

**Gemeinde Forstinning
Landkreis Ebersberg**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

5. Änderung des Bebauungsplans
„Schule“

in der Fassung vom 08.03.2016

Planfertiger:

Reinhard Lindner
Architekt
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

1. Anlass der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundlage für die Errichtung eines Kindergartens geschaffen.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, erfordert jedoch aufgrund seiner Größe und der vorhandenen Bebauung eine planungsrechtliche Neuordnung.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Baugesetzbuch BauGB). Im Bereich der Schule und eines bestehenden Kindergartens gibt es Baukörper mit mehr als 50 m in der Längenausdehnung. An den bestehenden Kindergarten soll angebaut werden. Auf diese Weise entstünden, ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes, unzulässige Unterschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Abstandsflächenflächenunterschreitungen für zulässig erklärt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), sowie auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Forstinning.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Forstinning hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Sitzung des Gemeinderats vom 08.03.2016 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Forstinning verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.05.1982, einschließlich der 8. Änderung vom Mai 2015 rechtswirksam ist.

Die betreffende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Planung für den Bebauungsplan „Schule“ stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird bei einer Änderung nachträglich berichtigt (siehe § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Lage, Umgriff

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 153/7 und 153/8 der Gemarkung Forstinning. Flurnummer 153/8 liegt an der Graf-Sempt-Straße an, die Flurnummer 153/7 an der Aicher Straße.

Die zu überplanende Fläche befindet sich im Zentrum von Forstinning. Gegenüber, auf der anderen Seite der Graf-Sempt-Straße, befinden sich der Friedhof und die katholische Kirche St. Silvester. Ansonsten ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben.

3.2 Beschaffenheit

Die Höhenlage des Baugebiets liegt bei 508,50 m über Normal Null. Beim anstehenden Boden handelt es sich um würmzeitlichen Schotter, also Kies, der zum Teil sandig sein kann.

Das Grundwasser steht bis ca. 5 m unter der Geländeoberkante an.

Das Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken versickert.

Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

3.3 Derzeit bestehende Nutzung

Die Grundstücke sind derzeit mit Nutzungen für soziale Zwecke, wie Schule, einschließlich Turnhalle, sowie Kindergarten belegt.

4. Planungsziele

Die planungsrelevanten Zielsetzungen der Gemeinde Forstinning für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte
- Klärung und Regelung der Abstandsflächen
- geordnete Oberflächenwasserableitung

5. Planung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt von der Graf-Sempt-Straße aus, sowie im Bereich der bestehenden Schule von der Aicher Straße aus.

5.2 Nutzungen

Das Gelände wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.3 Abstandsflächen

Bei Ausnutzung der ausgewiesenen Bauräume und der zulässigen Wandhöhe können sich im Einzelfall Unterschreitungen der nach Art. 6 der bayerischen Bauordnung (BayBO) zulässigen Abstandsflächen ergeben. Die Mindestabstandsfläche von 3,0 m bleibt aber in jedem Fall erhalten. Die

gesetzlichen Abstandsflächen sind im Bereich der bestehenden Bebauung bisher nicht eingehalten. Durch Festsetzung der Baugrenzen und entsprechender Wandhöhen wird das Abstandsflächenrecht bereinigt. Dies ist städtebaulich gewünscht und auch vertretbar. Gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in keiner Weise beeinträchtigt.

6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Grünordnung Bestand

Auf dem zu überplanenden Areal befinden sich momentan Schule und Kindergarten. Die Fläche an der Graf-Sempt-Straße ist nach Abbruch eines bestehenden Gebäudes unbebaut. Wesentlicher Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden. Bruthöhlen im Baumbestand sind augenscheinlich nicht vorhanden, können jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Erforderliche Fällungen sind deshalb nur außerhalb der Brutzeiten zulässig.

6.2 Artenschutz

Gemäß den vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweisen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

1. die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
2. sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
3. gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Prüfung der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotop zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind.

6.3 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

7. Denkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmäler, wie auf dem gesamten Gemeindegebiet, nicht auszuschließen. Es gibt jedoch in den Unterlagen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege keinen konkreten Hinweis auf ein Denkmal. Vorsorglich werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Aussagen zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemacht.

8. Ver- und Entsorgung des Gebiets

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlagen des Wasserzweckverbandes Anzing - Forstinning.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung im Gemeinde- und Verbandsgebiet erfolgt im Trennsystem. Die Hausabwässer (Schmutzwässer) werden über die örtliche Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos abgeleitet. Das vorhandene Kanalsystem ist für die zusätzliche Abwassermenge ausreichend leistungsfähig.

Befestigte Flächen sollen soweit möglich mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien gestaltet werden. (Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist gemäß Bekanntmachung am MABI Nr. 10/1985 St. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.)

Niederschlagswasser von Dächern, Hofflächen, etc. ist auf den privaten Grundstücken zu entwässern.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Kommunale Abfallwirtschaft gewährleistet. Wertstoffe sind entsprechend geltender Regelung zu sammeln (siehe Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg).

8.4 Energieversorgung

Das Baugebiet wird von der Bayernwerk AG mit Elektrizität versorgt.

9. Immissionsschutz

In der geplanten Erweiterung des Kindergartens sind im Kellergeschoss Räume mit Musiknutzung untergebracht. Durch bauliche Maßnahmen wird sichergestellt, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte zur u.a. nächstgelegenen Wohnnutzung eingehalten werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch den anfallenden An- und Abfahrtsverkehr der Stellplätze werden durch Nutzungsbeschränkung der Betriebszeiten auf die Tageszeit sichergestellt.

Im benachbarten Rupert-Mayer-Haus finden öffentliche Veranstaltungen statt. Da sich bereits in der Vergangenheit in der gleichen Nähe wie der geplante Anbau des Kindergartens ein Wohnhaus befand, bleibt die einzuhaltende immissionsschutzrechtliche Rücksichtnahme unverändert. Störende Einflüsse der Aicher Straße, sowie der Graf-Sempt-Straße auf die beiden bestehenden Außenspielbereiche sind nicht zu erwarten. Der Verkehr der beiden Straßen hat nach der Inbetriebnahme des Abschnitts Forstinning/Pastetten der Bundesautobahn A 94 abgenommen. Die Graf-Sempt-Straße ist zudem als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Auch sind für die geplanten Gruppenräume somit keine störende Lärmimmissionen von der Graf-Sempt-Straße zu erwarten.

10. Art und Maß der Nutzung, Flächenbilanz

Es wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Gesamtfläche des zu überplanenden Areals beträgt 11.429 m².

Die maximal zulässige GFZ liegt deutlich unter der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von 1,2.

11. Sonstiges

11.1 Einwohnerzuwachs

Einwohnerzuwachs ist nicht gegeben.

11.2 Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde.

Wörth, den

Forstinning, den

.....
Reinhard Lindner, Architekt

.....
Rupert Ostermair, 1. Bürgermeister