

Gemeinde Forstern

1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Altes Klärwerk

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Plandatum

Erstellt am 22.08.2018

Erläuterung und Begründung vom 22.08.2018:

1. Anlaß und Ziel der Planänderung:

Eine im Gewerbegebiet „Altes Klärwerk“ ansässige Firma möchte das vorhandene Betriebsgebäude nach Westen mit einem Anbau für ein Werkstattgebäude erweitern. Aufgrund der Einschränkung der Bebaubarkeit durch die 20 m breite Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St2331 wurde mit dem Staatlichen Bauamt Freising die Verkleinerung der Anbauverbotszone besprochen. Der Grundstücksbesitzer ist an die Gemeinde Forstern herangetreten und hat um entsprechende Änderung des Bebauungsplans gebeten.

Im Zuge der Planänderung soll die rechtliche Grundlage für die bauliche Erweiterung der Betriebsgebäude nach Westen geschaffen werden. Die Anpassung der Bauverbotszone und der westlichen Baugrenze wird für die beiden direkt an der Staatsstraße liegenden Grundstücke 466 + 466/2 auch für das Flurstück 466 umgesetzt. Um im Zuge von flächensparenden Nachverdichtungsmaßnahmen eine Überschreitung der maximal zulässige Grundflächenzahl zu vermeiden, hat der Gemeinderat beschlossen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 anzuheben.

Eine grundlegende Änderung der Planungsinhalte und Absichten der ursprünglichen Bebauungsplanung ist damit nicht verbunden.

2. Einfügen in die bestehende Bauleitplanung und die umliegende Gebäudenutzung:

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Altes Klärwerk“ der Gemeinde Forstern. Der Änderungsbereich wird begrenzt westlich der Staatsstraße ST2331 durch das angrenzende Gewerbegebiet Nord (Erweiterung), im Süden durch bebaute Gewerbegrundstücke des Gewerbegebiets „Am alten Klärwerk – Erweiterung“ und im Osten durch den Hirschbach und die daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Norden verläuft die Gemeindegrenze zur Gemeinde Pastetten. Hier schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Bebauungsplan wurden für das Gewerbegebiet zwei Baufenster mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 und einer zulässigen Wandhöhe von maximal 8,5 m bei maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist in beiden Bereichen identisch. Die zulässige GRZ kann durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden. Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische offene Stellplätze sind laut den geltenden Festsetzungen auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Bauverbotszone entlang der St 2331 von 20 m auf 5,5 m ab Fahrbahnrand reduziert. Im gleichen Maße wird die westliche Baugrenze des westlichen Baugraums nach Westen bis an die neue Bauverbotszone verschoben.

Die Festsetzungen zu Art der Nutzung, sowie alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben auch nach Bebauungsplanänderung unverändert gültig. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird durch Änderung der maximal zulässigen GRZ auf 0,6 erhöht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht verändert.

3. Erschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung im Gewerbegebiet sowie die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist unverändert und erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Bach“.

4. Ziel der Änderungsplanung und die Umsetzung im Plan

Mit der vorgelegten Änderungsplanung soll durch die Vergrößerung des Baufensters der Flurstücke 466 und 466/2 eine bauliche Erweiterung und im Allgemeinen durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl eine Nachverdichtung im gesamten Baugebiet ermöglicht werden.

Dafür werden folgende zeichnerische Anpassungen und textlichen Ergänzungen vorgenommen:

- Verringerung der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St2331 von 20 m auf 5,5m ab Fahrbahnrand.
- Vergrößerung des westlichen Baufensters durch Verschieben der westlichen Baugrenze bis zur neuen Bauverbotszone
- Erhöhung der maximal zulässige Grundflächenzahl im gesamten Baugebiet von 0,5 auf 0,6
- Die Nichtanrechnung von befestigten Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6 sowie von Garagen und gedeckten Stellplätzen mit begrüntem Dach auf die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sowie auf die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß §19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt.
- Für den Fall dass die vorhandenen Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße St2331 durch die Vergrößerung der Baugrenzen außerhalb der privaten Grünflächen zu liegen kommen, wird der Schutz mit Baumscheiben gemäß Teil A Punkt 8.6 festgesetzt. Funktionell nicht mehr haltbare Bäume in diesem Bereich müssen großen- und qualitätsgleich ersetzt werden. Dabei sind Neupflanzungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising durchzuführen.
- Zulassen von begrüntem und wasserduchlässig aufgebauten Stellplatzflächen innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Staatsstraße St 2331. Dabei sind die vorhandenen Bäume mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. Die Planung wird in diesem Punkt an die Festsetzungen des südlich angrenzenden Baugebiets „Am alten Klärwerk – Erweiterung“ angeglichen.

Die Grundzüge der Planung sowie die Art der Nutzung werden nicht verändert. Das Maß der Nutzung wird durch die Anhebung der maximal zulässigen Grundflächenzahl geringfügig erhöht. Es wird hiermit auf allen Grundstücken im Geltungsbereich eine vertretbare Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen. Diese Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5. Planungsstatistik für den Änderungsbereich

Fläche Geltungsbereich gesamt	:	ca. 13517 m2
öffentliche Verkehrsfläche	:	ca. 2768 m2
öffentliche Grünfläche	:	
incl. Ausgleichsfläche	:	ca. 3129 m2
Nettobauland	:	ca. 7620 m2

6. Ausgleich von Eingriffen gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (Bay NatSchG):

Bereits bei der Aufstellung des derzeit gültigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Altes Klärwerk“ wurden die Auswirkungen des Baugebiets auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze detailliert untersucht und die möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan durch eine Ausgleichsfläche entlang des Hirschbachs und zusätzlich in zwei externen

Ausgleichsflächen (Ökokonto Gemeinde Forstern, FINr. 1967/4 + FINr 969/1) mit einer Gesamtgröße von 5991 m² nachgewiesen wurden, ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Veränderung der Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

7. Änderungsverfahren:

Die Grundzüge der Planung sowie die Art der Bebauung werden nicht verändert. Das Maß der Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich von GRZ 0,5 auf GRZ 0,6 erhöht. Der Geltungsbereich wird nicht verändert. Bei der Aufstellung des genehmigten Ursprungs-Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und die ermittelnden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Mit der Änderung wird kein zusätzliches UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Mit der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Altes Klärwerk“ werden zusätzlich zu den bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigten Klimaschutzmaßnahmen keine weiterführenden Aspekte und Maßnahmen eingebracht, die dem Klimawandel entgegen wirken. Im Besonderen wird hierzu auf die Begründung und den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans vom Juli 2009 verwiesen.

Die genannten Rahmenbedingungen erlauben die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Eine Umweltprüfung, der Umweltbericht sowie die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Forstern, den 22.08.2018

Gemeinde Forstern
Bürgermeister Georg Els
Hauptstraße 15
85659 Forstern

.....