

Gemeinde:

FORSTINNING

BEGRÜNDUNG

Zur 3. Änderung
des Bebauungsplanes "Schwaberwegen"
in der Fassung vom 22.06.2021
vom 08.02.2022
vom 15.03.2022

Planfertiger:

Architekturbüro Lindner
Kristiane Floros, Architektin, Stadtplanerin
Am Pfründeweg 5
85457 Wörth

1. Anlaß der Planung

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 1419, 1419/8, 1419/9, 1419/10, 1419/11, 1419/5, 1419/6, 1419/1, 1419/3, 1419/7, 1419/15, 1419/2, Teilfl. 1408, 1424, 1408/5, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/27, 1424/28, 1424/29, 1424/30, 1424/31, 1424/32, 1424/33, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/15, 1424/14, 1424/60, 1424/13, 1424/45, 1424/44, 1424/43, 1424/1, 1424/41, 1424/40, 1424/39, 1424/42, 1424/2, 1424/3, 1424/58, 1424/4, 1424/5, 1424/6, 1424/53, 1424/54, 1424/55, 1454/56, 1424/57, 1424/7, 1424/21, 1424/22, 1424/23, 1424/46, 1424/20, 1424/19, 1424/18, 1424/59, 1424/17, 1424/16, 1424/52, 1424/12, 1424/51, 1424/11, 1424/47, 1424/10, 1424/9, 1424/8, 1424/50, der Gemarkung Forstinning. Das Planungsgebiet liegt in Schwaberwegen, westlich der Ebersberger Straße und erstreckt sich bis zur Ortsgrenze am Anzinger Forst. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan im genannten Gebiet eine Verdichtung der bereits vorhandenen Bebauung schaffen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner aus Wörth beauftragt.

2. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im zu überplanenden Bereich Bauräume für jeweils ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vergleich zu den großen Grundstücken sehr knapp bemessen.

3. Lage, Umgriff und Nutzung des Planungsgebietes

3.1. Lage, Umgriff

Das Planungsgebiet liegt in Schwaberwegen, westlich der Ebersberger Straße und erstreckt sich bis zur Ortsgrenze am Anzinger Forst.

3.2. Derzeit bestehende Nutzung

Die Grundstücke sind derzeit mit Wohngebäuden bebaut.

4. Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Schwaberwegen soll die Voraussetzung für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden.

Konkret soll die Möglichkeit bestehen die Baukörper mit einem dritten Vollgeschoss zu ergänzen. Die Wandhöhen finden sich so auch in der näheren Umgebung. Die Stellplätze können zum Teil unterirdisch realisiert werden.

Durch die maßvolle Nachverdichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Eine Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung ist der Ausweisung von Baulandflächen am Ortsrand vorzuziehen.

Der Landkreis Ebersberg hat sich Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 zum Ziel gesetzt. Die Gemeinde Forstinning unterstützt dieses Ziel, mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan soll das Erreichen dieses Ziels unterstützt werden.

Vorrangige Ziele der Gemeinde Forstinning für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und Höhenentwicklung der Baukörper
- Sicherung einer städtebaulich und nachbarschaftlich verträglichen Erschließung

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Straßen. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung BayBO sind einzuhalten. Vor Durchführung der Maßnahme, in jedem Fall vor dem Humusabtrag, ist das natürliche Gelände aufzunehmen und in einem Bestandsplan darzustellen.

7. Immissionsschutz

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schwaberwegen" der Gemeinde Forstinning wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6114/B1/plu vom 12.01.2022 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßenabschnitte ein.

Im derzeitigen Zustand ohne die geplante Ortsumfahrung Schwaberwegen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) wird bis zu einer Entfernung von ca. 90 m zur Straßenmitte der Ebersberger Straße überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts wird lediglich an den Grundstücken im Nahbereich der Ebersberger Straße überschritten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Ortsumfahrung Schwaberwegen werden die Grundstücke im östlichen Bereich des Planungsgebietes deutlich entlastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für reine Wohngebiete werden nach wie vor im gesamten Planungsgebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete werden jedoch nahezu im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Lediglich im Nahbereich der Ebersberger Straße ergeben sich vereinzelt Überschreitungen.

In weiten Teilen des Planungsgebietes wird nun auch der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) eingehalten.

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in reinen Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 50 dB(A) tagsüber und andererseits der teilweise hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die umliegenden Straßenabschnitte Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

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.

8. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine denkmalpflegerischen Verdachtsflächen auf Bodendenkmälern. Vorsorglich finden sich in der Satzung Festsetzungen, die den Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern regeln.

9. Flächenbilanz

Grundstücksfläche einschließlich Straßenerschließung	47.350 m ²
Fläche innerhalb der Baugrenzen	16.890 m ²

10. Sonstiges

10.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß aktueller Einfriedungssatzung der Gemeinde Forstinning herzustellen.

10.2 Einwohnerzuwachs

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohnungen zulässig. Es wird ein Einwohnerzuwachs erwartet, da die Flächen innerhalb der Baugrenzen nun auch mehrgeschossige Wohnungsbauten ermöglichen.

10.3 Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde.

Wörth, den

Forstinning, den

GEMEINDE FORSTINNING

.....
Kristiane Floros
Architektin Stadtplanerin

.....
Ostermair
Erster Bürgermeister