

Gemeinde:

**FORSTINNING**

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan  
"Nr. 30 - Moos Nordost"  
in der Fassung vom 28.04.2020  
15.09.2020  
02.03.2021

Planfertiger:

Reinhard Lindner  
Architekt  
Am Pfründeweg 5  
85457 Wörth

Grünordnung:

Bauer Landschaftsarchitekten  
Pfarrer-Ostermayrstraße 3  
85457 Wörth

## **1. Anlaß der Planung**

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 1284/2, 1284/4, 1284 T, 853 T und 859/16 T der Gemarkung Forstinning. Das Planungsgebiet liegt südlich der Autobahn A94, im Nordosten des Ortsteiles Moos, in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Forstinning. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke 1284/2 und 1284/4 Baurecht schaffen, auf Grundstücken, die zum Teil bereits bebaut sind. Teile dieser Grundstücke sind jedoch momentan dem Außenbereich zuzurechnen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner aus Wörth beauftragt. Die Grünordnung und der Umweltbericht werden von Bauer Landschaftsarchitekten erstellt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Forstinning. Dieser Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in einer 10. Änderung überarbeitet.

### **2.2. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Forstinning hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Sitzung des Gemeinderats vom 23.07.2019 beschlossen.

### **2.3. Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Forstinning verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.05.1982 rechtswirksam ist.

Die Planung für den Bebauungsplan stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht überein. Damit die Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese Änderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben. Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) wird somit aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

## **3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **3.1. Lage, Umgriff**

Die Gebietsausweisung befindet sich im Nordosten des Ortsteiles Moos, südlich der Autobahn A94, in der Nähe der Anschlussstelle Forstinning.

### **3.2. Beschaffenheit**

Naturräumlich gehört die überplante Fläche zum „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ der Naturräumlichen Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“. Das Gelände ist in diesem Bereich relativ eben und liegt auf ca. 508 m ü. NN.

Im überplanten Bereich steht gemäß UmweltAtlas Bayern kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatkies (Schotter) und gering

verbreitet aus Talsediment an. Es handelt sich somit um einen kalkgründigen grundwasserbeeinflussten Boden.

Die Fläche ist anthropogen überprägt, da sie teils bebaut ist und teils als Verkehrs- und Lagerfläche genutzt wird. Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen, insbesondere bei Unterkellerungen, ist bei der vorhandenen Topografie des Geländes ein Eingriff in das Grundwasser zu erwarten.

### **3.3. Derzeit bestehende Nutzung**

Die im Umgriff des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sind ehemalige Teilflächen des sie nach wie vor umgebenden Grundstückes Fl.Nr. 1284. Die Flächen wurden von den dort nach wie vor ansässigen Eigentümern vor mehreren Jahrzehnten zur Nutzung als Gewerbeflächen verkauft. Die Grundstücke sind derzeit teilweise bebaut, große Teile der Grundstücke sind bereits zur Befahrung befestigt. Eine Bewertung aus naturschutzfachlicher und ökologischer Sicht erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Für das genehmigte südlich gelegene Gebäude (Büro- und Wohnnutzung, s. Bescheid v. 09.06.19669, AZ:5a/789/68) liegt zusätzlich eine genehmigte Vorbescheidsanfrage zur Aufstockung aus dem Jahr 2018 vor.

Die bereits bestehende nördlich gelegene Maschinen- und Lagerhalle zum Betrieb einer Bauschutt-sortieranlage wurde durch Baugenehmigungsbescheid vom 05.01.1989, AZ: C0071/86) genehmigt.

Im östlichen Bereich befindet sich eine seit 1993 genehmigte Lagerfläche für Baumaschinen und Zubehör (insbesondere für Schalungen, Bauwagen und Container) sowie LKW- und PKW-Stellplätze (Baugenehmigungsbescheid vom 05.08.1993, AZ: D0289/91) für einen Bau- und Anlagenbaubetrieb.

## **4. Planungsziele**

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Forstinning für dieses Gebiet sind:

- Einfügung der Mischgebietsausweisung in die Ortsentwicklung und das Ortsbild
- Ortsrandgestaltung durch landschaftstypische Grünstrukturen im Randbereich
- geordnete Oberflächenwasserableitung
- Abrundung des Ortsteils Moos nach Nordosten hin
- Anlehnung an das Baurecht im benachbarten Gewerbegebiet Moos
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für heimische Betriebe
- Zulässigkeit von Wohnungen über das mögliche Maß eines Gewerbegebiets hinaus

## **5. Planung**

### **5.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des geplanten Mischgebiets erfolgt über eine bestehende Zufahrt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1284 von der Staatsstraße 2080 aus, die zugunsten des Grundstückes 1284/2 dinglich gesichert ist. Für das weitere, im Umgriff liegenden Grundstück Fl.Nr.1284/4 haben die Eigentümer der Fl.Nr. 1284 in einer notariellen Urkunde aus dem Jahr 1991 vereinbart, dass die Zufahrtsregelung für die Fl.Nr. 1284/2 ebenso für die Fl.Nr. 1284/4 gelten solle. Die Zufahrt ist ausreichend dimensioniert. Im Plangebiet erfolgt die weitere Erschließung durch eine private Verkehrsfläche.

Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.  
Die hinteren Grundstücksteile sind weiter als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die Befahrbarkeit der Grundstücke mit Feuerwehzufahrten ist zu gewährleisten. Entsprechende Wendemöglichkeiten auf den Baugrundstücken sind vorzusehen.

## **5.2. Art der geplanten Nutzung**

Das Baugebiet wird gemäß BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet MI (unterteilt in MI 1 und MI 2) festgesetzt. Zulässig sind im MI 1 (nördlicher Teil) die Nutzungen im Sinne von § 6 Absatz 1 und Absatz 2 Nummer 4 BauNVO sowie im südlich gelegenen Bereich MI 2 Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nummern 1 und 2 BauNVO. Weiter Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nummern 7 und 9 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß Absatz 3 sind unzulässig.

Die Untergliederung erfolgt, damit auch ohne eine Kontrolle im Bauvollzug sichergestellt werden kann, dass im Mischgebiet insgesamt die nach § 6 Abs. 1 BauNVO erforderliche Durchmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen erfolgt und die das Wohnen im MI nicht wesentlich störenden, zulässigen, gewerblichen Nutzungen hierdurch von an den Planungsumgriff angrenzenden Wohnnutzungen abzusetzen.

## **5.3. Mindestgrundstücksgröße**

Die beiden Flurnummern werden im Rechtssinne zu einem Grundstück verschmolzen. Für das entstehende Baugrundstück wird eine Mindestgrundstücksfläche von 4.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf diese Weise soll eine Stückelung des Plangebiets erschwert werden. Somit wird sichergestellt, dass die bestehenden zivilrechtlichen Befugnisse nur durch die derzeit berechnete Grundstückssituation genutzt werden.

## **5.4. Betriebsbeschreibung**

Der Betrieb, der im Bebauungsplanumgriff Moos Nordost bereits ansässig ist, sich dort aber weiter entwickeln können soll, ist vorrangig derjenige der Hörgstetter Erdbewegungs-GmbH. Es handelt sich hierbei um ein Unternehmen aus dem Bereich Tiefbau.

Auf dem Betriebsgelände sollen vier Eckpfeiler des Betriebsgeschehens gesichert, realisiert bzw. entwickelt werden:

- Zum einen werden in Maschinenhallen Fahrzeuge abgestellt und ggf. gewartet.
- Sodann soll in den gewerblichen Gebäuden wie auch auf der unbebauten Lagerfläche weiterhin ein Baustoff- und Baugerätelager unterhalten werden. Hier werden beispielsweise Betonringe, Stahlgitter, Container oder leichte Baufahrzeuge abgestellt und bei Bedarf zu Baustellen abtransportiert bzw. von diesen antransportiert.
- Weiter werden u.a. im Bestandsgebäude Hs.Nr. 22 (ehemals Nr. 19) Büroflächen und Unterkünfte für einige Betriebsangehörige vorgehalten bzw. entwickelt. Eine Erweiterung der Unterkünfte im Planungsumgriff ist im südlichen Bereich angedacht.

# **6. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

## **Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung kommunal- und landschaftsräumlich einzubinden.

Die Bebauungsplanfläche wird überwiegend als Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt kategorisiert (teilversiegelte Fläche), d.h. negative Auswirkungen sind hier v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme der noch nicht bewachsenen Flächen gegeben.

Die bestehende Randeingrünung mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bleibt erhalten. Sie dient somit weiterhin als Habitat für verschiedene Tierarten, so dass keine negativen Auswirkungen entstehen.

Um eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes selbst zu erreichen, werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken aufgenommen. Neue Pflanzgebote auf der Planungsfläche werden durch Pflanzqualitäten sowie einer Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als Rasen angesät und gepflegt.

Dachaufbauten in Form von Solarmodulen sind zulässig, was zugleich der Verbesserung hinsichtlich des Klimaschutzes dient. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung reduziert. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die allgemeinen Festsetzungen berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Die genaue Untersuchung zum Bestand bzw. der Bewertung der Schutzgüter ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt grundlegend mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch keine Anwendung. Der westliche Bereich ist bereits bebaut und ist dem Innenbereich zugeordnet (s. Abb. blaue Schraffur). Demnach liegt für diese Teilfläche vorhandenes Baurecht vor. Für die östliche Fläche (Lagerfläche – pinke Schraffur) liegt bereits eine Baugenehmigung vor (Genehmigung vom 05.08.1993), d.h. auch für diese Fläche besteht bereits Baurecht. Für die Bebauungsplanfläche ist somit kein Ausgleich erforderlich.

## **7. Ver- und Entsorgung des Gebiets**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Forst Nord.

### **7.2 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.

Öffentliche und private 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.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

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

### **7.4 Energieversorgung**

Das Mischgebiet wird von der Firma Eberwerk mit Elektrizität versorgt.

### **7.5 Telekommunikation**

Das Mischgebiet wird von der Deutschen Telekom und der Deutschen Glasfaser mit Kommunikationsleitungen versorgt.

## **8. Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Moos Nordost" der Gemeinde Forstinning wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5940/B1/hu vom 25.11.2020 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Mischgebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 60 dB(A) tagsüber und andererseits der hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Staatsstraße St 2080 und die Autobahn A 94 Rechnung zu tragen, wurden 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 Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur

Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

## 9. Denkmalpflege

In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich das eingetragene Bodendenkmal D-1-7837-0028, „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben“.  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 10. Flächenbilanz

Grundstücksfläche einschließlich Straßenerschließung	4.526 m <sup>2</sup>
Fläche innerhalb der Baugrenze	2.830 m <sup>2</sup>

## 11. Sonstiges

### 11.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß aktueller Einfriedungssatzung der Gemeinde Forstinning herzustellen. Einfriedungen sind jedoch auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

### 11.2 Einwohnerzuwachs

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohnungen zulässig. Ein nennenswerter Einwohnerzuwachs wird daraus jedoch nicht erwartet, da gemäß Baunutzungsverordnung im Mischgebiet nicht ausschließlich Wohnen möglich ist, sondern auch Gewerbenutzung vorzusehen ist.

### 11.3 Kosten für die Gemeinde

Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.  
Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes trägt der Grundstückseigentümer.

Wörth, den .....

Forstinning, den .....

GEMEINDE FORSTINNING

.....  
Reinhard Lindner Architekt

.....  
Erster Bürgermeister

.....  
Bauer Landschaftsarchitekten