

Gemeinde
Forstern
Landkreis Erding

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Altes Klärwerk“

(Vorentwurf)
22.09.2008
16.12.2008
07.04.2009
14.07.2009



PV

Grünordnung/
Umweltbericht

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

LUZ
Landschaftsarchitekten

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

Senefelder Straße 14
80336 München

INHALT

A SATZUNG BEBAUUNGSPLAN „ALTES KLÄRWERK“	3
B STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1 ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG	5
2 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS	5
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
4 FESTSETZUNGEN	6
4.1 Geltungsbereich	6
4.2 Art und Maß der Nutzung	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4 Bauliche Gestaltung / Werbeanlagen	7
4.5 Erschließung, Stellplätze	7
4.6 Grünordnung	8
5 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG / UMWELTBELANGE	8
6 IMMISSIONSSCHUTZ	8
7 FLÄCHENBILANZ	9
C UMWELTBERICHT	10
1 EINLEITUNG	11
1.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele	11
1.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	11
2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEÖLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÖHRUNG DER PLANUNG	13
3. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÖHRUNG DER PLANUNG	19
4. VERMEIDUNGS-, VERRINGERUNGS- UND AUSGLEICHSMAÖNNAHMEN	19
4.1 MaÖnahmen zur Vermeidung des Eingriffs	19
4.2 MaÖnahmen zur Verringerung des Eingriffs	20
4.3 Art und AusmaÖ von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen	20
4.4 MaÖnahmen zum Ausgleich	20
5 PRÖFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
6 DARLEGUNG DER ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTZIELE BEI DER PLANUNG	24
7 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÖHRUNG DER UMWELTPRÖFUNG	24
8 GEPLANTE MAÖNNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	24
9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25
D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	26
E ANLAGEN	28
LUFTBILD O.M.	29
BESTANDSAUFNAHME	30
BEWERTUNG	30
BILANZ	31

A Satzung Bebauungsplan „Altes Klärwerk“

B BEGRÜNDUNG

B Städtebauliche Begründung

1 Anlass und Ziel der Änderung

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Forstern wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit der Erstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Altes Klärwerk“ beauftragt.

Ziel der Planung ist es, die Flächen des ehemaligen Klärwerks der Gemeinde Forstern einer Bebauung zu zuführen und notwendige gewerbliche Flächen in der Gemeinde bereit zu stellen. Anlass der Planung sind zahlreiche Anfragen von Kaufinteressenten zur Ansiedlung von Gewerbenutzungen. Das Gewerbegebiet „Altes Klärwerk“ soll sich dabei in ein städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept für die bauliche Erschließung der Flächen zwischen der Staatsstraße 2331 und dem Hirschbach einfügen.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 466, 466/1, 511, 509 tlw. und 463 tlw. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Forstern, unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Pastetten, zwischen der Staatsstraße 2331 im Westen und dem Hirschbach im Osten. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch einen Feldweg, der die Erschließung der östlich des Hirschbachs gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und einem ca. 120m Aussiedlerhof, sichert. Das Plangebiet wurde vormals genutzt als gemeindliches Klärwerk. Die Nutzung wurde vor rund 10 Jahren aufgegeben und die Fläche liegt seit dem brach, nach dem die Gemeinde dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos beigetreten war. Die Nutzung des alten Klärwerks wird im Osten durch einen Auwald zum Hirschbach begrenzt und im Norden und Westen durch extensiv genutztes Grünland mit Obstgehölzen gefasst. Eine detaillierte Darstellung des Bestands kann den Bestandsplänen im Anhang entnommen werden. Südlich des Plangebiets folgen landwirtschaftlichen Flächen, die begrenzt werden durch ein die Landschaft strukturierendes Feldgehölz, in einer Entfernung von ca. 125 vom Plangebiet. Im Norden folgt die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen. Westlich der Staatsstraße liegt das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Forstern, mit einem neu errichteten Einzelhandelsstandort unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. Das Plangebiet wird erschlossen über die Staatsstraße 2331 im Westen und dem bestehenden Feldweg im Süden. Auf der Staatsstraße 2331 besteht auf Höhe des Plangebiets eine Linksabbiegespur mit Aufstellfläche für den Einzelhandelsmarkt westlich der Staatsstraße. Zukünftig soll die bestehende Straßenführung den neuen Anforderungen angepasst werden und jeweils eine Linksabbiegespur errichtet werden (Ingenieurbüro Schelzke, Isen). Die hierfür benötigten Flächen sind Teil des Geltungsbereiches. Überflutungen des Plangebiets durch den Hirschbach sind bislang nicht bekannt. Auf dem Plangebiet verläuft oberirdisch eine 20 kV-Leitung mit einem Umspannmasten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 511, der ggf. verlagert werden muss. Lärmempfindliche Nutzungen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet ist augenscheinlich eben.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern war das Plangebiet als Versorgungsfläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der künftigen Nutzungsausweisung Gewerbegebiet (GE) befand sich im Verfahren und wurde im Mitte 2009 abgeschlossen. Im Norden und Osten werden zur Ortsrandeingrünung und für den notwendigen Abstand zum Hirschbach die Flächen als Grünflächen ausgewiesen. Im Süden entlang des bestehenden Feldwegs ist ein übergeordneter Fuß- und Radweg dargestellt, der entlang des Hirschbachs die Verbindung von der Ortsmitte und aus Tading zum Gewerbegebiet (Einzelhandelsstandort) herstellen soll. Als Kennzeichnung ist die 20m tiefe Anbauverbotszone gemäß BayStrWG dargestellt. Die Flächen südlich, nördlich und jenseits des Hirschbachs sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4 Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das ehem. Klärwerk Forstern, die Flächen bis zum Hirschbach im Osten, die Eingrünungsflächen im Norden bis zur Gemeindegrenze mit Pastetten sowie die zur Erschließung des Gewerbegebiets erforderlichen Flächen auf der Staatsstraße. Die Fläche des Hirschbachs ist nicht enthalten. Außerhalb des Plangebiets wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt (Geltungsbereich II).

4.2 Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind gewerbliche Tankstellen, Lagerplätze, Anlagen für kirchliche, soziale, und gesundheitliche Zweck sowie Vergnügungsstätten. Die Einschränkungen haben das Ziel die Flächen aufgrund Nachfragesituation in der Gemeinde Forstern, auf den eigentlichen Nutzungszweck zu fokussieren. Im Hinblick auf die künftige Anschlußstelle der BAB 94 in Fendsbach und der knappen Kapazitäten gewerblicher Flächen in der Gemeinde Forstern soll das Angebot erweitert werden.

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Wandhöhe festgesetzt (Kubatur), für Büronutzungen, als auch für Nutzungen des produzierenden Gewerbes. Für die notwendigen Stellplätze, Verkehrsflächen und Nebenanlagen wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl auf max. 80% der Grundstücksfläche definiert. Schließlich erfolgt die Festsetzung, dass die als private Grünflächen festgesetzten Flächen bei der Ermittlung des Maßes der Nutzung Teil des Bauland sind.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sind auf die Festsetzungen zum Maß der Nutzung abgestimmt. So werden großzügige Bauräume westlich und östlich der neuen Erschließungsstraße festgesetzt, die eine flexible Bebauung zulassen. Die Bauräume sind im Westen begrenzt durch die Bauverbotszone gemäß BayStrWG. Im Osten wird der Bauraum von der Grundstücksgrenze ebenfalls abgerückt, um einen ausreichenden Abstand zum angrenzenden Grünraum und dem Hirschbach zu garantieren. Entlang der neuen Erschließungsstraße besteht das städtebauliche Ziel in der Ermöglichung eines gefassten Stra-

ßenraums. Vor diesem Hintergrund wird der Bauraum dort nur 3m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Um eine reibungslosen Umsetzung zu ermöglichen wird für untergeordnete Bauteile ein Überschreitungsmaß von den festgesetzten Baugrenzen definiert. Als Bauweise werden Baukörper länger als 50m zugelassen, um die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe grundsätzlich zu ermöglichen.

4.4 Bauliche Gestaltung / Werbeanlagen

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die eine angemessene Gestaltqualität im Gewerbegebiet ermöglichen. Die Festsetzung der Wandhöhe soll eine angemessene Höhe gerade für produzierende Gewerbebetriebe ermöglichen (z.B. Rollkran). Die Hauptfirstrichtung sieht die traufständige Gebäudeausrichtung zur Staatsstraße und die giebelständige Ausrichtung der Hauptgebäude zum Hirschbach vor. Dieses städtebauliche Prinzip soll bei der ggf. weiteren baulichen Entwicklung in Richtung Süden fortgeführt werden. Schließlich werden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dächer getroffen, die eine ruhige, dem Ort bzw. Ortseingangssituation, angemessene Dachlandschaft zum Ziel haben, die absolute Höhe der Gebäude begrenzen sollen bzw. die Errichtung von Solaranlagen allgemein zulässig machen. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen verfolgen das Ziel, im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Grünordnung, eine angemessene Gestaltqualität entlang der Staatsstraße zu erreichen. Vor diesem Hintergrund werden Werbeanlagen direkt an der Staatsstraße ausgeschlossen. Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig am Gebäude unterhalb der Dachtraufe und außerhalb der Baugrenzen im Einfahrtsbereich.

4.5 Erschließung, Stellplätze

Die übergeordnete Erschließung erfolgt durch die Staatsstraße. Eine neue Planstraße nimmt den Verlauf des bestehenden Feldweges auf und führt ins Gebiet. Senkrecht dazu ist eine neue Planstraße vorgesehen, die in ihrer Lage so gewählt ist, dass in Verbindung mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung und der Anbauverbotszone, flexibel bebaubare Gewerbeflächen entstehen können. Bei einer Fortsetzung der baulichen Entwicklung in Richtung Süden soll eine zentrale Gewerbeachse parallel zur Staatsstraße, ähnlich dem Gewerbering westlich der Staatsstraße, entstehen und so eine klare und übersichtliche Gewerbeerschließung sichern. Der bestehende Feldweg wird in Verlängerung der neuen Erschließungsstraße aufgenommen und so die Erschließung für die Flächen und Nutzungen östlich des Hirschbachs gesichert. Die Aufteilung des Straßenraums ist nur als Hinweis dargestellt und soll im Zuge der Erschließung gemäß den Anforderungen konkretisiert werden. Dabei ist bislang vorgesehen jeweils einseitig einen durchgehenden Fußweg bzw. einen kombinierten Streifen für Besucherstellplätze und Bäume zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wird für die Grundstückszufahrten lediglich ein Maximalwert textlich festgesetzt. Zur Parkierung erfolgt nur die Festsetzung, dass gedeckte Stellplätze innerhalb der Bauräume und offene Stellplätze auch außerhalb dieser zulässig sind. Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Unter Hinweise B 11 wird darauf hingewiesen, dass vorr. die Müllabfuhr nicht in die Stichstraße einfährt, es sei denn die Gewerbeflächen lassen eine Befahrung zur Leerung und zum Wenden zu. Schließlich wird als Hinweis die Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die St 2331 sowie die Lage der geplanten Bushaltestelle dargestellt. Eine detaillierte Erschließungsplanung durch das IB Schelske aus Isen liegt vor.

4.6 Grünordnung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll ein „kräftiger Rand“ geschaffen werden, dessen naturnahe Gestaltelemente im Plangebiet den Ortsrand der Gemeinde Forstern prägen und einen qualitätvollen Übergang zur Landschaft ausbilden. Innerhalb der Baufelder werden Festsetzungen getroffen, die die Voraussetzungen schaffen, dass die Baum- und Strauchpflanzungen sich dauerhaft entwickeln können. Die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche werden die Hirschbachaue auf. Entlang der St 2331 soll die bestehende Baumreihe weitergeführt werden.

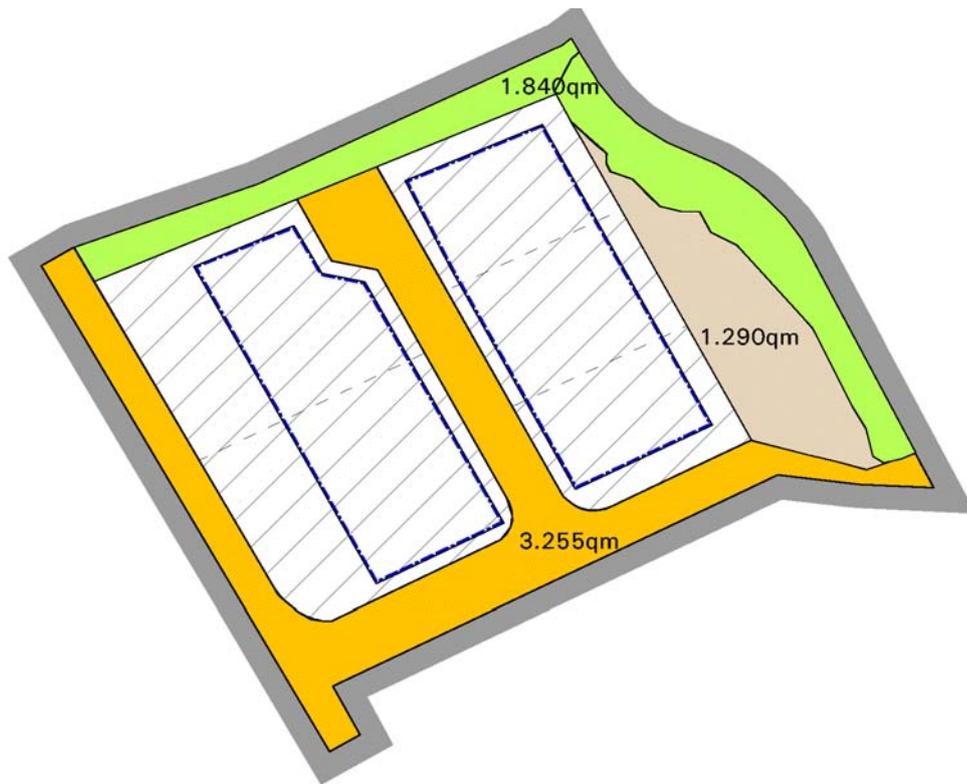
5 Eingriffs-/Ausgleichsregelung / Umweltbelange

siehe Umweltbericht.

6 Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der St 2331 ist nicht mit einer Lärmbelastung zu rechnen, die die maßgeblichen Orientierungswerte für ein GR überschreiten. Da aber Wohnungen nicht ausgeschlossen sind, ist bei schutzbedürftigen Nutzungen, wie Wohnungen oder auch Büros sicherzustellen, dass die Immissionswerte der TA Lärm von tags 65 und nachts 50 dB(A) eingehalten werden. Zusätzlich liegt östlich des Gewerbegebiets ein landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus im Außenbereich. Für die Nutzung ist ebenfalls sicherzustellen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. In Ziff. A 9 eine entsprechende Festsetzung hierzu getroffen.

7 Flächenbilanz



Flächenbilanz

Umgriff: 14.005qm

davon

öff. Verkehrsfläche 3.255qm

öff. Grünfläche 1.840qm

Ausgleichsfläche 1.289qm

Nettobauland 7.620qm

Ausgleichsfläche extern 4.702qm

1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wurde im Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und beinhaltet ein Gewerbegebiet, einen Teilbereich der Staatsstraße 2331 als Fläche für den Verkehr und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft sowie Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetze, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen (Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan).

Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP 2006):

Die Gemeinde liegt im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“, für deren Entwicklung u. a. gilt, dass notwendige Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau erhalten werden sollen und ihre Zerschneidung vermieden werden soll (AI Z 4.3.2). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll auf eine Nachnutzung von Leerständen, eine Innenentwicklung einschließlich Umnutzung von Brachen, Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen vorrangig hingewirkt werden (B IV Z 1.1). Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B IV Z 1.2.). Die Siedlungsentwicklung soll organisch stattfinden, wobei sich der Umfang nach Lage, Ausstattung, Größe, Gegebenheiten des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes richten soll (B IV Z 1.3). Es ist von besonderer Bedeutung, die vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen im Rahmen der Gewässerentwicklung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Anlegung von Gewässerrandstreifen als Lebensräume, zur Entwicklung der Auen und zum Schutz der Gewässer vor Nährstoffbelastungen kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die Stärkung der Gewässer als vernetzende Elemente der Lebensräume (BI G 3.1.2.2).

Regionalplan:

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Bannwälder sind von der Planung nicht betroffen. Landschaftliches Leitbild: Die Ortsränder, insbesondere bei Neubaugebieten, sollen in das überörtliche Grün- und Freiflächensystem einbezogen werden (1.4.4)

Wasserwirtschaft: Naturnahe Fließgewässer, insbesondere Sempt, Stogn und Isen mit Nebenbächen, sollen in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben. Soweit möglich sollen uferbegleitende Gehölzstreifen erhalten bzw. wieder aufgebaut werden (2.5.2)

Siedlungswesen: In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (Z 2.1). Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit ihre Funktion nicht entgegensteht (Z 4.1.4). Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden (Z 4.1.5).

Im **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Erding wird für den Hirschbach folgendes Ziel formuliert:

- Optimierung des Talraums als Vernetzungslinie zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises
- Reaktivierung einer naturnahen Hochwasserdynamik zur Wiederherstellung typischer Überschwemmungsbereiche mit Feuchtgrünlandnutzung und Gewäserverbegleitstrukturen zur Vernetzung von Feuchtgebietsresten
- Sanierung der Talbereiche durch Entschärfen bzw. Beseitigen von Drainagemaßnahmen
- Verbesserung der Gewässerstruktur und Erhöhung der Selbstreinigungskraft

Im **rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Forstern ist das Planungsgebiet als Fläche für die Versorgung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des zukünftigen Gewerbegebiets geändert, wobei entlang des Hirschbachs eine Fläche für Natur und Landschaft und am nördlichen Ortsrand eine Grünfläche dargestellt ist (vgl. Abb. 1).

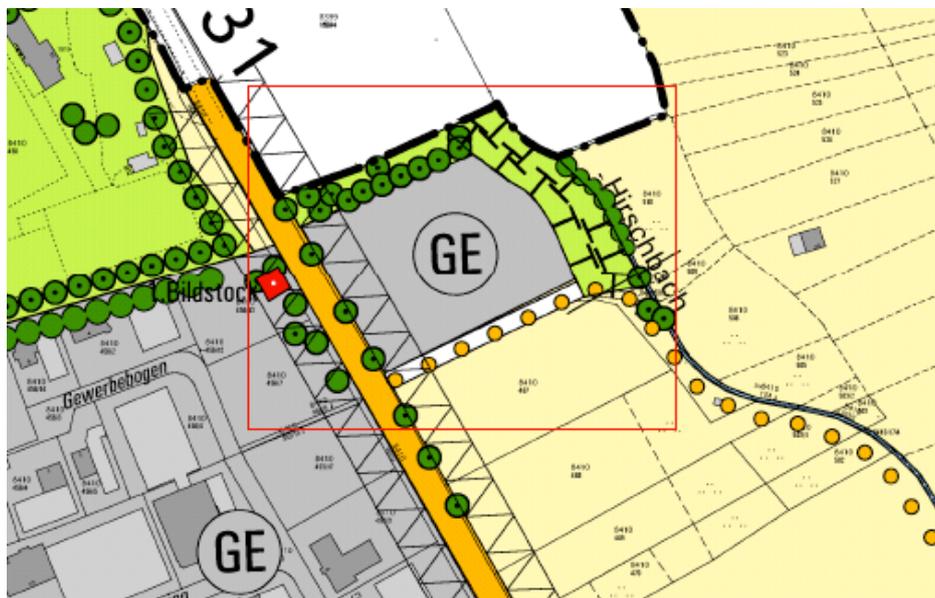


Abb. 1:

Ausschnitt aus dem in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern

Folgende Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans betreffen das Gebiet:

- Neuansiedlung von Betrieben vorrangig zur Verbesserung der örtlichen Versorgungssituation in integrierten Lagen
- Stärkung des Ortszentrums, Nachnutzung von Leerständen
- Sicherung und Aufwertung ortsbildprägender Strukturen
- Ergänzung des Rad- und Fußwegenetzes
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Erhalt, Optimierung und Neuschaffung von Kleinstrukturen (Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume)
- Erhalt und Sicherung der Bachtäler im Sinne eines funktionstüchtigen Hochwasserabflusses und der Entwicklung von naturnahen Lebensräumen (Biotopverbundachsen)

Zu berücksichtigende Gesetze/ Richtlinien/ DIN-Normen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze mit direkter Wirkung (Richtlinie 92/43/EWG – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, wobei geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden werden. Die folgenden Abbildungen vermitteln einen Eindruck des Gebiets.



Abb. 2: Belebungsgraben der ehemaligen Kläranlage, im Hintergrund die Fichtenreihe und Laubbäume im Osten der Fläche

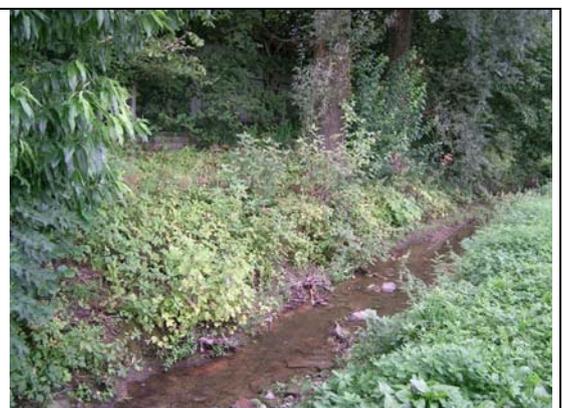


Abb. 3: Hirschbach (außerhalb des Geltungsbereichs)



Abb. 4: Blick nach Westen auf den Gehölzbestand am Hirschbach



Abb. 5: Staatsstraße und straßenbegleitende dichte Hecke

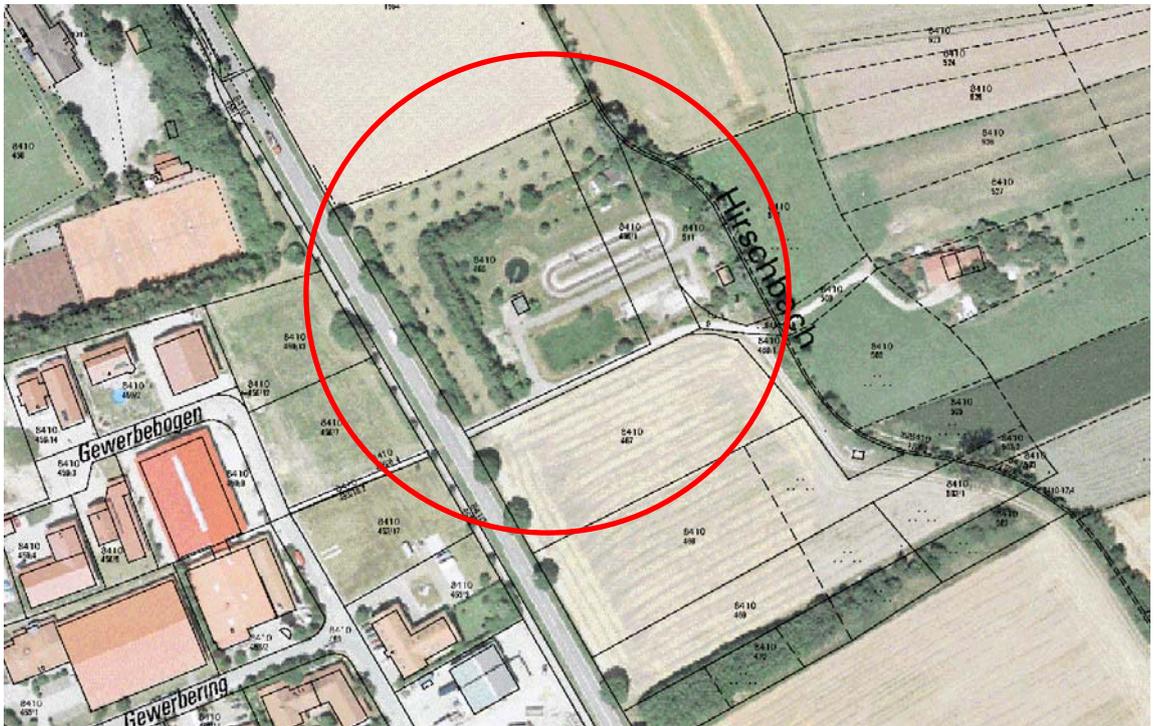


Abb. 6: Luftbild (die Großbäume an der Straße mussten bereits zugunsten der Linksabbiegespur für das westliche Gewerbegebiet gefällt werden)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Beschreibung:

Gefährdete oder geschützte Arten kommen nach derzeitigem Wissensstand nicht vor, Biotopkartierung, Schutzgebiete nach Bayerischen Naturschutzgesetz oder Natura 2000-Gebiete sind nicht berührt. Der Talraum des Hirschbachs mit dem bestehenden Ufergehölzsaum aus Silberweiden, Ahorn, Eschen und Erlen stellt einen wertvollen Lebensraum dar, der für den Biotopverbund von hoher Bedeutung ist. Nach Angaben der Gemeinde Forstern kommt es am Hirschbach nicht zu Überschwemmungen, was wohl darauf zurückzuführen ist, dass die Gewässersole gegenüber dem natürlichen Zustand eingetieft ist. Dennoch handelt es sich um grundwassernahe Standorte, die ein hohes Potenzial für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen besitzen. Die natürlichen Grünlandstandorte entlang des Hirschbachs haben im Planungsgebiet eine Breite von etwa 15 m (siehe Schutzgut Boden).

Momentan wird das Planungsgebiet von einer Vielfalt an Vegetationstypen geprägt. So kommen neben der ca. 15 Jahre alten Streuobstwiese der Gemeinde Forstern dichte naturnahe Baum- und Strauchhecken sowie extensive Grünland- und Altgrasbestände vor. Die Vegetations- und Nutzungstypen wurden aufgenommen und sind in Karte 1 (Bestand) dargestellt.

Auswirkungen:

Mit der Bebauung erfolgt die weitgehende Zerstörung der vorhandenen Vegetationsstrukturen. Erhalten bleiben der Ufergehölzsaum am Hirschbach und ein Teil der Streuobstwiese im Norden, die für eine wirksame Ortsrandeingrünung dichter bepflanzt wird. Für Einfriedungen sind Tiergruppen schädigende Sockel nicht erlaubt. Auf den Grundstücken sind private Grünflächen vorgesehen, die als Puffer gegenüber der Ausgleichsfläche dienen.

Ergebnis:

Bei den durch die Bebauung in Anspruch genommenen Lebensräumen handelt es sich um Flächen mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Da jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (siehe auch Kap. 4.2) getroffen werden, ist sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen. Der Eingriff wird darüber hinaus über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei den im Planungsgebiet vorkommenden Bodenarten handelt es sich einerseits um Braunerde und Parabraunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, z. T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit mittlerer Hochflutlehmdecke aus würmeiszeitlichen Niederterrassenschottern (hellrosa Flächen in Abb. 7) andererseits entlang des Hirschbachs um Kolluvisol, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemmassen des jüngeren Holozän (braune Flächen in Abb. 7).

Nach der Bodenschätzungskarte handelt es sich auf dem Großteil der Fläche um einen Ackerstandort (sL 3 D: Sandiger Lehm Zustandsstufe 3, Diluvial), während der Streifen am Hirschbach als Grünlandstandort (L II 2: Lehm mittlere Zustandsstufe, Wasserstufe gut) klassifiziert ist (siehe Abb. 8).

In Teilbereichen ist die natürliche Bodenfunktion bereits durch Versiegelung nicht mehr vorhanden.

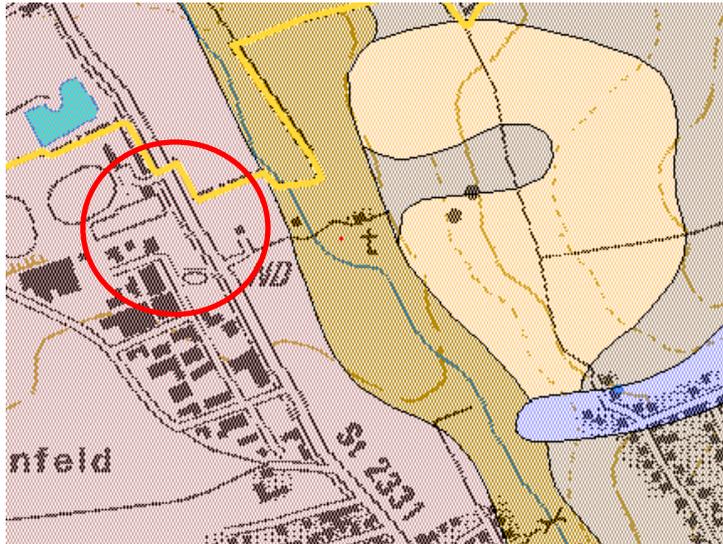


Abb. 7: Bodenarten im Planungsgebiet (Konzeptbodenkarte M 1: 25 000)



Abb. 8: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte

Auswirkungen:

Ertragsleistung und Versickerungsleistung werden mit der Umsetzung des Bebauungsplans durch Versiegelung nachhaltig verändert, was dazu führt, dass die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 (2) BBodSchG in diesen Bereichen nicht mehr erfüllt werden können. Lediglich auf den Grünflächen und in der Ausgleichsfläche bleibt der Boden unbeeinträchtigt.

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingt wird der natürliche Bodenaufbau der für Bebauung und Versiegelung festgesetzten Flächen zerstört und Oberboden beseitigt. Dies stellt einen Verlust für das Schutzgut Boden mit hoher Erheblichkeit dar. Betriebsbedingt sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ist in Bezug auf das Schutzgut Boden aufgrund der teilweisen Vorbelastungen mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Ausgewiesene Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Der Hirschbach entspringt nordöstlich von Preisendorf, fließt von Südost nach Nordwest und mündet in die Schwillach, diese in die Sempt. Auch wenn der Hirschbach (vermutlich wegen der durch Begradigung und Räumung entstandenen Eintiefung der Sohle) nach Aussagen der Gemeinde Forstern nicht mehr über die Ufer tritt, hat der Talraum vor allem unter dem Aspekt einer möglichen Renaturierung des Hirschbachs als natürlicher Retentionsraum eine hohe Bedeutung für den Hochwasserschutz. Die Grundwasserneubildung ist unbeeinträchtigt.

Auswirkungen:

Mit der Bebauung und Versiegelung der Flächen innerhalb der durch Verkehr und Gewerbe genutzten Bereiche wird die Grundwasserneubildung nicht signifikant verändert, da Niederschlagswasser versickert werden muss. Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen verzögern den Abfluss und erhöhen die Verdunstung. Allerdings entsteht das betriebsbedingte Risiko, dass in einem Schadensfall belastende Stoffe in das Grundwasser gelangen. Das Baugebiet wird an das Kanalnetz der Gemeinde Forstern angeschlossen. Die grundwassernahen Standorte am Hirschbach werden nicht überbaut, sondern als Ausgleichsfläche gestaltet.

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingt führt die Versiegelung zu Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser, da das Oberflächenwasser versickert wird. Auf den Baugrundstücken muss dabei gewährleistet sein, dass keine Grundwasser gefährdenden betrieblichen Nutzungen stattfinden. Betriebsbedingt sind ansonsten keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wobei nicht vorhersehbare Schadensfälle ausgenommen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Hirschbachtal besitzt die Funktion einer Kaltluft- bzw. Frischluftschneise. Die Gehölzstrukturen im Gelände des ehemaligen Klärwerks stellen für die nach Norden abfließende Kaltluft ein gewisses Hindernis dar, das aufgrund der lockeren Struktur die abfließende Kaltluft aber nur bremst, nicht behindert. Zu bestehenden Luftverunreinigungen liegen keine Messwerte vor.

Auswirkungen:

Baubedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, während anlagebedingt durch die Bebauung für die abfließende Kaltluft ein massiveres Hindernis als bisher entsteht. Der parallel zum Tal verlaufende Verlauf der Erschließungsstraße ist dabei positiv zu sehen. Bei der weiteren Planung sollte auf eine Durchlässigkeit für Luftmassen auch bei der nördlichen Ortseingrünung geachtet werden. Je nach Betrieb kann es betriebsbedingt zu Luftverunreinigungen kommen, auch der evtl. durch die Gewerbenutzung ansteigende Straßenverkehr kann zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe beitragen, wobei nicht damit zu rechnen ist, dass es sich um gravierende Beeinträchtigungen handelt.

Ergebnis:

Insgesamt ist mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung:

Das Hirschbachtal mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den das Gewässer begleitenden Gehölzstrukturen prägt im Bereich nördlich von Forstern das Landschaftsbild. Im Bereich der ehemaligen Kläranlage ist dieses offene Landschaftsbild durch die zahlreichen vorhandenen Gehölzstrukturen durchbrochen (siehe auch Abb. 2- 6). Aufgrund der westlich der Staatsstraße bereits bebauten Flächen kommt der Fläche als Ortseingangssituation eine hohe Bedeutung zu. Das Planungsgebiet liegt im Norden direkt an der Gemeindegebietsgrenze.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist eine Beeinträchtigung des bisher in diesem Bereich ruhigen und ländlichen Landschaftsbildes zu erwarten. Langfristig gehen mit der Bebauung anlagebedingt einschneidende Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes einher. Das Erleben der freien Landschaft mit dem Hintergrund der Grünstrukturen der alten Kläranlage wird durch die Bebauung stark verändert. Die Festsetzungen der Grünordnung (Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung im Norden), der Erhalt der Fläche am Hirschbach und Einschränkungen für Werbeanlagen vermindern diese Auswirkung. In die Planung integriert ist eine Fuß- und Radwegverbindung von Osten nach Westen, die sich positiv auf die Erholungseignung auswirkt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist insgesamt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit: Lärm)

Beschreibung:

Lärmempfindliche Nutzungen sind im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden. Der Verkehr der Staatsstraße 2331 stellt aber auch in Bezug auf die Erholungseignung der Fuß- und Radwege eine bestehende Beeinträchtigung dar.

Auswirkungen: Baubedingt ist mit einer Erhöhung des Lärms mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingt ist mit den Gewerbebetrieben auch ein Anstieg des Verkehrsaufkommens verbunden, das vermutlich eine Erhöhung des Verkehrslärms entlang der St. 2331 bewirken wird.

Ergebnis:

Es sind in Bezug auf den Lärmschutz Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Nach derzeitigem Informationsstand sind im Planungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkungen: Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung:

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein.

Auswirkungen der Planung:

Für das Vorhaben sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung. Die Überbauung des Bodens führt zu einem Verlust an der Speicherfunktion für Niederschlagswasser. Auch zwischen Boden und Arten/ Lebensräumen bestehen Wechselwirkungen, da mit der Versiegelung die Lebensraumfunktion verloren geht. Die geplante gewerbliche Nutzung und der erhöhte Kfz-Verkehr führen zu einer Zunahme an Stoffeinträgen z. B. durch Reifenabrieb und Schadstoffausstoß. Die grünordnerischen Maßnahmen haben positive Auswirkungen sowohl auf den Wasserhaushalt als auch auf die Lebensraumsituation (Wirkung der Grünstrukturen und Ausgleichsflächen auf den Naturhaushalt und die Artenvielfalt von Flora und Fauna).

Ergebnis:

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

3. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde mit hoher Wahrscheinlichkeit die Sukzession auf dem Gebiet der ehemaligen Kläranlage fortschreiten, die noch offenen Flächen würden weiter verbuschen und das Klimaxstadium Wald erreichen.

4. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um das Planungsziel einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Forstern, insbesondere die Errichtung von Gewerbebauten für ortsansässige Betriebe zu verwirklichen, kann der Eingriff nicht gänzlich vermieden werden.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem Gelände, das bereits teilweise versiegelte Flächen beinhaltet. Der Erhalt des Ufergehölzsaumes am Hirschbach und die Vergrößerung der Gewässerrandbereiche durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft sind aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen.

4.2 Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Anlage von Ausgleichsflächen
- Festsetzung standortgerechter heimischer Gehölzpflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Verbot Tiergruppen schädigender Sockel bei den Einfriedungen

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Parkplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers

Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge in Teilbereichen

Schutzgut Klima/ Luft

- Bäume im Gewerbegebiet bewirken Verschattung und damit Reduzierung der Aufheizung
- Lockere Gestaltung der Ortsrandeingrünung und Erschließung parallel zum Tal lässt Frischluft weiter fließen

Schutzgut Landschaftsbild

- Ortsrandeingrünung
- Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Ufergehölze
- Gliedernde Baumpflanzungen (Durchgrünung)

4.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: Zunahme von Lärm und Luftverschmutzung

Schutzgut Arten und Lebensräume: Zerstörung eines Teils des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren in den zusätzlich versiegelten und überbauten Bereichen

Schutzgut Boden: Verlust des natürlichen Bodens im Bereich der versiegelten Flächen

Schutzgut Landschaftsbild: Verlust der vielfältigen Grünstrukturen

4.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Einstufung des Zustands des Planungsgebietes:

In Karte 2 (Bewertung) wurden die vorhandenen Vegetationsstrukturen und Nutzungen den Kategorien gemäß Leitfaden zugeordnet. Hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) hat demnach der alte Baumbestand am Hirschbach, der erhalten bleibt.

Mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) haben alle extensiv genutzten Grünland- und Altgrasbestände sowie die standortgerechten Gehölzbestände und Streuobstwiesen. Geringe Bedeutung für Naturhaushalt

und Landschaftsbild (Kategorie I) kommt den jüngeren nitrophytischen Ruderalfluren und den versiegelten Flächen zu.

Beurteilung der Eingriffsschwere und Kompensationsumfang (siehe auch Karte 3, Eingriffsbeurteilung):

Durch die Planung besteht ein Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Damit liegt der Kompensationsfaktor nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für die Gebiete geringer Bedeutung zwischen 0,3 und 0,6, für die Gebiete mittlerer Bedeutung zwischen 0,8 und 1,0. Die in Kap. 4.2 zusammengefassten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs rechtfertigen die Anwendung des jeweils niedrigsten Faktors von 0,3 bzw. 0,8.

3.144 m² Eingriffsfläche (Typ A I) x 0,30 → 943 m² erforderliche Ausgleichsfläche

6.310 m² Eingriffsfläche (Typ A II) x 0,80 → 5.048 m² erforderliche Ausgleichsfläche

Summe erforderlicher Ausgleichsflächen: → 5.991 m²

Übersicht der zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen:

im Geltungsbereich des Bebauungsplans	1.289 m ²
auf Flurnr. 1967/4 Gemarkung Forstern (Ökokonto)	2.190 m ²
auf Flurnr. 969/1 Gemarkung Forstern (Ökokonto)	2.512 m ²
Summe	5.991 m ²

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden feuchte Hochstaudenfluren, Gehölzgruppen und eine naturnah gestaltete Fläche für die Versickerung des Oberflächenwassers entwickelt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die extensiven Wiesen und Hochstaudenfluren sind ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden maximal 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Auf der Flurnummer 1967/4 der Gemarkung Forstern (nördlich Siggenberg) wurden im Jahr 2000 insgesamt 1,58 ha als Ausgleichsflächen zu einem naturnahen Grabenlauf, Gehölzpflanzungen und Extensivgrünland gemäß des Gestaltungskonzepts vom 28.11.2002 mit wasserrechtlicher Genehmigung vom 27.03.2003 umgestaltet. Davon wurden bereits einige Flächen abgebucht, so dass für den Bebauungsplan „Altes Klärwerk“ hier noch 2.190 m² als Ausgleichsfläche abgebucht werden können.

Gesamtfläche	Ausgleichsfläche Flurnr. 1967/4 Gemarkung Forstern:	Zugeordneter Eingriff
	11.000 m ²	Gewerbegebietserweiterung Nord
	660 m ²	Bebauungsplan Preisendorf
	1.950 m ²	Bebauungsplan „Eicher-Villa“
	2.190 m²	Bebauungsplan „Altes Klärwerk“
	15.800 m ²	

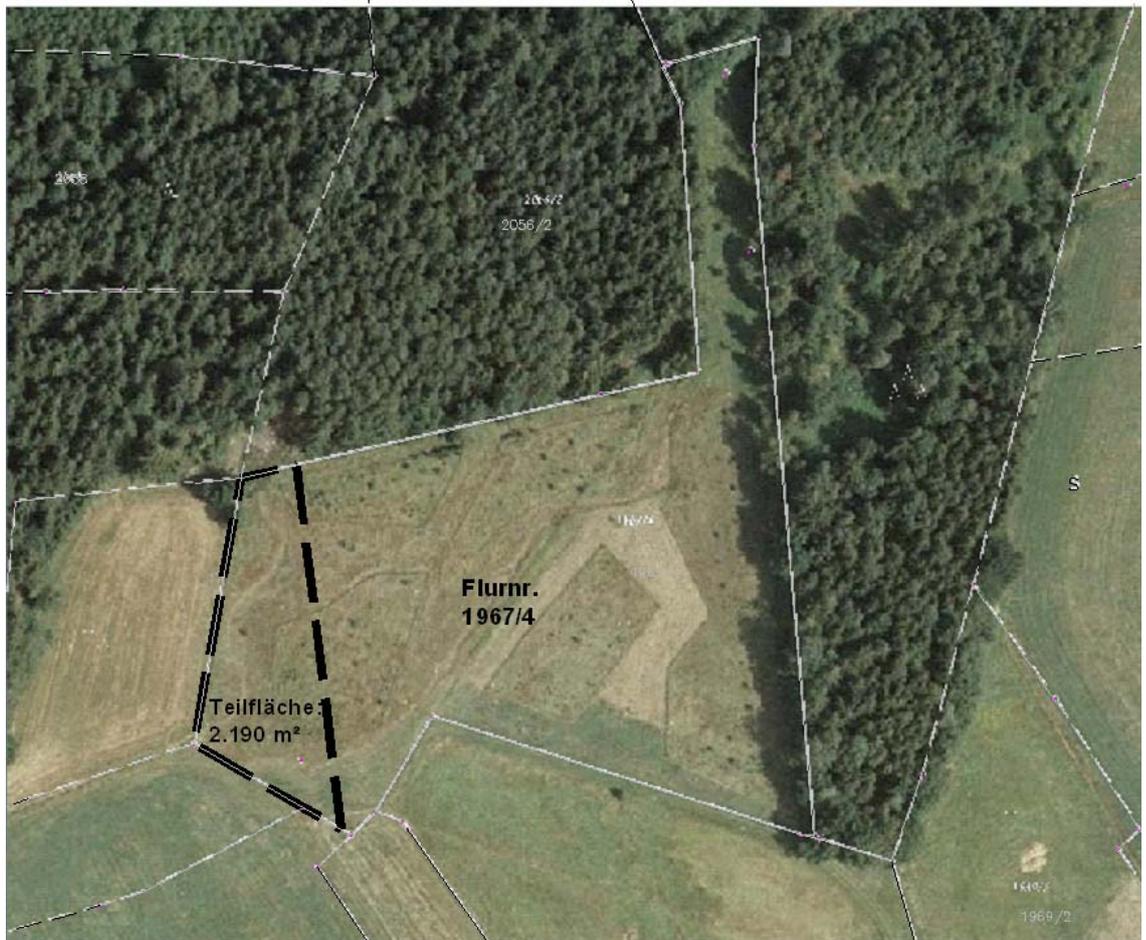


Abb. 9: Lage der Ausgleichsfläche auf Flurnr. 1967/4 Gemarkung Forstern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

Weitere 2.512 m² werden auf der Flurnr. 969/1 der Gemarkung Forstern (östlich von Wetting, siehe Abb. 10) bereitgestellt. Hier wurden im Frühjahr 2008 auf insgesamt 9.000 m² Feldgehölze, Gebüsche und Einzelbäume angepflanzt und eine extensive Wiesenfläche angesät.

	Ausgleichsfläche Flurnr. 969/1 Gemarkung Forstern:	Zugeordneter Eingriff
Gesamtfläche	5.000 m ²	Trainingsplatz
	2.512 m²	Bebauungsplan „GE Altes Klärwerk“
	1.488 m ²	noch ohne Zuordnung
	9.000 m ²	



Abb. 10: Lage der Ausgleichsfläche auf Flurnr. 696/1 Gemarkung Forstern (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab)

5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vorgenommen (siehe Umweltbericht zur 6. Flächennutzungsplanänderung).

6 Darlegung der Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

Maßnahme im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan	Umweltziel im...
<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung von Leerständen • Anlegen von Gewässerrandstreifen 	→ Landesentwicklungsprogramm
<ul style="list-style-type: none"> • Standort berührt keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, sowie landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen • Grünstrukturen in überörtliches Freiflächensystem einbezogen (Hirschbachaue als durchgehende Freifläche) • Erhalt uferbegleitender Gehölze • Talsysteme in der Funktion als Kaltluftbahn erhalten 	→ Regionalplan
<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsfläche am Hirschbach • Eingrünung im Norden • West-Ost-Radwegeverbindung im Süden 	→ Landschaftsplan/Flächennutzungsplan
<ul style="list-style-type: none"> • Herstellen von Gewässerbegleitstrukturen (Ausgleichsfläche am Hirschbach) 	→ Arten- und Biotopschutzprogramm

7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm • Regionalplan der Region München • Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Forstern • Konzeptbodenkarte, Bodenschätzungskarte (Geofachdatenatlas Bayern) • ABSP des Landkreises Erding
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Altes Klärwerk“ vom 22.09.2008 und vom 09.04.2009
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Genaue Daten zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen hat die Gemeinde einen eigenen Gestaltungsspielraum. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass zur Sicherung der Freiflächengestaltung bei jeder Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Baugebiet wurde ein Standort mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewählt, der bereits versiegelte Flächen enthält. Mit Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen kann das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild eingepasst werden. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Gestaltung der Freiflächen vor. Der Eingriff kann mit der Ausweisung einer Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Die nachstehende Tabelle fasst die Bewertung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen, wobei zwischen Auswirkungen während der Bauphase, Auswirkungen der dauerhaften Anlage und Auswirkungen durch den laufenden Betrieb unterschieden wird.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagebedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	hoch	hoch	gering	mittel
Oberflächenwasser / Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	hoch	gering	mittel
Landschaftsbild/ Erholung	hoch	mittel	gering	mittel
Mensch (Gesundheit-Lärm)	hoch	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Gemeinde: Forstern, den

.....
(Georg Els, Erster Bürgermeister)

Planverfasser: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

D Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung muss nach § 10 Abs. 4 BauGB folgende Angaben enthalten:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Im Rahmen der Abwägung wurden die Themen `interkommunale Zusammenarbeit`, `Immissionsschutzrichtwerte innerhalb eines Gewerbegebiets`, `Erschließung`, `Wasserwirtschaft` behandelt. Bezüglich der interkommunalen Zusammenarbeit wurden der Verkehrszuwachs auf der Staatstraße und die Bemühungen um einen nachhaltigen Hochwasserschutz für den Hirschbach geklärt. Beim Thema Immissionsschutz wurden die Belange der Gewerbetreibenden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit der Festsetzung in Ziff.9 zum Ausgleich gebracht. Die erschließungstechnischen Fragen hatten die ausreichende Dimensionierung der Verkehrsflächen und die Anbindung an die Staatsstraße 2331 zum Inhalt und konnten mit den entsprechenden Festsetzungen und Straßenquerschnitten von 12,5 bzw. 10,5 m geklärt werden. Die Erschließung erfolgt in Absprache mit den Versorgungsunternehmen, dem Staatlichen Bauamt und dem IB Schelske, das eine detaillierte Erschließungsplanung vorgelegt hat. Im Zuge des Bebauungsplan wird eine Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Forsten zur Anbindung an die St 2331 geschlossen.

Umweltbelange

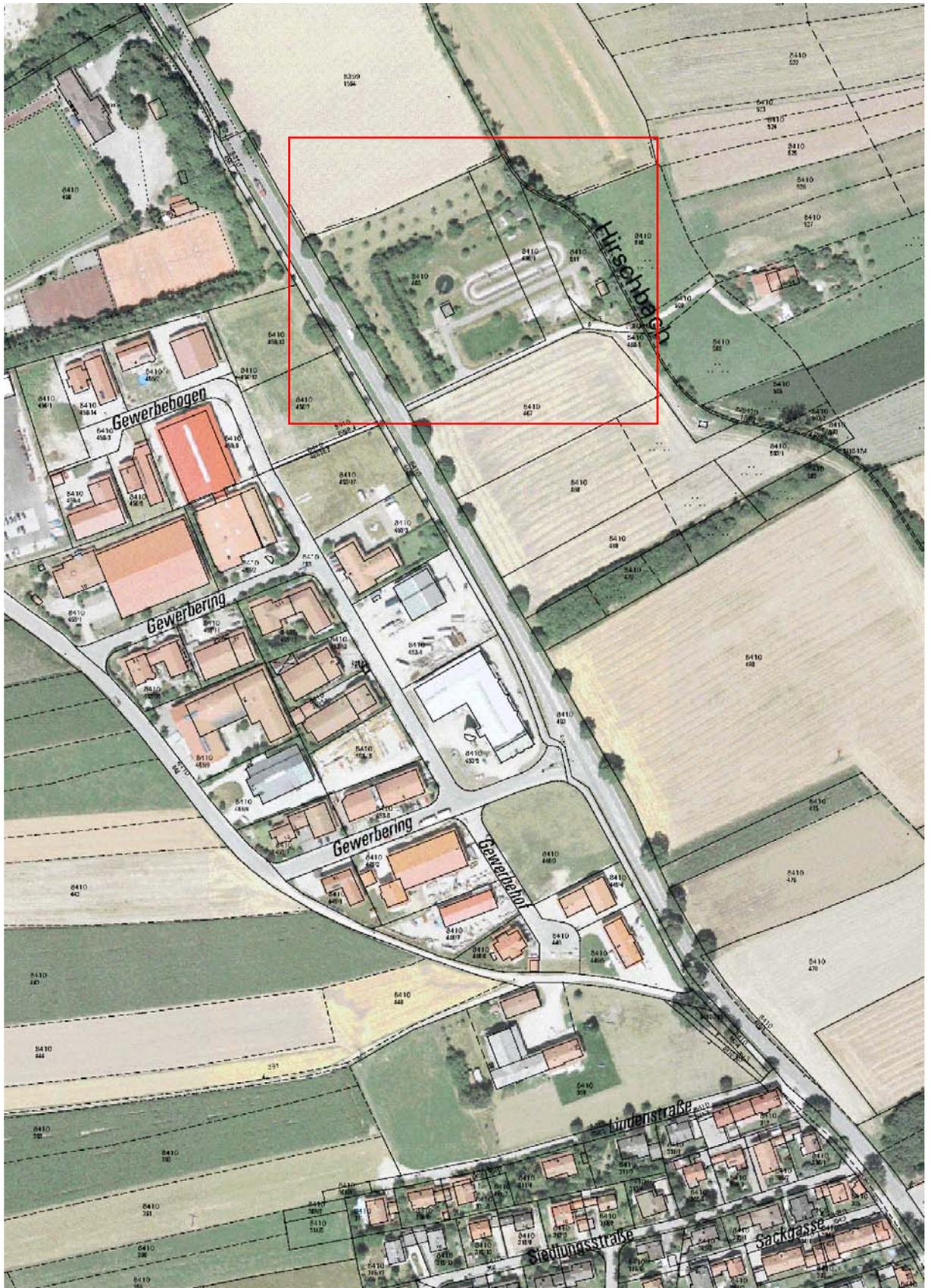
Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Maßnahmen, wie etwa einer Ortsrandeingrünung und der Herstellung Gewässerbegleitstrukturen am Hirschbach gemindert bzw. ausgeglichen. Aufgrund der mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft für Teile des Bestandes fallen die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend hoch aus. Die städtebaulich wünschenswerte Fortsetzung der Baumreihe an der St 2331 ist im Benehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising herzustellen. Als Monitoring wird die Überprüfung der Gestaltung der Freiflächen vorgeschlagen.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen, da in der Gemeinde Forstern keine entsprechenden Flächenpotenziale vorhanden sind. Die Nachnutzung des Standortes `Altes Klärwerk` wird als Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gesehen, bei der auch bestehende Erschließungspotenziale genutzt werden. Die Plankonzeption führt die Planungsziele des bestehenden Gewerbegebiets westlich der St 2331 unter dem besonderen Aspekt der östlich angrenzenden Hirschbachaue fort.

E Anlagen

E Anlagen

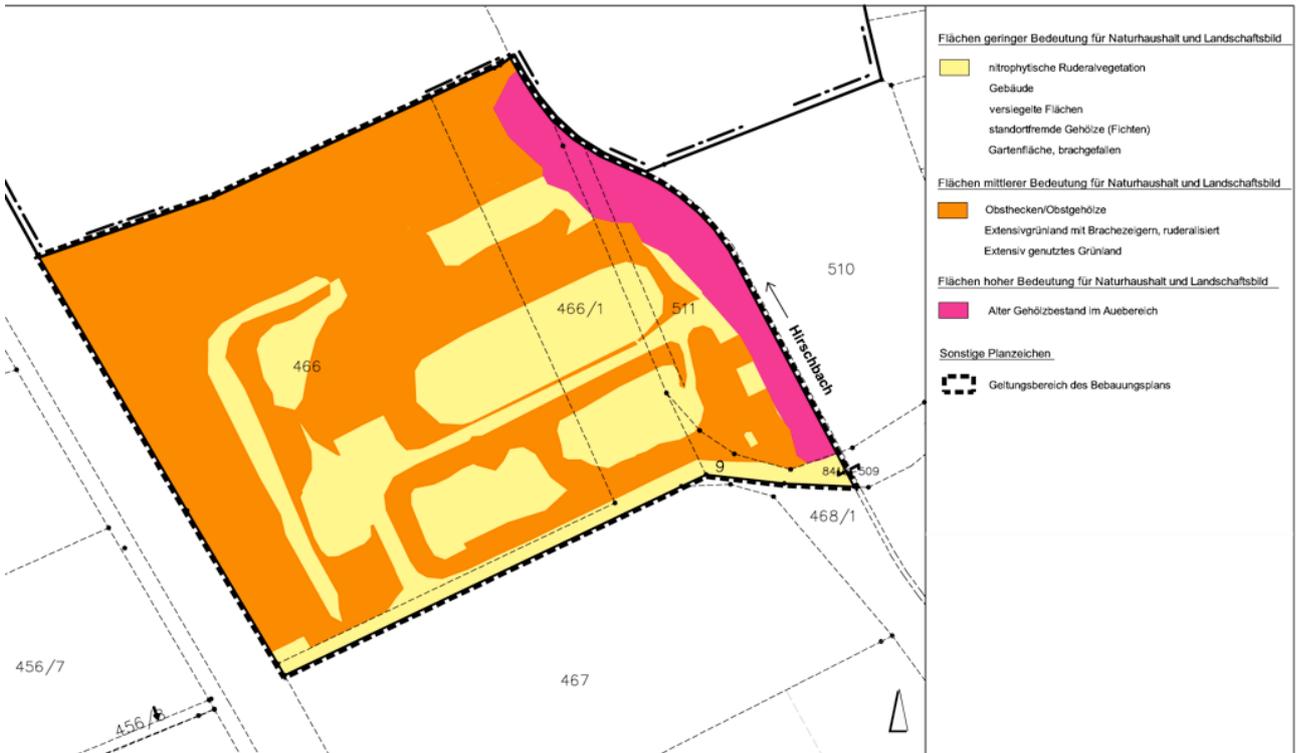
Luftbild o.M.



Bestandsaufnahme



Bewertung



Bilanz

