

Gemeinde Forstern  
Landkreis Erding



# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tading Lärchenstraße West“ Nr. 610-11/17**

**Begründung** nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
erstellt 17.11.2011  
ergänzt 09.10.2012



## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Feststellungen**
  - 1.1. Planungsanlass
  - 1.2. Planungsinhalt und Planungsinstrumentarium
  - 1.3. Verfahrensdurchführung
- 2. Beschreibung des Plangebietes**
  - 2.1. Lage des Plangebietes
  - 2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse
- 3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen**
  - 3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben
  - 3.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen
  - 3.3. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu
  - 3.4. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen
  - 3.5. Bindungen aus dem Bodenschutzrecht
  - 3.6. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz
  - 3.7. Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 4. Erläuterung der Planungskonzeption**
  - 4.1. Grundlegende Überlegungen
  - 4.2. Städtebauliches Konzept
  - 4.3. Erschließungskonzept
  - 4.4. Grünkonzept
  - 4.5. Einzelbegründung zu den wichtigsten Gestaltungsfestsetzungen
- 5. Ver- und Entsorgung des Baugebiets**
  - 5.1. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes
  - 5.2. Wasserversorgung
  - 5.3. Stromversorgung
  - 5.4. Versorgung Telekommunikation
  - 5.5. Einbindung in ÖPNV
  - 5.6. Müll- und Abfallentsorgung

**6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- 6.1. Bestandsaufnahme und Bewertung
- 6.2. Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

**7. Absichten und Beweggründe des Planers und die Umsetzung in der Planung**

- 7.1. Städtebau
- 7.2. Erschließung
- 7.3. Naturschutz und Ökologie

**8. Planungsstatistik**

- 8.1. Flächenzusammenstellung
- 8.2. Anzahl der Bauparzellen
- 8.3. Nettowohnungsdichte
- 8.4. Bruttowohnungsdichte
- 8.5. Anzahl der künftigen Bewohner
- 8.6. Anzahl der Stellplätze
  - 8.6.1. öffentliche Besucherstellplätze im Baugebiet
  - 8.6.2. Stellplätze auf Privatgrundstück
- 9. Zusammenfassende Erklärung nach § 10Abs. 4 BauGB

**Anlagen:**

Anlage 1  
Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Aussagen zum Artenschutz  
In der Fassung vom 09.10.2012

## **1. Allgemeine Feststellungen**

### **1.1. Planungsanlass**

Aufgrund der Lage im Anschluss an den großen Verdichtungsraum München und im Umland des Flughafens München II versucht die Gemeinde Forstern den spürbar erhöhten Siedlungsdruck durch die Schaffung von qualifizierten Bauflächen für Einheimische und zuziehende Neubürger zu lindern. In diesem Zusammenhang wird auch versucht, vorhandene örtliche Infrastruktur- und Sozialbeziehungen auszubauen oder neu zu knüpfen. Gleichzeitig wird das Ortsbild durch umweltwirksame Maßnahmen immer attraktiver gestaltet.

Das hier überplante Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Tading in Verlängerung der Lärchenstraße und erstreckt sich über den hier vorhandenen Hang bis in den Talraum des Hirschbaches. An der Lärchenstraße und am Oberen Anger liegen ausschließlich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplangebietes ist derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich des Hirschbaches ist im Verlauf des künftigen Bebauungsplangebietes als Teil einer Gewässerentwicklungsplanung vorgesehen und soll hier renaturiert und wasserwirtschaftlich sowie ökologisch aufgewertet werden.

Zusammen mit dem Ausbau und Regulierung einer vorhandenen „wilden“ Fußwegeverbindung von Tading nach Forstern, der Umsetzung des Gewässerentwicklungsplanung, der Sicherung und Freihaltung des Talraums für die Landwirtschaft und einer sehr moderaten Ausweisung von einzelnen Bauparzellen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein weiterer Schritt zu einer geregelten Entwicklung der baulichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Forstern gemacht werden. Dazu hat der Gemeinderat Forstern am 16.06.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

### **1.2. Planungsinhalt und Planungsinstrumentarium**

Die Planung sieht mit dem Planungsinstrumentarium eines Bebauungsplanes im Sinne des BauGB die Festsetzung von Bauflächen für Wohnen und nicht störendem Gewerbe in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie die Darstellung der notwendigen Ausgleichsflächen vor. Gleichzeitig werden Entwicklungsflächen für den Hirschbach – im Rahmen des Gewässerentwicklungsprogramms – und die landschaftliche Weiterentwicklung des westlichen Ortsrands von Tading bzw. des Talraums zwischen Forstern und Tading definiert.

### **1.3. Verfahrensdurchführung**

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt hier nach den allgemeinen Anforderungen des BauGB (v.a. §§ 3, 4). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zeitgleich mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Forstern (Parallelverfahren)

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1. Lage des Plangebietes**

Die Gemeinde Forstern liegt im südlichen Landkreis Erding, unmittelbar an der Grenze zum Landkreis Ebersberg.

Gekennzeichnet ist die Lage der Gemeinde Forstern durch eine attraktive Nähe zur Autobahn A94 mit Verbindung in das Verkehrsnetz des Großraumes München sowie die Nähe zur B12 und weiter eine straßenmäßig gute Erreichbarkeit der Kreisstadt Erding.

Das westliche Gemeindegebiet liegt landschaftsräumlich noch in der auslaufenden flachen Münchner Schotterebene, die hier bis zur Ortschaft Forstern heranreicht. Im Osten geht das Gemeindegebiet in ein landschaftlich ansprechendes, bewaldetes Hügelland über. Am Beginn dieses Landschaftsbereiches liegt der Ortsteil Tading leicht erhöht über dem Hauptort Forstern.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 1.538 ha.

Im Mittel liegt die Ortschaft Forstern auf einer Höhe von ca. 520 m üNN.



### **3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen**

#### **3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben**

Mit der Planung wird durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans das Ziel verfolgt, in geringem Umfang bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in einem, dem bebauten Ortszusammenhang zugeordneten Randbereich zu schaffen, gleichzeitig die vorhandene Ausprägung der landwirtschaftlich Nutzflächen zu erhalten, die Entwicklung des Hirschbaches zu fördern und vorhandene infrastrukturelle Zusammenhänge auszubauen und zu sichern. Dies ist als verträglich in die raumordnungsrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben einzuordnen.

#### **3.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen**

Besondere Bindungen oder Anforderungen aus überörtlichen rechtsverbindlichen Planungen sind nicht zu sehen.

#### **3.3. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu**

Der Umgriff des künftigen Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan als nicht geregelter Außenbereich enthalten.

Parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Umgriff und die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend erweitert, angepasst und entwickelt.

#### **3.4. Bindungen aus naturschutzrechtlichen oder sonstigen Verordnungen und Bestimmungen**

Ausdrückliche naturschutzrechtliche Bindungen für die Planfläche gibt es nicht. Die Gehölze am Hirschbach sind nach Art. 13e Bayerischem Naturschutzgesetz geschützt (geschützte Lebensstätten).

#### **3.5. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz**

Es besteht räumliche Nähe zur Filialkirche St. Peter und Paul in Forstern und zur Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt in Tading. Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Kirchengebäude durch den Bebauungsplan entstehen nicht. Vorhandene Blickachsen werden nicht verändert.

#### **3.6. Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die geplante bauliche Nutzung führt dazu, dass im üblichen Umfang naturschutzrechtlich wirksame Ausgleichsflächen nachzuweisen sind, die direkt innerhalb des Plangebiets dargestellt werden können. Im anliegenden Umweltbericht wird die Planungskonzeption erläutert und gewürdigt.

#### **4. Erläuterung der Planungskonzeption Planungsziele und Inhalte**

##### **4.1. Grundlegende Überlegungen**

Gemäß § 1 a Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Eine Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten, von Wiedernutzbarmachung von Flächen und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung fand und findet in der Gemeinde Forstern ständig und mit großem Engagement statt. So wurden in den vergangenen Jahren die ehemaligen Gewerbeflächen der Eicherwerke mit großer Verdichtung bebaut, parkähnliche Grundstücke innerhalb des Orts mit Wohnbebauung verdichtet, das Ortszentrum in einem zeit- und kostenaufwändigen Gutachterverfahren konzeptionell überplant und die Umnutzung bzw. Nachverdichtung der zentrumsnahen Flächen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans auf den Weg gebracht. Gleichzeitig musste aufgrund der fehlenden zeitnahen Verfügbarkeit für einen großen Teil von im Flächennutzungsplan als „WA“ festgesetzten Flächen über die Entnahme aus dem geltenden FNP diskutiert werden. Diese Flächen sind momentan und auch künftig landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände der ehemaligen Kläranlage wurde als Fläche für Gewerbenutzung überplant und somit einer neuen Nutzung zugeführt.

Dem Gutachterverfahren für die Bebauung und Verdichtung des Ortszentrums von Karlsdorf folgt nun die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Wohnbebauung für Einheimische. Gerade hier zeigt sich wieder der Siedlungsdruck, der auf Forstern lastet: für die ca. 50 Parzellen im Ortszentrum von Karlsdorf gab es mehr als 100 Bewerbungen.

Weitere Bebauungs- und Verdichtungsmöglichkeiten z.B. im Bereich des ehemaligen „Mosergrundstücks“ werden aktuell geprüft und geplant.

Für alle diese Maßnahmen, bei denen Gewerbe- und Wohnflächen geschaffen werden konnten, wurden keine bzw. nur kleine landwirtschaftliche Flächen verbraucht oder umgenutzt.

Flächen für Nachverdichtung und Lückenfüllung sind nicht oder nur in geringem Umfang verfügbar und nicht überall sind die Bestrebungen der Gemeinde mit den Interessen und Forderungen der Grundstücksbesitzer in Einklang zu bringen.

Eine Begutachtung der Ortsrandlagen an der Wettinger Straße und entlang des westlichen Ortsrands von Tading durch die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanung) ergab, dass eine Bebauung der Randbereiche entlang der Wettinger Straße und an der Lärchenstraße auch in 2. Reihe durchaus zu diskutieren sei – was sich derzeit auch mit der Aufstellung des Bebauungsplans an der Wettinger Straße und der hier geplanten Nachverdichtung des Gebäudebestands konkretisiert.

Was die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Nutzung als Wohnbaufläche betrifft, so ist man im Gemeinderat der Auffassung, dass durch die geringe Entnahme der landwirtschaftlichen Flächen aus dem ökologischen und betriebswirtschaftlichen Kreislauf kein landwirtschaftlicher Betrieb gefährdet wird. Die Schaffung der mit diesem Baugebiet verbundenen hochwertigen Ausgleichsflächen kompensieren den Eingriff in die ökologischen Zusammenhänge bei weitem und sind sicherlich eine mehr als gleichwertige Alternative zu subventionsträchtigen, öffentlich bezahlten Flächenstilllegungen in der Landwirtschaft.

Unter Berücksichtigung der hier vorgebrachten Hintergründe und Überlegungen zum Siedlungsdruck, zur aktiven und vielschichtigen Bauleitplanung in der Gemeinde Forstern und zu den durch die Planung nicht vorhandenen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im gesamten Umfeld des Forsterner Ortskerns kann nach Ansicht der Gemeinde Forstern von einer ausreichenden Begründbarkeit des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ausgegangen werden.

##### **4.2. Städtebauliches Konzept**

Die neue Bebauung mit 3 Wohnbauparzellen gliedert sich eng an den bestehenden, stark eingegrüntem Ortsrand an. Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig. Die geplante Höhenentwicklung mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nimmt den vorhandenen Baukörpermaßstab entlang der Straße Oberer Anger auf.

Anzahl und Anordnung der Baukörper sowie deren Größenbegrenzung lassen eine Bildung eines städtebaulichen Schwerpunkts am Ortsrand von Tading nicht zu. Dies ist auch nicht gewünscht. Vielmehr soll der freie Talraum zwischen Hirschbach und Tading auch künftig freigehalten werden sowie die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Dauer erhalten bleiben.

Im Planungsverlauf wurden verschiedene Varianten einer möglichen Bebauung im vorliegenden Planungsgebiet untersucht. Sowohl der Umgriff, als auch die Anzahl der möglichen Parzellen wurden in der nun vorliegenden Planfassung auf das kleinstmögliche Maß reduziert. Die Eröffnung einer dritten Baureihe entlang der Lärchenstraße ist nicht gegeben. Eine weitere Reduzierung der als WA bezeichneten Bauflächen ist ohne Verlust anderer Planungsintentionen (Fußwegeverbindung nach Forstern, Sicherung der Flächen für die Umsetzung der Gewässerentwicklungsplanung, etc.) nicht umsetzbar, weshalb eine Reduzierung des Umgriffs bzw. der Ausdehnung der Wohnbauflächen in diesem Fall nicht sinnvoll ist.

Ein neuer Fußweg in Verlängerung der Lärchenstraße überquert den Hirschbach mit einer neuen Brücke und soll mittelfristig an das vorhandene Fußwegenetz angeschlossen werden. So kann auch eine attraktive fußläufige Verbindung in das Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeit geschaffen werden. Der Fußweg, der auf der Trasse des hier vorhandenen öffentlichen Abwasserkanals verläuft, soll gleichzeitig als Wartungs- und Sicherungstreifen für diese öffentliche Infrastruktureinrichtung dienen und entsprechend ausgebaut werden.

#### **4.3. Erschließungskonzept**

Die Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt in Verlängerung der Lärchenstraße über einen kurzen Erschließungsstich von der Straße Oberer Anger. Ein ausreichend großer Wendehammer für PKW, Müllfahrzeuge und Notdienste ist vorhanden und erschließt die 3 Bauparzellen.

Die Anbindung der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ungehindert über die Stichstraße, den Wendehammer und den entsprechend ausgebauten Fußweg möglich.

#### **4.4. Grünkonzept**

Der vorhandene Baumbestand am Hirschbach wurde aufgenommen und soll erhaltend bleiben. Entlang des Hirschbachs wird eine Vorbehaltsfläche für die geplanten Maßnahmen im Zuge der Gewässerentwicklungsplanung im Bebauungsplan dargestellt. Daran anschließend wird die notwendige Ausgleichsfläche mit geeigneten ökologisch wirksamen Verbesserungsmaßnahmen festgesetzt. Die von Bebauung freizuhaltenden landwirtschaftlichen Flächen liegen im grundwassernahen Talbereich des Hirschbachs und werden als ökologisch besonders hochwertig beurteilt. Hier verläuft auch der Fußweg mit wassergebundenem Belag und einer unregelmäßigen Bepflanzung mit standortgerechten Einzelbäumen. Mit einer neuen Brücke über den Hirschbach findet der Fußweg Anschluss an das teilweise bereits vorhandene innerörtliche Fußwegenetz und verbindet so Tading mit dem Forsterner Ortszentrum und dem Einkaufsschwerpunkt an der Hauptstraße und auch mit dem Supermarkt im Gewerbegebiet.

Am Nordrand des Geltungsbereiches verläuft ein flacher Graben, der zeitweise wasserführend ist und Regenwasser in den Hirschbach ableitet. Dieser Bereich bleibt erhalten und wird auf einer Breite von 2,5 m als flache Grabenmulde ausgebaut und mit für den Feuchtstandort geeigneten Wiesen- und Staudenpflanzen als wichtiges Landschaftselement gesichert. Die künftige Ortsrandeingrünung wird durch die Festsetzung eines 3,0m breiten Pflanzstreifens auf Privatgrundstück vorbereitet, der mit Strauchpflanzungen zu belegen ist.

#### **4.5. Einzelbegründung zu den wichtigsten Gestaltungsfestsetzungen**

Gemäß § 9 BauGB können Festsetzungen nur getroffen werden, wenn städtebauliche Gründe vorliegen. Nach §9 Abs. 4. BauGB gilt für gestalterische Festsetzungen dies genauso. Nachfolgend werden deshalb die städtebaulichen Gründe für die wichtigsten Gestaltungsfestsetzungen vorgebracht:

##### **Festsetzung: Anzahl der Geschosse – Wandhöhe und Dachneigung – Punkt 1.4**

Mit der Festsetzung E+D – max. 2 Vollgeschosse wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgenommen und gleichzeitig auf die sensible Ortsrandlage am leicht abfallenden Ortsrand von Tading reagiert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenentwicklung der Baukörper ermöglicht im Normalfall nutzbare Kniestockhöhen im Dachgeschoss Innen von maximal 125 cm, was eine gute

Nutzbarkeit der Flächen unter den Dachschrägen erlaubt. Diese Höhenentwicklung entspricht auch den Festsetzungen, wie sie sich in den vergangenen Jahren als ortsüblich herausgestellt haben. Aufgrund der sehr exponierten Lage der Ortsranderweiterung wird das Maß der zulässigen Wandhöhe von 4,40 m (OK Kellerdecke bis Schnittpunkt Außenwand / OK Dachschalung) als Obergrenze angesehen und festgelegt.

**Festsetzung: Baugrenze / Bauraum – Punkt 2.1**

Um einer vielfältigen und individuellen Baugestaltung im Rahmen der maximal zulässigen Grundfläche Raum zu geben, werden genau definierte Überschreitungen des Bauraums ausdrücklich zugelassen.

**Festsetzung: Firstrichtung – Dachform – Dachdeckung – Dachaufbauten  
Punkt 2.4 + 2.5 + 2.6 + 2.7**

die vorgegebenen Firstrichtungen und die Festlegung der Dachform auf Satteldach ergeben sich aus der Anlehnung an die vorhandene Bebauung entlang der Lärchenstraße und aus der entlang der Höhenlinien verlaufenden Einzelhausbebauung. Bezüglich der Dachdeckung werden die heute üblichen und meist verwendeten Dachdeckungsmaterialien, die auch durchasur als ortsüblich bezeichnet werden dürfen, zugelassen. Die auch von der Bauaufsichtsbehörde mitgetragene Mindestdachneigung von 35° für den Einbau von Dachaufbauten gilt üblicherweise auch bei der Beurteilung von Bauvorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB und wird deshalb hier als Gestaltungsfestsetzung aufgenommen. Die zulässige Anzahl von 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel ergibt sich bei den hier geplanten längsorientierten Baukörpern aus der Notwendigkeit auch im Dachgeschoss „Mittelräume“ ohne Belichtungsmöglichkeit über die Giebelwände belichten zu müssen. Hierfür sind erfahrungsgemäß maximal 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel ausreichend. Die Breite der Dachaufbauten ergeben sich aus den ständig erhöhten Anforderungen des Wärmeschutzes (alleine für eine vorschriftsmäßige Gaubenwandendämmung ergibt sich ein Platzbedarf von ca. 55 - 60 cm). Damit auch noch gestalterisch annehmbare Fensterformate verwirklicht werden können (z.B. Rohbauöffnung 1,15 x 1,30 m) ist die hier festgesetzt Maximalbreite von 175 cm sinnvoll. Analog wurde die Maximalbreite von 3,8m für Zwerchgiebel hergeleitet.

**Festsetzung: Anpassungsgebot – Punkt 2.8**

diese Festsetzung soll durch das Durchlaufen der Dachneigung und der Wandhöhe zwischen den Baugrundstücken bei Anbau an der Grundstücksgrenze einen gestalterischen Zusammenhang zwischen den individuell geplanten Einzelhäusern herstellen.

**Festsetzung: Nebenanlagen – Punkt 2.9**

die Errichtung von Nebenanlagen ist unausweichlich und soll im Rahmen der nach BayBO genehmigungsfrei zu errichtenden Anlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig sein. Dadurch wird die Verwaltung in Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde entlastet und die Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit der Bauwerber unterstützt.

**Festsetzung: Garagen und Stellplätze – Punkt 2.10**

Die Lage von Bauwerken für die Unterstellung von Fahrzeugen (Garagen und Stellplätzen) wird auf die Bauräume beschränkt – somit werden die städtebaulich raumbildenden Raumkanten definiert und nachbarschützende Festlegungen getroffen. Gleichzeitig wird durch die Zulassung von offenen Stellplätzen auf den Grundstücken auch ausserhalb der Baugrenzen die Gestaltungsfreiheit der Bauwerber und die Anpassung der Gegebenheiten an den tatsächlichen Bedarf ermöglicht (nachträgliche Änderung von Anzahl der Personen im Haushalt oder Anzahl der Wohneinheiten). Gestalterisch werden die Garagen den Wohnhäusern untergeordnet und angepasst. Die Zufahrtsfläche zur Garage wird aus funktionellen Gründen maßlich definiert und darf aus diesen Gründen auch nicht eingezäunt werden. Die Gestaltung von offenen Stellplätzen wird aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen festgeschrieben.

**Festsetzung: Abgrabungen und Aufschüttungen – Punkt 2.11**

Aufgrund der deutlichen Hanglage im Bereich der künftigen Bauparzellen muss auf jeden Fall mit notwendigen Anschüttungen bei der Realisierung der Baukörper gerechnet werden. Eine gut geplante und realisierte Anschüttung kann die talseitige Höhenwirkung eines Baukörpers deutlich reduzieren ohne gleichzeitig das bestehende Gelände unangemessen zu verändern. Die Nutzbarkeit und die bautechnisch einwandfreie Realisierung eines Baukörpers im Hanggelände hängt entscheidend von der Zulässigkeit von angemessenen Aufschüttungen und Abgrabungen ab. Die ortsüblichen Festsetzungen bei Bebauungsplänen in Forstern liegen durchschnittlich bei

50 cm. Aufgrund der vorhandenen Hanglage wird hier die zulässige Höhe von 75 cm zugelassen.

#### **Festsetzung: Einfriedungen – Punkt 2.12**

Eine maximale Höhe von 150 cm für mögliche Einzäunungen fördert einerseits den berechtigten Anspruch auf Privatsphäre im eigenen Gartengrundstück und erlaubt andererseits noch den erwünschten und notwendigen sozialen Kontakt und die Kommunikation zwischen den Nachbarn und Anliegern. Die Materialwahl im öffentlichen Bereich greift auf orts- und gebietstypische Baustoffe und Konstruktionen (Holz, grüne Hecken, etc.) zurück. Aus Rücksicht auf wirtschaftliche Lasten wird im nichtöffentlichen Bereich auch die Verwendung von einfacheren, kostengünstigen Konstruktionen (z.B. Drahtzaun) zugelassen.

Die Festsetzungen in den Abschnitten 3 und 4 betreffen die Ausführung und Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen und privaten Grünflächen. Auf die Einzelfestsetzung wird hier nicht eingegangen. Allgemein kann festgehalten werden, dass die Definitionen entweder aufgrund von rechtlichen Vorgaben u.a. aus dem Bereich Straßenbau oder Brand- und Katastrophenschutz, der öffentlichen Sicherheit, den Anforderungen der Abfallwirtschaft, des öffentlichen Nahverkehrs, der kommunalen Stellplatzverordnung, der öffentlichen und privaten Erschließung mit Energie und Medien, der Abwasserentsorgung und des Wasserrechts notwendig wurden, oder zum Schutz der Umwelt, der Flora und Fauna, von Oberflächengewässern und von landwirtschaftlichen Flächen formuliert werden. Die Gestaltung des direkten Wohnumfeldes ist in diesen Abschnitten ebenso geregelt wie die Sicherung der übergreifenden Orts- und Landschaftsgestaltung und der ökologisch wirksamen Ortsränder.

### **5. Ver- und Entsorgung des Baugebiets**

#### **5.1. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes**

Für die Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes ist aufgrund satzungsrechtlicher Regelung und Zweckvereinbarung der Abwasserzweckverband Erdinger Moos (AZV), Hofmarkplatz 2, 85435 Erding, Tel. 08122/470-0 zuständig. Ein Anschluss der neuen Bauparzellen an den vorhandenen Kanal des AZV ist möglich. Die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Bodenverhältnissen im Trennsystem. Auf den Baugrundstücken anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern oder über ein geeignetes Leitungssystem den oberflächlichen Gräben zur Ableitung in den Hirschbach zuzuleiten. Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Ableitung von Oberflächenwasser in Untergrund oder Vorfluter sind hierbei zu beachten.

Soweit notwendig sind im Zuge der Erschließungsplanung die Erschließungsmaßnahmen (Straße, Wasser, Grünanlagen, Straßenbeleuchtung) mit der Planung und Herstellung des Abwasserentsorgungssystems durch den AZV abzustimmen.

#### **5.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage der einschlägigen gemeindlichen Satzung und wird von der Gemeinde hergestellt.

#### **5.3. Stromversorgung**

Planung und Ausführung der Stromversorgung erfolgen für das Plangebiet durch die SEW Stromversorgungs GmbH, Werkstraße 2, 85435 Erding, Tel. 08122/9827-0 auf der Grundlage der einschlägigen Versorgungsregelungen.

#### **5.4. Versorgung Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikation (Telefon) ist bei Erschließung der Planfläche mit für das Plangebiet in Frage kommenden Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die dementsprechende Verantwortung ist in einem Durchführungsvertrag zu regeln.

#### **5.5. Einbindung in ÖPNV**

Das Plangebiet liegt in Fußweg-Entfernung vom Ortszentrum Forstern. Hier liegen mehrerer Nahverkehrshaltestellen (Bus) mit direkter Verbindung zu Bahn und S-Bahn (Bahnhof Markt Schwaben).

#### **5.6. Müll- und Abfallentsorgung**

Hier gelten die im Landkreis Erding maßgeblichen Entsorgungsregelungen.  
Zuständige Stelle: Landkreis Erding, Landratsamt Erding, Alois-Schießl-Platz 2, 85435 Erding.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Die Vereinfachte Vorgehensweise kann aufgrund des Bestandes und entsprechender Bedeutung für Natur und Landschaft nicht angewendet werden.

### 6.1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die umfangreichen Untersuchungen und Bewertungen der vorhandenen Strukturen sind im anliegenden Umweltbereich ausführlich dokumentiert.

### 6.2. Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

Die laut Umweltbericht notwendigen Ausgleichsflächen werden mit 1020 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans nachgewiesen und hergestellt (siehe hierzu auch den Umweltbericht des Büro Tietz & Partner).

### 6.3. Berechnungen und Ergebnisse

Hinsichtlich den Flächenberechnungen und Bewertungsergebnissen zur qualitativen und quantitativen Einordnung der neuen Bau- und Ausgleichsflächen wird auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen.

## 7. Die Absichten und Beweggründe der Planer und die Umsetzung in der Planung

### 7.1. Städtebau:

- Möglichst enge Angliederung einer geringen Anzahl von zusätzlichen Einzelhäusern an die vorhandene, ortsrandsbildende Bebauung im ortstypischem Maßstab

### 7.2. Erschließung:

- Möglichst geringer zusätzlicher Erschließungsaufwand
- Nutzen der vorhandenen Grundstücksanbindungen
- ein öffentlicher Fußweg verbindet das Baugebiet fußläufig mit dem Fußwegenetz im Ortszentrum und schafft so eine fußläufige Durchlässigkeit des Talraums in Ost-West-Richtung auch für Bewohner aus Tading sowie für gebietsfremde Benutzer.

### 7.3 Naturschutz und Ökologie

- Sicherung der landwirtschaftlichen Freiflächen am Hirschbach
- ökologische und naturschutzfachliche Aufwertung der Hirschbachnahen Flächen
- Verwendung standortgerechter Bäume und Staudenbepflanzungen
- Schaffen von Ersatzflächen für eine künftige neue Ortsrandeingrünung
- Vorhalten und Sichern von Flächen zur Umsetzung der Gewässerentwicklungsplanung

## 8. Planungsstatistik:

### 8.1. Flächenzusammenstellung

<b>Gesamtfläche Plangebiet – Bruttobauland</b>	<b>ca. 11812 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon		
Verkehrsfläche	ca. 608 m <sup>2</sup>	5,2 %
Öffentliche Grünflächen und Fussweg	ca. 641 m <sup>2</sup>	5,4 %
Vorbehaltsfläche für Gewässerentwicklung	ca. 775 m <sup>2</sup>	6,6 %
landwirtschaftliche Nutzflächen incl. Ausgleich	ca. 7776 m <sup>2</sup>	65,8 %
<b>Nettobaulandflächen</b>	<b>ca. 2012 m<sup>2</sup></b>	<b>17,0 %</b>

### 8.2. Anzahl der Bauparzellen:

Es sind 3 Bauräume mit je max. 2 Wohneinheiten eingeplant.

### 8.3. Nettowohnungsdichte:

Anzahl der Wohnungen je Hektar bezogen auf das Nettobauland  
(Basis = Anzahl der max. zulässigen WE gemäß Festsetzung)

6 WE : 0,2012 ha = 29,8 WE/ha

### 8.4. Bruttowohnungsdichte:

Anzahl der Wohnungen je Hektar bezogen auf das Bruttobauland

6 WE : 1,1812 ha = 5,1 WE/ha

### 8.5. Anzahl der künftigen Bewohner:

(Basis ist 3,5 Pers./WE)

6 WE x 3,5 Personen = 21 Personen

### 8.6. Anzahl der Stellplätze:

8.6.1. Öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind nicht vorgesehen.

8.6.2. Grundsätzlich ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde die Anzahl der notwendigen Stellplätzen nachzuweisen

## 9. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Forstern am 16.06.2010 wurde das Architekturbüro Michael Jaksch mit der Erstellung des Bebauungsplans „Tading – Lärchenstraße West“ beauftragt. Ziel der Planung ist es, in Ortsrandlage westlich der Lärchenstraße die Bebauungsmöglichkeit für maximal 3 Einfamilienwohnhäuser in einem als WA ausgewiesenen Baugebiet vorzubereiten und zu erschließen. Gleichzeitig soll eine Fusswegeverbindung von Tading nach Forstern geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung und Anlage von geeigneten Pflanz- und Freiflächen sollen auch die für die Bebauung nachzuweisenden Ausgleichsflächen im Bebauungsplanumgriff nachgewiesen werden. Die Vorbereitung von Flächen für die geplante Realisierung des beschlossenen Gewässerentwicklung im Bereich Hirschbach ist ebenfalls Schwerpunkt der Bauleitmaßnahme

Im Rahmen einer umfangreichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Darlegung und Anhörung des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Zeit vom 16.02. bis 28.03.2012 durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 10.05.2012 dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Terminsetzung bis 16.07.2012

Von Behördenseite wurden die Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz, die Erschließungsbedingungen für die öffentliche Ver- und Entsorgung, der Immissionsschutz aus landwirtschaftlicher Nutzung und die exponierte Lage am westlichen Ortsrand von Tading besonders thematisiert. Durch die Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken im Hinblick auf den Nutzungskonflikt Wohnen - Landwirtschaft vorgebracht. Die Fragestellungen zum Immissionsschutz und zum gegenseitigen Schutz von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung konnten durch die eindeutige Stellungnahme des Landratsamt zu diesem Themenbereich und durch die ausdrückliche Würdigung der vorhandenen und künftigen landwirtschaftlichen Nutzung beantwortet und ausreichend abgewogen werden. Die gestalterischen Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zu den Dachaufbauten und zur Höhenlage der Bauwerke wurden auf Hinweis durch das Landratsamt diskutiert. Hierzu wurden einzelne Festsetzungen (Wandhöhe, Zulässigkeit von Dachaufbauten) inhaltlich angepasst.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichtes behandelt, der derzeitige Umweltzustand wurde erläutert. Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung durchlief mit

umfänglich geringen Änderung zur Herleitung der Ausgleichsflächenansprüche sämtliche  
Verfahrensschritte nach BauGB.

**Die Planungsbeteiligten:**

**Entwurf und Planzeichnung Bebauungsplan:**

Architekt Michael Jaksch  
Hauptstraße 5  
85659 Forstern

**Grünordnungsplanung:**

Tietz und Partner GmbH  
Büro für Landschafts- und  
Ortsplanung  
Stöberlstraße 33  
80687 München

**Die Gemeinde:**

Gemeinde Forstern  
1. Bürgermeister Georg Els  
Hauptstraße 15  
85659 Forstern  
Forstern, München, den 09.10.2012

Gemeinde

# Gemeinde Forstern

Landkreis Erding

Bebauungsplan

Nr.610-11/ 17 „Tading West - Lärchenstraße“

Planfertiger

Architekturbüro  
Michael Jaksch  
Hauptstraße 5  
85 659 Forstern

## Anlage

## Umweltbericht

mit Eingriffsregelung und Aussagen zum Artenschutz

Bearbeitung

Tietz & Partner GmbH  
Büro für Landschafts- und Ortsplanung  
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Stöberlstraße 33  
80687 München

Fassung zum

09.10.2012

1	Vorbemerkungen und Datengrundlagen.....	Seite 2
	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
2	Umweltprüfung des Vorhabens .....	Seite 2
	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung Vorprüfung Schutzgebiete .....	Seite 2
3	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich der Prognose Durchführung der Planung .....	Seite 3
4.	Prüfung des speziellen Artenschutzes (saP) .....	Seite 4
5.	Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen mit .....	Seite 6
	Minimierungsmaßnahmen sowie Bereitstellung der Ausgleichsflächen	
6.	Prognose, Planungsalternativen, Überwachung .....	Seite 9
	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und deren Bewertung Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	
7.	Zusammenfassung Umweltbericht .....	Seite 9

## **1 Vorbemerkungen und Datengrundlagen**

Der vorliegende Umweltbericht behandelt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.610-11/17 d.h. die Fl. Nr. Fl.Nrn. 489/4, 555 (TF), 555/3 und 557 der Gemarkung Forstern - mit insgesamt ca. 1,18 ha. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft. Grundlage hierfür ist eine Bestandserhebung vor Ort im August 2010 sowie die grundlegenden Kenntnisse über das gesamte Gemeindegebiet aufgrund der Erstellung des Landschaftsplanes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Verfahren derzeit ruhend) und die Bestandserhebungen zum Gewässerentwicklungsplan Forstern.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (8. Änderung); der Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplans erstellt und entsprechend für die FNP-Änderung abgeändert.

### **Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele**

Die Art der Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von Westen über den Oberen Anger. Weitere Details zum Planungskonzept sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich beträgt rd. 1,18 ha, davon sind rd. 0,65 ha Flächen für die Landwirtschaft (von Bebauung freizuhalten- Talraum des Hirschbaches, Grundwassernähe, Kaltluftabzugsbereich) und rd. 0,10 ha Ausgleichsflächen.

### **Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm usw.). Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern ist der Planungsbereich als nicht geregelter Außenbereich dargestellt, deswegen ist parallel zum Bebauungsplan eine 8. Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst.

## **2 Umweltprüfung des Vorhabens**

### **Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkrs. Erding, der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen, der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2012.

Eine eigene Bestandserhebung wurde im August 2010 durchgeführt. Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar.

### **Vorprüfung Schutzgebiete**

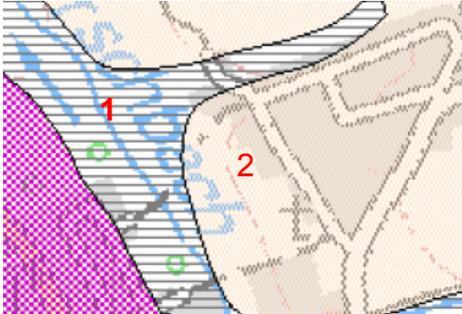
Es sind keine Schutzgebiete wie FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat), SPA Gebiet (Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte oder kartierte Biotope, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Denkmalschutz betroffen.

**3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**



Gebietscharakter des Eingriffsbereiches:  
Landwirtschaftlich genutzte, mehrschürige Wiese, gut eingewachsener Ortsrand.

Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung mit Minimierungsmaßnahmen.

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsvorschlägen
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	
<p>Intensiv genutzte Wiesenflächen, am Hirschbach Baum- und Gehölzbestand;</p> <p>Insgesamt mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt aufgrund der Bodenverhältnisse und der Nähe zum Hirschbach.</p>	<p>Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Positive Auswirkungen durch Schaffen eines vielfältigen Lebensraumes (rd. 0,10 ha Ausgleichsflächen direkt am Hirschbach)</p> <p>Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen zur Neupflanzung heimischer Bäume</li> <li>- Ausgleichsflächen im Nahbereich des Eingriffs</li> </ul>
<b>Schutzgut Boden / Geologie</b>	
	
<p>Ausschnitt geologische Karte: 1: Abschwemm-Massen 2: Lößlehm</p>	<p>Ausschnitt standortkundliche Bodenkarte 75b: grundwassernaher Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen Talsedimenten, Vergesellschaftung lehmiger Grundwasserböden 12: Kolluvium, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, tief bis Sehr tiefgründig, tiefreichender humoser lehmiger Schluff bis schluffiger Lehmboden in Akkumulationslage</p>

<p><b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes</b></p>	<p><b>Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsvorschlägen</b></p>
<p>Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, da Grundwasserboden, feuchte / wechselfeuchte Standortverhältnisse</p>	<p>Geringfügige Überbauung von nicht versiegelten landwirtschaftlich genutzten Böden. Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen. Minimierungsmaßnahmen: - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone</p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>	
<p>Der Hirschbach ist nicht vom Eingriff betroffen, sondern wird in das Ausgleichsflächenkonzept mit eingebunden. Unversiegelte Flächen mit natürlicher Versickerungsleistung; Versickerungsproblematik aufgrund der Bodenverhältnisse.  Mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt</p>	<p>Die Regenwasserversickerung wird durch die erhöhte Überbauung und Versiegelung zusätzlich beeinträchtigt.  Minimierungsmaßnahmen: - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone - Reduzierung der Versiegelungsrate durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge</p>
<p><b>Schutzgut Klima / Luft</b></p>	
<p>Unversiegelte Flächen am Ortsrand / Hirschbach; Kaltluftabzugsbereich  Mittlere Bedeutung</p>	<p>Einerseits geringfügige Überbauung von unversiegelten Flächen; andererseits Aufwertung des Hirschbaches (Feuchtlebensraumes mit kleinklimatischem Standortmosaik).</p>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung</b></p>	
	
<p>Lage am Ortsrand mit Blickbezug zur Kirche Tading.  Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild aufgrund der Lage in Bezug zur Kirche und aufgrund der vorhandenen guten Ortsrandeingrünung</p>	<p>Angliederung dreier Wohngebäude an den vorhandenen Ortsrand. Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist mit geringen (aufgrund des Zeitfaktors bis die drei Gebäude wirksam eingegrünt ist) Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.  Minimierungsmaßnahmen: - Drehung der Gebäude: Auflockerung des Ortsrandes - Festsetzungen zur Durchgrünung der drei Baugrundstücke und der Randzonen - Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen am Hirschbach - Herstellen einer fußläufigen Verbindung zum Hirschbach</p>
<p><b>Schutzgut Menschen (Lärm)</b></p>	
<p>Örtliche Verkehrsbelastung gegeben.</p>	<p>Geringfügige Erhöhung des örtlichen Verkehrs;</p>
<p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p>	
<p>Keine erkennbar oder bekannt</p>	<p>--</p>
<p><b>Schutzgut Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander</b></p>	
<p>Landwirtschaftliche Flächen Ortsrand</p>	<p>Keine erkennbar</p>

#### 4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene verschiedene Rechtsvorschriften erlassen worden. Entsprechend der aktuellen nationalen Rechtslage nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des BNatSchG in der Fassung vom 29. Juli 2009 (in Kraft seit 01.03.2010- hier Abschnitt 3 – Besonderer Artenschutz maßgebend) wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geklärt, ob:

- Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i. V. m Abs. 5 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten erfüllt werden.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt werden.
- Für die weiteren streng geschützten Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG (entsprechend § 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG) einschlägig ist.

##### **Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

###### a) Vorkommen im Gebiet

Es liegt aus der ASK (Artenschutzkartierung) ein Nachweis (1991, 1992, 2005) über das Vorkommen des Großen Mausohrs im Dachboden des Kirchturms der Tadinger Kirche vor (Verdacht auf Wochenstube im Turm und Dachstuhl) und ein Nachweis (30.11.1992) ebenfalls über das Vorkommen des Großen Mausohrs im Dachboden des Kirchturms der Forsterner Kirche vor (Verdacht auf Wochenstube im Turm und Dachstuhl).

###### b) Wirkfaktoren: Flächeninanspruchnahme

Durch die zusätzliche Bebauung werden rd. 2.250 qm dauerhaft in Anspruch genommen (einschließlich der zukünftigen Gartenflächen); demgegenüber werden aber 0,10 ha Ausgleichsflächen im Nahbereich des Eingriffs am Hirschbach hergestellt (Feuchtwiese im Anschluss an Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes).

###### c) Mögliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Art

Mausohren jagen vorwiegend in größeren Waldgebieten, außerhalb der Waldgebiete jagen sie auch über Flussauen oder Grünland. Zusätzlich sind Jagdgebiete im Offenland wie Weiden, gemähten Wiesen und Äckern nicht ungewöhnlich. Aufgrund der Herstellung von Ausgleichsflächen am Bach und der Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen zwischen Hirschbach und der Bebauung am Ortsrand von Tading und der hauptsächlichlichen Jagd in Wäldern ist eine Gefährdung durch die zusätzliche Bebauung auszuschließen.

###### d) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Nr. 1 [Tötung] - Eine Tötung durch die neuen Bauräume ist aufgrund des Flug- und Jagdverhaltens der Art äußerst unwahrscheinlich.

Nr. 2 [Störung] - Eine Störung ist nicht gegeben.

Nr. 3 [Nist-/Brut-/Wohn-/Zufluchtstätten] – Der Dachboden der Forsterner Kirche ist durch die Erstellung des Baugebietes nicht betroffen. Ein Verlust des Hangplatzes ist somit vollständig auszuschließen.

Damit ist nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 erfüllt werden. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

### **Vögel – gehölbewohnende Arten** (Brutvögel der Gehölze und deren Randbereiche)

Gehölbewohner sind im Untersuchungsraum v.a. im Bereich des Hirschbaches potenziell möglich. Seltene Arten konnten im unmittelbaren Eingriffsbereich nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der vorhandenen Lebensräume nicht zu erwarten.

Rodungen von Bäumen sind nicht notwendig – dadurch erscheint es bereits ohne weitere eingehende Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Baumaßnahmen nicht verschlechtert. Zusätzlich sind im Bebauungsplan entsprechende Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) vorgesehen.

Für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt.

## **5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB mit Minimierungsmaßnahmen**

### **Eingriffsregelung**

Eine Abarbeitung der Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt auf der Grundlage des "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003.

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die leicht geneigten Flächen werden derzeit als Wiesen genutzt. Die vorhandenen Bäume sind als 'zu erhalten' festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der intensiven Wiesennutzung bezüglich Naturhaushalt der Kategorie I, oberer Wert (Gebiet mit geringer Bedeutung) zuzuordnen: Faktor 0,5

Bezüglich Landschaftsbild ist es der Kategorie II (mittlere Bedeutung), unterer Wert zuzuordnen, da es sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen handelt: Faktor 0,5 (bis 0,8)

Festlegung der Eingriffsintensität bzw. Eingriffsart

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wurde geprüft und ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, da der Grundwasserstand im Eingriffsgebiet gering ist (Schutzgut Wasser, Schutzgut Böden – hier Bodenarten und Hangschichtbereich) sowie das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild beeinträchtigt wird.

Die festgesetzte GRZ laut vorliegender Planfassung liegt unter 0,35. Die Art der Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist demnach als niedrig nach Typ B zu bezeichnen. Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen.

Ausgleichsfaktor

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, Baumpflanzungen am Weg) wurde der Faktor in der Gesamtschau auf insgesamt 0,4 (statt 0,5) reduziert; eine weitere Reduzierung ist nicht möglich, da das Baugebiet nicht den klassischen Anforderungen entspricht (exponierte Ortsrandlage, eingewachsene Eingrünungsstrukturen, spornartiges Herausragen der 3 Parzellen in den Hirschbachtalraum / Kaltluftabzugsgebiet).

Der Bereitstellung der Ausgleichsflächen liegen folgende Kriterien zugrunde:

**Prüfung Maßnahmen zur Entsiegelung:**

Die vormals gewerblich genutzten Flächen der Eichler-Werke, die zur Flächenentsiegelung als Konversionsflächen denkbar wären, sind bereits einer anderen Nutzung (Wohnbauflächen) zugeführt worden – andere Flächen zur Entsiegelung stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

**Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes:**

Die drei zusätzlichen Bauparzellen sind zu kleinflächig dimensioniert, um Ausgleichsmaßnahmen bzw. – flächen zusätzlich aufnehmen zu können.

**Aufwertung bestehender ökologischer Flächen:**

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es weder Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete, die ökologisch aufgewertet werden können.

**Alternativenprüfung:**

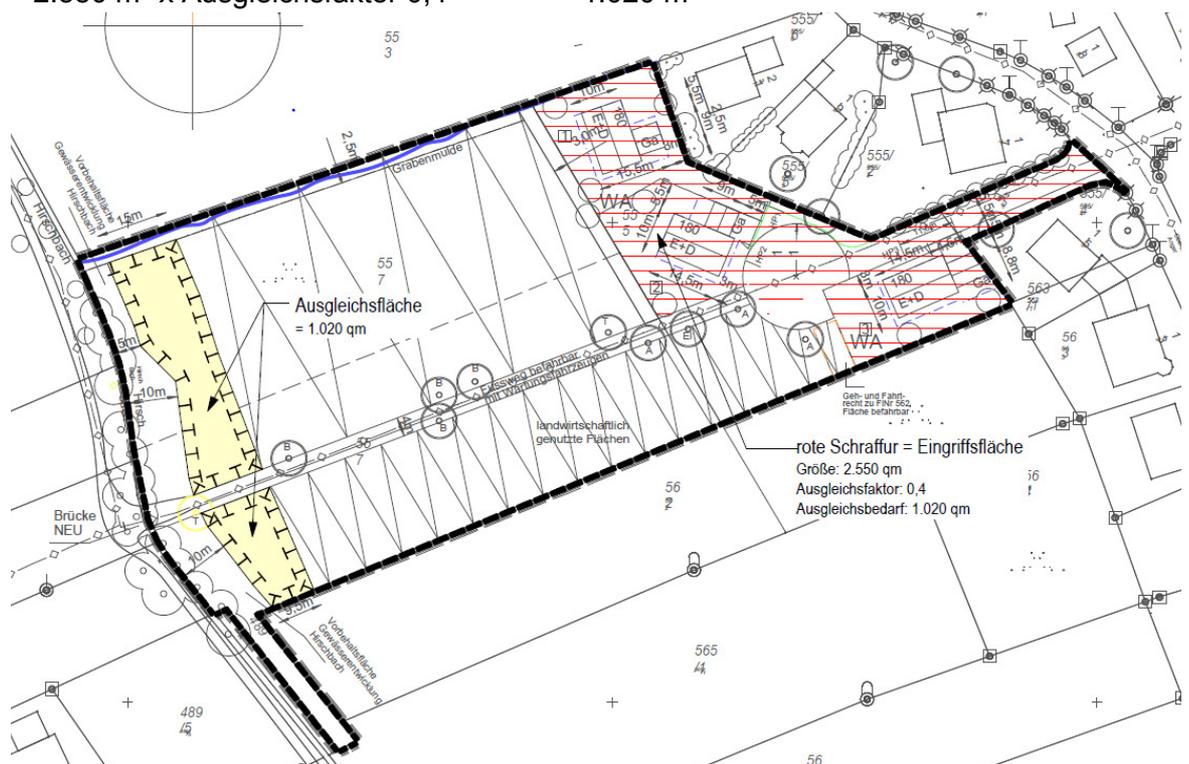
Die ausgewählten Flächen sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, ihrer Bachnähe und der Grundwassernähe für die landwirtschaftliche Bodennutzung eher ungeeignet bzw. schlecht geeignet (Hanglage, Stauwasser), die Bonität der Böden ist gering (Bodenwertzahl ca. 35). Eine Alternativenprüfung ist auf der Ebenen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung (derzeit in Arbeit) für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt worden. Hierbei wurden Suchräume für potentielle Ausgleichsflächen untersucht. Die hier dargestellten Ausgleichsflächen befinden sich in den Bereichen, die als „potentiell geeignete Flächen an Fließgewässern und auf grundwassernahen Böden“ bezeichnet werden.

**Gestalterische und umweltbezogene grünordnerische Maßnahmen des Bebauungsplanes / Minimierungsmaßnahmen:**

- Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie zur Ortseingrünung

**Umfang der erforderlichen Ausgleichsfläche:**

Geltungsbereich	= 11.800 m <sup>2</sup>
davon Eingriffsfläche	= 2.550 m <sup>2</sup>
2.550 m <sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,4	= 1.020 m <sup>2</sup>



### **Bereitstellung der Ausgleichsflächen:**

Der erforderliche Ausgleich von 1.020 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Geltungsbereiches Gemarkung Forstern zur Verfügung gestellt und verbindlich dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen direkt am Hirschbach sind Maßnahmen im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes Forstern und dienen der Wiedervernetzung von Lebensräumen.

Beschreibung des Ausgangszustandes

Die Fläche ist derzeit intensiv als mehrschürige Wiese genutzt.

Sog. Ersteinrichtungsmaßnahme Feuchtwiese am Hirschbach

- Ausbildung von nassen Senken; Grubbern der oberen Bodenschicht und Ansaat mit mind. 50 % Kräutern und 50 % Gräsern (sog. Mischung für Feuchtwiese oder Ufermischung)
- der Wiesensaum ist extensiv zu pflegen; je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit ein- bis zweimähdig mit Abtransport des Mähgutes

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes herzustellen

**Grundsätzlich** sind auf allen Flächen beim Auftreten von Neophyten wie Goldrute, Herkulesstaude und indisches Springkraut diese vor der Blüte zu mähen mit Mähgutabfuhr.

### **Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte** (Einschränkungen und Verbote)

Der Eigentümer der Grundstücke verpflichtet sich alle folgenden Maßnahmen zu unterlassen, die dem oben genannten Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziel entgegenlaufen:

- auf allen Ausgleichsflächen keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen zu errichten
- keine weiteren Entwässerungsanlagen anzulegen
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel einzusetzen, jedoch Einzelpflanzenbekämpfung von Problemkräutern in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder einen Umbruch vorzunehmen

### **Rechtliche Sicherung**

Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahmen: die Ausgleichsflächen werden mit einem Faktor von 1,0 anerkannt.

### **Reallast (notarielle Urkunde)**

Die Sicherung der Flächen zu Gunsten des Naturschutzes erfolgt über eine dingliche Sicherung und Reallast mit dem Eigentümer der Fl.-Nr. 557 (TF) Gemarkung Forstern. Die Dauer der Reallast beträgt 25 Jahre, das heißt während dieser 25 Jahre sind die Maßnahmen zu Lasten des Eingriffsverursachers durchzuführen.

Außerdem verpflichtet sich der Eigentümer der Fl.-Nr. 557 (TF), Gemarkung Forstern, die aus der Dienstbarkeit und Reallast entspringenden Verpflichtungen in vollem Umfang einem eventuellen Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, dass dieser seinerseits seine evtl. Rechtsnachfolger in der gleichen Weise bezüglich der oben genannten Verpflichtung und dieser Weitergabeverpflichtung bindet.

## 6 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

### **Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung**

Prognose bei Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Bei Nichtdurchführung der Planung wären im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen privilegierte Vorhaben realisierbar. Die übrigen Bereiche würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

### **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die Planung und Situierung der drei Bauräume ergibt sich aus der vorhandenen Erschließung und lässt wenig Alternativen zu:

Die Lage der Ausgleichsflächen im Anschluss an die Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes ist grundsätzlich Bestandteil aller Vorentwürfe.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die Gemeinde Forstern sieht folgende Überwachungsmaßnahmen vor, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

### **Schutzgut: Landschaftsbild und Eingrünung**

Begehung und Dokumentation 2 Jahre nach Fertigstellung des Baugebiets:

- Ausführung der Pflanzungen : Entwickeln sich die Bäume und Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen wunschgemäß?
- Ausgleichsflächen grundsätzlich: stellt sich das gewünschte Entwicklungsziel ein oder ist die Entwicklungspflege zu ändern?

## 7 Zusammenfassung Umweltbericht

Die geplante Bebauung gliedert sich an die vorhandenen Häuser an. Die Flächen zwischen der Bebauung und dem Hirschbach sind als Ausgleichsflächen und landwirtschaftliche Flächen gesichert. Durch die grünordnerischen Festsetzungen ist eine qualifizierte Eingrünung sichergestellt: die fußläufige Verbindung zwischen Tading und Forstern ist ein Anliegen der Gemeinde, da bereits ein Trampelpfad vorhanden ist und die Notwendigkeit zu einem gesicherten Fußweg aufzeigt.

Es wurden artenschutzrechtlichen Belange (Großes Mausohr) überprüft, auch hier ergibt sich keine Erfüllung der sog. Verbotstatbestände, d.h. die vorhandene Population ist durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.