

Gemeinde

Forstern

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 610-11/26

„Feuerwehr und Bauhof“

1. Änderung

Entwurf

Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR
Am Sonnenpoint 8a
83533 Erding
Tel. +49 8071 9212-440
info@wunderlich-gbr.de

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

QS: MD

Aktenzeichen

FOR 2-36

Plandatum

02:12:2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
3.	Bebauungsplan Nr. 610-11/26	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
5.	Planinhalte	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.4	Verkehr und Erschließung	6
5.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	6
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	6
5.7	Immissionsschutz	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 610-11/26 der Gemeinde Forstern hatte die Entwicklung eines neuen Standorts für die freiwillige Feuerwehr sowie eines Bauhofs mit gemeinsamer Zufahrt zum Ziel. Die Feuerwehrstation ist mittlerweile errichtet. Auf dem für den Bauhof vorgesehenen Teilbereich ist nun zusätzlich die Errichtung eines Recyclinghofes geplant. Des Weiteren soll eine weitere Zufahrt zum Recyclinghof geschaffen werden, die über das nördlich angrenzende Grundstück verläuft, auf dem ein Lebensmitteleinzelhändler geplant ist. Die Planung des Lebensmitteleinzelhändlers ist Bestandteil einer separaten Bauleitplanung.

Da die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 610-11/26 der Errichtung des geplanten Recyclinghofes widersprechen und die Erschließung neu geregelt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von etwa 8.110 qm den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610-11/26 sowie den nördlich geplanten Zufahrtsbereich zum Recyclinghof. Die im Bebauungsplan festgesetzte Feuerwehr ist im Bestand bereits vorhanden, die weiteren Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 1 Plangebiet ohne Maßstab; Luftbild © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

3. Bebauungsplan Nr. 610-11/26

Der Bebauungsplan Nr. 610-11/26 setzt angrenzend an die St 2331 eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, die in zwei Bereiche unterteilt ist. Direkt angrenzend an die Hauptstraße ist der Nutzungszweck „Feuerwehr“ festgesetzt, im Osten der Nutzungszweck „Bauhof“. Im Bauhof ist eine Betriebswohnung zulässig.

Für die gesamte Fläche ist eine maximal zulässige Grundfläche von 3.200 qm festgesetzt, die im Bereich der Feuerwehr durch Terrassen um bis zu 220 qm überschritten werden darf. Die Gesamt-Versiegelung wird auf maximal 0,8 begrenzt. Es gilt eine maximale Wandhöhe von 9,0 m bzw. 13,0 m für Salzsilos.

Entlang des Bereichs des Bauhofs ist eine Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, zusätzlich sind Fassaden zum Talraum des östlich gelegenen Hirschbachs mit Klettergehölzen zu begrünen. Entlang der St 2331 ist eine Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt, die mittlerweile umgesetzt wurden.

Für die Erschließung ist nördlich der Feuerwehr eine öffentliche Verkehrsfäche festgesetzt, über die auch der Bauhof erreicht werden kann. Entlang der St 2331 ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, über den der mittelfristig nördlich anschließend geplante Lebensmitteleinzelhändler erreicht werden kann.

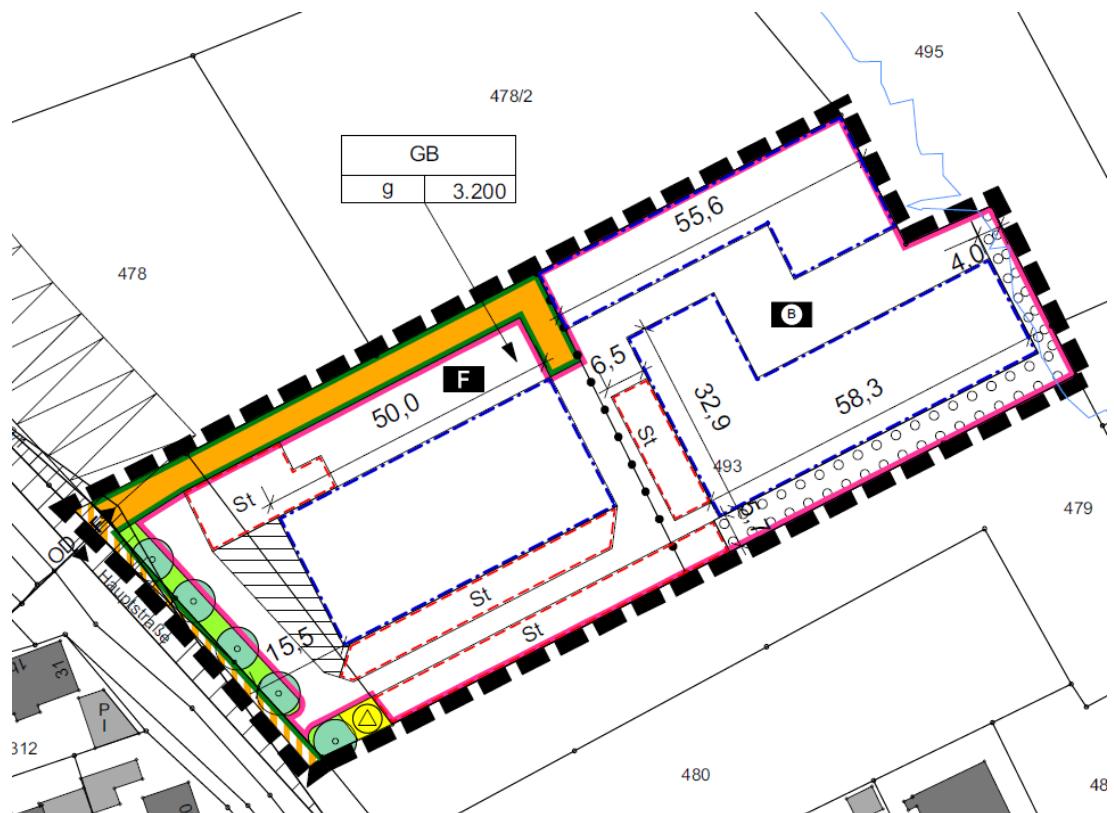


Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 610-11/26 „Feuerwehr und Bauhof“ i.d.F. vom 21.11.2017

4. Städtebauliches Konzept

Die Planung des Recyclinghofs wurde durch das Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR erstellt. Die ursprüngliche Planung des Bauhofs durch das Architekturbüro kplan wird in den Grundzügen beibehalten, jedoch muss das Gebäude um ca. 2,5 m nach Süden verschoben werden, um ausreichend Flächen für den Recyclinghof

zu schaffen. Nach der Zufahrt im Nordosten kann somit zunächst eine Wertstoffinsel für Glas, Papier und Plastik erreicht werden. Der Bauhof ist vom Wertstoffhof durch einen Zaun abgegrenzt.

Die Zufahrt zum Recyclinghof verläuft nicht wie in der bisherigen Planung über den Feuerwehrstandort. Da nördlich angrenzend derzeit ein Lebensmitteleinzelhändler geplant wird, ist stattdessen vorgesehen, dessen Zufahrt zu nutzen. Die Erschließung erfolgt somit nördlich an der St 2331 und führt an den Stellplätzen des Lebensmitteleinzelhändlers vorbei, um östlich von dessen Hauptgebäude in die Gemeinbedarfsfläche zu münden.

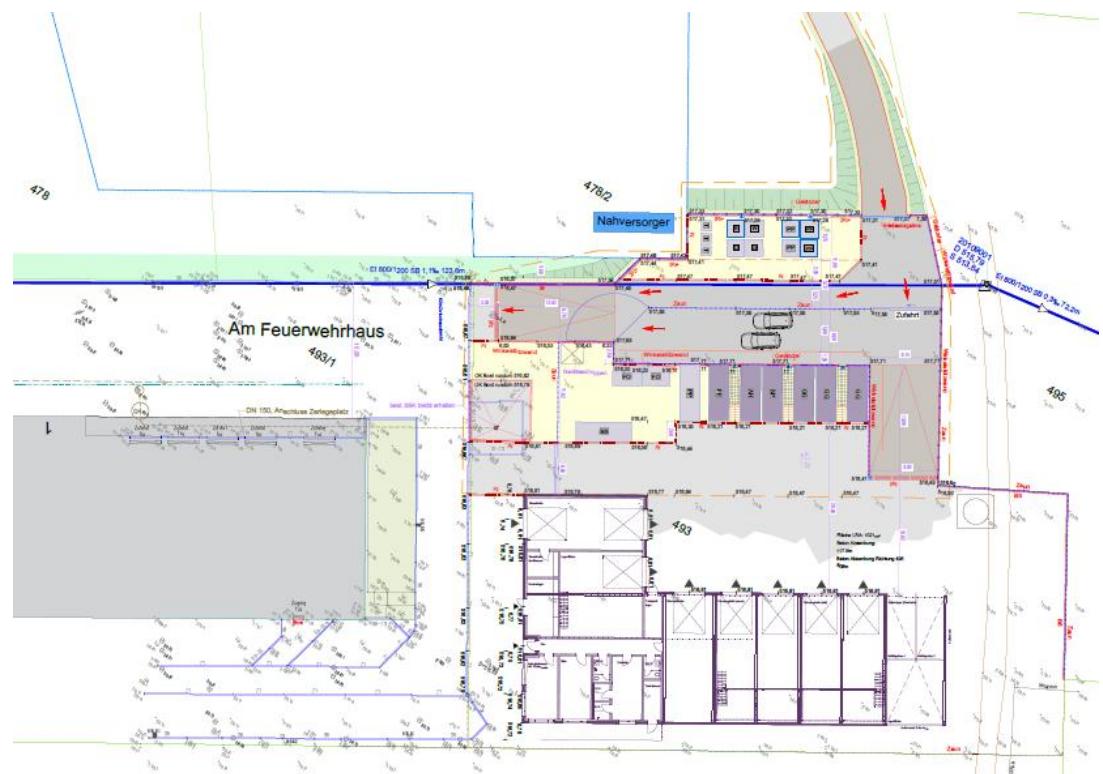


Abb. 3 Entwurfsplanung Recycling- und Bauhof, ohne Maßstab, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 15.10.2025

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Bebauungsplanänderung beibehalten. Die Zweckbestimmung des östlichen Teilbereichs „Bauhof“ wird zu „Recycling- und Bauhof“ erweitert. Die Zulässigkeit einer Betriebswohnung im Bauhofgebäude wird ebenfalls beibehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 3.200 qm wird beibehalten. Zur eindeutigen Zuordnung wird sie jedoch auf die beiden Teilbereiche „Feuerwehr“ und „Recycling- und Bauhof“ aufgeteilt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und die maximal zulässigen Wandhöhen bleiben unverändert.

5.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der neuen Planung des Recycling- und Bauhofs neu gezogen. Im Bereich der Feuerwehr bleiben sie unverändert.

5.4 Verkehr und Erschließung

Zusätzlich zu der bestehenden Zufahrt ist eine weitere Zufahrt zum geplanten Recyclinghof vorgesehen, die von der Hauptstraße über die Fl.Nrn. 478 und 478/2 nordwestlich in das Plangebiet mündet. Auf diesen Flurstücken ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhändlers geplant. Die für diesen erforderliche Zufahrt kann somit für den Recyclinghof mitgenutzt werden. Die Planung des Lebensmitteleinzelhändlers ist Bestandteil eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens.

5.5 Grünordnung

Durch die Versetzung des geplanten Bauhofs nach Süden, kann entlang der südlichen Grenze die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung von 5,7 m nur noch in einer Tiefe von 3 m umgesetzt werden. Dafür wird die östliche Randeingrünung, die bisher mit einer Tiefe von 4 m festgesetzt war, auf 7 m erweitert. Um eine Beschattung der östlich angrenzenden Ackerflächen zu vermeiden, wird ein Mindestabstand der Baumpflanzungen zu dem Nachbargrundstück festgesetzt.

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung an den Fassaden in Richtung des Hirschbaches entfällt.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen, sowie durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, so dass ein dauerhaft mindestens gleichbleibendes Grünvolumen gewährleistet ist.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung sollen sowohl die durch die Planung bedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert als auch positive Effekte für die örtliche Fauna (insb. Vögel, Insekten) erreicht werden.

5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Steger & Partner Bericht Nr. 5142/B1/mec vom 31.08.2017). Die Untersuchung ergab, dass bei Umsetzung der Planung an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der

TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Auch die Spitzenpegelkriterien werden eingehalten. Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmisionen prognostiziert und beurteilt. Auch hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Aufgrund der zu erwartenden innergebietlichen Emissionen wurden zum Schutz der geplanten Betriebsleiterwohnung dennoch Maßnahmen zum baulichen Schallschutz empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Betriebsbeschreibung des Bauhofs ändert sich durch die geänderte Planung nicht. Da die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten gemäß der bisherigen Prognose deutlich unterschritten werden, nimmt die Gemeinde an, dass sich durch die geänderte Planung keine relevante Verschlechterung des Immissionsschutzes ergibt. Um Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten.

Gemeinde

Forstern, den

.....
Rainer Streu, Erster Bürgermeister