



Markt Wartenberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Heizwerk Klinik
Zusammenfassende Erklärung

13. Dezember 2018

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der bisher dreimal 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 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines Nahwärmeheizwerks für Gebäude der Klinik zulassen. Laut § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Der Bebauungsplan wurde am 12. Dezember 2018 vom Marktgemeinderat als Satzung beschlossen.

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 der Änderungsbereiche aufgezeigt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt und fortgeschrieben.

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

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Anordnung der Gebäude zur Lärmabschirmung; - Einschränkung von Betriebszeiten (Lärmschutz); - Emissionsmindernde Vorschriften (Hackschnitzelqualität, Schornsteinhöhe);
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verzicht auf neuen Planungen in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen; - Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen: Erhöhung des Laubholzanteils auf einer Wiederaufforstungsfläche im Klinikwald; - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen; - 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;
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisung an vorhandene Gemeindestraße; der Erschließungsaufwand ist damit gering; - Beschränkung der Ausweisung auf das Notwendigste, um den Boden und die Fläche zu schonen;
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisung an vorhandene Gemeindestraße; der Erschließungsaufwand ist damit gering; - Beschränkung der Ausweisung auf das Notwendigste, um den Boden und die Fläche zu schonen;
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Planungen in Trinkwasserschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet; - Regenwasserrückhaltung zur Vermeidung von Abflussspitzen;
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Das Heizwerk dient dem Umstieg der Wärmeversorgung der Klinik von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien;
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Baugebiete; - Eingrünung des Heizwerks mit Baumhecke als Schutz des Landschaftsbildes; - Höhenbeschränkung der Gebäude zum Schutz des Ortsbildes; - Vorschrift zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und zur Beleuchtung zum Schutz des Ortsbildes;
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern zu erwarten;

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Formelle Beteiligungsschritte fanden in Form von zwei 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 4. Juli 2018 (Vorentwurf)

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

<i>Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungsleitungen (Strom) - Hinweise zur Stromversorgung, Schutzmaßnahmen und Unfallverhütungsvorschriften	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Energie Südbayern GmbH, Erding</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas) mit Lageplan - Hinweis auf Schutzmaßnahmen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut</i> - Informationen zu vorhandenen Versorgungsleitungen (Telefon) - Hinweis auf Schutzmaßnahmen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Bereich Forsten</i> - Hinweis auf notwendige Rodungserlaubnis - Anregung zur Kombination der Ersatzaufforstung mit dem ökologischen Ausgleich	keine Planänderung Änderung Hinweis in der Begründung
<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Anregung zur Durchführung von Sickertests - Hinweise zur erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser	Planänderung: Festsetzung einer Regenwasserrückhaltung statt einer Versickerung
<i>Wasserzweckverband Berglerner Gruppe</i> - Hinweise zur Wasserversorgung	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
<i>Flughafen München GmbH</i> - Hinweise auf Bauschutzbereiche und luftverkehrsrechtliche Vorschriften	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
<i>Freiwillige Feuerwehr Wartenberg</i> - Hinweis zur Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr - Hinweis zu einer Brandmeldeanlage	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
<i>Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern</i> - Hinweise auf luftverkehrsrechtliche Vorschriften	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
<i>Staatliches Bauamt Freising</i> - Anregung einer Beschilderung der Zufahrt - Anregungen und Hinweise zu Wendeanlage, Befestigung der Zufahrt und Anpflanzungen im Straßenbereich	Planänderung: die Beschilderung wurde festgesetzt; die sonstigen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
<i>Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion</i> - Informationen zum abwehrenden Brandschutz - Hinweis zur Freihaltung der Feuerwehrezufahrt	Planänderung: Eine Fläche zur Ausbreitung und Ablöschung von Hackschnitzeln wurde festgesetzt; die sonstigen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
<i>Landratsamt Erding, FB 12 Liegenschaftsmanagement</i> - Hinweis auf Regelungen zu Pflanzen im Straßenbereich - Anregung zum Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen	keine Planänderung die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding - Untere Naturschutzbehörde</i> - Anregung zum Artenschutz bei der Rodung (Einhaltung des jahreszeitlichen Rodungsverbots) - Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 8. Oktober 2018 (Entwurf)

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

Landratsamt Erding – Untere Naturschutzbehörde - Hinweis auf zu vermeidende Inanspruchnahme öffentlicher Förderung für die Waldumbaumaßnahme	Keine Planänderung der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften	keine Planänderung der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg - Informationen zur Wasserversorgung im Planungsgebiet	keine Planänderung die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding, Bereich Forsten - Hinweis auf notwendige Rodungserlaubnis - Hinweis auf Notwendigkeit einer Ersatzaufforstung	keine Planänderung Ergänzung der Begründung
Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde - Hinweis zur Überprüfung des Bauantrags	keine Planänderung die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
Wasserwirtschaftsamt München - Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Überflutungsgefahr	keine Planänderung die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
Landratsamt Erding, Kreisbrandinspektion - Verweis auf frühere Stellungnahme	Keine Planänderung die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen 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). Für die Niederschlagswasserversorgung war in der ersten Planfassung die Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Wegen ungeeigneter Bodenverhältnisse wurde diese Planung zugunsten einer Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal aufgegeben.