

Gemeinde Forstern

2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Forstern-Nord (Erweiterung)

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Plandatum

Erstellt am 22.01.2018

Aktualisiert am 23.05.2018

Erläuterung und Begründung vom 23.05.2018:

1. Anlaß und Ziel der Planänderung:

Als einer der ersten Betriebe in der zwischenzeitlich fast vollständig bebauten Erweiterung des Gewerbegebiets Nord in Forstern hat die Firma Feckl Maschinenbau GmbH in 2002 ein großflächiges Fertigungsgebäude auf dem Grundstück Am Steinfeld 1 (Flurnummer 456) errichtet. In 2008 wurden die vorhandenen Fertigungsflächen nach Osten bis zum Gewerbebogen erweitert.

Firma Feckl beabsichtigt nun die vorhandenen Produktionsgebäude nach Westen nochmals zu erweitern und somit den Produktionsstandort zu sichern und zu festigen.

Aus diesem Anlass ist die Firma Feckl an die Gemeinde Forstern herangetreten und hat um Erweiterung der Baugrenzen nach Westen ersucht.

Im Zuge der Planänderung soll die rechtliche Grundlage für die bauliche Erweiterung der Betriebsgebäude nach Westen geschaffen werden. Gleichzeitig werden einzelne Darstellungen im Bebauungsplan, die nicht der baulichen Entwicklung entsprechen, aktualisiert und an die tatsächliche Nutzung und Bebauung angepasst. Um im Zuge von gewünschten und flächensparenden Nachverdichtungsmaßnahmen nicht Gefahr zu laufen, die maximal zulässige Grundflächenzahl zu überschreiten, hat der Gemeinderat beschlossen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 anzuheben.

Eine grundlegende Änderung der Planungsinhalte und Absichten der ursprünglichen Bebauungsplanung ist damit nicht verbunden.

2. Einfügen in die bestehende Bauleitplanung und die umliegende Gebäudenutzung:

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord (Erweiterung)“ der Gemeinde Forstern. Der Änderungsbereich wird begrenzt östlich der Staatsstraße ST2331 durch ein angrenzendes Gewerbegebiet (Am Bach) und im Süden durch bebaute Gewerbegrundstücke des Gewerbegebiets Nord. Im Westen auf FINr 433 wurde eine temporäre Flüchtlingsunterkunft und daran anschließend die Radsportanlage des FC Forstern errichtet. Im Norden liegt das öffentliche Sportgelände der Gemeinde Forstern mit mehreren Fußballplätzen, einer Tennisanlage und dem Umkleidegebäude mit Sportgaststätte.

Im Bebauungsplan sind unterschiedliche Gebietskategorien (Gewerbegebiet GE-A und GE-B) ausgewiesen. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist in beiden Bereichen identisch. Als Maß der baulichen Nutzung ist bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige GRZ kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden. Die Wandhöhen im GE-A-Bereich sind mit maximal 7,3 m festgesetzt. Im Bereich GE-B gilt für Produktionsgebäude eine maximale Wandhöhe von 8,5m und für Bürobauten ist die Wandhöhe mit maximal 10,0 m festgesetzt. Stellplätze sind laut den Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb von gesondert festgelegten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Auf die Anwendung von Art. 6 Abs. 4 und 5 wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Fläche für Stellplätze, die im bestehenden Bebauungsplan in der westlichen Grundstücksecke der Flurnummer 456 dargestellt ist, entfällt. Hier wird die neue, erweiterte Baugrenze dargestellt, innerhalb der ebenfalls der Nachweis von Stellplätzen möglich ist.

Die Festsetzungen zu Art der Nutzung, sowie alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben auch nach Bebauungsplanänderung unverändert gültig. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird durch Änderung der maximal zulässigen GRZ auf 0,6 erhöht.

Aufgrund der geringfügigen Flächenerweiterung nach Westen kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Bebauungsplanänderung abgesehen werden. Eine redaktionelle Anpassung des FNP bei künftigen Planänderungen bleibt vorbehalten.

3. Erschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung im Gewerbegebiet sowie die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks ist unverändert und erfolgt über die Erschließungsstraße „Gewerbebogen“ von Westen und über die Straße Am Steinfeld von Westen. Hier befindet sich auch die Hauptzufahrt zum Firmengelände. Die öffentliche Erschließung der im Westen anliegenden temporären Flüchtlingsunterkunft und die Zufahrt zur Radsport- und Stockschißanlage ist durch die geplante Baugebietserweiterung und die mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt.

4. Ziel der Änderungsplanung und die Umsetzung im Plan

Mit der vorgelegten Änderungs- und Erweiterungsplanung soll eine Grundstücks- und Gebäudeerweiterung auf dem Flurstück 456 (Firma Feckl) nach Westen ermöglicht werden. Gleichzeitig werden folgende zeichnerische Anpassungen eingebracht:

- Anpassen der Baugrenzen an den tatsächlichen Gebäudebestand im Bereich Flurnummer 456 + 456/1
- Anpassen der Abgrenzungslinie zwischen den Bereichen unterschiedlicher Gebietsfestsetzungen (GE-A / GE-B) an den tatsächliche Gebäudebestand
- Darstellen einer neuen westlichen Baugrenze auf dem Flurstück 456/14
- Entfernen der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der dargestellten Fusswegverbindung zwischen Wendepark am Gewerbebogen und dem Grundstück Feckl. Da das Betriebsgelände Da. Feckl nun bis zum Gewerbebogen reicht, ist eine öffentliche Fusswegverbindung nicht mehr notwendig. Die privatrechtlichen Grundstücksanpassung ist hier bereits vollzogen.
- Die Flächen für Stellplätze im westlichen Grundstücksbereich FlNr 456 entfallen zugunsten der neuen Baugrenzen im Bereich der Grundstückserweiterung.
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im gesamten Baugebiet von 0,5 auf 0,6 erhöht.

Die Grundzüge der Planung sowie die Art der Nutzung werden nicht verändert. Das Maß der Nutzung wird durch die Anhebung der maximal zulässigen Grundflächenzahl geringfügig erhöht. Es wird hiermit auf allen Grundstücken im Geltungsbereich eine angemessene Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen. Dadurch wird der Flächenbedarf für neue Bauflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der vorliegenden Änderung um die notwendigen Grundstücksflächen für die Betriebserweiterung Fa. Feckl vergrößert. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5. Planungsstatistik für den Änderungsbereich

Fläche Änderungsbereich gesamt	:	ca. 33203 m ²
davon Neu (Erweiterung)	:	ca. 293 m ²
Fläche Bauparzellen incl. private Grünflächen	:	ca. 24847 m ²
Fläche Verkehrsflächen, Fuss- und Radwege und begleitende Grünflächen	:	ca. 8356 m ²

6. **Ausgleich von Eingriffen gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (Bay NatSchG):**
Bereits bei der Aufstellung des derzeit gültigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord (Erweiterung) wurden die Auswirkungen des Baugebiets auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze detailliert untersucht und die möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. In der Ermittlung der Ausgleichsflächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan in einer externen Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1,1 ha auf Flurnummer 1967/4 Gemarkung Forstern nachgewiesen wurden, war die neue Fläche der Baugebietserweiterung (gesamt 293 m²) noch nicht enthalten. Aufgrund der äusserst geringfügigen Gebietserweiterung unter konsequenter Beibehaltung der ursprünglichen Ein- und Begrünungsfestsetzungen kann auf den Nachweis einer zusätzlichen Ausgleichsflächenvergrößerung verzichtet werden. Dieses Vorgehen wurde mit der Fachabteilung im Landratsamt Erding abgestimmt.

7. **Änderungsverfahren:**

Die Grundzüge der Planung sowie die Art der Bebauung wird nicht verändert. Das Maß der Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich von GRZ 0,5 auf GRZ 0,6 erhöht. Der Geltungsbereich und die Umgriffsfläche des gültigen Bebauungsplanes werden durch die Ergänzungen im Umgriff der Bebauungsplanänderung geringfügig verändert. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans umfasst nach Ergänzung eine Größe von ca. 3,32 ha und wird durch die hier dargelegte Änderung um ca. 0,9 % vergrößert.

Bei der Aufstellung des genehmigten Ursprungs-Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Mit der Änderung wird auch in Abstimmung mit der Fachabteilung Naturschutz im Landratsamt Erding aufgrund der Geringfügigkeit kein zusätzliches UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Mit der hier vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord (Erweiterung) werden zusätzlich zu den bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigten Klimaschutzmaßnahmen keine weiterführenden Aspekte und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, eingebracht. Im Besonderen wird hierzu auf die Begründung und den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans vom November 2000 (Satzungsbeschluss 26.06.2001, genehmigt am 24.07.2001, rechtskräftig seit 01.11.2001) verwiesen.

Die genannten Rahmenbedingungen erlauben die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Eine Umweltprüfung, der Umweltbericht sowie die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Forstern, den 23.05.2018

Gemeinde Forstern
Bürgermeister Georg Els
Hauptstraße 15
85659 Forstern

.....