



**Markt Wartenberg**  
**Bebauungsplan Ärztehaus**  
**Begründung**

21. Oktober 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	4
4	Verfahren .....	5
5	Planung und Auswirkungen .....	6
5.1	Entwurf .....	6
	Ausgangssituation .....	6
	Gebäude und Außenanlagen .....	6
	Verkehrerschließung .....	7
	Niederschlagswasserentsorgung .....	9
	Stromversorgung .....	10
	Sonstige Erschließung .....	10
	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft .....	10
5.2	Hochwasserschutz .....	10
5.3	Immissionsschutz .....	12
5.4	Flächen .....	12
6	Zusammenfassung .....	12

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 16. September 2024 beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Ärztehaus aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und soll die Errichtung eines Ärztehauses für die medizinische Versorgung von Wartenberg vorbereiten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet für eine Friedhofserweiterung dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Sie liegt zudem im planungsrechtlichen Innenbereich, innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Hauptortes Wartenberg.



Abbildung: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

## 2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Wartenberg hat in den vergangenen Jahren verstärkt Anstrengungen unternommen, die medizinische Versorgung im Ort zu verbessern. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung notwendig, da die alternde Bevölkerung und der Zuzug neuer Bewohner eine stabile und flächendeckende medizinische Betreuung verlangen. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren zwei Praxen für Allgemeinmedizin geschlossen worden sind. Ein zentrales Anliegen der Gemeinde ist die Ansiedlung von Allgemeinärzten sowie Fachärzten, um eine wohnortnahe Versorgung für die Bevölkerung sicherzustellen.

Eine der größten Herausforderungen besteht darin, Mediziner für den ländlichen Raum zu gewinnen. Wartenberg hat daher verschiedene Maßnahmen ins Leben gerufen, um den Ort als attraktiven Standort für Arztpraxen zu gestalten. Nach mehreren Bedarfsuntersuchungen und einer baulichen Machbarkeitsstudie hat sich der Markt Wartenberg entschlossen, ein Ärztehaus in zentraler Lage zu errichten. In diesem Ärztehaus sollen zwei Arztpraxen und eine Apotheke untergebracht werden. In einem benachbarten Bestandsgebäude sollen weitere Gesundheitseinrichtungen aufgenommen werden. Das Ziel dieser Maßnahme ist es, den Wartenbergern kurze Wege zu ermöglichen und neben dem Gesundheitszentrum am Sonnenhof eine weitere zentrale Anlaufstelle für medizinische Dienstleistungen zu schaffen.

Die Bebaubarkeit des Grundstückes richtet sich derzeit nach § 34 BauGB, weil kein Bebauungsplan existiert. In diesem Rahmen lässt sich die erforderliche Gebäudekubatur für die o.g. Nutzungen nicht verwirklichen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan schafft die Gemeinde Baurecht für das geplante Ärztehaus.

### 3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (RP) festgelegt. Für die vorliegende Planung sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze zur sozialen und kulturellen Infrastruktur einschlägig.

- LEP Z 8.1 „In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.“
- LEP G 8.1 „In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.“

Nach der Begründung des Landesentwicklungsprogramms leistet die flächendeckende und bedarfsgerechte ambulante medizinische und pharmazeutische Versorgung der Bevölkerung zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einen unverzichtbaren Beitrag. Unbeschadet der gesetzlich normierten Sicherstellungsverpflichtung der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns für die ambulante vertragsärztliche Versorgung haben auch die Kommunen – unter bestimmten gesetzlichen und bedarfsplanerischen Voraussetzungen – die Möglichkeit, sich in die vertragsärztliche Versorgung einzubringen. Darüber hinaus können Kommunen durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zur flächendeckenden und bedarfsgerechten ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung beitragen. Hiervon sollten sie im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch Gebrauch machen. Durch den demographischen Wandel ergeben sich neue Herausforderungen auch an der Schnittstelle zwischen ambulanter und stationärer medizinischer Versorgung, die deren Kooperation erforderlich machen können. Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit stationären Einrichtungen aller Versorgungsstufen ist im Krankenhausplan des Freistaats Bayern (Art. 4 BayKrG) geregelt.

Um für die Bevölkerung in allen Teilräumen Risiken bei Schwangerschaft und Geburt zu minimieren und eine wohnortnahe Geburt nach zeitgemäßen medizinischen Standards zu ermöglichen, ist eine flächendeckende bedarfsgerechte Ausstattung mit Geburts- und Hebammenhilfe erforderlich.

Im Hinblick auf die weitere demographische Entwicklung besteht perspektivisch in manchen Teilräumen die Gefahr einer unzureichenden ambulanten medizinischen Versorgung vor allem bei Haus- und Fachärzten. Hier kommt einer flächendeckenden bedarfsgerechten ambulanten Versorgung mit Haus- und Fachärzten und Psychotherapeuten in zumutbarer Erreichbarkeit besondere Bedeutung zu. Der Staat unterstützt auf freiwilliger Basis durch geeignete Maßnahmen die Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten, qualifizierten Versorgung mit Haus- und Fachärzten auch in Räumen mit abnehmender Bevölkerung. Ungeachtet dessen liegt der Sicherstellungsauftrag für die ambulante vertragsärztliche Versorgung bei der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben und Ausführungen des Landesentwicklungsprogramms. Die Planung entspricht auch den siedlungsstrukturellen Zielen, die vor allem auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung unter 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 geplante Sondergebiet liegt in zentraler Lage im Hauptort Wartenberg und ist von einem Großteil der Wohngebiete aus fußläufig erreichbar.

#### 4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Er weicht vom Flächennutzungsplan ab – der Flächennutzungsplan wird anschließend auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

- Das geplante Sondergebiet liegt im Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan lässt eine Nachverdichtung des Bestands zu – das ist eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist ein Sondergebiet; gemäß Nr. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind Bebauungspläne für solche Gebiete erst ab einer Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup> uvp-relevant. Für die Notwendigkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen nach BayWaldG, BayWG oder sonstigen Landesgesetzen gibt es keine Anhaltspunkte.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, d.h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das nächste Natura-2000-Gebiet liegt 950 m entfernt in südlicher Richtung, das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“. Als Hauptgefährdungen für das FFH-Gebiet werden landwirtschaftliche Nutzung, Düngung, Angelsport, Drainage, Räumung von Gewässern und die Änderung des hydrologischen Regimes genannt. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch die geplante Bebauung wegen des Abstands nicht zu erwarten. Andere Natura-2000-Gebiete sind noch weiter vom Planungsgebiet entfernt und ebenso wenig betroffen.

- Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Gemeinde sind keine entsprechenden Anlagen in der Umgebung bekannt. Die untere Immissionsschutzbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sollten sich Erkenntnisse zur Betroffenheit im Aufstellungsverfahren ergeben, kann die Gemeinde in das Regelverfahren wechseln.

Der Markt Wartenberg stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird verzichtet.

## 5 Planung und Auswirkungen

### 5.1 Entwurf

#### Ausgangssituation

Das Baugrundstück, Flurstück 326, Gemarkung Wartenberg, befindet sich im Eigentum des Marktes Wartenberg. Auf dem 2.874 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich mehrere Gebäude, die ursprünglich von einer Spedition errichtet wurden. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohn- und Werkstattgebäude sowie mehrere eingeschossige Garagen- und Lagergebäude. Eine Wohnung war bis Anfang dieses Jahres vermietet, die übrigen Räume und Gebäude werden teils noch von verschiedenen Vereinen als Lager genutzt, teils stehen sie leer. Außerdem dient das Grundstück als öffentlicher Parkplatz und als Lagerplatz für Baumaterial laufender Erschließungsmaßnahmen.

#### Gebäude und Außenanlagen

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks soll das Ärztehaus errichtet werden. Dieser Teil wird im Bebauungsplanentwurf als Parzelle 1 bezeichnet. Die dort vorhandenen eingeschossigen Garagen- und Lagergebäude werden abgerissen. Das Ärztehaus ist als dreigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 20 x 18 m geplant. Im Erdgeschoss soll eine Apotheke, in den beiden Obergeschossen jeweils eine Arztpraxis untergebracht werden. Das Gebäude wird an der Straßeneinmündung Rockelfing/Thenner Straße situiert. Westlich und südlich des Gebäudes ist ein Parkplatz mit 30 Stellplätzen vorgesehen. Jeweils eine Zufahrt zum Parkplatz ist von der Thenner Straße und von der Straße Rockelfing geplant. Eine weitere Zufahrt befindet sich direkt südlich des Gebäudes – dort soll eine Anlieferzone entstehen.



Abbildung: Ärztehaus Erdgeschoss und Freiflächenplan (Anger Groh Architekten, Dorfen)

Das Gebäude wird mit einer Traufwandhöhe von ca. 10,70 m über dem natürlichen Gelände deutlich höher als die umliegende Bebauung. Diese Höhe ergibt sich vor allem aus den Anforderungen an die Raumhöhen der geplanten Nutzungen, dem Platzbedarf für Installationen und der hochwasserangepassten Bauweise: Der Erdgeschossrohfußboden ist auf einer Höhe von ca. 25 cm über dem Wasserspiegel eines hundertjährigen Hochwassers geplant. Die Traufwandhöhe entspricht in etwa der des Rathauses am Marktplatz. Da das Dach relativ flach geneigt ist, beträgt die Firsthöhe nur ca. 12,30 m über Gelände. Das zweigeschossige Bestandsgebäude hat eine Traufwandhöhe von ca. 6,30 m und eine Firsthöhe von ca. 9,80 m über Gelände.

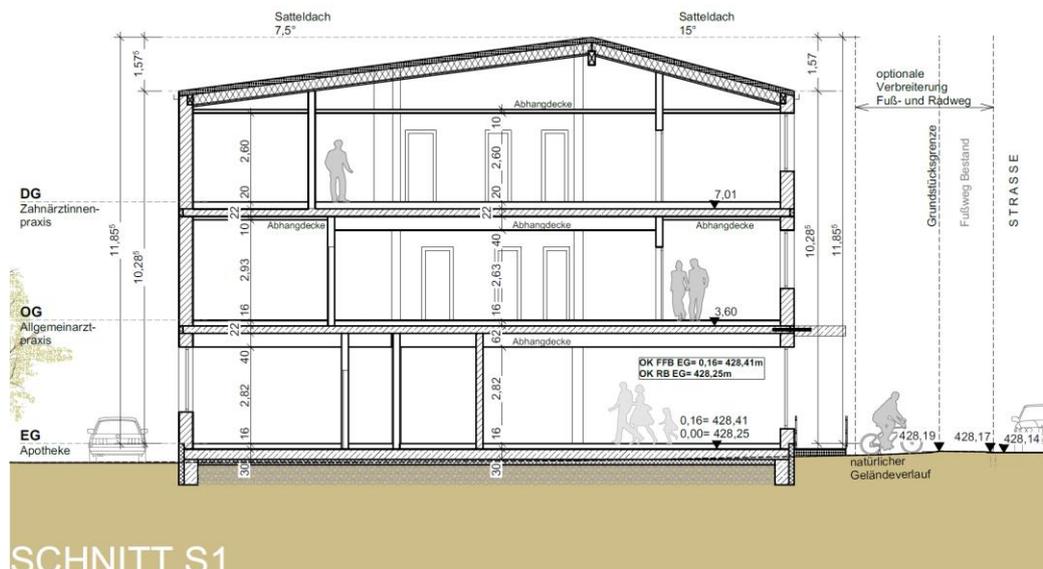


Abbildung: Ärztehaus Schnitt (Anger Groh Architekten, Dorfen)

Das bestehende Gebäude auf Parzelle 2 soll in Zukunft auch der Gesundheitsversorgung dienen. Das Gebäude kann umgebaut, ersetzt oder erweitert werden. Nördlich des Gebäudes kann ein Parkplatz mit eigener Zufahrt zur Thenner Straße angelegt werden, der etwa halb so groß ist wie der Parkplatz beim Ärztehaus. Die beiden Parzellen können durch einen Weg verbunden werden, um eine gemeinsame Nutzung der Parkplätze zu ermöglichen.

### Verkehrerschließung

Der Standort liegt zentral und hat einen fußläufigen Einzugsbereich im Ortskern, im Ortsteil Rockelfing, in den Wohngebieten entlang der Zuster Straße und in den westlichen Wohngebieten Richtung Thenn. Das Sondergebiet liegt an der Thenner Straße und der Straße Rockelfing und wird über beide Straßen mit Zufahrten erschlossen. Die Querung der zu Stoßzeiten stark befahrenen Thenner Straße und der Strogenreiße wird durch Ampelanlagen erleichtert.

Die Gemeinde beabsichtigt, langfristig auch die Situation für Radfahrer entlang der Thenner Straße zu verbessern. Die Entwicklung mehrerer Wohngebiete und Freizeiteinrichtungen entlang der Thenner Straße, die vorhandenen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten und der zeitweise starke Autoverkehr im Abschnitt zwischen Strogenreiße und Pesenlerner Straße lassen eine Verbesserung der Radwegeverbindung notwendig erscheinen. Derzeit wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Nicht selten wird aber auch der südliche Gehsteig der Thenner Straße von Radfahrern genutzt, die vom Volksfestplatz oder aus Rockelfing kommend Richtung Westen fahren.

In einer vom Markt Wartenberg beauftragten Voruntersuchung<sup>1</sup> für eine städtebauliche Sanierungssatzung ist als Maßnahme H12 eine Aufwertung der Wegeanbindung an die Ortsmitte aufgeführt: „Mögliche Herangehensweisen zur Aufwertung der Wegeanbindung an die Ortsmitte - Erarbeiten eines Konzeptes zur Aufwertung der Fuß- und Radwegeanbindung entlang der Thenner Straße vom Schulareal bis zum Marktplatz. Überprüfen des Straßenprofils hinsichtlich erforderlichen Fahrbahnbreiten und der Möglichkeit zur Verbreiterung von Gehwegen oder der Ausbildung von Schutzstreifen für Radfahrer. Ergänzen von gesicherten Querungsstellen vor allem im Bereich des Schulwegs.“

<sup>1</sup> Markt Wartenberg, Vorbereitende Untersuchung, 2018, Büro STADT RAUM PLANUNG, München

Im Bebauungsplanentwurf wird aus diesem Grund die öffentliche Verkehrsfläche auf 4 m ab Fahrbahnrand erweitert. Diese Aufweitung ermöglicht – sofern sie später Richtung Westen fortgesetzt werden kann - in weiterer Folge verschiedene Lösungen. Bereits für Fußgänger ist der jetzige Gehweg stellenweise zu schmal. Die dargestellten Planungen dienen lediglich der Ermittlung des Platzbedarfs nach den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA); weitere Anforderungen der Straßenbaubehörde sind im Verfahren zu klären.

- Einseitiger Radfahrstreifen als Teil der Fahrbahn;
- Beidseitige Schutzstreifen als Teil der Fahrbahn;
- Breiter Gehsteig an der Südseite mit Freigabe für Radverkehr;



Abbildung: Radfahrstreifen (nur eine Richtung, verbindliche Nutzung)

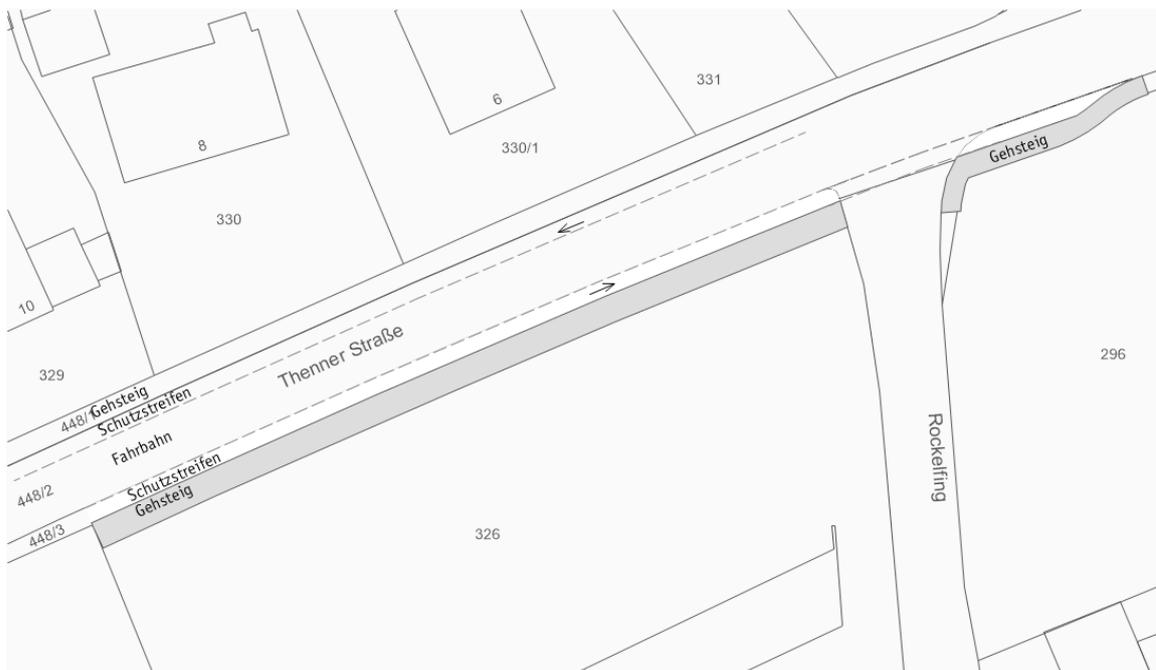


Abbildung: Beidseitige Schutzstreifen (verbindliche Nutzung)



Abbildung: Gehsteig, Freigabe für Radverkehr (freiwillige Nutzung)

#### Niederschlagswasserentsorgung

Das Grundstück ist mit einem Regenwasserkanal erschlossen. Ein Anschluss neuer Gebäude an den Kanal ist allerdings nicht zulässig - für zukünftige Bebauung ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben<sup>2</sup>. Ob die Versickerung über unterirdische Rigolen möglich ist oder Versickerungsmulden zur Versickerung über den Oberboden angelegt werden müssen, hängt im Wesentlichen von der Höhe des Grundwasserspiegels ab. Maßgeblich ist hier der Wert MHGW (mittlerer höchster Grundwasserstand), vgl. Nr. 6 der TRENGW sowie die Ausführungen in DWA A 138. Ein geringerer Abstand kann ggf. im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens zugelassen werden. Zu beachten ist auch, dass für den Retentionsausgleich das Geländeneiveau teilweise abgesenkt werden muss, so dass sich der Grundwasserflurabstand zusätzlich verringert. Die erforderlichen Angaben werden im weiteren Verfahren geklärt. Zur Entwässerung der Stellplätze sind im Bebauungsplankonzept Versickerungsmulden eingeplant (siehe Abbildung).



Abbildung: Stellplätze und Versickerungsmulden

<sup>2</sup> Auflage aus der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Sanierung der Regenwasserkanäle Thenner Straße/Rockelfing

### *Stromversorgung*

Nach Auskunft der Bayernwerk Netz GmbH ist zur elektrischen Versorgung des Gebiets eine Transformatorstation erforderlich. An der Thenner Straße wird hierfür eine 5 x 7 m große Fläche eingeplant. Der Flächenbedarf ergibt sich aus der Grundfläche des Stationsgebäudes sowie einer dreiseitig umlaufenden Bewegungsfläche für den Zugang zu den verschiedenen Türen. Es ist davon auszugehen, dass nicht nur die Station, sondern auch die Bewegungsfläche oberhalb des Hochwasserspiegels angelegt wird. Der Retentionsraumverlust beträgt voraussichtlich ca. 6 m<sup>3</sup> und soll südlich der geplanten Station auf Parzelle 2 durch Absenkung des Geländeneiveaus ausgeglichen werden. Die dafür festgesetzte Fläche ist 54 m<sup>2</sup> groß.

### *Sonstige Erschließung*

In der Thenner Straße und der Straße Rockelfing verläuft eine Wasserleitung des Wasserzweckverbands Berglerner Gruppe und ein Schmutzwasserkanal des Marktes Wartenberg. An der Straßeneinmündung Rockelfing/Thenner Straße ist ein Überflurhydrant für die Löschwasserversorgung vorhanden.

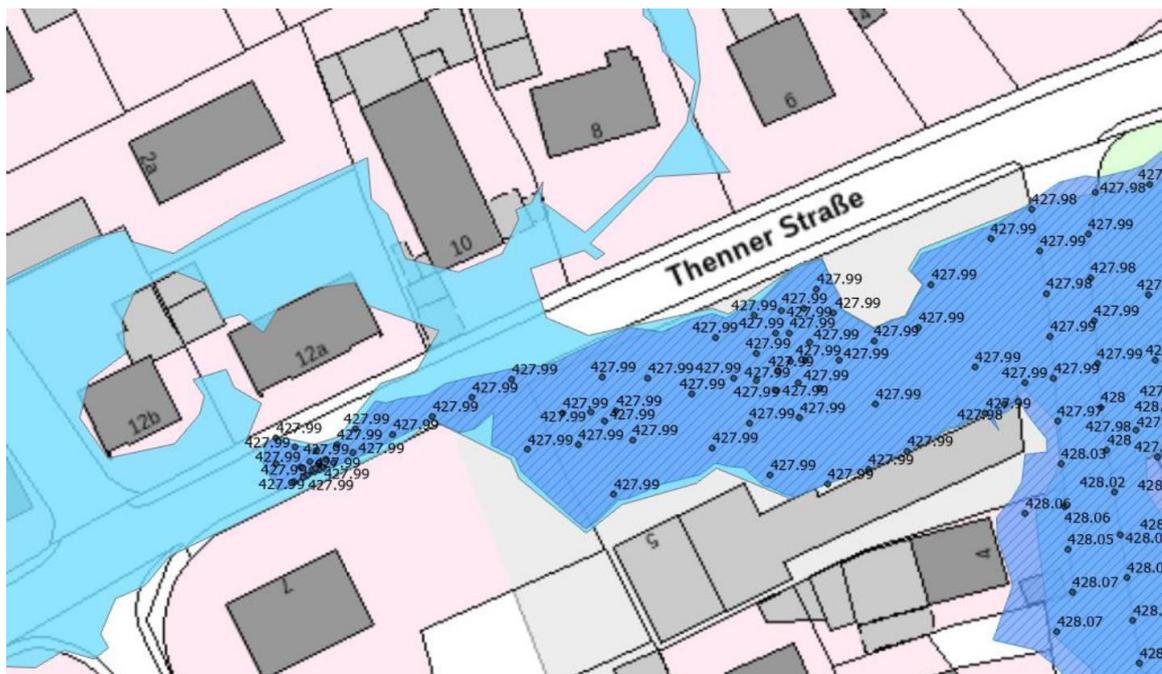
### *Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft*

Für die Bebauung werden eine ca. 35 m lange Thujenhecke an der östlichen Grundstücksgrenze, ein ca. 15 m hoher Ahorn und ein ebenso hoher, nicht näher bestimmter Nadelbaum entfernt. Im Zuge der Bebauung des Grundstücks werden vier Laubbäume an der Thenner Straße und drei Laubbäume an der Straße Rockelfing neu gepflanzt. Die Bäume sollen negative Auswirkungen des großen Parkplatzes mit bis zu 45 Stellplätzen auf das Orts- und Straßenbild minimieren und im Sinne der Anpassung an den Klimawandel Schatten für Fußgänger und Radfahrer bieten. Ein Baum wird mit der Wuchsordnung I (Großbaum), die übrigen mit der Wuchsordnung II (mittelgroßer Baum) festgesetzt. Für die Bäume wird die Mindestgröße der Pflanzgrube festgesetzt, die für die Entwicklung erforderlich ist.

Das Plangebiet wird ansonsten dicht bebaut. Auf dem Parkplatz des Ärztehauses sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen (siehe oben, Entwurf Anger Groh Architekten). Begrünungsmöglichkeiten ergeben sich auch im Bereich der Versickerungsmulden für die Stellplätze, die über eine reine Rasenfläche hinaus Gestaltungspotenzial für eine blütenreiche Bepflanzung bieten (siehe z.B. „Pflanzen für Versickerung und Retention“, Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, 2019).

## **5.2 Hochwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers der Strogen. Das Überschwemmungsgebiet ist noch nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.



Gemäß § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 Abs.1 WHG). Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das im planungsrechtlichen Innenbereich liegende Grundstück keine wesentliche Rückhaltefunktion besitzt und bebaut werden kann. Die Bebauung darf die Hochwasserrückhaltung jedoch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden (analog § 78 Abs. 5 WHG).

Zur Vermeidung von Schäden ist die Bebauung hochwasserangepasst auszuführen. Die hochwasserangepasste Bauweise wird im Bebauungsplanentwurf nicht im Detail vorgeschrieben. Bei den Höhenfestsetzungen ist jedoch berücksichtigt, dass der Erdgeschossrohfußboden in der Regel 25 cm über dem Hochwasserspiegel (HQ 100) liegen soll, d.h. im vorliegenden Fall bei ca. 428,25 cm.

Der Retentionsausgleich kann erst in der Genehmigungsplanung anhand der konkreten Gebäudegröße und der Höhenlage der Außenanlagen berechnet werden. Hier spielen auch Fragen der Entwässerung - z.B. Längs- und Quergefälle von Stellplätzen - sowie Anschlusshöhen an Straßen eine Rolle, die auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht vorweggenommen werden können. Auf Bebauungsplanebene ist jedoch zu prüfen, ob ausreichend Flächen für den Retentionsausgleich zur Verfügung stehen, so dass der Realisierung des Bebauungsplans keine tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Hierzu wurde anhand des digitalen Geländemodells überschlägig ermittelt, dass nach derzeitigem Planungsstand durch das Ärztehaus und die geplanten Außenanlagen ca. 90 m<sup>3</sup> Retentionsraum verloren gehen, die durch eine Absenkung des Gelände-niveaus auf einer Teilfläche des Grundstücks ausgeglichen werden können (siehe Abbildung). Das abgesenkte Gelände würde im Hochwasserfall ca. 25 cm überflutet. Ein großer Teil dieser Ausgleichsfläche würde derzeit nicht überflutet, z.B. der Bereich der Garagen und Lagergebäude.

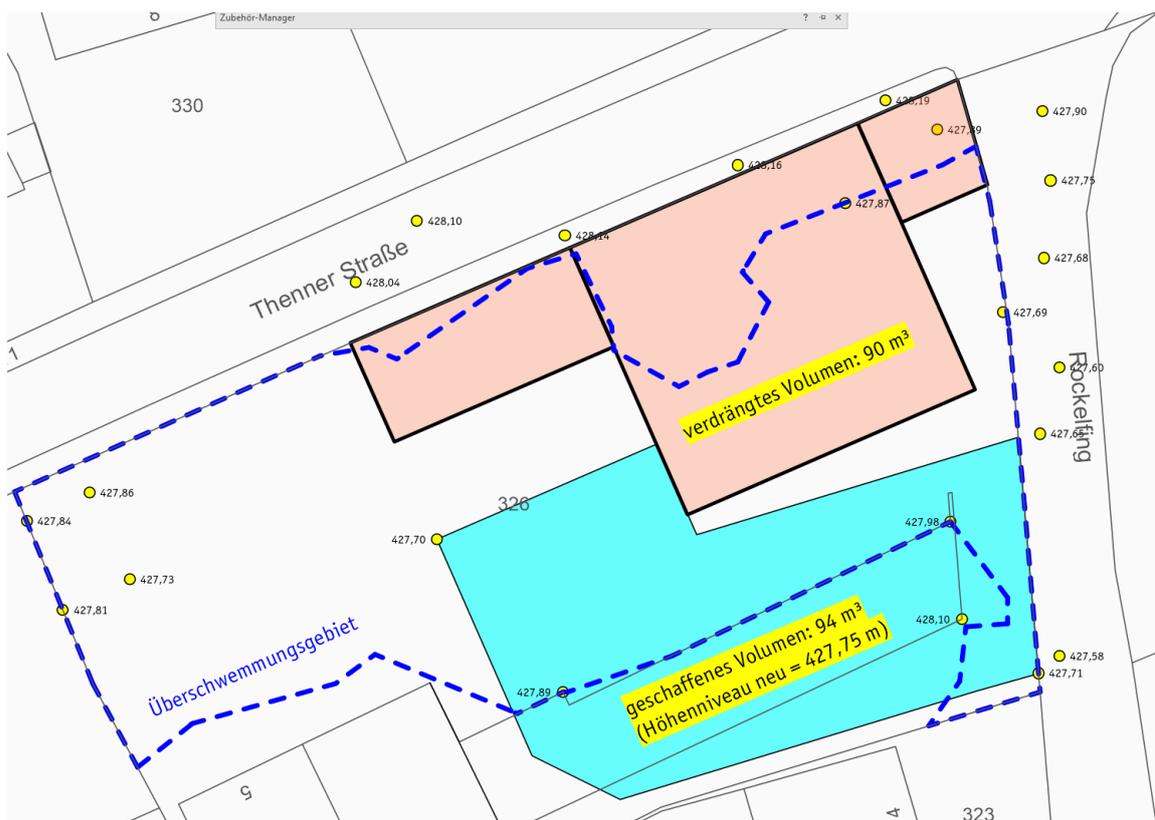


Abbildung: Verlust und Ausgleich von Rückhalteraum

Beim Trafohäuschen ist nach Auskunft der Bayernwerk GmbH nicht nur das Häuschen selbst, sondern auch die dreiseitig umlaufende Verkehrsfläche mit einer Breite von 1,5 m über dem Hochwasserspiegel anzulegen. Die Gesamtfläche beträgt 5 x 7 m; der Retentionsraumverlust beträgt 6 m<sup>3</sup> und kann südlich der geplanten Station auf Flurstück 2 ausgeglichen werden.

### 5.3 Immissionsschutz

Südlich des Sondergebietes befindet sich eine Schmiede. Da die Schmiede innerhalb von bestehender Wohnbebauung in Rockelfing und der Thenner Straße situiert ist, sind durch die im Sondergebiet geplanten Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen für die Schmiede zu erwarten.

Die geplanten Stellplätze im Sondergebiet werden voraussichtlich nur tagsüber an Werktagen genutzt und lassen daher keine Überschreitungen der Lärmrichtwerte in der Nachbarschaft erwarten. Gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage, beträgt der erforderliche Mindestabstand zwischen tagsüber genutzten Parkplätzen und schutzwürdiger Bebauung für Pkw-Stellplätze weniger als 1 m. Lkw und Busse parken nicht auf dem Gelände. Der Mindestabstand ist eingehalten.

### 5.4 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 326 und Teile der Flurstücke 448/1, 448/2, 448/3 und 298, Gemarkung Wartenberg. Auf der Fläche sind folgende Nutzungen festgesetzt:

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>4.072 m<sup>2</sup></b>
• Sondergebiet Ärztehaus	2.668 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.368 m <sup>2</sup>
• Fläche für eine Trafostation	36 m <sup>2</sup>

## 6 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Ärztehaus“ weist der Markt Wartenberg an der Thenner Straße ein Sondergebiet für die medizinische, therapeutische und pharmazeutische Versorgung aus. Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung eines Ärztehauses und die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes vorbereitet.

Wartenberg, den .....

.....  
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister