

Gemeinde	<b>Forstern</b> Lkr. Erding
Flächennutzungsplan	<b>Änderung Nr. 15</b> <b>Karlsdorf Mitte</b>
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	FOR 1-18 Bearbeiter: Krimbacher, Dörr
Plandatum	17.07.2018

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Hochspannungsleitung .....	6
4.3	Wichtige Örtliche Straße.....	6
4.4	Grünordnung .....	6
4.5	Eingriffsregelung .....	6
4.6	Immissionsschutz .....	6
<b>5.</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>7</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Neustrukturierung und städtebaulichen Entwicklung des Ortszentrums Forstern ist eine Verlegung des Kinderhorts geplant, der bisher übergangsweise in einer Containeranlage betrieben wird. Zukünftig sollen die Räumlichkeiten des Kinderhauses „Villa Wirbelwind“ in direkter räumlicher Nähe zur Mittelschule Forstern für den Hort genutzt werden. Das Kinderhaus „Wirbelwind“ soll im Gegenzug mit einer räumlichen Erweiterung im Ortsteil Karlsdorf neu errichtet werden.

An den neuen Standort in Karlsdorf angrenzend befindet sich ein Pferdehof. Zur Bestandssicherung soll diesem die Möglichkeit zu einer Erweiterung der Wohn- und Gewerbegebäude gesichert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen, fasste der Gemeinderat Forstern in seiner Sitzung am 10.10.2017 den Beschluss zur 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 610-11/19 „Karlsdorf Mitte“ sowie der parallelen 15. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Architekturbüro Michael Jacksch beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Preisendorfer Straße am südlichen Rand des Ortsteils Karlsdorf und umfasst die Flurstücke Nrn. 1767/2 und 1783 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 1767, 1767/5, 1782 und 1786 Gemarkung Forstern (Abb. 1). Es weist eine Fläche von etwa 11.740 qm auf.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht Wohnbebauung mit Einzelhäusern, davon abgesehen ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen, die toleriert werden müssen.

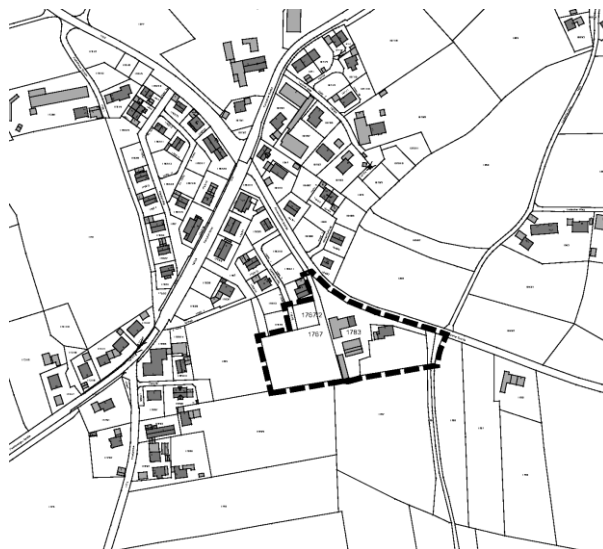


Abb. 1 Lage der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Forstern, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch vollständig erschlossen. Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs ist ein Rohrleitungs- und Hydrantennetz in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **3.1 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

Im Bereich der 15. Flächennutzungsplanänderung und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler). Gleichwohl ist es ein Ziel der Landschaftsplanung, die Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten und Saumgesellschaften in den intensiv genutzten Agrarlandschaften im gesamten Gemeindegebiet von Forstern zu entwickeln. Die das Plangebiet mittig durchlaufende Grünfläche ist Teil dieser Vernetzungsstruktur und ist im Sinne der Verbesserung von Lebensräumen im Biotopverbund von jeglicher Bebauung freizuhalten. Unmittelbar östlich des Dorfgebietes befinden sich potenziell geeignete Flächen für den Biotopverbund auf Trockenstandorten.

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Forstern verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.10.1987 mit bisher 13 rechtswirksam gewordenen Änderungen. Der für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gegenständliche Bereich wird darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung: Ausschnitt rechtswirksamer FNP mit blauer Umrandung des Plangebietes

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet und den östlichen Teil weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Hofstelle im Außenbereich dar. Zwischen den Teilbereichen sowie südlich des Allgemeinen Wohngebietes liegt ein Grünstreifen für Gehölzpflanzungen. An der Südgrenze des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung

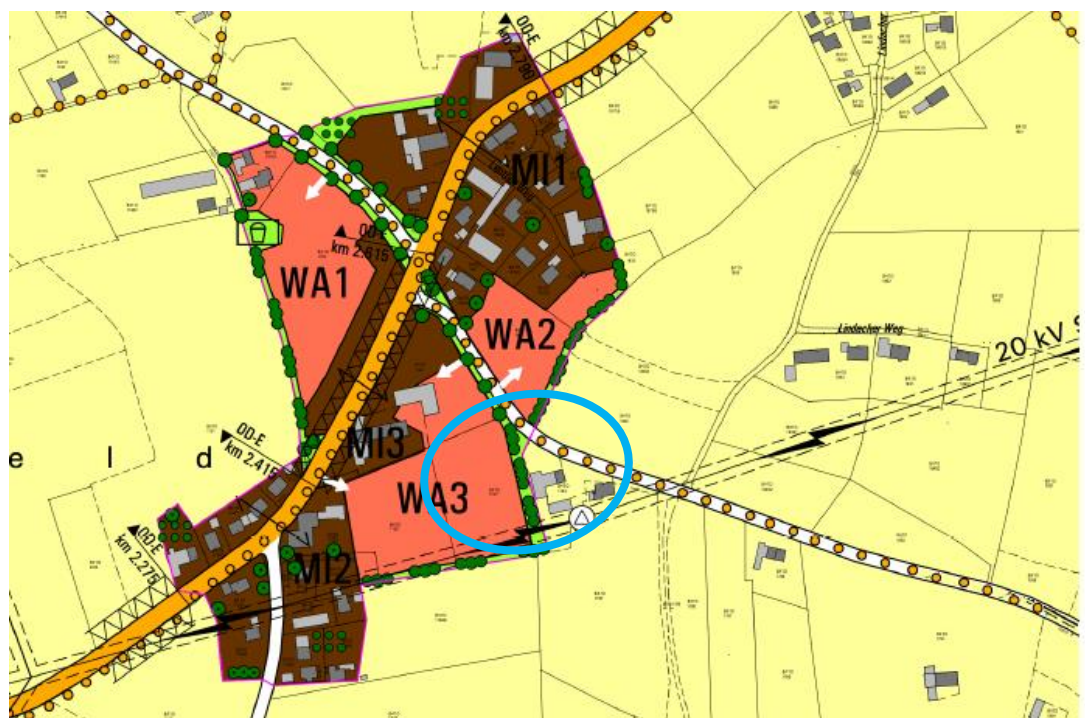


Abbildung: Ausschnitt rechtswirksamer 9. Änderung des FNP mit blauer Umrandung des Plangebietes

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Darstellung der Bauflächen in der 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Bereiche: Im Westen wird die bisherige Darstellung als Allgemeines Wohngebiet zugunsten einer die Fläche einschließenden Grünfläche sowie einer örtlichen Straße verkleinert. Die Fläche wird außerdem per Symbol als Kindertagesstätte ausgewiesen.

Der östliche Bereich, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird in Dorfgebiet geändert, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Pferdehofs zu schaffen.

### **4.2 Hochspannungsleitung**

Die vorhandene 20kV-Hochspannungsfreileitung wird im Plangebiet abgebaut und als Erdkabel neu verlegt. Der neue Verlauf des Erdkabels ist in der 15. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

### **4.3 Wichtige Örtliche Straße**

Im Rahmen der Neuplanung des Wohngebiets für die Nutzung als Kindertagesstätte wurde ein Verkehrskonzept erstellt. Die neue Straßenführung wird mit der 15. Flächennutzungsplanänderung dargestellt:

Als Zufahrt zur geplanten Kindertagesstätte wird der Kastanienweg nach Süden verlängert und der neue Straßenverlauf zu einem Wendepunkt erweitert. Zusätzlich wird eine neue Straßenanbindung an die Preisendorfer Straße hergestellt, die den reibungslosen Bring- und Holverkehr zur Kindertagesstätte sicherstellt.

### **4.4 Grünordnung**

Für die Gliederung des Plangebietes und die Gestaltung eines harmonischen Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft werden Grünflächen, Baumpflanzungen und erhaltenswerte Bäume dargestellt.

### **4.5 Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **4.6 Immissionsschutz**

Im westlichen Bereich der als Wohnbaugelände dargestellten Fläche ist die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. An dieser schutzwürdigen Nutzung können schädliche Umwelteinwirkungen durch etwa Gerüche der östlich angrenzenden Pferdehaltung nicht ausgeschlossen werden. Der Bereich ist daher als Fläche für Vorkehrun-

gen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Bei der Ausfertigung des Bebauungsplans ist für den Bereich durch einen Gutachter nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den angrenzenden Pferdehof hervorgerufen werden.

## 5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 5 und §1a Abs.5 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## 6. Alternativen

Die Verlegung der Kindertagesstätte in den Ortsteil Karlsdorf wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Umstrukturierung des Ortszentrums Forstern vom Gemeinderat nach Abwägung mehrerer Alternativen beschlossen. Für die Erweiterung des Pferdehofs wurden keine Alternativen in Erwägung gezogen, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist.

Gemeinde

Forstern, den .....

.....  
Georg Els, Erster Bürgermeister