



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum**  
**3. Änderung**  
**Zusammenfassende Erklärung**

15. November 2019

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan. Das Sport- und Freizeitzentrum zwischen Wartenberg und Thenn war bereits im vorherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 enthalten - seit seiner 1. Änderung im Jahr 1992. Die Gemeinde hat damals anlässlich einer Erweiterung der Sportplätze das Sportzentrum aus dem Ortsinneren an diesen neuen Standort verlegt, weil der alte Standort im Überschwemmungsgebiet der Strogen lag. Im Jahr 1992 hat der Markt Wartenberg auch den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“ aufgestellt, der seitdem zweimal geändert wurde. Mit der 3. Bebauungsplanänderung bereitete die Gemeinde die Errichtung eines Wertstoffhofes am südöstlichen Rand des Sportzentrums vor. Parallel zur Bebauungsplanänderung wurde der Flächennutzungsplan geändert (4. Änderung). Die Änderungen wurden im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Laut § 10 Abs. 3 BauGB wird die Änderung des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 Änderung 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 des Verfahrensfortschritts ergänzt und fortgeschrieben.

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

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortwahl abseits der Wohngebiete zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbelästigungen.</li> <li>- Standort dennoch ortsnah, so dass unnötiges Verkehrsaufkommen vermieden wird und der Wertstoffhof auch noch mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar ist.</li> <li>- Sichtschutz zum Sportgelände mit geschnittener Hecke oder Sichtschutzzaun, um Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung zu minimieren.</li> <li>- Beschränkung der Anzahl der Zufahrten auf das Notwendigste, um Störungen und Unsicherheiten auf dem wichtigen Fuß- und Radweg so weit wie möglich zu vermeiden.</li> <li>- Aufstellung der Grüngutcontainer möglichst abseits des Fuß- und Radwegs und der Sportanlagen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.</li> <li>- Bei Bedarf Ausweitung der Öffnungszeiten, um erhebliches Verkehrsaufkommen zu entzerren.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf Planung in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder existierenden Biotopen;</li> <li>- Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;</li> <li>- Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.</li> <li>- Eingrünung des Wertstoffhofes mit freiwachsenden Hecken.</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Wertstoffhof wird auf einer Fläche errichtet, die bisher als Parkplatz vorgesehen war. Der Verlust wird hauptsächlich durch dichtere Anordnung der verbleibenden Parkplätze kompensiert.</li> <li>- Anbindung der Neuausweisung an den Parkplatz des Sportzentrums; der Erschließungsaufwand ist damit gering;</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enge Anbindung der Neuausweisung an bestehende Erschließung; der Erschließungsaufwand ist damit gering;</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers über Rasenmulden, dadurch gute Filterung;</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung der Überschwemmungsgebiete;</li> <li>- Keine Planung in Trinkwasserschutzgebieten;</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers über Rasenmulden, dadurch gute Filterung;</li> <li>- Vermeidung von Geländeeintiefungen, um eine Gefährdung des Grundwassers durch Verunreinigungen zu vermeiden.</li> </ul>

Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Standortwahl in Ortsnähe trägt gegenüber einem weiter entfernten Standort – z.B. im Gewerbegebiet Thenn – dazu bei, verkehrsbedingten CO2-Ausstoß zu verringern.</li> <li>- Die anzupflanzenden Gehölze der Eingrünung binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxyd.</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Breite Eingrünung nach Süden und Osten zur Einbindung des Wertstoffhofes in die landschaftliche Umgebung. Die Eingrünung soll mindestens 8 m breit sein, um eine der landschaftlich geprägten Umgebung angemessene, freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen mit vorgelagertem Gras- und Krautsaum zu ermöglichen.</li> <li>- Einfriedung des Wertstoffhofes mit ausreichend engmaschigem und hohem Zaun, um Abfallverwehungen in die Umgebung zu vermeiden.</li> <li>- Differenzierte Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.</li> <li>- Ausschluss von Werbeanlagen, Fahnenmasten etc. im Bereich des Wertstoffhofes, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodendenkmäler sind in der Begründung aufgeführt, zur Beachtung bei weiteren Planungen;</li> <li>- Im Übrigen keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern;</li> </ul>

## 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 23. Mai 2019 (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im Juni/Juli 2019 durchgeführt.

<i>Wasserwirtschaftsamt München</i> - Einverständnis mit Verzicht auf Tieferlegung der Container	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Freiwillige Feuerwehr Wartenberg</i> - Hinweise zum abwehrenden Brandschutz - Hinweise auf Gefahren von Lithium-Ionen-Akkus	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweise auf Bodendenkmäler und denkmalrechtliche Vorschriften	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding – Kreisbrandinspektion</i> - Hinweise zum abwehrenden Brandschutz - Hinweise auf Gefahren von Lithium-Ionen-Akkus	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding - Wasserrecht</i> - Hinweis auf wasserrechtliche Vorschriften - Hinweis auf mögliche Wassergefährdung	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, FB 13 Abfallwirtschaft</i> - Bedenken zur ausnahmsweisen Parkplatznutzung des Wertstoffhofes - Bedenken zur Führung der Zufahrt	Planänderung: Parkplatznutzung wurde herausgenommen.
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Hinweise zum Immissionsschutz	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen

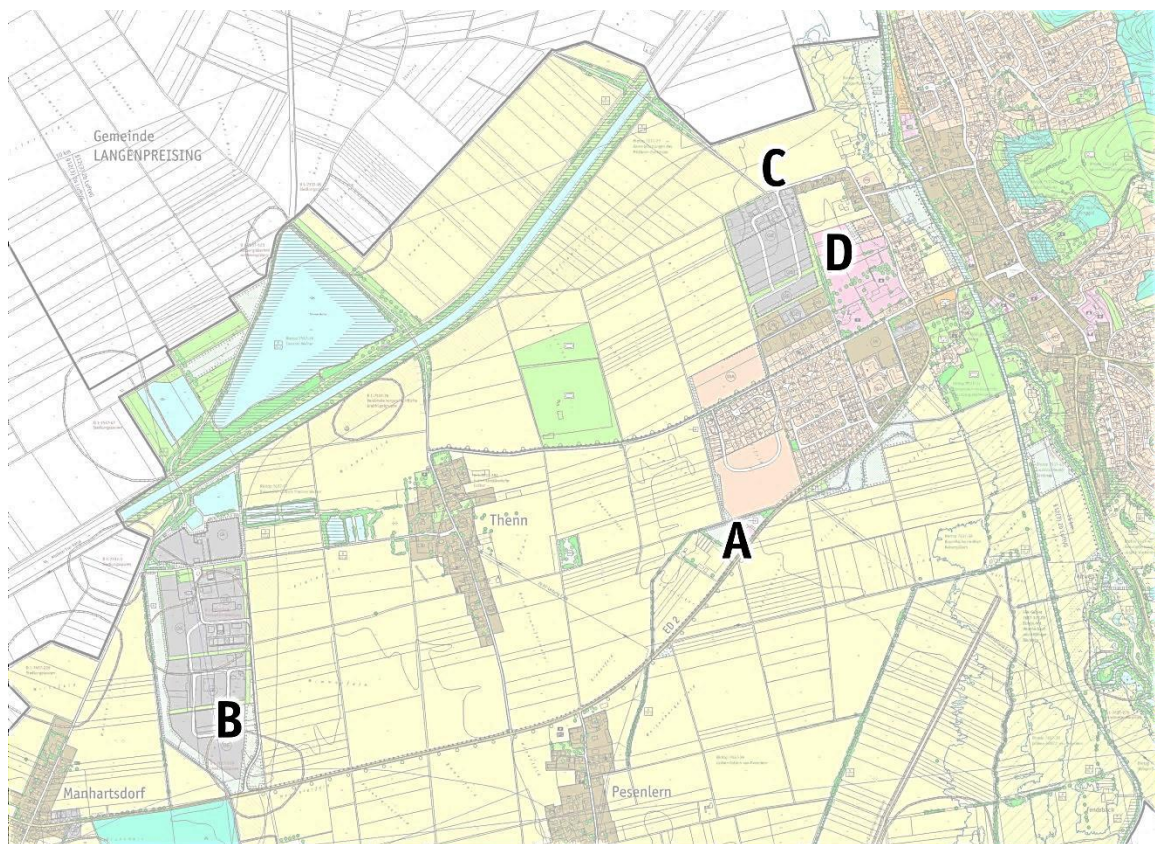
**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Planfassung vom 21. August 2019 (Entwurf)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im September/Oktober/November 2019 durchgeführt.

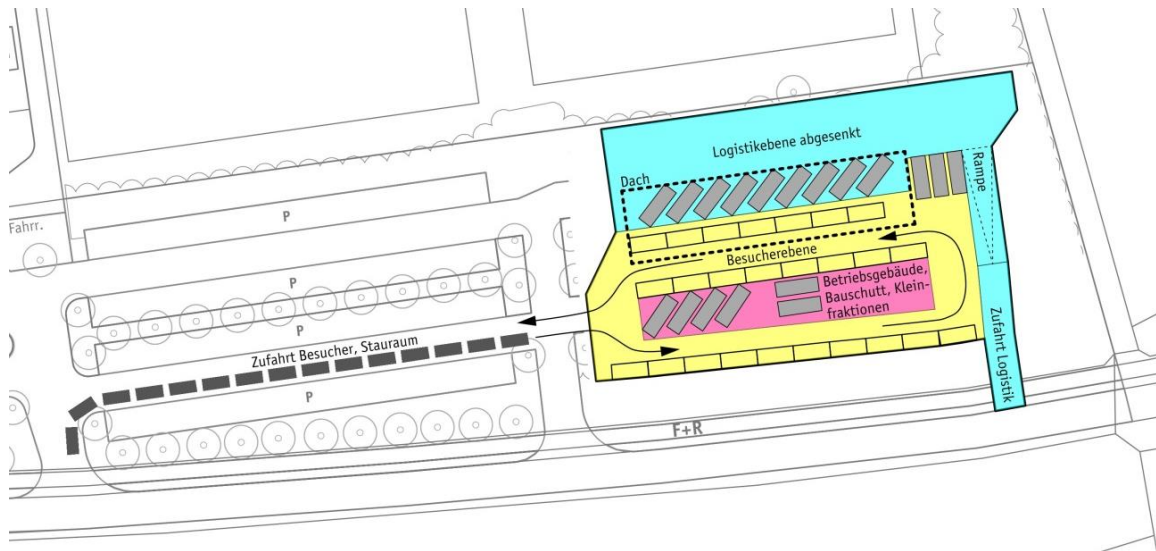
Freiwillige Feuerwehr Wartenberg - Anregung zur Beachtung der Brandschutzhinweise	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München - Hinweis auf Bodendenkmal - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften	keine Planänderung die Anregung wurde zur Kenntnis genommen

**3 Auswahl des Planes nach Abwägung mit anderen Planungsmöglichkeiten**

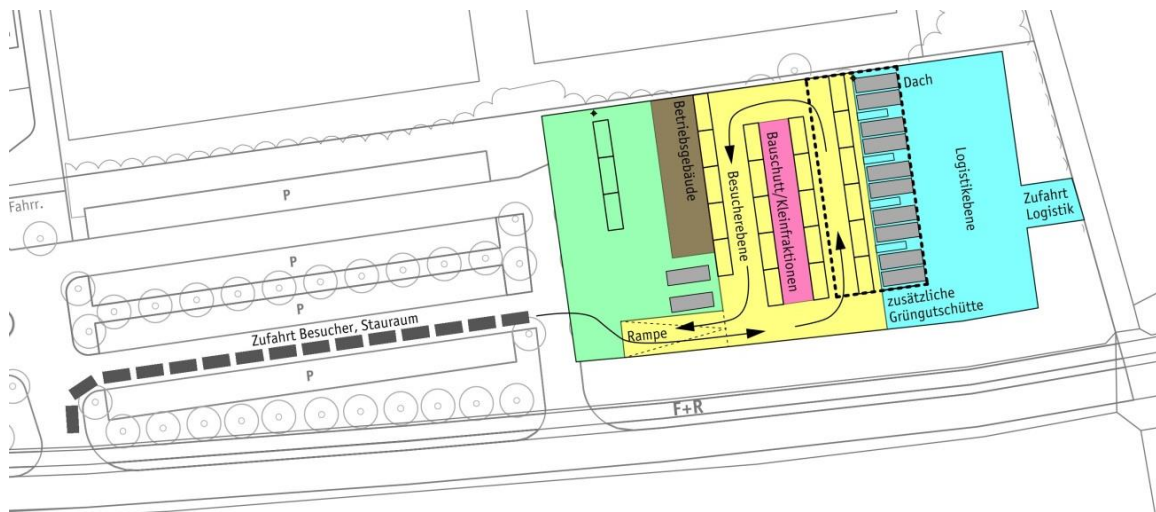
Auf der Ebene des Flächennutzungsplans hat der Markt Wartenberg mehrere Standorte im Gemeindegebiet untersucht, siehe Abbildung. Hierzu wird auf die Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.



Für den Bebauungsplan wurden vor allem unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft. Eine unmittelbare Anbindung des Wertstoffhofes an die Thenner Straße, wurde in Erwägung gezogen, sowohl für die Entsorgungsunternehmen (siehe Abbildung unten), als auch für die Besucher. Wegen der Nachteile für die Verkehrssicherheit auf der Thenner Straße und auf dem Fuß- und Radweg wurde diese Variante nicht vertieft.

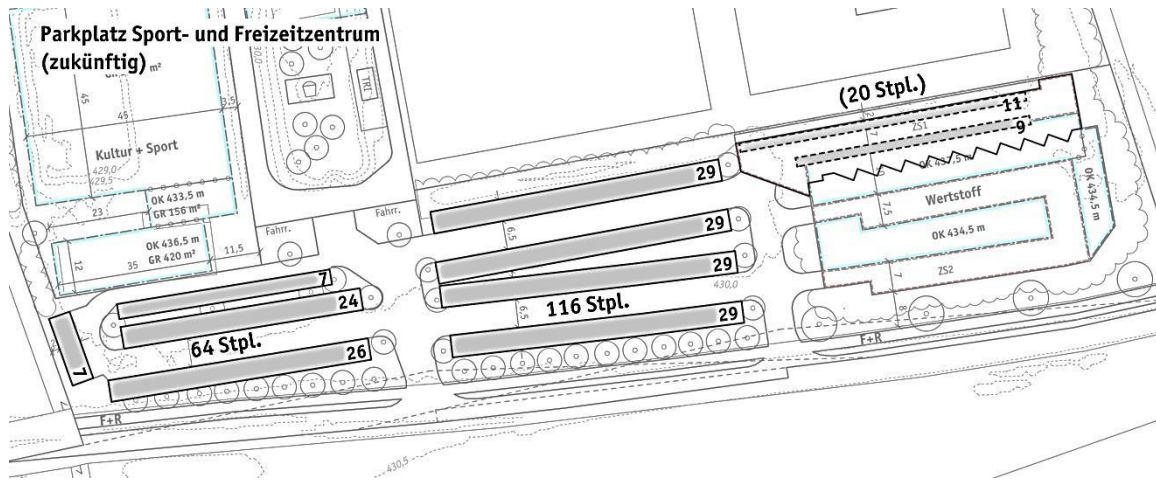


Der Markt Wartenberg hat in einer Machbarkeitsstudie mehrere Lösungsansätze und Gestaltungskriterien für den Wertstoffhof ausarbeiten lassen, um den Anforderungen am neuen Standort optimal gerecht zu werden (siehe Anlage 8.1 zu dieser Begründung). Die Studie enthält vier Vorentwurfsvarianten, die für verschiedene Standorte im Gemeindegebiet konzipiert wurden. Die Variante 2 wurde mit geringen Änderungen auf den Standort an der Thenner Straße übertragen, als Vorentwurfsvariante der Bauleitplanung. Da in diesem Fall der Logistikbereich nicht direkt an den Parkplatz angebunden werden kann, sondern eine kostspielige Anbindung über den Feldweg erfordert, wurde die Variante verworfen.



Als Teilausgleich für die durch den Wertstoffhof überplanten Stellplätze sollte die Logistikebene bei Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle als Parkplatz genutzt werden können. Die Container hätte man mit Bauzäunen abtrennen können. In diesem Bereich wären 20 Stellplätze möglich gewesen. Wegen Bedenken des Abfallwirtschaftsamtes des Landkreises Erding wurde diese flächensparende Wechselnutzung jedoch nicht weiter verfolgt.





Für die Lkws war alternativ eine Wendeanlage innerhalb des Logistikbereichs angedacht (siehe Abbildung rechts). Für eine flächensparende Lösung werden jedoch die vorhandenen Fahrgassen des Parkplatzes zum Wenden mitgenutzt.

Um Eingriffe in das Landschaftsbild zu verringern und den Wertstoffhof noch besser in die Umgebung einzubinden, wurde überlegt, das Zwei-Ebenen-System nicht durch eine Geländeaufschüttung, sondern durch Abgrabung zu realisieren. Wegen des hohen Grundwasserniveaus schied diese Lösung jedoch aus: Abgrabungen hätten die Deckschichten über dem Grundwasser verringert und das Grundwasser gefährdet.

