der Feuerwehrezufahrt sind insgesamt 700 m² groß, so dass bei einer Räumung des vollständig gefüllten Hackschnitzellagers das Material ca. 50 cm hoch auf der Fläche liegt. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind von störender Bebauung und Bewuchs freizuhalten.



Weitere Maßnahmen bleiben dem Brandschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dort ist auch die erforderliche Löschwassermenge zu ermitteln. An der Badstraße befinden sich mehrere Hydranten in der Nähe des Planungsgebiets. Sofern zusätzliche Löschwasserbehälter oder sonstige Versorgungsanlagen notwendig sind, kann die Kostentragung für die Herstellung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt werden. Auf das Merkblatt 11 der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft zur Lagerung von Hackschnitzeln wird hingewiesen.

4.4 Sonstige Belange

Flächensparen, Innenentwicklung

Das Planungsgebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, ist jedoch allseitig von Bebauung umgeben. Der Standort befindet sich energetisch günstig zwischen den mit Wärme zu versorgenden Gebäuden und wird flächensparend an eine vorhandene Zufahrt angebunden. Für das Vorhaben wird nicht mehr Fläche umgenutzt, als benötigt wird.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Entlang der Badstraße reicht der Wald aus dem nordöstlichen Gemeindegebiet und dem Holzland bis weit in den Ort hinein. Das Ortsbild ist dort auf einer Länge von einem halben Kilometer vom Gegenüber der Wohnbebauung südlich der Straße und dem Wald nördlich der Straße bestimmt. Unterbrochen wird der Wald nur durch die Klinikzufahrt. Die Parkplätze der Klinik liegen hinter Hecken und bewachsenen Erdwällen und treten kaum in Erscheinung. Dieses Ortsbild soll durch das Heizwerk nicht gestört werden, der Wald hat laut Flächennutzungsplan eine besondere Funktion für das Landschaftsbild. Im Bebauungsplanentwurf sind folgende Festsetzungen zum Schutz des Ortsbildes vorgesehen:

- Festsetzungen Nr. 3.5 und 3.6, Höhenbegrenzung
Die Gebäudehöhe wird begrenzt, um eine Dominanz der Bauten zu vermeiden. Die Höhen wurden auf die betrieblichen Notwendigkeiten abgestimmt.
- Festsetzung Nr. 5.1, Fassaden
Für die Gebäude wird eine Holzfassade vorgeschrieben. Das Heizwerk soll wie ein forstwirtschaftliches Gebäude wirken und nicht zu stark durch helle oder grelle Fassaden aus dem Wald heraus in Erscheinung treten. Die Vorschrift ist auf die Fassaden beschränkt, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind.
- Festsetzungen Nr. 5.2/5.3 Werbeanlagen, Beleuchtung
Werbeanlagen und Beleuchtung werden für eine zurückhaltende optische Präsenz ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.
- Festsetzung Nr. 7.4, Eingrünung
Für die Süd- und Ostseite der Anlage wird eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die teilweise Begrenzung der Baumhöhen ist auf die Schornsteinhöhe abgestimmt; die Bäume sollen die Abgasableitung nicht stören.

Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Klinik hat in ihrem Vorentwurf des Heizwerks bereits die Erhaltung von Bäumen eingeplant. Der Baumbestand hat teils beachtliche Stammdurchmesser – der größte Baum hat einen Stammumfang von 458 cm (= Durchmesser von 146 cm). Im Bebauungsplanentwurf werden diese Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt und der Umfang der zu erhaltenden Bäume noch ausgeweitet. Als Schutz wird die Anwendung der DIN Norm 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben. Für das Heizwerk müssen dennoch Bäume gefällt werden. Dieser Begründung liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit Bestandserhebung bei, die im Jahr 2017 für ein anderes Bauvorhaben im Klinikwald erstellt wurde und für die vorliegende Planung als Potentialabschätzung herangezogen werden kann. Aus ihr gehen der Bestand und die Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie hervor. Nach einer Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde aus einer Besichtigung vor Ort sind bei den Baumfällungen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten. Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die auch durch ökologische Aufwertung im Wald erbracht werden können. Im Bebauungsplanentwurf ist festgesetzt, dass der verbleibende Baumbestand südlich und östlich des Heizwerks wieder zu einem geschlossenen Gehölz ergänzt wird (Festsetzung Nr. 7.4).

Land- und Forstwirtschaft

Für die Forstwirtschaft ergibt sich ein geringer Flächenverlust von weniger als 0,14 ha. Das Heizwerk zur Nahwärmeversorgung wird voraussichtlich 2.150 Schüttraummeter Holzhackschnitzel pro Jahr verbrauchen und schafft dadurch zusätzliche Absatzmöglichkeiten für die regionale Forstwirtschaft.

Die Erhaltung des betroffenen Waldes liegt nach Auskunft des Forstamtes aus folgenden Gründen im Interesse der Allgemeinheit:

- Klimaschutz; CO₂-Speicherfunktion der Bäume, vor allem im Hinblick auf die Waldarmut im Landkreis Erding
- Funktion für den ökologischen Ausgleich im siedlungsnahen Bereich
- Erholungsfunktion für die Bevölkerung im siedlungsnahen Bereich

Für das Vorhaben sollen ca. 20 Bäume gefällt werden, auf einer Fläche von etwa 1.200 m². Der Bebauungsplan setzt jedoch gleichzeitig die Entwicklung und den Erhalt einer Baumhecke und die Erhaltung von Gehölzen auf insgesamt 1.420 m² Fläche fest. Gegenüber einer rein forstwirtschaftlichen Nutzung der Bereiche verbessert sich durch diese Maßnahmen sowohl der ökologische Wert, als auch der Erholungswert für die Bevölkerung. Ein ökologischer Ausgleich für den Eingriff erfolgt zudem durch die Aufwertung einer 2.140 m² großen Wiederaufforstungsfläche durch Erhöhung des Laubholzanteils zur Verbesserung der biologischen Vielfalt des Waldökosystems. Hinsichtlich der Klimaschutzbelange ist zum einen auf die o.g. Festsetzung zur Entwicklung einer Baumhecke zu verweisen, zum anderen auf die grundsätzliche Klimaschutzfunktion des Vorhabens zur Umstellung der Wärmeversorgung der Klinik von fossilen auf erneuerbare Energien. Die walddesetzlichen Voraussetzungen für eine Rodung nach Art. 8 Abs. 4 bis 7 BayWaldG wurden im Bebauungsplanverfahren auf diese Weise beachtet, auch ohne eine Ersatzaufforstung festzusetzen. Es besteht kein Widerspruch zum Waldfunktionsplan. Schutz-, Bann- und Erholungswald oder Naturwaldreservate sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Sondergebiets einen Teil des Flurstücks 999, Gemarkung Wartenberg und für die Ausgleichsfläche einen Teil des Flurstücks 988, Gemarkung Wartenberg. In den Geltungsbereich sind außerdem Teile der Flurstücke 685, 683/2, 683/6 und 961 einbezogen. Der Geltungsbereich ist 145 m lang und bis zu 75 m breit.

Geltungsbereich gesamt	7.558 m²
<u>Neu überplante Flächen beim Sondergebiet</u>	<u>3.429 m²</u>
• Sondergebiet	1.399 m ²
• Private Verkehrsfläche	107 m ²
• Fläche zur Erhaltung von Gehölzen	586 m ²
• Fläche zur Entwicklung einer Baumhecke	835 m ²
• Freihaltefläche (Brandschutz)	502 m ²
<u>einbezogene angrenzende Flächen</u>	<u>1.990 m²</u>
• Öffentliche Verkehrsfläche (Badstraße, Bestand)	829 m ²
• Sonstige Flächen (ohne Nutzungsart)	1.161 m ²
<u>Ausgleichsfläche</u>	<u>2.139 m²</u>

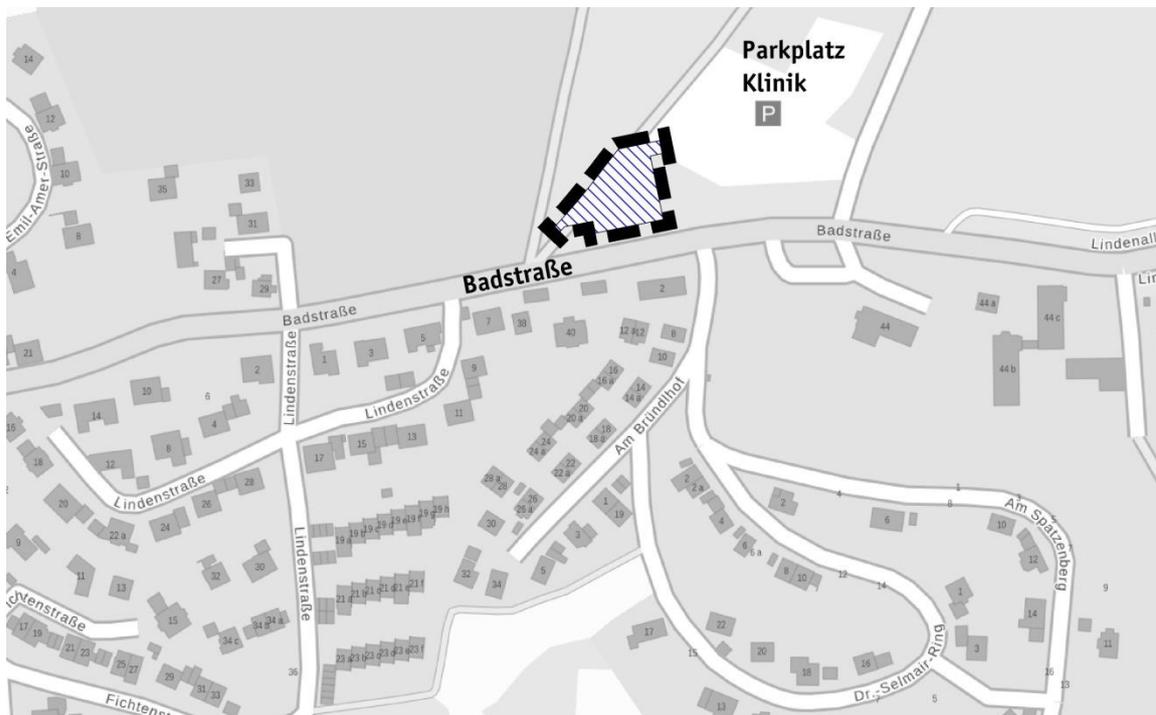
5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

5.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Wartenberg plant an der Badstraße, im Anschluss an Parkplatz der Klinik Wartenberg ein Sondergebiet mit 0,14 ha Größe auf bisher forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Sondergebietsausweisung soll die Errichtung eines Heizwerks zur Nahwärmeversorgung von Gebäuden der Klinik und eines Notstromaggregats für die Klinik ermöglichen.



Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Das Sondergebiet wird an die bestehende Siedlung angebunden und ermöglicht, das Heizwerk mit einer vorhandenen Zufahrt flächensparend zu erschließen. Die

flächensparende Erschließung und die Notwendigkeit, die Heizzentrale zur Vermeidung von Wärmeverlusten möglichst zwischen den zu versorgenden Gebäuden zu positionieren, rechtfertigen eine Ausnahme vom Vorrang der Innenentwicklung. Ein gleichermaßen geeigneter Standort steht im Innenbereich nicht zur Verfügung. Die Ausweisung eines Sondergebiets zum Aufbau einer Nahwärmeversorgung entspricht auch den landesplanerischen Zielen zur Energieversorgung, nach denen erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind und die Potenziale der Bioenergie nachhaltig genutzt werden sollen.

Der Grundsatz 5.4.1 des Landesentwicklungsprogramms, nach dem die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden sollen, wird beachtet: das Heizwerk nimmt nur eine sehr kleine Waldfläche in Anspruch und verbessert gleichzeitig die Absatzmöglichkeiten für die lokale und regionale Forstwirtschaft. Die Planung entspricht auch den landesplanerischen Grundsätzen zum Klimaschutz: Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger – Wasserkraft, Biomasse, Solarenergie, Windkraft und Geothermie – trägt dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern. Das Heizwerk soll überwiegend mit Biomasse (Holzhackschnitzeln) betrieben werden.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

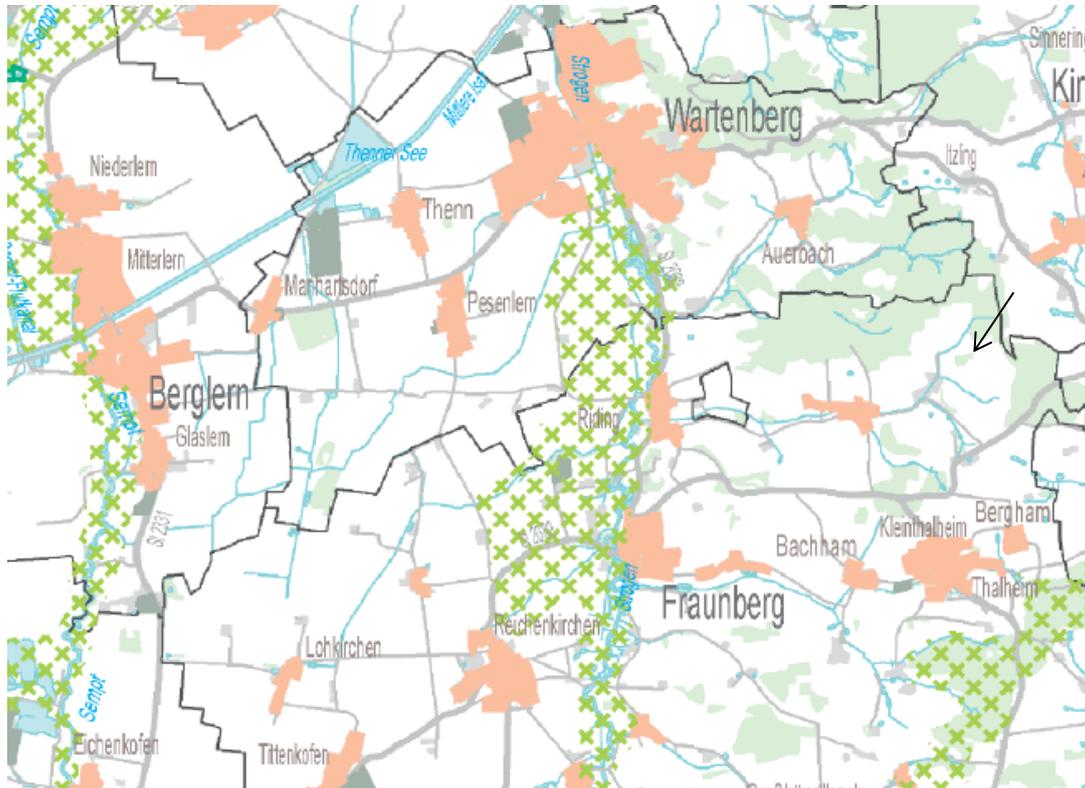
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

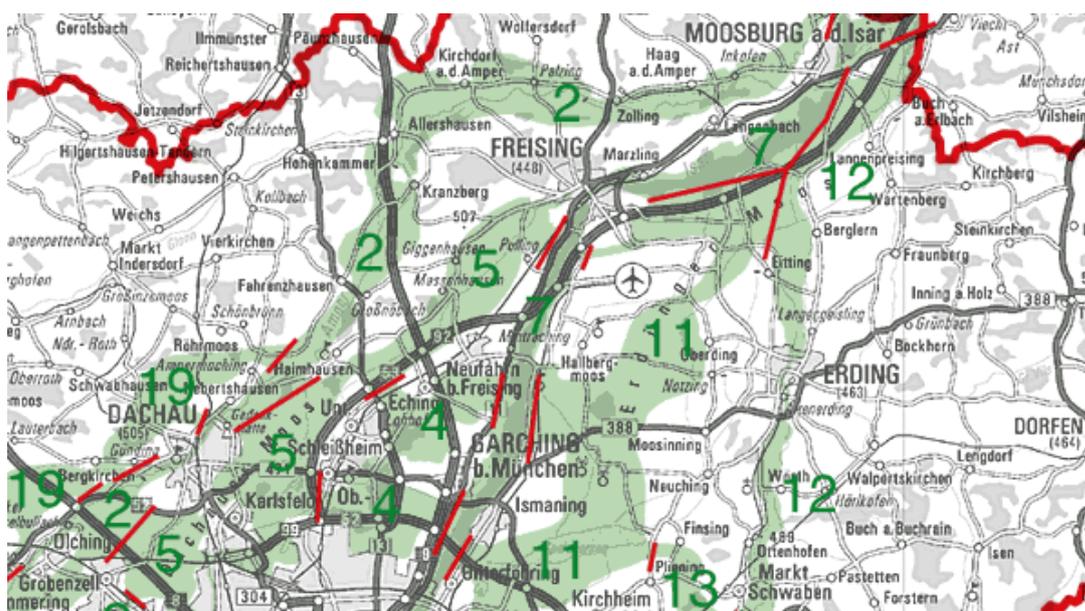
Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.). Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“).

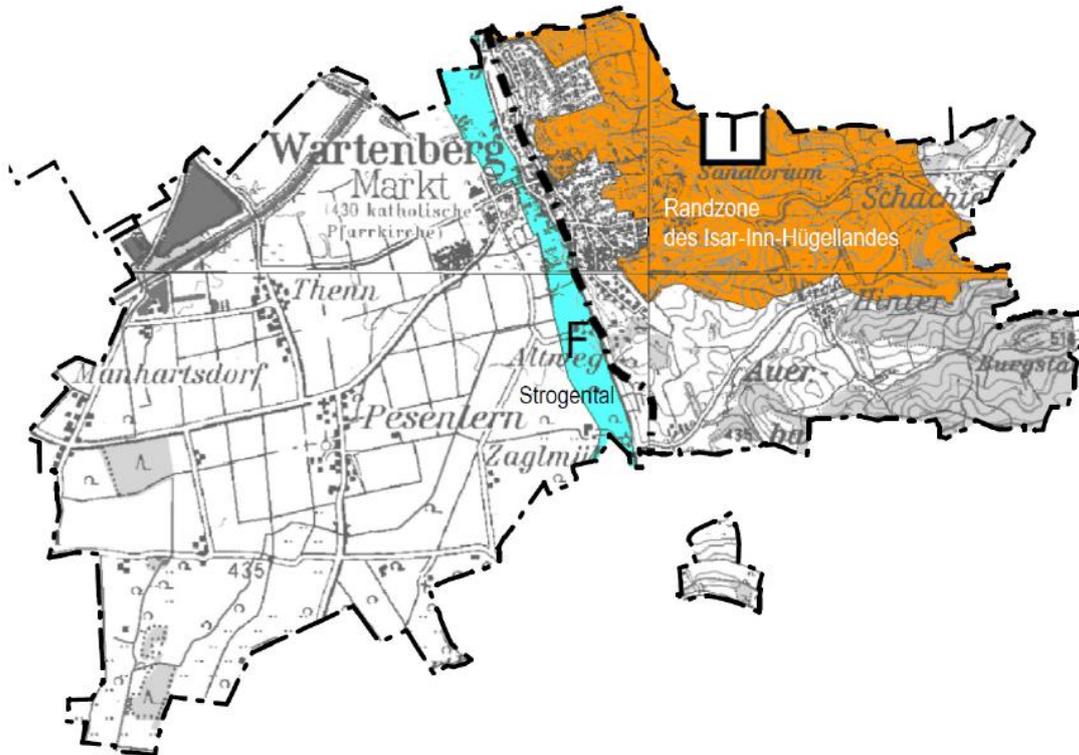


Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.



Die Planung betrifft eine Waldfläche. Der Wald hat eine besondere Funktion für das Landschaftsbild (siehe Flächennutzungsplan Wartenberg). Das Planungsgebiet liegt außerdem im Schwerpunktgebiet „Randzonen des Isar-Inn-Hügellandes“ des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung).

- F = Strogental
I = Randzonen des Isar-Inn-Hügellandes



Für dieses Schwerpunktgebiet sind folgende Ziele und Maßnahmen definiert:

1. Naturschutzrechtliche Sicherung bedeutender Lebensräume:

- als Naturschutzgebiet die Hecken- und Rankenlandschaft zwischen Wartenberg und Pfrombach (z.B. 7537 B44.1, 7537 B44.2, 7537 B44.6)
- als Geschützte Landschaftsbestandteile die bewaldeten Hangbereiche am Anstieg zum Isar-Inn-Hügelland um Wartenberg (z.B. 7537 B45.1, 7537 B45.2, 7537 B45.3, 7637 B45.3, 7637 B45.4)
- als Landschaftsschutzgebiet die Hecken/Rankenkomplexe, Quellgebiete und Waldflächen um Wartenberg.

2. Vorrangige Erhaltung und Optimierung des kleinstrukturierten Lebensraumkomplexes aus Gehölzstrukturen und Trockenstandorten am westlichen Trauf des Tertiärhügellandes um Wartenberg als Kernfläche für die Erhaltung des typischen Artenspektrums im Tertiärhügelland:

- Vermeidung von Zerschneidungen oder Bebauung
- Durchführung von Pflegemaßnahmen zur Förderung des Struktureichtums
- Vorrangiger Umbau sturmlabiler Waldfragmente mit Nadelholz in naturnahe Feldgehölzinseln
- Neuschaffung von Kleinstrukturen im Umfeld bestehender zur Schaffung größerer Verbundsysteme
- Förderung von Brutvogelarten wie Neuntöter, Dorngrasmücke und Rebhuhn als Leitarten.
- Abpflanzung des uneingegrüntes Siedlungsrandes im Westen von Wartenberg.

Diese Ziele und Maßnahmen stehen der Errichtung des Heizwerks im Anschluss an die Wohnbebauung an der Badstraße nicht entgegen. Die Bebauung und die damit verbundene kleinflächige Rodung wirken sich nicht erheblich auf die Erhaltungs- und Optimierungsziele aus.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Schutzgut Mensch

In der Umgebung des geplanten Heizwerks befinden sich Wohngebiete. Durch den Bau und den Betrieb des Heizwerks können Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase entstehen. Schädliche Einwirkungen sind jedoch wegen der gesetzlichen Vorschriften zum Immissionsschutz nicht zu erwarten. Für das Heizwerk werden über die gesetzlichen Vorschriften hinaus emissionsmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Anlieferungen werden auf die Tagzeit beschränkt. Mehr als gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Sondergebiet ist auf Flächen geplant, die derzeit als Wald und teilweise als Zufahrt genutzt werden. Der Wald hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum. Es sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten einbezogen. Die Fläche liegt jedoch in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms (siehe oben). Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Der Bereich ist durch die Badstraße und den Klinikparkplatz geringfügig vorbelastet. Der Baumbestand hat teils beachtliche Stammdurchmesser – der größte Baum hat einen Stammumfang von 458 cm (= Durchmesser von 146 cm).

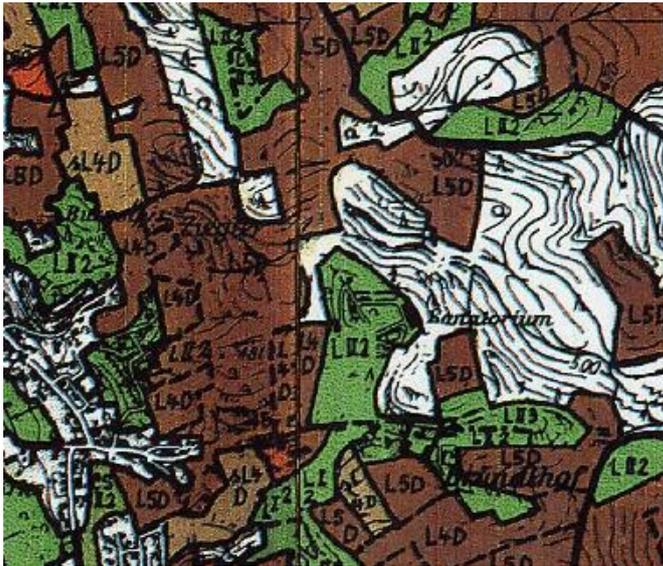
Dieser Begründung liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit Bestandserhebung bei, die im Jahr 2017 für ein anderes Bauvorhaben im Klinikwald erstellt wurde und für die vorliegende Planung als Potentialabschätzung herangezogen werden kann. Aus ihr gehen der Bestand und die Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie hervor. Bei den zu fällenden Bäumen ist mangels geeigneter Höhlen kein Vorkommen geschützter Arten zu erwarten. Bei der Einhaltung des jahreszeitlichen Rodungsverbots können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind außerdem Vermeidungsmaßnahmen wie der Erhalt von Bäumen und der Schutz von Bäumen in der Bauphase festgesetzt. Mit dem Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung der Tiere und Pflanzen auszugehen.

Schutzgut Fläche

Im Markt Wartenberg werden derzeit ca. 16 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 276 ha⁴. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren im gleichen Verhältnis gewachsen wie die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Wartenberg 445 m². Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Das vorliegend geplante Heizwerk ist im Zusammenhang mit der Klinikerverweiterung und der Errichtung von zwei Personalwohnanlagen für die Klinik zu betrachten. Beide Maßnahmen sind eine flächensparende Nachverdichtung bestehender Bauflächen. Somit hat die geringe Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für das Heizwerk keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

⁴ aus Gemeindedaten Markt Wartenberg Ausführliche Datengrundlagen 2015, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Schutzgut Boden



Der Boden im Bereich des Sondergebiets ist als Lehmboden guten Zustands zu bezeichnen (L12). Die künftige Nutzung der Fläche als Sondergebiet bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen nahezu irreversibel verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzkarte des Bodeninformationssystems Bayern.

Schutzgut Wasser



Im Planungsgebiet ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 3 m anzusetzen. Messstellen gibt es dort nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Wenn der Boden es zulässt, wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Strogen (Bemessungshochwasser HQ 100) reicht nicht bis an das geplante Sondergebiet heran. Die zukünftige Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die Baukörper dringen jedoch voraussichtlich nicht in das Grundwasser ein; eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der geringen Gebietsgröße als „gering erheblich“ zu bewerten. Das Sondergebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abbildung, Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße und der nur geringen Flächenversiegelung kommt es durch die Planung aber höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Im Umfeld des Planungsgebiets

bleiben große Waldflächen unbeeinträchtigt. Die Verbrennung von Hackschnitzeln und auch die Verbrennung von Erdgas sind mit dem Ausstoß von Schadstoffen und Feinstaub verbunden. Um die Belastungen im Umfeld möglichst gering zu halten, werden Immissionsschutzmaßnahmen über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus festgesetzt. Die Auswirkungen der Bebauung auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Sondergebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 060-B „Steilanstieg zum Tertiärhügelland“ an. Das Umfeld ist hügelig. Die Umgebung wird im Süden von Wohnsiedlungen und nördlich der Badstraße von Wald geprägt. Im Osten beginnt am Ortsende das Naturdenkmal „Lindenallee zwischen Schröding und Wartenberg an der ED 2“. Entlang der Badstraße reicht der Wald aus dem nordöstlichen Gemeindegebiet und dem Holzland bis weit in den Ort hinein. Das Ortsbild ist dort auf einer Länge von einem halben Kilometer vom Gegenüber der Wohnbebauung südlich der Straße und dem Wald nördlich der Straße bestimmt. Unterbrochen wird der Wald nur durch die Klinikzufahrt. Die Parkplätze der Klinik liegen hinter Hecken und bewachsenen Erdwällen und treten kaum in Erscheinung. Dieses Ortsbild soll durch das Heizwerk nicht gestört werden, der Wald hat laut Flächennutzungsplan eine besondere Funktion für das Landschaftsbild. Zum Schutz des Ortsbildes sind im Bebauungsplan mehrere Maßnahmen vorgesehen, wie der Erhalt großer Altbäume, die Ergänzung vorhandener Bäume zu einer geschlossenen Eingrünung, Festsetzungen zur Ausführung der Gebäudefassaden, zur Gebäudehöhe, zu Werbung und Beleuchtung. Die Schornsteine werden nicht über den Baumbestand hinausragen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind deshalb voraussichtlich nur gering erheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Sondergebiet nicht ausgewiesen wird, wird die dortige Fläche weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Die Heizanlage für die Klinikgebäude müsste an einer anderen Stelle untergebracht werden. Wegen der Ortsgebundenheit der Heizzentrale ist lediglich von einer kleinräumigen Verlagerung auszugehen, z.B. zu den geplanten Wohnanlagen der Klinik im Wohngebiet am Bründlhof.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehen und im weiteren Verfahren zu konkretisieren oder zu ergänzen:

- Beschränkung der Ausweisung auf das Notwendigste, um den Boden und die Fläche zu schonen;
- Höhenbeschränkung der Gebäude zum Schutz des Ortsbildes;
- Vorschrift zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und zur Beleuchtung zum Schutz des Ortsbildes;
- Einschränkung von Betriebszeiten (Lärmschutz);
- Emissionsmindernde Vorschriften (Hackschnitzelqualität, Schornsteinhöhe);
- Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzen zum Schutz der Lebensräume und des Ortsbildes;
- Vorschriften zum Schutz von Bäumen in der Bauphase;
- Entwicklung einer Baumhecke als Eingrünung;

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁵ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

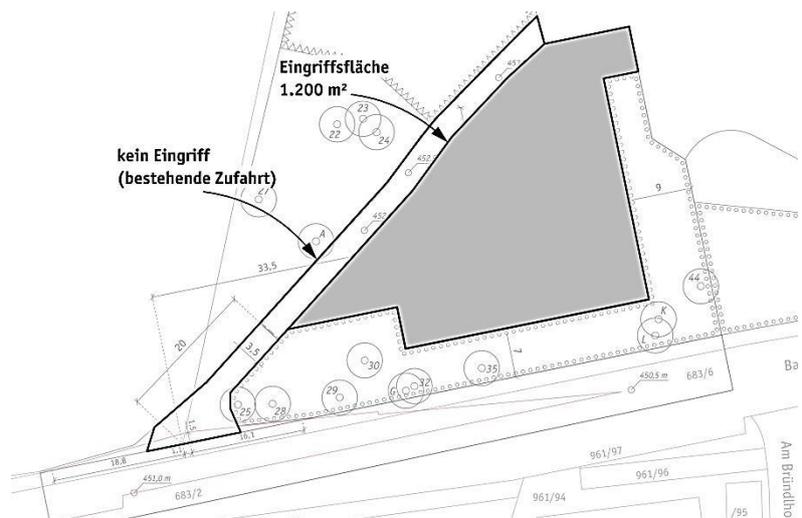
Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Der Aufbau einer Nahwärmeversorgung mit Nutzung erneuerbarer Energien ist bereits an sich eine Klimaschutzmaßnahme (siehe auch oben, Ziele der Landesplanung). Im Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen vorgesehen, die der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen dienen oder den Beitrag zum Klimawandel vermindern:

- Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen im Umfeld der Wohnsiedlungen und zur Erhaltung des natürlichen Rückhaltevermögens von Niederschlägen;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung;

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Das Planungsgebiet ist als Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (Kategorie III), es handelt sich um einen naturnah aufgebauten, standortgemäßen Wald mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten. Die Eingriffsschwere entspricht einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Die Eingriffsfläche beträgt 1.200 m² (siehe Abbildung). Sie umfasst das Sondergebiet abzüglich der Fläche der bereits bestehenden Zufahrt. Auf der Freihaltefläche für den Brandschutz nördlich der Zufahrt ist kein Eingriff in Natur und Landschaft geplant.



Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff in Waldflächen; Typ A III
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 1,0 und 3,0;
anzusetzen ist im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 1,0
Eingriffsfläche: 0,12 ha
Ausgleichsfläche: 0,12 ha x 1,0 = 0,12 ha

Es wurde geprüft, ob die vereinfachte Vorgehensweise des Eingriffsleitfadens angewendet werden kann. Da kein Wohngebiet ausgewiesen wird, ist das vereinfachte Vorgehen nicht anwendbar.

⁵ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Erhaltung und Nachpflanzung von Gehölzen und zur Entwicklung einer Baumhecke sind Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB, insbesondere zur Bewahrung eines grünen und ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes. Für den Ausgleich der unvermeidlichen Beeinträchtigungen können sie daher nicht herangezogen werden. Der ökologische Ausgleich soll im Wald der Klinik auf einer Fläche nördlich der Klinikgebäude erbracht werden. Es handelt sich um eine 2.140 m² große Teilfläche des Flurstücks 988, Gemarkung Wartenberg, die nach einem Borkenkäferbefall kahlgeschlagen wurde und planmäßig wieder aufgeforstet wird. Als ökologische Aufwertung ist die Erhöhung des Laubbaumanteils auf 100 % vorgesehen. Eigentümer der Fläche ist die Klinik.

Das Forstamt Erding hat im Oktober 2018 die Fläche begutachtet und die Anforderungen für die Wiederaufforstung beschrieben, die aus der walddesetzlich geforderten sachgemäßen Bewirtschaftung im Privatwald ergeben:

Bezüglich der Wiederaufforstung unter Berücksichtigung des naturschutzfachlich zu erbringenden Ausgleichs lässt sich folgendes sagen: In den angrenzenden Altbeständen dominiert zwar die Fichte, es sind jedoch regelmäßig Laubhölzer (Ahorn, Buche, Roteiche, Esche u. a.) beigemischt. Diese Laubhölzer verjüngen sich natürlich, d. h. durch Samenfall. Auf der aufzuforstenden Fläche (Borkenkäferschaden) ist stellenweise bereits Naturverjüngung festzustellen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich ein Teil der Schadfläche von selbst mit Laubholz wieder bewaldet. Der so zu erwartende Laubholzanteil ist mit 30 % sicher nicht zu hoch angesetzt. Da es nicht der walddesetzlich vorgeschriebenen sachgemäßen Waldbewirtschaftung entsprechen würde, die Laubholz-Naturverjüngung wieder auszureißen und Fichte zu pflanzen, ist es berechtigt, das für die Aufwertung maßgebliche Ausgangsniveau bei 30 % Laubholz anzusetzen.

Dieses Ausgangsniveau ergibt bei Anwendung des bayerischen Eingriffsleitfadens⁶ folgende anrechenbare Kompensation:

- anrechenbare Ausgleichsfläche = (100 % - 30 %) x 2.140 m² = 1.498 m²

Die anrechenbare Größe der Ausgleichsfläche liegt geringfügig über dem oben ermittelten Bedarf. Angesichts der Spielräume bei der Bedarfsermittlung, bei der Bewertung der Maßnahme und bei der Abgrenzung der Aufforstungsfläche gegenüber angrenzenden Beständen ist diese Abweichung nicht relevant. Die Ausgleichsfläche entspricht dem ermittelten Bedarf.

Die ökologische Aufwertung besteht in der Erhöhung des Laubholzanteils von 30 % auf 100 %. Anrechenbar ist die Differenz zwischen dem geplanten Zustand und dem vom Forstamt festgestellten Ausgangsniveau. Nach Auskunft des Forstamtes ist für die Pflanzung unter den gegebenen Bedingungen (Standort, Belichtung) die Buche gut geeignet. Zu ergänzen ist, dass aus naturschutzfachlicher Sicht das Laubholz dem Artenpotenzial des Standorts entsprechen und die angestrebte Mischung sich der natürlichen Waldgesellschaft nähern muss (vgl. Eingriffsleitfaden Seite 37). Die potentielle natürliche Vegetation wird im Fachinformationssystem Natur des bayerischen Landesamtes für Umwelt als Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald angegeben. Die im Bestand mit der Mehrung des Laubholzanteils angestrebte Erhöhung der biologischen Vielfalt des Waldökosystems (ökologische Verbesserung) setzt laut Eingriffsleitfaden ferner voraus, dass die gesamte Ausgleichsfläche unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteils verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau im bayerischen Staatswald bewirtschaftet wird.

Das Forstamt hat empfohlen, die Maßnahme auch auf angrenzende Flächen auszuweiten. Da sich die Ausgleichsfläche in Privatbesitz befindet, ist eine dingliche Sicherung der Maßnahmen notwendig. Nach dem bayerischen Eingriffsleitfaden ist die dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten. Die Sicherung muss vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

Durch die Festsetzungen zur Pflanzung einer Baumhecke und zur die Erhaltung von Gehölzen wurde mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Errichtung des Heizwerks entwickelt. Die Kompensationsflächen liegen im gleichen Naturraum wie die Eingriffsfläche und werden durch die festge-

⁶ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden; Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 2003, Seite 38

setzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsflächen entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfs ermittelten Größenordnung und stellen zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Heizwerks war bereits Teil des Antrags des Vorhabenträgers. Im Bebauungsplanverfahren wurden keine alternativen Standorte geprüft, weil die Lage zwischen den zu versorgenden Gebäuden, im Anschluss an den Parkplatz und unmittelbar neben der Badstraße als besonders günstig erachtet wird. In einem ersten Entwurf war eine Erweiterungsmöglichkeit der Gebäude in Richtung Westen vorgesehen, die jedoch zum Schutz einer Esche (Baum Nr. 30) verworfen wurde. Ebenfalls zum Schutz bestehender Bäume wurde eine Geländeaufschüttung östlich des Heizwerks verworfen, die ursprünglich zur Modellierung des Walls vorgesehen war, der den Klinikparkplatz einfasst (Bäume Nr. 44, K und L).

5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutz, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein. Da die Baumaßnahme und die Emissionen bereits der ständigen behördlichen Überwachung und der regelmäßigen Kontrolle durch den Kaminkehrer unterliegen, wird folgende Maßnahme zur Überwachung vorgesehen: die Gemeinde führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Begehung durch, um die Entwicklung und Wirksamkeit der Eingrünung zu überprüfen.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen		X	
Fläche	unerheblich		
Boden			X
Wasser	X		
Klima und Luft	X		
Landschafts- und Ortsbild	X		
Kultur- und Sachgüter	unerheblich		

Die Ausweisung des Sondergebiets für das Heizwerk beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und einem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für das Vorhaben entwickelt.

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2018
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2018
- Artenschutzprüfung; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Nutzung eines Waldstücks durch einen Waldkindergarten, herangezogen als Artenschutz-Potenzialabschätzung für das Sondergebiet am Rande des Waldstücks
9. August 2017, PSU Prof. Schaller Umwelt Consult GmbH, München
- Schornsteinhöhenberechnung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Klinik“ des Marktes Wartenberg; Schornsteinhöhenberechnung unter Berücksichtigung von lokalen Geländeverhältnissen, Bebauung und Bewuchs
5. Oktober 2018, hooock farny ingenieure, Landshut
- Schallschutzgutachten - Schalltechnisches Gutachten vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Klinik“ des Marktes Wartenberg; Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche
5. Oktober 2018, hooock farny ingenieure, Landshut
- Bodengutachten - Wohnanlage am Bründlhof und Neubau einer Heizzentrale in Wartenberg; Baugrundgutachten
29. Juli 2018, Frauscher Geologie, Ingenieurgeologie – Geotechnik, St. Wolfgang

6 Hinweise

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde Landkreis Erding)

- Die im Zuge des Bebauungsplans unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen hat grundsätzlich unter Beachtung der zeitlichen Vorgabe zum allgemeinen Artenschutz, d.h. im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zu erfolgen.
- Für die ökologische Ausgleichsmaßnahme dürfen im Sinne des § 16 BNatSchG keine öffentlichen Fördergelder beansprucht werden.

Forstwirtschaft (Forstamt Erding)

- Für die Pflanzung auf der Ausgleichsfläche wäre unter den gegebenen Bedingungen (Standort, Belichtung) die Buche gut geeignet.
- Es wäre überlegenswert, auch die angrenzenden Waldbestände in den Ausgleich mit einzubeziehen.

Starkregenvorsorge (Wasserwirtschaftsamt München)

- Aufgrund der topografischen Lage kann es zu wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlägen kommen. Damit Niederschlagswasser bei Starkniederschlagsereignissen nicht ins Gebäude läuft, sollte aufgrund der Erfahrungen mit Extremniederschlagsereignissen der letzten Jahre gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante der Erdgeschosse gelegt werden. Das Erdgeschoss eines Gebäudes sollte daher zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 15 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Auf die Vorschriften des Art 8 Abs. 1 und 2 wird hingewiesen.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. 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.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantenetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).

- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten. Aufgrund der Lage und Dimensionierung der Hydranten an der Badstraße kann für das Bebauungsplanverfahren von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden. Die ist aber nach Erstellung des Brandschutznachweises noch in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle weiter zu untersuchen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Dies ist bei der vorliegenden Planung gegeben; ferner ergibt sich durch die vorgesehene Mitnutzung der Feuerwehrezufahrt eine direkte Erreichbarkeit. Die Feuerwehrezufahrt muss jederzeit mit Einsatzfahrzeugen nutzbar sein. Die Planung ist daher im weiteren mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Zu beachten ist insbesondere, dass diese Zufahrtsfläche bei einer Räumung des Hackschnitzellagers nicht für die Zwischenlagerung genutzt werden kann.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Abwehrender Brandschutz (Freiwillige Feuerwehr Wartenberg)

- Für die Sicherstellung des Abwehrenden Brandschutzes und des Technischen Hilfsdienstes sind Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese können sich aufgrund einer baulichen Anlage auf einem Privatgrundstück aber auch zur Erreichung dieser Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsgrund befinden.
- Für die Ausführung der Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken, ist in Bayern, die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ verbindlich anzuwenden. Verantwortlich hierfür ist i.d.R. der jeweilige Eigentümer der baulichen Anlage.
- Die zulässigen Abmessungen für Feuerwehrfahrzeuge werden in DIN-Normen beschrieben. Während nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 der StVZO allgemein die Maximalbreite von 2,55 m zulässig ist, legen die eingeführten Fahrzeugnormen für Feuerwehrfahrzeuge eine maximale Breite von 2,50 m fest. Hinzugerechnet werden bundesweit auf jeder Seite noch 0,25 m (= 0,5 m; beidseitig ausgeklappte Seitenspiegel), um z.B. zwischen zwei haltenden oder parkenden Fahrzeugen oder anderen seitlichen Abgrenzungen noch vorbei- bzw. durchfahren zu können. Daraus ergeben sich dann die in den Richtlinien geforderten 3,00 m als Mindestbreite. Zudem ist eine Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m sicherzustellen.
- Gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gelten diese Bestimmungen prinzipiell nur auf Privatgrundstücken. Um jedoch die Flächen auf Privatgrundstücken überhaupt erreichen zu können, müssen mindestens eben diese Vorgaben auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant bzw. vorgesehen werden.
- Die genannten vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren sowie in der 3. Flächennutzungsplanänderung sollten in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt und wenn notwendig auch umgesetzt werden.
- Bei Forderung einer Brandmeldeanlage im Brandschutznachweis und Nutzung der vorhandenen Anlage im Bettenbau sollte aus einsatztaktischer Sicht der Standort des Feuerwehr-Erstinformationssystems mit der Feuerwehr abgesprochen werden.

Kreisstraße ED2 (Staatliches Bauamt Freising)

- Die bestehende Zufahrt kann für Sattelzüge nur aus westlicher Richtung eingefahren werden. Auch das Ausfahren für Sattelzüge ist nur in westliche Richtung möglich. Daher ist an der Zufahrt eine entsprechende Beschilderung vorzusehen.
- Die Zufahrt muss noch vor der Erstellung der Hochbauten auf eine Länge von mindestens 20 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der ED2 – mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden.
- Die Wendeanlagen für Sattelzüge sind ausreichend zu dimensionieren, so dass ein Rückwärtsausfahren in die Kreisstraße vermieden wird.
- Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Jedes Gebäude ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Vorhabenträger die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungseinrichtungen.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Vorhabenträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Flughafen München (Luftamt Südbayern)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München, speziell in der Anflugfläche des S/L-Bahn-Systems.
- Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 538 m ü. NN.
- Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH)

- Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 20-kV-Mittelspannungs-, 0,4-kV-Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungserdkabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn der Erdarbeiten Planauskunft über die unterirdischen Anlagen im Zeichenbüro der Bayernwerk Netz GmbH eingeholt wird.
- Die elektrische Erschließung des neu geplanten Heizwerks lässt sich voraussichtlich durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes der nahegelegenen Trafostation Wartenberg 6 durchführen. Näheres kann erst nach Bekanntgabe der benötigten elektrischen Leistung gesagt werden.
- Für alle mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Bei Baumpflanzen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist auf jeden Fall eine Planauskunft einzuholen.
- Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH)

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Bestehende Gasleitungen sind im Lageplan unten eingetragen:



Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Klinik“ weist der Markt Wartenberg an der Badstraße ein Sondergebiet für Anlagen zur Wärme- und Stromversorgung der Klinik Wartenberg aus. Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

8 Anlagen

8.1 Artenschutzprüfung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Nutzung eines Waldstücks durch einen Waldkindergarten, herangezogen als Artenschutz-Potenzialabschätzung für das Sondergebiet am Rande des Waldstücks
9. August 2017, PSU Prof. Schaller Umwelt Consult GmbH, München

8.2 Schornsteinhöhenberechnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Klinik“ des Marktes Wartenberg; Schornsteinhöhenberechnung unter Berücksichtigung von lokalen Geländeverhältnissen, Bebauung und Bewuchs
5. Oktober 2018, hoock farny ingenieure, Landshut

8.3 Schallschutzgutachten

Schalltechnisches Gutachten vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Klinik“ des Marktes Wartenberg; Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche
30. Oktober 2018, hoock farny ingenieure, Landshut

8.4 Bodengutachten

Wohnanlage am Bründlhof und Neubau einer Heizzentrale in Wartenberg; Baugrundgutachten
29. Juli 2018, Frauscher Geologie, Ingenieurgeologie – Geotechnik, St. Wolfgang

8.5 Untersuchung Regenrückhaltebecken

Ergebnis der hydrologischen Untersuchung – Überrechnung des Regenrückhalteriums, Regenrückhaltebecken Am Bründlhof
Dezember 2015, Ingenieurbüro Schelzke, Iser

8.6 DIN-Normen

- DIN EN ISO 17225-4, Biogene Festbrennstoffe - Brennstoffspezifikationen und -klassen - Teil 4: Klassifizierung von Holzhackschnitzeln
- DIN 18920:2002, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Hinweis: die o.a. DIN-Normen werden bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereitgehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Normen sind im Übrigen erhältlich beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Wartenberg, den

.....
Manfred Ranft, Erster Bürgermeister