



Gemeinde **Forstern**

Vorbereitende Untersuchungen



April 2019

Architektin & Stadtplaner
im **PLANKREIS**



Vorbereitende Untersuchungen

April 2019

Auftraggeberin

Gemeinde Forstern
Hauptstraße 15
85659 Forstern

Verfasser

Architektin und Stadtplaner
im PLANKREIS
Linprunstraße 54
80335 München
www.plankreis.de

Städtebauförderung

Gefördert mit Mitteln des
Bayerischen Städtebauförderungsprogramms

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1.1	Ausgangssituation, Aufgabenstellung	6
		1.2	Methodisches Vorgehen	6
		1.3	Einleitungsbeschluss, Untersuchungsgebiet	8
2.	Bestandsaufnahme und Analyse	2.1	Siedlungsgeschichte	12
		2.2	Räumliche Einbindung	15
		2.3	Rechtliche Bindungen und relevante Planungen	16
		2.3.1	Landes- und Regionalplanung	
		2.3.2	Flächennutzungsplan	
		2.3.3	Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	
		2.3.4	Denkmalschutz	
		2.3.5	Hochwasserschutzkonzept	
		2.3.6	Studie: Älter werden auf dem Land	
		2.3.7	Aktuelle Vorhaben im Untersuchungsgebiet	
		2.4	Soziale und wirtschaftliche Grundlagen	27
		2.4.1	Bevölkerungsentwicklung und Demografie	
		2.4.2	Lokale Ökonomie	
		2.5	Städtebauliche Strukturen	31
		2.5.1	Siedlungsstruktur und Gestalt	
		2.5.2	Nutzungen und Funktionen	
		2.5.3	Grün- und Freiraum	
		2.5.4	Verkehre	
		2.6	Zusammenfassende Bewertung	35
		2.6.1	Städtebauliche Stärken und Besonderheiten	
		2.6.2	Städtebauliche Missstände	
		2.6.3	Städtebauliche Handlungsanlässe	



3.	Handlungs- und Maßnahmenkonzept	3.1	Ziele der Ortsentwicklung	42
		3.1.1	Allgemeine Sanierungsziele	
		3.1.2	Leitgedanken zur Sanierung	
		3.2	Neuordnungskonzept	46
		3.2.1	Maßnahmenschwerpunkte zur Behebung der städte- baulichen Missstände und Aufwertung des Ortskerns	
		3.2.2	Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht	
		3.3	Sanierungsgebiet	61
		3.3.1	Zusammenfassende Beurteilung	
		3.3.2	Verfahrensablauf	
		3.3.2	Beschlussvorschlag	

nach Seite

Karten	1	Luftbild 2015	10
	2	Urkataster 1810	13
	3	Überlagerung Kataster 1810, 2016	13
	4	Ausschnitt Flächennutzungsplan 14. Änderung	18
	5	Baukörperstruktur	31
	6	Nutzungen und Funktionen	32
	7	Grün- und Freiraum	33
	8	Verkehr	34
	9	Städtebauliche Stärken und Besonderheiten	40
	10	Städtebauliche Missstände und Handlungsanlässe	40
	11	Maßnahmenplan	54
	12	Neuordnungskonzept	54
	13	Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet	62

Anhang

Begleitinformation zum Sanierungsrecht

Bürgerinformationsveranstaltung 07.02.2019

TÖB-Beteiligung

Sanierungssatzung, Beschluss etc.



1. Einleitung

- 1.1 Ausgangssituation, Aufgabenstellung
- 1.2 Methodisches Vorgehen
- 1.3 Einleitungsbeschluss, Untersuchungsgebiet

1. Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Aufgabenstellung

Zukunftsorientierte Ortsentwicklung kann nicht nur Teilbereiche betrachten, sondern erfordert den Blick aufs Ganze.

Auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist eine vorausschauende Planung der Ortsentwicklung unerlässlich. Mit Hilfe einer bedarfsorientierten städtebaulichen Erneuerung können Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandorte erhalten und attraktiv gestaltet werden; besonders das innerörtliche Zentrum von Forstern soll in seiner Funktion als wirtschaftlicher, gemeinschaftlicher und kultureller Mittelpunkt gesichert und gestärkt werden. Die von der Gemeinde bereits initiierten Vorüberlegungen zu einem neuen Ortszentrum sowie zu einer neuen Dorfmitte sind dabei wichtige Bausteine einer nachhaltigen Entwicklung.

Voraussetzung zur Durchführung und Förderung von Vorhaben im Rahmen des Baugesetzbuches (Besonderes Städtebaurecht) sowie im Rahmen eines Städtebauförderungsprogramms ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 ff. BauGB. Als Ergebnis sollen Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche entwickelt werden, die einen groben Fahrplan für die Laufzeit der städtebaulichen Sanierung vorgeben. Diese dienen als Grundlage für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln und müssen im Verlauf des Projektes konkretisiert und angepasst werden.

Die planerische Vorbereitung und Begleitung der Ortsentwicklung verläuft in einem Prozess. Neben den in den Vorbereitenden Untersuchungen angeführten Themen und Aufgabenstellungen können im Laufe des Sanierungsprozesses je nach Aktualität und Erfordernis weitere, gesondert erstellte Untersuchungen wichtig werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden dabei das städtebauliche Grundgerüst (Grobkonzept), welches dem Wesen nach fortschreibungs- und konkretisierungsfähig wird.

1.2 Methodisches Vorgehen

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen analysierten Handlungsfelder werden in einem Handlungs- und Maßnahmenkonzept zusammengefasst. Folgende methodische Vorgehensweise wurde gewählt:

- Bestandsaufnahme und Analyse aus den Bereichen Geschichte, räumliche Einbindung, rechtliche Bindungen, vorhandene relevante Planungen, soziale und wirtschaftliche Grundlagen, städ-

tebauliche Strukturen wie Baustruktur, Nutzungen und Funktionen, Grün- und Freiraum sowie Verkehre.

- Zusammenfassende Bestimmung der Stärken und Besonderheiten sowie städtebaulichen Missstände und Planungsanlässe auf Grundlage der Bestandsanalyse.
- Formulierung der allgemeinen Sanierungsziele neben Leitgedanken zur Sanierung im Kapitel „Ziele der Ortsentwicklung“.
- Entwicklung von Vorschlägen zur Neuordnung inklusive definierter Maßnahmen.
- Erstellung eines Sanierungskonzepts mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht als inhaltliche Leitlinie zur Ortskernsanierung.
- Ausarbeitung eines Vorschlags für die Abgrenzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gem. § 143 BauGB auf der Grundlage der Planungsergebnisse.

Auf einer öffentlichen Veranstaltung am 07.02.2019 wurde die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB sichergestellt. Hierbei wurden die Analyseergebnisse und Konzepte mit den Teilnehmenden diskutiert und ihre Anregungen und Bedenken mit aufgenommen. Zudem konnten sich Bürger im Nachgang der Veranstaltung per Mail innerhalb einer 2-Wochen-Frist äußern, die Anregungen wurden in den Bericht aufgenommen. Eine schriftliche Stellungnahme des Seniorenbeirats wurde ebenso ausgewertet und eingearbeitet.

Die Ergebnisse der Arbeit werden in einer fortschreibungsfähigen Arbeitsmappe zusammengestellt. Diese dient sowohl betreuenden Fach- und Zuwendungsstellen, als auch den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern.

Entsprechend dem Aufbau dieser Arbeit sollen/können so Teile der Arbeit auf dem aktuellen Stand gehalten werden. Darüber hinaus können und sollen alle sonstigen einschlägigen Vorgänge wie z.B. Beschlüsse, weiterführende Fachinformationen, Anregungen, Zeitungsartikel etc. thematisch zugeordnet in die Mappe eingeklebt werden.

1.3 Einleitungsbeschluss, Untersuchungsgebiet



Gemeinde Forstern

Landkreis Erding

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Forstern am 07.12.2016

Anzahl der Gremiumsmitglieder:	16
Anzahl der Vertreter:	0
Anzahl der abwesenden Mitglieder:	1
Aktenzeichen	98.1.16
TOP	6

Städtebauförderung;
Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung der Vorbereitung der Sanierung
mit Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“
gemäß § 141 BauGB

Die Gemeinde Forstern beabsichtigt die Vorbereitung und Durchführung der Ortskernentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung. Voraussetzung hierzu sind gemäß Besonderem Städtebaurecht städtebauliche Vorbereitungen (Vorbereitende Untersuchungen) gemäß §§ 140 ff. BauGB.

Die Gemeinde Forstern beabsichtigt die Durchführung von weiteren Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in der Ortsmitte.
Bereits in der nahen Vergangenheit konnten mit der Durchführung zweier städtebaulicher Wettbewerbe/ Gutachterverfahren zu den Themen neues Dorfzentrum und neue Ortsmitte erste konzeptionelle Grundlagen geschaffen werden.

Basierend auf der gegenwärtigen Ausgangslage liegt folgende Aufgabenstellung für die Vorbereitenden Untersuchungen zu Grunde:
Weiterführung und Integration vorliegender konzeptioneller Ideen in ein städtebauliches Gesamtkonzept. Dabei ist die Ortsmitte unter zeitgemäßen Anforderungen an moderne und zukunftsweisende Ortsmitten weiter zu gestalten und zu beleben. Angrenzenden Ortsteile, Wohn- und Nahversorgungsbereiche etc. sind miteinander zu verknüpfen.

Begründung:

Handlungsbedarf besteht aus gegenwärtiger Sicht unter anderem in folgenden Schwerpunktbereichen:

- Minderung der Trennwirkung der Straßenräume (v.a. Hauptstraße, St 2331), die die Aufenthalts- und Lebensqualität im Ortskern nachhaltig beeinträchtigen,
- Verbesserung der Vernetzungen und Anbindungen wichtiger Bereiche/ Ziele/ Einrichtungen im Ort, v.a. für den Fuß- und Radverkehr,
- Schaffung eines neuen Dorfzentrums mit neuem Dorfplatz und Neubau Rathaus, Integration in das Ortsbild,
- städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Tadinger Straße und Hirschbachweg. U.a. Integration von flexibel nutzbarer Wohnformen für alle Generationen sowie und Betreuungseinrichtungen,
- Aufwertung prägender Gebäude.



Zur Beurteilung des Sanierungs- und Erneuerungsbedarfes des Gebietes und zur Festlegung der anzustrebenden Sanierungsziele müssen für das Untersuchungsgebiet zuerst Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Geplantes Vorgehen:

1. Beschluss zum Untersuchungsgebiet und zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, sowie Bekanntmachung hierzu im Dezember 2016.
2. Vorbereitende Untersuchungen, inkl. Fortschreibung und Ergänzung vorhandener Unterlagen
3. förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 ff. BauGB

Größe:

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16,4 ha.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Forstern beschließt den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu dem aus dem Lageplan ersichtlichen Gebiet zur Untersuchung der Sanierungsbedürftigkeit.

Der Lageplan zum Untersuchungsgebiet (Plankreis, Stand: November 2016, M 1:2500) wird Bestandteil des Beschlusses.

Der Plankreis und die Verwaltung werden beauftragt die notwendigen Verfahrensschritte zur Vorbereitung der förmlichen Festlegung durchzuführen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 141 Abs. 3 S. 2 BauGB). Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

16:0

Für die Richtigkeit des Auszuges
Forstern, den 13.12.16

Georg Els, 1. Bürgermeister



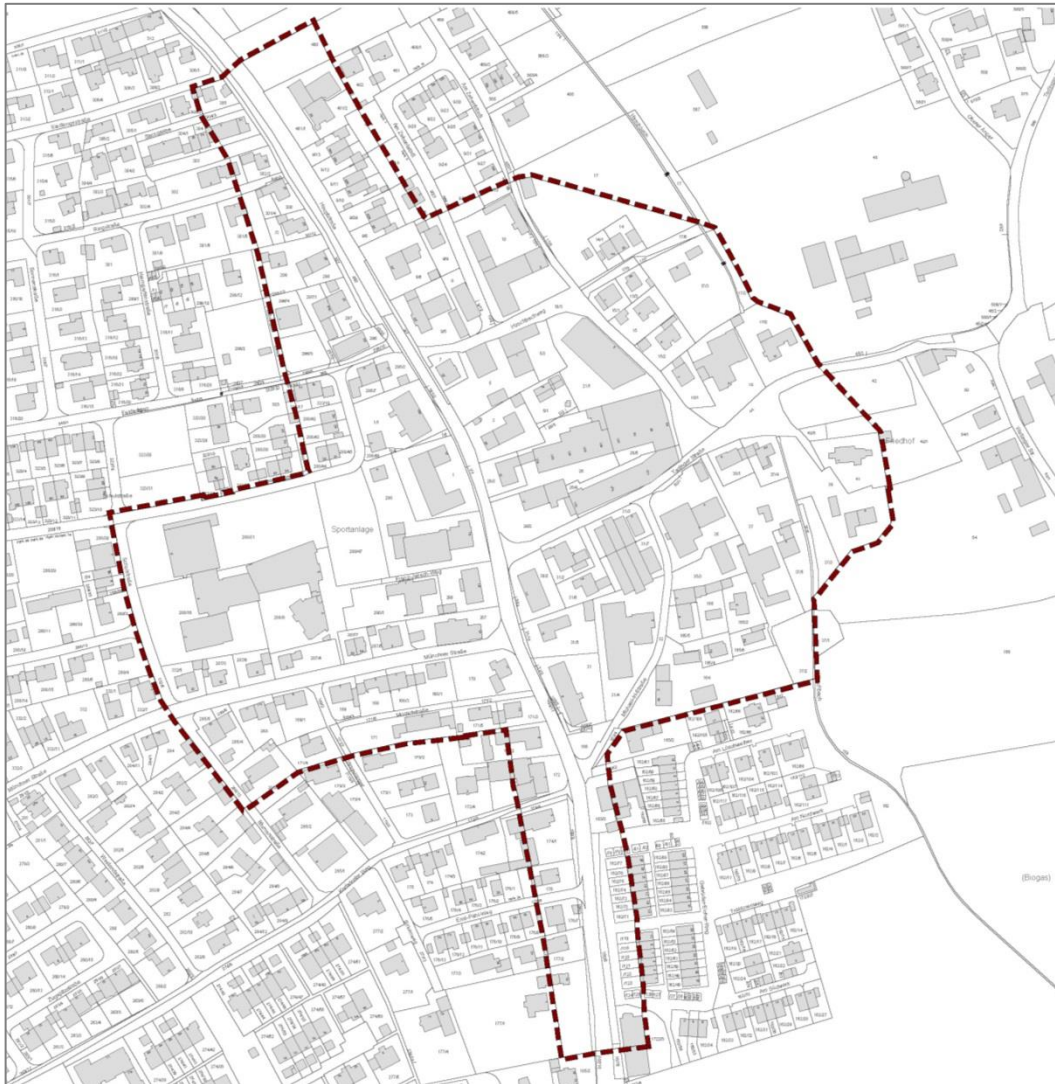


Abbildung: Untersuchungsgebiet, M 1:5.000, Darstellung: Plankreis 2016



Gemeinde Forstern Vorbereitende Untersuchungen	
Karte 1 Luftbild 2015	M 1:5.000 Stand März 2019

---- Untersuchungsgebiet



2. Bestandsaufnahme und Analyse

- 2.1 Siedlungsgeschichte
- 2.2 Räumliche Einbindung
- 2.3 Rechtliche Bindungen und relevante Planungen
- 2.4 Soziale und wirtschaftliche Grundlage
- 2.5 Städtebauliche Strukturen
- 2.6 Zusammenfassende Bewertung

2. Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Siedlungsgeschichte

Textauszüge von der Homepage der Gemeinde Forstern, 2018: „Die Gemeinde Forstern, im südlichen Landkreis Erding, unmittelbar an der Ebersberger Landkreisgrenze gelegen, entstand in ihrem fast unverändert gebliebenen Gemeindegebiet aufgrund obrigkeitlicher Anordnung zu Beginn des 19. Jahrhunderts, ursprünglich als "Steuerdistrikt". Dieses so gebildete Gemeindegebiet umfasst bis heute 18 Ortschaften, Weiler und Einöden.

[...] Der Ortsname Forestarin, der sich im Laufe der Zeit über manche Varianten wie Vorstarn, Vorstern, Vorstärn zum heutigen Forstern gewandelt hat, taucht zum ersten Mal im Jahr 1065 im Ebersberger Cartular auf. Die ausgedehnten Wälder, die zu dieser Zeit die Schotterebene und die Moränenhügel bedeckten, gehörten zum Kloster Ebersberg, das hier durch Rodungen fruchtbares Acker- und Weideland inmitten der Wälder schuf. Das Kloster Ebersberg war jahrhundertlang auch der größte Grundherr in Forstern. Mit zwei bewurzelten Nadelbäumen und einem goldenen Abtstab weist das Wappen von Forstern noch heute auf die Ursprünge der Namensgebung und die Zugehörigkeit zum Kloster Ebersberg hin. Ein silbernes Zahnrad im Wappen steht dagegen für die nach dem 2. Weltkrieg in Forstern entstandene Traktorenfabrik.

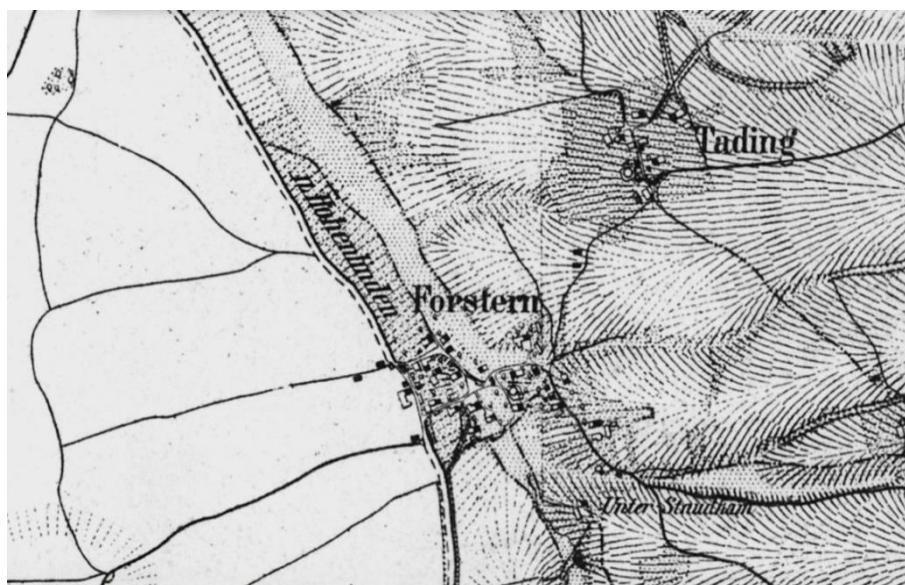
[...] Zwischen 1300 und 1500 liegt die Entwicklung von Forstern ziemlich im Dunkeln. [...] Dass auch keine Aufzeichnungen über Forstern im 30jährigen Krieg gefunden wurden, die Aufschluss geben über das Schicksal der Ortschaften und seiner Einwohner, mag mit den schlimmen Auswirkungen der Kriegsnot zusammenhängen. [...] Im Jahr 1800 wurde das Gemeindegebiet in die verhängnisvolle Schlacht von Hohenlinden einbezogen, die mit dem vollen Sieg der Franzosen über die Österreicher und Bayern endete. [...] Im 1. Weltkrieg blieb die Gemeinde glücklicherweise von unmittelbaren Feindeinwirkungen verschont. Es gab weder Besetzungen durch Feindtruppen noch wesentliche Zerstörungen. [...] Auch im 2. Weltkrieg wurde Forstern nicht von unmittelbaren Feindeinwirkungen betroffen.

[...] Nach dem Krieg konnten die Forsterner ein kleines "Wirtschaftswunder" in ihrer eigenen Gemeinde miterleben, den Aufstieg der Eicher Traktorenwerke in den 50er und 60er Jahren. Die rasch expandierenden Eicherwerke boten in den Nachkriegsjahren vielen die Möglichkeit eines Neuanfanges. In der Folge davon setzte in der

Gemeinde bald eine rege Bautätigkeit ein, die wiederum die Gemeinde verhältnismäßig früh zwang, infrastrukturelle Maßnahmen wie die Schaffung einer Wasserversorgung und einer Abwasserbeseitigung in Angriff zu nehmen. Aus dem Bevölkerungswachstum konnten auch Handel, Handwerk und Gewerbe manchen Vorteil ziehen. Auf diese Weise wurden durch die Entwicklung der Firma Eicher bis in die 70er Jahre entscheidend auch die Geschicke der Gemeinde Forstern mitbestimmt.

Ende der 80er Jahre schuf die Gemeinde am nordwestlichen Ortsrand von Forstern ein Gewerbegebiet, vornehmlich für die Ansiedlung einheimischer Gewerbetreibender. Mit dem Erwerb größerer Grundstücksflächen am südlichen Ortsrand von Forstern konnte sie 70 Bauparzellen im Rahmen eines Einheimischenmodells zur Verfügung stellen.

In den Jahren 1989 - 1992 verfolgte sie im Rahmen der Städtebauförderung eine Sanierung des Ortskernes um die Forsterner Kirche, für die sie 1993 mit dem Bayerischen Heimatpreis ausgezeichnet wurde. [...]"



Positionsblatt 1910

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



--- Untersuchungsgebiet

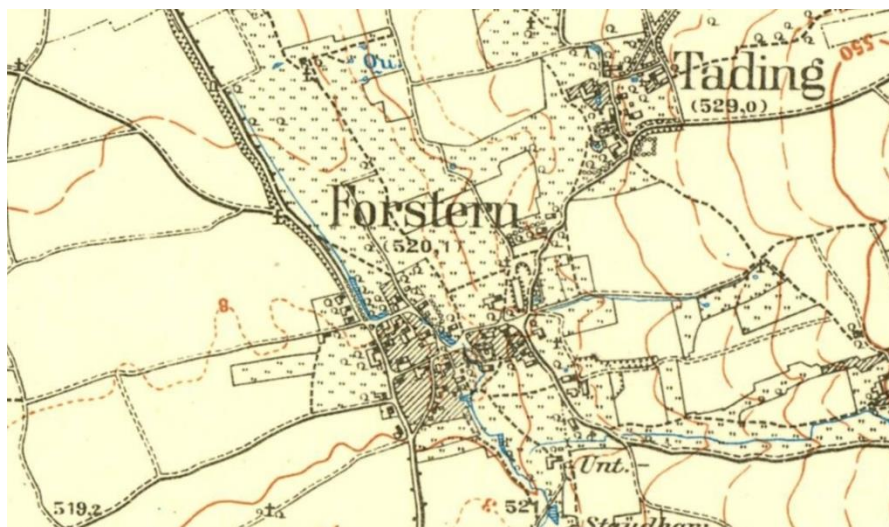


Gemeinde Forstern Vorbereitende Untersuchungen	
Karte 3 Überlagerung Kataster 1810, 2016	M 1:5.000 Stand März 2019

-  Bebauung 1810
-  Bebauung 2016
-  Flurgrenzen 2016
-  Untersuchungsgebiet

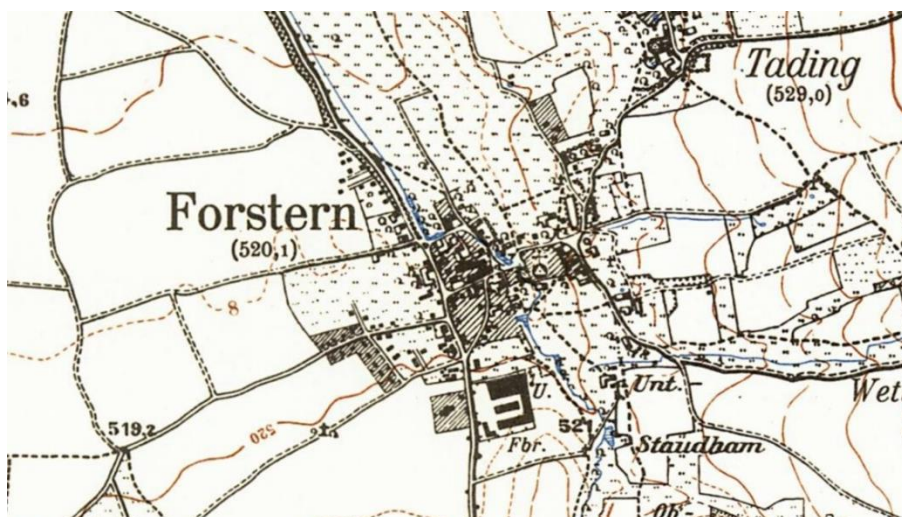
Positionsblatt 1938

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



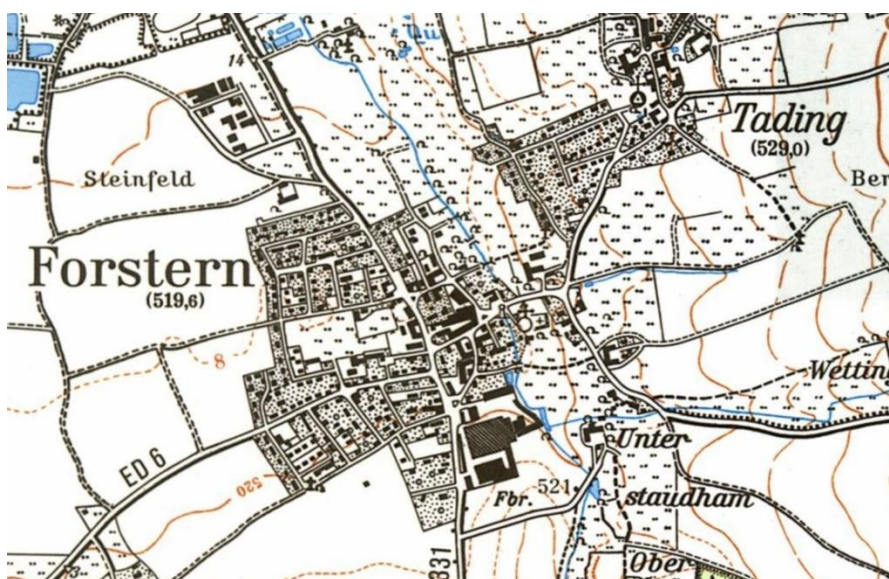
Topografische Karte 1959

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



Topografische Karte 1996

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



2.2 Räumliche Einbindung

Rund 30 km östlich von München, gehört die im Landkreis Erding gelegene Gemeinde Forstern dem Ballungsraum der Landeshauptstadt an. Mit der Bundesautobahn 94, der Bundesstraße 12 sowie der Staatsstraße 2331 ist die Gemeinde verkehrlich sehr gut in die Region eingebunden. Die verkehrsgünstige Lage wird durch den Ausbau der BAB 94 noch weiter verbessert. Zusätzliche Wachstumseffekte im Hinblick auf den Wohn- und Wirtschaftsstandort sind in diesem Zusammenhang zu vermuten.

Landschaftlich gesehen liegt das westliche Gemeindegebiet in der auslaufenden flachen Münchner Schotterebene, die bis zur Ortschaft Forstern heranreicht, im Osten geht das Gemeindegebiet dagegen in ein landschaftlich ansprechendes, bewaldetes und welliges Hügelland über.



Abbildung: Lage in der Region, ohne Maßstab, Darstellung: Plankreis 2018



Abbildung: Luftbild der Region, ohne Maßstab,
Quelle: BayernAtlas Plus 2018, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

2.3 Rechtliche Bindungen und vorhandene relevante Planungen

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Forstern gehört zum Landkreis Erding im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Mitglied der Planungsregion München.

Gemäß der Einordnung im Landesentwicklungsprogramm bzw. der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans liegt das Gemeindegebiet in einem ländlichen Teilraum im Umfeld eines großen Verdichtungsraums. Der Gemeinde Forstern wird keine zentralörtliche Funktion zugeteilt. Das mögliche Mittelzentrum Markt Schwaben, die Mittelzentren Erding und Ebersberg sowie das Oberzentrum München übernehmen die mittel- und oberzentralen Versorgungsfunktionen.

Die Lage im ländlichen Raum wird im aktuellen Regionalplan München, Teil A I, Nachhaltige überfachliche Entwicklung der Raumstruktur, die Region und ihre Teilräume, Ziele und Grundsätze wie folgt beschrieben:

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können.

Abbildung: Regionalplan München, Karte 1 Raumstruktur (Ausschnitt)

Quelle: Regionaler Planungsverband München, 2005 (Nachrichtliche Übernahme aus Landesentwicklungsprogramm 2003)

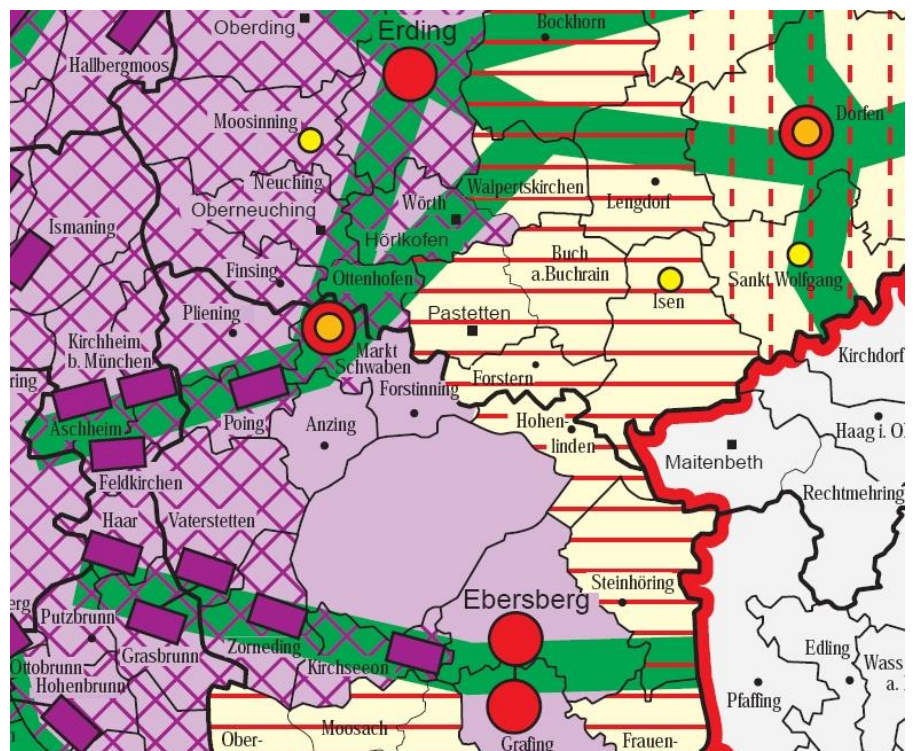
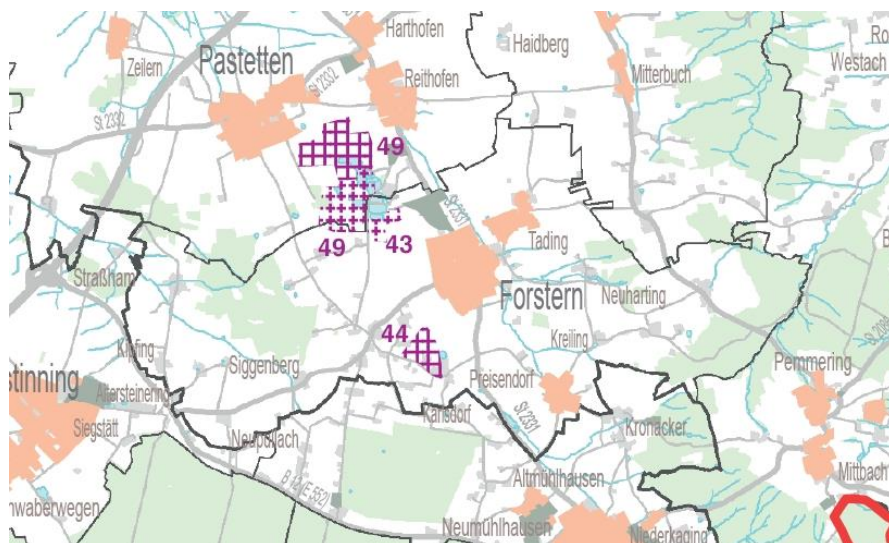


Abbildung: Regionalplan München,
Karte 2 Siedlung und Versorgung,
Tektur Bodenschätze (Ausschnitt)

Quelle: Regionaler Planungsverband
München

Bodenschätze	
	Vorranggebiet (Nr.)
30 bis 8036/1	Kies und Sand
L200 bis L7733/1	Lehm und Ton
5001 bis 5015,	Bentonit
B7436/1, B7437/1	
	Vorbehaltsgebiet (Nr.)
10 bis 801	Kies und Sand
L40 bis L7538/1	Lehm und Ton



Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Vorranggebiete sowie zwei Vorbehaltsgebiete für den Kies- und Lehmabbau. Weitere, für die Vorbereitenden Untersuchungen relevante Aussagen werden nicht getroffen.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan steuert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Der FNP wurde in der Fassung vom 21.10.1987 mit Bekanntmachung vom 01.03.1988 rechtswirksam. Mittlerweile gibt es 13 Änderungen, die 14. Änderung befindet sich, Stand September 2018, in Aufstellung.

Ziel der 14. Änderung ist die Digitalisierung und Zusammenschau rechtswirksamer Darstellungen des Flächennutzungsplans einschließlich seiner rechtswirksamen 1. bis 13. Änderung sowie die Berichtigung von Darstellungen auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne der Innenentwicklung und Satzungen gemäß § 34 BauGB.

Im Gegensatz zu einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans findet keine Analyse struktureller und ortsplanerischer Gegebenheiten des Gemeindegebietes statt. Folglich ist mit der 14. Änderung auch kein Abgleich mit bestehenden Nutzungen, keine Überprüfung dargestellter Nutzungen und keine Vorbereitung neuen Baurechtes durch Neuausweisungen von Bauflächen verbunden. Es findet also keine planerische Auseinandersetzung zum Zweck einer künftigen Ortsentwicklung statt. Vielmehr stellt die 14. Änderung die Ergebnisse solcher abgeschlossener und derzeit in eigenständigen Verfahren laufender Prozesse zusammenfassend dar.

2.3.3 Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Es gibt vier Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebietes, BP „Dorfzentrum“, BP „Ortsmitte“, BP „Schulstraße“ und BP „An der Tadinger Straße“

- Der Bebauungsplan zum „Dorfzentrum“ umfasst öffentliche Gebäude wie das Rathaus mit Bücherei und Café, Pfarrheim und Pfarrhaus, die um den neuen Dorfplatz gruppiert sind. Satzungsbeschluss: 27.10.2015, Bekanntmachung: 12.11.2015
- Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ enthält Festsetzungen zu neuen Wohngebäuden für verschiedene Generationen, die auf vorher gewerblich genutzten Grundstücken östlich der Hauptstraße entstehen. Auch Fuß- und Radwegverbindungen werden festgelegt. Das Verfahren wurde Stand September 2018 noch nicht eingeleitet, Aufstellungsbeschluss jedoch gefasst.
- Der Bebauungsplan „Schulstraße“ sieht Wohnungsbau westlich des Dorfkentrums nördlich der Schule vor. Satzungsbeschluss: 18.03.2014, Bekanntmachung: 27.03.2014.
- Der Bebauungsplan „Tadinger Straße“ sieht Wohnungsbau südlich der Pfarrkirche vor. Der Aufstellungsbeschluss ist gefasst, der erste Verfahrensschritt ist für Herbst 2018 geplant.



Abbildung: Bebauungsplanübersicht im Untersuchungsgebiet, Plankreis 2018

Außerhalb des Untersuchungsgebietes liegend, jedoch mit direkten Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet:

Der Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ ist die Grundlage für die Neubebauung von Feuerwehr und Bauhof auf dem Gemeinbedarfsgrundstück östlich der St 2331 zwischen Gewerbegebiet und Ort und Grundvoraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Hauptstraße, Tadinger Straße und Hirschbachweg. Der Bebauungsplan ist Stand September 2018 rechtskräftig.

2.3.4 Denkmalschutz

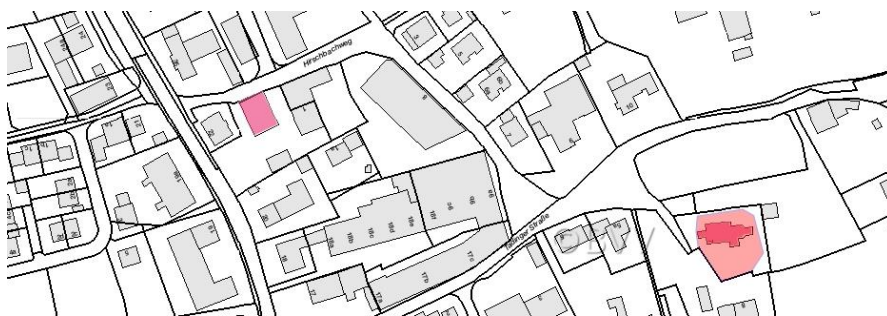
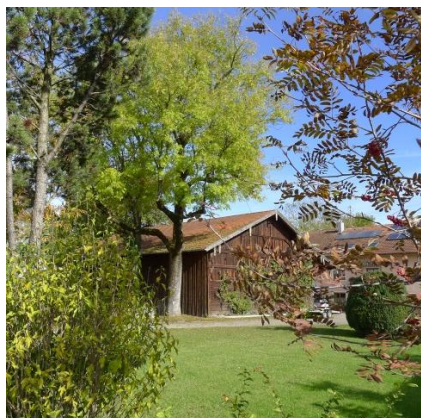


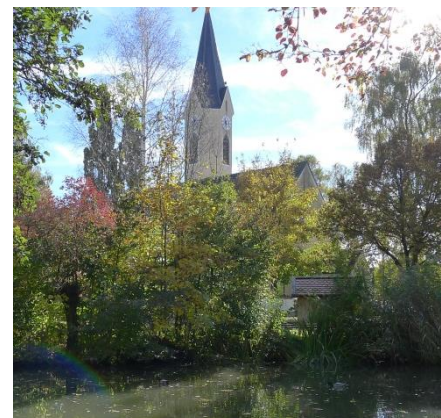
Abbildung: Baudenkmäler in Forstern, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2018

In Forstern existieren zwei Baudenkmäler und ein Bodendenkmal:

- Hirschbachweg 1, Bundwerkstadel des Parallelhofes mit eingebautem Blockbau-Getreidekasten, großer Holzständerbau mit flachem Satteldach, bez. 1772, Getreidekasten 17. Jh.
- Tadinger Straße 7, Kath. Pfarrkirche St. Peter, Saalbau mit dreiseitigem Chorabschluss mit angefügter Sakristei und Rautechturm, im Kern spätgotisch, barockisiert 1722; mit Ausstattung.
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter.



Bundwerkstadel



Pfarrkirche

2.3.5 Hochwasser- schutzkonzept

In Zusammenarbeit mit den Gemeinden Buch am Buchrain, Hohenlinden, Ottenhofen und Pastetten wurde 2015 unter Federführung der Gemeinde Forstern von der Sehlhoff GmbH ein interkommunales integrales Hochwasserschutz- und Rückhalte-Konzept erarbeitet. Hintergrund ist die gemeinsame Hochwasserproblematik, die insbesondere beim großen Hochwasser von 2013 alle Gemeinden zusammen aufgrund vergleichbarer topographischer Voraussetzungen und einem gemeinsamen Gewässernetz betroffen hat.

Maßnahmen des Hochwasserschutzes finden sich im aktuellen FNP als flächige Maßnahmen wie z.B. Rückhalteflächen und naturnahe Gewässergestaltung und lineare Maßnahmen wie z.B. Gräben, Schutzdämme und zusätzliche Verrohrungen wieder. Für die vorliegende Arbeit hat das Hochwasserschutzkonzept erstmal keine Auswirkungen.

2.3.6 Studie: Älter werden auf dem Land

Die Gemeinde Forstern hat als eine von vier Modellkommunen an der Studie „Älter werden auf dem Land“ mit daran anschließendem Integriertem Städtebaulich-Sozialen Konzept (ISSK, 2014/2015, Bearbeitung Planungsgruppe 504 mit Heller Späth, München und German Deller, Karlsfeld) teilgenommen. Im gemeindeübergreifenden Planungs- und Beteiligungsprozess wurden Anforderungen und Handlungsoptionen der Gemeinden zu den Themenfeldern Versorgung, soziale und kulturelle Infrastruktur und Mobilität erarbeitet. Aufgrund des starken Wachstums der Bevölkerungsgruppen der Erwerbstätigen und über 65-jährigen Menschen und dem damit einhergehenden hohen Siedlungsdruck, Auspendlerquoten sowie veränderten Anforderungen an kommunale Infrastruktur und Siedlungsstruktur identifiziert das ISSK folgende Handlungsbedarfe:

- Die Ortsmitten sollen als lebendige soziale und kulturelle Zentren erhalten und gestärkt werden und Einrichtungen der Alltagsversorgung wie Schule, Arzt, Gasthaus etc. gesichert werden.
- Es wird empfohlen, die Ortsmitten um verschiedene Pflegeangebote zu ergänzen und Treffpunkte z.B. im Neubau des Pfarrsaales einzurichten bzw. zu optimieren.
- Die Mobilität nicht motorisierter Menschen soll verbessert werden
- Beratungen zu den Themen „Wohnen im Alter“ und „barrierefreies Bauen“ sollten eingerichtet werden.
- Ein weiterer Bedarf ist die Aufwertung der Ortsdurchfahrtsstraßen in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Sicherheit

für Fußgänger, Radfahrer, ältere Menschen und Kinder. In Forstern wird eine barrierefreie Gestaltung der St 2331 und eine Verlangsamung des Verkehrs nahegelegt.

Die im ISSK entwickelten Leitlinien sehen vor, dass ein Bewusstsein für „Demografiegerechtigkeit“ geschaffen wird. Älteren Bürgern soll dabei geholfen werden, möglichst lange zuhause oder in vertrauter Umgebung zu wohnen und am öffentlichen Leben teilzuhaben. Dazu soll z.B. im Bebauungsplan „Ortsmitte“ und am Standort Hirschbachweg, aber auch im Bestand auf differenziertes, senioren- und behindertengerechtes Wohnen geachtet und in der Nähe Pflege- und Betreuungseinrichtungen angeboten werden. Eine weitere Leitlinie sieht die Förderung bürgerschaftlichen Engagements und Ehrenamts vor, um ältere Menschen im Alltagsleben zu unterstützen.

Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit kann Synergieeffekte nutzbar machen, in Bezug auf die Ortsplanung, die nun generationsübergreifender gedacht werden muss. Neben der Barrierefreiheit öffentlicher Einrichtungen und Straßen ist die Innenentwicklung in Zukunft von größerer Bedeutung, ebenso wie der Einbezug der Landschaft und stärkere Nutzung ihrer Erholungsfunktion.

Erste Schritte wurden bereits gemacht mit der Einrichtung von Seniorenbeiräten, Fahrdiensten, Beratungsangeboten und der Entwicklung der Idee einer gemeinsamen stationären Pflegeeinrichtung.

2.3.7 Aktuelle Vorhaben im Untersuchungsgebiet

Dorfzentrum, Dorfplatz und Rathausneubau

Mit den Planungen zu einem neuen Dorfzentrum kommt es zu einer umfangreichen Neuordnung im Ortskern von Forstern; städtebauliche Missstände werden behoben.

Ziel der Neuordnung ist es, einen Dorfplatz an der St 2331 nordöstlich des Rathauses zu schaffen. Dabei werden anstelle des aufgelassenen Bauernhofes und des nicht mehr genutzten Wörlsaales Neubauten mit wichtigen Einrichtungen um den neuen Dorfplatz gruppiert: Pfarrheim, Pfarramt, Rathausneubau, Bücherei, Café, öffentliche barrierefreie Toilette.

Mit dem neuen Dorfplatz entsteht ein öffentlicher Platz, der den Bürgern als Treffpunkt und Festplatz dient. Dorflinde, Sitzelemente und Brunnen sind wichtige Elemente im öffentlichen Raum.



Abbildung: Wettbewerbsbeitrag, 2012, Neumann & Heinsdorff Architekten, Quelle: <http://neumannundheinsdorff.de/projects/neue-ortsmitte-und-pfarrzentrum-forstern/>

Zur Neugestaltung der Dorfmitte wurde im Jahr 2012 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Den 1. Preis zur Gestaltung des Pfarrzentrums Mariä Himmelfahrt haben Neumann & Heinsdorff Architekten gewonnen.



Abbildung: Modellfoto Wettbewerbsbeitrag, 2012, Neumann & Heinsdorff Architekten, Quelle: <http://neumannundheinsdorff.de/projects/neue-ortsmitte-und-pfarrzentrum-forstern/>

Den Rathausneubau plant das Architekturbüro Florentin Messner. Der Neubau beinhaltet im Erdgeschoss Räume für die Verwaltung, die Bücherei, ein Kultur-Café und das Bürgerbüro sowie im Ober- und Dachgeschoss ebenso Räume für die Verwaltung sowie den Sitzungssaal und das Trauungszimmer.



Abbildungen: Neuplanung Rathaus, Quelle: Gemeinde Forstern, Darstellung: Dipl.-Ing. Messner 2016

Neue Ortsmitte

Durch den Umzug der Feuerwehr, des Bauhofes sowie der Auslagerung der Autowerkstatt kommt es auf einer Fläche von ca. 8300 m² zu einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung. Die heute vorhandenen städtebaulichen Missstände können so beseitigt werden. Die Neuordnung sieht hier v.a. eine altersgerechte, barrierearme Wohnbebauung vor. Ein öffentliches Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer verknüpft das neue Dorfzentrum mit dem Bereich rund um die Pfarrkirche.

Die unterschiedlichen Wohnformen werden in Zeilenbauten und in einem größeren Gebäudekomplex (Mehrgenerationenwohnen) angeordnet, der im gemeindlichen Besitz bleiben soll. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit Liftanlage organisiert. Insgesamt sollen hier rund 60 neue Wohneinheiten mit einem Wohnungsangebot zwischen 1-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Grundlage der Planungen ist eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 des Büros Florentin Messner und des Büros Brenner.



Abbildung: Übersichtsplan, Wohnen in Forstern, Machbarkeitsstudie, Landschaftsarchitekt Brenner, Architekt Messner, 2013

Neubau Feuerwehr und Bauhof, Einzelhandel

Zwischen Tankstelle und Gewerbegebiet sollen im Norden Forsterns eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und den Bauhof sowie ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.



Abbildung: 13. Änderung des Flächennutzungsplans, Baufächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr und Bauhof sowie Sondergebiet Einzelhandel, 2016

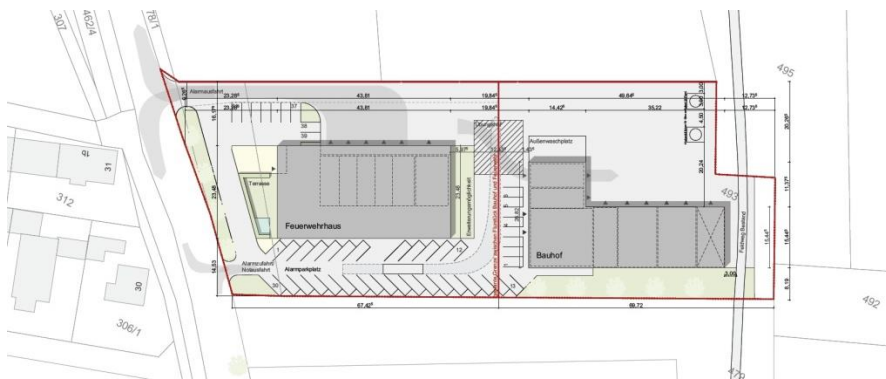


Abbildung: Lageplan Neubau Feuerwehr und Bauhof, KplanAG, Abensberg, 2018

Es ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Forstern, die langfristige Versorgungslage in der Gemeinde zu sichern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe der Einzelhandelsnutzungen zu den Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkten am Hauptort Forstern. Mit einem neuen, deutlich näher am Ortszentrum gelegenen Einzelhandelsstandort will die Gemeinde darüber hinaus Ziele der interkommunalen Modellstudie „Älter werden auf dem Lande“ umsetzen und die Nahversorgung einer wachsenden Ü-65-Generation unter dem Stichwort „Kurze Wege“ ausbauen und sicherstellen.

Für das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Forstern ist gem. Feuerwehrbedarfsplanung ein Neubau zwingend erforderlich.

Der Bebauungsplan für den Bereich Feuerwehr und Bauhof ist rechtskräftig, zum Bereich Sondergebiet Einzelhandel gibt es noch keine planerischen Konkretisierungen.

2.4 Soziale und wirtschaftliche Grundlagen

2.4.1 Bevölkerungsentwicklung und Demografie

Quellen für verwendete Grafiken und Zahlen:

Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Forstern bis 2028, Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2016

Statistik Kommunal 2017, Gemeinde Forstern, Februar 2018

Seit den ersten statistischen Aufzeichnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahre 1840 zeichnet sich die Gemeinde Forstern durch ein stetiges Bevölkerungswachstum aus. Mehr als vier Mal so viele Personen leben im Jahr 2016 im Gemeindegebiet.

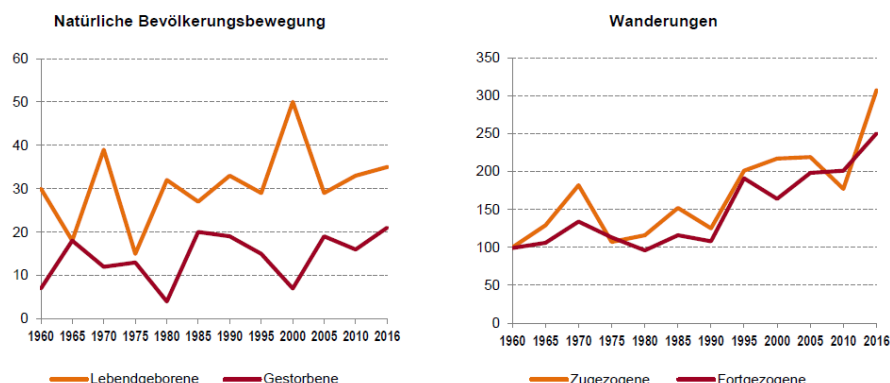
Vor allem ab den 1960er Jahren, u.a. bedingt durch eine positive natürliche Bevölkerungsbewegung sowie durch den wirtschaftlichen Aufschwung der Region, konnte die Gemeinde stark anwachsen. Die Salden der jährlichen Zu- und Abwanderungen waren seit den 1960er Jahren mit Ausnahme des Jahres 2010 stets positiv. Dadurch hält das Bevölkerungswachstum bis heute an.

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Forstern seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²
	insgesamt	Veränderung 31.12.2016 gegenüber ... in %	
01.12.1840	778	370,7	52
01.12.1871	729	402,3	49
01.12.1900	870	320,9	58
16.06.1925	897	308,2	60
17.05.1939	821	346,0	55
13.09.1950	1 190	207,7	79
06.06.1961	1 363	168,7	91
27.05.1970	1 591	130,2	106
25.05.1987	2 063	77,5	138
09.05.2011	3 216	13,9	214

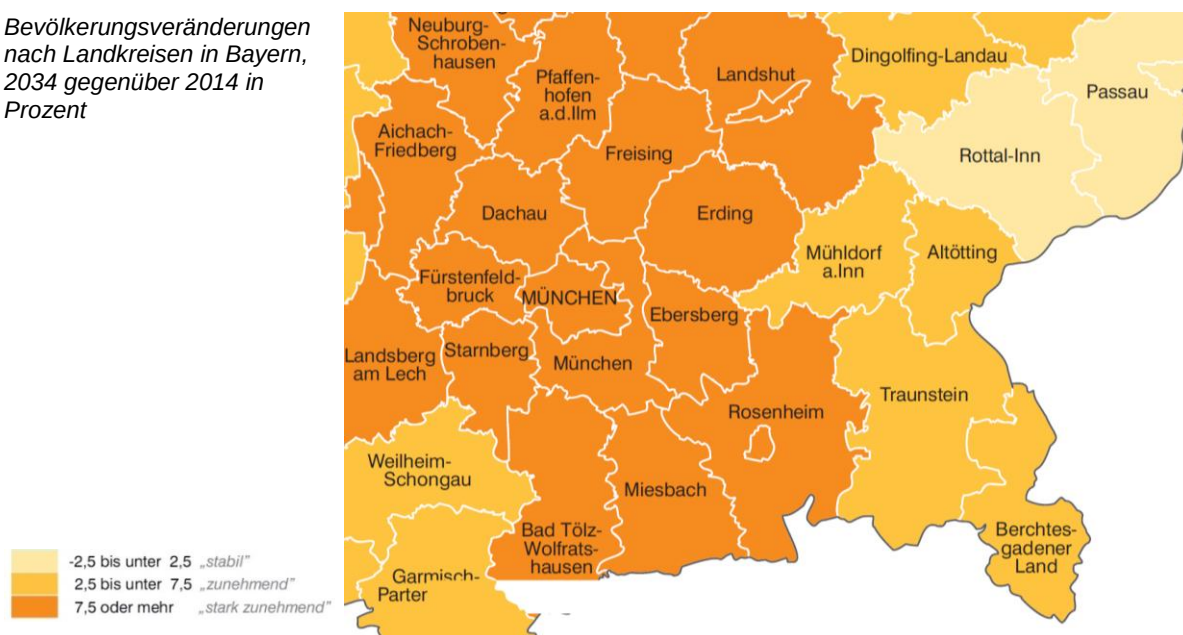
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2007	3 168	- 16	- 0,5
2008	3 242	74	2,3
2009	3 261	19	0,6
2010	3 254	- 7	- 0,2
2011	3 213	- 41	- 1,3
2012	3 345	132	4,1
2013	3 415	70	2,1
2014	3 491	76	2,2
2015	3 592	101	2,9
2016	3 662	70	1,9

Natürliche Bevölkerungsbewegung, Zu- und Abwanderung Gemeinde Forstern zwischen 1960 - 2016



Der Landkreis Erding wird laut Bayerischem Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2034 eine „stark zunehmende“ Bevölkerungsentwicklung verzeichnen.

Bevölkerungsveränderungen nach Landkreisen in Bayern, 2034 gegenüber 2014 in Prozent



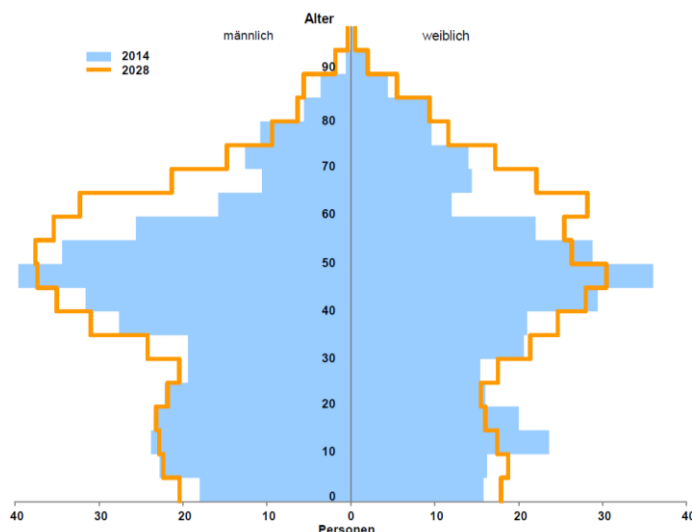
Voraussichtlich betrifft diese Entwicklung auch die Gemeinde Forstern. Während am 31. Dezember 2014 in Forstern 3.491 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren, prognostiziert das Landesamt mit gerundet 3.900 Menschen im Jahre 2028 ein deutliches Bevölkerungswachstum.

Bereits 2017 wurde die Einwohnerzahl von 3.709 erreicht (Quelle: Gemeindedaten Forstern, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2017). Es ist also anzunehmen, dass der Zuwachs deutlich schneller voranschreitet als prognostiziert und damit eine höhere Dringlichkeit der städtebaulichen Entwicklung besteht.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	3 491	735	2 267	489
2015	3 540	740	2 310	490
2016	3 590	730	2 360	500
2017	3 630	720	2 420	490
2018	3 670	710	2 470	490
2019	3 710	710	2 500	500
2020	3 740	700	2 520	510
2021	3 770	710	2 540	520
2022	3 790	700	2 550	540
2023	3 810	700	2 560	550
2024	3 830	710	2 550	570
2025	3 850	710	2 550	580
2026	3 860	710	2 560	590
2027	3 880	710	2 550	610
2028	3 900	720	2 540	640

Bevölkerungsentwicklung
Gemeinde Forstern zwischen
2014 - 2028

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.



Bevölkerungsskizze
Gemeinde Forstern
Vergleich 2014 und 2028

Wie in ganz Bayern zeigt sich auch in Forstern der demografische Wandel, allerdings anders verteilt im Vergleich mit dem Durchschnitt des Landkreises oder Oberbayerns: In Forstern wird ein Rückgang der unter 18-Jährigen erwartet. Entgegen dem Trend der Region schrumpft die Altersgruppe der 18- bis unter 40-Jährigen in Forstern nicht und die Zahl der 40- bis unter 65-Jährigen in der Bevölkerung nimmt deutlich stärker zu. Der Anteil der über 65-Jährigen vergrößert in absoluten Zahlen, prozentual gesehen etwas weniger ausgeprägt als im Landkreis Erding bzw. Oberbayern. Grund hierfür wird u.a. im Zuzug junger Familien gesehen.

Bevölkerungsveränderung
2028 (Forstern) bzw. 2036
(Lkr. Erding, Oberbayern)
gegenüber 2014 in Prozent

2.4.2 Lokale Ökonomie

	Forstern	Lkr. Erding	Oberbayern
Insgesamt	11,6	13,3	9,9
unter 18-Jährige	-2,7	6,3	11,6
18- bis unter 40-Jährige	8,0	-2,6	-1,2
40- bis unter 65-Jährige	14,8	3,3	4,5
über 65-Jährige	15,8	70,4	35,0

Im Jahr 2016 sind in Forstern 584 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Neben dem produzierenden Gewerbe sind die Arbeitnehmer v.a. im Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie der Dienstleistung tätig, in einem untergeordneten Rahmen im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei. Mit minus 1048 Arbeitnehmern besteht im Gemeindegebiet ein ausgeprägter negativer Pendlersaldo (Quelle: Statistik Kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik).

Sozialversicherungspflichtig
beschäftigte Pendler in Forstern

Quelle: Gemeindedaten Ausführliche Datengrundlage
2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Jahr	Einpendler			Auspendler		
	insgesamt	darunter aus dem Landkreis	aus Stadt München	insgesamt	darunter in den Landkreis	nach Stadt München
2006	340	142	36	1.083	133	384
2007	372	156	41	1.067	125	378
2008	403	172	42	1.091	122	396
2009	399	185	43	1.098	118	413
2010	370	179	34	1.129	134	435
2011	506	186	36	1.165	140	440
2012	572	192	36	1.210	155	459
2013	431	212	37	1.239	152	454
2014	422	205	38	1.303	165	466
2015	413	202	44	1.388	177	475
2016	424	201	42	1.472	205	498

Die größten Arbeitgeber sind die Firma Peter Feckl Maschinenbau GmbH (Maschinenbau) und die Gemeinde selbst (kommunale Einrichtungen).

Im Hinblick auf die Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs findet sich in Forstern der Edeka Markt im Gewerbegebiet, der geplante Supermarkt an der Hauptstraße, Kreitmaier Bäckerei-Konditorei-Café, Martins Backstube, Deutsche Post Filiale, VR Bank und Sparkasse, Apotheke ...

2.5 Städtebauliche Strukturen

2.5.1 Siedlungsstruktur und Gestalt

Die Gemeinde Forstern zeichnet sich durch einen kompakten Siedlungskörper aus, der v.a. durch eine Einzelhaus und Doppelhaus/Reihenhaus Bebauung geprägt ist. Im Bereich der Ortsmitte finden sich neben den großkubaturigen Gebäuden des Schulzentrums Gewerbebetriebe, die durch ihre Hallenbebauung die ortsübliche Maßstäblichkeit überschreiten. Weitere Hallengebäude sind im Gewerbegebiet „Nord“ angesiedelt.

Die ortstypische kleinteilige Bebauung zeigt sich mit Giebeldächern und einer der dörflichen Situation entsprechenden, geringen baulichen Dichte. Lediglich im Bereich der ortsmittigen Gewerbebetriebe erscheint die Bebauungsdichte höher. Die überwiegende Mehrheit der Bebauung wird durch zwei Geschosse mit einem Dachgeschoss bestimmt.

Das ehemalige Bauerndorf wurde im letzten Jahrhundert stark überformt, nicht zuletzt trägt das hohe Siedlungswachstum zur Veränderung des Ortsbildes bei. Dennoch finden sich im Bereich zwischen Tadinger Straße, Hauptstraße, Hirschbachweg und Michael-Irl-Straße historisch gewachsene Hofanlagen und Hofsituationen, die heute das Ortsbild mit prägen.



Ortstypische Ein- und Zweifamilienhausbebauung in der Hauptstraße



Historische Hofsituationen im Hirschbachweg



Schulzentrum



Gewerbehallen in der Ortsmitte an der Tadinger Straße



--- Untersuchungsgebiet

2.5.2 Nutzungen und Funktionen

Der kleinteiligen Bebauung entsprechend zeichnet sich die Gemeinde Forstern v.a. als attraktiver Wohnstandort aus. Zentral gelegen, von den Wohngebieten sehr gut auf kurzen Wegen zu erreichen, befindet sich das Gemeinbedarfszentrum der Gemeinde mit Schule, Kita/Hort, Sporthalle, Rathaus. Die zentrale Anordnung ist ebenso charakteristisch für die Kompaktheit des Siedlungskörpers.

Entlang der Hauptstraße sowie in Teilen entlang der Tadinger Straße haben sich kleinteilige Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Der großflächige Einzelhandel wird im nördlichen Gewerbegebiet sowie durch die Neuplanung im Bereich der neuen Feuerwehr abgedeckt.

Ein „zweites“ Zentrum findet sich, auch mit Blick auf das Urkataster, im Bereich der Pfarrkirche mit Friedhof, Kriegerdenkmal, historischem Löschweiher und üppiger Grünstruktur mit Aufenthaltsqualität.



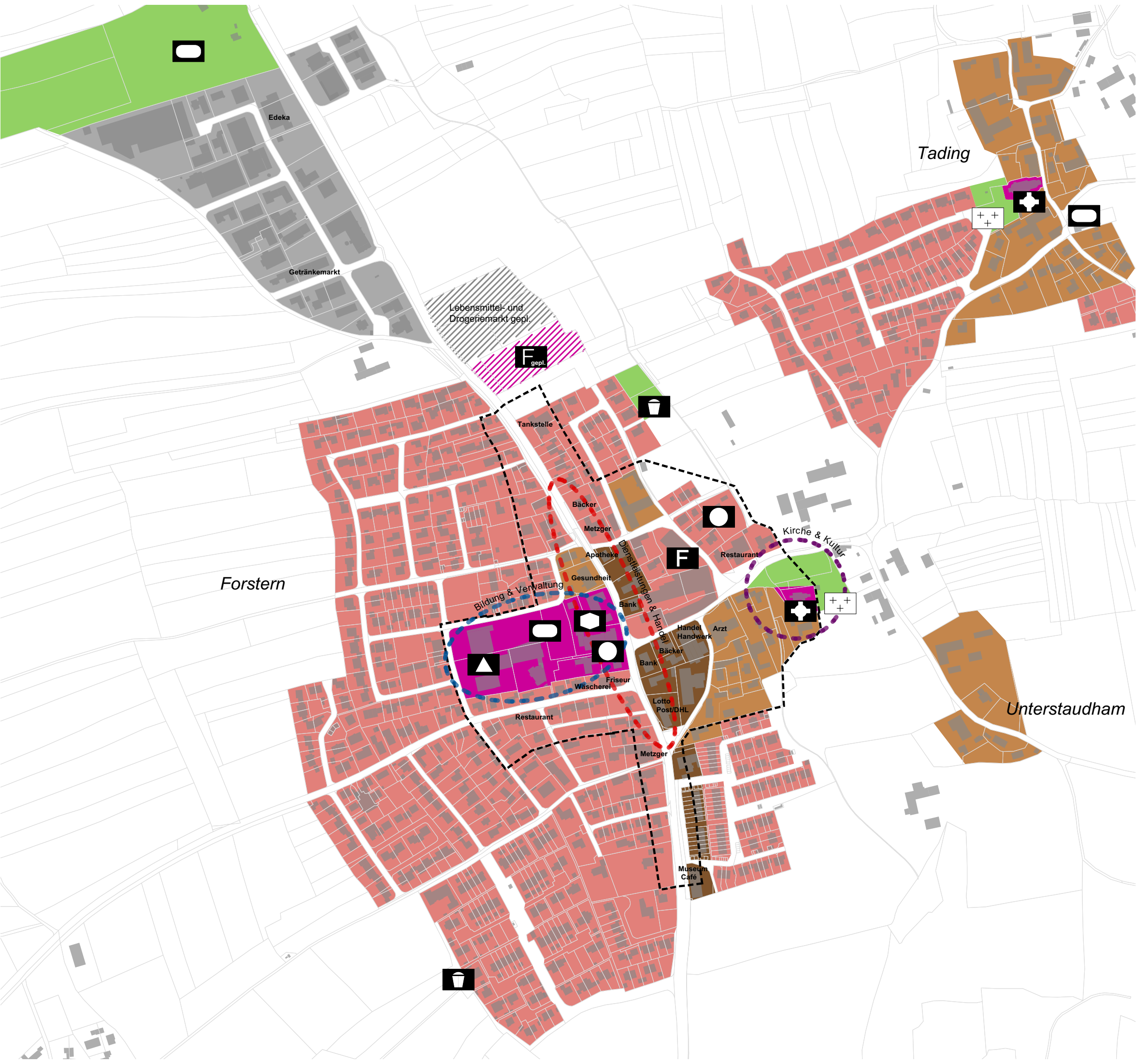
Handel, Dienstleistung und Gewerbe in der Hauptstraße



Schulzentrum



Historisches Zentrum mit Pfarrkirche



- | | |
|--|--------------------------------|
| | überwiegend Wohnnutzungen |
| | Mischnutzungen/ Dorfgebiet |
| | Gewerbenutzungen |
| | Nutzungen für den Gemeinbedarf |
| | Grünflächen |
| | öffentliche Verwaltung |
| | Schule |
| | soziale Zwecke |
| | Sportplatz |
| | Spielfeld |
| | Feuerwehr |
| | Kirche |
| | Friedhof |
| | Untersuchungsgebiet |

2.5.3 Grün- und Freiraum

Der Siedlungskörper, am Rande der flachen Münchner Schotterebene gelegen, ist vor allem von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Östlich des Ortes fließt von Süden nach Norden der Hirschbach. Hier endet die Schotterebene, die Landschaft wird topografisch bewegt, das Isen-Sempt-Hügelland beginnt.

Entlang des Hirschbaches sowie rund um die Pfarrkirche findet sich eine üppige Grünstruktur mit zahlreichen ortsbildprägenden Gehölzen. In Verbindung mit dem Löschweiher und dem Kriegerdenkmal zeigt dieser Bereich einen parkähnlichen Charakter mit Aufenthaltsqualitäten auf. Im weiteren Verlauf des Hirschbachwegs in Richtung Hauptstraße (ehemaliger Verlauf des Hirschbaches) sind ebenso dörfliche Situationen mit prägenden Baumgruppen zu finden.

Ansonsten wird das Ortsbild v.a. durch die Hausgärten der Wohnbebauung geprägt. Auch hier finden sich immer wieder üppige Gehölzstrukturen, die den Ort sehr grün erscheinen lassen.

Der umliegende Landschaftsraum ist durch zahlreiche Wirtschaftswege gut erschlossen und dient der Bevölkerung als Naherholungsgebiet. Badeseen des ehemaligen Kiesabbaus ergänzen das Naherholungsangebot.



Baumgruppe am Hirschbachweg



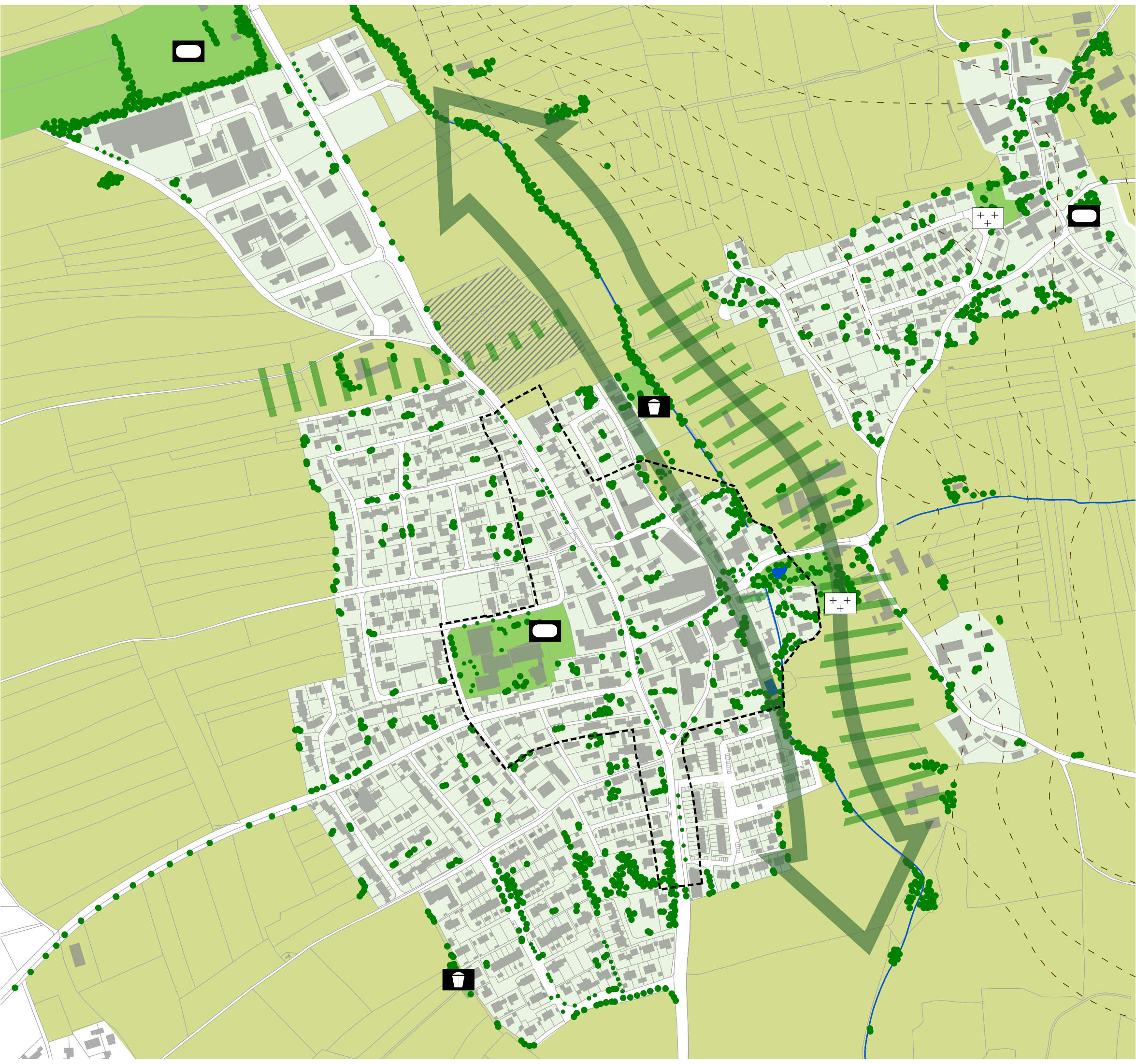
Rund um das Kriegerdenkmal



Hirschbach



Üppige Gehölzstruktur in Privatgärten



-  landwirtschaftlich genutzte Flächen
-  vorwiegend private Hausgärten, Eingrünungen etc.
-  gestaltete Grünanlagen
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Friedhof
-  ansteigende Topografie
-  vorhandene Grünzäsuren
-  Grünnetzungen
-  ortsbildprägende Gehölzstrukturen
-  Gewässer
-  Untersuchungsgebiet

2.5.4 Verkehre

Die von Norden nach Süden bzw. Süden nach Norden verlaufende Staatsstraße 2331 (Hauptstraße) ist der Hauptverkehrsträger in Forstern. Nach Verkehrszählungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr beträgt die Verkehrsmenge im Abschnitt zwischen B12 im Süden und der Einmündung der St 2332 bei Reithofen im Norden im Jahre 2015 rund 7.800 Kraftfahrzeuge am Tag in beide Richtungen. Der Schwerververkehrsanteil liegt dabei bei rund 5%. Bei den Zahlen handelt es sich um grobe Richtwerte, eine genaue Zählung der Verkehrsmengen und eine Erfassung der Verkehrsarten (Binnenverkehre, Durchgangsverkehre etc.) liegen nicht vor. Es ist zu vermuten, dass nach Fertigstellung der A 94 die Durchgangsverkehre mehr werden. Eine weitere wichtige Verkehrsachse ist die Kreisstraße ED 6 (Münchner Straße). Mit 2.225 KFZ/Tag und einem Schwerverkehrsanteil von rund 5% liegen die Verkehrszahlen jedoch unter den Mengen der St 2331 (Quelle: Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2015).

Ein dichtes Netz an Anlieger- und Quartiersstraßen dient ebenso den Fußgängern und Radfahrern. Ergänzt wird das Wegenetz durch Fuß- und Radwege, die v.a. in den angrenzenden Landschaftsraum führen.

Grundsätzlich erscheint das Fuß- und Radwegenetz im Vergleich zum Straßennetz der KFZ-Verkehre ausbaufähig. Gerade unter dem Aspekt der Barrierefreiheit, z.B. der Befahrbarkeit mit Rollstühlen und Rollatoren besteht Handlungsbedarf. Im Zusammenhang dazu stehen fehlende sichere Querungsmöglichkeiten über die Hauptstraße, eine wünschenswerte Verlangsamung der dortigen Verkehre.



St 2331 am nördlichen Ortsausgang



St 2331, Rathaus mit Fußgängerampel



Fuß- und Radweg in Teilabschnitten der St 2331



Maroder Gehwegbereich in der Tadinger Straße

- übergeordneter Verkehrsträger Staatsstraße
- übergeordneter Verkehrsträger Kreisstraße
- Gemeindeerschließungsstraße
- Quartierserschließung
- Anliegerschließung
- Fuß- und Radwege
- Untersuchungsgebiet



2.6 Zusammenfassende Bewertung

2.6.1 Städtebauliche Stärken und Besonderheiten

Siedlungsstruktur und Gestalt

- + Historisch gewachsener Siedlungsbereich. Dörfliche Strukturen sind heute in Teilen erhalten, historischer Ortsgrundriss ist noch abzulesen.
- + Ortstypische historische Einzelsituationen, wie z.B. rund um die Pfarrkirche.
- + Ortsbildprägende Gebäude, z.T. unter Denkmalschutz stehend. Im gewachsenen Ortszentrum z.T. noch die ursprünglichen Hofstrukturen zu erkennen.
- + Städtebauliche Dominante mit der Pfarrkirche.
- + Kompakter Siedlungskörper mit homogener Bebauung im Hinblick auf das Maß der Nutzung.
- + Große Flächenpotentiale in der Ortsmitte zur Innenentwicklung.

Nutzungen und Funktionen

- + Zwei „Zentren“ – historisches Zentrum im Bereich der Kirche (Religion, Kultur) und ein „neues Zentrum“ entlang der Hauptstraße/Rathausbereich (Bildung, Verwaltung).
- + Funktions- und Nutzungsvielfalt im Ortskern.
- + Gute Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs. Kleinteilige Handelsstruktur entlang der Hauptstraße und Tadinger Straße, großflächiger Nahversorger im Gewerbegebiet.
- + Attraktiver Wohnstandort mit hohen Wohnumfeldqualitäten, u.a. durch Lage im Landschaftsraum mit Naherholungsmöglichkeiten.
- + Attraktives Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen, „kompakt“ in der Ortsmitte gelegen.

Grün- und Freiraum

- + Lage des Ortes in einem wertvollen Natur- und Landschaftsraum in der Isar-Inn-Schotterebene an der Grenze zum Isen-Sempt-Hügelland mit hoher Naherholungsfunktion.
- + Ortsbildprägende Gehölz- und Baumgruppen, u.a. in Privatgärten, am Dorfweiher, entlang des Hirschbaches.

Verkehre

- + Gute Straßenanbindung über die St 2331 an die BAB A94.
- + Z.T. gutes Fuß- und Radwegenetz, v.a. im Landschaftsraum.
- + Busanbindung Erding - Ebersberg.

2.6.2 Städtebauliche Missstände

Siedlungsstruktur und Gestalt

- Keine klares Ortszentrum zu erkennen. Zum einen gibt es den gewachsenen Ortskern an der Kirche, zum anderen zeigt sich heute entlang der Hauptstraße/Rathausbereich ein weiterer zentraler Bereich.
- Starke Überformung des alten Ortskerns mit Bereichen, die einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen, z.T. ortsuntypische, großkubaturige Hallengebäude.
- Defizite in der Oberflächengestaltung im Öffentlichen Raum, v.a. in zentralen Ortsbereichen wie z.B. in der Hauptstraße und Tadinger Straße, z.T. mit einem hohen Versiegelungsgrad.
- Gebäude zwischen Hirschbachweg und Tadinger Straße (Feuerwehr, Bauhof, Autowerkstatt) in einem nach Augenschein schlechten baulichen Zustand.

Nutzungen und Funktionen

- Geringer gestalterischer und funktionaler Zusammenhang zwischen gewachsenem Ortskern an der Kirche und zentraler Bereich an der Hauptstraße/ Rathaus.
- Recyclinghof und Autowerkstatt in untypischer Ortsmitte, ebenso die Schreinerei. Störende Emissionen sind zu erwarten.
- Kleinteilige Handelsstruktur entlang der Hauptstraße.

Grün- und Freiraum

- Erlebbarkeit des Hirschbaches stark eingeschränkt.
- Angersituation an der Hauptstraße mit Gestaltungspotentialen.

Verkehre

- Hohe Verkehrsbelastungen in der Ortsmitte (Hauptstraße), mit hohen Anteilen an Durchgangsverkehren (Annahme).
- Fuß- und Radwege mit funktionalen/gestalterischen Mängeln (u.a. zu schmal, nicht barrierefrei, Schotterbelag), dadurch mangelnde Anbindungen wichtiger Ziele im Ort (Sportplatz, Einkaufsmöglichkeiten etc.).
- Z.T. fehlende sichere Querungsmöglichkeiten über die Hauptstraße.

2.6.3 Städtebauliche Handlungsanlässe

1. Ortsgrundriss

I Bereich „neues Dorfzentrum“

- Bereich mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf, u.a. Gebäudeleerstände, marode Bausubstanzen (Abriss erfolgt).
- Umsetzung einer vorhandenen städtebaulichen Planung. Errichtung eines neuen Dorfzentrums u.a. mit Rathausneubau und neuem Pfarrheim.
- Verknüpfung zur „Ortsmitte“ mangelhaft bzw. notwendig.

II Bereich „Ortsmitte“

- Bereich mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf, u.a. Gebäudeleerstände, marode Bausubstanzen, emissionsträchtige Betriebe etc.
- Umsetzung einer vorhandenen städtebaulichen Planung. Errichtung einer Wohnanlage der Generationen inkl. Pflegeeinrichtung, öffentlicher Durchwegung etc.
- Verknüpfung zum „neuen Dorfzentrum“ mangelhaft bzw. notwendig.

III Bereich westlich Michael-Irl-Straße

- Bereich mit ortskernuntypischer Nutzung, Gewerbebetrieb mit Emissionen, Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes.
- Ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf ist mittel- bis langfristig zu prüfen (sofern der Betrieb den Standort wechseln will).

2. Straßen und Wege

I Hauptstraße

- Funktionale Störung durch hohe Verkehrsbelastung, hohe Geschwindigkeiten.
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum bzw. im privaten, öffentlich wirksamen Raum, hohe Versiegelung, der städtebaulichen Bedeutung der „Ortsmitte“ nicht angemessen gestaltet, geringe Aufenthaltsqualität.
- Z.T. Konflikte zwischen Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer. Fehlende eigene Radwegführung entlang der Hauptstraße, auch als Wegeanbindung zwischen Siedlungsbereich und Gewerbegebiet, auch fehlende sichere Quermöglichkeiten.
- Fußwege sind nicht rollstuhlgeeignet, Ostseite ist zu schmal und endet bei Tankstelle, Westseite ist Schotterweg
- Fehlendes Grün- und Freiraumkonzept für die gesamte Ortsdurchfahrt/Hauptstraße.
- Schlechte Wahrnehmung der Ortseingänge führt u.a. zu hohen Geschwindigkeiten der (Durchgangs-)Verkehre.

II Tadinger Straße

- Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum bzw. im privaten, öffentlich wirksamen Raum, hohe Versiegelung, der besonderen städtebaulichen Bedeutung („Verknüpfung der Ortsmitten“) nicht angemessen.
- Fehlende oder nur unzureichende Fußwege/ Gehwegbereiche, keine Barrierefreiheit, nicht Rollstuhlgeeignet

III Hirschbachweg, Michael-Irl-Straße

- Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum bzw. im privaten, öffentlich wirksamen Raum, hohe Versiegelung, der besonderen städtebaulichen Bedeutung (gewachsene dörfliche Ortsmitte) nicht angemessen.

IV Diverse Fuß- und Radwege

- a) Fuß- und Radweg entlang der Hauptstraße (siehe auch Ziff. 2.1): Rad- und Fußverkehr auf Mischflächen, eigenständiger Radweg, v.a. auf der Westseite wünschenswert; fehlende Wegeanbindung an der Westseite an das nördliche GE-Gebiet sowie an das geplante Einkaufszentrum.

- b) Gehweg Tadinger Straße: teilweise in einem baulich schlechten Zustand, „Stolperfallen“, u.a. Gehweg schmal.
- c) m Zehentstadl: Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung, auch als attraktive Anbindung an das geplante Einzelhandelszentrum.
- d) Hirschbachweg: Attraktivierung der heute fast nicht auffindbaren Wegeverbindung zwischen Forstern und Tading.
- e) Entlang des Hirschbaches: Fehlende Abschnitte der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Dorfzentrum, GE-Nord, Reithofen oder in Richtung Preisendorf.

3. Dörfliche Bausubstanz und Gebäude

I Rathaus, Hauptstraße 15

- Kein barrierefreier Zugang in die Obergeschosse, u.a. zum Sitzungssaal.
- Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des nördlich angrenzenden Bereichs bzw. Umsetzung des neuen Dorfzentrums bedarf es eines Sanierungs- und Nutzungskonzepts.

II Hauptstraße 16/19

- Leerstand (Stand 10/2016), Abriss erfolgt (2018).
- Sanierungsbedarf nach Augenschein (siehe Bereich „neues Dorfzentrum“).

III Hauptstraße 21

- Leerstand (Stand 10/2016) eines ortsbildprägenden Gebäudes.
- Sanierungsbedarf nach Augenschein.

IV Hirschbachweg 8

- Hoher Sanierungsbedarf nach Augenschein.
- Störende Nutzung (Bauhof), Verlagerung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert (siehe Bereich „Ortsmitte“).

V Hirschbachweg 9, Tadinger Straße 17 b, c

- Hoher Sanierungsbedarf nach Augenschein.
- Störende Nutzung (KFZ-Werkstatt), u.a. Emissionen, Autoabstellplatz im öffentlichen Raum, Verlagerung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert (siehe Bereich „Ortsmitte“).

VI Tadinger Straße 2, Michael-Irl-Straße 3

- Ortsmittentypische Nutzung (Schreinerei), Emissionen sind zu erwarten, ggf. langfristige Verlagerung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

VII Hauptstraße 6

- Sanierungsbedarf nach Augenschein.
- Leerstand (Stand 10/2016), ehem. Autohaus.
- Hohe Versiegelung, gestalterische Defizite Hausvorbereich mit negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum.

4. Grün- und Freiraum

I Angersituation entlang der nördlichen Hauptstraße

- Grünordnerische Defizite einer Ortsbildprägenden Situation.
- Gestaltungspotentiale vorhanden bzw. nicht genutzt.

II Südlicher Ortsrand

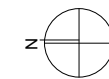
- Mangelnde Ortsrandeingrünung, v.a. östlich der Hauptstraße.
- Dominante Sichtbeziehung auf das ehem. Bürogebäude Firma Eicher.

III Hirschbach

- Fehlende Erlebbarkeit, nur in Teilen Bestandteil des dörflichen Ortsbildes, trotz der Ortsbildprägenden Qualitäten.

IV Dorfweiher

- Grünordnerische Defizite einer Ortsbildprägenden Situation.
- Fehlende Erlebbarkeit/Nutzbarkeit der kleinen Parkanlage
- Ökologische Qualität des Weihers, v.a. in den Sommermonaten, in Frage zu stellen.



- zentraler, ortsbildprägender öffentlicher Raum
- ortsbildprägende Raumkanten
- denkmalgeschützte Gebäude
- ortsbildprägende Gebäude
- öffentliche Gebäude
- geplante Bauvorhaben (mit B-Plan)
- besondere städtebauliche Einzelsituationen
- ortstypische Hofsituationen

- ortsbildprägende Gehölzstrukturen
- Grünflächen, Parkanlagen
- wichtige Fuß- und Radwege
- städtebauliche Dominante
- Sehenswürdigkeit/ Denkmal
- Gemeindeverwaltung
- Veranstaltungssaal
- Nahversorgung bestehend / geplant
- ortsbildprägende Einzelbäume/ Baumgruppen
- Spielfeld
- Untersuchungsgebiet

Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnumfeld
(gem. §136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

- ⚡ Beeinträchtigungen durch den fließenden Verkehr
- ⊖ Gebäude in einem schlechten Zustand (nach Augenschein)
- Ortskernuntypische Nutzungen, ggf. störende gewerbliche Nutzungen für das Wohnumfeld
- Leerstand, "untergenutzte" Gebäude
- Grünstrukturen mit Gestaltungsdefiziten
- ↗ mangelnde Ortsrandeingrünung

Funktionsfähigkeit des Gebiets
(gem. §136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

- ⚡ Städtebaulicher Neuordnungsbedarf (akut)
- ⚡ Städtebaulicher Neuordnungsbedarf (langfristig)
- Öffentlicher Raum mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Bereiche mit hoher Versiegelung
- ⊖ schlechte Wahrnehmung Ortseingangssituation
- ⊖ Engstelle für Fußgänger und Radfahrer
- ↔ Fehlende Querungsmöglichkeiten
- ⋯ bestehende Fuß-/ Radwege mit funktionalen Defiziten
- Untersuchungsgebiet

Erhebungen Stand Oktober 2016



3. Handlungs- und Maßnahmenkonzept

3.1 Ziele der Ortsentwicklung

3.2 Neuordnungskonzept

3.3 Sanierungsgebiet

3. Handlungs- und Maßnahmenkonzept

3.1 Ziele der Ortsentwicklung

3.1.1 Allgemeine Sanierungsziele

Für den Bereich des Untersuchungsgebiets werden Sanierungsziele mit Leitbildcharakter formuliert. Die hier getroffenen strukturellen und funktionalen Zielsetzungen sollen kurz-, mittel- und langfristig räumlich konkretisiert werden und so nachhaltig zu einer positiven Ortsentwicklung im Sinne des Förderprogramms beitragen.

Siedlungsstruktur und Gestalt

- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsgrundrisses unter Wahrung der ortstypischen, dörflichen Maßstäblichkeit.
- Ausbau eines identitätsstiftenden Ortskerns („mit seinen zwei Zentren“) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen wie z.B. landwirtschaftliche Höfe, Platzbildungen, Straßen- und Wegeverläufe etc.
- Die öffentlichen Räume sind zu sanieren, auf eine weitestgehende Barrierefreiheit ist zu achten, Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen.
- Erhalt und Sanierung der Baudenkmäler, ortsbildprägenden Gebäude.
- Innerörtliche Flächen- und Gebäudepotentiale sind zu nutzen und einer Entwicklung an den Siedlungsrändern vorzuziehen.

Nutzungen und Funktionen

- Der Ortskern ist in Verbindung mit Teilen der Hauptstraße lebendiger wirtschaftlicher und gemeinschaftlicher Mittelpunkt von Forstern. Der neu geplante Dorfplatz ist mit den geplanten angrenzenden Nutzungen (neues Rathaus, Pfarrheim) ein wichtiger Baustein.
- Städtebauliche Entwicklungen außerhalb des Ortskerns dürfen nicht in Konkurrenz zu diesem stehen und ihn in seiner Funktion schwächen.
- Vor dem Hintergrund eines sozial gesicherten Umfeldes soll Forstern auch in Zukunft ein attraktiver Ort zum Wohnen und Leben für alle Generationen sein. Auf hohe Wohnumfeldqualitäts-

ten ist zu achten, eine entsprechende Infrastruktur zur Daseinsvorsorge gilt es bereitzustellen. Die neue Ortsmitte ist mit dem geplanten „Wohnkonzept der Generationen“ ein wichtiger Baustein.

- Vereine und ein kulturelles Angebot bilden die Grundlage für ein gemeinschaftliches Gemeindeleben. Dies gilt es zu erhalten und weiter auszubauen.

Grün- und Freiraum

- Die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten sind zu erhalten und zu schützen.
- Die Erlebbarkeit sowie der Naherholungswert der Landschaftsräume im Gemeindegebiet sind vor dem Hintergrund eines verantwortungsvollen ökologischen Handelns zu erhöhen.
- Grün- und Gehölzstrukturen sind auszubauen, v.a. in der Hauptstraße bedarf es weiterer Pflanzungen, auf mögliche Grünvernetzungen ist zu achten. Es sollten nur heimische Pflanzenarten zum Einsatz kommen, ebenso sind Einfriedungen ortstypisch und dorfgerecht zu wählen.
- Private und öffentliche Räume sind da, wo möglich, zu entsiegeln.

Verkehre

- Die Durchgangsverkehre sollen entschleunigt und, wenn möglich, reduziert werden. Dabei soll die Trennwirkung der Hauptstraße, soweit es bei einer Staatsstraße möglich ist, baulich und gestalterisch reduziert werden.
- Der „eigene“ innerörtliche Binnenverkehr ist soweit möglich zu minimieren. Dafür ist das Fuß- und Radwegenetz qualitativ auszubauen. Inner- und außerörtliche Ziele, wie beispielsweise der neu geplante Nahversorgungsmarkt im Norden, müssen auf sicherem Wege per Fuß- und Rad gut zu erreichen sein.
- Auf eine größtmögliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie auf eine möglichst große Barrierefreiheit ist zu achten. Dazu gehören ausreichende Wegebreiten und eine geeignete Belagswahl, entlang der Hauptstraße sind weitere sichere Quermöglichkeiten zu schaffen.

3.1.2 Leitgedanken zur Sanierung

Das historische Zentrum rund um die Kirche sowie das „neue“ Zentrum im Bereich Rathaus mit neuem Dorfplatz bilden den Ortskern von Forstern. Verknüpft werden die beiden Pole durch die neu geordnete Ortsmitte. Wegeverbindungen, kleine Plätze und eine Durchgrünung sind wichtiger Bestandteil der hier entstehenden, altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage.



Abbildung: Leitbild, Darstellung Plankreis 2018

Rückgrat des Ortes stellt die Hauptstraße dar, an der zahlreiche Nahversorgungsbetriebe zu finden sind. Durch eine straßenbegleitende Begrünung, weitere Querungsmöglichkeiten, eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten etc. wird das „Hindernis“ Staatsstraße abgebaut und zunehmend in das Ortsbild integriert. Parallel dazu findet sich ein engmaschiges Wege- und Straßennetz, welches abseits von den großen Verkehrsmengen die Fußgänger und Radfahrer sicher zu den Zielen innerorts und außerorts bringt. Ein kompakter Siedlungskörper mit kurzen Wegen soll auch zukünftig wichtiges Merkmal sein.

Eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in Forstern muss, wie in den allgemeinen Sanierungszielen beschrieben, die örtlichen Qualitäten erhalten und die ortstypischen Strukturen achten. Vor allem im Bereich zwischen neuem Dorfzentrum entlang der Hauptstraße sowie im Bereich zwischen Hirschbachweg, Tadinger Straße, Michael-Irl-Straße und Pfarrkirche bedarf es einer qualitätvollen Gestaltung. Dies betrifft sowohl den öffentlichen Raum als auch das Erscheinungsbild privater und öffentlicher Anwesen, sei es ein Neubau oder ein Gebäude im Bestand.

Die Entscheidungshoheit und damit die Möglichkeit zur Veränderung liegt z.T. nur bedingt in den Händen der Gemeinde. Hier sind Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie Gewerbetreibende gefragt. Die Gemeinde kann in diesem „privaten Handlungsfeld“ jedoch unterstützend, beratend und fördernd zur Seite stehen. Beispielsweise können durch ein kommunales Förderprogramm Anreize und Unterstützungen für eine private Sanierung und Umgestaltung geschaffen werden. Unberührt bleibt dabei das Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung (u.a. Aufstellung von Bebauungsplänen), sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Sollte sich die Gemeinde für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes entscheiden, kann der Gemeinde, z.B. durch das sog. gemeindliche Einvernehmen, ein weiteres Steuerungsinstrument an die Hand gegeben werden.

Grundsätzlich ist es wichtig, die Aufwertungsbestrebungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in einen gesamtörtlichen Kontext zu stellen und die umzusetzenden Einzelaufgaben dort konzeptionell einzubinden. Dies kann sich zum Beispiel durch eine einheitliche Gestaltungssprache in den oben genannten zentralen Bereichen von Forstern widerspiegeln oder in der weiteren funktionalen Stärkung der Ortsmitte („Hauptstraße als Einkaufsstraße“), indem Konkurrenzsituationen außerhalb dieses Bereiches vermieden werden.

3.2 Neuordnungskonzept

3.2.1 Maßnahmenschwerpunkte zur Behebung der städtebaulichen Missstände und Aufwertung des Ortskerns

Im Folgenden werden Maßnahmen benannt und beschrieben, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zur Aufwertung der Ortsmitte beitragen. Aus heutiger Sicht handelt es sich dabei um die „Hauptaufgaben“ der städtebaulichen Sanierung. Dem prozessualen Charakter der Ortsentwicklung entsprechend, können zu einem späteren Zeitpunkt ebenso wichtige Sanierungsaufgaben aufkommen, die hier ggf. noch nicht näher beschrieben sind.

Neben der zusammenfassenden Darstellung der Handlungsanlässe und einer formulierten konkretisierenden Zielsetzung werden integrierte Handlungsempfehlungen benannt, die Hinweise auf die „nächsten Schritte“ geben.

Maßnahmenswerpunkt // Neues Dorfzentrum

Handlungsanlass

u.a.

- Ideen zur Realisierung eines neuen Dorfzentrums liegen vor, ein Bebauungsplan hierzu ist rechtskräftig.
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf im Bereich nördlich des Rathauses, Gebäude hier nach Augenschein in einem schlechten Zustand, Leerstände, hohe Versiegelung etc. (Stand März 2019: Brachfläche, der Abriss der maroden Bausubstanz ist erfolgt).
- Heutiges Rathaus entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Zielsetzung



Abbildung: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Dorfzentrum“, Quelle: Gemeinde Forstern, Darstellung: Dipl.-Ing. Messner, 2015, ohne Maßstab

Ziel ist die Ausgestaltung eines neuen Ortszentrums von Forstern rund um einen zentralen neuen Ortsplatz direkt an der Staatsstraße nördlich des heutigen Rathauses sowie eine Neubebauung der großen Gewerbegrundstücke östlich der Staatsstraße. Im Rahmen dieser Neuordnung soll im Zentrum von Forstern neuer Wohnraum geschaffen werden und die Wegebeziehungen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer attraktiv ausgestaltet werden.

Der Umgriff des Bebauungsplans "Dorfzentrum" ist das Kernstück der Umstrukturierung der Ortsmitte von Forstern. An der Stelle der nicht mehr genutzten Einrichtung des Wörlsaales und eines großen, aufgelassenen Bauernhofes soll unmittelbar nördlich vom Rathaus Forstern ein zentraler Dorfplatz mit wichtigen örtlichen Funktionen entstehen (Pfarrheim, Pfarramt, Rathausneubau, Bildungseinrichtungen, Café). Der Platz soll gleichzeitig der Endpunkt einer Fußwegverbindung zur Pfarrkirche Forstern und zur Pfarrkirche Tading sein. Diese soll östlich der Staatsstraße quer durch den noch vorhandenen Gewerbehof (Bauhof) angelegt werden. Insofern bündelt der Platz auch bestehende Fußweg- und Fahrradverbindungen von Ost nach West, abseits der Autostraßen.

Wichtiger Aspekt bei der Neuanlage des Platzes ist auch die Schaffung einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die stark befahrene Staatsstraße.

Grundlage für die Neuordnung des zentralen Platzes sind zwei vorausgegangene Architektenwettbewerbe. Dabei ist das Konzept der Gewinner des Realisierungswettbewerbes für das Pfarrzentrum Mariä Himmelfahrt in Forstern-Tading vom 14.12.2012 des Architekturbüros Neumann & Heinsdorff in Arbeitsgemeinschaft mit ver.de Landschaftsarchitektur maßgeblich für die Stellung und Gestaltung der Gebäude am zentralen Dorfplatz.

Integrierte Handlungsempfehlungen

- Abriss der alten Bausubstanz, Freimachung der Flächen (erfolgte im Sommer 2018).
- Ausführungsplanung Rathausneubau.
- Ausführungsplanung Pfarrheim, Pfarrhof.
- Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens (z.B. Realisierungswettbewerb) zur Findung eines umsetzungsfähigen Entwurfs. Frühzeitige Einbindung der Bürger, z.B. bei der Ausarbeitung der Auslobungsunterlagen.
- Ausführungsplanung neuer Dorfplatz unter Einbeziehung der Hauptstraße, inklusive der städtebaulichen Wegeanbindung.
- Durchführung der Bautätigkeiten zur Neuordnung/Aufwertung des öffentlichen Raums in Form eines neuen Dorfplatzes unter Einbeziehung der Hauptstraße, z.B. weitere Querungshilfen.
- Neubau Rathaus (Gemeinde).
- Neubau Pfarrheim und Pfarrhof (Kirche).

Maßnahmenschwerpunkt // Neue Ortsmitte

Handlungsanlass

u.a.

- Bereich mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf, u.a. Gebäudeleerstände, marode Bausubstanzen, emissionsträchtige Betriebe etc.
- Umsetzung einer vorhandenen städtebaulichen Planung.
- Verknüpfung zum „neuen Dorfzentrum“ mangelhaft bzw. notwendig.

Zielsetzung



Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplanentwurf „Ortsmitte“, Quelle: Gemeinde Forstern, Darstellung: Dipl.-Ing. Messner, 2012, ohne Maßstab

Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum für alle Generationen, insbesondere mit altengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen. Bindeglied zwischen Kirche und neuem Dorfzentrum mit einer öffentlichen Durchwegung, ortstypischer Begrünung und ortstypischer Bebauung. Es ist zu prüfen, ob weitere zentrumsergänzende Nutzungen hier eingeplant werden können. Grundlage der planerischen Überlegungen ist eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013.

Integrierte Handlungsempfehlungen

- Planerische Konkretisierung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie von 2013.
- Aktivierung und Gespräche mit Flächeneigentümer.
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie z.B. Durchwegung, Grün- und Aufenthaltsflächen mit Qualität.
- Neubau der Wohnanlagen, ggf. im EG mit Gewerbeeinheiten (Private, Investor, PPP).

Maßnahmenschwerpunkt // **Sanierung und Umnutzung „Rathaus alt“ und Rathausneubau**

Handlungsanlass

u.a.

- Heutiges Rathaus entspricht nicht den aktuellen Anforderungen, u.a. kein barrierefreier Zugang zum Sitzungssaal, Platzbedarf, Sanierung Sanitäranalgen etc.
- Nutzung der Flächen- und Gebäudepotentiale des heutigen Rathauses nach Umzug.

Zielsetzung



Heutiges Rathaus (links), Neuplanung Rathaus (rechts), Quelle: Gemeinde Forstern, Darstellung Dipl.-Ing. Messner 2016

Der moderne Neubau des Rathauses in direkter Nachbarschaft zum „alten“ Rathaus bildet den südlichen Abschluss des neuen Dorfplatzes und ist wichtiger Bestandteil des neuen Dorfkerns, siehe Maßnahmenschwerpunkt neues Dorfkern.

Das heutige Rathaus soll auch zukünftig öffentlich in Form eines „Kultur- und Musikhauses“ genutzt werden. Dazu ist eine zeitgemäße Modernisierung des Gebäudes unerlässlich.

Integrierte Handlungsempfehlungen

- Erstellung eines Nachnutzungskonzepts für das heutige Rathaus im Sinne eines „Kultur- und Musikhauses“.
- Bauliche Ertüchtigung, Sanierung und Modernisierung des heutigen Rathauses im Sinne des Konzepts.

Maßnahmenswerpunkt // **Öffentlicher Raum, u.a. Hauptstraße, Hirschbachweg, Tadinger Str.**

Handlungsanlass

u.a.

- Funktionale Störung durch hohe Verkehrsbelastung, hohe Geschwindigkeiten in der Hauptstraße.
- Gestaltungsdefizite im Öffentlichen Raum bzw. im privaten, öffentlich wirksamen Raum, hohe Versiegelung, der städtebaulichen Bedeutung der „Ortsmitte“ nicht angemessen gestaltet, geringe Aufenthaltsqualität.
- Z.T. Konflikte zwischen Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer. Fehlende eigene Radwegführung entlang der Hauptstraße, auch als Wegeanbindung zwischen Siedlungsbereich und Gewerbegebiet, auch fehlende sichere Querungsmöglichkeiten.
- Fehlendes Grün- und Freiraumkonzept für die gesamte Ortsdurchfahrt/Hauptstraße.
- Schlechte Wahrnehmung der Ortseingänge führt u.a. zu hohen Geschwindigkeiten der (Durchgangs-)Verkehre.

Zielsetzung

Gestalterische Aufwertung des Öffentlichen Raums durch eine einheitliche Gestaltungssprache, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Erlebbarkeit der städtebaulichen Situation erhöhen, Abbau der Trennwirkung St2331 (Hauptstraße), Erhöhung der Verkehrssicherheit v.a. für Fußgänger und Radfahrer etc.



Ausschnitt Neuordnungskonzept, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab

Integrierte Handlungsempfehlungen	- Ausarbeitung einer Rahmenplanung für den Öffentlichen und ggf. angrenzenden privaten Raum als Diskussionsgrundlage für Entscheidungen zum weiteren Vorgehen. - Ggf. Erhebungen zum ruhenden und fließenden Verkehr als Grundlage weiterer Planungsschritte. - Einbindung von Bürgern, Anrainern, Politik, Staatliches Bauamt. - Objektplanung, Ausarbeitung Entwurf/Ausführungsplanung und Umsetzung der Maßnahme, ggf. in Bauabschnitten.
-----------------------------------	---

Maßnahmenschwerpunkt // **Kommunales Förderprogramm**

Handlungsanlass	- Gebäudeleerstände oder untergenutzte Gebäude. - Gebäude z.T. mit augenscheinlichem Sanierungsbedarf und gestalterischen Defiziten. - Ladenlokale z.T. unattraktiv, keine barrierefreien Zugänge o.Ä.
Zielsetzung	Auflage eines kommunalen Förderprogramms für die Sanierung ortsbildprägender Gebäude und deren Grundstücken sowie für die Ertüchtigung von Geschäftsflächen. Hierdurch können Anreize für Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende geschaffen werden. Zum einen soll das Erscheinungsbild der Gebäude sowie die in den öffentlichen Raum wirkende Hausvorbereiche aufgewertet, zum anderen sollen Gewerbeflächen und Ladenlokale zeitgemäß und konkurrenzfähig umgestaltet werden. Ziel ist die Stärkung dieser Funktionen in der Ortsmitte/Sanierungsgebiet.
Integrierte Handlungsempfehlungen	- Ausarbeitung einer entsprechenden Satzung und Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern. - Aufnahme eines Budgets in den kommunalen Haushalt. - Bekanntmachung in der Öffentlichkeit.

Maßnahmenswerpunkt // Fuß- und Radwegenetz

Handlungsanlass

u.a.

- Funktionale und gestalterische Mängel, z.T. mangelnde Anbindungen wichtiger Ziele im Ort.
- Defizite in der Verkehrssicherheit, v.a. entlang der stark befahrenen Staatsstraße.

Zielsetzung

Ausbau eines sicheren und barrierearmen Wegenetzes, parallel zum stark befahrenen Straßennetz der KFZ-Verkehre, zur Erschließung wichtiger Ziele im Ort.



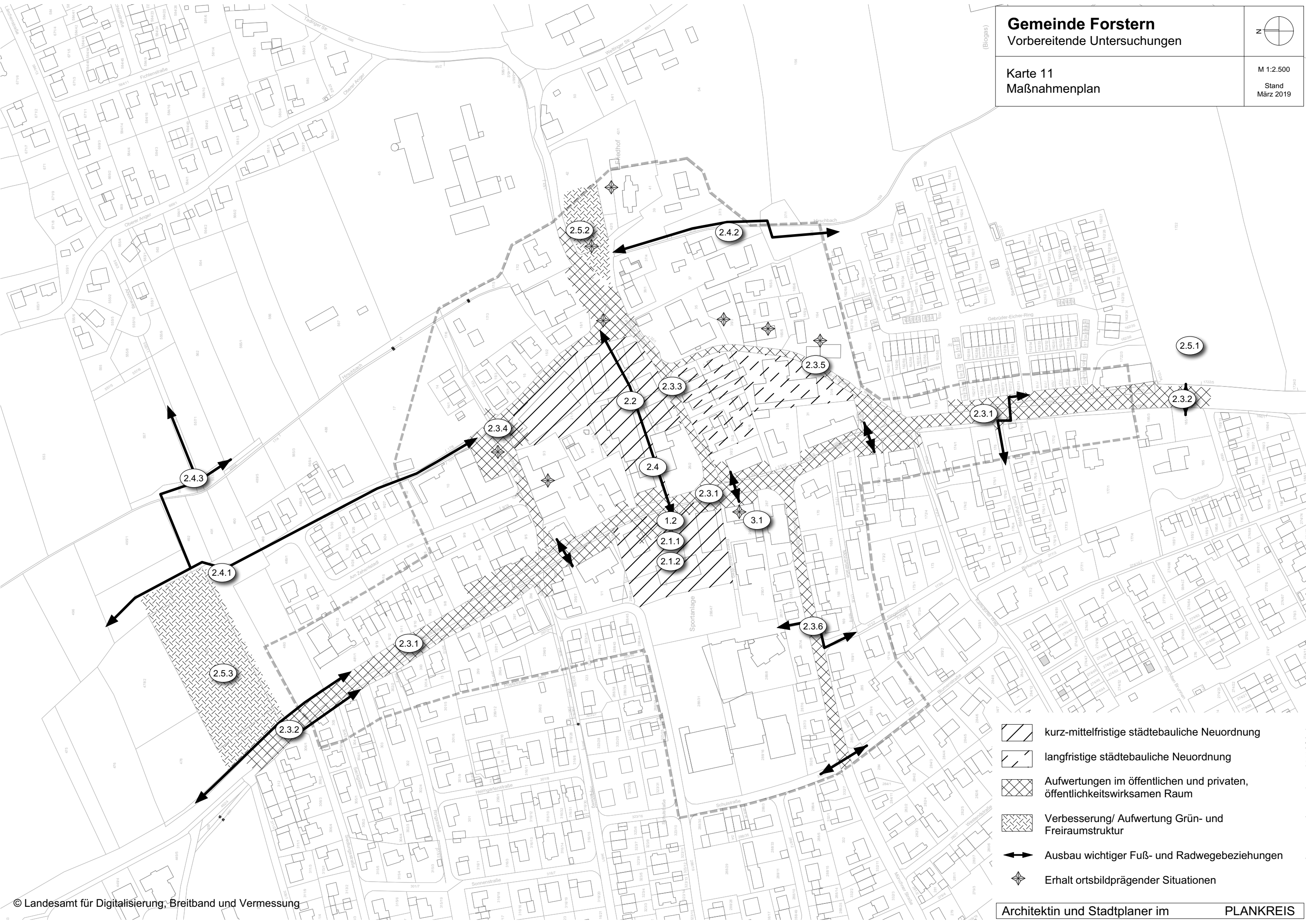
Skizze Fuß- und Radwegeverbindungen,
Darstellung Plankreis, ohne Maßstab

Schwarz = bestehende Wege
orange = Erhöhung bestehender
Wege notwendig
rot = Ausbau des Netzes durch
neue Wege
Kreise = wichtige Querungsstellen



Integrierte
Handlungsempfehlungen

- Verbesserung der Wegeverbindung in den Norden/gepl. Einzelhandel, Gewerbegebiet, Sportplätze über eine Verlängerung des Wegs „am Zehentstadl“ sowie in Richtung Tading.
- Ertüchtigung des Fuß- und Radwegenetzes im Zuge der Sanierung der Hauptstraße, Hirschbachweg, Tadinger Straße.
- Netzergänzungen entlang des Mühlbaches.
- Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten über die St 2331 (Hauptstraße) und ED 6 (Münchner Straße).



 kurz-mittelfristige städtebauliche Neuordnung

 langfristige städtebauliche Neuordnung

 Aufwertungen im öffentlichen und privaten, öffentlichkeitswirksamen Raum

 Verbesserung/ Aufwertung Grün- und Freiraumstruktur

 Ausbau wichtiger Fuß- und Radwegebeziehungen

 Erhalt ortsbildprägender Situationen

3.2.2 Sanierungsrahmenprogramm mit Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Im Sanierungsrahmenprogramm wird das „Gesamtpaket“ an „Aufgaben“ tabellarisch im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Geschätzte Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten werden soweit möglich aufgezeigt. Das Sanierungsrahmenprogramm steckt dabei einen sinnvollen abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung der Gemeinde dient.

Dabei werden im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt, die nur bedingt förderfähig erscheinen bzw. bei denen nach vorliegenden Entwürfen oder Planungsabsichten eine (Teil-) Förderfähigkeit geprüft werden muss.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Ortskernsanierung bedarf die Liste einer stetigen Aktualisierung und Fortschreibung - sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.

Die folgende Tabelle ist nach den Richtlinien der Städtebauförderung (StBauFR 2015) eingeteilt. Demnach gliedern sich die Maßnahmen in:

1. Vorbereitungen (z.B. Feinuntersuchungen, Studien)
2. Ordnungsmaßnahmen (z.B. Sanierungen im öffentlichen Raum)
3. Baumaßnahmen (z.B. Sanierung Rathaus alt)
4. Sonstiges (z.B. kommunale Förderprogramme)

Zusammengefasst wird zur kurz-, mittel- und langfristigen Bewältigung von Aufgaben im Rahmen der Ortsmittenentwicklung folgendes **Vier-Punkte-Programm** vorgeschlagen:

- Umsetzung des neuen Dorfzentrums mit Neubau Rathaus und Pfarrheim, Gestaltung des neuen Dorfplatzes.
- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Öffentlichen Raums. Insbesondere städtebauliche Integration der Hauptstraße unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.
- Ausbau eines barrierefreien Fuß- und Radwegenetzes zur besseren Erreichbarkeit der Ziele im und außerhalb des Ortes.
- Neuordnung der Ortsmitte im Bereich Hirschbachweg, Umsetzung der vorhandenen Planungen.



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht						Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.		April 2019	
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾		Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förderpro- gramm	Beschreibungen und Bemerkungen		
1. Vorbereitung									
1.1	Sanierungsberatung	10 T€ p.a.		laufend		StBauF			
1.2	Konkurrierendes Verfahren zur Neugestaltung des Dorfplatzes	80 T€		1	K	StBauF	Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung in Abstimmung mit der ROB, Architektenkammer etc.		
1.3	Rahmenplanung öffentlicher Raum	40 T€		1	K/M	StBauF	Ausarbeitung einer Rahmenplanung für den öffentlichen und ggf. angrenzenden privaten Raum als Diskussionsgrundlage für Entscheidungen zum weiteren Vorgehen.		
1.4	Bauleitplanung zur Absicherung gemeindlicher Sanierungsziele			bei Bedarf		StBauF	Die in den vorbereitenden Untersuchungen formulierten Zielsetzungen sollten bei Bedarf und da wo anstehend Grundlage/Bestandteil gemeindlicher Satzungen werden.		
1.5	Verkehrsuntersuchung	20 T€		2	K	StBauF	Erhebung der Verkehrsmengen im Bereich Hauptstraße, Abfragen/Eruieren des Verkehrsverhaltens, ggf. mit Haushaltsbefragung.		

1) grober Kostenrahmen, Brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.

2) 1=hoch, 2=mittel, 3=gering

3) K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.		April 2019	
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾		Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förderpro- gramm	Beschreibungen und Bemerkungen			
2. Ordnungsmaßnahmen										
2.1		Errichtung eines neuen Dorfkentrums mit Dorfplatz								
2.1.1		Freimachung der Flächen		200 T€			StBauF	2018 erfolgt		
2.1.2		Neugestaltung Dorfplatz		ca. 2.000 m ² (Platzbereich, 350 €/m ²) ~ 700 T€ ca. 1.800 m ² (rückwärtige Er- schließung, 220€/m ²) ~ 400 T€	1	M	StBauF	Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses, siehe Ziff. 1.2 - Errichtung eines neuen multifunktional nutzba- ren Dorfplatzes mit Aufenthaltsqualität.		
2.2		Neuordnung und Aufwertung des Areals „Ortsmitte“								
2.2.1		Freimachung der Fläche			1	M				
2.2.2		Neugestaltung des öffentlichen Raums (Wege, Plätze)		ca. 1.800 m ² 220 €/m ² ~ 400 T€	1	M	StBauF	Herstellung einer attraktiven Wegeverbindung zwischen Kirche und neuem Dorfkern, Aufenthaltsqua- litäten sind zu schaffen, ggf. im PPP-Model, evtl. Grunderwerb oder dingliche Sicherung zur dauerhaften Nutzung notwendig.		

¹⁾ grober Kostenrahmen, Brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.²⁾ 1=hoch, 2=mittel, 3=gering³⁾ K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht						Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.		April 2019	
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾		Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förderpro- gramm	Beschreibungen und Bemerkungen		
2.3 Sanierung und Aufwertung von Straßen									
2.3.1 Hauptstraße		ca. 5.000 m ² (geschätzt, öffentli- che+private Randflä- chen, ohne St233J) 280 €/m ² ~ 1.400 T€		1	M	StBauF, Straßen- bauamt	Städtebauliche Integration der Hauptstraße. Gestalterische und funktionale Aufwertung v.a. im Bereich der Ortsmitte, Verkehr ist zu entschleunigen, die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen. U.a. sind sichere Querungsmöglichkeiten zu schaffen, private Flurstücke sind mit einzubeziehen, in Teilen im Zusammenhang mit Ziff. 2.1 zu sehen.		
2.3.2 Ortseingänge		60 T€		2	M	StBauF, Straßen- bauamt	Im Zusammenhang mit Ziff. 2.3.1 zu sehen. Ortseinfahrten erkenntlich machen. Gestalterische Maßnah- men zur verkehrlichen Entschleunigung von Süden, wie auch von Norden her kommend. Z.B. mit Baum- pflanzungen, „Baumtor“, Verkehrsinseln etc.		
2.3.3 Tadinger Straße		ca. 1.500 m ² (öffentliche + private Flächen) 280 €/m ² ~ 420 T€		2	M	StBauF	Sanierung und gestalterische Aufwertung wichtiger, ortsbildprägender Straßen- und Platzräume in der Dorfmitte. Im Zusammenhang mit den Ziff. 2.3.4, 2.3.5 zu sehen.		
2.3.4 Hirschbachweg		ca. 3.000 m ² (öffentliche + private Flächen) 280 €/m ² ~ 840 T€		2	M	StBauF	Sanierung und gestalterische Aufwertung wichtiger, ortsbildprägender Straßen- und Platzräume in der Dorfmitte. Im Zusammenhang mit den Ziff. 2.3.3, 2.3.5 zu sehen.		
2.3.5 Michael-Irl-Straße		ca. 2.500 m ² (öffentliche + private Flächen) 280 €/m ² ~ 700 T€		2	M	StBauF	Sanierung und gestalterische Aufwertung wichtiger, ortsbildprägender Straßen- und Platzräume in der Dorfmitte. Im Zusammenhang mit den Ziff. 2.3.3, 2.3.4 zu sehen.		

¹⁾ grober Kostenrahmen, Brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.

²⁾ 1=hoch, 2=mittel, 3=gering

³⁾ K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.		April 2019		
Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾	Priorität ²⁾	Umsetzungs- horizont ³⁾	Zuständigkeit Förderpro- gramm	Beschreibungen und Bemerkungen					
2.3.6	Münchner Straße	50 T	3	M, L	StBauF	Sanierung und Aufwertung v.a. im Hinblick auf Verkehrssicherheit. Fußgängerüberführungen sind im Bereich SINGERanger und Blumenstraße zu schaffen, Verkehre sind zu entschleunigen.					
2.4 Sanierung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes											
2.4.1	Zwischen Ortsmitte und neuer Feuerwehr/ Einzelhandel	ca. 600 m ² 150 €/m ² ~ 90 T€	1	K	StBauF	Errichtung/Ausbau einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zur optimalen Anbindung/ Erreichbar- keit der neuen Gemeinbedarfs- und Handelseinrichtungen im Norden. Ggf. Grunderwerb oder dinglich Sicherung des Wegerechts notwendig.					
2.4.2	Zwischen Kirche und Museum	ca. 600 m ² 150 €/m ² ~ 90 T€	2	M	StBauF	Errichtung/Ausbau einer wichtigen Wegeverbindung zwischen altem Ortskern und den südlichen Wohn- gebieten/Museum. Verlauf entlang des Hirschbaches.					
2.4.3	Zwischen Tading und neuer Feuerwehr/ Einzelhandel	ca. 550 m ² 150 €/m ² ~ 80 T€	1	K	StBauF	Errichtung/ Ausbau einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zur optimalen Anbindung/ Erreichbar- keit der neuen Gemeinbedarfs- und Handelseinrichtungen im Norden.					
2.5 Verbesserung der Grün- und Freiraumstrukturen											
2.5.1	Grünordnerische Integration des „Museumparkplatzes“ am süd- lichen Ortseingang	30 T€	2	L		Ortsrandeinguünung					
2.5.2	Neugestaltung Bereich Dorfweiher	200 T€	1	K	StBauF	Objektplanung: Aufwertung einer bedeutenden städtebaulichen Situation im Ort, Schaffung von Aufent- haltsqualitäten in einer kleinen Parkanlage inkl. öffentlicher Toilettenanlage.					

1) grober Kostenrahmen, Brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.

2) 1=hoch, 2=mittel, 3=gering

3) K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig



Sanierungsrahmenprogramm mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht		Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung kann die Liste fortgeschrieben werden, sofern zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, werden Aussagen getroffen und geschätzte Kosten benannt.				April 2019	
---	--	---	--	--	--	------------	--

Beabsichtigtes Vorhaben/ Einzelmaßnahme		Gesamtkosten in Tsd. € ¹⁾	Priorität ²⁾	Umsetzungshorizont ³⁾	Zuständigkeit Förderprogramm	Beschreibungen und Bemerkungen	
2.5.3	Grünordnerische Integration der neuen Feuerwehr/ Einzelhandel	30 T€	1	K		Ortsrandeingrünung. Integration großkubaturiger Gebäude in die Landschaft.	

3. Baumaßnahmen						
3.1	Sanierung und Umnutzung des „alten Rathauses“ zu einem öffentlichen Kultur- und Musikzentrum	800 T€	2	M, L	StBauF	Umnutzung des „alten Rathauses“ zu einem öffentlichen Kultur- und Musikzentrum. Barrierefreier Zugang aller Geschosse ist notwendig. Räumlichkeiten für kleine Veranstaltungen, Ausstellungen etc. sind zu schaffen.
3.2	Neubau Rathaus		1	K, M		Kommunale Aufgabe, Städtebauliche Einbindung siehe Ziff. 2.1.2.

4. sonstige Maßnahmen						
4.1	Kommunales Förderprogramm	20 T€ p.a.	1	K	StBauF	Auferlegung eines kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen.

¹⁾ grober Kostenrahmen, Brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.

²⁾ 1=hoch, 2=mittel, 3=gering

³⁾ K= kurzfristig, M=mittelfristig, L=langfristig

3.3 Sanierungsgebiet

3.3.1 Zusammenfassende Beurteilung

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen sowie aus den daraus abgeleiteten konzeptionellen Planungsansätzen zeichnen sich Schwerpunktthemen innerhalb des Untersuchungsumgriffs ab. Dieses Bild wurde durch die Interessenslage bzw. Interessenschwerpunkte der Bürgerinnen und Bürger bestätigt. So ist die Umsetzung des neuen Dorfsentrums inklusive der städtebaulichen Integration der stark befahrenen Hauptstraße als zentrales Thema zu nennen.

Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe im Sinne des § 136 BauGB wurden zusammenfassend ermittelt (siehe auch Kapitel 2.6.2):

- Städtebaulich unzureichend ausgeprägte Ortsmitte entlang der Hauptstraße sowie im Bereich der Pfarrkirche, damit eingeschränkte Erlebbarkeit und Identifikation durch
- mangelnde Qualität des zentralen Öffentlichen Raums als Begegnungs-, Einkaufs- und Erlebnisraum,
- einhergehend mit einer unzureichenden Ausstattung mit qualitativem Straßengrün.
- Vor allem entlang der Hauptstraße (St 2331) zeichnen sich hohe Verkehrsbelastungen mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr ab. Die Hauptstraße kann als „Barriere“ angesehen werden, eine mangelnde Verkehrssicherheit v.a. für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen.
- In der Ortsmitte befinden sich Bereiche, die kurz-, mittel- und langfristig einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Ortsmitteuntypische Nutzungen, Leerstände oder schlechte Bausubstanzen weisen heute darauf hin.
- teilweise fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen zu wichtigen Zielen im oder außerhalb des Ortes.
- Defizite bzw. Optimierungsbedarf im Bereich Einzelhandelsausstattung bzw. Ladengrößen mit der Gefahr von Leerständen.

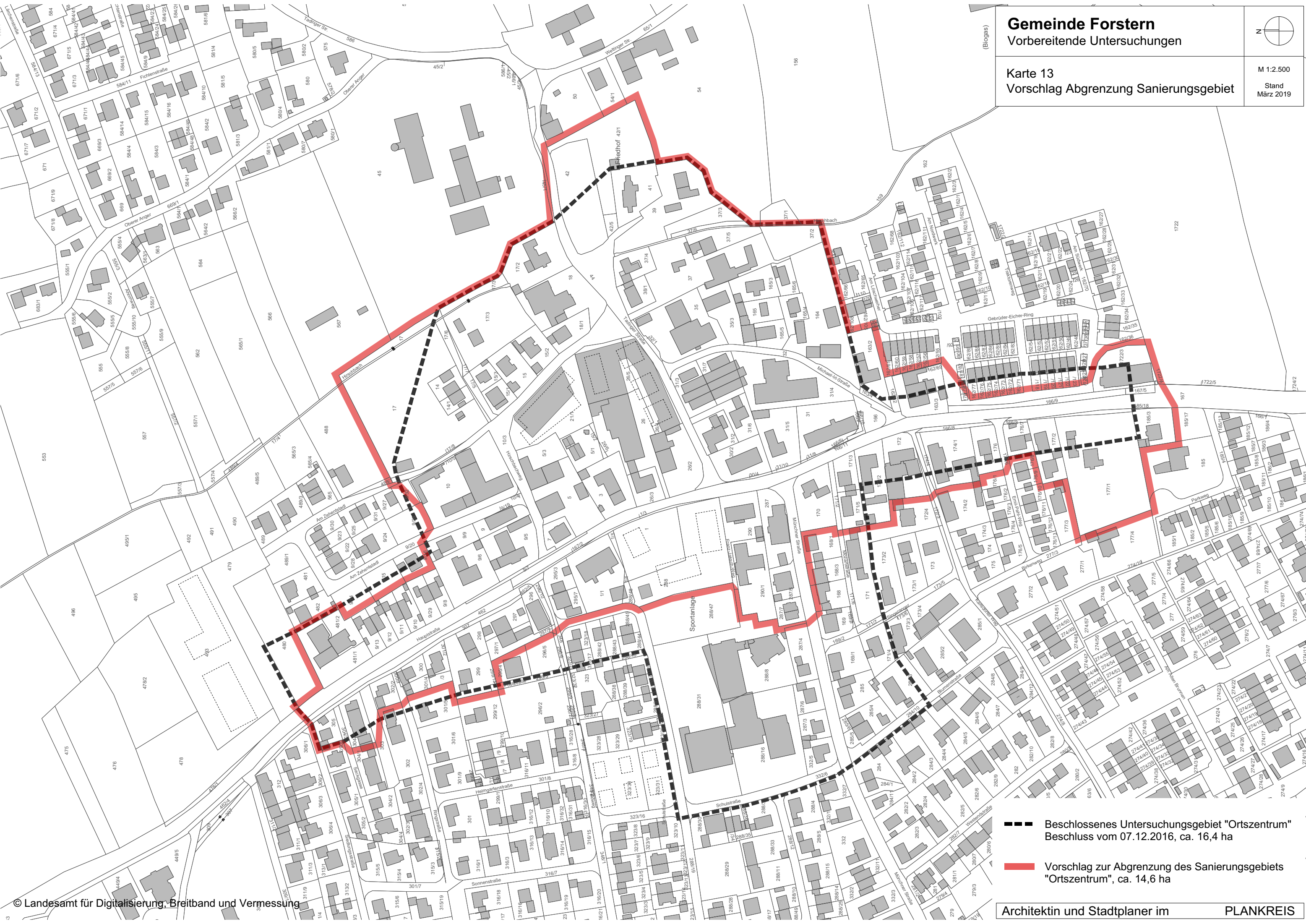
Hieraus ist das Vorliegen von Gestaltungs- und Funktionsschwächen ersichtlich, welche das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigen, die ihm nach seiner Lage und Funktion als Ortszentrum obliegen. Damit ist die Notwendigkeit einer Sanierung gegeben, deren Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

Als wesentliche Planungsziele einer städtebaulichen Sanierung werden zusammenfassend genannt (siehe auch Kapitel 3):

- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsgrundrisses unter Wahrung der ortstypischen, dörflichen Maßstäblichkeit.
- Ausbau eines identitätsstiftenden Ortskerns („mit seinen zwei Zentren“) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen, wie z.B. landwirtschaftliche Höfe, Platzbildungen, Straßen- und Wegeverläufe etc.
- Die öffentlichen Räume sind zu sanieren, auf eine weitestgehende Barrierefreiheit ist zu achten, Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen.
- Erhalt und Sanierung der Baudenkmäler, Ortsbildprägenden Gebäude.
- Innerörtliche Flächen- und Gebäudepotentiale sind zu nutzen und einer Entwicklung an den Siedlungsrändern vorzuziehen.
- Der Ortskern ist in Verbindung mit Teilen der Hauptstraße lebendiger wirtschaftlicher und gemeinschaftlicher Mittelpunkt von Forstern. Der neu geplante Dorfplatz ist mit den geplanten angrenzenden Nutzungen (neues Rathaus, Pfarrheim) ein wichtiger Baustein.
- Grün- und Gehölzstrukturen sind auszubauen, v.a. in der Hauptstraße bedarf es weitere Pflanzungen, auf mögliche Grünvernetzungen ist zu achten. Es sollten nur heimische Pflanzenarten zum Einsatz kommen, ebenso sind Einfriedungen ortstypisch und dorfgerecht zu wählen.
- Die Durchgangsverkehre sollen entschleunigt und wenn möglich reduziert werden. Dabei soll die Trennwirkung der Hauptstraße, soweit es bei einer Staatsstraße möglich ist, baulich und gestalterisch reduziert werden.
- Der „eigene“ innerörtliche Binnenverkehr ist, soweit möglich, zu minimieren. Dafür ist das Fuß- und Radwegenetz qualitativ auszubauen.

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, diesen Bereich, siehe Karte 13, Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt so, dass die Sanierung zweckmäßig und zielführend durchführbar ist, siehe Anhang, Begleitinformation zum Sanierungsrecht.

Im Folgenden wird der Verfahrensablauf näher erläutert:



--- Beschlossenes Untersuchungsgebiet "Ortszentrum"
Beschluss vom 07.12.2016, ca. 16,4 ha

--- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets
"Ortszentrum", ca. 14,6 ha

3.3.2 Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf gliedert sich in folgende Teilaspekte.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes; Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB:

Es wird der Beschluss zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Gegebenenfalls folgt ein Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

⇒ *Der Gemeinderat der Gemeinde Forstern leitet mit Beschluss vom 07.12.2016 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen inklusive der Abgrenzung eines Untersuchungsgebiets ein.*

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen; Feststellung der Sanierungsanlasses gem. §§ 140 und 141 BauGB:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die allgemeinen Ziele der Sanierung definiert, die in das Neuordnungskonzept Eingang fanden. Für die daraus resultierenden Maßnahmen wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die Hinweise auf die Durchführbarkeit der Sanierung liefert.

⇒ *Die Gemeinde Forstern nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen der vorliegenden Arbeitsmappe/Endbericht zur Kenntnis. Hierzu ist ein Beschluss zu fassen (siehe Kapitel 3.3.3 Beschlussvorschlag).*

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. §§ 137 und 139 BauGB:

Zu den allgemeinen Sanierungszielen (inhaltlich und in Plan-Darstellung) werden die Träger Öffentlicher Belange gehört und die Bürger über die Öffentlichkeitsarbeit informiert.

⇒ *Der Gemeinderat hat einen Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB zu fassen und die Anhörung durchzuführen. Die Bürger waren bei der Erarbeitung der inhaltlichen Ziele in Form einer öffentlichen Bürgerinformation und Diskussion beteiligt.*

Abwägung gem. § 136 BauGB:

Im Gemeinderat ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 136 BauGB vorzunehmen.

⇒ *Die Abwägung findet im Anschluss an das Beteiligungsverfahren der TÖB statt. Die öffentlichen Belange der Bürger wurden im vorliegenden Konzept bereits berücksichtigt.*

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
gem. § 142 Abs. 4 BauGB:

Auf dieser Grundlage kann die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung erfolgen.

⇒ *Der Gemeinderat hat die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung zu beschließen. Voraussetzung dafür sind u.a. die o.g. Verfahren. Der Einleitungsbeschluss zur Förmlichen Festlegung ist umgehend zu fassen.*

3.3.3 Beschlussvorschlag

zum weiteren Vorgehen Ortsmitteentwicklung Forstern und zur Einleitung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB.

Sachvorgang

Der Gemeinderat hat gem. § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen als Gesamtkonzept und Grundlage zur Ortsmitteentwicklung beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 09.10.2018 wurde der Gemeinderat über die wesentlichen Ergebnisse informiert.

Die vollständigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen liegen vor. Sie beinhalten Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung und Ortsmitteentwicklung, über strukturelle und städtebauliche Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Ziel und Zweck dieser Untersuchung waren u.a. die Ermittlung von Bereichen mit städtebaulichen Mängeln und Sanierungsanlässen im Sinne des § 136 BauGB und die Entwicklung von ersten Lösungsansätzen.

Darauf aufbauend wurden das Neuordnungskonzept und das Sanierungsrahmenprogramm entwickelt. Es ist unter der Ziff. 3.2 in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

Neben der Fortführung der Realisierung eingeleiteter Vorhaben sind vorrangig folgende nächste Schritte durchzuführen:

- Einleitung der Förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB (Vorschlag zur Abgrenzung gem. Lageplan, Karte 13) mit
- Anhörung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB.

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse billigend zur Kenntnis. In Vollzug des vorher beschriebenen Vorgehens beschließt er, auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB für den vorläufig gem. Lageplan abgegrenzten Bereich einzuleiten.

Als Voraussetzung zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist u.a. die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB durchzuführen.

Verwaltung und PLANKREIS werden beauftragt, die notwendigen Schritte zur Durchführung der Anhörungsverfahren und der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes einzuleiten.



Anhang

Begleitinformation zum Sanierungsrecht

Bürgerinformationsveranstaltung 07.02.2019

TÖB-Beteiligung

Sanierungssatzung, Beschluss etc.

Begleitinformation zum Sanierungsrecht

Warum wird eine Sanierungssatzung erlassen?

Eine Gemeinde/Stadt legt mit einer Satzung gem. § 142 BauGB ein Gebiet fest, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Mit dieser förmlichen Festlegung ergeben sich für das betroffene Gebiet verschiedene Wirkungen, die der Gemeinde ermöglichen sollen, die Ziele und Zwecke der Sanierung (bzw. Ortsmittenentwicklung) konsequent und zügig umzusetzen und zu sichern sowie die Investitionsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter zu steigern.

Welche Sanierungsverfahren gibt es und welches soll zur Anwendung kommen?

Es gibt generell zwei unterschiedliche Verfahren:

- a) das umfassende Verfahren und
 - b) das vereinfachte Verfahren
- a) Das umfassende Verfahren kommt dann zur Anwendung, wenn z.B. die Baustruktur des Sanierungsgebiets tief greifend verändert werden soll, große Werterhöhungen der Grundstücke zu erwarten sind oder eine Bodenordnung erforderlich ist. Kennzeichnend für dieses Verfahren ist die Anwendung aller Vorschriften des Sanierungsrechts, insbesondere die Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge (§§ 152 bis 156a BauGB). Meist ist die Sanierungsmaßnahme auf kleinere Gebiete begrenzt.
- b) Soweit die Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht zwingend erforderlich ist, kann das vereinfachte Verfahren für die Durchführung der Sanierung/ Ortserneuerung zum Einsatz kommen. Wesentliche Merkmale sind: keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, keine Anwendung der §§ 152 -156 a BauGB und meist größere Sanierungsgebiete. Um private Vorhaben mit den Sanierungszielen abzustimmen und - sofern sie diesen zuwider laufen - ein entsprechendes Steuerungsinstrumentarium zu besitzen, kann sich die Gemeinde im vereinfachten Verfahren besondere Genehmigungspflichten (nach § 144 BauGB) vorbehalten. Der Umfang der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ist mit Erlass der Satzung festzulegen.

Für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Anwendung des vereinfachten Verfahrens empfohlen.

Eine Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge findet somit nicht statt.

Genehmigungsvorbehalte

In einer Zeit, da der Einsatz öffentlicher Mittel von wachsender Bedeutung ist, müssen Fehlinvestitionen umso mehr vermieden werden. Dies ist am besten zu erreichen, wenn zu einem frühen Zeitpunkt eine Abstimmung der Pläne/Planungen mit den Sanierungszielen erfolgen kann. Es wird daher in der Sanierungssatzung förmlich festgelegt, welche Genehmigungspflichten Anwendung finden.

Welche Genehmigungspflichten sollten Anwendung finden?

Im Folgenden eine kurze Information über die vom Gesetz vorgesehenen Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet und deren Anwendung:

Bei Aufnahme der Genehmigungspflichten in die Satzung ist für die in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB aufgeführten Vorhaben und Rechtsgeschäfte, z.B. Baumaßnahmen oder Grundstücksveräußerungen, eine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich; d.h. das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang wird auf die Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen geprüft und kann bei Nichterfüllung der allgemeinen Sanierungsziele negativ beurteilt werden.

Die Genehmigungspflichten betreffen im Einzelnen:

nach §144 Abs. 1:

Genehmigungspflicht für

- die in § 144 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen, z.B. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen, z.B. Miet- und Pachtverhältnisse mit Vertragsdauer über ein Jahr.

nach § 144 Abs. 2:

Genehmigungspflicht für

- rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeiten

- schuldrechtliche Verträge zu dinglichen Verpflichtungen
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung von Grundstücken.

Die Anwendung des § 144 Abs. 2 bedingt die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.

Gemäß §142 Abs. 4 BauGB können die Genehmigungspflichten nach Absatz 1, nach Absatz 2 oder insgesamt ausgeschlossen werden. Bei Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs.1 und/ oder Abs. 2 kann die Gemeinde für bestimmte Fälle die Genehmigung auch allgemein erteilen.

Die Auswahl erfolgt nach Umfang und Zielsetzung der Sanierung sowie dem Ermessen der Gemeinde. In der Regel ist davon auszugehen, dass nur mit Anwendung der Genehmigungspflichten die Durchführung der Sanierung bodenrechtlich abgesichert werden kann (vgl. Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, § 142 Rdnr. 28).

Für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand zwei Möglichkeiten denkbar:

☞ *Empfehlung Plankreis*

1. Es wird nur die Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 2 ausgeschlossen (siehe oben) und die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 findet Anwendung. Die Gemeinde kann somit die Ziele und Zwecke der Sanierung besser durchsetzen. Die Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch ist nicht erforderlich. Konkret bedeutet dies, dass die Gemeinde bei der Behandlung von Anträgen auf die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen verweist und ihr Einvernehmen aus diesem Grund versagen kann.

(zunächst nicht empfohlen)

2. Es werden die Genehmigungspflichten insgesamt ausgeschlossen. Dies ist denkbar, wenn zum Beispiel v.a. Maßnahmen im Öffentlichen Raum vorgesehen sind und weitgehende Verwaltungsvereinfachung angestrebt wird.

Grundsätzlich ist bei weiterer Konkretisierung der Sanierungsziele zu einem späteren Zeitpunkt oder zur Durchführung besonderer Sanierungsmaßnahmen ein Verfahrenswechsel und eine Änderung der Genehmigungspflichten möglich bzw. zu empfehlen.

Welche rechtlichen und sonstigen Wirkungen hat die förmliche Festlegung?

- Im Sanierungsgebiet kommen die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts (vgl. §§ 136 bis 164b BauGB) als sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes anwendbares Sonderrecht zur Anwendung.
- Die Sanierungssatzung ist in der Regel Voraussetzung zur Förderung von Maßnahmen im Städtebauförderungs-Programm.
- Für private Bauherren treten steuerliche Vergünstigungen in Kraft (erhöhte Absetzung von Herstellungskosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand).
- Die Abgaben- und Auslagenbefreiungen wird auf bestimmte Grunderwerbsvorgänge erweitert (vgl. §151 Abs. 3 Nrn. 2 und 3).
- Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB (siehe oben).

Über weitere Vorschriften und Folgen gibt das Heft „Arbeitsblatt Nr. 1“ der Obersten Baubehörde Auskunft.

Bürgerinformationsveranstaltung 07.02.2019

Am 07.02.2019 wurden die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Forstern in den Hirschbachwirt geladen, um sich dort über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen zu informieren. In einer umfangreichen Präsentation durch das Büro PLANKREIS wurden die Stärken und Besonderheiten, die städtebaulichen Missstände und Handlungsanlässe, die Sanierungsziele sowie das Neuordnungskonzept vorgestellt. Im Anschluss daran wurden Fragen und Anregungen diskutiert.

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde wurde in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Im Rahmen dieses Förderprogrammes sollen die Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse nachhaltig verbessert werden.

Zusammen mit dem Büro PLANKREIS aus München wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und konkrete Maßnahmen zu Umsetzung erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser bisherigen Arbeit möchte Ihnen die Gemeinde sowie das Büro PLANKREIS gerne vorstellen.

Wir laden Sie deshalb hierzu für

Donnerstag, den 07. Februar 2019 um 19.00 Uhr

in die Gaststätte Hirschbachwirt ein.

Ich würde mich freuen, wenn Sie an dieser Veranstaltung teilnehmen und mit uns zusammen die Ergebnisse und den Entwurf gemeinschaftlich diskutieren würden.

Mit freundlichen Grüßen

Georg Els
1. Bürgermeister



Bürgerinformationsveranstaltung, Foto: Vroni Macht, Quelle Münchner Merkur

Presseartikel zur Veranstaltung, Münchner Merkur, 09./10.02.2019

MM 9./10.2.2019

„Staatsstraße wird immer Brennpunkt sein“

Städtebauförderung: Neugestaltung der Ortsdurchfahrt eines der wichtigsten Themen

VON VRONI MACHT

Forstern – Die Staatsstraße 2331 durch Forstern bereitet Gemeinde wie Bürgern Sorgen. Die Fahrbahn zerschneidet den Ort, häufig wird zu schnell gefahren – eine Gefahr für Radler und Fußgänger. Dass hier großer Handlungsbedarf besteht, zeigte sich am Donnerstag bei einer Veranstaltung zum Thema Städtebauförderung im Hirschbachwirt deutlich. „Die Neugestaltung der Staatsstraße wird eine der wichtigsten Aufgaben für die Zukunft sein“, erklärte Stadtplaner Jochen Gronle vom Büro Plankreis aus München. Gemeinsam mit Architektin und Stadtplanerin Susanne Dörner stellte er vor gut 40 Bürgern das Ergebnis der

Durchgangsverkehr entschleunigen

städtebaulichen Untersuchungen vor. Im Gemeinderat wurden diese bereits im Oktober präsentiert (wir berichteten). Nun hatten die Bürger das Wort – und sie sprachen fast alle den Verkehr an. Bei der Staatsstraße müsse laut Dörner ein Ziel sein, den Durchgangsverkehr zu entschleunigen – zum Beispiel mit einer Aufpflasterung der Fahrbahn oder Tempo 30. Bürgermeister Georg Els (AWG) verkündete, dass die Gemeinde die Planungen für die schon lange angedachte Sanierung der Straße federführend selbst übernehmen werde. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Straßenbaumt sei vorige Woche unterzeichnet worden. Im Zusammenhang der Straßensanierung sieht Els auch die Chance, den Bereich am Eicher-Verwaltungsgebäude neu zu gestalten – hier geht es um Parkplätze, einen durchgängigen Radweg und

weiter ortsaußwärts eventuell auch einen Kreisverkehr. Die Baubehörde werde im Frühjahr die Straße untersuchen und dafür einige Bohrstellen errichten. Danach werde der Straßenraum inklusive Gehwegen und Querungen definiert und überlegt, wie die Fahrbahn aussehen soll. Els kündigte eine eigene Versammlung zu diesem komplexen Thema an. „Die Staatsstraße wird immer ein Brennpunkt sein“, meinte der Bürgermeister. Dennoch sei er froh, dass das Straßenbaumt den Bedarf einer Sanierung erkannt habe. Die Behörde sei sogar bereit, die Ampel am Rathaus weiter nach Norden zu verlegen und dort auch die Bushaltestellen zu errichten – jedoch ohne Busbucht, sodass der Verkehr durch auf der Straße haltende Busse ausgebremst werde.

Den Durchgangsverkehr könne man also verlangsamen, nicht aber reduzieren. Möglich wäre das nur bei den „eigenen innerörtlichen Binnenverkehren“, sagte Dörner. Dazu müsse das Radwegenetz ausgebaut werden. Die Hoffnung: Je besser das Netz, umso mehr Forsterner lassen auch mal das Auto stehen. Angedacht sei zum Beispiel ein Radweg vom südlichen Ortseingang über die

Michael-Irl-Straße, den Hirschbachweg und Am Zehentstadel bis hin zu Feuerwehrhaus, Bauhof und dem neuen Edeka. Reinhard Anger gefiel diese Idee von weiteren Radwegen östlich und westlich der Staatsstraße besonders gut. „Eine Art Radl-Umgehungsweg wäre sehr gut“, meinte der Vorsitzende des Seniorenbetriebs. Auch für Gemeinderat Peter Feckl wären Ausweichstrecken für Radler schön. Jedoch gebe es zahlreiche Aspekte, die man bedenken müsse – zum Beispiel, dass Lastwagen, die aufgrund von Engstellen oder Querungshilfen immer wieder bremsen und dann neu anfahren müssen, mehr Lärm produzierten als Lkw, die ohne Behinderungen durch den Ort fahren.

Neben der Straße sieht Plankreis wichtige Themen unter anderem in der Attraktivierung der Ortsmitte, in einem Nachnutzungskonzept fürs Rathaus und in der Neugestaltung des Dorfweihers samt Errichtung eines öffentlichen WCs. In dem Areal mit Gastwirtschaft, Hirschbach und Dorfweiher sieht auch Els „großes Potenzial mit Aufenthaltsqualität“.

Die Jugend nicht vergessen

Mehrfach angesprochen wurde zudem, dass man dem demografischen Wandel Rechnung tragen müsse – etwa mit Mehrgenerationenhäusern und Angeboten für Senioren. Der Fußweg an der Tadinger Straße etwa müsse barrierefrei werden: Er habe viele Stolperfallen und sei stellenweise sehr eng. Ein Tadinger Bürger warnte davor, dabei die Jugend aus dem Blick zu verlieren. Es gebe viele tolle Vereine, aber nicht alle Kinder und Jugendlichen seien dort aktiv. Für sie müsse man Angebote schaffen. Els betonte, das Thema sei im Gemeinderat präsent, und mit dem Bauwagen habe man einen ersten Schritt getan. Ideal sei das jedoch noch nicht, gab er zu.

Anregungen und Ideen

zur Städtebauförderung können Bürger schriftlich bis zum 21. Februar bei der Gemeindeverwaltung oder per E-Mail an forstern@plankreis.de abgeben.

FOTOS: MACHT/MORITZ (ARCHIV)

IHRE
für die
Buch
Finsin
Forst
Moos
Neud
Otten
Paster
Walps
Wörth
Tel. (0)1
Fax (0)1
redakti
erdin

IN KI
Moos
Neue
Umk
Um die
en Du
bäude
stellu
Nutz
schos
ninge
Diens
ferde
für c
Kripp
Josep
ben, i
Mitgl
Natur
Tages
um 1

Neu
Inge
für
Um
Sport
gabe
gen,
dera
12.
men
hau
Fuß
neu
rung
Stra
um
Obe

Fin
MC
zu