



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Sport- und Freizeitzentrum
4. Änderung
Begründung

15. Juli 2024

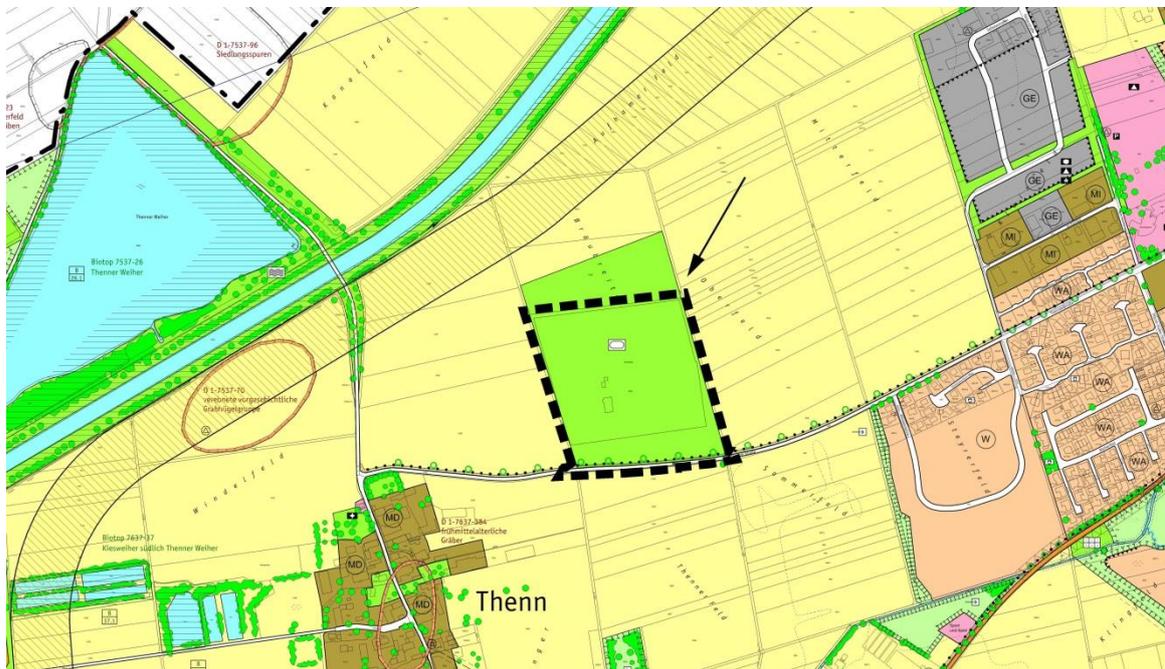
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan	3
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	3
2	Frühere Bebauungsplanbegründungen	4
3	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Änderungen	5
4.1	Errichtung zusätzlicher Gebäude	5
4.2	Errichtung zusätzlicher Sport- und Freizeitanlagen	7
4.3	Änderung des Grünkonzeptes	7
4.4	Anpassung an erfolgte Bebauung.....	9
4.5	Flächen	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung.....	10
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	16
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	17
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
5.8	Quellen.....	17
6	Hinweise.....	18
7	Zusammenfassung	19

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Wartenberg verfügt über 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 bisherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 enthalten - seit dessen 1. Änderung im Jahr 1992. Die Gemeinde hat damals anlässlich einer Erweiterung der Sportplätze das Sportzentrum aus dem Ortsinneren an diesen neuen Standort verlegt, da der alte Standort im Überschwemmungsgebiet der Strogen lag. Ebenfalls im Jahr 1992 stellte der Markt Wartenberg den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“ auf, der seitdem dreimal geändert wurde. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bereitet der Markt Wartenberg die Errichtung mehrerer Geräte- und Lagerräume, die Überdachung der Stockbahnen und die Anlage einer Hundewiese im Sportzentrum vor. Im Flächennutzungsplan ist das Sport- und Freizeitzentrum als Grünfläche - Sportplatz dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aufgrund der untergeordneten Größe der baulichen Anlagen noch im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen:

- das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- der Regionalplan München (RP)
- der Wald funktionsplan Teilabschnitt Region München (14)
Wald funktionskarte des Landkreises Erding

Für die Bebauungsplanänderung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms einschlägig:

- Versorgungsauftrag der zentralen Orte
LEP 2.1.2 (G) „Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.“ Der Markt Wartenberg ist ein Grundzentrum, also ein zentraler Ort nach dem Landesentwicklungsprogramm. Einrichtungen für den Breitensport und kulturelle Einrichtungen sind zentralörtliche Einrichtungen des Grundbedarfs. Die Planung zielt auf eine Verbesserung des Angebotes ab.

- Flächensparen
LEP 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Die vorliegend geplante Bebauung nimmt keine unbeplanten oder ungenutzten Flächen in Anspruch. Durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sportzentrums wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
LEP 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die Lagergebäude, Garagen und die Überdachung der Stockbahnen können nicht sinnvoll im Innenbereich – abseits der jeweiligen Vereinsstandorte – errichtet werden.
- Vermeidung von Zersiedelung
LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Dieser Grundsatz wird in der vorliegenden Planung durch eine Konzentration der Gebäude beachtet. Die Stockschützenhalle und die Lagergebäude und Garagen werden möglichst nah an die bestehenden Vereinsheime des TSV und des Trachtenvereins angegliedert, um verstreute Einzelgebäude zwischen Wartenberg und Thenn zu vermeiden.
- Vermeidung von Zersiedelung
LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind Siedlungsflächen „Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen.“ Beim Sport- und Freizeitzentrum handelt es sich um eine solche Fläche. Da die Fläche schon lange im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist und vorliegend nicht erweitert wird, liegt keine Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche vor.
- Erhalt freier Landschaftsbereiche
LEP 7.1.3 (G) „In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.“ Dieser Grundsatz gilt zwar speziell für Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswege, Energieleitungen etc. Der Ansatz, durch sinnvoll abgestimmte Mehrfachnutzungen Flächen zu sparen und störungsarme Räume zu erhalten, ist auch ein Grundzug der vorliegenden Planung, bei der eine Stockschützenhalle und mehrere Lagergebäude und Garagen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im Sportgelände realisiert werden.

2 Frühere Bebauungsplanbegründungen

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans vom 28. August 1992 (Landschaftsarchitekt Max Bauer, Wörth) bleibt weiterhin gültig und wird durch die vorliegende Begründung lediglich ergänzt. Auch die Begründungen zur 1. Bebauungsplanänderung vom 9. Juni 2005 (VG Wartenberg), zur 2. Bebauungsplanänderung vom 20. Januar 2016 und zur 3. Änderung vom 21. August 2019 (Architekturbüro Pezold, Wartenberg) bleiben weiterhin gültig.

3 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Wartenberg plant zur Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde die Errichtung eines Ärztehauses. Auf dem dafür vorgesehenen gemeindeeigenen Grundstück Thenner Straße 5 befinden sich ehemalige Garagen und Lagergebäude einer Spedition, die bisher von örtlichen Vereinen genutzt wurden. Diese Gebäude werden abgerissen, um Platz für das Ärztehaus zu schaffen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Errichtung von Lagerräumen und Garagen auf dem Sportplatzgelände als Ersatz für die entfallenden Gebäude auf dem Gelände des Ärztehauses ermöglicht werden.

Betroffen sind der TSV Wartenberg, der Obst- und Gartenbauverein und der Volkstrachtenverein, die in den abzubrechenden Gebäuden Geräte und Fahrzeuge untergebracht haben. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen auch weitere Sport- und Freizeitanlagen geplant werden, für die mittel- bis langfristig ein Bedarf entstehen kann. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan stellenweise an abweichend realisierte Anlagen angepasst werden.

4 Änderungen

4.1 Errichtung zusätzlicher Gebäude

Anbau Trachtenvereinsheim (Lager)

An der Westseite des Vereinsheim des Volkstrachtenvereins soll ein Lagerraum angebaut werden. Der Anbau hat eine Grundfläche von 12 x 6,20 m und soll mit einem Pultdach ausgeführt werden. An der Süd- und Nordseite ist ein Tor geplant. Für den Anbau wird die Gemeinbedarfsfläche „Kultur und Sport“ vergrößert und die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erweitert.

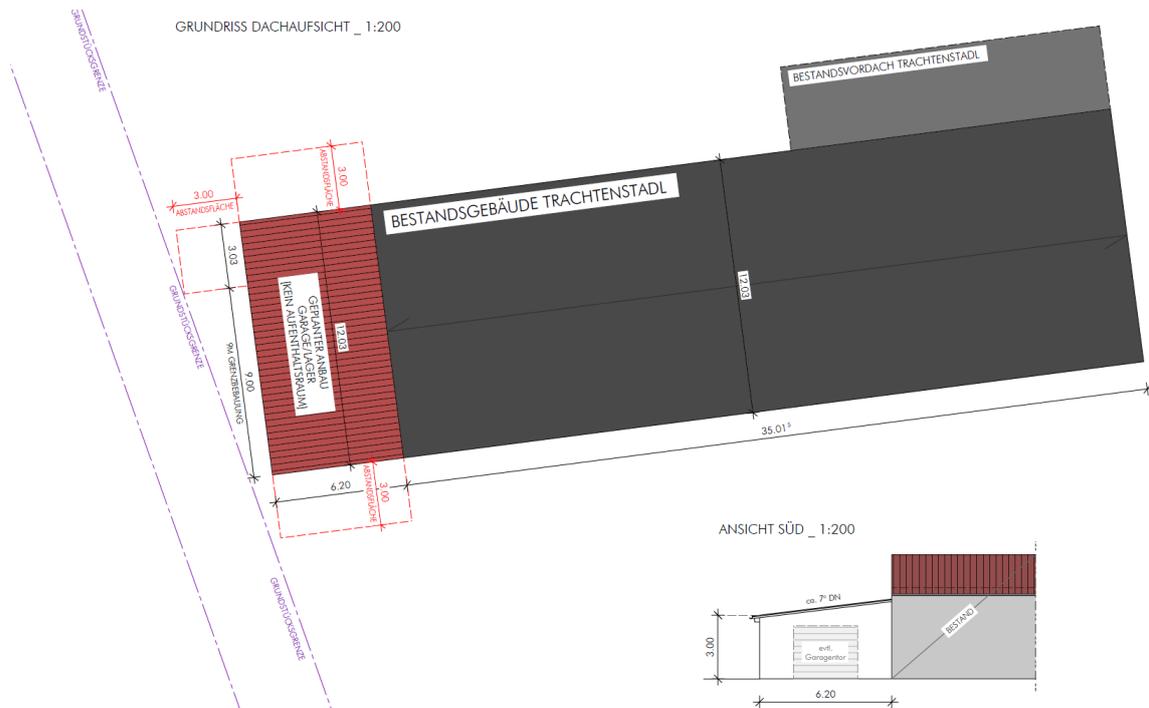


Abbildung: Anbau Trachtenvereinsheim (Planung Trachtenverein)

Garage Trachtenvereinsheim

Als zusätzliches Lagergebäude für den Volkstrachtenverein soll östlich des Vereinsheims eine etwa 6 x 3 m große Fertiggarage aufgestellt werden. Die Garage wurde vorläufig auf dem Parkplatz zwischen Vereinsheim und Thenner Straße abgestellt. Für die Garage wird die Gemeinbedarfsfläche „Kultur und Sport“ vergrößert eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.



Abbildung: Garage und Trachtenvereinsheim

Garagen TSV Wartenberg/Obst- und Gartenbauverein

Nördlich des Vereinsheims des TSV Wartenberg sollen zwei zusätzliche Garagen und Lagergebäude mit jeweils ca. 6 x 6 m Grundfläche entstehen. Im Anschluss befinden sich bereits mehrere Garagen und eine Gerätehalle, so dass mit den beiden zusätzlichen Gebäuden eine Lücke geschlossen wird. Für die Gebäude wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

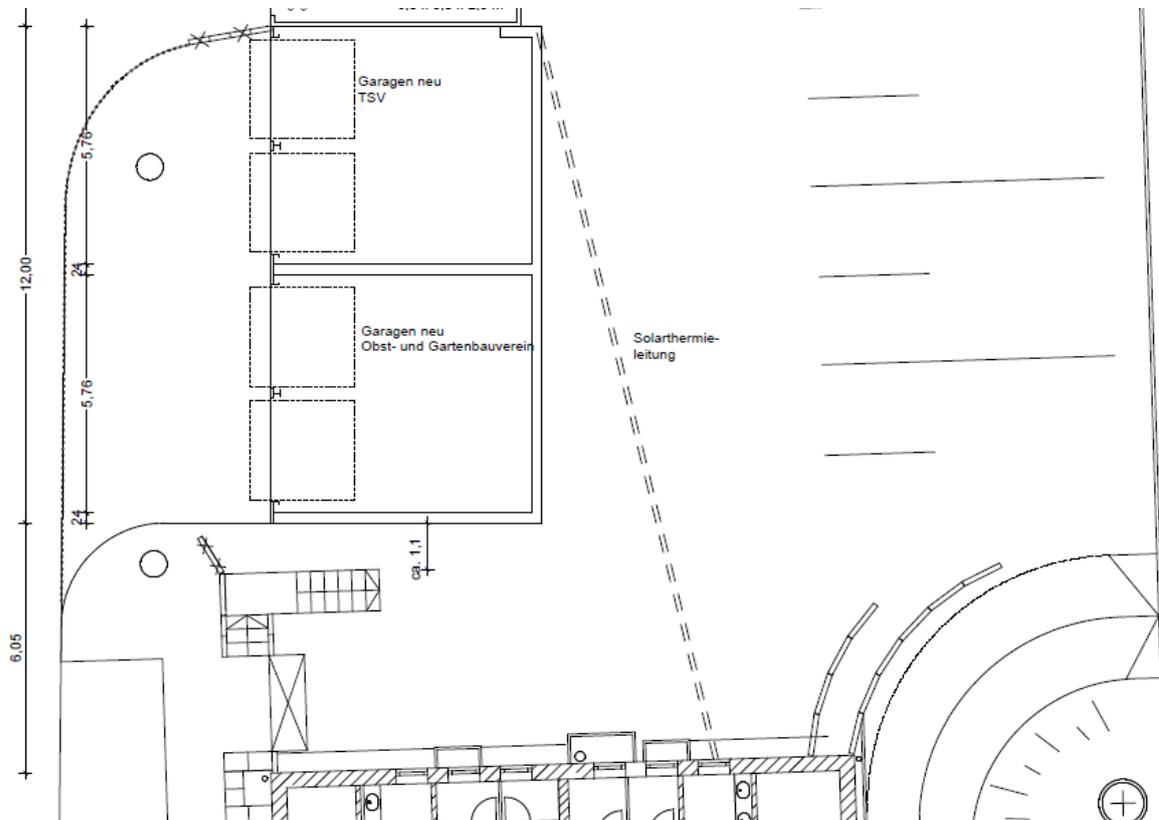


Abbildung: Garagen und Lagergebäude (Planung TSV Wartenberg)

Überdachung Stockschießenbahnen

Für die Stockschießenbahnen des TSV Wartenberg soll mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Überdachung ermöglicht werden. Die zulässige Höhe entspricht der des TSV-Vereinsheims.



Abbildung: Stockschießenbahnen im Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.2 Errichtung zusätzlicher Sport- und Freizeitanlagen

Soccer-Feld

Östlich neben dem Beachvolleyballfeld soll der Bau eines Soccer-Courts ermöglicht werden. Es handelt sich um ein eingezäuntes Spielfeld mit 20 x 13 m Grundfläche. Außerhalb des Zauns verläuft ein gepflasterter Weg mit ca. 1,50 m Breite. Die Errichtung des Soccer-Feldes wird mit der Ausweisung bzw. Vergrößerung einer Fläche für Sportanlagen zulässig (Festsetzung 2.1).

Hundewiese

In Wartenberg besteht seit einiger Zeit Bedarf an einer Hundenauslauffläche. Zur Realisierung hat sich im Jahr 2023 der Verein Hundewiese Wartenberg e.V. gegründet. Im Sport- und Freizeitzentrum soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine entsprechende Fläche bereitzustellen. Als Standort ist der Bike-Park westlich des Beachvolleyballplatzes vorgesehen, der seit einiger Zeit nicht mehr genutzt wird. Auf der Fläche wird eine Hundewiese festgesetzt, alternativ zur Nutzung als Bike-Park oder als Tennisplatz.

4.3 Änderung des Grünkonzeptes

Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 wurden umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt, die das Sport- und Freizeitzentrum mit dem großen Parkplatz sowohl in die Landschaft einbinden, als auch intern gliedern und ökologisch aufwerten. Die Festsetzungen umfassen ca. 10.700 m² flächige Gehölzpflanzungen, die Anpflanzung von ca. 160 Bäumen, die Anlage eines Teichs als Biotop und eine Parkanlage mit Spielwiese (siehe Abbildung).



ursprüngliches Grünkonzept

Ein kleiner Teil dieser Festsetzungen wurde bereits umgesetzt. An einigen Stellen lassen sich die Pflanzungen jedoch nicht mehr anlegen, weil dort Sportplätze entstanden sind. Für den Park mit Spielwiese wurde kein Bedarf mehr gesehen und stattdessen ein Spielfeld für den Fußball angelegt, das auch die Anlage des festgesetzten Biotops verunmöglicht. Das Grünkonzept wurde deshalb mit der 2. Bebauungsplanänderung

im Jahr 2016 so verändert, dass es auch unter Berücksichtigung der bis dahin angelegten Sportanlagen verwirklicht werden könnte. Auch die damals geplante Mehrzweckhalle und das Trachtenvereinsheim erforderten eine Anpassung der Festsetzungen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde geprüft, an welchen Stellen das bisherige Grünordnungskonzept noch umgesetzt werden kann (z.B. Herstellung von Eingrünungen und des Biotops, ggf. Verkleinerung oder Verlagerung untergeordneter Sportanlagen). Für die Bereiche, in denen dies nicht möglich war, wurde ein Ausgleich innerhalb des Sportgeländes, z.B. durch Verlagerung von Baumstandorten oder Eingrünungen, vorgesehen, um einen Ausgleichsbedarf durch externe Ausgleichsflächen zu vermeiden. Inzwischen wurde jedoch nordöstlich des Beachvolleyballfeldes ein weiteres Spielfeld angelegt und es zeichnet sich ab, dass auch das Grünkonzept aus dem Jahr 2016 nicht mehr umgesetzt wird. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll daher die Bepflanzung weiter reduziert werden. Die folgende Abbildung zeigt das geänderte Konzept.



zukünftiges Grünkonzept

Während im Jahr 2016 nur ca. 15 % der Gehölzpflanzungen und Bäume entfernt wurden, beläuft sich die Reduzierung dieser Pflanzungen zusammen mit der aktuellen Änderung auf insgesamt ca. 40 %. Es verbleiben 6.300 m² Gehölzpflanzungen und ca. 100 Bäume. Das Teichbiotop wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr festgesetzt, ebenso die Parkanlage mit Spielplatz. Die Zuschnitte und Standorte der Pflanzungen werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen verändert. Der Kompensationsbedarf für diese Änderung wird im Umweltbericht ermittelt.

4.4 Anpassung an erfolgte Bebauung

Anpassung Trachtenvereinsheim an tatsächlichen Standort

Das Trachtenvereinsheim wurde geringfügig abweichend von den Baugrenzen errichtet. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Infolgedessen muss auch der südlich angrenzende Parkplatz an die Verschiebung angepasst werden – an dieser Stelle entfällt ein Grünstreifen mit Bäumen.

Sportplätze Mitte Nord entsprechend tatsächlicher Ausführung

Im nördlichen Bereich des Geländes werden zwei Flächen für Sportplätze erweitert und zu einer großen Fläche verschmolzen. In diesem Bereich befinden sich mehrere Fußballspielfelder.

Hütte bei Beachvolleyballplatz ergänzt

Am Beachvolleyballplatz wird eine überbaubare Grundstücksfläche für eine zwischenzeitlich entstandene Hütte ergänzt.

4.5 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 1839, Gemarkung Auerbach und Teile der Flurstücke 448, Gemarkung Wartenberg und 1294, Gemarkung Auerbach (Thenner Straße). Der 7,17 ha große Geltungsbereich wird nicht geändert. Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 0,02 ha. Die konkreten Änderungsflächen sind unten angegeben.

	Fläche bisher	Änderung	Fläche zukünftig
Geltungsbereich gesamt	71.747 m²		71.747 m²
Öffentliche Grünflächen			
- Sportplatz incl. Wege	54.735 m ²	+ 84 m ²	54.818 m ²
- Sonstige öffentliche Grünflächen	4.290 m ²	- 122 m ²	4.290 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen			
- Straße, Wege, Fahrgassen Parkplatz	4.043 m ²	- 2 m ²	4.041 m ²
- Stellplätze Parkplatz	2.393 m ²	- 21 m ²	2.372 m ²
Gemeinbedarfsflächen			
- Kultur und Sport	3.427 m ²	+ 149 m ²	3.567 m ²
- Wertstoffhof	2.776 m ²	-	2.776 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	84 m ²	- 84 m ²	-

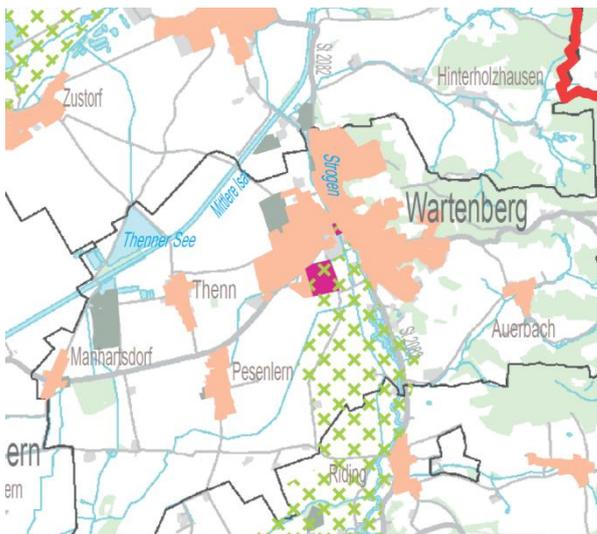
5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird 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, werden 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

Wie oben beschrieben soll im Sport- und Freizeitzentrum Wartenberg die Errichtung von Garagen- und Lagergebäuden, einer Stockschützenhalle und weiterer Sportanlagen ermöglicht werden. Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind v.a. folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

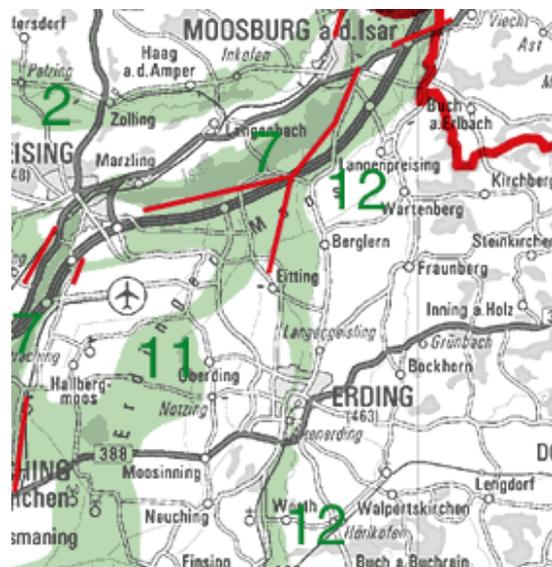
- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsgesetzgebung BImSchG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)



Es ist eine der zentralen, in den Fachgesetzen verankerten Aufgaben der Bauleitplanung, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die künftige Entwicklung soll sich an der ökologischen Tragfähigkeit orientieren.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Vogelschutzgebiete oder Flora-Fauna-Habitatgebiete (Natura 2000), deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen wären. Das Gebiet liegt in keinem landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung links, landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Regionalplan).

Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung rechts). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen. Bei der Umweltprüfung hat sich gezeigt, dass die Bebauungsplanänderung teils mit Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden sind. Diese – und die planerischen Ansätze zur Lösung – werden unten beschrieben.



5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch (Gesundheit, Erholung)

Die Errichtung weiterer Sportplätze, einer Überdachung oder Halle für die Stockbahnen und der Garagen- und Lagergebäude hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Gesundheit und Erholungsmöglichkeit von Menschen in der Umgebung oder innerhalb des Sportzentrums. Gleiches gilt grundsätzlich für die Einrichtung einer Hundewiese an Stelle des Bike-Parks. Bei dieser Anlage ist auf eine ausreichend hohe Einzäunung und auf eine Zugänglichkeit über den Feldweg zu achten, um Beeinträchtigungen des Sportbetriebs zu vermeiden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit und Erholung von Menschen ist insgesamt nicht zu erwarten.

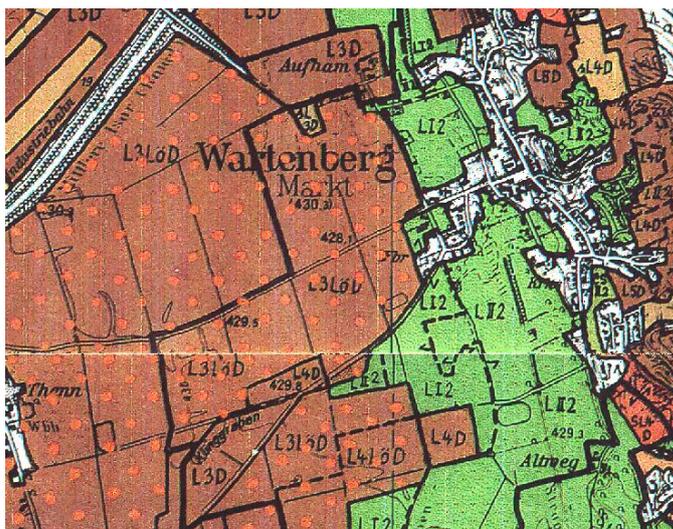
Tiere und Pflanzen

Durch die geplanten baulichen Anlagen und Sportplätze wird der ursprünglich vorgesehene Umfang an Gehölzpflanzungen und Wiesen deutlich verringert. Das gilt vor allem für die Eingrünung mit Gehölzpflanzungen an der Nordseite und im Zentrum des Geländes. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung erhöht sich damit der Eingriff in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Die Baumaßnahmen verursachen zudem Störungen durch Lärm- und Staubemissionen. Die Bedeutung der überplanten Flächen als Lebensraum ist aber durchwegs als gering oder nicht existent einzustufen. Es handelte sich ursprünglich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die inzwischen als intensiv gepflegte Sportplätze angelegt wurden. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht einbezogen. Die Fläche liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind nur gering erheblich.

Schutzgut Fläche

Im Markt Wartenberg werden derzeit ca. 16 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 286 ha¹. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die geplanten Änderungen erhöhen die Siedlungs- und Verkehrsfläche um weniger als 0,1 ha zulasten einer Grünfläche. Für die Nutzungen wird nicht mehr Fläche umgenutzt, als benötigt wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als gering erheblich bewertet.

Boden



Der Boden ist als lehmig-/lößiger Diluvialboden (Eiszeitboden, Gletscherablagerung) mit günstigen Ertragsbedingungen zu bezeichnen. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben angesichts des geringen Umfangs der Bebauung eine mäßige Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Bodensystems Bayern.

¹ aus Gemeindedaten Markt Wartenberg Ausführliche Datengrundlagen 2021, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Wasser

Im Geltungsbereich ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Messstellen im Gebiet selbst gibt es nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Strogen reicht nicht bis an das Sport- und Freizeitzentrum heran. Die geplante Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst und die Verdunstung verringert. Die Baukörper dringen voraussichtlich nicht in das Grundwasser ein, weil nicht von einer Unterkellerung der Gebäude auszugehen ist. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

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 Größe der geplanten Gebäude und der entsprechend kleinräumigen Flächenversiegelung kommt es durch die Planung aber höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Im Umfeld des Planungsgebiets bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft sind deshalb als nicht erheblich einzustufen.

Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 051-B „Östliche Erdinger Niederterrasse“. Ein Stück weiter östlich schließt die Untereinheit 060-B „Steilanstieg zum Tertiärhügelland“ an. Das Areal ist eben und weit einsehbar. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten von den Gewerbebauten und Wohnhäusern am jetzigen Ortsrand Wartenbergs sowie dem beginnenden Hügelland und im Westen von der Ortschaft Thenn geprägt. Gliedernde Elemente sind im Norden der mittlere Isarkanal und im Süden die Baumreihe entlang des Feldwegs am Klinggraben. Sonstige Raine, Gehölze oder Kleingewässer sind kaum vorhanden. Der Wegfall der geplanten Eingrünung des Sportzentrums zugunsten der Anlage von Sportplätzen hat nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da es sich im Wesentlichen um die Eingrünung an der Nordseite handelt, die aufgrund des Mittleren Isarkanal nicht weithin einsehbar ist. Der Anbau an das Trachtenvereinsheim reicht fast bis an die Grundstücksgrenze, so dass die geplante Eingrünung mit einer Hecke an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden kann. Die übrigen Lagergebäude, Garagen und die Stockschützenhalle fügen sich in die bestehende Bebauung und die geplante Mehrzweckhalle ein und haben keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Kultur- und Sachgüter

Die Planung berührt keine Bodendenkmäler (siehe Abbildung, Denkmalatlas Bayern). Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler erheblich betroffen.



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 die Planung nicht durchgeführt wird, würden die geplanten Anlagen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen, soweit nicht im Einzelfall eine Zulassung mit Befreiung von Bebauungsplanfestsetzungen möglich ist.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wird die in Bayern seit dem 1. Januar 2001 in Kraft befindliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Um mögliche Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Überbaubare Grundstücksflächen werden weiterhin nur im geringen Umfang festgesetzt, um den Charakter einer Grünfläche zu erhalten und Versiegelungen zu minimieren.

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes² 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. Folgende Elemente der vorliegenden Planung dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Starkniederschläge wirken sich damit nicht auf die Kanalisation aus;

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Bebauungsplanänderung

Das Sport- und Freizeitzentrum wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vergrößert. Die zusätzlichen Nutzungen werden innerhalb des Gebiets angesiedelt. Für das Sport- und Freizeitzentrum hat der Markt Warthenberg bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zwei ökologische Ausgleichsflächen mit insgesamt 1,12 ha Fläche angelegt, auf den Flurstücken 623 und 1284, Gemarkung Auerbach. Bezogen auf die Gesamtfläche des Sport- und Freizeitzentrums von 7,0 ha lag der Ausgleichsfaktor damals bei 0,16 (= 1,12 ha / 7,0 ha). Der niedrige Faktor entsprach der geringen Beeinträchtigungsintensität durch die Anlage eines Sportzentrums auf einer Ackerfläche mit umfangreichen Anpflanzungen von Einzelbäumen, Gehölzflächen und Wiesen und der Anlage eines Teichbiotops.

Die vorgesehenen Änderungen werden mit Ausnahme der Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche für das Trachtenvereinsheim und der Reduzierung der o.g. Anpflanzungen als unerheblich betrachtet. Das gilt für die geringfügige Änderung von Grünflächen, Verkehrsflächen und einer Fläche für Versorgungsanlagen und für die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen auf den Grünflächen für Sport.

² „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche um 149 m² für das Trachtenvereinsheim bereitet eine wesentlich höhere Versiegelung und stärkere Nutzung der Fläche vor, die deshalb als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten ist. Auch die erhebliche Reduzierung von Gehölzpflanzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung zusammen mit der 2. Bebauungsplanänderung ist bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigen: hierzu wird der Ausgleichsfaktor für das Sport- und Freizeitzentrum von ursprünglich 0,16 auf 0,20 erhöht.

Der Ausgleichsbedarf wird als Differenz zwischen dem für die Gemeinbedarfsfläche notwendigen Ausgleich und dem bereits erbrachten Ausgleich ermittelt. Hierzu wird eine Gesamtrechnung unter Einbeziehung des ursprünglichen Bebauungsplans und der früheren Bebauungsplanänderungen aufgestellt.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die ursprüngliche Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Ackerfläche (Kategorie I) veranschlagt. Die geplante Eingriffsschwere ist bei den Gemeinbedarfsflächen vom Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad), beim Sport- und Freizeitzentrum incl. Verkehrsflächen vom Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. die Eingrünungen zu berücksichtigen. Es ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

- Gemeinbedarfsfläche Kultur und Sport (2. und 4. Bebauungsplanänderung)
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
anzusetzen ist im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 0,3³
Eingriffsfläche: 3.567 m²
Ausgleichsfläche: 3.567 m² x 0,3 = 1.070 m²
- Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof (3. Bebauungsplanänderung)
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;
anzusetzen ist im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 0,45⁴
Eingriffsfläche: 2.776 m²
Ausgleichsfläche: 2.776 m² x 0,45 = 1.249 m²
- Sport- und Freizeitzentrum ohne Gemeinbedarfsflächen
Eingriff in Ackerflächen; Typ B I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;
anzusetzen ist im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen ein Wert von 0,2
Eingriffsfläche⁵: 59.067 m²
Ausgleichsfläche: 59.067m² x 0,2 = 11.813 m²

Insgesamt beträgt der Ausgleichsbedarf demnach 14.132 m². Die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen decken bereits folgenden Ausgleichsbedarf ab:

- Flurstücke 623 und 1284, Gemarkung Auerbach (ursprünglicher Bebauungsplan)	11.239 m ²
- Flurstück 5017/1, Gemarkung Langenpreising (2. Bebauungsplanänderung)	480 m ²
- Flurstück 527/T, Gemarkung Wartenberg (3. Bebauungsplanänderung)	810 m ²

Insgesamt sind bereits 12.529 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Ausgleichsbedarf durch die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche Kultur und Sport sowie die Neubewertung des Eingriffs für das Sport- und Freizeitzentrum aufgrund der Reduzierung von Anpflanzungen in der 2. und 4. Bebauungsplanänderung beträgt somit 14.132 m² - 12.529 m² = 1.603 m².

³ Ausgleichsfaktor unverändert aus 2. Bebauungsplanänderung übernommen

⁴ Ausgleichsfaktor unverändert aus 3. Bebauungsplanänderung übernommen

⁵ Gesamtfläche Flurstück 1839 abzgl. Gemeinbedarfsflächen und Sonstige öffentliche Grünflächen gem. Festsetzung 2.2

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleich für die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung wird auf einer 1.603 m² großen Teilfläche des Flurstücks 527, Gemarkung Wartenberg, erbracht. Sie befindet sich im Bereich geplanter Hochwasserschutzabgrabungen an der Pesenlerner Straße realisieren (siehe Abbildung, Flächen 10 bis 14).

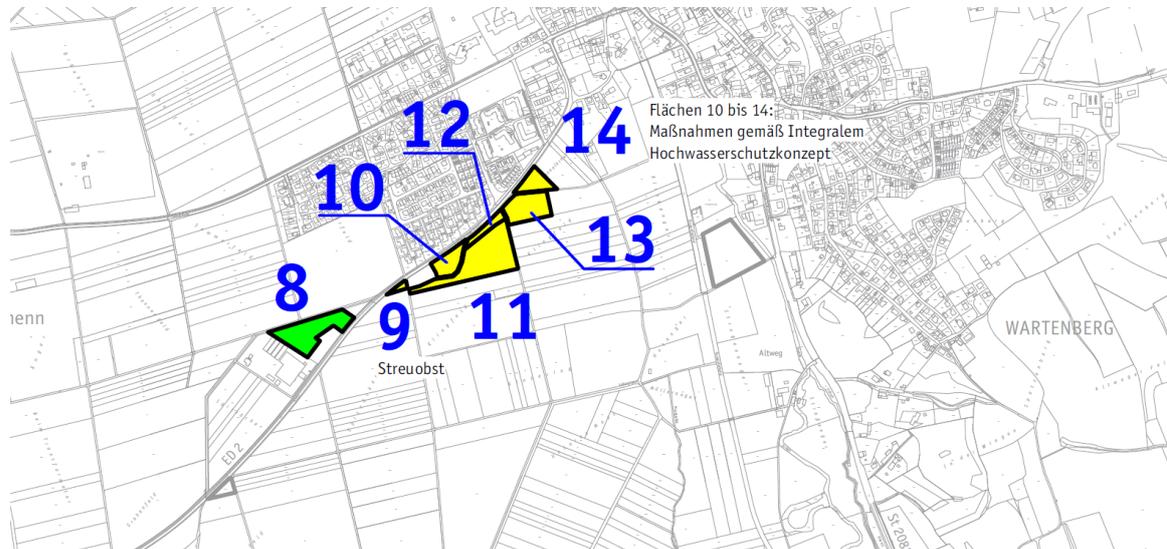


Abbildung: Ökokontokzept Wartenberg, Ausschnitt

Die Grundstücke südlich der Pesenlerner Straße sind im Eigentum des Marktes Wartenberg und Teil des Öko-konto-Gesamtkonzeptes der Gemeinde. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Planfeststellungsverfahren für das Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg entwickelt. Auf der Fläche und angrenzenden Grundstücken wird Hochwasserrückhalteraum durch Abgrabung hergestellt. Für den hier zu beanspruchenden Grundstücksbereich ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen⁶:

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland in Bereichen der Vorlandabgrabung (6 A)

Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G212 nach BayKompV) im Bereich der Vorlandabgrabungen zum freiwilligen Retentionsausgleichs und in den Resten der betroffenen Flurstücke (ca. 24.000 m²). Hier besteht ein gutes Entwicklungspotenzial.

Ziel: Neueinsaat mit Regiosaatgut trocken, mager (rd. 24.000 m²)

Maßnahme: Ansaat Regel-Saatgut-Mischung „Regiosaatgut“ (RSM Regio) für trocken, magere Standorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut als Trockenansaat

Pflege: Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr, erster Mahdzeitpunkt nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, zweite Mahd im August.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Vorlandabgrabungen stellen eine deutliche Aufwertung für die Vegetation und die Tierwelt sowie als Lebensraum und Biotopvernetzungsachse dar. Gegenüber der Ausgangssituation mit größtenteils Intensivgrünland und Acker werden durch die Aufwertung zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212) auf ca. 24.000 m² überschlägig 124.860 Wertpunkte neu geschaffen.

⁶ Maßnahmenbeschreibung und Abbildung aus: Antrag auf Planfeststellung zum Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept des Marktes Wartenberg; Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching; 2019; ergänzt bzw. geändert durch naturschutzrechtliche Auflagen im Planfeststellungsbeschluss vom



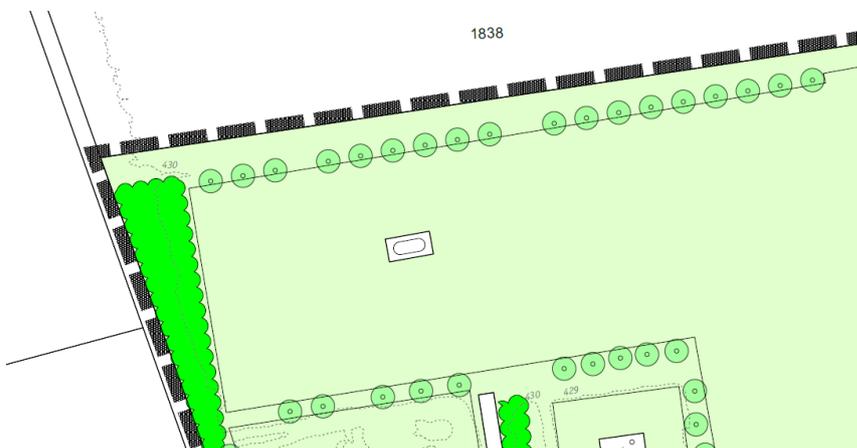
Abbildung: Maßnahmen Integrales Hochwasserschutzkonzept Pesenlern, Ausschnitt

Für die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof, die in der 3. Bebauungsplanänderung im Planungsgebiet festgesetzt ist, wurde eine 810 m² große Ausgleichsfläche an der Strogen bestimmt (Teilfläche des Flurstücks 579, Nähe Erdinger Straße). Im Zuge einer Überarbeitung des Ökokontokzeptes möchte der Markt Wartenberg zukünftige Ausgleichsmaßnahmen verstärkt im Bereich der geplanten Hochwasserschutzabgrabungen an der Pesenlerner Straße realisieren und die Fläche an der Strogen als Acker belassen. Da die Ausgleichsmaßnahmen für die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof noch nicht hergestellt wurden, können sie im Zuge der vorliegenden Planung verlegt werden.

Die vorgesehenen neuen und zu verlegenden Ausgleichsflächen sind insgesamt 2.413 m² groß und sind im Eigentum des Marktes Wartenberg. Durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche für das Trachtenvereinsheim und die Verlegung der Ausgleichsfläche für den Wertstoffhof geschaffen. Die Kompensationsflächen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im bisherigen Planungsverlauf wurde erwogen, die entfallende Gehölzpflanzung am nördlichen Gebietsrand durch eine Baumreihe zu ersetzen, um die ursprünglich vorgesehene Eingrünung zugunsten der landschaftlichen Einbindung und Lebensraumverbesserung nicht gänzlich aufzugeben. Aufgrund von Bedenken hinsichtlich des Laubfalls im Bereich der Bolzplätze wurde dieser Planungsansatz nicht weiter verfolgt.



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 Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bauleitplans 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.

Maßnahmen zur Überwachung im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Zu überprüfen ist stattdessen, ob Schutzgüter unerwarteterweise erheblich von der Planung beeinträchtigt wurden. Dazu wird folgende Maßnahme festgelegt: Der Markt Wartenberg führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geplanten baulichen Anlagen und Änderungen der Grünordnungsplanung beeinträchtigen die Umwelt voraussichtlich teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich kann ein tragbares Konzept für die Änderung entwickelt werden. Die nachstehende Tabelle fasst die vorläufigen Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Auswirkungen in der Betriebsphase umfassen anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen.

<i>Schutzgut</i>	<i>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen</i>		
	<i>Bauphase</i>	<i>Betriebsphase</i>	<i>Ergebnis</i>
Mensch	gering	-	-
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering
Klima und Luft	-	-	-
Landschaft	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-

5.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand 2024
- 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 2017
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024
- Bayerischer Denkmalatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2024

6 Hinweise

Die Hinweise wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und werden im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben.

Allgemeine Hinweise

- **Flutlichtanlage:** Bei den Spielfeldern und den Tennisplätzen sind Flutlichtanlagen zulässig. Flutlichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlen von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- **Kinderspielplätze:** Bei der Bepflanzung ist die Giftliste des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu beachten.
- **Archäologische Bodenfunde,** die bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- **Naturschutz;** Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die ursprüngliche Planung (Bebauungsplanaufstellung) wurden die FL.Nrn. 623 und 1284, Gmkg. Auerbach, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und nach der Planung der Unteren Naturschutzbehörde renaturiert.
- **Schutz des Oberbodens:** bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu behandeln.
- **Zäune:** für Sportanlagen ist eine Einfriedung zulässig. Nichtvorgepflanzte Zäune zur freien Landschaft sind unzulässig.
- **Sämtliche Bauvorhaben** müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- **Sämtliche Bauvorhaben** sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.

Landwirtschaft

- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich des Gebiets befindet sich in ca. 200 m Abstand ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen kommen. Diese Emissionen sind zu dulden – der Betrieb darf nicht beeinträchtigt werden.
- Auf die notwendigen Mindestabstände nach AGBGB für Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen, damit die Fläche nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Es ist zu beachten, dass die landwirtschaftlichen Flächen ordentlich bewirtschaftet werden können: landwirtschaftliche Fahrzeuge mit 3,50 m Breite müssen weiterhin problemlos die Straßen und Feldwege befahren können. Auf den Feldwegen dürfen keine Fahrzeuge geparkt werden.

Immissionsschutz (Untere Immissionsschutzbehörde)

- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV spätestens im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die einzelnen Nutzungen nachzuweisen.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem Betrieb der Mehrzweckhalle können ggf. Betriebseinschränkungen und/oder emissionsmindernde Maßnahmen erforderlich sein. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird eine möglichst frühe Ermittlung der Emissionen empfohlen, um ggf. erforderliche Abhilfemaßnahmen im Rahmen der Planungsphase berücksichtigen zu können.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundsatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.

- Das Hydrantennetz ist in ausreichender Dimensionierung auszubauen. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- 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.
- Bei Objekten mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko ist die Löschwasserbereitstellung mit dem Markt Wartenberg abzustimmen.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

7 Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“ weist der Markt Wartenberg Flächen für Sportanlagen, Garagen- und Lagergebäude aus. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan an die tatsächliche Anlage der Sportplätze angepasst und das Grünkonzept geändert.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister