

Gemeinde Forstern

6. Änderung des Bebauungsplanes „Karlsdorf Mitte“ Nr. 610 - 11/19

Bebauungsplanänderung nach §2 BauGB

Erstellt am 20.04.2018

Geändert am 17.10.2018

Geändert am 22.01.2019

Erläuterung und **Begründung** vom 22.01.2019

1. Anlass und Ziel der Planänderung:

1.1. Anlass der Änderung:

Die Gemeinde Forstern betreibt derzeit in einer Containeranlage neben dem Schulsportplatz in der Ortsmitte von Forstern übergangsweise einen mehrgruppigen Kinderhort. In diesem Bereich sind im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Umstrukturierung des Ortszentrums andere Nutzungen geplant (Erweiterung Rathaus, Pfarrzentrum), so dass die Hortnutzung innerhalb kurzer Zeit in die Räumlichkeiten des jetzigen Kindergartens Wirbelwind (Franz-Jaksch-Weg 3) in direkter räumlicher Nähe zur Mittelschule Forstern verlegt werden muss. Das Kinderhaus Wirbelwind soll nun mit erweitertem Raumprogramm im neuen Baugebiet „Karlsdorf Mitte“ am südlichen Ortsrand neu errichtet werden. Dazu muss der Bebauungsplanumgriff vergrößert und die zulässigen Nutzungen angepasst werden. Die verkehrstechnische Erschließung der neuen Kindergartenfläche muss in diesem Zuge gesichert werden, ohne die bereits vorhandene Wohnbebauung zu belasten.

Gleichzeitig soll dem angrenzenden Pferdehof-Betrieb durch die Ausweisung eines Dorfgebiets und die Einbeziehung in den angrenzenden Bebauungsplan die Möglichkeit zur geregelten baulichen Erweiterung mit Wohn- und Gewerbegebäuden und somit dessen Bestand gesichert werden.

Mit Beschluss vom 10.10.2017 wurde die 6. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr 610-11/19 „Karlsdorf Mitte“ vom Gemeinderat Forstern beschlossen.

1.2. Ziel der Planung:

Bereits in der ersten gültigen Fassung des Bebauungsplans Karlsdorf Mitte der Gemeinde Forstern wurden mehrere künftige Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbereiche am Südrand des Geltungsbereichs informell dargestellt (Bauabschnitt 2 bis 4). Die hier vorbehaltenen Teilflächen waren bzw. sind zum Teil aus eigentumsrechtlichen Gründen, zum Teil aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht verfügbar. Um mittelfristig eine geregelte bauliche Entwicklung sicherstellen zu können, wurden diese Flächen im Zuge des Bebauungsplanentwurfes bereits überplant und dargestellt, im Verfahrensumgriff aber aus den o.g. Gründen ausgenommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde aus Gründen des Immissionsschutzes (Nähe der Wohnbebauung zum Pferdehof an der südöstlichen Begrenzung des Bebauungsplans) im Bereich der Parzelle 29 ein Nutzungstausch zwischen Wohnbebauung und Wendehammer festgesetzt. Nun soll die als Bauabschnitt 3 gekennzeichnete Fläche in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen werden. In diesem Bereich (Parz.42-45 alte Fassung) möchte die Gemeinde Forstern eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung der Kindertagesstätte „Wirbelwind“ ausweisen. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die Rahmenbedingungen bezüglich Bebauungsdichte, Baukörpergestaltung und der Verkehrserschließung für diese Nutzung am südlichen Ortsrand von Karlsdorf geschaffen werden.

Im östlichen Anschluss liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Pferdehaltung betreibt. Zur Bestandssicherung und zur geregelten Entwicklung dieses Betriebs wird der Bebauungsplan in diesem Bereich durch die Ausweisung eines Dorfgebiets mit einzelnen Bauräumen für Wohn- und

Gewerbenutzung erweitert.

2. Umsetzung der Änderung im Plan

Für die Umsetzung der genannten Zielsetzung wird sowohl die Planzeichnung, als auch die textlichen Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplans angepasst.

Der Umgriff der Änderung beinhaltet die Flurstücke 1767, 1767/2, 1767/5 Teilfläche, 1782 Teilfläche, 1783, 1786 Teilfläche sowie 1831 Teilfläche.

2.1. Gemeinbedarfsfläche für Kindertagesstätte:

Die Wendeplatzfläche östlich der Parzelle 29 wird aufgelöst. Die im Bebauungsplan als BA3 bezeichneten Wohnbauparzellen 42 -45 werden in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen und zusammengefasst. Aus dieser Gesamtfläche des WA2 wird die neue Bauparzelle 42 als Bauparzelle für die Kindertagesstätte gebildet. Die Straße Kastanienweg wird nach Süden verlängert, so dass eine künftige Anbindung an den möglichen Bauabschnitt 4 gewährleistet wird. Südlich der Parzelle 29 wird der neue Straßenverlauf zu einem Wendeplatz (Radius 18 m) aufgeweitet. In diesem Bereich werden 8 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung des bestehenden Baugebiets wird an der Westgrenze nach Süden verlängert. Auf der neuen Baufläche 42 wird im Norden eine Parkplatzfläche (14 STP) ausgewiesen.

Um eine erhöhte Verkehrsbelastung durch das Holen und Bringen von Kindern für die Wohnbebauung am Kastanienweg zu vermeiden, wird nördlich der neuen Parzelle 42 eine Straßenanbindung an die Preisendorfer Straße hergestellt. Die Straßenquerschnitte sind identisch mit den im bestehenden Baugebiet geplanten Erschließungsstraßen (Breite 5,5 m). Die Zufahrt und die Wendeflächen sind für die Benutzung mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt.

Im Osten und im Süden der Gemeinbedarfsfläche wird der Ortsrand als Streuobstwiese festgesetzt. Die Freiflächengestaltung des Kindergartens verzahnt sich hier mit der Ortsrandeingrünung.

Im Text werden für die neue Bauparzelle 42 gesonderte Festsetzungen getroffen (die Änderungen und Ergänzungen sind im Textteil farbig gekennzeichnet):

Grundsätzlich gelten für die Parzelle 42 die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß Punkt B2.2.1 unverändert. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 VG festgesetzt. In Punkt B2.2.2 wird die Traufhöhe für die Kindertagesstätte auf maximal 7,5 m und die Firsthöhe auf maximal 12,0 m bei geneigten Dächern festgesetzt. Auch für den Hauptbaukörper ist ein begrüntes oder genutztes Flachdach zulässig. Kniestockhöhe oder Dachneigung werden nicht festgesetzt.

In Punkt B.2.3.5 wird der Ausgangspunkt für die Höheneinmessung definiert, wobei hier Bezug auf den höchsten Punkt innerhalb des Gebäudeumrisses des Hauptbaukörpers genommen wird. Um eine erlebnisreiche Freiflächengestaltung sowie eine flexible Nutzung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss zu ermöglichen wird für den Kindergartenbereich die zulässige Geländeaufschüttung und die mögliche Abgrabung zur Belichtung von Flächen im Untergeschoss ohne Flächenbegrenzung auf 2,5m bzw. 3,50 m festgesetzt.

Die Errichtung von Wohneinheiten auf Parzelle 42 ist aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise gelten – soweit zutreffend - auch im neu erweiterten Bebauungsplanumgriff unverändert weiter.

2.2. Erweiterungsfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb:

Der erweiterte Baugebietsbereich wird östlich der Parzelle 42 und südlich der Preisendorfer Straße als Dorfgebiet MD gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. In Punkt B2.2.3 werden für das MD die Grundlagen für die Ermittlung der baulichen Dichte beschrieben. Es werden 4 neue Baufenster festgesetzt (43 – 46). Das Baufenster 43 umfasst den landwirtschaftlichen Betriebsbereich mit Wohnhaus, Stallungen und Maschinen- und Remisenbereichen. Das Baufenster ist großzügig um die vorhandenen Baukörper gelegt, so dass auch hier betriebliche Erweiterungen und Änderungen bauplanungsrechtlich abgesichert sind. Dabei werden die Firstrichtungen nach Bedarf freigegeben. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Der Bauraum 44 umschließt das vorhandene Wohnhaus des

Betriebsleiters mit angemessener Erweiterungsreserve auf maximal 2 Vollgeschossen. Die Baufenster 45 und 46 sind als Entwicklungsreserve mit Wohn- und landwirtschaftlichen Flächen und zur Gewerbenutzung vorgesehen. Im Text des Punkts B2.3.3 wird für die Parzellen 43 bis 46 in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (1 Vollgeschoss – TH=4,80 m FH=7,25 m, 2 Vollgeschosse – TH=6,8 m FH=10,2m) sowie die möglichen Dachformen definiert. In Punkt B2.3.5 wird auch für die Bauräume 43-46 der Festpunkt für die Höhenfestlegung gesondert festgesetzt. Im Punkt B2.8 werden für den Bauraum 43 maximal 6 Wohneinheiten zugelassen. In Bauraum 44 + 45 sind je maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für den Bauraum 46 sind keine Wohneinheiten zulässig. Die Erschließung der Parzellen erfolgt von der Preisendorfer Straße.

2.3. Hochspannungsleitung

Im Zuge der Baugebietsweiterung wird die vorhandene 20kV-Hochspannungsleitung der Sempt-Elektrizitätswerke in Teilbereichen abgebaut und als Erdkabel neu verlegt. Dies betrifft die Strecke von der westlichen Baugebietsgrenze (Ortsrandeingrünung) bis zum östlichen Rand des Baugebiets nördlich des Bauraums 46.

2.4. Weitere Anpassungen oder Ergänzungen in Text und Zeichnung werden nicht vorgenommen.

3. Immissionsschutz

3.1. Schallschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Karlsdorf Mitte“ wurde durch eine Immissionsschutz-Untersuchung durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 10.03.2012 festgestellt, dass entlang der Kreisstraße ED6 sowie an der Gemeindeverbindungsstraße Pastetten – Preisendorf beidseitig mit Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingter Lärmbelastung zu rechnen ist. Entsprechende Schutz- und Gegenmaßnahmen wurden im Bebauungsplan beschrieben und zur Beachtung festgeschrieben. Die Bebauung im neuen Dorfgebietsbereich fällt, soweit es sich um Wohnbebauung handelt, ebenfalls in den im Gutachten beschriebenen Schutzstreifen. Die im Bebauungsplan formulierten Maßnahmen (lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und Nutzungen, Einbau von schallschützenden Fenstern und Türen, sowie ggf. die Verwendung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für nicht öffnbare Fenster) gelten in gleichem Maße auch für eine neue Wohnbebauung in den Bauräumen 43, 44 und 45. In Bauraum 46 ist ohnehin keine schützenswerte Wohnnutzung zulässig.

3.2. Geruchsmissionen

Der o.g. Untersuchungsbericht der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 10.03.2012 empfiehlt für den direkt westlich an den Pferdehaltungsbetrieb (neues MD) angrenzenden Grundstücksbereich keine schützenswerte Wohnbebauung vorzusehen. Aus diesem Grund wurde bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans der Bauabschnitt 3 mit 4 Wohnbauparzellen aus dem Geltungsbereich ausgeklammert und in einer 1. Änderung die Parzelle 29 mit dem Wendepplatz getauscht, um für diese Parzelle eine immissionsschutzverträgliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Im Zuge der hier nun geplanten Nutzung des Bauabschnitts 3 ohne Wohnbebauung (Kindertagesstätte, keine Wohnungen zulässig) wird diese Fläche nun neu in den Umgriff des Bebauungsplans mitaufgenommen, ohne mit Einschränkungen bezüglich Geruchsbelastungen rechnen zu müssen. Im Zuge der Behördenbeteiligung empfahl die Untere Immissionsschutzbehörde im Landeratsamt Erding das Gutachten aus 2012 hinsichtlich Geruchsmissionen unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebsdaten des angrenzenden Pferdehofes aktualisieren zu lassen.

Die Gemeinde Forstern beauftragte deshalb den TÜV-Süd mit der Aktualisierung der Untersuchung. Im Bericht F18/283-IMG vom 12.09.2018 wurde festgehalten:

Unter Annahme konservativer Randbedingungen (Worst-Case-Betrachtungen) bzgl. dem Emissionsansatz wurde durch Ausbreitungsrechnungen gemäß dem Rechenmodell des Anhangs 3 der TA Luft für Geruch der Immissionsbeitrag, der sich aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Anlage auf die geplante Kindertagesstätte ergeben kann, ermittelt.

Der durchgeführte Vergleich der Geruchshäufigkeit der Gesamtbelastung mit dem Immissionswert der GIRL zeigt, dass der Immissionswert von 0,10 bzw. 10% an dem Immissionsort (Beurteilungspunkten) Kindertagesstätte unterschritten wird. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesem Immissionsort auftreten.

Gutachten F18/283-IMG vom 12.09.2018 siehe im Anhang!

4. Entwicklung im Flächennutzungsplan

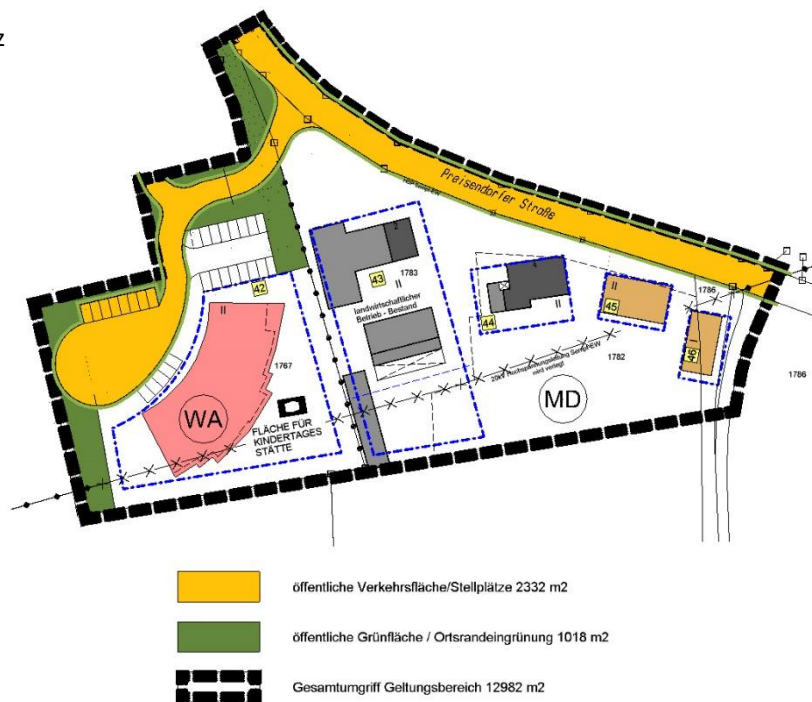
Die Fläche im Bereich Bauabschnitt 3, in dem die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ liegt, ist laut gültigem Bebauungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) kategorisiert. Eine Änderung oder Aktualisierung ist hier nur redaktionell (Verlauf Hochspannungsleitung, Lage Zufahrt, etc.) notwendig.

Der neu zu bildende Dorfgebietsabschnitt (MD) am südöstlichen Rand des Bebauungsplans liegt im gültigen Flächennutzungsplan außerhalb einer Baugebietskategorie nach BauNVO. In diesem Bereich ist der Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Die Gemeinde Forstern beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der FNP-Aktualisierung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Umweltbelange

Die Art und das Ausmaß der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft werden im Umweltbericht in einem gesonderten Abschnitt dieser Begründung untersucht und gewürdigt. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht ebenso ermittelt und festgeschrieben wie Maßnahmen zum Klimaschutz, die geeignet sein können, dem Klimawandel entgegen zu wirken. Die Ermittlung der Größe, Lage und Qualität der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht (Stand 17.10.2018).

6. Flächenbilanz



Gesamtumgriff Bebauungsplanänderung	12982 m ²
davon:	
- öffentliche Straßenfläche /Stellplätze	2332 m ²
- öffentliche Grünflächen	1018 m ²
- Nettobauland	9632 m ²
davon:	
- allgemeines Wohngebiet WA	3227 m ²
- Dorfgebiet MD	6405 m ²

7. Umweltbericht siehe Anhang

8. Zusammenfassende Erklärung:

Nach einigen Änderungen des Bebauungsplans (Änderung 1-5), die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden konnten, soll die im ursprünglichen Bebauungsplan als Bauabschnitt 3 gekennzeichnete Fläche in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen werden. In diesem Bereich (Parz.42-45 alte Fassung) möchte die Gemeinde Forstern eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung der Kindertagesstätte „Wirbelwind“ ausweisen. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die Rahmenbedingungen bezüglich Bebauungsdichte, Baukörpergestaltung und der Verkehrserschließung für diese Nutzung am südlichen Ortsrand von Karlsdorf geschaffen werden. Immissionsschutztechnische Gründe sprechen gegen eine Nutzung dieser Bauflächen für Wohnnutzung. Für die geplante Kindertagesstätte sind diese Flächen allerdings optimal nutzbar.

Im östlichen Anschluss liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Pferdehaltung betreibt. Zur Bestandssicherung und zur geregelten Entwicklung dieses Betriebs wird der Bebauungsplan in diesem Bereich durch die Ausweisung eines Dorfgebiets mit einzelnen Bauräumen für Wohn- und Gewerbenutzung erweitert.

Zur Prüfung der immissionsschutzrelevanten Themen wurde ein entsprechendes Gutachten beim TÜV-Süd in Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass die Geruchsbelästigung durch den Pferdehof keine unzulässige Einschränkung für die in der Bebauungsplanänderung dargestellten Nutzungen darstellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung der Ergebnisse durch den Gemeinderat, keine Aspekte bekannt, die gegen die Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung sprechen. Um die bereits vorhandene Wohnbebauung am Kastanienweg vor einer befürchteten Belastung durch Hol- und Bringdienste zum/vom Kindergarten zu schützen, wurde auf Anregung und in Abstimmung mit den Anliegern ein geeignetes Erschließungskonzept entwickelt, das eine direkte Anbindung an die Preisendorfer Straße vorsieht und eine Benutzung des bereits bebauten Kastanienwegs weniger attraktiv macht. Im Bedarfsfall lässt sich sogar eine komplette Durchfahrtssperrung realisieren. Die Erreichbarkeit der vorhandenen Wohnbebauung und der neuen Kindertagesstätte mit Not- und Entsorgungsdiensten ist optimal und großzügig gewährleistet.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz, Forstern Bebauungsplan Nr. 610-11/19 „Karlsdorf Mitte“ 6. Änderung - Umweltbericht Entwurf 17.10.2018 PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München FOR 1-18 Seite 29/31 Luftreinhaltung und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Das aktuelle Gutachten der TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit Stand vom 12.09.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinen erheblichen Belästigungen durch Geruch vom benachbarten Pferdehof im Bereich der geplanten Kindertagesstätte kommt. Durch Überbauung und Versiegelung von Intensivgrünland ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit. Um die Funktionsverluste zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Hierfür hat die Gemeinde auf Flurstück 969/1 der Gemarkung Forstern bereits Flächen vorgesehen und Maßnahmen umgesetzt. Aus diesem sogenannten Ökokonto können nun die erforderlichen Ausgleichsfläche geschöpft und die negativen Auswirkungen in der Gesamtbilanz ausgeglichen werden.

Aufgestellt, Forstern, den 20.04.2018

Geändert/ergänzt am 22.01.2019

Architekturbüro Michael Jaksch

Bürgermeister Georg Els

Gemeinde Forstern

Hauptstraße 15, 85659 Forstern

.....