



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Ärztehaus
Begründung

24. Januar 2025

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
5.2	Hochwasserschutz	10
5.3	Immissionsschutz	12
5.4	Flächen	12
6	Hinweise	13
7	Zusammenfassung	18

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. Nach der landesplanerischen Beurteilung durch die obere Landesplanungsbehörde stehen der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Die Behörde hat auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Sicherung von Retentionsflächen und zum Hochwasserschutz hingewiesen, die eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfordern. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen liegt kein Verstoß gegen das Gebot der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung vor.

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 m² zugelassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 4.000 m².
- 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 m² 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.

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.

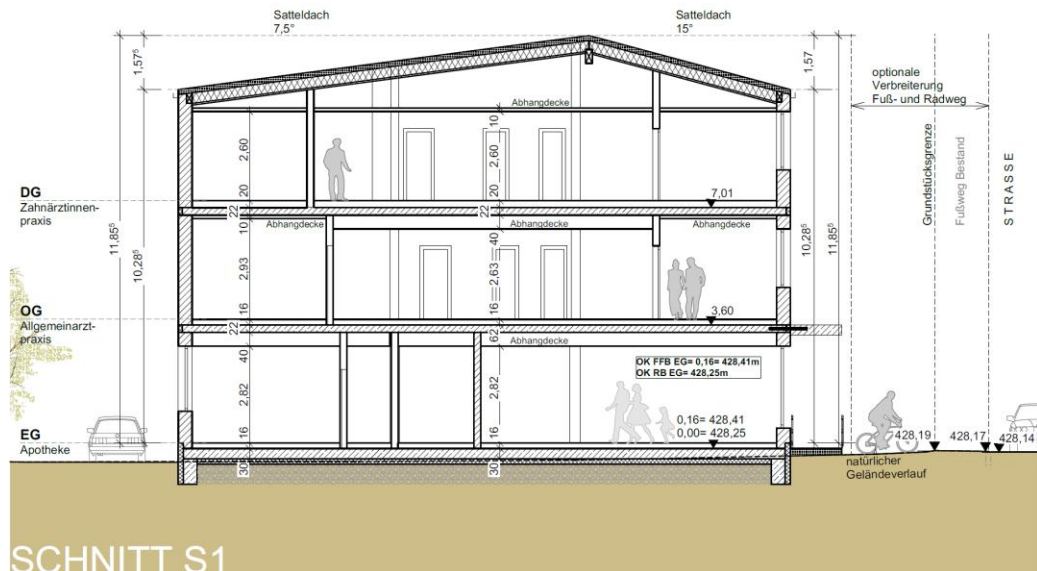


Abbildung: Ärztehaus Schnitt (Anger Groh Architekten, Dorfen)

Das bestehende Gebäude im SO2 soll in Zukunft auch der Gesundheitsversorgung dienen. Das Gebäude kann umgebaut, ersetzt oder erweitert werden. Nördlich des Gebäudes soll ein Parkplatz Zufahrt zur Thenner Straße angelegt werden, der etwa halb so groß ist wie der Parkplatz beim Ärztehaus. Die beiden Sondergebietsteilflächen sollen verbunden werden, um eine gemeinsame Nutzung der Parkplätze und Zufahrten 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.

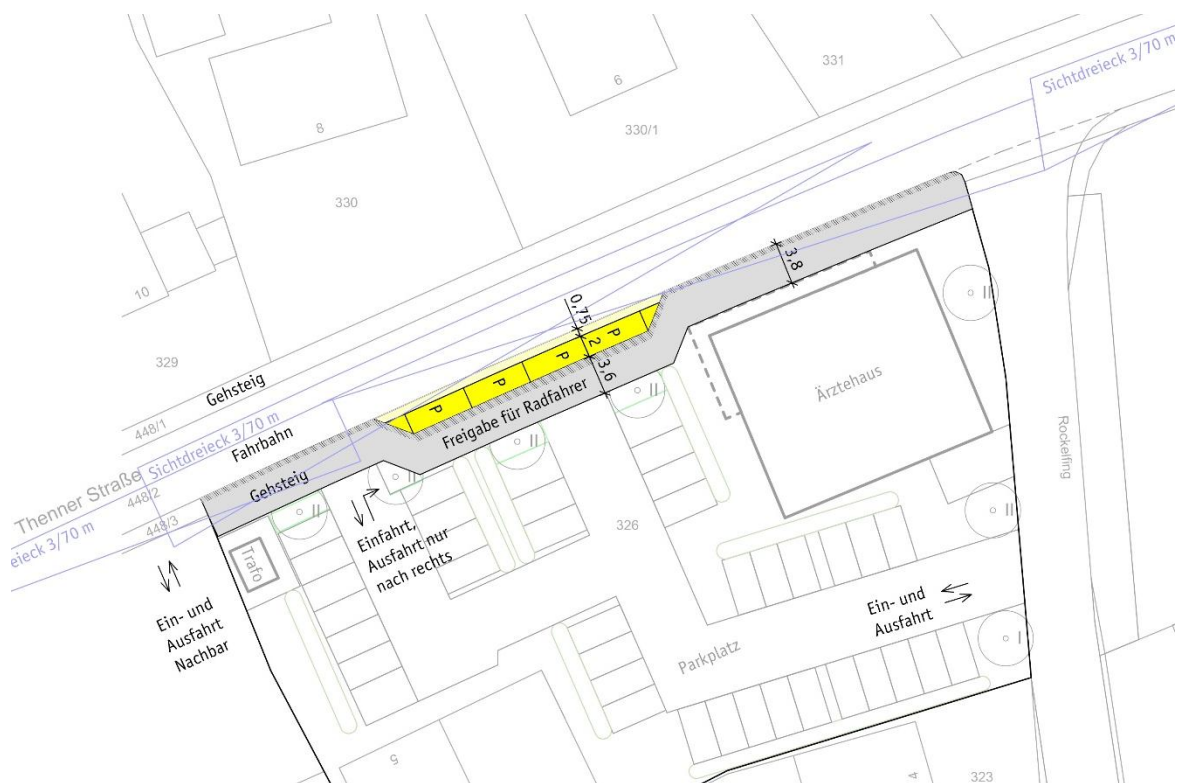
Die Gemeinde beabsichtigt, langfristig auch die Situation für Radfahrer entlang der Thenner Straße zu verbessern. Die Entwicklung mehrerer Wohngebiete und Freizeiteinrichtungen entlang der Thenner Straße, die vorhandenen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten und der zeitweise starke Autoverkehr im 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 Voruntersuchung¹ 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.“

¹ Markt Wartenberg, Vorbereitende Untersuchung, 2018, Büro STADT RAUM PLANUNG, München

Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplanentwurf die öffentliche Verkehrsfläche der Thenner Straße in Richtung Süden um 2,00 m bis 4,50 m verbreitert. Die Verbreiterung ermöglicht in einem ersten Schritt die Anlage einer Parkbucht und die Verbreiterung des Gehweges. Die Parkbucht sieht vier Längsparkplätze mit einer Breite von 2,00 m und einem 0,75 m breiten Zwischenstreifen vor. Der Zwischenstreifen zwischen den Stellplätzen und der Fahrbahn dient der Freihaltung der Sichtfelder, erleichtert das Ein- und Aussteigen und schützt Radfahrer vor aufschlagenden Türen. Zur Unterscheidung wird er anders gepflastert als die Parkplätze. Da die Längsparkplätze das Sichtfeld der Grundstücksausfahrt Nr. 1 in Richtung Osten verdecken, darf aus dieser Ausfahrt nur nach rechts ausgefahren werden, siehe Hinweis bei Festsetzung 5.2. Hierzu ist ein Gebotszeichen an der Grundstücksausfahrt erforderlich (Zeichen 209, vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts).

Diese Straßenplanung ist in der Abbildung unten dargestellt (Phase 1).



Die Dimensionierung der geplanten Verkehrsflächen ermöglicht grundsätzlich auch die Anlage eines Schutzstreifens für Radfahrer auf der Fahrbahn gemäß Nr. 3.2 der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA). Ein Schutzstreifen an der stark befahrenen Thenner Straße kann zukünftig im Rahmen eines Radwegekonzeptes sinnvoll sein, wenn längere Abschnitte realisiert werden können. Für die Anlage eines Schutzstreifens müsste der Gehweg auf eine Breite von ca. 2,30 m zurückgebaut und die Parkbucht entsprechend nach Süden verschoben werden. Die erforderlichen Sichtflächen auf Fahrbahn und Radfahrstreifen werden vorsorglich bereits jetzt im Bebauungsplan festgesetzt, damit sich die Gemeinde diese Möglichkeit langfristig offen hält.

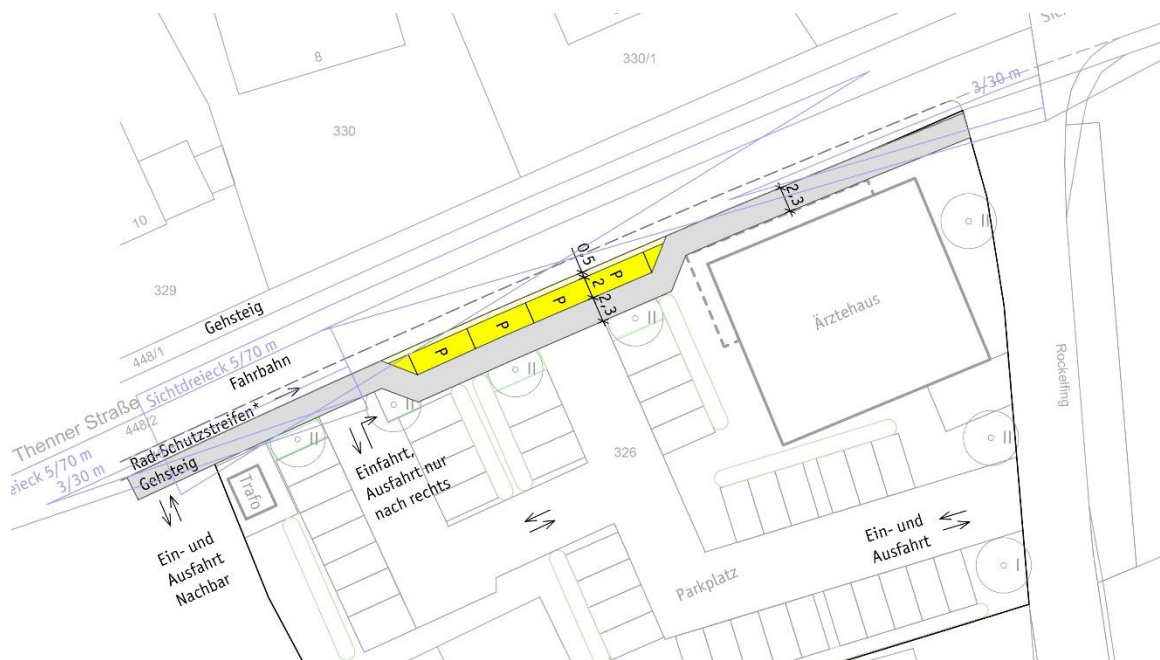


Abbildung: Planung Verkehrsfläche (Phase 2, langfristig)

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 vorgeschrieben². 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 Geländeniveau teilweise abgesenkt werden muss, so dass sich der Grundwasserflurabstand zusätzlich verringert. Die erforderlichen Angaben werden im weiteren Verlauf geklärt. Zur Entwässerung der Stellplätze sind im Bebauungsplankonzept Versickerungsmulden eingeplant (siehe Abbildung).



Abbildung: Stellplätze und Versickerungsmulden

² Auflage aus der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Sanierung der Regenwasserkänäle 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 m³ und soll im SO1 durch Absenkung des Geländeneiveaus ausgeglichen werden.

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.

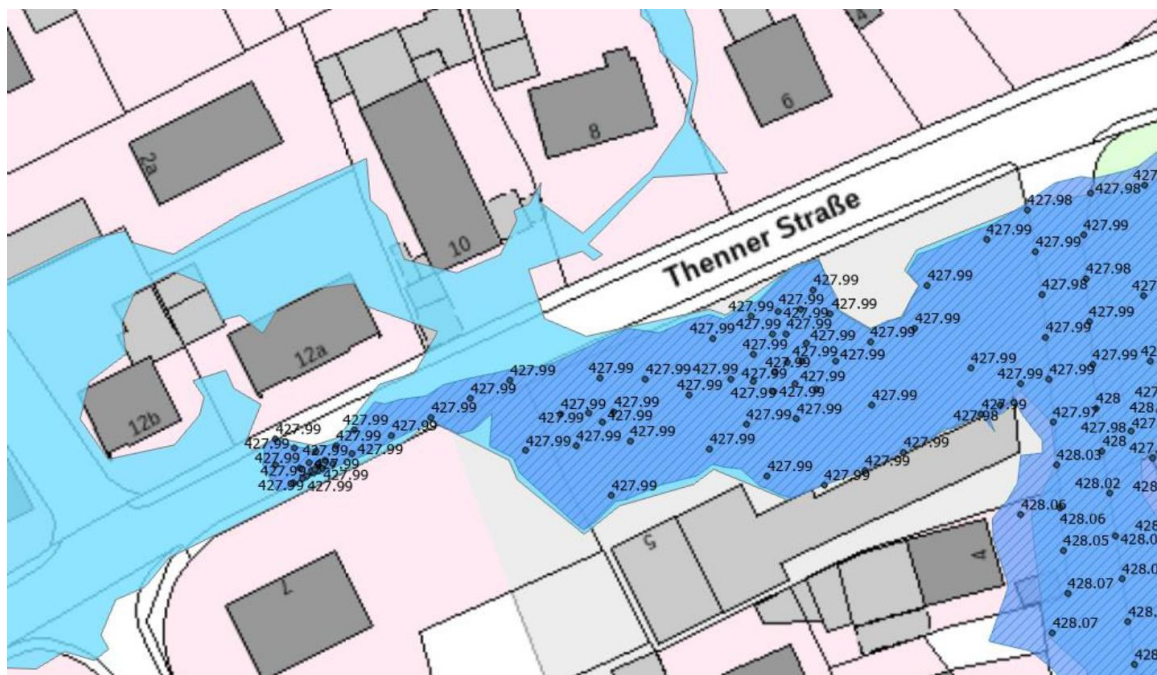
Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

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 wurde vom Wasserwirtschaftsamt München ermittelt, ist aber noch nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert.



Zur Vermeidung von Schäden ist die Bebauung hochwasserangepasst auszuführen. Die hochwasserangepasste Bauweise wird im Bebauungsplanentwurf mit den Festsetzungen 7.2 und 7.3 vorgeschrieben. Bei den Höhenfestsetzungen ist berücksichtigt, dass der Erdgeschossrohfußboden 25 cm über dem Hochwasserspiegel (HQ 100) liegen soll, d.h. im vorliegenden Fall bei ca. 428,25 cm.

3D visualization of the flood protection project. The map shows the 'Überschwemmungsgebiet' (flooded area) in cyan and the 'verdrängtes Volumen' (displaced volume) in pink. The 'Höhenniveau neu' (new level) is indicated as 427,75 m. The project is located near 'Thenner Straße' and 'Röckelring'. Elevation points are marked with yellow dots and numerical values.

Der Hochwasserausgleich kann auf den Grundstücksflächen erfolgen, die als Stellplatzflächen festgesetzt sind, auf Flächen innerhalb der Baugrenzen, die nicht mit Gebäuden bebaut werden, und auf den sonstigen unbebauten Flächen wie z.B. an den Standorten der geplanten Bäume. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.800 m². Der Nachweis des Retentionsraumausgleichs ist vor Baubeginn der geplanten Gebäude durch das Wasserwirtschaftsamt München zu bestätigen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass es durch den Abbruch des Nebengebäudes und die Geländemodellierung nicht zu einem Hochwasserübertritt auf das südlich angrenzende Grundstück kommen darf, und vorgeschlagen, entlang der Grenze zur FL.Nr. 323, ausgenommen den Bereich des Überschwemmungsgebiets, einen Bereich/Linie festzusetzen, der die Höhe der HW 100 Wasserspiegellage nicht unterschreiten darf. Die Umsetzung kann z.B. in Form von Randsteinen erfolgen. Die Festsetzung wurde zusammen mit weiteren Hochwasserschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

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 m³ und kann im S01 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. Auf dem Grundstück wurde im Jahr 2020 bereits eine Baugenehmigung für eine Arztpraxis erteilt. Ein ausreichender Immissionsschutz konnte damals mit wenigen betrieblichen Nebenbestimmungen gewährleistet werden. Unabhängig davon wird die bestehende und zukünftige Immissionssituation im weiteren Verlauf untersucht, um ggf. bauliche oder sonstige Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

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:

Geltungsbereich gesamt	4.072 m²
• Sondergebiet Ärztehaus	2.614 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.422 m ²
• Fläche für eine Trafostation	36 m ²

6 Hinweise

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7537-0311 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Pfarr- und Kath. Friedhofskirche St. Georg in Wartenberg-Rocklfing und ihrer Vorgängerbauten“
- Der Baubereich liegt im historische Ortskern von „Rocklfing“. Im dem unmittelbaren Umfeld des Flst. 26 traten bei der Begradigung der Strogen neben einer großen Zahl von Lesefunden der Vorgeschichte und römischen Kaiserzeit auch eine Reihe von Holzeinbauten aus, bei denen es sich vermutlich um die Reste historischer Uferrandbefestigungen handelt. Aus dem Flst. 332 liegt zudem ein Lesefund einer neolithischen Geweihaxt vor. Aufgrund der Lesefunde im Umfeld sind im Bereich der Baumaßnahme bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Naturschutz (Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde)

- Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abriss von älteren Gebäuden grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Häufig werden solche Gebäude von Fledermaus-arten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Winterquartier bzw. Wochenstube genutzt. Auch gebäudebrütende Vogelarten, wie Rauch-, Mehlschwalben, Mauersegler oder Sperlinge, ebenfalls naturschutzrechtlich geschützt, nutzen solche Gebäude als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist sicherzustellen, dass sich keine der oben genannten Arten im bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, da es sonst zu einem Verbotsstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.
- Weiter wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Gehölzrückschnitte nur unter Beachtung der zeitlichen Vorgabe zum allgemeinen Artenschutz, nach § 39 Abs. 5 BNatSchG, im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen sind.

Kreisstraße ED 2 – Thenner Straße (Staatliches Bauamt Freising)

Erschließung des Baugebietes

- Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Erschließungsbereich der Kreisstraße ED 2 bei Abschnitt 100 von Station 5,208 bis Station 5,282. Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße bei Abschnitt 100 Station 5,225 über die im Plan dargestellte bestehende westliche Zufahrt, besteht Einverständnis. Die bereits bestehende Zufahrt „zur ED“ 2 an der östlichen Grundstücksgrenze soll geschlossen werden ~~und auf Höhe Abschnitt 100 Station 5,245 verlegt werden. Hiermit besteht Einverständnis³~~. Die Breite der Zufahrten sollte mindestens 5,50 m betragen. Die neue Zufahrt muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von. mind. 10 m gemessen vom befestigten
- Fahrbahnrand der o.g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (61 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der ED 2 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Geh- und Radwege

- Die Fußgänger- bzw. Radfahreranbindung im Bereich der ED 2 ist nach den Vorgaben der RAST 06 und der ERA zu planen und mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Darüber hinaus ist die Untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Erding hinsichtlich verkehrsrechtlicher

³ Hinweis teilweise durch Planänderung überholt (eine Zufahrt wurde gestrichen)

Maßnahmen (z.B. Anordnung von Schutzstreifen oder Freigabe von Gehwegen für Radfahrer) zu beteiligen.

Sichtfelder

- Die freizuhaltenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen - Tiefe: 3 m - und Länge parallel zur ED 2: 70 m in den Zufahrten, der Einmündung „Rockelfing“, sowie in der Zufahrt des westlichen Nachbargrundstücks in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RAST06).
- Für den Fall, dass ein Geh- und Radweg oder ein Radfahrstreifen angelegt wird, so betragen die Abmessungen für die freizuhaltenden Sichtflächen 5m/70m. (vgl. RAST06 Nr. 6.3.9.3). Zusätzlich sind auf den Geh- und Radweg bzw. den Radfahrstreifen Sichtflächen mit den Abmessungen 3m/30m freizuhalten.
- Innerhalb der Im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Lärmschutz

- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Hochwasserschutz (Wasserwirtschaftsamt München)

- Die Lage des Bebauungsplans im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Strogen steht dem Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegen.
- Der Nachweis des Retentionsraumausgleichs ist vor Baubeginn der geplanten Gebäude durch das Wasserwirtschaftsamt München zu bestätigen.
- Eine Verschlechterung der Hochwassersituation, z.B. durch den Abbruch des Bestandsgebäudes, muss für die nachbarschaftliche Bebauung ausgeschlossen sein. Wir schlagen daher vor, entlang der Grenze zur Fl.Nr. 323, ausgenommen den Bereich des Überschwemmungsgebiets, einen Bereich/Linie festzusetzen, der die Höhe der HW 100 Wasserspiegellage nicht unterschreiten darf⁴. Die Umsetzung kann z.B. in Form von Randsteinen erfolgen. Für die Abstimmung von Alternativvorschlägen zur Umsetzung des Verschlechterungsverbots im Rahmen der Bauleitplanung steht das Wasserwirtschaftsamt München auch gerne zur Verfügung.

Wasserrecht (Landratsamt Erding, SG 42-2, Wasserrecht)

- Das Gebiet der o.g. Bauleitplanung liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.
- Auch liegt der überplante Bereich in keinem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Den uns vorliegenden Informationen ist jedoch zu entnehmen, dass sich das Gebiet teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet liegt. Da Überschwemmungsgebiete grundsätzlich durch die Kreisverwaltungsbehörde nach pflichtgemäßen Ermessen festzusetzen sind, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 78 Abs. 1 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt ist.
- Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde unter den dort genannten Voraussetzungen abweichend von Absatz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen. Von einem

⁴ Dieser Vorschlag wurde im Bebauungsplan als Festsetzung 7.3 aufgenommen.

Hochwasser geht im generellen immer eine Gefahr für Leib, Leben und Besitztümer aus. Auf § 5 Abs. 2 WHG sowie § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d WHG wird verwiesen.

- Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Hierbei sind:
 - die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
 - die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
 - das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.
- Im Besonderen wird auf § 3 Abs. 1 NWFreiV verwiesen. Sollten die o.g. Punkte nicht eingehalten werden können, ist nach Rücksprache gegebenenfalls ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2)

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

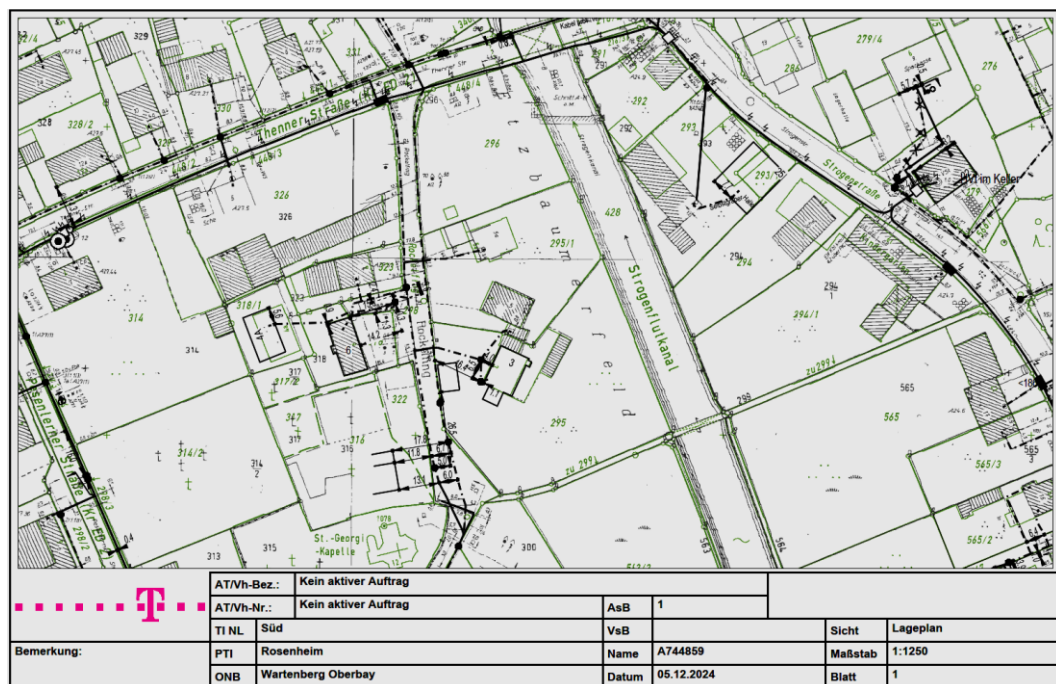
Stromversorgung (Bayernwerk AG, Bamberg)

- Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.
- Kabelplanung: Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
- Transformatorenstation: Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür soll eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm der Bayernwerk AG für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt werden. Der geplante Standort entspricht den Anforderungen.
- Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk AG betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal der Bayernwerk AG eingeholt werden: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.
- Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es ist Folgendes sicherzustellen:
 - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
 - Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass er für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Erdgasversorgung, Nahwärme (Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Erding)

- Das Gebiet ist bereits mit Erdgas erschlossen. Prinzipiell wäre es möglich, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei Wirtschaftlichkeit und ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen.
- Um eine Einbeziehung der Energienetze Bayern in die Koordinationsgespräche bereits zu Beginn der Planungen wird gebeten. Bestehende Gasleitungen sind im Lageplan unten abgebildet.
- Zusätzlich ist zu beachten: Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Die beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

- Das Grundstück bereits erschlossen. Für die geplante Bebauung kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Es ist zu beachten, dass die Leitungstrasse nicht bepflanzt werden darf.
- Soweit über die tatsächlich mögliche Löschwasserversorgung ein weiterer Bedarf an Löschwasser gefordert werden hat der Markt den Bedarf zu sichern und zu finanzieren. Die gilt auch bei erhöhtem Löschwasserbedarf.

Breitbandversorgung (Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring)

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird Vodafone dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weitere Hinweise

- Von den Parkplätzen aus ist eine möglichst direkte, barrierefreie Zugangsmöglichkeit zum Ärztehaus zu schaffen. Die Anlage von Grünflächen soll dies berücksichtigen, um die Entstehung von Trampelpfaden zu vermeiden.
- Beim Ärztehaus sollen Fahrradstellplätze vorgesehen werden, um das wilde Abstellen von Fahrrädern zu verhindern.
- Bei der Bepflanzung und der Positionierung von Firmenschildern ist darauf zu achten, dass die Firmenschilder nicht verdeckt werden und dass das Objekt eindeutig als Gesundheitszentrum erkennbar ist.
- Zur Vermeidung von Unfällen ist das Parken auf dem Gehweg zu unterbinden. Da der breite Gehweg vor dem Ärztehaus zum Parken verleiten könnte, sind dort ausreichend hohe Bordsteine vorzusehen. Die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen sehen eine Bordsteinhöhe von 16 bis 20 cm vor, um unerlaubtes Gehwegparken zu erschweren (EFA, Nr. 3.1.3 Gehwege und Parken).

7 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