

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 610/11-19

BAUGEBIET: „Karlsdorf Mitte“

TEIL A: PLANZEICHNUNGEN  
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
TEIL C: BEGRÜNDUNG



**GEMEINDE FORSTERN**  
LANDKREIS ERDING

---

## Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung M 1:1000  
- Übersichtsplan unmaßstäblich  
- Auszug aus dem FNP / M 1:5000

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)  
- Umweltverträglichkeitsstudie v. 18.09.2012

---

Forstern, den 20. März 2012  
i.d.F. vom 18.09.2012

## Architektur und Raum

SCHWAB-QUARG ARCHITEKTEN  
Schöneckstraße 4  
86163 Augsburg  
Tel. 0821/585528  
Fax. 0821/585232  
Mail [info@architekt-quarg.de](mailto:info@architekt-quarg.de)

Julia Zimmer  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Tunnelstraße 34  
86159 Augsburg  
Tel. 0821/520693 Fax /520593

**Schwab-Quarg Architekten**

Schöneckstraße 4

86163 Augsburg

Stempel.....

Bearbeitung:

Stefan Quarg

Dipl. Ing. Architekt/Stadtplaner

Nadine Schieferdecker

Dipl. Ing. Architektur

Julia Zimmer

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

## INHALT

Satzung .....	4
<b>Teil A / PLANZEICHNUNGEN.....</b>	<b>5</b>
Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	6
<b>Teil B / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>7</b>
Allgemeine Vorschriften.....	7
B.1 Festsetzungen einfacher Bebauungsplan.....	8
B.2 Festsetzungen qualifizierter Bebauungsplan.....	8
B.3 Hinweise allgemein.....	21
<b>Teil C / BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>24</b>
C.1 Beschreibung des Planbereichs.....	24
C.2 Planungsrechtliche Vorgaben .....	26
C.3 Anlass und Ziele der Planung.....	28
C.4 Grünordnung und Umweltverträglichkeit.....	30
C.5 Technische Festsetzungen.....	30
C.6 Altlasten.....	33
C.7 Örtliche Bauvorschriften.....	33
C.8 Städtebauliche Statistik.....	33
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>34</b>

# PRÄAMBEL B-PLAN

Die Gemeinde Forstern erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011, (BGBl. I S. 1509), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82) folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 610/11-19 „Karlsdorf Mitte“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern Schwab-Quarg ausgearbeitete Bebauungsplansatzung vom 20.03.2012 in der Fassung vom 18.09.2012, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 18.09.2012 beigelegt.

Gemeinde Forstern, den .....

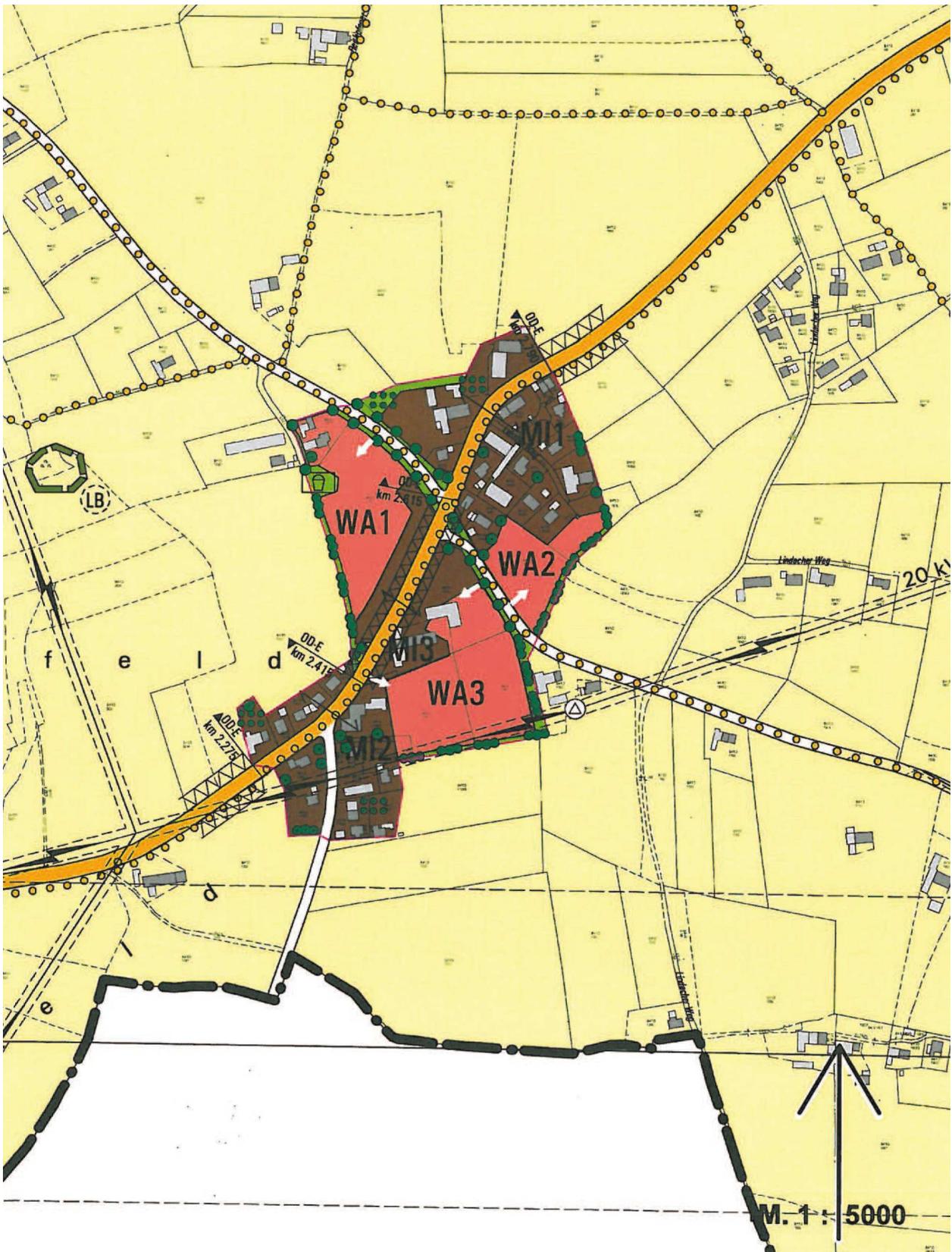
.....  
1. Bürgermeister Georg Els

.....  
Siegel



### A.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Forstern

-M 1:5000-



9. Änderung des Flächennutzungsplans

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### 2. Flächenbestandteile des Bebauungsplanes

#### 2.1 Flächenbestandteile des Einfachen Bebauungsplans

Teilfläche (Gasthof) Fl. Nr. 1769 Teilfläche

#### 2.2 Flächenbestandteile des Qualifizierten Bebauungsplans

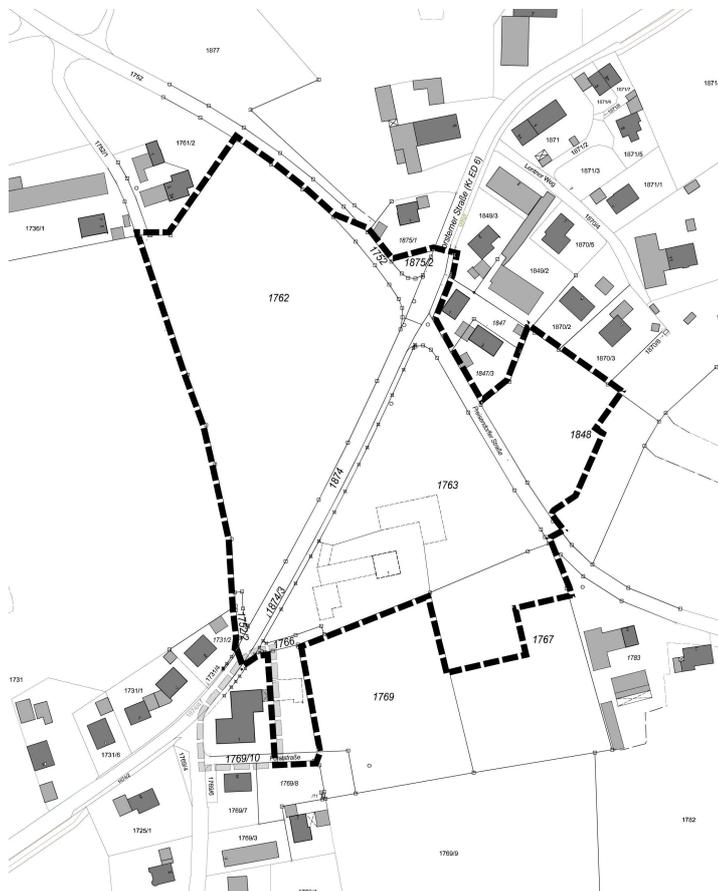
Der Qualifizierte Bebauungsplan erfasst folgende Fl. Nrn.

Gesamtflächen:

1752/2, 1762, 1763, 1766, und 1875/2 und 1769/5.

Teilflächen:

1752, 1767, 1831 ,1848, 1870/7, 1874, 1874/3, 1874/6, 1979 Teilfläche und 1769/10.



## **B.1 FESTSETZUNGEN EINFACHER BEBAUUNGSPLAN**

### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **B.1.1.1 Mischgebiet (MI)**

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich des Einfachen Bebauungsplan wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgelegt.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

## **B.2 FESTSETZUNGEN QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN**

### **B.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **B.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich, der mit **WA** gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als **WA (Allgemeines Wohngebiet)** gem. § 4 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### **B.2.1.2 Mischgebiete MI**

Der von dem jeweiligen Geltungsbereich umschlossene Teilbereich, der mit **MI** gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung werden als **MI (Mischgebiet)** gem. § 6 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen

### **B.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **B.2.2.1 Für das WA gilt:**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorstehenden Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6\* (wie Kieswege -0,3- und Garagen-,

Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen –0,3-) und mit einer Dachbegrünung versehenen Garagen und gedeckte Stellplätze werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

\* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

### B.2.2.2 Für das MI gilt:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Berechnung der Grundflächen erfolgt gemäß § 19 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundflächen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorstehenden Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6\* (wie Kieswege -0,3- und Garagen-, Stellplatzzufahrten und Stellplätze mit Rasengittersteinen –0,3-) und mit einer Dachbegrünung versehenen Garagen und gedeckte Stellplätze werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

\* Quotient zwischen dem Niederschlag der zum Abfluss kommt und der Gesamtniederschlagsmenge.

## **B.2.3 Allgemeine ordnungsrechtliche Festsetzungen**

### B.2.3.1 Flächen WA 1; WA 2; WA 3 / Einzelhäuser, Doppelhäuser

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 6,20 m bei geneigten Dächern FH = 8,70 m bei geneigten Dächern	
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)	
Dachfestlegungen:	Begrüntes FD (Flachdach)	Nur bei Nebengebäuden zulässig TH = OK Attika
	SD (Satteldach) PD (Pulldach) ZD (Zeltdach)	TH = OK harte Bedachung ab OK FFB EG FH = OK harte Bedachung ab

WD (Walmdach)	FFB EG
Kniestock	Ohne Festlegungen
Dachneigungen	Ohne Festlegungen

**Zonierung für Dachformen:**

Gemäß Einschrieb im Plan sind Pult-; Zelt- und Walmdächer nur innerhalb des Quartiers zulässig.

**B.2.3.2 Flächen MI 1; MI 2 / Gewerbebauten**

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 9,20 m bei geneigten Dächern FH = 11,80 m bei geneigten Dächern	
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)	
Dachfestlegungen:		
	Begrüntes FD (Flachdach)	TH = OK Attika
	SD (Satteldach)	TH = OK harte Bedachung ab
	PD (Pulldach)	OK FFB EG
	ZD (Zeltdach)	FH = OK harte Bedachung ab
	WD (Walmdach)	FFB EG
	Kniestock	Ohne Festlegungen
	Dachneigungen	Ohne Festlegungen

**B.2.3.3 Flächen MI 1; MI 2 / Einzelhäuser, Doppelhäuser**

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 6,20 m bei geneigten Dächern FH = 8,70 m bei geneigten Dächern	
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)	
Dachfestlegungen:		
	Begrüntes FD (Flachdach)	Nur bei Nebengebäuden zulässig TH = OK Attika
	SD (Satteldach)	TH = OK harte Bedachung ab
	PD (Pulldach)	OK FFB EG
	ZD (Zeltdach)	FH = OK harte Bedachung ab
	WD (Walmdach)	FFB EG

Kniestock	Ohne Festlegungen
-----------	-------------------

Dachneigungen	Ohne Festlegungen
---------------	-------------------

#### B.2.3.4 Mischbaufläche „Zentrum“

Hauptgebäude	Geschossregelung s. Plan TH = 7,00 m bei geneigten Dächern FH = 9,80 m bei geneigten Dächern
--------------	--

Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)
--------------	--------------------------------

Dachfestlegungen:

Begrüntes FD (Flachdach)	TH = OK Attika
-----------------------------	----------------

SD (Satteldach)	TH = OK harte Bedachung ab
PD (Pulldach)	OK FFB EG
ZD (Zeltdach)	FH = OK harte Bedachung ab
WD (Walmdach)	FFB EG

Kniestock	Ohne Festlegungen
-----------	-------------------

Dachneigungen	Ohne Festlegungen
---------------	-------------------

#### B.2.3.5 Abkürzungen und Höhendefinitionen für Gebäude

TH =	Traufhöhe	(Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung; von OK FFB EG bis OK harte Bedachung)
FH =	Firsthöhe	
FFB =	Fertigfußboden	
RD =	Rohdecke	
EG =	Erdgeschoss	
OK =	Oberkante	
VK =	Vorderkante	
FD =	Flachdach	
PD =	Pulldach	
SD =	Satteldach	
ZD =	Zeltdach („Toskanahaus“)	nur auf quadratischen Gebäuden zulässig
WD =	Walmdach	
KN =	Kniestock	
NN =	Normal Null über dem Meer	
Baufenster =	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze	(blau)

### **Flächen: WA 1, WA 2, WA 3 Höhenfestsetzungen**

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über OK (Hinterkante) der jeweils angrenzenden neuen Erschließungsstraße liegen.

Zugehöriger Höhenfixpunkt Gebäude = Achsbereich des Hauszugangs

Zugehöriger Höhenfixpunkt Erschließungsstraße = Achsbereich Grundstückerschließung

#### **Einzelhäuser/ Doppelhäuser:**

- Traufhöhe mit max. 6,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 8,70 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Firstlänge.

### **Flächen: MI 1, MI 2 Höhenfestsetzungen**

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über OK (Hinterkante) der jeweils angrenzenden bestehenden Erschließungsstraßen (Forstinninger Straße ED 6, Pastetter- und Preisendorfer Straße) liegen.

Zugehöriger Höhenfixpunkt Gebäude = Achsbereich des Hauszugangs

Zugehöriger Höhenfixpunkt Erschließungsstraße = Achsbereich Grundstückerschließung

#### **Einzelhäuser/ Doppelhäuser:**

- Traufhöhe mit max. 6,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 8,70 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Firstlänge.

#### **Gewerbebauten:**

- Traufhöhe mit max. 9,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 11,80 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Firstlänge.

### **Fläche: MI 3 „Zentrum“ Höhenfestsetzungen**

Bezugspunkt ist OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über OK (Hinterkante) der angrenzenden bestehenden Erschließungsstraße (Forstinninger Straße ED 6) liegen.

Zugehöriger Höhenfixpunkt Gebäude = Achsbereich des Hauszugangs

Zugehöriger Höhenfixpunkt Erschließungsstraße = Achsbereich Grundstückerschließung

- Traufhöhe mit max. 7,00 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Dachlänge im Schnittpunkt der VK Außenwand mit der Enddeckung.
- Firsthöhe mit max. 9,20 m ab OK FFB EG bis OK harte Bedachung (z. B. Ziegelddeckung) über die gesamte Firstlänge.

#### **Allgemein gilt:**

Abweichungen von den maximalen Höhenfestsetzungen sind unzulässig

Aufschüttungen bis max. 0,5 m und Abgrabungen über 0,5 m sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude zulässig.

Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind jeweils höhengleich zu erbringen. Höhenversätze an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

## B.2.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

Für WA 1, WA 2, WA 3 gilt:

- Bei allen Gebäuden ist an den Ortgängen (Giebelseiten) und Traufen ein max. Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- Gauben sind generell erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Die Gesamtbreite der Gauben (Dachaufbauten vertikal mit Satteldach oder Flachdach) darf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten.
- Die max. Höhe der Gaubenfirste ist mind. 1 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches einzustellen. Dies gilt ebenso für Quergiebel (Bau 90° zum Haupthaus bis 1,0 m über die VK Außenwand Haupthaus) oder Zwerchgiebel (Giebel bis 1,0 m unter dem First des Haupthauses im 90° Winkel zum Haupthaus auf der Außenwand).
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene max. 50cm x 50cm große Dachplatten, oder nicht reflektierende Metalldeckungen (z. B. patiniertes Metall wie Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Außenwandgestaltungen sind gesamt oder partiell als Fassaden mit Putz, Sichtbeton oder mit vorgehängten Fassaden (curtain wall) zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen wie Bollerputze\*\*\* oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig. Reflektierende Materialien oder Leuchtfarben sind unzulässig. Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker für Fassadenoberflächen sind unzulässig.
- Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

\*\*\*Bollerputze = Gestaltungsputze mit wulstartigen Erhebungen (siehe Alpenvorland)

Für MI 1, MI 2, MI 3 „Zentrum“ gilt:

- Bei allen Gebäuden ist an den Ortgängen (Giebelseiten) und Traufen ein max. Dachüberstand von 1,0 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- Gauben sind nicht zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene max. 50cm x 50cm große Dachplatten, oder nicht reflektierenden Metalldeckungen (patiniertes Metall wie Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Außenwandgestaltungen sind gesamt oder partiell als Fassaden mit Putz, Sichtbeton oder mit vorgehängten Fassaden (curtain wall) zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen wie Bollerputze oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig. Reflektierende Materialien oder Leuchtfarben sind unzulässig.

- Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

## B.2.5 Garagen und Stellplätze

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern vom 20.01.1998 bzw. ihrer aktuellen Fassung.
- Die Anzahl der Stellplätze ist der Stellplatzsatzung vom 20.01.1998 der Gemeinde Forstern der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.
- Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der dargestellten Baugrenzen sowie an den Grundstücksgrenzen zulässig.
- Vor den Garagen (Garagentor) und gedeckten Stellplätzen (Carport) ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m nachzuweisen, die nicht als Stellplatz ausgewiesen werden darf.
- Grenzgaragen, die traufständig (mit der Traufe auf der gemeinsamen Grenze) zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 20° aufweisen.
- Grenzgaragen, die giebelständig (mit der Traufe 90° zur gemeinsamen Grenze) zum Nachbargrundstück stehen, haben die gleiche Höhen, Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aufzuweisen. Außerdem müssen sie zusammengebaut und im Bereich der am Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Richtungweisend ist die erstmalig errichtete Garage.
- Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, mind. mit Pflasterungen mit wasserdurchlässiger Fuge, auszubilden.
- Zu- und Ausfahrten vor Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

## B.2.6 Technische Nebenanlagen und Werbeflächen

B.2.6.1 Sämtliche technische Nebenanlagen, die nutzungsspezifisch für die jeweilige Nutzung unabdingbar sind, sind planlich exakt darzustellen und sind mit den Hauptgebäuden in einer gestalterischen Einheit (keine Solitärbauten und bis zu max. 3,00 m über zulässigem First) auszuführen. Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

B.2.6.2 Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. der Attika bleiben. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur indirekt beleuchtet zulässig

Technische Nebenanlagen i.V.m. Werbeflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an max. zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Maximaler Flächenanteil pro Fassade 5 %.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und parallel zur Außenwand zu errichten.

## B.2.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenzen dürfen mit Wintergärten (gesamtverglaste Anbauten, in sich geschlossen) bis max. 15 m<sup>2</sup>, um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

## B.2.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im WA gilt:

- pro Einzelhaus (alleinstehendes Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten)
- pro Doppelhaushälfte (Vertikal getrenntes Einzelhaus) max. 1 WE/DHH
  
- Mindestgrundstücksgröße für Einzelhaus (EH) = mind. 400 m<sup>2</sup>
- Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälfte (DHH) = 300 m<sup>2</sup>

## B.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

### B.2.9.1 Sicherung bestehender Gehölze

Der dargestellte zu erhaltende Gehölzbestand ist zu sichern und zu erhalten.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

### B.2.9.2 Entfernung bestehender Gehölze

Bei den vorgesehenen Rodungsmaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Fledermausschutzes, bereits im Vorfeld der Arbeiten sowie bei den Fällarbeiten selber zu beachten.

### B.2.9.3 Öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich erfolgt auf einer gemeindlichen Ökokontofläche (Fl.Nr. 1642, Gem. Forstern), die wie folgt gestaltet wird:

- Aufgabe der Ackernutzung
- Straßenbegleitende Baumreihe im Südwesten, Artenauswahl siehe Artenliste, Mindestabstand zur Staatsstraße: 8m
- Feldwegbegleitende Obstbaumreihe im Südosten
- Im südlichen und westlichen Teil des Flurstücks Initialpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes (Abpflanzung zur Staatsstraße), Artenauswahl siehe Artenliste
- Entwicklung der übrigen Wiesenbereiche durch Oberbodenabtrag zu „Magerrasen“ und extensive Bewirtschaftung (Mahd 2x im Jahr, nicht vor dem 01. Juli,

mit Abtransport des Mähgutes).

#### B.2.9.4 Öffentliche Grünflächen sonstige

##### Ortsrandeingrünung entlang der Westgrenze

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes erfolgt die Eingrünung durch Pflanzung der dargestellten Bäume sowie durch Pflanzung von mindestens 3-reihigen, frei wachsenden Strauchhecken auf insgesamt mindestens 60% der Gesamtlänge. Die einzelnen Heckenabschnitte müssen dabei jeweils mindestens 15 m lang sein.

Verbleibende Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt 2 x im Jahr, nicht vor dem 15. Juni und mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen.

##### Ortsrandeingrünung entlang der Ostgrenze (straßenbegleitend)

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes erfolgt die Eingrünung durch Pflanzung der dargestellten Bäume. Verbleibende Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt 2 x im Jahr, nicht vor dem 15. Juni und mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen.

Die Mindestabstände für Bäume (1,00 m zum Fahrbahnrand Straße bzw. 0,75 m zu Geh- und Radwegen) sind einzuhalten. Das Lichtraumprofil der Straße und des Geh- und Radweges muss freigehalten werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

##### Öffentliche Grünflächen entlang der durchquerenden Fuß-Radverbindung

Entlang der durchquerenden Fuß-Radverbindung ist eine ansprechende Bepflanzung aus den dargestellten Bäumen sowie durch Pflanzung von frei wachsenden Strauchgruppen auf insgesamt mindestens 20% der Gesamtfläche anzulegen. Strauchgruppen bestehen hier aus 3-5 Gehölzen.

Verbleibende Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Die Mahd erfolgt je nach Nutzungsintensität 2-4 x im Jahr mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen.

In den dargestellten Bereichen der öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielflächen für unterschiedliche Altersgruppen anzulegen.

#### B.2.9.5 Private Grünflächen - Einzelbaumfestsetzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

#### B.2.9.6 Festsetzungen zur Wohnbebauung

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 15 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

B.2.9.7 Festsetzungen zu Stellplätzen

Vorgesehene PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.

B.2.9.8 DurchführungPflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:  
Hochstamm bzw. Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher:  
Verpflanzter Strauch, mind. 5 Triebe, Höhe 60-100 cm

GehölzartenArtenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

Artenliste 2, Sträucher – standortgerecht + heimisch

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

## **B.2.10 Behälter für die Abfallbeseitigung**

Behälter für Abfallbeseitigung müssen im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden stehen und gegenüber der Erschließungsstraße umwehrt (nicht einsehbar) sein.

## **B.2.11 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Holz- oder als starre Systemzäune (kein Maschendrahtzaun) entlang der Erschließungsstraßen zu errichten. Gemeinsame Grundstücksgrenzen können, mit hinterpflanztem Maschendrahtzaun errichtet werden. Bei Zaunhöhen hat man sich an der BayBO zu orientieren.

## **B.2.12 Ver- und Entsorgung**

### B.2.12.1 Stromversorgung

Die Elektroversorgung wird über die SEW Stromversorgungs GmbH und die Kraftwerken Haag GmbH gewährleistet.

### B.2.12.2 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung kann –bei ausreichendem Interesse- durch die Erdgas Südbayern GmbH sichergestellt werden.

### B.2.12.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Forstern gewährleistet.

### B.2.12.4 Abwasser

Die Abwässer werden dem Bestandsschmutzwasserkanal in der Preisendorfer Straße zugeführt und durch den Abwasser Zweckverband „Erdinger Moos“ entsorgt.

## **B.2.13 Sichtflächen**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäune auch neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie gelagerte Gegenstände und Ähnliches mit dem Grundstück nicht fest Ver-

bundenen dürfen nicht vorgesehen werden wenn sich dies über 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben sollte. Ebenso dürfen dort genehmigungsfreie An- oder Neubauten, Stellplätze nicht errichtet werden oder Gegenstände nicht abgestellt werden, die 0,80 m überschreiten. Dies gilt uneingeschränkt auch für temporäre Ereignisse (z.B. Bauzeiten etc.). **Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.**

## B.2.14 Immissionsschutz Schall und Geruch

- Für die im zentralen Bereich und Kreuzungsbereich mit Mischgebietsausweisung zu richtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Wohn und Aufenthaltsräumen sind lärmgeschützte Grundrissanordnungen zu berücksichtigen, gleiches gilt auch im WA für sämtliche geplante Gebäude innerhalb der 49 dB(A) – Isolinie.  
Konkret sind dabei an den jeweiligen vom Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden keine (zu öffnende) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im speziellen anzuordnen. Da aufgrund der von mehreren Seiten einwirkenden Geräuschimmissionen derartige Grundrissanordnungen jedoch nur bedingt möglich sind, sind an den Gebäuden zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Richtung der Kreisstraße ED& bzw. der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf – Pastetten anzuordnen.
- Wo eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausführungsbeispiele hierzu können der Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.
- Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. Der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind die o.a. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind dabei entsprechend der Darstellung in der Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 26.03. 2012 die Lärmpegelbereiche I bis IV anzusetzen.

Anlage 6: Darstellung der Lärmpegelbereiche der Norm DIN 4109



Anlage 6 der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 26.03.2012

## **B.3 HINWEISE ALLGEMEIN**

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt. Zu verständigen ist die Untere Naturschutzbehörde, Frau Pitscheneder, Tel. 08231 – 392-4520, über die das Landesamt für Denkmalschutz – Bodendenkmäler- in München konsultiert wird.

- Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die Schadlo- se Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (Dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
- Hangwässer und/oder Schichtenwässer sind schadlos abzuleiten. Einleitungen in den Misch- bzw. Schmutzwasser-Kanal sind nicht erlaubt.
- Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließen- des Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhal- temaßnahmen vorzusehen.
- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Ob- jektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke und öffentliche Flächen abgeleitet werden darf.
- Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen. (NN-Koten und Bezug an der Erschließungsstr.)
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen. Bei den Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser ist ein Gestattungsverfahren notwendig!

- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen sie die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- Die Grundwasserverhältnisse müssen bei der Realisierung überprüft werden.
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
- Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
- Landwirtschaftsklausel

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Gemeinde Forstern, den .....

.....  
1. Bürgermeister Georg Els

.....  
Siegel

## **C Begründung vom 20.03.2012**

**Fassung vom 18.09.2012**

### **C.1 Beschreibung des Planbereiches**

#### **C.1.1 Lage im Raum**

Der Bebauungsplan „Karlsdorf Mitte“ liegt zwischen Splittersiedlungen mit der Bezeichnung „Karlsdorf Mitte“ (Gemeinde Forstern) im Außenbereich des Landkreises Erding (Kreuzungsbereich der Gemeindeverbindungsstraße Pastetten – Preisendorf und der Kreisstraße ED6 Forstern – Forstinning) der Gemarkung Forstern.

Der Geltungsbereich erstreckt sich nach Norden bis zur Fl. Nr. 1761/2, im Osten bis zum Baubestand der östlichen Splittersiedlung der Fl. Nrn. 1875/1, 1847 und 1847/3. Im Westen reicht der Bestand an die Fl. Nr. 1731/2 der westlichen Splittersiedlung und die Bestandsgaststätte. Südlich wird durch der Geltungsbereich durch die Fl. Nr. 1769 und die Teilfläche 1767, die immissionsrechtlich nicht nutzbar ist, begrenzt.

Ergänzt wurde der Geltungsbereich um die Privatstraße südlich der Bestandsgaststätte. Ausgegliedert wurde der Bestandsgasthof, da hier kein Regelungsbedarf existiert. Die Fläche soll aber im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans als Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes aufgenommen bleiben um die Typisierung als Mischgebiet zu wahren.

Der Qualifizierte Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Der Einfache Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

#### **C.1.2 Topographie**

Das Gelände im Geltungsbereich weist auf der nördlichen Geltungsbereichsfläche der Fl. Nr. 1762 eine Höhendifferenz in Richtung Südwest von ca. 2,0 m auf. Im südlichen Geltungsbereich, mit der Fl. Nr. 1763 ist eine Höhendifferenz von ca. 2,5 m in Südwest-Richtung zu beschreiben.

#### **C.1.3 Geologie**

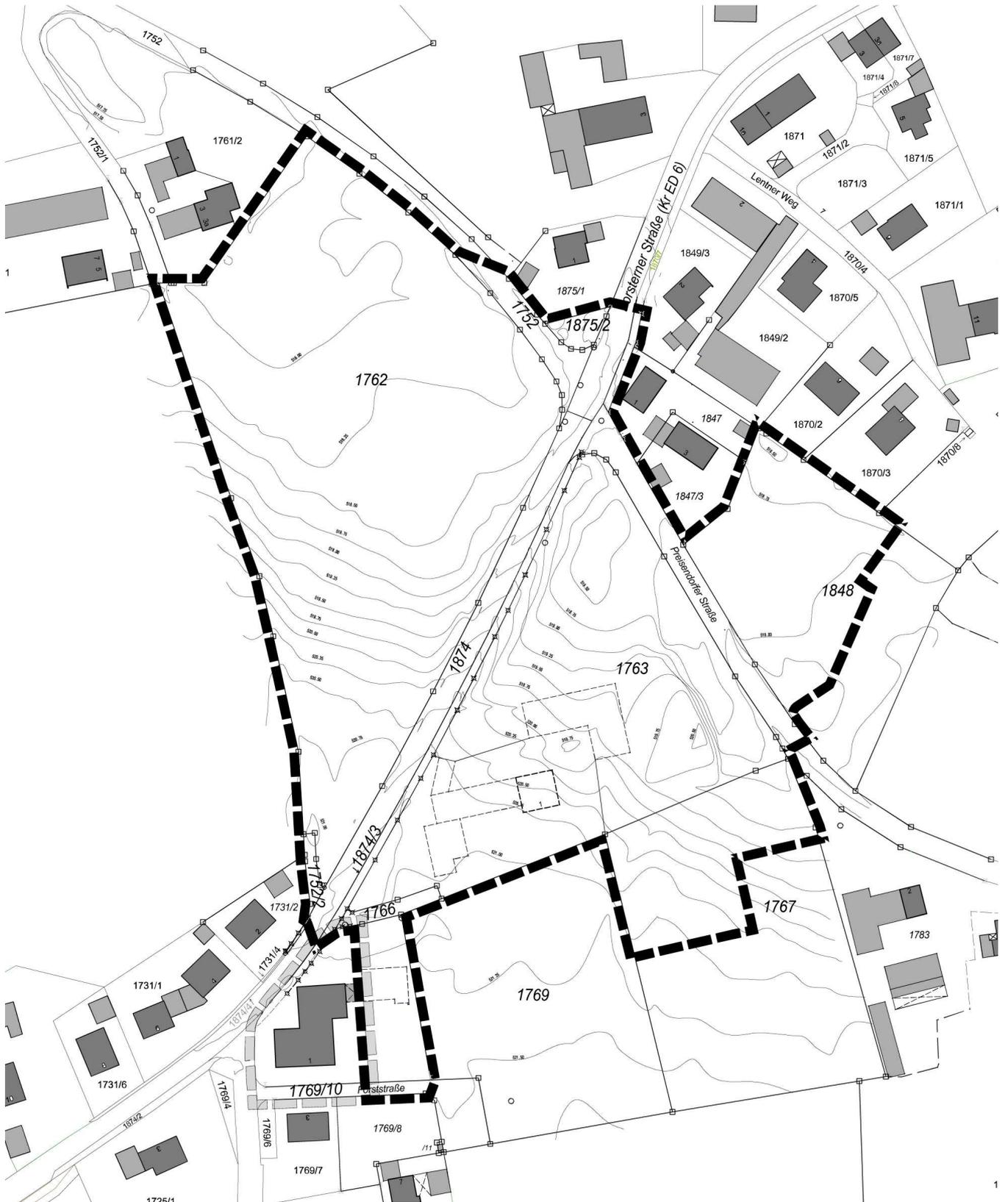
Die Böden im Geltungsbereich sind durchgängig mit kiesigen Schichten, die mit sandigen Anteilen eine Mächtigkeit von mind. 8-12 m aufweisen, zu beschreiben.

Die Wasserversickerungsbeiwerte und statischen Belastungswerte sind positiv aber im Einzelfall zu berechnen und zu prüfen.

Siehe ansonsten Umweltbericht.

#### **C.1.4 Kleinklima**

Siehe Umweltbericht



Geltungsbereich mit Höhenlinien

### **C.1.5 Landschaftsbild Bestand (städtebaulich)**

Der leicht kopierte Landschaftsraum wird durch die Bestandssplittersiedlungskörper geprägt. Vereinzelt sind im Nahbereich Großgrünbestände zu erwähnen. Durch die Splittersiedlungen wirkt der Siedlungsraum einerseits ungeordnet und andererseits unübersichtlich im Landschaftsteilraum (s. a. Umweltbericht).

## **C.2 Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsziele**

### **C.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Die Flächen im Geltungsbereich werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als 9. Änderung vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB festgeschrieben, sodass letztlich der qualifizierte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein wird.

Weitere Auflagen oder Restriktionen sonstiger übergeordneter Planungen sind nicht bekannt.

### **C.2.2 Gemengelagenverhältnisse**

Auf der Fl. Nr. 1783 ist eine aktive landwirtschaftliche Nutzung mit der Bezeichnung „Pferdehaltung“ gegeben. Auf der Fl. Nr. 1769 Teilfläche befindet sich eine Gastwirtschaft, sodass gesamt durch die „heranrückende“ Wohnbebauung ein Gemengelagenkonflikt prognostizierbar ist. Auf der Fl. Nr. 1736/1 befindet sich ein Holzverarbeitender Betrieb (Schreinerei). Mit der Zusammenfassung der Bestände mittels des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Außenbereich nach § 35 BauGB mittels des zukünftigen bebauten Bereiches als Innenbereich und siedlungsstrukturell als Ortsteil (OT) zu betrachten und zu bewerten sein. Die prognostizierten Gemengelagenkonflikte wurden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens (S. C.2.3) behandelt und immissionsrechtlich gelöst.

Siedlungsstrukturelle Zwänge wurden im Rahmen der Festsetzungen für diesen Bebauungsplan gelöst.

### **C.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Außer der Fl. Nr. 1769 Teilfläche an der Forststraße 1 (Gastwirtschaft) an der Kreisstraße KR ED 6 und der neu hinzugenommenen Fl. Nr. 1769/10 Teilfläche (Privatstraße) südlich hiervon, befinden sich alle Flächen im Eigentum der Gemeinde Forstern.

### **C.2.4 Immissionsschutz**

- Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan „Karlsdorf Mitte“ eine Immissionsschutz-Untersuchung mit Datum vom 26.03.2012 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der der Kreisstraße ED6 und der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf – Pastetten sowie durch die gewerblichen Einwirkungen eines Schreinereibetriebes an der Pastettener Straße 7, der Gaststätte „Zum Sattlerwirt“ mit Biergartenbetrieb sowie der Pferdehaltung an der Preisendorfer Straße ermittelt und be-

urteilt. Zusätzlich hierzu wurden bzgl. der o. a. Pferdehaltung die hierdurch verursachten und innerhalb des Plangebiets möglichen Geruchsimmissionen ermittelt und bewertet.

- Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tagzeitraumes der für Allgemeine Wohngebiete anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A), gemessen von der Fahrbahnmitte, in einem knapp 45 m breiten Streifen beiderseits der Kreisstraße ED6 sowie bis zu einer Tiefe von 30 bis 35 m auch entlang der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf - Pastetten überschritten wird. Auch der Orientierungswert für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) wird in dem zentralen Bereich entlang der Kreisstraße ED6 z. T. noch überschritten.

Der gegenüber dem Orientierungswert der DIN 18005 um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete wird im gesamten Plangebiet und auch in dem o. a. zentralen Bereich eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für Wohngebiete wird im Wesentlichen in den Kreuzungsbereichen der beiden Straßen noch überschritten, ansonsten im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Nachts wird der für Allgemeine Wohngebiete anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A), gemessen von der Fahrbahnmitte, in einem etwa 60 m breiten Streifen beiderseits der Kreisstraße ED6 sowie bis zu einer Tiefe von etwa 35 m auch entlang der Gemeindeverbindungsstraße Preisendorf - Pastetten überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete in Höhe von 50 dB(A) wird in dem zentralen Bereich entlang der Kreisstraße ED6 ebenfalls überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme von Teilen innerhalb des zentralen Bereiches eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) für Wohngebiete wird im Wesentlichen in den Kreuzungsbereichen der beiden Straßen sowie im äußersten Südwesten noch überschritten.

- Bzgl. des Verkehrslärms wird auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen reagiert.
- Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch gewerbliche Anlagen wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tagzeitraumes sowohl der für Allgemeine Wohngebiete WA bzw. Mischgebiete MI anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) als auch der in seiner Höhe gleich lautende Immissionsrichtwert der TA Lärm in sämtlichen Bereichen des Plangebietes in denen eine schutzbedürftige Bebauung realisiert werden soll eingehalten bzw. unterschritten wird. Nachts wird der Orientierungswert/Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) ebenso in allen Bereichen des Plangebietes in denen eine schutzbedürftige Bebauung realisiert werden soll eingehalten bzw. unterschritten.
- Bzgl. des Gewerbelärms wurde aufgrund einer im ersten Planentwurf prognostizierten nächtlichen Überschreitung des Orientierungswertes bzw. Immissionsrichtwertes für die unmittelbar westlich an die Pferdehaltung anschließenden Grundstücke in der Form darauf reagiert, dass nunmehr der entsprechende Bereich nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist.
- Hinsichtlich der Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes wurde als Ergebnis der Untersuchungen erarbeitet, dass der Immissionswert nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL von 0,10 (10 %) für Wohn-/Mischgebiete in den unmittelbar westlich an die Pferdehaltung anschließenden Grundstücken, die nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches liegen, teilweise deutlich überschritten wird. Für diesen unmittelbar westlich an

die Grundstücke der Pferdehaltung anschließenden Bereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche im Sinne des BImSchG auftreten.

- Analog zu den Überschreitungen der für Gewerbelärm anzusetzenden Orientierungswerten bzw. Immissionsrichtwerten wurde auch bzgl. der einwirkenden Geruchsimmis- sionen in der Form darauf reagiert, dass nunmehr der entsprechende Bereich nicht mehr im Geltungsbereich enthalten ist.

## **C.2.5 Sonstige übergeordnete Planungen**

Siehe Umweltbericht.

## **C.3 Anlass und Ziele der Planung**

### **C.3.1 Anlass der Planung**

Durch den Weiterbau der A 94 und der Siedlungsdruck durch die Landeshauptstadt München ist die Nachfrage nach Bauland und nach angemessenen Gewerblichen Flächen in der Gemeinde Forstern gegeben. Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Forstern selbst sind privatrechtlich nicht realisierbar (s. auch 9. Änderung FNP), aber auch siedlungsstrukturell anderweitig nicht möglich.

Hierbei wurden Nachverdichtungen und Abrundungen im Zuge der FNP ausreichend untersucht und gewürdigt. Zudem erfolgte im Rahmen dieser Bebauungsplanung eine zusätzliche Siedlungsstrukturelle Untersuchung der Splittersiedlungseinheiten „Karlsdorf-Mitte) die allesamt für eine „Beruhigung“ und Strukturierung des Siedlungskörpers nicht geeignet sind.

Die vorgelegte Planung ist ein erster Schritt einer umfangreichen Siedlungsentwicklung – immer in Abhängigkeit des Siedlungsdrucks aus dem Ballungsraum der Landeshauptstadt München.

In Zusammenarbeit mit dem Planungsverband „Äußerer Wirtschaftsraum München“ wurde die Ausweisung eines neuen Ortsteiles „Karlsdorf Mitte“ erarbeitet um somit Splittersiedlungen bauplanungsrechtlich zu fassen.

Nach einem Planungsgutachten, an dem sich vier Stadtbaubüros beteiligten, entschied sich die Gemeinde Forstern für das vorliegende Konzept.

Das Konzept wird von vier Grundstrukturen getragen:

- Fassen der Bestandssiedlungskörper durch neue Wohn- und Mischbauflächen als bauliche Integration der Bestände.
- Schaffung städtebaulicher und siedlungsstruktureller Identifikationen wie:
  - Ausformung eines bürgerlichen Zentrums mit Platz, Gemeinschaftseinrichtungen, Aufstellen von Symbolen (Maibaum etc.) Rückzug- und Verweilmöglichkeiten und Bushalt.
  - Sicherung einer Fläche für eine kleine Kapelle
  - Integration des Bestandsgasthofes in das neue Zentrum (z.B. Biergarten)
  - Grünstrukturelles Überhöhen des neuen Zentrums durch Alleestrukturen.
- Erschließungsoptimieren des neuen Siedlungskörpers
- Immissionsrechtliche Bewertung im Rahmen der neuen Gemengelage

Es wurde zwar ein Gesamtkonzept erarbeitet um verkehrs- und siedlungsstrukturell eine optimalen Zwischenstand zu gewährleisten, aber in Abhängigkeit von momentan noch nicht verfügbarer Flächen (z.B. Fl. Nr. 1769) der Konzeptanteil aus dem Geltungsbereich genommen, der momentan nicht entwickelbar ist. Dies gilt auch für die Teilfläche die Immissionsbereich der Pferdehaltung, die momentan nicht darstellbar ist. Sollten sich die

Emissionen „Geruch“ zukünftig so reduzieren, dass ein WA haltbar ist würde auch hier eine Entwicklungsergänzung erfolgen können.

### C.3.2 Ziele der Planung und Planungskonzept

Mit der Ausweisung eines neuen Ortsteiles wird einerseits dem Siedlungsdruck im Ballungsraum München Rechnung getragen, aber andererseits das „Bauen im ländlichen Raum siedlungsstrukturell und siedlungsproportional gewährleistet.

Mit einem ca. Einwohnerzuwachs von max. 165 Einwohnern wird ein vitaler Ortsteil entstehen können und im Rahmen eines kleinen Bürgerzentrums zudem aus sozialer (Kleinkinderbetreuung) und sozio-psychologischer Sicht (Identifikation mit dem OT) die Verbundenheit mit dem neuen Siedlungskörper gefördert. Inwieweit ein Biergarten und der Bau einer kleinen Kapelle dem Ortsteilcharakter Rechnung getragen werden kann ist der Entwicklung zu gezeitigt. Auf jeden Fall wurde im Zuge dieses Bebauungsplanes eine stoische und stringente Siedlungsentwicklung seitens der Gemeinde Forstern bewusst nicht präferiert.

So sind die Festsetzungen einerseits der solaren Nachhaltigkeit (Südorientierung, 2-geschossige Bauweise mit einem kompakten Kubus und Kaltdächern etc.) und andererseits am Ortsrand dem tradierten Bauen unterworfen. Gerade die tradierten Bauformen mit Satteldächern, die strikt energetisch und ökonomisch gesehen nicht mehr aktuell sein werden (fehlende Speicherwirkungen im Dach, teures Bauen etc.) werden im Siedlungsrandbereich (nach Westen sofort und bei einer baldigen Weiterentwicklung auch nach Süden) weiterhin alleinig zugelassen um der Weitwirkung zu dienen. Aus städtebauästhetischer Sicht sind am Ortsrand, ortsuntypische Profanhausdachformen wie Zeltdächer unzulässig. Nach Osten wird durch den bestehenden Geländeversatz die Weitwirkung begrenzt und somit kein Satteldach festgeschrieben.

Modernere Bauformen (Zeltdachbaukörper und Passivhäuser als Pultdächer) sind innerquartierlich zugelassen und sogar erwünscht. Innerhalb des bebauten Bereiches hingegen, werden Alternativdachformen, die sich bei 2-geschossiger Vertikalbauweise bewährt haben (als Kaltdächer oder offener Dachraum) zugelassen. Bewährt heißt: Die Dachformen sind nutzerspezifisch akzeptiert („Toskanadächer“) und formal nur auf quadratischen Grundrissen vertretbar. Das Zulassen von Pultdächern ist der ökologischen Bauweise unterworfen, da südorientierte Gesamtdachformen für solartechnische Einrichtungen optimal nutzbar sind.

Die Unzulässigkeit von Flachdachbauten wird mit dem Gesamtortsbild von Forstern und Umgebung begründet. Bauhistorisch sind Flachdachbauten keine ortstypischen Bauformen, obwohl energetisch diese Dachform optimal einsetzbar wäre. Es ist hingegen nicht ausgeschlossen, dass zu gegebener Zeit eine durchgängige Flachdachbauweise mit nachhaltigen Auflagen (Begrünung etc.) als experimentelles Wohnbauquartier entstehen kann.

Formale Einschränkungen wurden reduziert. So sind sehr unruhige Putzformen („Bollerputze und sehr grobe „Rauhputze“) sowie Klinkerbauten nicht tradiert bauästhetisch gebietskonform und somit ausgeschlossen.

Da die endgültige Grundstücksgröße erst bei dem jeweiligen Verkauf eines Grundstücks feststeht ist darauf hinzuweisen, dass die ausgewiesene überbaubare Fläche eines Grundstücks i.d.R. nicht zu Gänze mit der maximal zulässigen GRZ ausgefüllt werden kann, da dem Bauwerber hierdurch Gestaltungsspielraum überlassen wird um das jeweilige Haus positionieren zu können.

Verkehrsstrukturell ist einerseits über die Gemeinde Forstern und andererseits über die B 12 alt die A 94 München- Mühldorf erreichbar. Entlang der Kreisstraße sollen, bewusst aus struktureller Sicht (bauliches Fassen der zwei Splittersiedlungen) und immissions-

rechtlicher Sicht, Mischbaufläche mit max. 3 Geschossen eine „baulichen Rücken“ schaffen und den Ortszentrumsgedanken stärken. Nach Norden und Süden kann sich vorerst, und später nach Westen und weiter nach Süden eine Siedlungsweiterentwicklung ergeben.

Die angedachten merkantilen Flächen im Erdgeschoss von Baukörpern im Rahmen von Mischstrukturen werden, so hier ein Bedarf besteht und eine vitale Existenz gegeben ist, nicht in Konkurrenz mit der nahe gelegenen Hauptgemeinde Forstern stehen.

Der Erhalt der Gaststätte erscheint sehr schwierig. So wird ein Teilbereich für Wohnnutzung freigegeben. Die Gemeinde Forstern sollte hierbei die südliche angrenzende private Straße übernehmen um spätere Weiterentwicklungen zu ermöglichen. Die Gaststätte wird wohl mittelfristig einer Wohnnutzung zugeführt werden müssen.

Somit wird die Realisierung eines kleinen Gemeindezentrums noch mehr an Bedeutung gewinnen um dem Schützenverein dienen zu können und sonstigen öffentlichen Nutzungen gerecht zu werden (evtl. kleines Cafe mit Backwaren etc.).

## **C.4 Grünordnung und Umweltverträglichkeit**

### **C.4.1 Konzept**

Siehe Umweltverträglichkeitsstudie im Anhang (Umweltbericht vom 20.03.2012).

### **C.4.2 Bestandsbewertungen und Begründungen von Festsetzungen**

Siehe Umweltverträglichkeitsstudie im Anhang (Umweltbericht vom 20.03.2012).

## **C.5 Technische Festlegungen**

### **C.5.1 Oberflächenwasser**

#### **C.5.1.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser**

Unverschmutztes Oberflächenwasser wird über ein straßenbegleitendes Rigolensystem und eine belebte Oberbodenzone versickert.

#### **C.5.1.2 Verschmutztes Oberflächenwasser**

Verschmutztes Oberflächenwasser und sonstiges Schmutzwasser ist über ein ausreichend dimensioniertes unterirdisches Kanalnetz an das Bestandsnetz der Gemeinde.

#### **C.5.1.3 Wohnbauflächen**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf jedem Grundstück vorzusehen.

### **C.5.2 Wasserversorgung und Wasserentsorgung**

#### **C.5.2.1 Wasserversorgung, Entsorgung und Freispiegel**

Die **Wasserversorgung** ist über das bestehende Ortsnetz gesichert.

Das Baugebiet wird an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde angeschlossen.

Das Entwässerungskonzept wird bis zum Satzungsbeschluss durch einen Fachmann geprüft.

Die betroffenen Kanäle sind in der „Preisendorfer Straße“ vorhanden. Die Dimensionen sind ausreichend um dezentral „gepuffert“ **Oberflächenwasser** des gesamten Baugebietes aufzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke im Geltungsbereich im Freispiegel (mind. Frosttiefe) das Oberflächenwasser entsorgen können.

Bei notwendiger Steigerung der Kapazitäten ist zur Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in den Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (vor Einleitungsbeginn).

Die **Abwasserentsorgung** und Entsorgung von verschmutztem Oberflächenwasser erfolgt gesamt über das bestehende Kanalnetz in der Straße „Preisendorfer Straße“.

#### C.5.2.2 Entsorgung von Dachflächen und versiegelten Flächen

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist bei dem vorhandenen Untergrund möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen und zu gewährleisten.

#### C.5.2.3 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen techn. Regeln (TRENGW, TREN OG) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Das im Planungsgebiet oberflächlich abfließende Niederschlagswasser kann im Bereich der schottergründigen Böden (größter Teil des Planungsgebietes) im Untergrund versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Ob im Bereich der humosen Lehmböden über Schotterschichten das Oberflächenwasser ebenfalls versickert werden kann, ist einzelfallabhängig zu entscheiden, sollte aber wo immer möglich in Betracht gezogen werden.

#### C.5.2.4 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der inzwischen starken Niederschlagsneigung und den daraus folgenden wild abfließenden Wässern ist prinzipiell das leichte Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so ausulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt werden kann.

Weiterhin ist der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (aus dem Geltungsbereich) so zu unterbinden, dass kein Schaden für Dritte entstehen kann.

#### C.5.2.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Grundwasser

Eventuelles Grundwasser ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu eruieren.

Die Regenwassernutzung für Toilettenanlagen und Waschmaschinen ist zulässig, wobei die Nutzung von Dachablaufwasser ohne Hilfe eines zusätzlichen Leitungssystems aus ökologischer und hygienischer Sicht nicht zulässig ist.

Der Einsatz von Eigengewinnungsanlagen von Grundwasser ist durch den jeweiligen Eigentümer den Wasserversorgungsunternehmen zur Kenntnis zu bringen. Hierbei ist zu gewährleisten, dass durch private Eigenanlagen keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht. Nach TrinkwV 2001 sind Regennutzungsanlagen dem LRA Gesundheitsbehörde zu melden und die einschlägigen Auflagen zu beachten. Hier ist auch das WWA Donauwörth zu hören.

### C.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung durch die SEW Stromversorgungs GmbH und die Kraftwerken Haag GmbH ist gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

### C.5.4 Heizenergie / Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte unterbleiben.

### C.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann über den Landkreis Erding sichergestellt werden.

Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Ein Rückwärtsfahren darf nicht erfolgen. Wendekreise sind in der Regel mit einem Durchmesser von 22 m zu planen.

Wendehämmer mit Grüninseln sind bis zu 25 m zu planen. Auf Wendehämmern ist nur ein Ein- oder zweimaliges Rückstoßen zulässig.

Das Baugebiet östlich der Preisendorfer Straße wird weiterhin mit 18 m Durchmesser geplant. Einerseits reicht dieser Radius für die Feuerwehr und die Privatnutzung aus und andererseits kann der Müll 20 m an der Preisendorfer Straße zur Entsorgung positioniert werden. Dies rechtfertigt keinen Wendehammer mit 22 m Durchmesser.

Die Bauwerber im WA 3 sowie im südlichen Teil des WA 1, die an Stichstraßen mit nicht ausreichendem Wendehammer (d= 22m) für die Entsorgungsfahrzeuge anliegen, müssen ihren Hausmüll zur nächsten öffentlichen Straße bzw. vorgesehenen Müllabstellplatz zur Entsorgung bringen. Dies kann bis zu 8x im Monat erforderlich sein.

### C.5.6 Erschließung

Die **MIV-Erschließung** (Motorisierter Individualverkehr) erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße (Preisendorf – Pastetten) und die Kreisstraße ED 6 (Forstern – Forstinning), die im weiteren Verlauf Richtung Forstinning auf die B 12 trifft, die ein Zubringer zur A 94 (München – Passau) darstellt.

Die innerquartierlichen Erschließungen sind mit 6,5 bzw. 5,5 m Breite gesamt als 30-iger Zonen und generell als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen. Hier sind teils integrierte, teils separate Gehwege erfasst. Durch entsprechende Einbauten und Ausweisung von Besucherstellplätzen wird eine baulich bedingte Geschwindigkeitsreduzierung erzwungen.

Eine Ausbildung der verkehrsberuhigten Bereiche als sog. „Spielstraßen“ ist im Zuge der Realisierung zu entscheiden.

Ein durchgängiges **Geh- und Radwegenetz** entlang der ED6 wird in der Endausbauphase mit 4 m Breite vorhanden sein. So kann man gesichert das Quartier durchqueren und geh- und radläufig den Süden oder Norden erreichen.

Ein weiteres Gehweg durchzieht das Quartier von Nordwesten Richtung Südosten und folgt einem Grünzug durch das Quartier.

Die zwei neuen Wohngebäude im direkten Umgriff der Bestandsgaststätte haben sich an den Wohnbauten innerhalb der Mischbauflächen zu orientieren. Die Erschließung er-

folgt hierbei über die privaten Bestandstraße südlich und den öffentlichen Stichweg von Norden.

### **C.5.7 Vermessung**

Das gesamte Quartier wurde vermessen, um die Höheneinstellungen über Referenzpunkte im jeweiligen Grundstück zu sichern.  
Der Planung liegt ein digitaler Katasterplan zu Grunde.

### **C.6 Altlasten**

Der Gemeinde Forstern sind keine Altlasten im Geltungsbereich im Sinne des jeweiligen Gesetzes bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. Hier ist umgehend das Landratsamt einzuschalten das alle weiteren Schritte in die Wege leitet.

### **C.7 Örtliche Bauvorschriften**

Es ist eine Stellplatzsatzung (vom 20.01.1998) bindend.

### **C.8 Städtebauliche Statistik**

#### **C.8.1 Städtebauliche Eckdaten**

Gesamtgeltungsbereichsfläche	ca. 4,07 ha	100,0 %
Nettowohnbauland WA	ca. 1,47 ha	36%
Mischgebietsfläche MI	ca. 0,86 ha	21%
Mischbaufläche „Zentrum“	ca. 0,21 ha	5%
Grün	ca. 0,59 ha	14,5%
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün:		
Bestehende Straßen	ca. 0,60 ha	14,5%
Neue Straßen	ca. 0,37 ha	9%

#### **C.8.2 Vergleichswerte in der Entwicklung**

##### **WA**

Anzahl der Wohngebäude Einzelbauten dargestellt (WG)	28 Stk.
Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) Einzelhaus = 1 WE, Doppelhaushälfte = 1 WE	28 Stk.
Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) Einzelhaus = max. 2 WE, Doppelhaushälfte = max. 1 WE	50 Stk.

Minimal möglicher Einwohnerzuwachs	28 WE x 2,3 E/WE =	64 E
Maximal möglicher Einwohnerzuwachs	50 WE x 2,3 E/WE =	115 E
Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW	= 28 WE x 2,0 PKW =	56 PKW
Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW	= 50 WE x 2,0 PKW =	100 PKW
Besucherstellplätze minimal /10%	Soll: 3 Stk. / Ist: 17 Stk.	
Besucherstellplätze maximal /10%	Soll: 5 Stk. / Ist: 17 Stk.	

**MI**

Anzahl der Gewerbeflächen/Wohnbauflächen		11 Stk.
Annahme 32 WE mit 2,3 E =	ca.	74 E
PKW – Anteil	ca.	64 PKW

Gemeinde Forstern, den .....

.....  
1. Bürgermeister Georg Els

.....  
Siegel

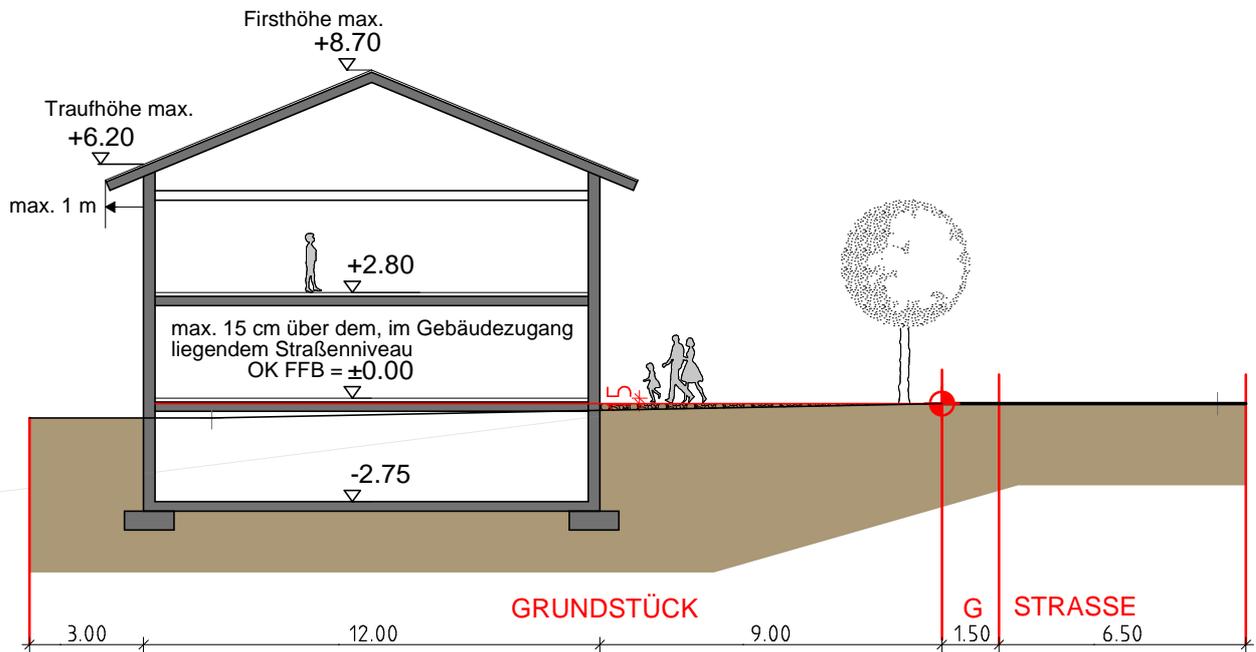
**Anlagen:**

- Grünordnerische Begründung i. d. Fassung vom 18.09.12
- Zusammenfassende Erklärung
- Plan M 1:1000 Stand 20.03.2012 i. d. F. 18.09.12
- Systemschnitte
- Teilplan Ausgleichsfläche

# ANLAGE: SYSTEMSCHNITTE

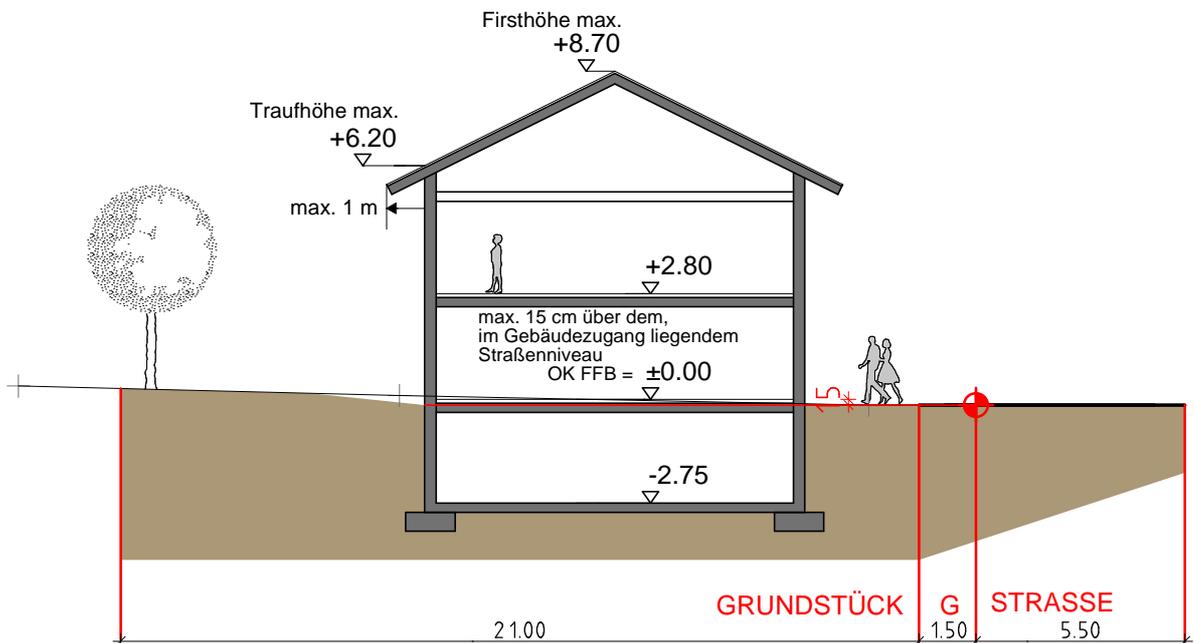
## Bsp. Haus 1

(Grundstücke die tiefer als die Erschließungsstraße liegen)



## Bsp. Haus 2

(Grundstücke die höher als die Erschließungsstraße liegen)



# **Umweltverträglichkeitsstudie**

**Stand 18.09.2012**

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes  
mit integriertem Grünordnungsplan  
Nr. 610/11-19 „Karlsdorf Mitte“  
im Gemeindegebiet Forstern

## 1. Anlass der Planung

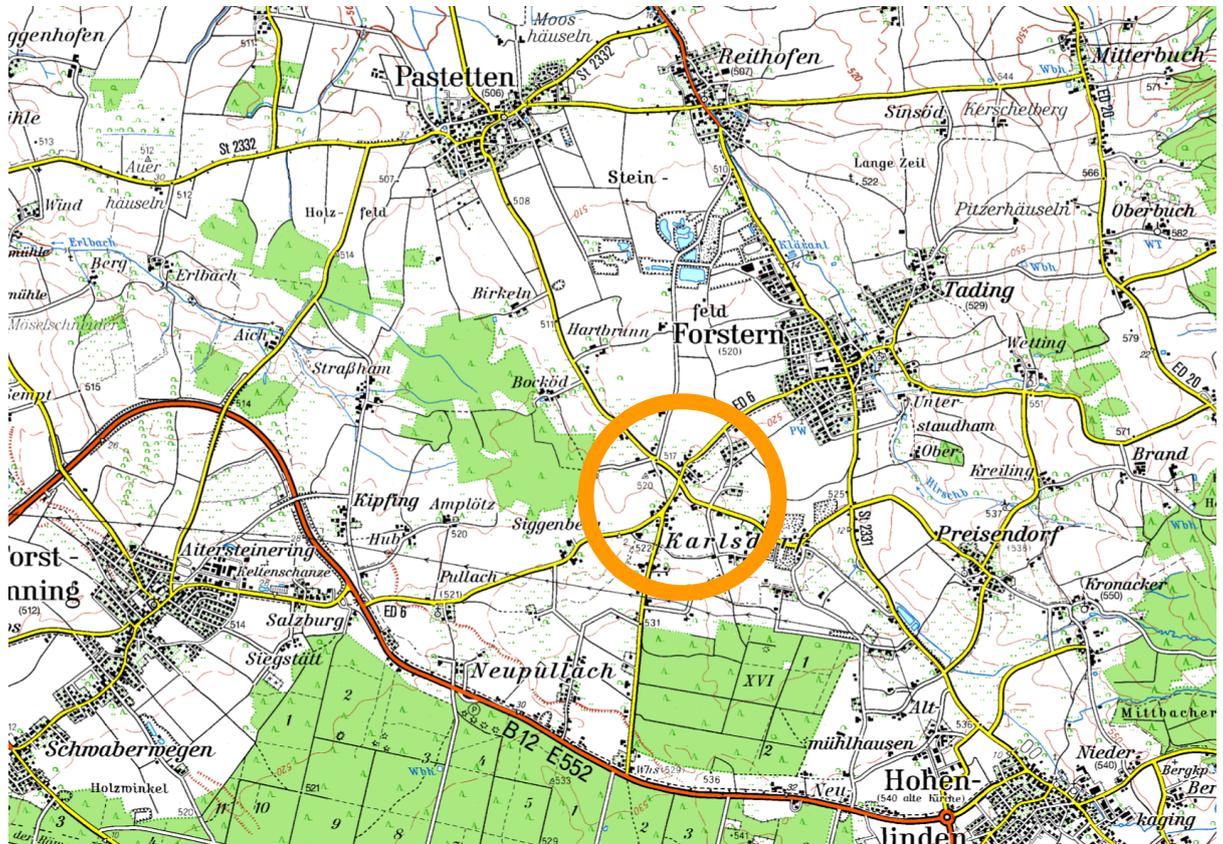
### 1.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 03.08.2001)

Gemäß Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (05.09.2001) im BGBl I S.2350 sind Bebauungsplanverfahren unter gewissen Voraussetzungen der UVP-Pflicht unterworfen. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan aufgrund seiner Lage (nicht Innenbereich) sowie seiner Größe (Kategorie zwischen 2 und 10 ha) im Aufstellungsverfahren einer allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 UVPG zu unterziehen. Dies ergibt sich aus der Anlage 1 Pkt. 18.7.2 zum o.g. Gesetz.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze werden im Nachfolgenden beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt.

## 2. Bestandsanalyse

### 2.1 Lage und Topographie des Planungsgebietes



Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet Forstern, Ortsteil Karlsdorf. Auf etwa 4,1 ha Flächen nordwestlich und südöstlich der Kreisstraße ED 6, soll der Bereich zwischen den bestehenden splitterartigen Wohn- und Gewerbestrukturen gefüllt werden und ein Zentrum für den Ortsteil Karlsdorf entstehen.

Karlsdorf liegt im Isen-Sempt-Hügelland (Naturraum 052 A), das durch Niederterrassenschotter in großer Mächtigkeit geprägt wird. Als topographische Besonderheit ist das Forsterner Trockental zu nennen, das eine von Südost nach Nordwest abfallende Geländesenke mit mächtigen akkumulierten Lehmböden ist. Hier sind zum einen topographisch bedingte Abflussbahnen für Kaltluft und Oberflächenwasser, zum anderen jedoch aufgrund der Untergrundbeschaffenheit wassersensible, staugefährdete Bereiche auf sehr frischen bis frischen Böden anzutreffen.

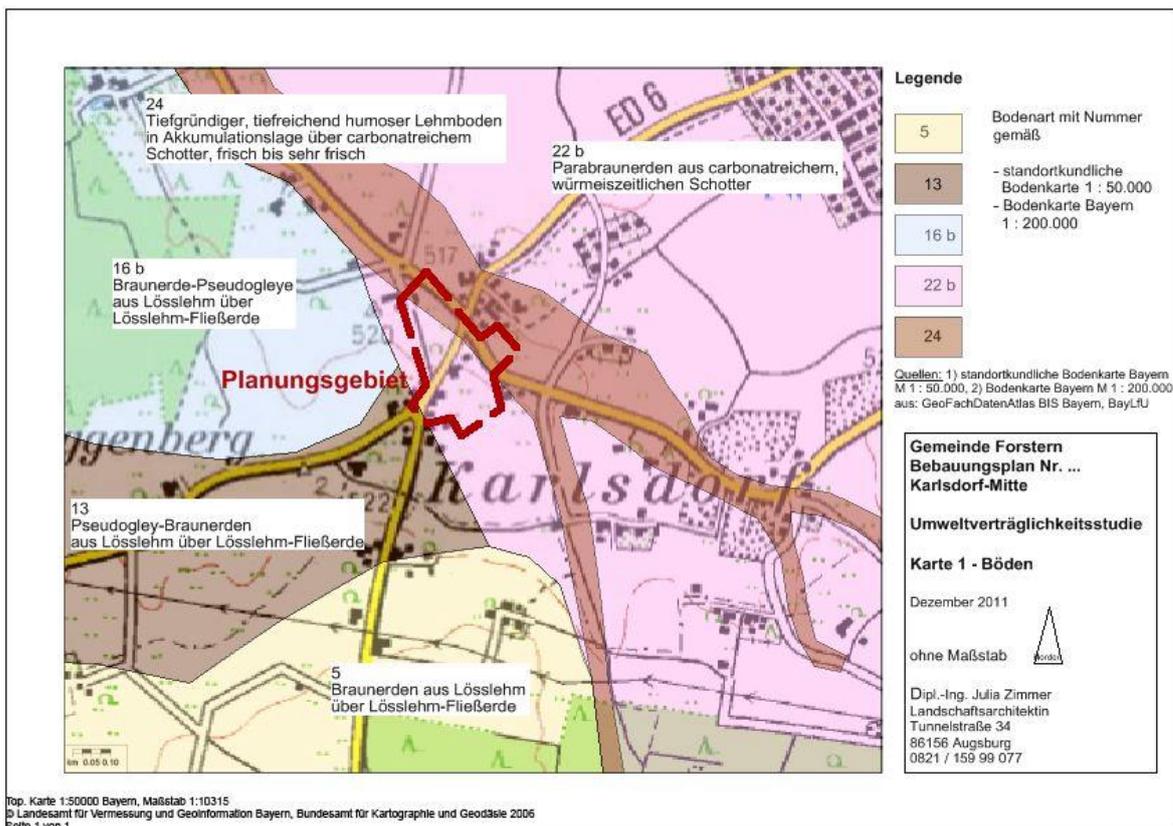
Das Planungsgebiet erstreckt sich über insgesamt 4,1 ha Fläche, die von der Straßenkreuzung im Nordosten bis zur Gaststätte im Südwesten um ca. 2 Höhenmeter ansteigt.

Weiterhin zum Planungsgebiet gehören die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die die Gemeinde im Nahbereich des Planungsgebietes zur Verfügung stellt. Die genaue Lage der Flächen wird im Verlauf des ersten Anhörungsverfahrens geklärt und spätestens mit dem zweiten Anhörungsverfahren festgelegt.

2.2 Schutzgut Boden

Im Planungsumgriff herrschen Parabraunerden aus carbonatreichem, würmeiszeitlichen Schotter vor, die sich als gute landwirtschaftliche Böden erweisen (Karte: Bereich 22b). Der Bereich des Forsterner Trockentales (Karte: Bereich 24) ist jedoch von tiefgründigen, tiefreichenden humosen Lehmböden in Akkumulationslage geprägt, die durch ihre sehr frische bis frische Ausprägung wesentlich zur Wassersensibilität dieser Standorte beitragen.

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig landwirtschaftlich durch intensive Acker- und Grünlandbewirtschaftung (auch Pferdebeweidung) genutzt. Es herrscht hier das natürliche, unversiegelte Bodengefüge vor.



### 2.3 Schutzgut Wasser

Aufgrund des bekannten bestehenden Grundwasserpegels in Forstern mit 11-14 m Grundwasserflurabstand kann auch in Karlsdorf davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser für die Baumaßnahmen ausreichende Entfernung zur Oberfläche aufweist.

Das im Planungsgebiet oberflächlich abfließende Niederschlagswasser kann im Bereich der schottergründigen Böden (größter Teil des Planungsgebietes) im Untergrund versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Ob im Bereich der humosen Lehmböden über Schotter-schichten das Oberflächenwasser ebenfalls versickert werden kann, ist einzelfallabhängig zu entscheiden, sollte aber wo immer möglich in Betracht gezogen werden.



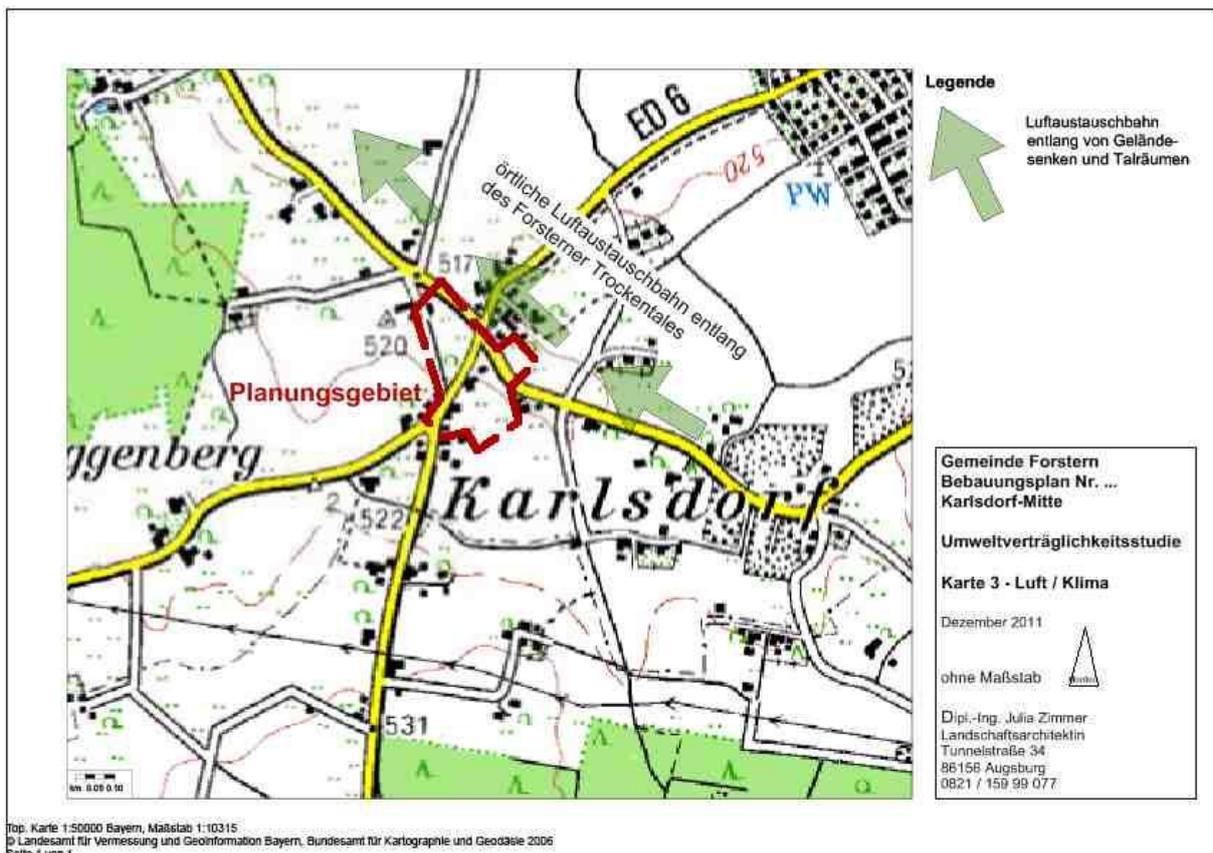
## 2.4 Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet liegt mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 950-1100 mm im bayerischen Mittel.

Im Bereich des Planungsgebietes herrschen die großklimatisch bedingten mitteleuropäischen Westwinde vor. Topographisch bedingt sind jedoch auch kalte Luftströmungen zu verzeichnen, die entlang des Forsterner Trockentales Frischluft von Südosten nach Nordwesten hangabwärts führen. Das Planungsgebiet liegt außerdem gelegentlich im Einflussbereich von alpinen Föhnlagen mit trocken-warmen, südlichen Winden.

Klimatisch wichtig ist es, im dargestellten Planungsgebiet Möglichkeiten des lokalklimatisch bedingten Kaltluftabflusses zu erhalten, um die Entstehung von Kaltluftseen und Spätfrostinseln vor allem im Wohngebiet zu verhindern. Die offene Bauweise und der Südost-Nordwest verlaufende Grünzug kommen dieser Anforderung entgegen. Dem Klimaschutz wird im Rahmen der Bauleitplanung auf vielfältige Weise Rechnung getragen:

- südost- bis südwest-exponierte Dächer für optimale Photovoltaiknutzung
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen (CO<sub>2</sub>-Bindung, Staubfilterung, Windabschwächung, Speicherung von Niederschlagswasser im Boden)
- Festsetzung von Eingrünungspflanzungen nach Westen als Windschutz in der Hauptwindrichtung
- Gliederung des Baugebietes mit einem durchgehenden Grünzug (Luftaustausch)
- Keinerlei Einschränkungen hinsichtlich energiesparenden Bauweisen, regenerativer Energie- und Wassernutzung



## 2.5 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist im derzeitigen Nutzungszustand ein Abbild der landwirtschaftlich geprägten, oberbayerischen Kulturlandschaft. Mit einzelnen großen Hofstellen, Wiesen, Ackerflächen, punktuellen Feldgehölzen und Waldstrukturen ist es charakteristisch für die hier typische bäuerlich strukturierte Landschaft. Dass dieser „charakteristische“ Anschein jedoch trügt und nicht mehr mit der tatsächlichen Nutzung im Einklang steht, zeigt sich daran, dass die überplanten Hofstellen leer stehen und ehemals vorhandener Großbaumbestand entlang der Westgrenze des Planungsgebietes bereits im Vorgriff zu weiterführenden städtebaulichen Überlegungen entfernt wurde.

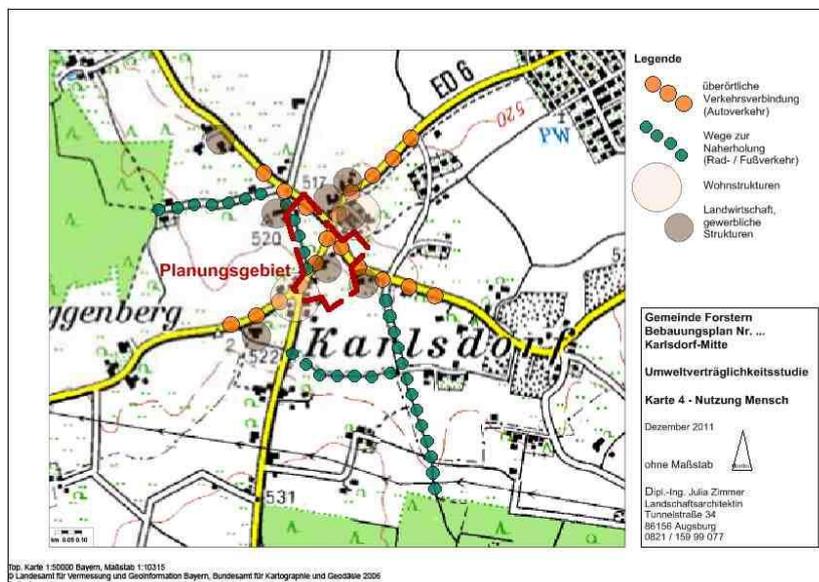
Das vorhandene Wegenetz wird gleichermaßen von Radfahrern, Fußgängern und Reitern angenommen.

Die Bebauung des Planungsgebietes führt zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Der Ortsteil Karlsdorf soll von einer landwirtschaftlich geprägten Splittersiedlung zu einem geschlossenen Ortsteil mit zentralen Gemeinbedarfsflächen und kleinen Gewerbeeinheiten entwickelt werden. Um die hierzu anstehenden Veränderungen positiv geordnet zu leiten, sind sowohl innerhalb der neuen Baustrukturen als auch im Übergang zur freien Landschaft umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen.

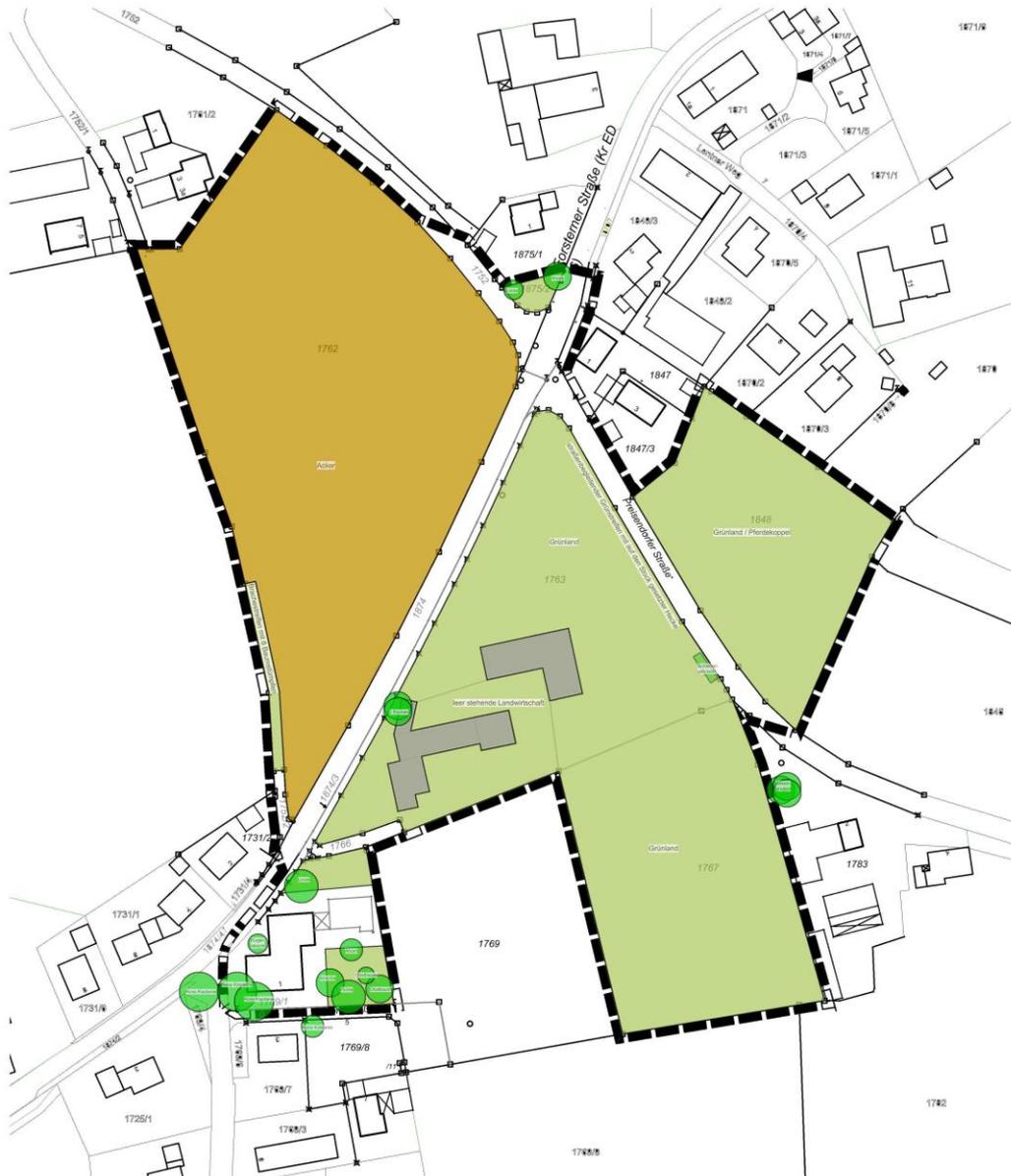
## 2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet steht vollständig unter menschlicher Nutzung.

Es wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Intensive Acker- und Grünlandbewirtschaftung sowie Grünland mit Weidenutzung (Pferdekoppel) sind hier vertreten. Neben den flächigen Nutzungsstrukturen sind baulichen Strukturen (z.B. Wohnbebauung, landwirtschaftliche Bebauung, Gasthof) sowie die örtlichen und überörtlichen Straßenverbindungen maßgeblich prägend für die derzeitige Nutzung. Dabei sind vor allem die untergeordneten Wegeverbindungen, die auf Feldwegen und kleinen Straßen zu den umgebenden Wäldern führen, für die Naherholung von großer Wichtigkeit. Sie werden gleichermaßen von Fußgängern, Radfahrern und Reitern genutzt. Im Zuge der Umsetzung des neuen Baugebietes wird die Vernetzung der kleinen Wegeverbindungen durch das neue Ortsgefüge hindurch geführt und trägt damit zur Stärkung des neuen Ortszentrums bei.



Übersicht über Nutzung und Bestandsstrukturen im Planungsgebiet, Maßstab ca. 1 : 2.000



Das Planungsgebiet ist weitestgehend frei von Gehölzbestand. Lediglich im Bereich um den bestehenden Gasthof im Süden, an der Straßenkreuzung im Norden sowie im Nahbereich der leer stehenden Landwirtschaft sind nennenswerte Gehölze vorhanden.

Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Die beiden Eschen am bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, die sich unter starkem Schattendruck als Anflug direkt am Gebäude entwickelt hatten, sind jedoch nicht erhaltenswert und können daher im Zuge der Neubebauung ohne Bedenken entfernt werden.

## 2.7 Schutzgut Tier / Pflanze

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet bietet für Tiere und Pflanzen nur untergeordneten Lebensraum. Allenfalls wenig anspruchsvolle „Allerweltsarten“ sind hier als Besiedler zu erwarten.

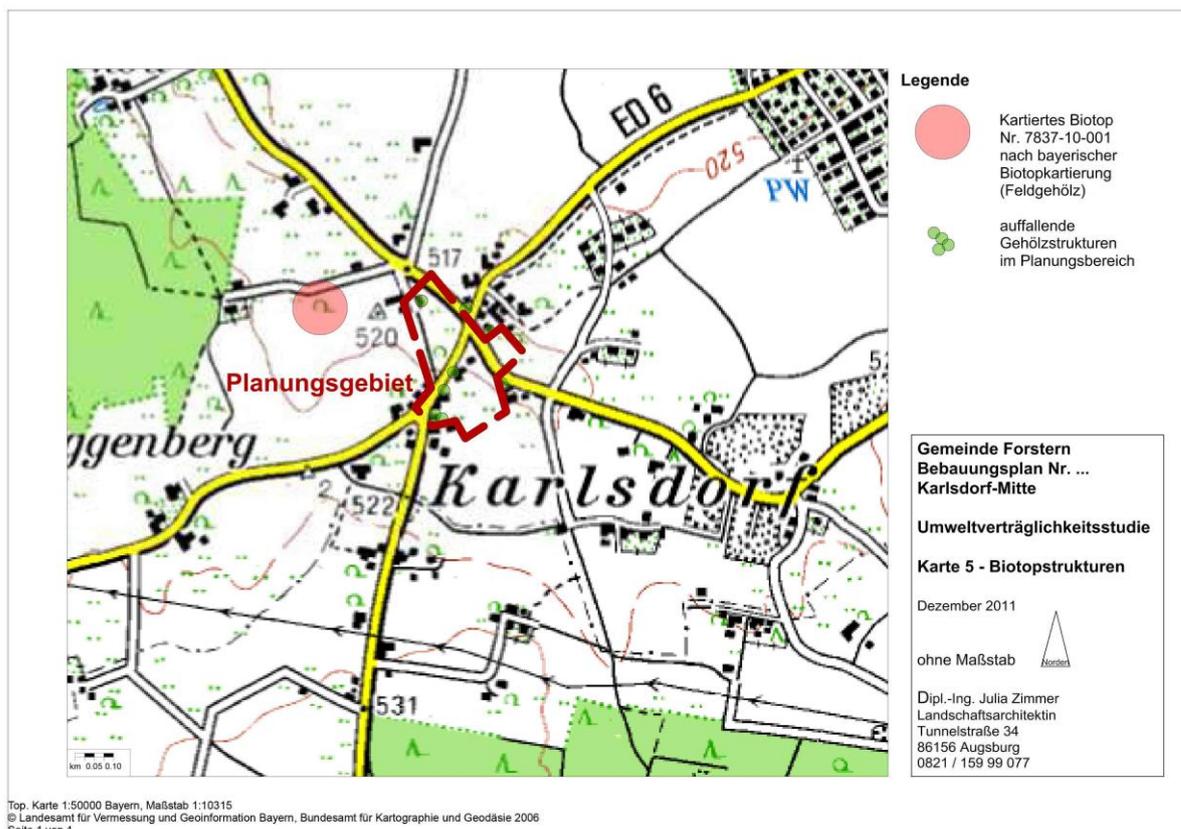
In ca. 300 m Entfernung ist ein Feldgehölz (kartiertes Biotop Nr. 7837-10-001) vorhanden, das als Trittsteinbiotop zum nächstgelegenen Wald, jedoch mit eigener biototypischer vielfältiger Flora und Fauna, angesehen werden kann.

Durch die Lage von Karlsdorf zwischen zwei weiter entfernten Waldstücken, wird innerhalb der Baugebiete die Schaffung von Trittsteinbiotopen als Verbindungs- und Durchgangsmöglichkeit für wandernde Tier- und Pflanzenarten favorisiert.

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“

Nach Einblick in die Artenlisten und Betrachtung des Geländes mit seinen natürlichen Gegebenheiten und seiner Nutzungsintensität kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass Arten der genannten drei Gruppen in ihren Lebens-, Brut- und Nahrungsräumen beeinträchtigt werden oder ihre Habitate zerstört werden. Auf eine vertiefte saP kann daher verzichtet werden.



## 2.8 Bestehende Beeinträchtigungen

Lärm- und Geruchsemissionen von den bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben (z.B: Pferdehaltung, Schreinerei) und den Straßen werden in einem Immissionsschutzgutachten geklärt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Von folgenden Bestandsstrukturen / Nutzungen gehen bereits Beeinträchtigungen auf den Planungsbereich aus:

**Kreisstraße ED 6:** Hohes Verkehrsaufkommen sowohl mit PKW als auch LKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen belastet den Planungsbereich bereits heute durch Lärm- und Schadstoffimmissionen. Von einem zukünftig ansteigenden Verkehrsaufkommen aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage des Gebietes zur Autobahn (Ausfahrt Forstinning mit direkter Verbindung nach München-Messe) ist auszugehen.

**Ackerbau / Grünlandnutzung:** Die intensive Acker- und Grünlandnutzung im gesamten Planungsgebiet führte zur Entwicklung eines nährstoffreichen, eher artenarmen Standortes mit geringer ökologischer Bedeutung.

**Weitere landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen:**

Die Pferdehaltung südöstlich des Planungsgebietes bringt Geruchsemissionen mit sich, die Schreinerei im Nordosten wirkt sich eher mit Lärmemissionen auf den Planungsbereich aus. Sie genießen Bestandsschutz. Die Planung des Baugebietes hat sich an ihren vorhandenen Emissionen zu orientieren.

## 2.9 Übergeordnete Planungen

### **Regionalplan**

*„Forstern wird gemäß Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume kategorisiert. Karlsdorf liegt dabei in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.“* (Zitiert aus dem vorläufigen Umweltbericht zur 9. Änderung des FNP, Max Bauer, Landschaftsarchitekt)

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Forstern**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in seiner 9. Änderung an den erkannten gemeindlichen Bedarf an Wohn- und Gewerbebaustrukturen bzw. die Zusammenführung der splitterartigen Siedlungsstruktur Karlsdorfs zu einem Ortsteil angepasst. Die Planung wurde am 18.09.2012 vom Gemeinderat beschlossen.

Die Planung entspricht in ihren Grundzügen den Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung. Dennoch werden vor allem hinsichtlich der Durchgrünung des neuen Ortsteiles leichte Flächenverschiebungen vorgenommen. Optimiert wird gegenüber der geplanten FNP-Änderung der Bebauungsplan dahingehend, dass die ausgewiesenen Grünstrukturen entlang der Preisendorfer Straße zwar von der Lage her beibehalten werden, jedoch zu Gunsten eines innerhalb der Wohnstrukturen liegenden Nord-Süd verlaufenden Grünzuges mit Fuß- und Radverbindung schmaler ausfallen. Dafür entsteht eine vom Straßenverkehr abgewandte Grünverbindung mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität und erhöhtem ökologischen Potential.

### 3. Konfliktanalyse

#### 3.1 Eingriffsbewertung

Durch die Baumaßnahme entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgendermaßen bewertet:

Art des Eingriffs	Folge des Eingriffs	Bewertung
Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Platzflächen	Natürliches Bodengefüge wird zerstört  Kleinklima verändert sich (Erwärmung)  Niederschlagswasser kann hier nicht mehr versickern	Der Eingriff in Bodengefüge und Kleinklima kann nicht im Planungsgebiet sondern nur flächig (über Ausgleichsfläche) erfolgen. Der Ausgleichsfaktor orientiert sich am Leitfaden des BayStMLU.  Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird versickert und damit wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.
Beseitigung von landwirtschaftlich genutzten Flächen	Intensiv genutzte, nährstoffreiche, eher artenarme Strukturen werden überbaut bzw. als Grünfläche gestaltet.	Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen entsteht eine ökologische Aufwertung der Flächen hinsichtlich Nährstoffgehalt (weniger Dünger und Pflanzenschutzmittel) und Artenvielfalt. Überbaute Flächen entfallen jedoch als Lebensraum für Flora und Fauna.
Lärm- und Schadstoffimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen.	Beeinträchtigung der Anwohner.	Das zusätzliche Verkehrsaufkommen steht in direktem Verhältnis zur zusätzlich entstehenden Wohnbebauung. Die Wohngebiete werden jeweils über die Hauptstraßen erschlossen, so dass die Beeinträchtigung für bestehende Wohnstrukturen minimiert wird.
Einfluss auf das Landschaftsbild	Durch die freie Lage der Wohngebiete entstehen in allen Richtungen neue Ortsränder, die in das Landschaftsbild eingebunden werden müssen.	Die Gestaltung des neuen Ortsrandes auf mindestens 5 m breitem öffentlichen Grün sichert die Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild.

### 3.2 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	% - Anteil	Planung in m <sup>2</sup>	% - Anteil	Differenz
Bereits überbaute Bereiche (Gaststätte, landwirtschaftliche Hofstelle, bestehende Straßen)	10.400 m <sup>2</sup>	25,3 %	8.300 m <sup>2</sup>	20,2 %	./ 2.100 m <sup>2</sup>
Baufläche incl. Erschließung	0 m <sup>2</sup>	0 %	28.100 m <sup>2</sup>	68,4 %	+ 28.100 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	30.700 m <sup>2</sup>	74,7 %	0 m <sup>2</sup>	0 %	./ 30.700 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche im Wohngebiet	0 m <sup>2</sup>	0 %	4.700 m <sup>2</sup>	11,4 %	+ 4.700 m <sup>2</sup>
Summe	41.100 m <sup>2</sup>	100 %	41.100 m <sup>2</sup>	100 %	+ / - 0 m <sup>2</sup>

## 4. **Grünkonzept**

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

### 4.1 Vermeidung von Eingriffen

Die Auffassung einer großen landwirtschaftlichen Hofstelle inmitten des neu geplanten Wohngebietes bietet Chance und Risiko zugleich für den Ortsteil Karlsdorf. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher mit einem größerflächigen Gesamtkonzept für Wohn- und Gemeinbedarfsstrukturen entgegengewirkt werden.

Auf diese Weise werden zwar einerseits Eingriffe geschaffen, auf der anderen Seite können durch die großflächige Strukturierung des Gesamtgebietes jedoch auch Grünzüge und Ortsrandeingrünungen gesichert werden, deren Entwicklung und Umsetzung im Rahmen von Einzelbauvorhaben nicht möglich wäre. Ein ungeordneter, wenig durchgrünter Eingriff kann daher vermieden werden.

### 4.2 Minimierung von Eingriffen

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden folgendermaßen minimiert:

- Anfallendes Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert und damit im natürlichen Wasserkreislauf belassen.
- Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die angrenzenden Hauptstraßen, so dass bestehende Wohngebiete nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden.

- Die neuen Baugebiete werden zur freien Landschaft auf öffentlichem Grund eingegrünt, wodurch ihr optischer Einfluss auf das Landschaftsbild minimiert wird.
- Insgesamt werden gut 11 % der Gesamtfläche als öffentliche bzw. bepflanzte Grünfläche gestaltet und entwickelt, so dass der Biotopverbund zwischen den Wäldern sowie den bestehenden Feldgehölzen verbessert wird. Gleichzeitig werden neue fuß- und radläufige Verbindungen in die Landschaft geschaffen.

#### 4.3 Ausgleich von Eingriffen

Der Ausgleich der unvermeidbaren und minimierten Eingriffe erfolgt auf einer Ökointoffläche (Fl.Nr. 1642, Gem. Forstern), die wie folgt gestaltet wird:

- Aufgabe der Ackernutzung
- Straßenbegleitende Baumreihe im Südwesten, Mindestabstand zur Staatsstraße: 8m
- Feldwegbegleitende Obstbaumreihe im Südosten
- Im südlichen und westlichen Teil des Flurstücks Initialpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes (Abpflanzung zur Staatsstraße)
- Übrige Wiesenbereiche durch Oberboden zu „Magerrasen“ entwickeln und extensiv bewirtschaften.

Eine Teilfläche von 9.210 m<sup>2</sup> wird dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugewiesen. Die verbleibenden 12.360 m<sup>2</sup> stehen der Gemeinde Forstern für anderweitige Ausgleichsverpflichtungen zur Verfügung.

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche wurde aufgrund der ökologischen Einstufung der überbauten Flächen (flächendeckend Kategorie I „Gebiete mit geringer ökologischer Bedeutung“) sowie der Eingriffsschwere (Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen, GRZ bis zu 0,35) ermittelt. Dabei wurden die bereits überbauten Flächen aus der Eingriffsermittlung herausgerechnet.

Aufgrund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund, der geplanten öffentlichen Durchgrünung der Wohngebiete und der sonstigen dargestellten Minimierungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 als angemessen erachtet.

<b>Eingriffsart</b>	<b>Zusätzliche überbaute Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzurechnender Ausgleichsfaktor bei ökologischer Einstufung in Kategorie I</b>	<b>Erforderliche Ausgleichsfläche</b>
<b>Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen, GRZ &lt; 0,35 incl. Erschließung und öffentlichem Grün</b>	41.100 m <sup>2</sup> Gesamtfläche abzgl. 10.400 m <sup>2</sup> bereits überbaute Flächen =  30.700 m <sup>2</sup>	0,3	9.210 m <sup>2</sup>

**Erforderliche Ausgleichsflächen: 9.210 m<sup>2</sup>**Davon im Geltungsbereich nachgewiesen: 0 m<sup>2</sup>  
Davon extern nachzuweisen 9.210 m<sup>2</sup>

## 5. Abschließende Bewertung

Schutzgut	Auswirkung der Bau- maßnahme auf Schutzgut	Vorgesehene Minimie- rung oder vorgesehe- ner Ausgleich im Rahmen der Bebau- ungs-planung	Bewertung
Boden	Überbauung, Verände- rung des natürlichen Gefüges	GRZ nimmt auf ländli- che Strukturen Rück- sicht	Ausgleich über externe Ausgleichsfläche erfor- derlich und möglich
Wasser	Grundwasserneubildung durch Überbauung ver- ändert	Unverschmutztes Ober- flächenwasser wird ver- sickert	Eingriff ist im Planungs- gebiet ausgleichbar
Klima	Einschränkung des Kalt- luftabflusses	Kaltluftabfluss bleibt durch lockere, offene Bauweise möglich. Forsterner Trockental wird nicht beeinträch- tigt. Umfangreiche Durchgrünung verrin- gert die erwärmende Auswirkung der Versie- gelung.	Eingriff ist im Planungs- gebiet ausgleichbar
Landschaft	Optische Veränderung durch großflächige Überbauung.	Ortsrandgestaltung und Durchgrünung auf öf- fentlichen Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen.	Eingriff ist im Planungs- gebiet teilweise aus- gleichbar
Mensch	Erhöhung des Ver- kehrsaufkommens durch ca. 32 neue Ge- bäude sowie Gemein- bedarfseinrichtungen.	Bereits Vorbelastung entlang der Staatsstra- ße vorhanden. Die Er- schließung der neuen Baugebiete erfolgt über die Hauptstraßen, so dass keine bestehen- den Wohngebiete in Mitleidenschaft gezo- gen werden.	Der Eingriff ist im Pla- nungsgebiet minimier- bar.
Tier / Pflanze	Bestehende Gehölz- strukturen werden überwiegend erhalten.	Erhaltenswerte Gehölz- strukturen werden ge- schont.  Durch Pflanzmaß- nahmen und öffentliche Grünflächen werden Gehölzgruppen und Baumreihen angelegt.	Eingriff wurde minimiert.  Verbindungselemente zwischen den Wäldern und bestehenden Feld- gehölzen werden neu geschaffen.

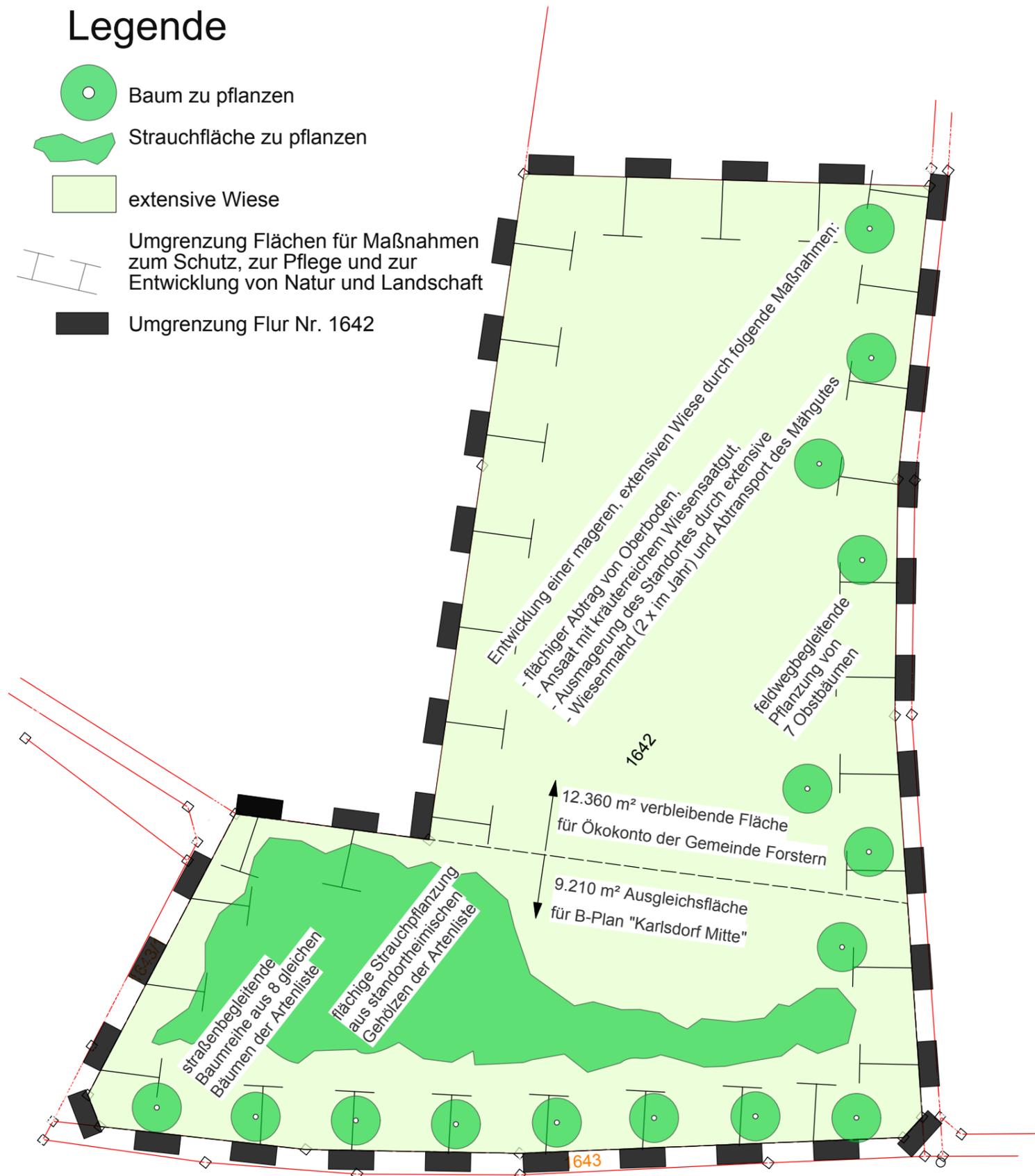
Die zusammenfassende Darstellung der Schutzgüter, Eingriffe und Ausgleichsmöglichkeiten verdeutlicht, dass die Bauvorhaben im aufzustellenden Bebauungsplan durchaus Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen, die großflächige Ausgleichsflächen erfordern. Dennoch lässt sich erkennen, dass die zu erwartenden Eingriffe ausgleichbar sind.

**Die Umweltverträglichkeit für die Baumaßnahmen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 610/11-19 „Karlsdorf-Mitte“ in der Gemeinde Forstern wird auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte positiv beurteilt.**

**Den Belangen von Natur und Landschaft kann durch die entsprechende Planung und Umsetzung der dargestellten Minimierungs- und noch darzustellenden Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.**

# Legende

-  Baum zu pflanzen
-  Strauchfläche zu pflanzen
-  extensive Wiese
-  Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Umgrenzung Flur Nr. 1642



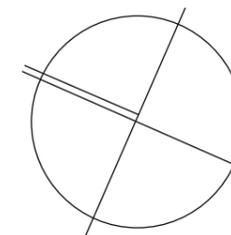
## Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1642 Tfl., Gem. Forstern Entwicklungsmaßnahmen gemäß Ökokonto der Gemeinde Forstern:

- Aufgabe der Ackernutzung
- straßenbegleitende Baumreihe im Südwesten
- feldwegbegleitende Obstbaumreihe im Südosten
- im südlichen und westlichen Teil des Flurstücks Initialpflanzung zur Entwicklung eines Feldgehölzes (Abpflanzung zur Staatsstraße)
- übrige Wiesenbereiche durch Oberbodenabtrag zu "Magerrasen" entwickeln und extensiv bewirtschaften

Eine Teilfläche von 9.210 m<sup>2</sup> wird dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugewiesen.  
Die verbleibenden 12.360 m<sup>2</sup> stehen der Gemeinde Forstern für anderweitige Ausgleichsverpflichtungen zur Verfügung.

## Bebauungsplan "Karlsdorf Mitte" Gemeinde Forstern

### Teilplan Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1642 Tfl.  
Gem. Forstern

Maßstab 1 : 1.000 Datum 16.05.2012

Planung:

Dipl.-Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin  
Tunnelstraße 34  
86156 Augsburg

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 610/11-19 Karlsdorf Mitte  
mit integriertem Grünordnungsplan  
im Gemeindegebiet Forstern**

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

Die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610/11-19 Karlsdorf Mitte mit integriertem Grünordnungsplan im Gemeindegebiet Forstern wie folgt berücksichtigt:

1. Frühzeitige Einbeziehung des Landratsamtes Erding (Untere Naturschutzbehörde)  
Bereits im April 2012 telefonische Einbeziehung des Landratsamtes Erding (Untere Naturschutzbehörde) zur Klärung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsflächen.
2. Bestandsanalyse  
Erfassung und Bewertung der relevanten biotischen und abiotischen Faktoren (Schutzgüter) im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie.
3. Konfliktanalyse  
Erfassung der Auswirkungen des Eingriffes, Aufzeigen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten; Erstellung einer Eingriffsbilanzierung .
4. Grünkonzept  
Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken im parallel laufenden FNP-Änderungsverfahren;  
Sicherung einer Nord-Süd verlaufenden Grünverbindung (Fuß- und Radverkehr) durch das neue Wohngebiet und in die freie Landschaft;  
Sicherung der Eingriffsminimierung durch die Festsetzung konkreter Maßnahmen zu allen in der Konfliktanalyse erhobenen Punkten
5. Ausgleichsmaßnahmen  
Schaffung von ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen auf Ökokontoflächen der Gemeinde. Lage und Aufwertungsmaßnahmen auf den Ökokontoflächen waren bereits langjährig zuvor im Einvernehmen mit der UNB festgelegt worden. Die Flächen liegen in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet. Bei den Maßnahmen handelt es sich um Gehölzpflanzungen, Oberbodenabtrag und Ansaat von mageren Wiesenstandorten sowie den zugehörigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Die langfristige Sicherung erfolgt durch verbindliche Zuordnung zur Planung.
6. Monitoring  
Selbstverpflichtung der Gemeinde, die im Bebauungsplan dargestellten städtebaulichen und grünplanerischen Festsetzungen und Ziele zu berücksichtigen, umzusetzen und zu prüfen sowie unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Umwelt entgegenzusteuern
7. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Ausführliche Abwägung und Würdigung sämtlicher im Zuge der Beteiligungsverfahren eingegangener Anregungen und Bedenken; Berücksichtigung der von der Unteren Naturschutzbehörde und den Anwohnern eingebrachten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Grünplanung in vollem Umfang. Sämtliche die Grünplanung betreffende Anregungen und Bedenken konnten bereits im ersten Verfahrensschritt zur Zufriedenheit aller abgewogen werden.
8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten  
Im Zuge des Planungsprozesses wurden eingangs im Rahmen eines Wettbewerbes sowie im weiteren Verlauf durch variierte Planungsvorschläge eine Vielzahl an Varianten geprüft bzw. diskutiert. Es wurde die vorliegende Planung als die für den Ortsteil mit allen seinen Gegebenheiten sinnvollste ausgearbeitet. Andere Planungsmöglichkeiten kommen zur Zeit nicht in Betracht.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 2
TH	Traufhöhe s. Text
FH	Firsthöhe s. Text

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
o	Offene Bauweise

## 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGNUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Flächen für den Gemeinbedarf	
------------------------------	--

## 5. VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße	
öffentlicher Gehweg	
G+R Geh- und Radweg	

## 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlage	
Zweckbestimmung: Elektrizität	

## 7. HAUPTWASSERLEITUNGEN

unterirdischer Schmutz- und Regenwasserkanal	
--	--

## 8. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	
Baum anzupflanzen	
Baum Bestand ohne Vorgabe	
Baum Bestand zu entfernen	

## 10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Zufahrten für Nebenanlagen	
Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
GA Zweckbestimmung: Garage	
ST Zweckbestimmung: Stellplatz	
Zweckbestimmung: Spielplatz	

## 11. HINWEISE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans	
Abgränzung unterschiedlicher Nutzung	
Firstrichtung	
Firstrichtung wahlweise	
Maßangabe in Metern	
z.B. 1762	
bestehende Flurgrenzen	
vorgeschlagene Flurgrenzen	
Bestandsgebäude / Nebenanlagen	
Höhenschichtlinien z.B. 520,00 m ü. NN	
Sichtdreieck	
Zufahrt über öffentliche Grünfläche	
Baum Bestand ohne Vorgabe	



**WA 1 nur SD**

WA	II
0,4	
E	o
SD	Nebengeb. s. Text
TH	s. Text
FH	s. Text

**WA 1; WA 2; WA3; Einzel- u. Doppelhäuser**

WA	II
0,4	
E	o
SD/PD/ZD/WD	Nebengeb. s. Text
TH	s. Text
FH	s. Text

**MI 1; MI 2 Einzel- u. Doppelhäuser**

MI	II
0,6	
E	o
SD/PD/ZD/WD	Nebengeb. s. Text
TH	s. Text
FH	s. Text

**MI 1; MI 2 Gewerbebauten**

MI	III
0,6	
o	
SD/PD/ZD/WD	Nebengeb. s. Text
TH	s. Text
FH	s. Text

**MI 3 "ZENTRUM"**

MI	II
0,3	
o	
FD/SD/PD/ZD/WD	Nebengeb. s. Text
TH	s. Text
FH	s. Text

# VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Gemeinderat Forstern hat in der Sitzung vom 20.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 610/11-19 "Karlsdorf Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2012 hat in der Zeit vom 03.04.2012 bis 04.05.2012 stattgefunden.
- C) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2012 hat in der Zeit vom 03.04.2012 bis 07.05.2012 stattgefunden.
- D) Der Gemeinderat Forstern hat in der Sitzung vom 29.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 610/11-19 "Karlsdorf Mitte" in der Fassung vom 29.05.2012 gebilligt und die erneute Anhörung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- E) Der Entwurf des Bebauungsplans "Karlsdorf Mitte" in der Fassung vom 29.05.2012 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2012 bis 06.08.2012 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2012 bis 08.08.2012 beteiligt.
- F) Die Gemeinde Forstern hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 18.09.2012 den Bebauungsplan Nr. 610/11-19 "Karlsdorf Mitte" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2012 als Satzung beschlossen.

Forstern, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Georg Els

- G) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Karlsdorf Mitte" der Gemeinde Forstern wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Karlsdorf Mitte" der Gemeinde Forstern ist damit in Kraft getreten.

Forstern, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Georg Els

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 610/11-19

## "KARLSDORF MITTE"

Gemeinde Forstern



**ARCHITEKTUR**

**UND RAUM**

BAULEITPLANUNG  
STRUKTURPLANUNG  
GRÜNPLANUNG  
GRUNDVERLETTUNG  
SANIERUNGEN  
HOCHBAU

**SCHWAB - QUARG ARCHITEKTEN**  
Schneekstraße 4  
86163 Augsburg  
T 0821-58 55 28  
F 0821-58 52 32  
info@architekt-quarg.de

Grünplanung  
Dipl. Ing. Julia Zimmer  
Landschaftsarchitektin  
Tunnelstraße 34  
86156 Augsburg  
T 0821-1599077  
F 0821-1599079  
zimmer.julia@gmx.de

**BEMERKUNGEN:**  
Dieser Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Satzung und Begründung und hat nur mit allen Bestandteilen Rechtskraft

Augsburg, den 20.03.2012  
i.d. F. 18.09.2012

M 1:1000