

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

07.07.2026 (Satzungsbeschluss)
28.04.2026 (Entwurf)
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	6
5.3	überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.4	Verkehr und Erschließung	6
5.5	Grünordnung	6
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung	6
5.7	Immissionsschutz	7

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 Feuerwehrration 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 Silosilos.

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 Verkehrsfläche 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.

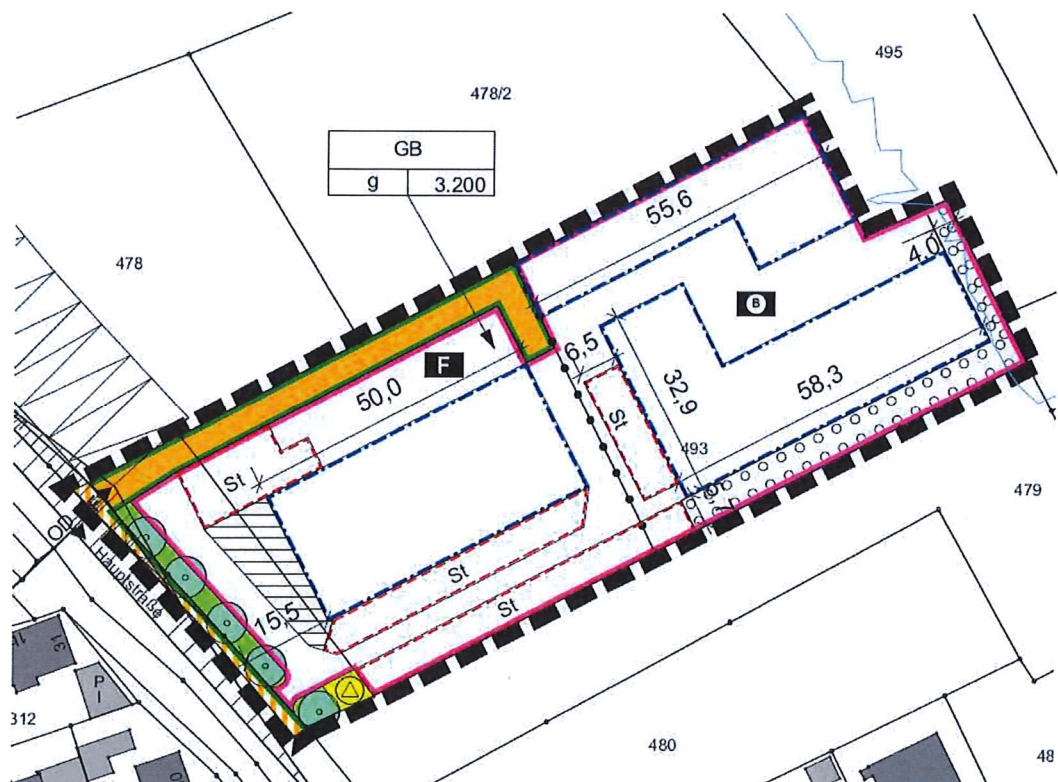


Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 610-11/26 „Feuerwehr und Bauhof“ i.d.F. vom 21.11.2017

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.

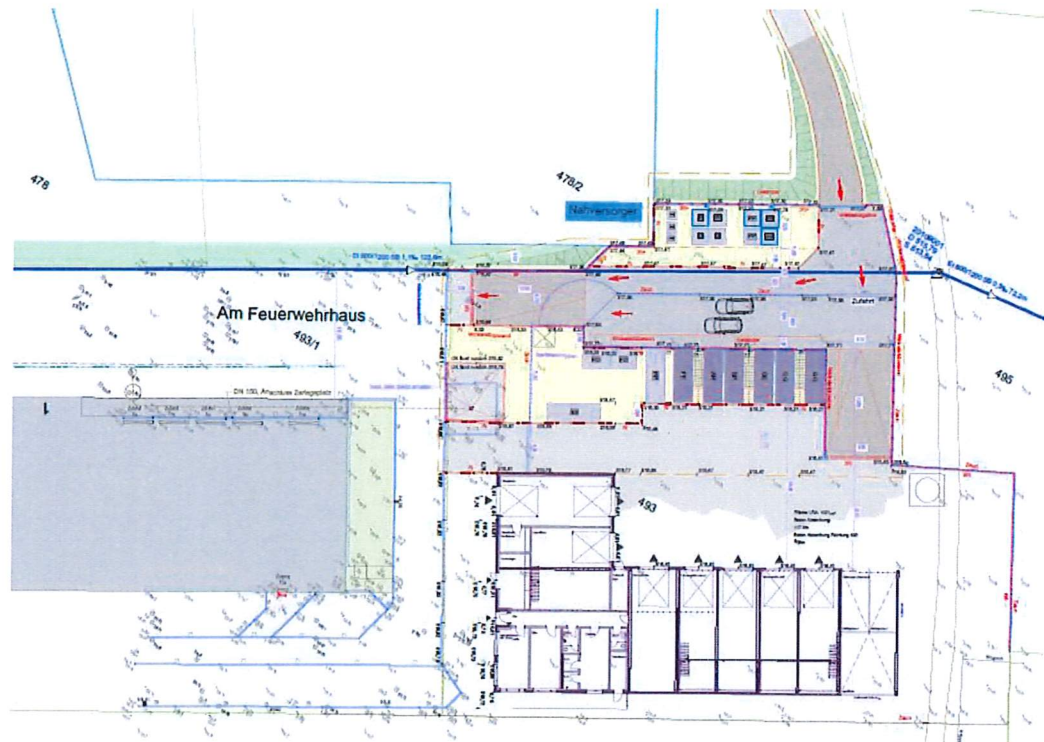


Abb. 3 Entwurfsplanung Recycling- und Bauhof, ohne Maßstab, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 15.10.2025

Im Bereich der neu geplanten Zufahrt verläuft ein Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Mit einer Sohlentiefe von ca. 1,95 m unter Geländeoberkante verfügt er nur über eine sehr geringe Überdeckung, sodass Schutzmaßnahmen vor Schwerlastverkehr und seitliche Bauwerke erforderlich sind. Es ist vorgesehen, den Kanal an zwei Seiten mit Ortbetonwänden anzuschließen und über dem Kanal eine Wand auszuführen.

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 die-

nen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.7 Immissionsschutz

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feuerwehr und Bauhof" der Gemeinde Forstern wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5142-01/B1a/dm vom 02.04.2026 in der Fassung vom 08.06.2026 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die vom Gebiet ausgehenden Gewerbege-räusche berechnet und beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass der Betrieb der Feuerwehrr und des Bauhofes jeweils die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten einhält. Eine Betrachtung der Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen ist damit nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm nicht erforderlich.

Auch die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm werden an den umliegenden Immissionsorten sicher eingehalten.

Die Berechnungen zeigen zudem, dass die beiden Betriebe der Feuerwehr und des Bauhofes in Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 5,2 dB(A) unterschreiten.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung von Verkehrsrgeräuschen des anlagenbezogenen Verkehrs sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde beim Bauhof ein längerer Einsatz der Kleingeräte wie Rasenmäher, Trennschleifer, Kettensäge etc. im Freien für bis zu 10 Stunden betrachtet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse der TA Lärm sicher eingehalten sind.

Verkehrsrgeräusche

Auf das Planungsgebiet und auf die im Obergeschoss des Bauhofgebäudes geplante Betriebsleiterwohnung wirken die Verkehrsrgeräuschimmissionen der südwestlich verlaufenden Ortsumfahrung St 2331 (Hauptstraße) ein.

Im gesamten Gebiet werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete der 16. BImSchV tags und nachts in Höhe von 69 dB(A) bzw. 59 dB(A) eingehalten.

Im Bereich der Feuerwehr werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in Höhe von 65 dB(A) bzw. 55 dB(A) teilweise überschritten. Am Gebäude der Feuerwehr werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tagsüber eingehalten bzw. nachts größtenteils eingehalten.

Im Bereich des Bauhofes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sicher eingehalten. Auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts werden hier sicher eingehalten.

Da vorliegend aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im innerstädtischen Bereich insbesondere aufgrund des bewegten Geländes

sowie der erforderlichen Freihaltung von Grundstückszufahrten aber auch aus städtebaulichen Erwägungen kaum in Frage kommen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden sicherzustellen.

Baulicher Schallschutz

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Dennoch ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden. Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

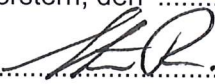
Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2026 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 39 - 42$ dB. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Gemeinde

Forstern, den 09.07.2026



Rainer Streu, Erster Bürgermeister