



**Markt Wartenberg**  
**9. Flächennutzungsplanänderung**  
**Zusammenfassende Erklärung**

18. April 2024

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der seitdem mehrfach geändert wurde. Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat am 13. Juni 2023 beschlossen, eine 9. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Die Änderung wurde im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB durchgeführt. Mit der Änderung bereitet der Markt Wartenberg die Errichtung eines Heizwerks für eine geplante öffentliche Nahwärmeversorgung im westlichen Ortsbereich von Wartenberg vor. Die Fläche war bisher als Gemeinbedarfsfläche für schulische Nutzungen dargestellt. Sie liegt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zustorfer Straße und ist dort ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Laut § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit der Bekanntmachung wirksam. Dem Flächennutzungsplan 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.

## 1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert. Im Umweltbericht wurden nicht nur Angaben zum Bestand gemäß der aktuellen FNP-Darstellung gemacht, sondern auch detaillierte Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung betroffen sind. So konnte bereits im Rahmen der Bauleitplanung die ökologische Empfindlichkeit des Änderungsbereiches aufgezeigt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. andere Schutzgüter untersucht und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrensfortschritt ergänzt und aktualisiert.

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

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortwahl mit Abstand zu Wohngebieten, Schule und Kindergarten zur Vermeidung von Lärm- und Geruchsbelästigungen;</li> <li>- Eingrünung zur Vermeidung von Lichtimmissionen durch die Solaranlagen;</li> <li>- Abschirmung der Anlieferzone durch Gebäude geplant;</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt eines Gehölzstreifens an der Bgm.-Stuhlberger-Straß;</li> <li>- Eingrünung der Anlagen zur Minimierung von Eingriffen in Lebensräume;</li> <li>- Extensives Nutzungskonzept für den Bereich der Solaranlage;</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbindung des Heizwerks an vorhandene Straße; 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 vor Ort;</li> <li>- Nur geringe Versiegelung der Gesamtfläche (überwiegend im Bereich Heizwerk);</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung der Überschwemmungsgebiete;</li> <li>- Keine Planung in Trinkwasserschutzgebieten;</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort;</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung dient einer Klimaschutzmaßnahme (Umstieg auf erneuerbare Energien);</li> <li>- Die anzupflanzenden Gehölze der Eingrünung binden bei ihrem Wachstum Kohlendioxid;</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung nach Westen, Norden und Osten geplant, zur Einbindung des Heizwerks in die landschaftliche Umgebung;</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 28. Juni 2023 (Vorentwurf)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde im September 2023 durchgeführt.

<i>Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf</i> - Informationen zu Versorgungsanlagen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Kabel Deutschland, Loiching</i> - Informationen zu Versorgungsanlagen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz</i> - Hinweise zum Vorkommen von Altlasten - Hinweis auf Meldepflicht	keine Planänderung Aufnahme der Hinweise in die Begründung
<i>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftlichen Betrieb - Anregung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	keine Planänderung die Informationen wurden zur Kenntnis genommen
<i>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23, München</i> - Hinweis auf Keramikfunde in der Nähe des Planungsgebiets - Hinweis auf denkmalrechtliche Vorschriften	keine Planänderung Aufnahme der Hinweise in die Begründung
<i>Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen</i> - Hinweis auf mögliche Betroffenheit der Flugsicherung - Hinweis auf Schwellenwert der Bauhöhe	keine Planänderung Aufnahme der Hinweise in die Begründung
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i> - Informationen zur immissionsschutzrechtlichen Einstufung der Anlagen - Hinweis auf mögliche Licht- und Lärmemissionen	Planänderung: Darstellung der Fläche für Solaranlage als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
<i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht</i> - Informationen zur Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten - Hinweis auf wasserrechtliche Vorschriften	keine Planänderung Aufnahme der Hinweise in die Begründung
<i>Flughafen München GmbH</i> - Hinweis auf Bauschutzbereich und Schwellenwert der Bauhöhe - Hinweis auf Lärmschutzbereich	keine Planänderung Aufnahme der Hinweise in die Begründung
<i>Freiwillige Feuerwehr Wartenberg</i> - Anregungen zur Löschwasserversorgung, zur Zufahrt, zur Installation einer Brandmeldeanlage und zur Einplanung einer Brandbekämpfungsfläche - Informationen zum Löschwasserbedarf	Planänderung: Die Fläche für das Heizwerk wurde auf 2.000 m <sup>2</sup> vergrößert
<i>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding</i> - Hinweis auf landwirtschaftliche Nutzungen in der Umgebung - Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen und die notwendige Erreichbarkeit der Felder	keine Planänderung Aufnahme der Hinweise in die Begründung
<i>Einwenderin 1</i> - Bedenken zu Schadstoffemissionen - Bedenken zur Zufahrtssituation (Unfallgefahr) - Bedenken zum Ortsbild, zur Beschattung der Wohnbebauung, zur Verhinderung einer Schulerweiterung	keine Planänderung Ergänzung Lageplan in der Begründung
<i>Einwenderin 2</i> - Bedenken zu Schadstoffemissionen - Bedenken zur Zufahrtssituation (Unfallgefahr) - Bedenken zum Ortsbild, zur Beschattung der Wohnbebauung, zur Verhinderung einer Schulerweiterung	Keine Planänderung

<p><i>Einwender 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedenken zu Anlieferverkehr und Verkehrsaufkommen</li> <li>- Bedenken zu Emissionen und Luftqualität</li> <li>- Bedenken zum Wasserabfluss bei Starkregen</li> </ul>	<p>keine Planänderung Aufnahme Hinweis zu Starkregen in die Begründung</p>
<p><i>Elternbeirat Marie-Pettenbeck-Schule</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedenken zum Flächenverlust für die Schule</li> <li>- Bedenken zum Verkehr, zur Feinstaubbelastung, zur Sicherheit, zur Geruchsbelastigung und zur Lärmbelastigung</li> </ul>	<p>Planänderung: Die Solarfläche östlich des Heizwerks entfällt zugunsten der Schule</p>
<p><i>Einwender 5</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedenken zu Lärmemissionen</li> <li>- Bedenken zum Verkehrsaufkommen</li> <li>- Bedenken zum Wertverlust anliegender Grundstücke</li> </ul>	<p>Keine Planänderung</p>

**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
zur Planfassung vom 14. November 2023 (Entwurf)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde im Januar/Februar 2024 durchgeführt.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg</li> <li>- Hinweise zur Wasserversorgung</li> </ul>	<p>keine Planänderung Aufnahme Hinweise in die Begründung</p>
<p><i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise zum Vorkommen von Altlasten</li> <li>- Hinweis auf Meldepflicht</li> </ul>	<p>keine Planänderung Aufnahme der Hinweise in die Begründung</p>
<p><i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Untere Immissionsschutzbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zustimmung zur Planung</li> </ul>	<p>keine Planänderung</p>
<p><i>Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf wasserrechtliche Vorschriften für Grundwasserwärmepumpen</li> </ul>	<p>keine Planänderung Aufnahme Hinweis in die Begründung</p>
<p><i>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesplanerische Beurteilung</li> </ul>	<p>keine Planänderung</p>

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



Im Quartierskonzept war ein alternativer Standort für das Hackschnitzelheizwerk nördlich der Zusterfer Straße im Anschluss an eine landwirtschaftliche Hofstelle vorgesehen, der zunächst auch in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollte (siehe Abbildung). Dieser Standort wurde im Verlauf der Planung zugunsten der zusammenhängenden Fläche für Heizwerk und Solarthermie an der Bgm.-Stuhlberger Straße aufgegeben.



In der ersten Planfassung vom 28. Juni 2023 war insgesamt eine größere Versorgungsfläche vorgesehen (1,18 ha). Auf Grundlage des Quartierskonzeptes konnte die Fläche für die Solaranlage verkleinert werden, zugunsten der Gemeinbedarfsfläche für die Schule. Die Fläche für das Heizwerk wurde dagegen etwas vergrößert, um Hackschnitzel im Brandfall zum Löschen ausbreiten zu können.