
Gemeinde Forstern - Landkreis: Erding – Regierungsbezirk: Oberbayern

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Wohnpark Forstern



Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 04.06.2002 – 30.07.2002 – 19.11.2002



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeine Feststellungen**
 - 1.1. Planungsanlaß, Planungserforderlichkeit
 - 1.2. Planungsinhalt und Planungsinstrumentarium
 - 1.3. Verfahrensdurchführung
 - 1.4. Planungsgutachten
- 2. Beschreibung des Plangebietes**
 - 2.1. Lage des Plangebietes
 - 2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse
 - 2.3. Flächennutzung und Flächenverteilung - Bestand
 - 2.4. Feststellungen betreffend Altlasten
- 3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen**
 - 3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben
 - 3.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen
 - 3.3. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu
 - 3.4. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen
 - 3.5. Bindungen aus dem Bodenschutzrecht
 - 3.6. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz
 - 3.7. Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 4. Erläuterung der Planungskonzeption**
 - 4.1. Planungsziele und -inhalte

- 4.1.1. Städtebauliches und integriertes Schallschutzkonzept
- 4.1.2. Grün- und Ausgleichskonzept
- 4.1.3. Erschließungskonzept
- 4.1.4. Zusammenstellung zu Brutto- und Nettobauland, Grün- und Ausgleichsflächen sowie Erschließungsflächen - tabellarisch
- 4.2. Darstellung der Geschößflächenentwicklung im Planungsgebiet
 - 4.2.1. Grundlagen
 - 4.2.2. Planungsfestsetzungen im Flächennutzungsplan
 - 4.2.2.1. Mischgebiet
 - 4.2.2.2. Allgemeines Wohngebiet
 - 4.2.3. Planskizze Bauräume
 - 4.2.4. Nachweisführung
- 4.3. Ausführungen zu einzelnen Festsetzungen und Hinweisen soweit diese nicht bereits aus dem Regelungsgehalt und den sonstigen Unterlagen genügend erläutert sind
- 5. Erschließung**
 - 5.1. Anbindung an überörtliche Erschließung
 - 5.2. Straßen und Wege einschließlich Fuß- und Radwege im Plangebiet
 - 5.3. Maßnahmen aktiven Schallschutzes mit Erschließungswirkung
 - 5.4. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes
 - 5.5. Wasserversorgung
 - 5.6. Stromversorgung
 - 5.7. Gasversorgung
 - 5.8. Versorgung Telekommunikation
 - 5.9. Einbindung in ÖPNV

- 5.10. Müll- und Abfallentsorgung
- 6. **Auswirkungen der Planung, insbesondere auch des Vorhabens, soweit diese vorstehend noch nicht ausgezeigt sind**
 - 6.1. Städtebauliche Auswirkungen
 - 6.2. Auswirkungen für Landschaft und Natur, Ökologie, Wasserhaushalt sowie sonstige schutzwürdige Güter im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3. Auswirkungen auf die Erschließungs- und Infrastruktur
 - 6.4. Ergänzende Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- 7. **Anhänge zu dieser Begründung wie folgt:**
 - 7.1. Anhang 1: Abbruch und Bodenzustand – Grundaussagen aus einschlägiger Untersuchung
 - 7.2. Anhang 2: Darstellung des städtebaulichen Schallschutzkonzeptes mit Darlegung zum Verträglichkeitsnachweis
 - 7.3. Anhang 3: Darstellung eines städtebaulich orientiertes Grünkonzept im öffentlichen Raum
 - 7.4. Anhang 4: Darstellung des Erschließungskonzept „verkehrsberuhigter Erschließungsraum“
 - 7.5. Anhang 5: Prognose Einwohnerentwicklung betreffend Wohnpark Forstern
 - 7.6. Anhang 6: Begutachtung mit textlicher und planlicher Darstellung zur Eingriffsermittlung und -bewertung mit Anlagen 1 bis 7 und dem Nachweis überschießender Ausgleichswirkung der Planung – Gutschrift für Ökobilanz

1. Allgemeine Feststellungen

1.1. Planungsanlaß, Planungserforderlichkeit



Der Bereich der ehemaligen Traktorenfabrik der Gebrüder Eicher an der Hauptstraße 2 in 85659 Forstern wird seit Jahren zunehmend eingeschränkt und ungeordnet gewerblich genutzt. Der vorhandene Gebäudebestand entwickelt sich deutlich nachteilig für das Ortsbild und belegt als allmählich entstehende Gewerbe- und Industriebrache wertvollen gemeindlichen Raum im Hauptort Forstern zwischen der Hauptstraße und dem Hirschbach im südöstlichen Ortsbereich.

Diesem städtebaulichen Defizit kann und soll mit der vorliegenden Planung entgegengewirkt werden.

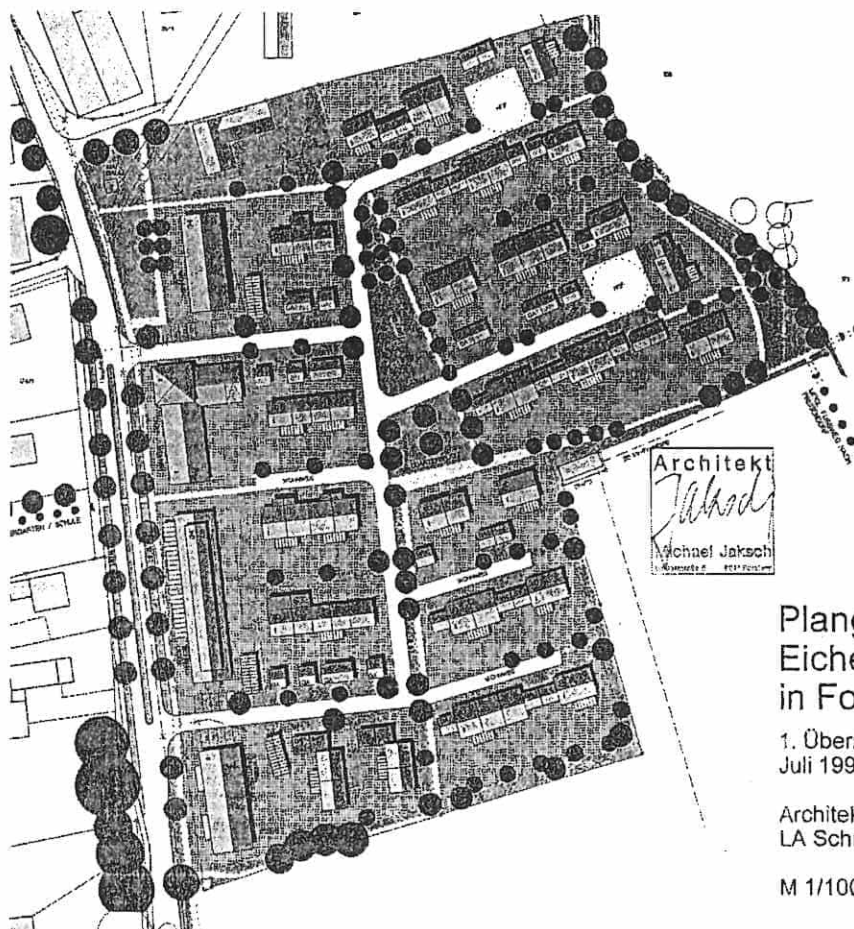
1.2. Planungsinhalt und Planungsinstrumentarium

Die Planung sieht mit dem Planungsinstrumentarium eines Bebauungsplanes im Sinne des BauGB die Festsetzung von Bauflächen für gewerbliche Nutzflächen und Wohnbauflächen in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie Wohnbauflächen in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor.

1.3. Verfahrensdurchführung

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt hier nach den allgemeinen Anforderungen des BauGB (v.a. §§ 3, 4). Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluß für die Verfahrensdurchführung soll ein städtebaulicher und Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

1.4. Planungsgutachten



Der nunmehrigen Planung ging ein von der Gemeinde Forstern mit fachlicher Unterstützung durch das Landratsamt Erding und den Regionalen Planungsverband eine planungsgutachterliche Untersuchung mit Wertbewerbscharakter voraus. Diese Untersuchung hat als bevorzugtes Wettbewerbsergebnis erbracht:

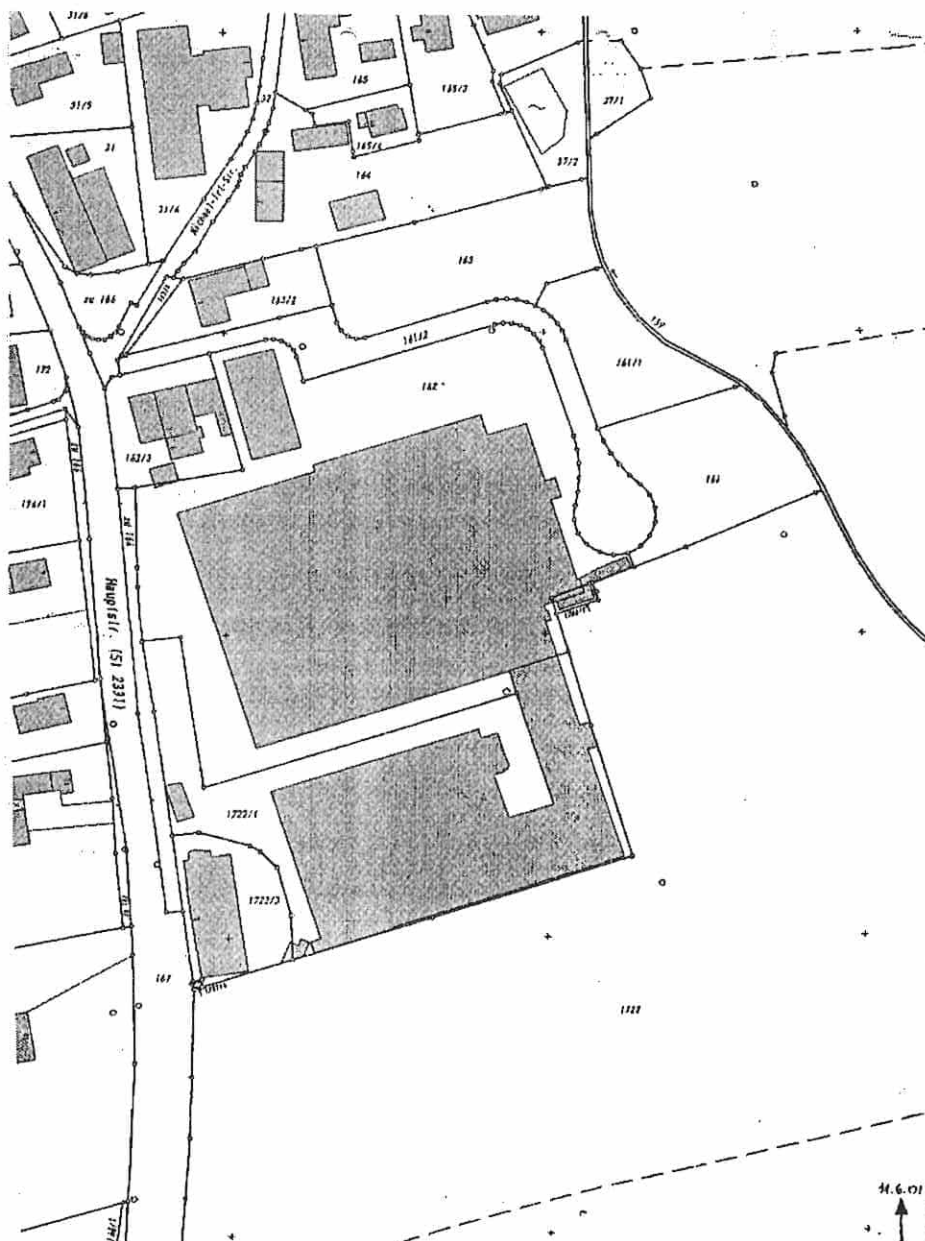
(1) Flächenbilanzierung:

Bei einem Bruttobauland von insgesamt 36.280 m² (öffentliche Grünflächen von ca. 4.700 m² (13 %), Verkehrsflächen einschließlich Fußwege von ca. 4.730 m² (15,8 %), verbleibendes Nettobauland von 25.838 m²) bei vorgestellten Hauseinheiten bzw. Wohneinheiten im Umfang von 84 und dabei angenommenen Geschosflächen im Sinne der BauNVO von ca. 13.000 m².

(2) Hinsichtlich der Nutzungen sollte der an der Hauptstraße gelegene Bereich auch gewerbliche Nutzung zulassen, der übrige Bereich Wohnnutzung.

Grenzen des Plangebietes sind dabei im Norden der mischbaulich genutzte Ortschaftsbereich an der Michael-Irl-Straße, im Osten zum einen der Hirschbach mit östlich anschließender Feld-/Wiesenflur sowie im Südosten und Süden durch die Feldflur des Grundstücks FINr. 1722 der Gemarkung Forstern und schließlich im Westen durch die in den Geltungsbereich mit aufgenommene Staatsstraße 2331, die Hauptstraße, an welche weiter im Westen ein wesentlich wohnbaulich genutztes Gebiet und außerdem das Wohnbaugebiet „An der Staatsstraße“ angrenzen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig erschlossen über eine Zufahrt im Norden, eigene Zufahrt des Grundstücks 163/3, eine Zufahrt im Süden und daneben einen streckenhaften Zufahrtsbereich des Grundstücks FINr. 1722/3



2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich in der gesamten Fläche im wesentlichen eben dar auf durchschnittlichen Höhen von etwa 520,50 müNN (im Westen) leicht ansteigend, dann leicht abfallend nach Osten bei ca. 520 müNN, am ca. 5 m breiten Uferstreifen zum Hirschbach an der Ostgrenze des Gebietes abfallend um ca. 1 m.

2.3. Flächennutzung und Flächenverteilung - Bestand

vgl. zu vorhandenem Baubestand auch Anhang 1

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 38.670 m ²	100,00 %
davon		
vorhandene Straßenfläche/Straßenrandfläche/Zufahrtsbereiche	ca. 3.530 m ²	9,13 %
mit Gebäuden überbaute Fläche	ca. 21.750 m ²	56,25 %
vollversiegelte Freiflächen	ca. 12.290 m ²	31,78 %
Grünrestflächen/Gartenflächen	ca. 450 m ²	1,16 %
Uferstrandstreifen am Hirschbach – außerhalb der Einzäunungsmauer	ca. 650 m ²	1,68 %

damit: im Bestand „vollversiegelt“ ca. 37.570 m² (97,16 %)

2.4. Feststellungen zu Bodenschutz und Altlasten

Hier wird bezugnehmend verwiesen auf *Anhang 1 „Abbruch und Bodenzustand“ - Grundaussagen aus einschlägiger Untersuchung*

3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen

3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben

Die mit der Planung vorrangig verfolgten Zielstellungen Umbau einer entstehenden/entstandenen Industriebrache durch Eilentsiegelung in verfügbaren Bauraum sowie Ausweisung von möglichen, auch gewerblich zu nutzenden Mischbauflächen wie Bauflächen für Wohnnutzung sind verträglich in raumordnungsrechtliche und landesplanerische Vorgaben einzuordnen.

3.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen

Besondere Bindungen oder Anforderungen aus überörtlichen rechtsverbindlichen Planungen sind nicht zu sehen.

3.3. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu

Die Planfläche ist mit den einbezogenen Baugrundstücken im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan gegenwärtig noch als Gewerbebaufläche dargestellt.

Parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung für ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) soll die beschriebene Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

3.4. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen

Ausdrückliche naturschutzrechtliche Bindungen für die Planfläche gibt es nicht. Zu sehen sind jedoch die naturschutzrechtlichen Anforderungen im östlichen Grenzbereich der Planfläche unmittelbar entlang des Hirschbaches. Dazu ist herauszustellen, daß der dortige äußerst eingeschränkte Uferbereich mit der Planung durch abgestufte Grün- und Ausgleichsfestsetzungen ganz erheblich erweitert und dementsprechend grundlegend verbessert – eigentlich erstmalig wieder hergestellt – werden soll.

Wasserhaushaltsrechtliche Bindungen: Im Osten der Planfläche liegt etwa 1,0 m bis 1,5 m unter dem Niveau der Planfläche der Überschwemmungsbereich des Hirschbach. Dieser wird durch die Planung nicht berührt.

3.5. Bindungen aus dem Bodenschutzrecht u.a.

vgl. *Anhang 1: Abbruch und Bodenzustand – Grundaussagen aus einschlägiger Untersuchung*

3.6. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

Besondere Anforderungen sind hier nicht festzustellen.

3.7. Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im Hinblick darauf, daß das Plangebiet zu wenigstens 97 % vollversiegelt ist führt die vorgesehene Planung mit erheblichem Umfang an öffentlichen und auch privaten Grünflächen sowie den weiteren grünordnerisch gebundenen nichtbebaubaren Bereichen der Baugrundstücke und dem städtebaulichem Einrichtungsgrün zu einer Entsiegelung um wenigstens 48% auf höchstens noch 52 % Versiegelungsgrad. Mit der als Anhang 6 beigefügten Begutachtung

„Begutachtung mit textlicher und planlicher Darstellung zur Eingriffsermittlung und -bewertung mit Anlagen 1 bis 7 und dem Nachweis überschießender Ausgleichswirkung der Planung – Gutschrift für Ökobilanz“

wird belegt, daß insoweit der Gemeinde Forstern für diese ökologische Sanierung auf deren Ökokonto wenigstens 8.500 m² Ausgleichfläche gutzuschreiben sind.

Dabei werden - wie dort ausgeführt - die Erkenntnisse und Festlegungen der Arbeitsunterlage „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ die unter Federführung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durch die gleichnamige Arbeitsgruppe für einen Leitfaden, herausgegeben durch das Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, festgehalten wurden, angewendet.

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1. Planungsziele und -inhalte

4.1.1. Städtebauliches Konzept

Die Planung verfolgt entscheidend die Beseitigung eines zunehmend sich entwickelnden, deutlichen städtebaulichen Mißstandes durch die entstehende und bereits wesentlich auch entstandene Gewerbe-/Industriebrache des alten Werksgelände der Traktorenfabrik Eicher. Die dortigen, noch eingemieteten Nutzungen lassen für gewerbliche, betriebliche Nutzungen mittel- und längerfristig keine wirtschaftlichen Perspektiven erkennen, die den Standort als für gewerbliche Nutzung bauleitplanerisch vorzuhalten erfordert. Vielmehr macht es der gegebene Baubestand und insbesondere die gegebene Totalversiegelung des Geländes wie auch der gegebene Bauzustand der einzelnen baulichen Anlagen erforderlich, eine städtebauliche „Sanierung“ des Baubestandes und gleichermaßen des dortigen Baugrundes anzustreben.

Die Lage der Planfläche an der Hauptstraße, dann aber hin in einen vor allem für wohnbauliche Nutzung attraktiven Orts- und Landschaftsraum bedeutet dabei für einen wesentlichen Teil der Planfläche die Entwicklungsmöglichkeit zu deutlich durchgrüntem Wohnbereich und für den an der Hauptstraße befindlichen Planbereich Möglichkeiten unterschiedlicher baulicher Nutzungen, auch eines „dörflichen Wohnens“.

Für die Planung ist daraus festsetzend gefolgert:

MI – Bereich entlang der Hauptstraße: Bestandssicherung für gewerbliche Nutzungen sowie Bauflächen auch für wohnbauliche Nutzungen; Einordnung eines städtebaulich orientierten Schallschutzkonzeptes

vgl. hierzu auch *Anhang 2: Darstellung des städtebaulichen Schallschutzkonzeptes mit Darlegung zum Verträglichkeitsnachweis*

WA – Bereich im östlich angrenzenden Bereich: Umwidmung in kommunikativen, individual und sozial orientiert mit hohem Wohnwert.

4.1.2. Grün- und Ausgleichskonzept

Im dem Mischgebiet vorgelagerten Freiraumbereich hin zur Hauptstraße werden durchgrünte Freiraumflächen für Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer, aber auch für Anliegerzufahrt und teilweise ruhenden Verkehr vorgesehen und es ist weiter die dort u.a. vorgesehene Schallschutzeinrichtung - Tor-/Wandkonstruktion - durch Vorpflanzung zu begrünen.

Für den Planbereich ist an dessen östlicher und südlicher Grenze eine abgestufte Randgrünabgrenzung (i.w. öffentliches, tw. privates Grün) festgesetzt. Dieses ermöglicht insbesondere zum Hirschbach hin einen natur- und freiraumorientierten Uferübergang und im übrigen durch den Ort führende Grünstrukturen. Letzteres wird entscheidend ermöglicht durch einen von Westen nach Osten mittig durch die Planfläche führenden, leistungsfähigen öffentlichen Grünzug (Gebietsdurchgrünung).

Grünausstattung im Erschließungsraum i.ü..

vgl. hierzu *Anhang 3: Darstellung eines städtebaulich orientiertes Grünkonzept im öffentlichen Raum*

Schließlich ordnet die Planung eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit dazu getroffenen Festsetzungen an. Dazu ist herauszustellen, daß für die wesentliche Fläche des Gesamtgebietes lediglich eine Grundflächenzahl von ca. 0,3 festgesetzt wurde und somit regelmäßig wesentliche Teile der Baugrundstücke unversiegelt bleiben.

4.1.3. Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird an die bestehende Hauptstraße in etwa in dem Bereich der bereits bestehenden Zufahrten auf Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks FINr. 1722/3 sowie östlich der Grundstücksgrenze des Grundstücks FINr. 163/3 durch vorgesehene, neu zu errichtende Erschließungsstraßen angebunden. Außerdem verbleibt für den Grundstücksbereich des Grundstücks FINr. 163/3 die bisherige Zufahrtsmöglichkeit über die Einmündung der Michael-Irl-Straße.

Für den Bereich der Hauptstraße wird darüber hinaus bauleitplanerisch der Raum aufgezeigt, innerhalb dessen für einen verkehrsberuhigenden Ausbau der Hauptstraße Fachplanung erfolgen kann und soll. Dabei wird für diese fachliche Beplanung des Bereiches der Hauptstraße in der Bauleitplanung eine - räumlich jedoch noch nicht genau festgelegte - Querungsmöglichkeit sowie die Einordnung einer Bushaltestelle und etwaig einiger Parkbuchten empfehlend aufgezeigt.

Ungeachtet dieses fachlich weiter beplanbaren Bereiches wird für das Plangebiet selbst im vor der Mischbaufläche liegenden Bereich bis hin zur Plangrenze „Hauptstraße“ zwischen den beiden Erschließungsanbindungen ein Verkehrs- und Platzbereich durch die Bauleitplanung festgelegt, in dem entsprechender Geh- und Radweg geführt werden soll, weiter gelegentlicher Anliegerverkehr für die Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücke im Wohnpark möglich ist und im übrigen Freiraum entsteht.

Die innere Erschließung der übrigen Planfläche erfolgt durchgängig als echter verkehrsberuhigter Bereich. Dem dienen die planerischen Festsetzungen zu Straßenquerschnitten mit Verkehrsraum für bewegten und ausgewiesnem ruhenden Verkehr. Diese straßenplanerischen Entscheidungen werden auch als Festlegungen in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

vgl. hierzu *Anhang 4: Darstellung des Erschließungskonzeptes verkehrsberuhigter Erschließungsraum*

4.1.4. Zusammenstellung zu Brutto- und Nettobauland, Grün- und Ausgleichsflächen sowie Erschließungsflächen – tabellarisch:

Maßangaben sind Circa Angaben – f = Faktor Ausgleichswirkung (siehe Anhang 6) – A-Fl. = Wirksame (anrechenbare) Ausgleichsfläche

	in m ²	in %	f	A-Fl. m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	38.670	100,00		
davon				
Staatsstraße einschließlich Erweiterung und begleitendem Geh- und Radweg sowie sonstige öffentliche Funktionsfläche – dem Gebiet westlich vorgelegt	4.100	10,60		
Erschließende Straßen- und Wegeflächen mit Mehrfunktion-Seitenstreifen innerhalb der Planfläche	5.950	15,39		
Öffentliche Grünflächen im Randbereich der Erschließungsstraßen	600	1,55	1,3	780
Öffentliche Grünflächen als Durchgrünung oder Randbegrünung mit Grünausstattung im Plangebiet	5.000	12,93	1,5	7.500
Private Grünfläche im südöstlichen Bereich	250	0,65	1,0	250
damit				
verbleibende reine Nettobaulandflächen	22.770	58,88		
<i>nachrichtlich: Grünflächen mit Ausgleichswirkung</i>				8.530

4.2. Darstellung der Geschoßflächenentwicklung im Planungsgebiet

4.2.1. Grundlagen:

Parallel zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird für die geplante Bebauung der Flächennutzungsplan entsprechend geändert, hierzu wird vom Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnpark Forstern“ betrieben.

In dieser Flächennutzungsplanänderung wird für die geplanten Nutzungsräume eine max. Geschossflächenzahl vorgegeben. Im folgenden wird die unter Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen max. mögliche Geschossflächenzahl für die einzelnen Bauräume ermittelt und somit die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben nachgewiesen.

4.2.2. Planungsfestsetzungen im Flächennutzungsplan

4.2.2.1 Festsetzungen im Mischgebiet (MI):

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt im Mischgebiet 1,2 GFZ.

4.2.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In diesem Nutzungsbereich wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung in zwei Bereiche unterteilt.

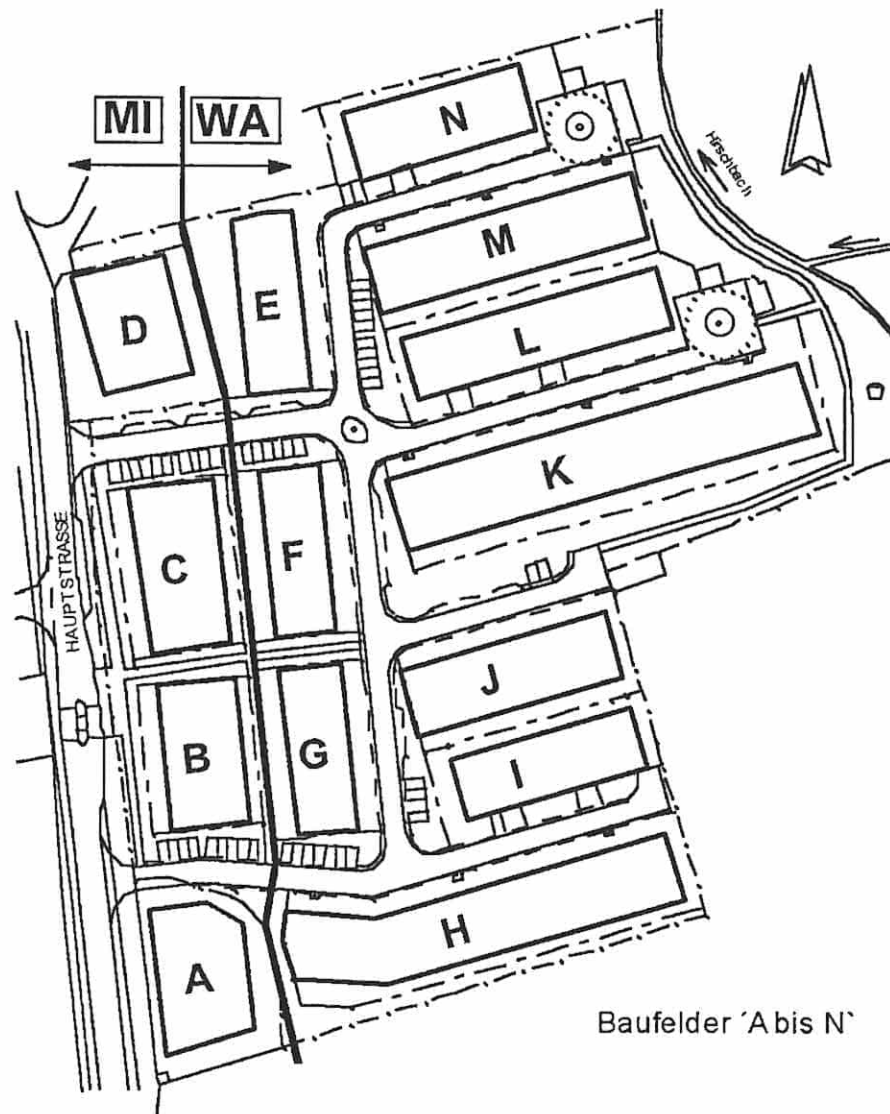
WA, 0,8 GFZ

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Bauräume G, F, E (Reihenhausbebauung) beträgt 0,8 GFZ.

WA, 0,6 GFZ

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Bauräume H, I, J, K, L, M, N beträgt 0,6 GFZ.

4.2.3. Planskizze Bauräume



Baufelder 'A bis N'

4.2.4. Nachweisführung:

Im folgenden wird für die verschiedenen Bauräume der Nachweis der Einhaltung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung geführt.

Mischgebiet						
Bauraum	zul.	zul.	max.	vorhandene	vorh.	zul.
	Grundfläche	Geschoßanzahl	Geschoßfläche	Grundstücksfläche	GFZ	GFZ
A	Bestand ohne weitere Betrachtung					
B	396 m ²	III	1.188 m ²	1.045,0 m ²	1,14	1,2
C	461 m ²	III	1.383 m ²	1.248,5 m ²	1,11	1,2
D	Bestand ohne weitere Betrachtung					

Allgemeines Wohngebiet (0,8 GFZ)						
Bauraum	zul.	zul.	max.	vorhandene	vorh.	zul.
	Grundfläche	Geschoßanzahl	Geschoßfläche	Grundstücksfläche	GFZ	GFZ
E	475 m ²	II	950 m ²	1.528,5 m ²	0,62	0,8
F	461 m ²	II	922 m ²	1.157,0 m ²	0,80	0,8
G	461 m ²	II	922 m ²	1.157,0 m ²	0,80	0,8

Allgemeines Wohngebiet (0,6 GFZ)						
Bauraum	zul.	zul.	max.	vorhandene	vorh.	zul.
	Grundfläche	Geschoßanzahl	Geschoßfläche	Grundstücksfläche	GFZ	GFZ
H	744 m ²	II	1.488 m ²	2.655,0 m ²	0,56	0,6
I	300 m ²	II	600 m ²	1.298,5 m ²	0,46	0,6
J	444 m ²	II	888 m ²	1.492,5 m ²	0,59	0,6
K	822 m ²	II	1.644 m ²	3.216,5 m ²	0,51	0,6
L	450 m ²	II	900 m ²	1.826,0 m ²	0,49	0,6
M	522 m ²	II	1.044 m ²	1.870,0 m ²	0,56	0,6
N	300 m ²	II	600 m ²	1.406,0 m ²	0,43	0,6

Somit ist nachgewiesen, dass die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vorgabe der Geschoßanzahl und Grundfläche im Bebauungsplan eingehalten ist.

- 4.3. Ausführungen zu einzelnen Festsetzungen und Hinweisen soweit diese nicht bereits aus dem Regelungsgehalt und den sonstigen Unterlagen genügend erläutert sind

Zur Planzeichnung:

- hier keine weiteren Ausführungen veranlaßt -

Zu Festsetzungen durch Text und durch Zeichnung:

- hier zunächst keine weiteren Ausführungen veranlaßt -

Zu Hinweisen durch Text und Zeichnung:

- hier keine weiteren Ausführungen veranlaßt -

5. Erschließung

- 5.1. Anbindung an die Hauptstraße (Staatsstraße 2331) – Verbindung innerörtlich und überörtlich

Unter 4.1.3. ist die unmittelbare Anbindung des Vorhabenbereiches an die Hauptstraße (Staatsstraße 2331) dargelegt und es ist der vorgesehene Ausbau dieses Bereiches der Hauptstraße als verkehrsberuhigte Ortsdurchfahrt einschließlich des angrenzenden Straßenraumausbau dargelegt.

- 5.2. Straßen und Wege einschließlich Fuß- und Radwege im Plangebiet

Unter 4.1.3. ist hierzu bereits ausgeführt, daß das gesamte Plangebiet verkehrsberuhigt erschlossen wird. Eine konsequente Verkehrsvermischung im Bewegungsbereich mit einem Vorrang für die schwächeren Verkehrsteilnehmer „Fußgänger“ und eine Ordnung des ruhenden Verkehrs schaffen im öffentlichen Bereich einen kommunikativen, verbindenden Verkehrsraum – wie er den Lebens- und Wohnraum eines Wohnparks prägen soll.

vgl. hierzu *Anhang 4: Darstellung des Erschließungskonzept verkehrsberuhigter Erschließungsraum*

Planung und Ausführung dieser Maßnahmen sind Gegenstand des Erschließungsvertrages.

- 5.3. Maßnahmen aktiven Schallschutzes mit vorrangig auch städtebaulicher Wirkung neben einer Erschließungswirkung

Hierzu ist in Anhang 2 „Darstellung des städtebaulichen Schallschutzkonzeptes mit Darlegung zum Verträglichkeitsnachweis“. das Entsprechende zur Notwendigkeit, zur Art und dem erforderlichen Maß von Schallschutzmaßnahmen ausgeführt. Die zunächst städtebaulich ausgerichteten Schallschutzmaßnahmen sind dabei jeweils im privaten Vorhabenbereich vorgesehen und dementsprechend dort festgesetzt.

Planung und Ausführung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden damit über die Bebauungsplanfestsetzungen sichergestellt; sie sind deshalb nicht als Erschließungsmaßnahmen hier einzuordnen.

5.4. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes

Für die Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes ist aufgrund satzungsrechtlicher Regelung und Zweckvereinbarung der **Abwasserzweckverband Erdinger Moos(AZV), Hofmarkplatz 2, 85435 Erding**, tel. 08122/470-0 zuständig. Dieser wird das Entsorgungssystem einschließlich der jeweiligen Hausanschlüsse planen und ausführen. Hierzu wird / ist mit dem Erschließungsträger der Abschluß einer Ablösevereinbarung und einer Vereinbarung zur Herstellung der Hausanschlüsse vorgenommen.

Der Erschließungsträger hat –nach dem Erschließungsvertrag - seine Erschließungsmaßnahmen (Straße, Wasser, Grünanlagen, Straßenbeleuchtung, Schallschutz) mit der Planung und Herstellung des Abwasserentsorgungssystems durch den AZV abzustimmen.

5.5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage der einschlägigen gemeindlichen Satzung und wird auf der Grundlage des Erschließungsvertrages hinsichtlich Planung und Ausführung durch den Erschließungsträger vorgenommen.

5.6. Stromversorgung

Planung und Ausführung der Stromversorgung erfolgen für das Plangebiet durch die **SEW Stromversorgungs GmbH , Werkstraße 2 85435 Erding**, tel.08122/9827-0 auf der Grundlage der einschlägigen Versorgungsregelungen.

5.7. Gasversorgung

Hier ist lediglich darauf hinzuweisen, daß eine Versorgung der Planfläche mit Erdgas wegen anliegender Gasversorgung sich anbieten wird. Eine Regelung zu Gunsten des Energieträgers Erdgas kann in diesen Bebauungsplan jedoch mangels hinreichender planungsrechtlicher Rechtfertigungsgründe nicht getroffen werden. Sie ist auch im Erschließungsvertrag deshalb nicht vorgesehen werden.

In Betracht zuziehender Versorger: **Erdgas Südbayern GmbH, Max-Planck-Straße 2, 85435 Altenerding**, tel. 08122/9779-0.

5.8. Versorgung Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation (Telefon, Kabel) ist bei Erschließung der Planfläche mit für das Plangebiet in Frage kommenden Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die dementsprechende Verantwortung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5.9. Einbindung in ÖPNV

Das Plangebiet liegt an der Bushaltestelle der Nahverkehrslinien und ist über diese Buslinien an Bahn und S- Bahn angeschlossen.

5.10. Müll- und Abfallentsorgung

Hier gelten die im Landkreis Erding maßgeblichen Entsorgungsregelungen. Zuständige Stelle: Landkreis Erding, Landratsamt Erding, Alois-Schießl-Platz 2, 85435 Erding.

6. Auswirkungen der Planung, insbesondere auch des Wohnparkbereiches, soweit diese vorstehend noch nicht ausgezeigt sind

6.1. Städtebauliche Auswirkungen

Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes – Industriebrache mit Wirkungen Ortsbildverbesserung, Kleinklimaverbesserung, Entsiegelung, Erhöhung der Ortsdurchgängigkeit.

Zuzug und Bevölkerungsentwicklung durch den Wohnpark – Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft

vgl. hierzu *Anhang 5: Prognose Einwohnerentwicklung betreffend Wohnpark Forstern*

Straßenraumverbesserung im Bereich Hauptstraße führt zu Verkehrsberuhigung, Lärmvorsorge, erhöhter Verkehrssicherheit

6.2. Auswirkungen für Landschaft und Natur, Ökologie, Wasserhaushalt sowie sonstige schutzwürdige Güter im Sinne des UVPGesetzes

Entsiegelung bewirkt positiven Beitrag für Natur und Landschaft sowie Stadtklima, Boden, Wasserhaushalt und Wohlbefinden.

Altlastenfreiheit bewirkt erhöhten Grundwasserschutz.

Uferrandgrün bewirkt verbesserte Gewässerökologie des Hirschbaches.

6.3. Auswirkungen auf die Erschließungs- und Infrastruktur

unter 6.1 bereits aufgezeigt.

6.4. Ergänzende Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Umsetzung der hier in Frage stehenden Bauleitplanung wird eine deutliche Verbesserung der ökologischen Bedingungen im Plangebiet bewirken. Dies ist darstellend und bewertend in Anhang 6 im Einzelnen aufgezeigt. Danach ergibt sich nach Umsetzung der Bauleitplanung eine Verbesserung der „Ökobilanz“ mit einer Wirkung von wenigstens 8.650 m² „Ausgleichsfläche“.

7. Anhänge zu dieser Begründung wie folgt:

- 7.1. Anhang 1: Abbruch und Bodenzustand – Grundaussagen aus einschlägiger Untersuchung
- 7.2. Anhang 2: Darstellung des städtebaulichen Schallschutzkonzeptes mit Darlegung zum Verträglichkeitsnachweis
- 7.3. Anhang 3: Darstellung eines städtebaulich orientiertes Grünkonzept im öffentlichen Raum
- 7.4. Anhang 4: Darstellung des Erschließungskonzept „verkehrsberuhigter Erschließungsraum“
- 7.5. Anhang 5: Prognose Einwohnerentwicklung betreffend Wohnpark Forstern
- 7.6. Anhang 6: Begutachtung mit textlicher und planlicher Darstellung zur Eingriffsermittlung und -bewertung mit Anlagen 1 bis 7 und dem Nachweis überschießender Ausgleichswirkung der Planung – Gutschrift für Ökobilanz – mit den Anlagen

Anlage 1: Bestandsaufnahme

Anlage 2: Bestandsbewertung (mit Anlage 1 zusammengefaßt)

Anlage 3: Beschreibung der Planung

Anlage 4: Eingriffserfassung

Anlage 5: Überlagernde Darstellung (mit Anlage 3 zusammengefaßt)

Anlage 6: Darstellung Kompensationsfaktoren

Anlage 7: Darstellung tauglicher Ausgleichsmaßnahmen (mit Anlage 6 zusammengefaßt)

Architekturbüro Dipl.-Ing. Michael Jaksch, Hauptstr. 5, 85659 Forstern
Tel. 08124/52268, Fax: 08124/52267, e-mail: contact@jaksch-architektur.de

Forstern, den 04.06.2002

gez. Dipl.-Ing. Michael Jaksch

Konzept GmbH, GF: Dipl.-Ing. Günter Schneider, Geschwister-Scholl-Str. 1, 08393 Meerane
Tel. 03764/796430, Fax: 03764/796428, e-mail: KONCEPT-GmbH@t-online.de

Meerane, den 04.06.2002

gez. Dipl.-Ing. Günter Schneider

Büro Rechtsanwälte Alois Werner Karl, juristisches Planungscontrolling, 84130 Dingolfing, Stieglitzhöhe 16
Tel. 08731/50079, Fax: 08731/1017, e-mail: RA.Karl@Buero-Karl.de

Dingolfing, den 04.06.2002

gez. RA Alois Werner KARL