Gemeinde Forstern
Landkreis Erding

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Tadinger Straße“ Nr. 610-11/25

Teil1 Begründung zum Bebauungsplan – Seite 1-19
Architekt Michael Jaksch
Stand 01.07.2025

Teil 2 Umweltbericht und Grünordnung zum Bebauungsplan – Seite 1-13
Landschaftsarchitekten Tietz und Partner
Stand 01.07.2025

Gemeinde Forstern
Landkreis Erding

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Tadinger Straße“ Nr. 610-11/25

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
Planstand 01.07.2025



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Feststellungen

1.1. Planungsanlass

1.2. Planungsinhalt und Planungsinstrumentarium

1.3. Verfahrensdurchführung

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage des Plangebietes

2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen

3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben

3.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen

3.3. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu

3.4. Bindungen aus naturschutzrechtlichen und sonstigen Verordnungen und Bestimmungen

3.5. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

3.6. Einbeziehung von Belangen des Umweltschutzes

4. Erläuterung der Planungskonzeption -Planungsziele und Inhalte

4.1. Städtebauliches Konzept

4.2. Erschließungskonzept

4.3. Grünkonzept

4.4. Hochwasser- und Überschwemmungsschutz

5. Ver- und Entsorgung des Baugebiets

5.1. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes

5.2. Wasserversorgung

5.3. Stromversorgung

5.4. Versorgung Telekommunikation

5.5. Einbindung in ÖPNV

5.6. Müll- und Abfallentsorgung

5.7. Feuerwehrzufahrt

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7. Belange des Umweltschutzes

8. Absichten und Beweggründe des Planers und die Umsetzung in der Planung

8.1. Städtebau

8.2. Erschließung

8.3. Naturschutz und Ökologie

9. Planungsstatistik

9.1. Flächenzusammenstellung

9.2. Anzahl der Bauparzellen

9.3. Nettowohnungsdichte

9.4. Bruttowohnungsdichte

9.5. Anzahl der künftigen Bewohner

9.6. Anzahl der Stellplätze

9.6.1. öffentliche Besucherstellplätze im Baugebiet

9.6.2. Stellplätze auf Privatgrundstück

10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10Abs. 4 BauGB



Gemeinde Forstern
Bebauungsplan Nr. 610/11-25 "An der Tadinger Straße"
mit Grünordnungsfestsetzungen M 1:1000

1. Allgemeine Feststellungen

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Forstern grenzt an den großen Wirtschaftsraum München an und wird dem Umland des Flughafens München II zugerechnet. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren weist einen deutlichen Siedlungsdruck aus. Mit Stand zum 01.03.2025 hat die Gemeinde Forstern mehr als 3800 Einwohner. Trotz einer fehlenden zentralörtlichen Einstufung ist aufgrund der günstigen Lage zum Münchner Osten und wegen der günstigen Anbindung an den Nah- und Fernverkehr (Autobahn A94, S-Bahn in Markt Schwaben) mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs und der damit verbundenen gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Im aktuellen Demografie-Spiegel des Bayerischen Statistischen Landesamts wird ein Bevölkerungswachstum von beinahe 8% bis zum Jahr 2033 (im Vergleich zu 2019) prognostiziert. Der Landkreis Erding liegt hinsichtlich des erwarteten Bevölkerungszuwachses mit an der Spitze der Landkreise in ganz Bayern. Die Kreisgemeinden – und damit auch die Gemeinde Forstern – übernehmen einen großen Teil dieser Bevölkerungsentwicklung. Zur Befriedigung des erhöhten Siedlungsdrucks versucht auch die Gemeinde Forstern laufend die vorhandene Bauleitplanung zu aktualisieren und qualifizierte Bauflächen für Einheimische und zuziehende Neubürger zu schaffen.
Mit der Ausweisung des kleinen Baugebiets „An der Tadinger Straße“ wird ein weiterer kleiner Schritt zur Erweiterung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche gemacht.

Das Grundstück in direkter Nachbarschaft der Kiche St. Peter und Paul liegt am südlich Ortsrand von Forstern direkt am Hirschbach. Ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen ist auf dem Grundstück vorhanden, kann aber aufgrund des baulichen Zustands nicht mehr als Wohn- oder Wirtschaftsfläche genutzt werden.
Die Anfrage der Grundstücksbesitzerin hinsichtlich einer möglichen Bebauung des stark verwildert und überwachsen Grundstücks im direkten Anschluss an den kirchlichen Friedhof der Pfarrei Forstern-Tading veranlasste die Gemeinde verschiedene Untersuchungen zur Neuausrichtung der Bebauung des Grundstücks anzustellen. Bereits seit 2016 wurde in mehreren Entwurfsphasen eine Lösung für die wohnwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks untersucht.

Im Vordergrund stand neben der Nutzung als Wohnbaufläche vor allem eine vorausschauende Sicherung und Vorbereitung von künftigen Retentionsflächen im Umgriff des überschemmungsgefährdeten Grundstücksstreifens entlang des Hirschbachs. Zusätzlich sollte die gegenseitige Beeinträchtigung von Kirche, Friedhof und Wohnbebauung verträglich gestaltet werden und ein harmonischer Übergang von bebauter Ortsrandfläche zum landwirschaftlich genutzten Außenbereich im direkten Anschluss an das Dorfgebiet geschaffen werden.

1.2. Planungsinhalt und Planungsinstrumentarium

Die Planung sieht mit dem Planungsinstrumentarium eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß §30 Abs. 1 BauGB die Festsetzung von Bauflächen für allgemeines Wohnen vor. Ein Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2014 wurde mit Beschluss vom 06.05.2025 geändert und an die geänderte Rechts- und Planungslage angepasst.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstüke mit der Flurnummer 37/3, 37/6 und 39 der Gemarkung Forstern.

Für das Gebiet werden die folgenden Planungsziele angestrebt:
Allgemeines Wohngebiet mit maßvoller Bebauung im Einklang mit der Forsterner Kirche und Sicherung der Hochwasserschutzrelevanten und ökologisch wertvollen Bereiche am Hirschbach.
Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde durch Aushang nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.25 bis 10.06.25 bekannt gemacht.

1.3. Verfahrensdurchführung

Im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf ist die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellte MD-Fläche (Dorfgebiet) bereits als solches dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt nach den allgemeinen Anforderungen des BauGB (v.a. §§ 3, 4).

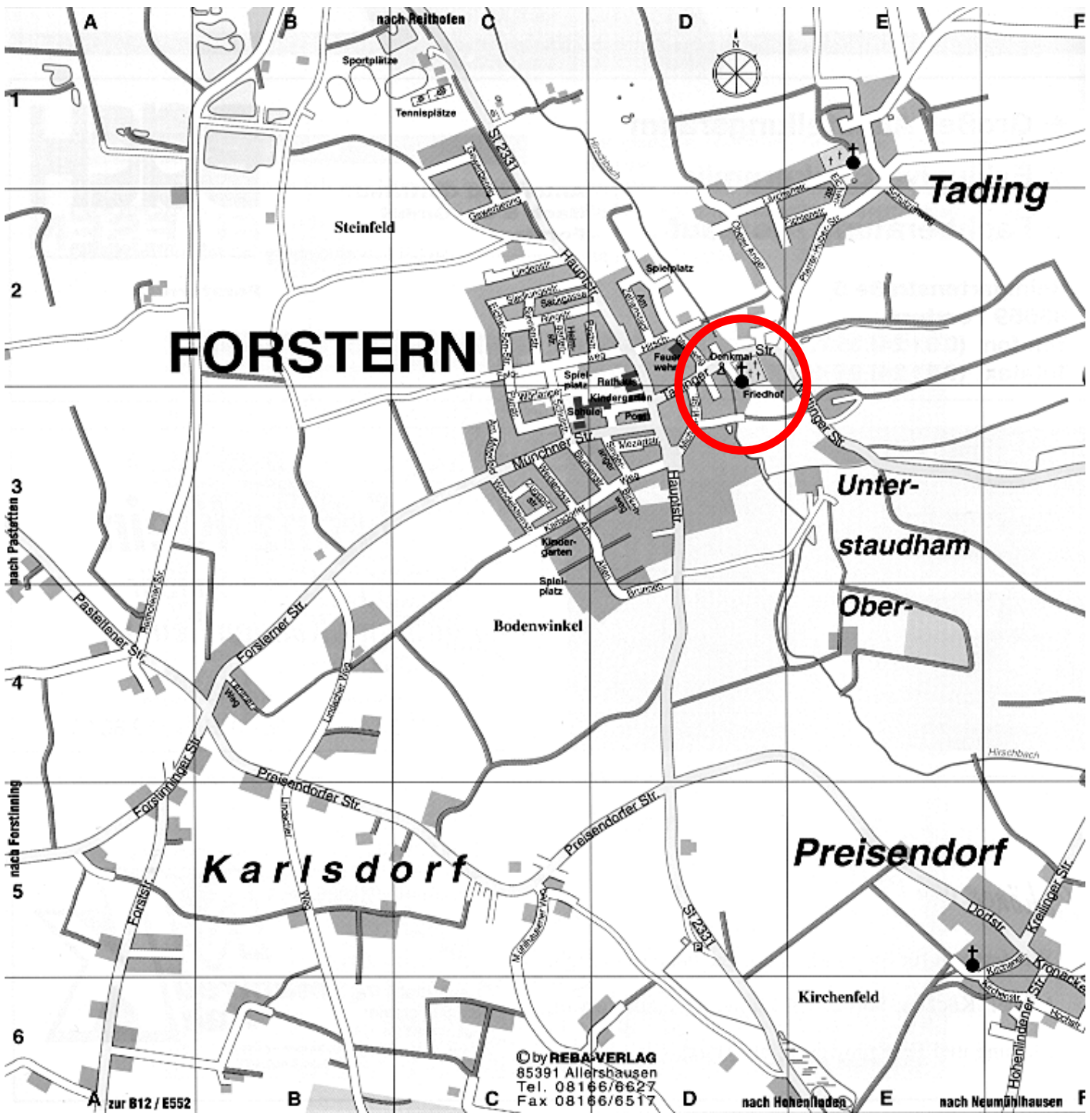
2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Forstern liegt am südlichen Rand des Landkreises Erding, unmittelbar an der Grenze zum Landkreis Ebersberg.
Gekennzeichnet ist die Lage der Gemeinde Forstern durch eine attraktive Nähe zur Autobahn A94 mit Verbindung in das Verkehrsnetz des Großraumes München sowie die Nähe zur B12 und weiter eine straßenmäßig gute Erreichbarkeit der Kreisstadt Erding.

Das westliche Gemeindegebiet liegt landschaftsräumlich noch in der auslaufenden flachen Münchner Schotterebene, die hier bis zur Ortschaft Forstern heranreicht. Im Osten geht das Gemeindegebiet in ein landschaftlich ansprechendes, bewaldetes Hügelland über. Hier schließt auch die örtliche Verbindungsstraße „Tadinger Straße“ den Ortsteil Tading an den Hauptort an.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 1.538 ha.
Im Mittel liegt die Ortschaft Forstern auf einer Höhe von ca. 520 müNN.



Das Plangebiet - die Grundstücke FlNrn. 37/3, 37/6 und 39 der Gemarkung Forstern - mit insgesamt ca. 3348 m² liegt in Forstern am Südostrand des Hauptorts.

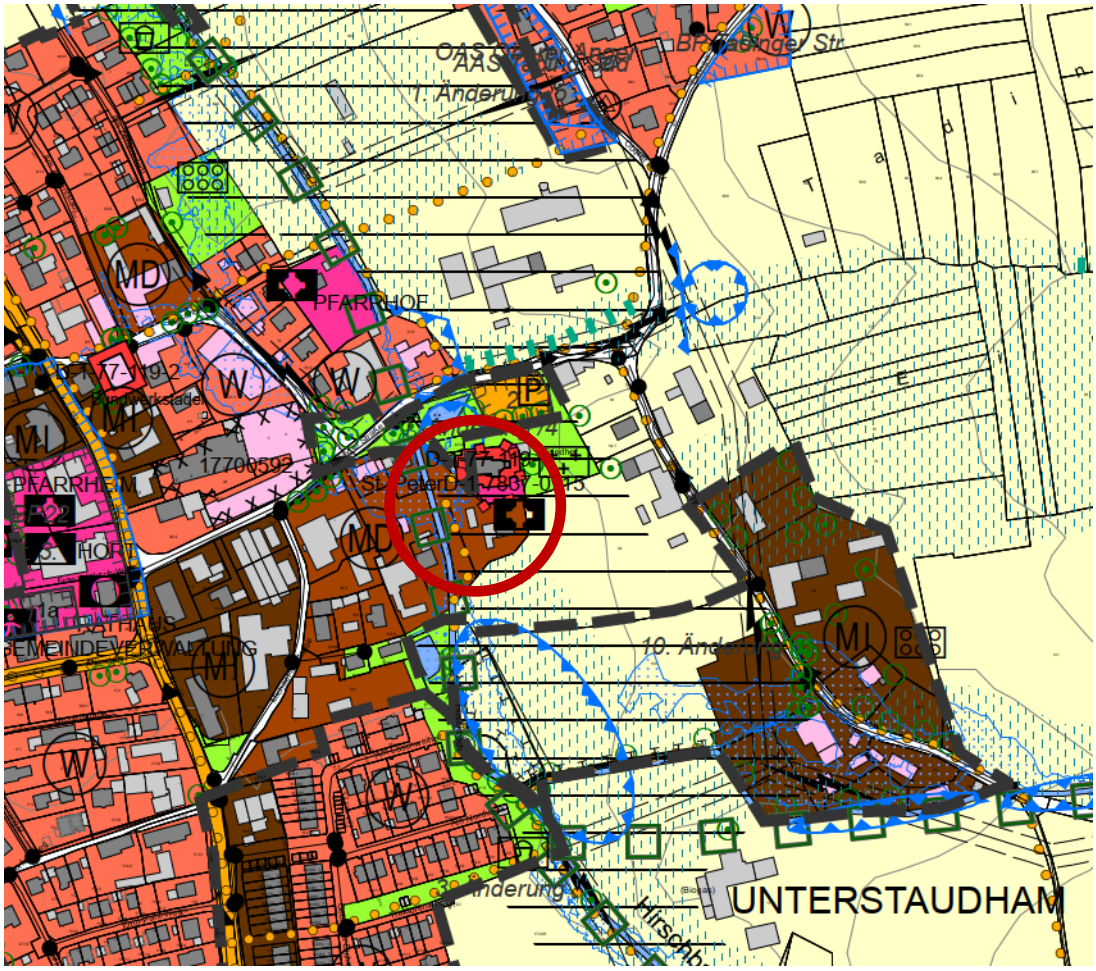
Im Norden ist der Geltungsbereich begrenzt durch die Grundstücksgrenze zu FlNr. 44 (Tadinger-Straße) sowie zum Grundstück 41 (Kirche St. Peter und Paul mit Friedhof). Im Osten und Sü

den begrenzt die Grundstücksgrenze zu FlNr. 54 der Gemarkung Forstern den Geltungsbereich. Im Westen grenzt das Flurstück FlNr 159 (Hirschbach) der Gemarkung Forstern an das Bebauungsplangebiet.
.
Das Plangebiet ist sowohl technisch als auch verkehrsseitig über die Tadinger Straße erschlossen.

2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 1,9 m auf. Die Geländerhöhen liegen zwischen 518,0 und 519,40 m üNN. Die mittlere Höhe liegt bei etwa 518,70 müNN.
Das Gebiet liegt gemäß der geologischen Übersichtskarte von Bayern im Bereich von quartären Lößlehmen. In der Schichtung von oben nach unten muss nach einer dünnen Mutterbodenschicht mit sandigen, teils kiesigen Moränenschluffböden mit sehr geringer Wasserdurchlässigkeit und stark schwankender Schichtdicke gerechnet werden. Darauf folgen Bodenschichten mit Moränenkiesen, teileweise mit hohem Feimkornanteil, die für Versickerungszwecke nicht optimal geeignet sind.
Grund- und Schichtwasserspiegel sind in allen Tiefenlagen und allen Schichtenbereichen zu erwarten. Mit Wasserspiegelhöhen bis zur Geländeoberkante muss gerechnet werden, was insbesondere bei der Bauwerkstrockenhaltung und der Auftriebssicherung von Bauwerken zu berücksichtigen sein wird. Ein Bodengutachten für den Bereich des Bebauungsplanumgriffs liegt derzeit nicht vor.
Die vorhandenen Flächen sind gemäß ihrem derzeitigen Nutzungsprofil als weitestgehend unversiegelt anzusehen und sind mit Ausnahme der ehemaligen Hofstelle weder gewerblich noch landwirtschaftlich genutzt und auch privatgärtnerisch nicht gepflegt bzw. verwildert.

3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen



Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan Entwurf

3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben

Mit der Planung wird durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans das Ziel verfolgt, in beschränktem Umfang bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in einem, dem bebauten Ortszusammenhang anschließenden Außenbereich zu schaffen und gleichzeitig die vorhandene Ausprägung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten. Dies ist als verträglich in die raumordnungsrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben einzuordnen.

3.2. Überörtliche rechtsverbindliche Planungen

Besondere Bindungen oder Anforderungen aus überörtlichen rechtsverbindlichen Planungen sind nicht zu sehen.

3.3. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu

Der Umgriff des künftigen Bebauungsplans ist im aktuellen Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans als Fläche im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) im faktischen Außenbereich enthalten.

3.4. Bindungen aus naturschutzrechtlichen oder sonstigen Verordnungen und Bestimmungen

Ausdrückliche naturschutzrechtliche Bindungen für die Planfläche gibt es derzeit nicht. Weiterführende Einschätzungen und Bewertungen sind im anliegenden Umwelbericht enthalten.

3.5. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

Es besteht enge räumliche Nähe zur Filialkirche St. Peter und Paul in Forstern. Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Gebäude (z.B. durch Störung von Sichtachsen) durch den Bebauungsplan entstehen nach Einschätzung der Planung nicht - insbesondere, da der Umgriff der bereits vorhandenen Bebauung nicht nach Osten überschritten wird und im Süden und Westen kaum Änderungen durch Gebäudeadditionen entstehen.

3.6. Einbeziehung von Belangen des Umweltschutzes

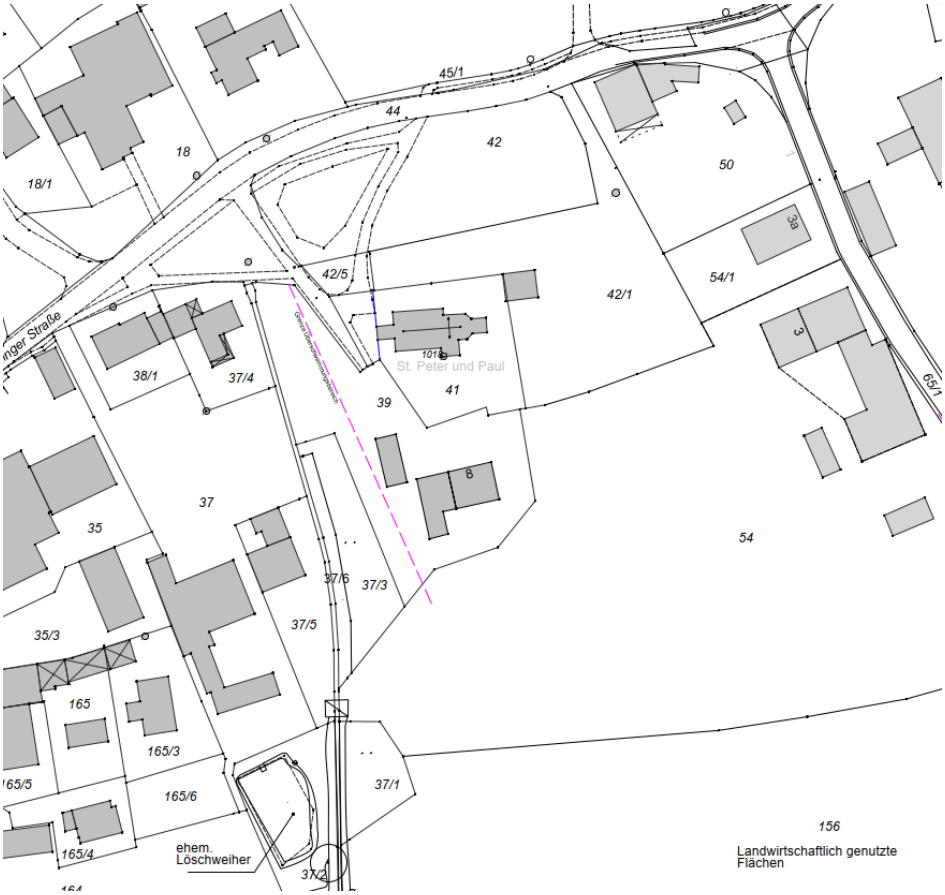
Die Belange des Umweltschutzes werden im anliegenden Umweltbericht vollständig und ausführlich dargelegt und bewertet.

4. Erläuterung der Planungskonzeption Planungsziele und Inhalte

4.1. Städtebauliches Konzept

Die geplante Erweiterung der bebaubaren Flächen ist umfänglich äußerst gering und auf die einzelne Flurfläche Nr 39 begrenzt. Lage und Umgriff dervorhandenen, ehemaligen Hofstelle wird als Entwurfausgangspunkt zu Grunde gelegt und wurde in mehreren Varianten hinsichtlich Verträglichkeit mit den beschriebenen Rahmenbedingungen untersucht. Dabei wurde sowohl die Orientierung und die Baukörpergröße variiert, als auch die Höhe der baulichen Ausnutzung durch die mögliche Anzahl von Wohneinheiten und der eng damit verbundene Bereitstellungsbedarf an Verkehrs- und Parkflächen betrachtet. Unveränderlich waren bei diesen Untersuchungen immer die Anbindungs- und Nahtstelle zur Tadinger Straße, die prominente Nachbarschaft und die Anforderungen zum Schutz gegen Überschwemmungen für das Gemeindegebiet und für das neue Bauareal.
Die folgenden Abbildungen zeigen einen Querschnitt durch die unterchiedlichen Ansätze beim städtebaulichen Entwurf. Es zeigt sich, dass die Ausnutzbarkeit der Baufläche nur in geringem Maße über die bereits vorhandene Bebauung sinnvoll möglich ist. Eine Planung mit großvolumigen Mehrfamilienhäusern oder Mehrspännern schied schnell aus. Lediglich die maßvolle Bebauung mit 2 Hauptbaukörpern und einer maximalen Anzahl von 5 Wohneinheiten konnte letztendlich ein befriedigendes Ergebnis bringen.

Lageplan Bestandsbebauung (o M)



Luftbildausschnitt (o.M)



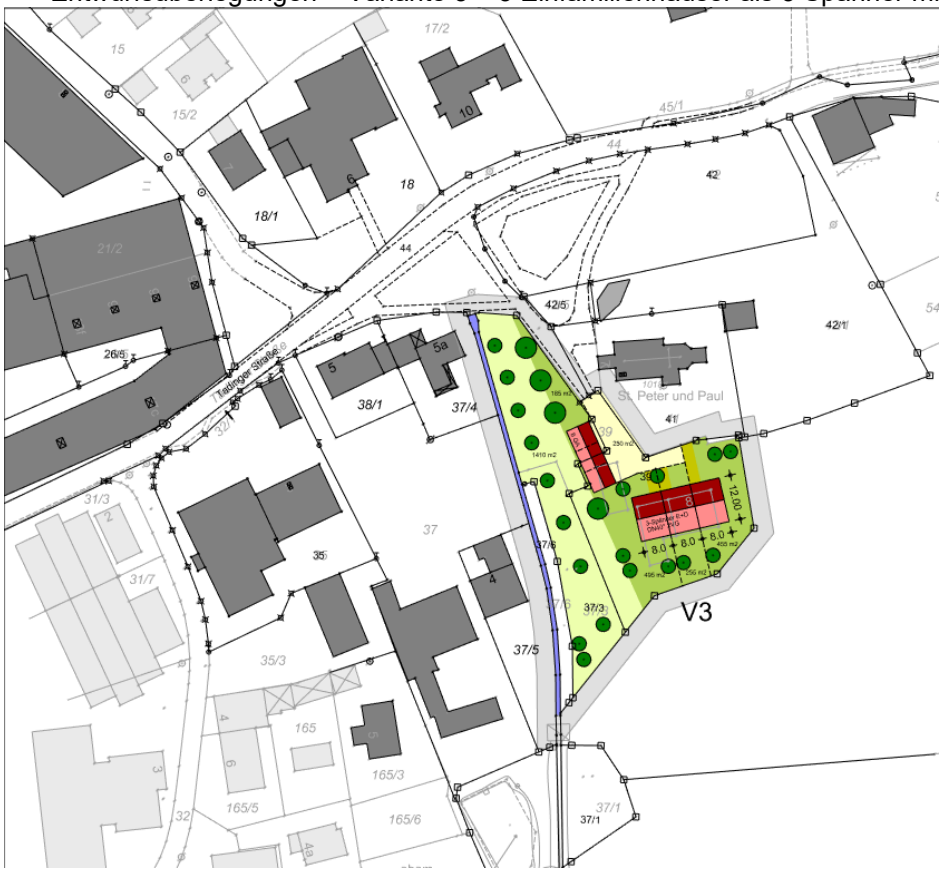
Entwurfsüberlegungen – Variante 1 – 2 Einfamilienhäuser mit Garage



Entwurfsüberlegungen – Variante 2 – 3 Einfamilienhäuser



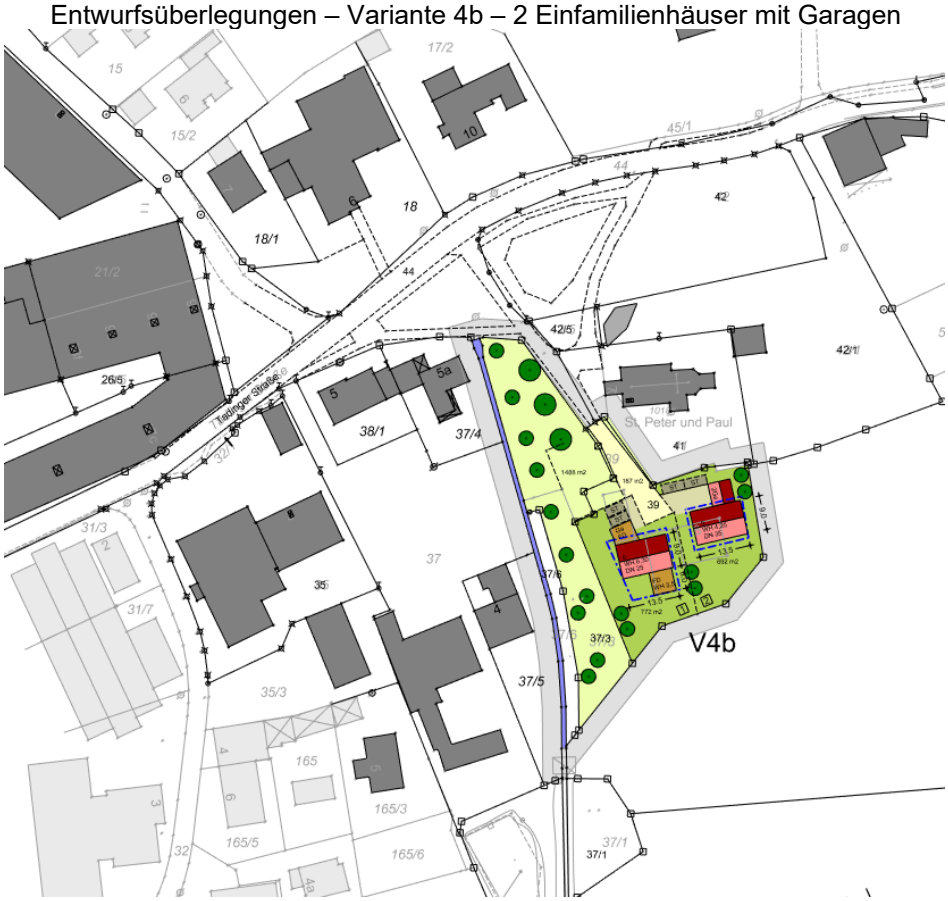
Entwurfsüberlegungen – Variante 3 – 3 Einfamilienhäuser als 3 Spänner mit Garagen



Entwurfsüberlegungen – Variante 4 – 2 Einfamilienhäuser mit Garagen



Entwurfsüberlegungen – Variante 4b – 2 Einfamilienhäuser mit Garagen



Entwurfsüberlegungen – Variante 4c - 3 Einfamilienhäuser mit Garagen

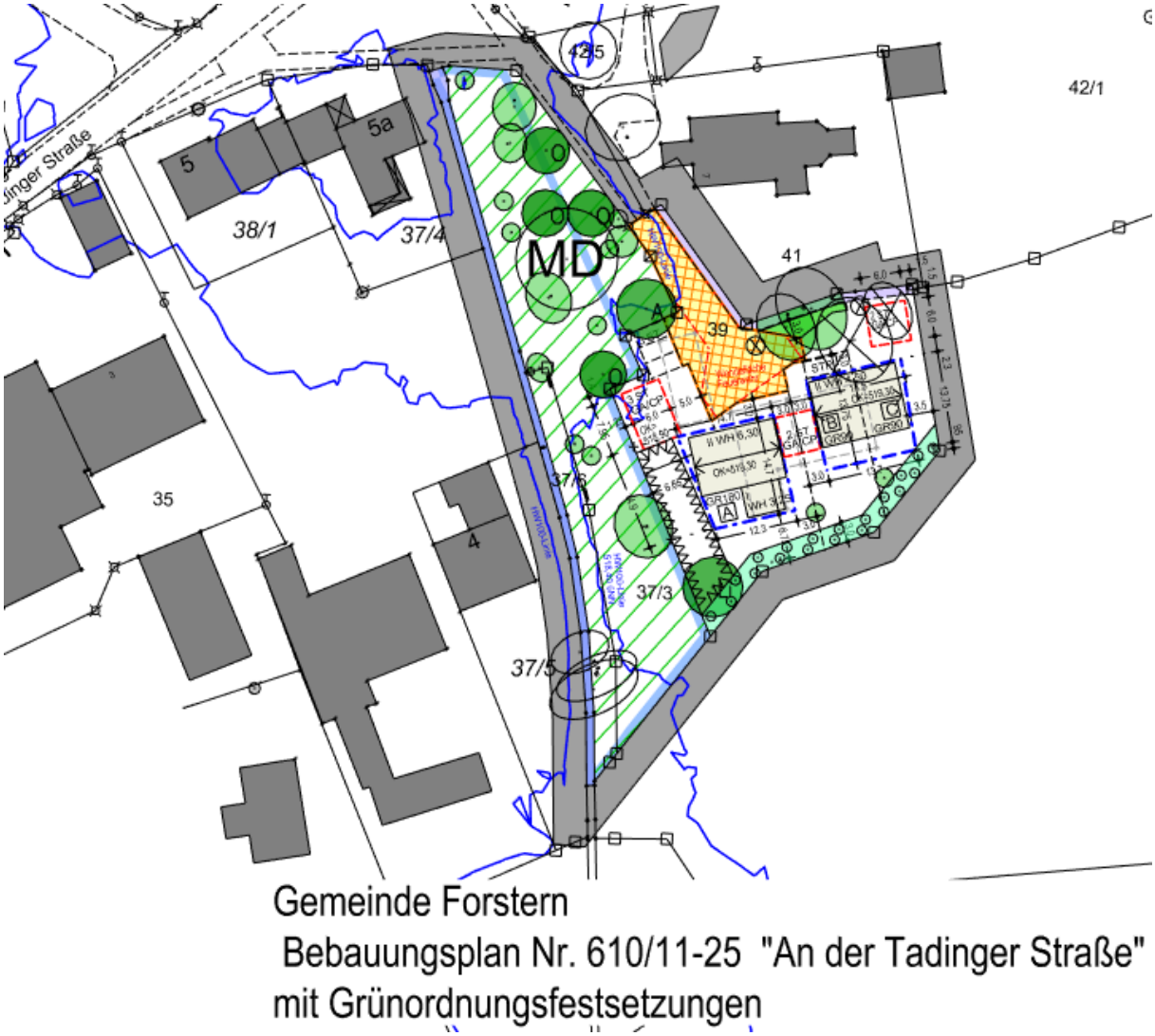


Entwurfsüberlegungen – Variante 5 – Wohngebäude als Mehrfamilienhaus



Entscheidung Bebauungsplanentwurf

Das nun vorliegende Entwurfskonzept sieht 3 Baukörper (Parzelle A+B+C) vor. Parzelle A beinhaltet einen Einzelbaukörper mit erdgeschossiger Anbaumöglichkeit. Parzellen B+C bilden ein Doppelhaus, bestehend aus 2 Doppelhaushälften.
Jede Parzelle erhält Garage und Stellplatz zugeordnet.
Von der Grundstücksgrenze aus werden die Bauflächen über einen gemeinschaftlichen Erschließungshof erschlossen, von dem aus der Zugang zu allen Parzellen und zu den Park- und Stellflächen möglich ist.



Im neuen Baugebiet sind Wohnnutzungen nach §5 Abs 2 Nr3 BauNVO zulässig. Die übrigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 sind ausgeschlossen. Auf Parzelle A sind 3 Wohneinheiten zulässig. In den Doppelhaushälften auf Parzelle B und C ist maximal je 1 Wohneinheit zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine absolut festgesetzte Grundfläche der Hauptbaukörper incl. Terrassenflächen begrenzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und anteiligen Zufahrten wird zugelassen.
Für eine erdgeschossige Wohnflächenerweiterung wird die Überschreitung der Baugrenzen ausserhalb der Hochwassergrenzen im begrenzten Maß ermöglicht.

Für die Baukörper sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. . Die Kombination von Festsetzungen zur Grundfläche, Dachform, Dachneigung und Wandhöhe ermöglicht eine vielfältige Bebaubarkeit und lässt einen angemessenen Spielraum für die künftigen Nutzerwünsche.

Durch die Zulassung von unterschiedlichen ortstypischen Dachformen kann flexibel auf Bau- und Gestaltungswünsche reagiert werden. Um ungünstige Gebäudezuschnitte zu vermeiden wird ein Proportionsfaktor von mindestens 1,3 (Länge/Breite der Hauptbaukörper) festgesetzt.
Die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) wird in Abhängigkeit der zulässigen Dachneigung mit begrenzenden Außenmaßen geregelt.

Die Höhenlage der Baukörper wird auf OK Kellerdecke mit einem festen, einzuhaltenden Maß mit Bezug auf Normal-Null definiert. Die zulässige Wandhöhe wurde nach Untersuchung mehrere Varianten für die Parzelle A mit 6,3 m über Kellerrohdecke und für Parzelle B+C mit 4,50m über Kellerrohdecke festgesetzt. Damit soll ein „Zurücknehmen“ der Baukörper gegenüber der benachbarten Kirche erreicht werden und zum landwirtschaftlich genutzten Ortsrand eine angemessene Abstaffelung der Baukörper entstehen.

Aufgrund der Nähe zur festgesetzten Überschwemmungsfläche am Hirschbach wird für jede Parzelle die Höhenlage des Baukörpers über Normal-Null exakt festgelegt.

Die Errichtung von Nebenanlagen ausserhalb der Baugrenzen ist ausserhalb der Hochwasserlinie und unter Berücksichtigung der „Bauverbotszone“ sowie der von Bebauung freizuhaltenden Flächenbereiche mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 20 m2 zulässig.

Die Anordnung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der festgesetzen Flächen möglich. Offene Stellplätze können auch ausserhalb der Baugrenzen erstellt werden. Es werden Vorgaben zur Ausführung von wasserdurchässigen Flächenversiegelungen gemacht. Die Anzahl der Stellplätze muss gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Forstern je nach Anzahl der Wohnflächen nachgewiesen werden. Aufgrund der beengten Situation und unter Berücksichtigung der geringen Anzahl an Wohneinheiten wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Vorplatz der Garagen auf mindestens 3,0 m festgelegt.

Entlang der vorhandenen Friedhofsmauer ist eine Bauverbotszone definiert. Hier besteht ein Zugangsrecht für Pflegearbeiten. Der Pflanzstreifen ist dafür entpsrechend begehbar zu halten. Zäune oder Schitschutzwände sind in diesem Bereich nicht zulässig.

4.2. Erschließungskonzept

Die öffentliche Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt ausschließlich direkt von der Tadinger Straße.
Die private Erschließung der Bauparzellen erfolgt über den zentralen Erschließungshof. Hier sind die Stellpätze mit den erforderlichen Zufahrts- und Wendeflächen (auch für die Feuerwehr, siehe Punkt 5.7) vorhanden.

4.3. Grünkonzept

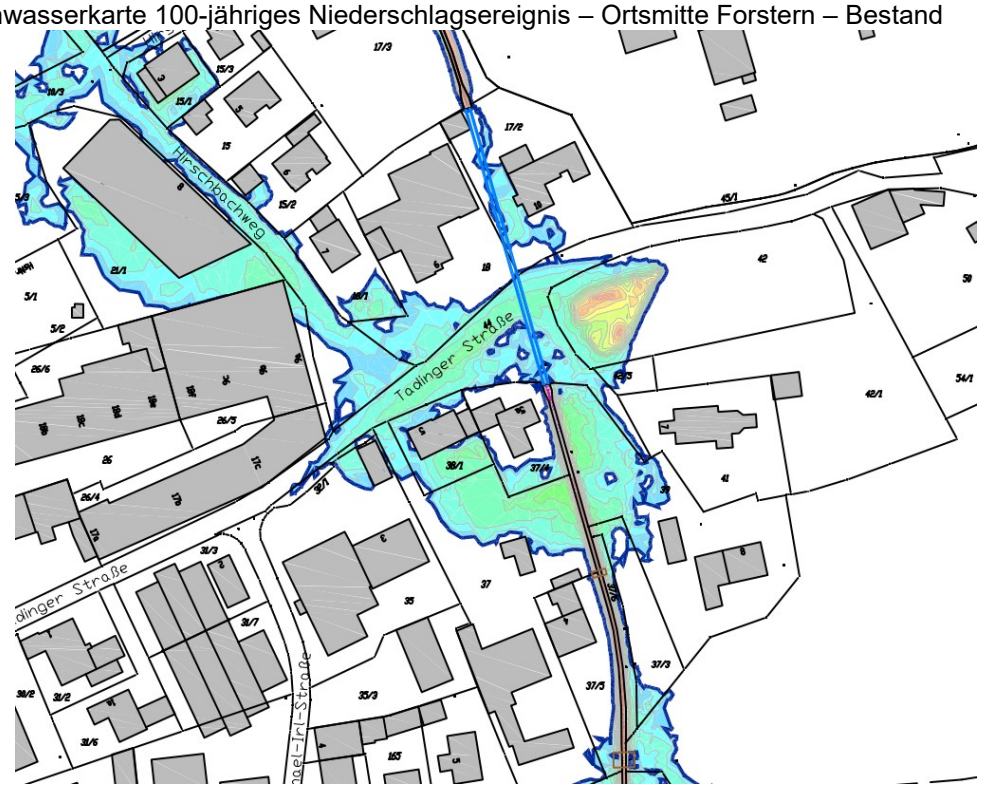
Das Grundstück ist derzeit stark verwachsen und verwildert. Zur Herstellung der Erschließungs- und geplanten Bauflächen müssen einzelne Bäume entnommen werden und die Bewuchsstruktur geordnet werden. Entlang der öffentlichen Grünfläche am Hirschbach wird der vorhandene Baumbestand mit Ersatz- und Zusatzbepflanzung als Obstwiese ausgebaut.
Zur freien Landschaft nach Süden und Osten werden in einem schmalen Pflanzstreifen niedrige, aber trotzdem ortsrandwirksame Strauchbepflanzungen vorgeschrieben. Für jedes Grundstück ist in diesem Bereich auch ein einzelner Hausbaum zu pflanzen. Eine Auswahl an heimischen Pflanzen wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgegeben.
Der westliche Gebietsrand ist insbesondere wegen der Hochwassergefahr von Seiten des Hirschbachs von großer Bedeutung. Die dargestellte Grenzlinie des 100-jährigen Hochwassers liegt komplett außerhalb der Bebauungsflächen. Lediglich geringe Teilbereiche der festgesetzten Stellplatzflächen ist im Katastrophenfall von Hochwasser bedroht. Durch die Festsetzung von ausreichend übersetzten Bebauungsgrundhöhen kann auch hier die Hochwassergefahr ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden Abgrabungen und Aufschüttungen mit Höhen von bis zu 100 cm zugelassen, um die Baukörper technisch sicher und gestalterisch harmonisch in das Bestandsgelände integrieren zu können.

4.4 Hochwasser- und Überschwemmungsschutz

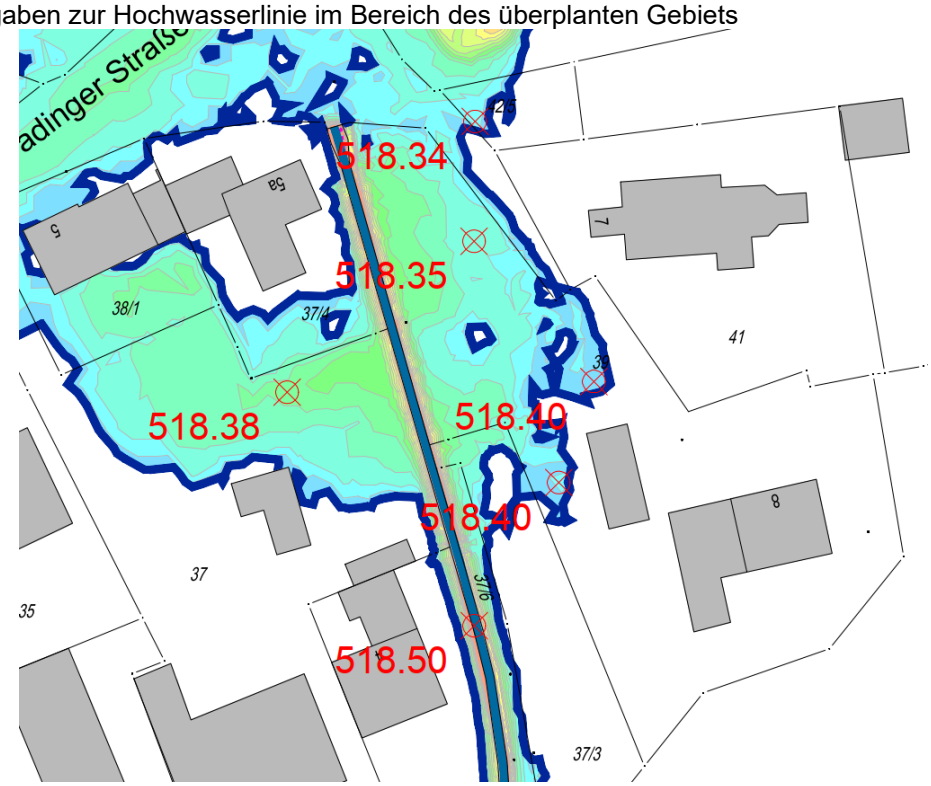
Im Rahmen eines interkommunalen Entwicklungskonzepts für den Hochwasserschutz das unter anderem die Gemeinden Hohenlinden, Forstern und Pastetten erstellen ließen, hat das

Ingenieurbüro Sehlhoff Ingenieure aus Vilsbiburg eine umfassende Untersuchung der vorhandenen und künftig zu erwartenden Niederschlagsereignisse und deren detaillierten Auswirkungen auf den Verlauf der Hauptabflüsse mitsamt den hier vorhandenen Einengungen und Problemstellen erstellt. Auch der Ortsbereich von Forstern wurde detailliert untersucht. Im Bereich des künftigen Baugebiets gibt es insbesondere aufgrund der vorhandenen Einengung des Hirschbachs an der verrohrten Durchleitung unter der Tadinger Straße einen Bereich mit zu erwartendem Rückstau und Überschwemmungsgefahr.

Hochwasserkarte 100-jähriges Niederschlagsereignis – Ortsmitte Forstern – Bestand



Höhenangaben zur Hochwasserlinie im Bereich des überplanten Gebiets



Bei der Überplanung des Gebiets wurde der Verlauf der HWS100-Linie durch eine geeignete Höhenfestlegung von Verkehrsflächen und Baukörpern berücksichtigt und gleichzeitig auch auf die Sicherung der öffentlichen Flächen für die künftige Umsetzung von Hochwasserschutz-maßnahmen z.B. durch die Schaffung von Retentionsflächen und für die Sanierung von Um- und Durchleitungseinrichtungen geachtet. Die öffentlichen Flächen, die für künftige Retentionsflächen benötigt werden, wurden explizit festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebiets

5.1. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes

Die neuen Gebäude sind einzeln an den vorhandenen öffentlichen Abwasserkanal im Mischsystem anzuschließen..Für die Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung des Plangebietes ist aufgrund satzungsrechtlicher Regelung und Zweckvereinbarung der Abwasserzweckverband Erdinger Moos (AZV), Am Isarkanal 1, 85462 Eitting zuständig. Aufgrund der beschriebenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächen- oder Dachwasser voraussichtlich nicht möglich und muss in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Baugebiet liegt im Systembereich A (= volles Mischsystem) des AZV Erdinger Moos

5.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage der einschlägigen gemeindlichen Satzung und wird über den Wasserzweckverband Anzing-Forstinning hergestellt. Die Hauptversorgungsleitungen sind vorhanden. Die einzelnen Hausanschlüsse sind in Absprache mit dem Versorgungsträger neu herzustellen.

5.3. Stromversorgung

Planung und Ausführung der Stromversorgung erfolgen für die Bauparzellen
durch die SEW Stromversorgungs GmbH , Werkstraße 2, 85435 Erding, auf der Grundlage der einschlägigen Versorgungsregelungen. Die Hauptversorgungsleitungen sind vorhanden. Die einzelnen Hausanschlüsse sind in Absprache mit dem Versorgungsträger neu herzustellen.

5.4. Versorgung Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation (Telefon) ist bei Erschließung der
Planfläche mit für das Plangebiet in Frage kommenden Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die Hauptversorgungsleitungen sind vorhanden. Die einzelnen Hausanschlüsse sind in Absprache mit dem Versorgungsträger neu herzustellen.
Möglicherweise steht hier auch ein Anschluss an das Glasfasernetz der Deutschen Glasfaser zur Verfügung.

5.5. Einbindung in ÖPNV

Das Plangebiet liegt in Fußweg-Entfernung vom Ortszentrum Forstern. Hier liegen mehrere Nahverkehrshaltestellen (Bus) mit direkter Verbindung zu Bahn und S- Bahn (Bahnhof Markt Schwaben, Ebersberg und Erding).

5.6. Müll- und Abfallentsorgung

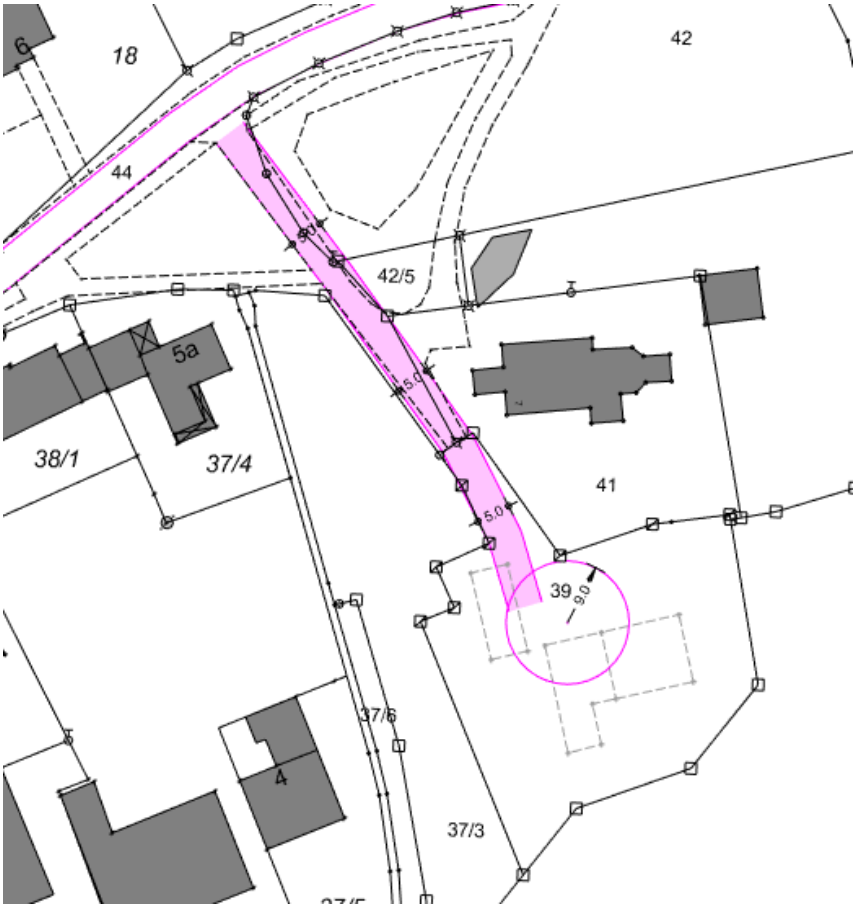
Hier gelten die im Landkreis Erding maßgeblichen Entsorgungsregelungen.
Zuständige Stelle: Landkreis Erding, Landratsamt Erding, Alois-Schießl-Platz 2, 85435 Erding.
Ein Befahren des Planungsgebiets mit Müllfahrzeugen ist nicht möglich. Da keine Wendeflächen für Müllfahrzeuge zur Verfügung stehen, muss die Bereitstellung der Abfallbehälter direkt an der Tadinger Straße erfolgen – dies ist von den künftigen Bewohnern zu erledigen.

5.7 Feuerwehrzufahrt

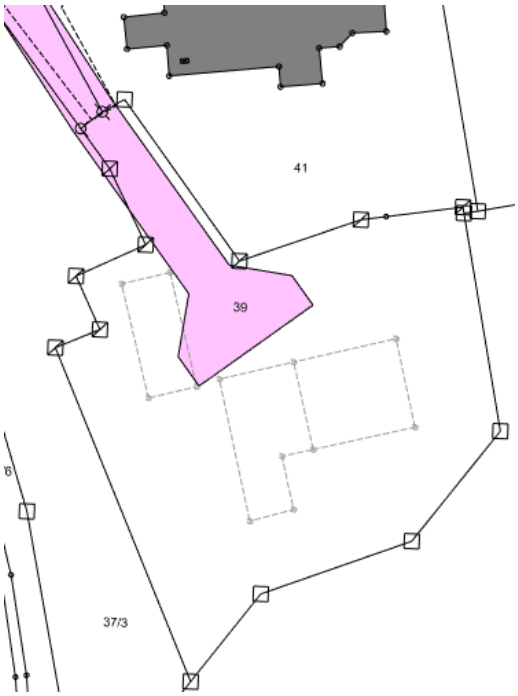
In frühem Planungsstadium wurde die Erreichbarkeit der Bauflächen mit Feuerwehrfahrzeugen untersucht. Die Mindestvorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ können aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation sowohl bei der Anbindung an die Tadinger straße, als auch im Hnvblick auf geforderte Aufstell- und Wendeflächen nicht vollständig eingehalten werden. Teilweise müssten Straßenquerschnitte und Kurvenradien im öffentlichen Bereich vergrößert werden. Der Nachweis der geforderten Wenderadien verhindert eine sinnvolle Planung der neuen Bauflächen. Da dies bereits für die Bestandssituation gilt, wurde mit der Branddirektion Erding

die Situation vor Ort besichtigt, eingeschätzt und der vorgeschlagenen Lösung mit einer eingeschränkten Wendefläche zugestimmt. Dieser Ansatz wurde in die Planung übernommen.

Untersuchung erforderliche Flächen für die Feuerwehr – Bestandssituation:



Kompromissvorschlag Wendefläche Feuerwehr mit Zustimmung Branddirektion Erding





6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Die Berechnung und der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im anliegenden Umweltbericht dargelegt und ausführlich erläutert.

7. Belange des Umweltschutzes

Aussagen zum Artenschutz zur Grünordnung und zu den erforderlichen Ausgleichsflächen sind im anliegenden Umweltbericht das Planungsbüros LA Tietz & Partner – Büro für Landschafts- und Ortsplanung, Margarethe Waubke Stöberlstraße 33, 80687 München, abgehandelt.

8. Die Absichten und Beweggründe der Planer und die Umsetzung in der Planung

8.1 Städtebau:

- Schaffen einer maßvollen, aber wirtschaftlichen Bebauungsmöglichkeit des im Außenbereich - aber ortsnah – liegenden Grundstücks durch lockere Anordnung der Baukörper in ortstypischem Maßstab unter Aufnahme und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur
- Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten für die Anordnung der Baukörper in direkter Nachbarschaft zu hochwassergefährdeten Retentionsflächen am Hirschbach.
- Rücksichtnahme auf vorhandene Bau- und Nutzungstrukturen im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen und in der sehr engen Nachbarschaft zur denkmalgeschützen Kirhce St. Perter und Paul und den kirchlichen Friedhof.

8.2 Erschließung:

- Möglichst geringer und somit wirtschaftlicher Erschließungsaufwand
- Beibehalten der vorhandenen Grundstücksanbindungen
- Direkte Anbindung der zusätzlichen Grundstücksanschlüsse an die Tadinger Straße

8.3 Naturschutz und Ökologie

- Schaffen eines begrünten Ortsrandes im süden und Osten zur landwirtschaftlichen Nachbarschaft
- Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher
- Erhaltung und Aufwertung der ökologisch teilweise sehr interessanten Bestandsflächen als öffentliche Grunfläche mit Mehrfachnutzen als Retentionsfläche zur Sicherung des Gemeindegebiets und der neuen Bauflächen gegen Überschwemmungen
-

9. Planungsstatistik:

9.1. Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche Plangebiet – Bruttobauland	**ca. 3346 m²**	**100 %**
davon		
Öffentliche Grünfläche	ca. 1620 m²	48,4 %
Private Erschließungsfläche / Verkehrsfläche	ca. 287 m²	8,6 %
Privatrechtliche Bauverbotszone an der Friedhofsmauer	ca. 61 m²	1,8 %
Fläche Baugrundstücke incl. private Grünflächen **Nettobauland**	**ca. 1378 m²**	**41,2 %**

9.2. Anzahl der Bauparzellen:
Es sind 3 Bauparzellen geplant.

9.3. Nettowohnungsdichte:
Anzahl der Wohnungen je Hektar bezogen auf das Nettobauland
(Basis = Anzahl der max. zulässigen WE gemäß Festsetzung)

5 WE	:	0,1378 ha	=	43,5 WE/ha

9.4. Bruttowohnungsdichte:
Anzahl der Wohnungen je Hektar bezogen auf das Bruttobauland

5 WE	:	0,3346 ha	=	14,9 WE/ha

9.5. Anzahl der künftigen Bewohner:
(Basis ist 3,5 Pers./WE)

5 WE	x	3,5 Personen	=	17 Personen

9.6. Anzahl der Stellplätze:

9.6.1 Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

9.6.2 Grundsätzlich ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde die Anzahl der notwendigen Stellplätzen nachzuweisen. Die derzeitige Planung sieht je Wohneinheit 2 Stellplätze in einer Garage, in einem Carport, oder als offener Stellplatz vor. Insgesamt sind 11 Stellplätze innerhalb und ausserhalb von Baugrenzen festgesetzt.

10. Zusammenfassende Erklärung

Eine Zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

Die Planungsbeteiligten:

Entwurf und Planzeichnung Bebauungsplan:
Architekt Michael Jaksch
Hauptstraße 5
85659 Forstern

Grünordnungsplanung:
Tietz und Partner GmbH
Büro für Landschafts- und
Ortsplanung
Stöberlstraße 33
80687 München

Die Gemeinde:
Gemeinde Forstern
1. Bürgermeister Rainer Streu
Hauptstraße 15
85659 Forstern

Forstern, München, 01.07.2025

Forstern, Landkreis Erding

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Tadinger Straße“

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 610/11-25 -

Fassung zum 01.07.2025 – frühzeitige Beteiligung -

Umweltbericht Grünordnung: Büro für Landschafts- und Ortsplanung, Tietz & Partner GmbH
Margarethe Waubke, Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin
Leinthalerstraße 11 in 80 939 München
Tel.: 089 – 7000 93 71, - 72

Bebauungsplan: Architekturbüro Michael Jaksch
Hauptstraße 5 in 85659 Forstern

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage 2

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele 2

3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung 2

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 3

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 5

4.2 Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen 7

Fehler! Textmarke nicht definiert.

5. Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 8

6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden 9

7. Artenschutz / Potentialabschätzung 9

8. Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen 10

9. Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring 11

10. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 11

11. Zusammenfassung 12

12. Anlagen (separate pdf-Dateien) 13

13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen herangezogen wurden 13

1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage

Der Gemeinderat Forstern hat am 06.05.202 die Änderung des Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Tadinger Straße“ vom 26.02.2014 beschlossen. Die Änderung umfasst nun folgende Grundstücke Fl.Nrn. 37/3, 37/6 und 39 der Gemarkung Forstern.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB maßgebend. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind der städtebaulichen Begründung (Architekt Michael Jaksch) zu entnehmen. Grundlage des Umweltberichtes ist der Bebauungsplan-Entwurf mit integrierter Grünordnung in der Fassung zum 01.07.2025 nebst Begrünung.
Die Bestandteile des vorliegenden Umweltberichtes nach § 2, Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB entsprechen den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der BauGB-Novellierung vom Mai 2017.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele

Die Art der Nutzung ist gemäß §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Bezüglich der Planungsinhalte wird auf die städtebauliche Begrünung, hier insbesondere Kapitel 4: Erläuterung der Planungskonzeption, Planungsziele und Inhalte mit seinen 4 Unterkapiteln verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden.

3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- UVP-Gesetz
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Wasserhaushaltsgesetz
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Schutzgebiets-Verordnungen

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München (Verdichtungsraum)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Forstern

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor.

Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Forstern, direkt am Hirschbach, im Norden grenzt der Friedhof und die Kirche St. Peter und Paul an; im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

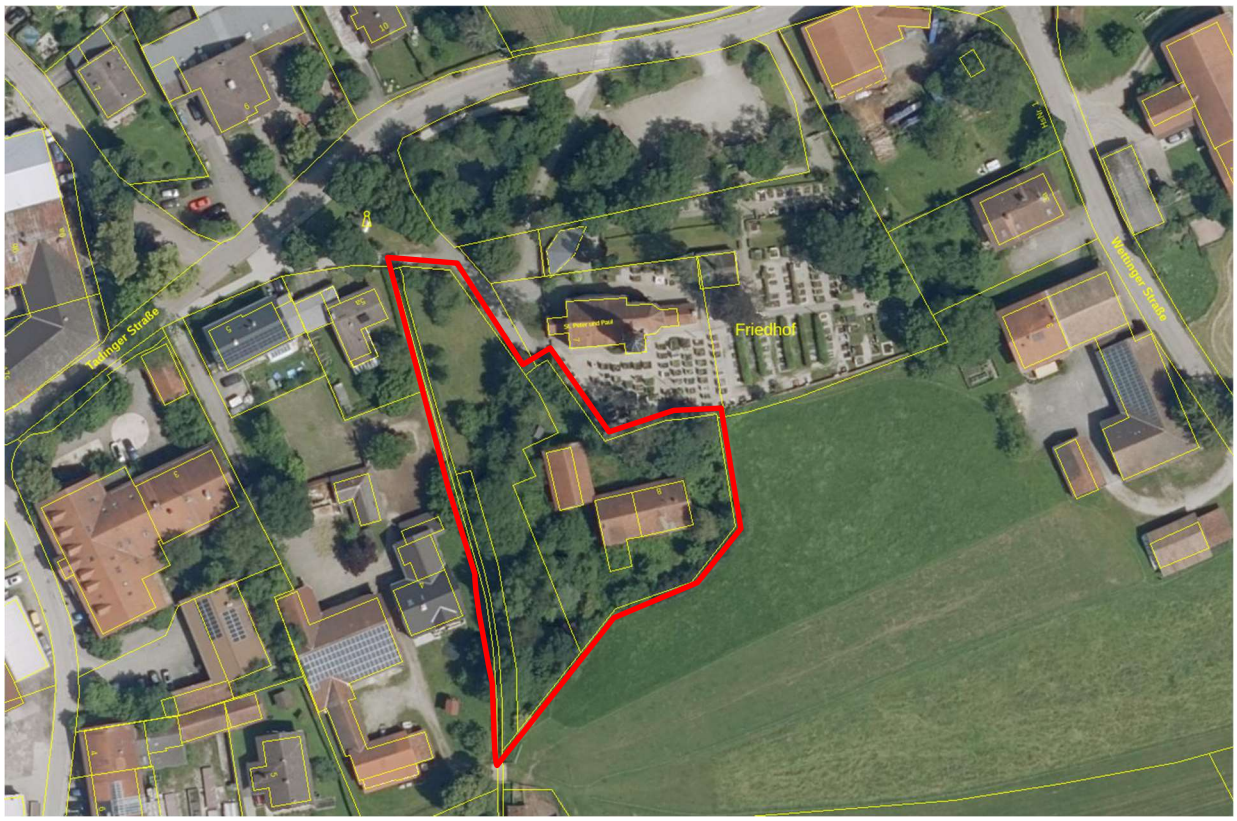


Abb.1: BayernAtlas – Luftbild mit Parzellarkarte

Grundlage der Bestandsaufnahme ist eine Vermessung aus Dez. 2018 (Geosys-Eber Ingenieure). Der Umweltzustand wurde im Jahr 2020 erhoben, im Jan. 2025 fand eine weitere Bestandserhebung zur Aktualisierung der Daten statt.

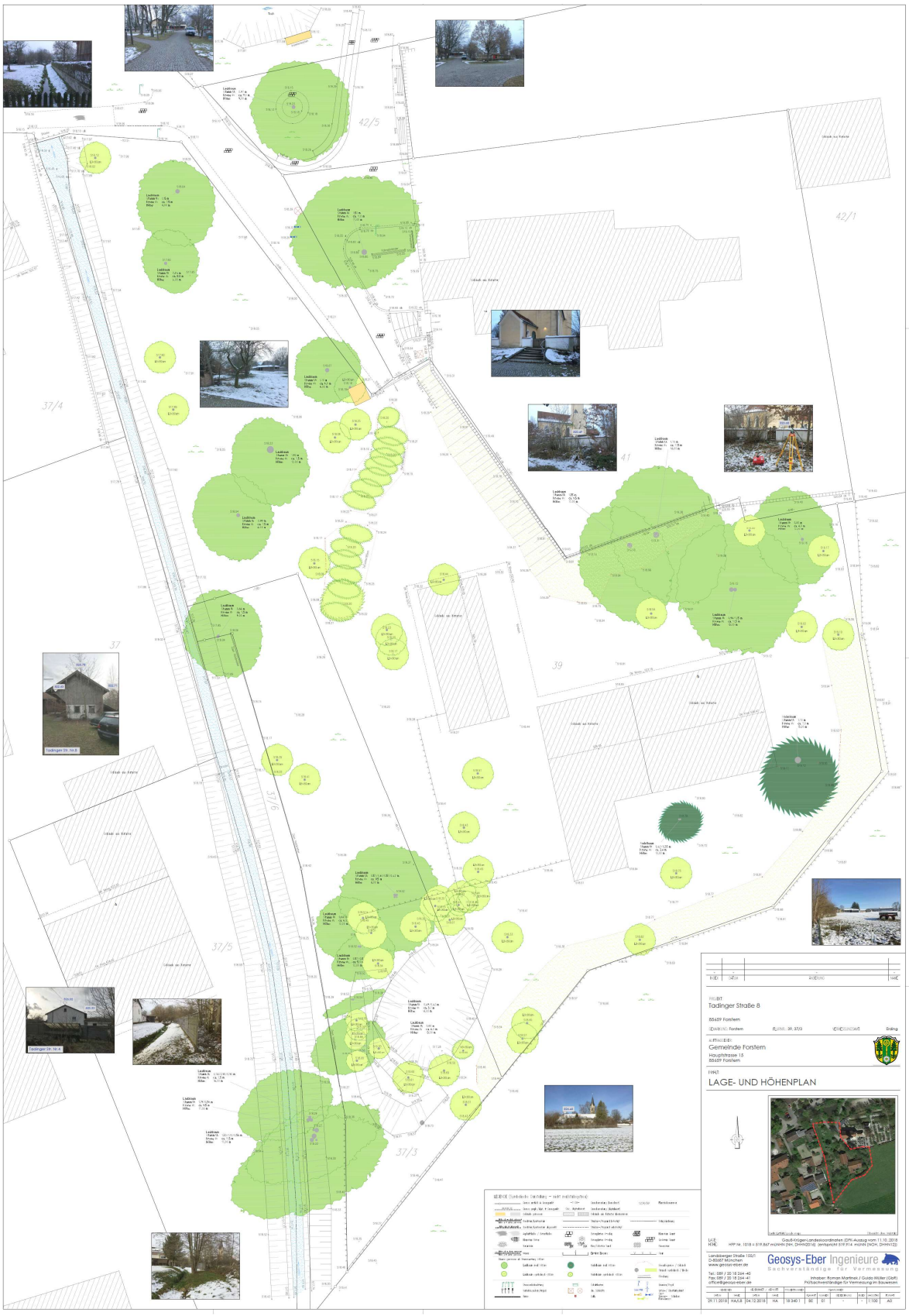
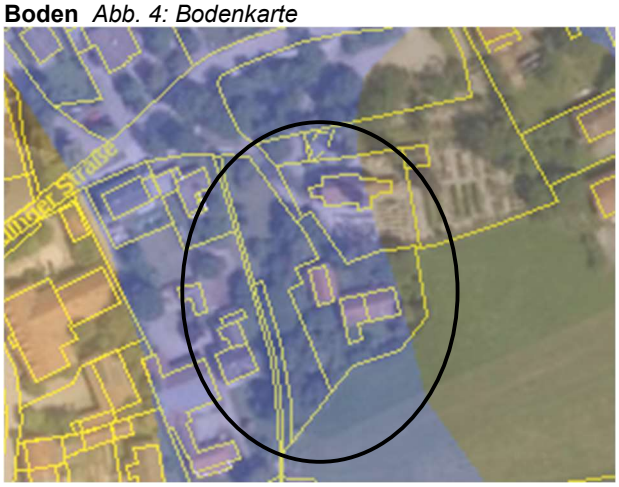


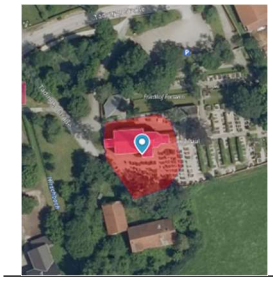
Abb.2: Vermessungsplan Geosys-Eber Ingenieure aus 12/2018

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form und verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

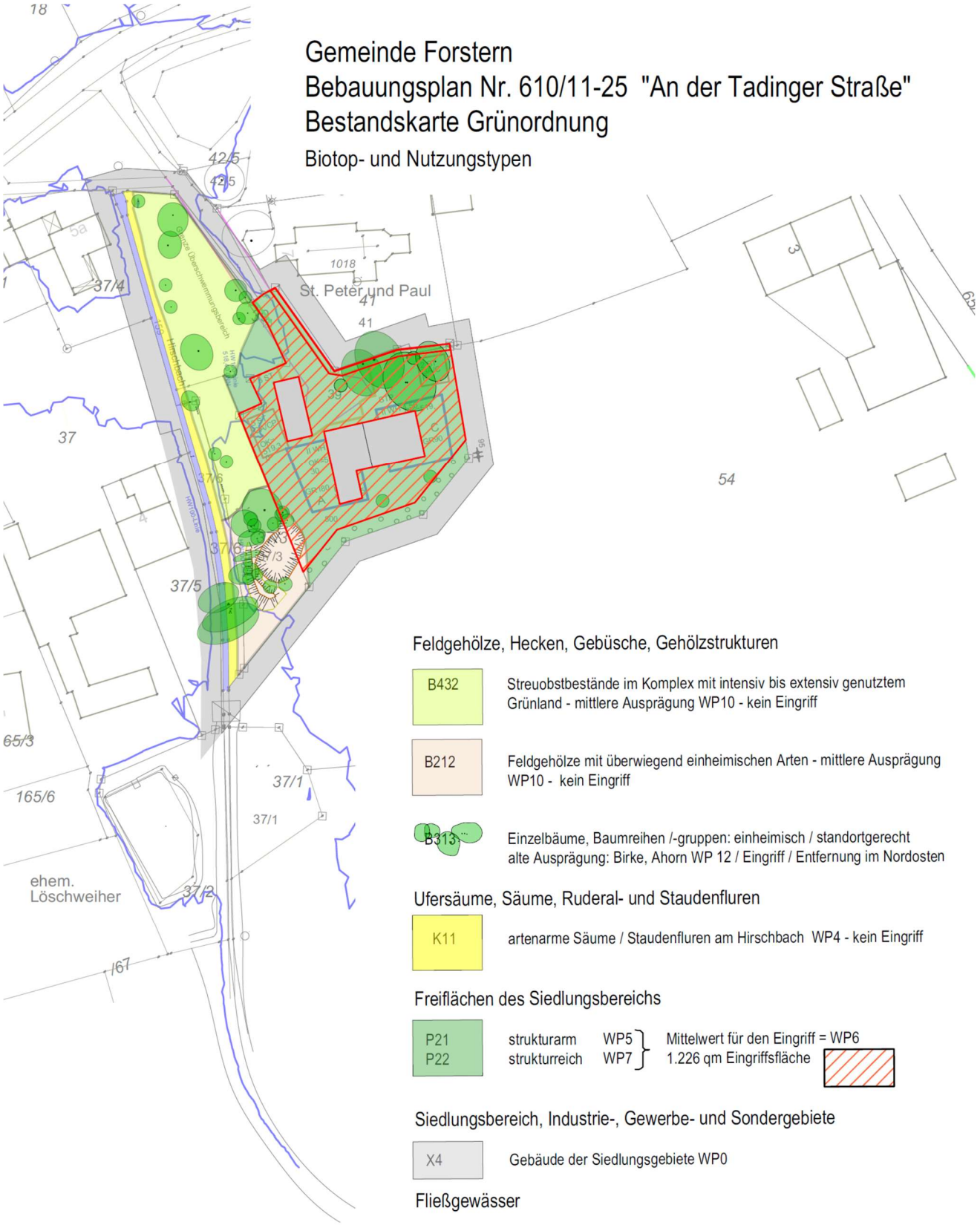
Tabelle 1:

Schutzgut	**Beschreibung**	**A) Bewertung** **B) Bau- und anlagebedingte Auswirkungen** **C) Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume Biotoptypen / Vegetation	Bestehende Obstwiese entlang des Hirschbaches, im weitern Verlauf nach Süden Sukzession / Bewuchs v.a. aus Weiden, Brachgefallener Garten mit beginnender Sukzession aus Weiden, Hartriegel, Brennnessel und Brombeere. Pflaster- / Ziegelsteine, Platten und einem abgestellten Auto. Bewachsene Mulde im Südwesten. Der Baumbestand wurde aufgemessen. *Siehe Abb. Seite 4*	A) Hohe Bedeutung bei den standortgerechten (Obst-)Bäumen mit mittlerer und alter Ausprägung; eher geringe Bedeutung bei den Ruderal- und Sukzessionsflächen. Mittlere Bedeutung bei der wasserführenden Mulde im Südwesten im Nahbereich des Hirschbaches. B) Erhalt der beiden Birken im Nahbereich der Friedhofsmauer; Verlust eines 2-Stämmigen Ahorns und von 2 Eichen (20 cm Stammdurchmesser). Erhalt des Baumbestandes auf der öffentlichen Grünfläche (vorwiegend Obstbäume) und im Bereich der Geländemulde im Süden. C) Erhalt der Bodenmulde im Süden; Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs. Bereitstellung von Ausgleichsflächen.
Geomorphologie Geologische Haupteinheit = Quartär Geologische Einheit = Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet **Boden** *Abb. 4: Bodenkarte*  Bläulich: Bodentyp Nr.76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) Im Osten (ockerfarben) Bodentyp Nr. 13: Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) Quelle: BayernAtlas Bayern, digitale Geologische Karte 1:25.000 / Übersichts-Bodenkarte		A) Aufgrund des Grundwassereinflusses ist der Boden als empfindlich einzustufen; allerdings ist der Boden in Teilbereichen bereits jetzt durch die bestehenden Gebäude überprägt, verändert und versiegelt. B) Entfernung der Fremdkörper und Fundamente, Sockel, Zäune etc.; zusätzliche Bodenversiegelung durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten C) Festlegung einer öffentlichen Grünfläche parallel zum Hirschbach mit der Möglichkeit den Wasserabfluss des Hirschbaches durch einen Retentionsraum und weitere Maßnahmen zu gestalten. Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs: wie Baumerhalt, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung. Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen.

Schutzgut	Beschreibung	A) Bewertung B) Bau- und anlagebedingte Auswirkungen C) Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen
Wasser / Grundwasser / Oberflächenabfluss *Abb. 5*  Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (LfU Bayern): Pot. Fließwege bei Starkregen: gelb mäßiger, und **rot starker Abfluss.** Pinke Bereiche = Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche. Lage in einem Aufstaubereich / Geländesenke (Teile des Geländes). Es ist kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, kein Fließgewässer betroffen. **Lage innerhalb wassersensibler Bereiche.**		A) Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung; keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung. Lage der Baukörper außerhalb des HQ100-Bereiches des Hirschbaches. Lage innerhalb des wassersensiblen Bereichs; aufgrund der Bodenverhältnisse ist ein Grundwassereinfluss gegeben. B) geringe Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung, da C) die Versickerung des Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone erfolgen – eine Prüfung der Sickerfähigkeit ist allerdings nicht durchgeführt worden nicht.
Klima und Lufthygiene	Gebiet mit lokaler Klimaausgleichsfunktion	A) lokalklimatische Bedeutung durch die Lage am Hirschbach B) Es kommt zu einer Erhöhung der Versiegelung, da die Gesamt-GRZ 0,6 beträgt. Somit ist von einer (geringen) zusätzlichen Erwärmung auszugehen. C) Weitestgehender Erhalt der standortgerechten Bäume alter und mittlerer Ausprägung; weitere qualifizierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie Erhalt und Festlegung einer öffentlichen Grünfläche im Westen.
Landschaftsbild und Erholungseignung	Lage im direkten Nahbereich zur Kirche, zum Hirschbach und am Ortsrand.	A) Mittlere Bedeutung für das Ortsbild durch die Lage im Nahbereich der Kirche und am Ortsrand, der von Südosten erlebbar ist. B) Nur lokal beschränkte Bedeutung für die angrenzende Nachbarschaft im Westen. C) Weitestgehender Erhalt der Bäume; weitere qualifizierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Erhalt der öffentlichen Grünfläche parallel zum Hirschbach.
Schutz Menschen / Gesundheit Immissionsschutz	Lage im Anschluss an bestehende Bebauung.	Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht veranlasst.
Kultur- und Sachgüter 	Baudenkmal D-1-77-119-1 Kath. Pfarrkirche St. Peter, Saalbau mit dreiseitigem Chorabschluss mit angefügter Sakristei und Rautendachturm, im Kern spätgotisch, barockisiert 1722; mit Ausstattung. Bodendenkmal D-2-7837-0115 : Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter von Forstern.	A) es wird von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Baudenkmals ausgegangen, da bereits jetzt Baukörper vorhanden sind. B) keine langfristigen, nur temporäre Auswirkungen. C) ein 1,2m breiter Streifen entlang der Friedhofsmauer wird von Bebauung freigehalten. Die zweit ortsbildprägenden Birken werden als zu erhalten festgesetzt.

Wirkungsgefüge untereinander	keine	A) geringe Bedeutung B) geringe Auswirkungen angenommen

4.2 Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen



5. Grünordnerische Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Nr. 610/11-25 folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen auf den (Umwelt-) Zustand zu vermeiden.

- Festsetzung zum Erhalt wertvollen Baumbestandes (Schattierung, Temperatur-Senkung und CO2-Speicher)
- Festsetzung für zu pflanzende Bäume (Schattierung, Temperatur-Senkung und CO2-Speicher)
- Festsetzung zur Ortsrandeingrünung (Erhöhung der Artenvielfalt)
- Weitere Festsetzungen zur öffentlichen und privaten Grünflächen (Hochwasserschutz, Erhöhung der Artenvielfalt)

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es aufgrund der Minimierungsmaßnahmen bei allen Schutzgütern zu geringen Umweltauswirkungen.

Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht veranlasst, da diese nicht für erforderlich gehalten wird. Erschütterungen und weitere Belästigungen sind durch den Abriss des vorhandenen Gebäudes mit Nebenanlagen während der Bauphase in geringem Umfang zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Hierzu liegen bisher keine Angaben vor. Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis zuständig, hier gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen
Es sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung natürlicher Ressourcen
Eine wesentliche Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete kommt nach derzeitigem Stand nicht in Betracht.

Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2- Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von (Gebäuden und) versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen. dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus den versiegelten Flächen, die Bestandsgebäude befinden sich bereits innerhalb wassersensibler Bereiche. Bereitstellung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Hirschbaches, um Maßnahmen für die Wasserwirtschaft zu realisieren. Dadurch können die Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser minimiert werden.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Keine Angaben zur Nutzung von Solarenergie.

Gegenüber den Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des Geltungsbereichs mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes im Bereich der Gebäude und Zufahrten zu Flächenversiegelungen. Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich des Hirschbaches
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzungen zur Eingrünung im Süden
- Festsetzungen zur inneren Durchgrünung der Bauflächen
- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belagsflächen auf den Stellplätzen / Zufahrten

7. Artenschutz / Potentialabschätzung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel, Fledermäuse und Amphibien) ist bereits beauftragt: Planungsbüro Hadatsch, Ahornstraße 4, in 85664 Hohenlinden, E-Mail info@planungsbuero-hadatsch.de, Tel. 08124-52150.
Die Ergebnisse der saP fließen in den Bebauungsplan (ggf. zu Festsetzungen) und Umweltbericht mit ein.

8. Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft BNatSchG dar. Der Bedarf für die Ausgleichsfläche wurde in Anlehnung an den Leitfaden (Fassung 12/2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen “Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Die Beurteilung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume	Fläche in qm	x Wertpunkte (WP)	x Beeinträchtigungs-faktor = GRZ	= Ausgleichs-bedarf in WP
Freiflächen Siedlungsbereich - Privatgärten strukturarm / strukturreich P21/ WP 5 P22 / WP 7 gemittelte WP 6, da nicht eindeutig zuzuordnen:	1.226 qm	x 6	x 0,6	4.414
Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahmen): - Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Gehölzpflanzungen - Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen - Festsetzungen zum Baum-Erhalt				
Planungsfaktor Summe 10 % =			abzüglich	441
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				**3.973**

Die **Bereitstellung der Ausgleichsflächen** erfolgt extern auf der Flnr. 5051/2 (Teilfläche), Gemarkung Forstinning innerhalb des Gemeindegebiets Forstinning in Höhe von 3.973 Wertpunkten. Der Ausgleichsflächenanteil / Wertpunkte werden dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Nachdem sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet ist einen Grundbucheintrag / dingliche Sicherung der Kompensationsfläche notwendig.

Externe Ausgleichsbereitstellung Gemeinde Forstinning Flnr. 5051/2

Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume	Fläche	x Aufwertung WP (Wertpunkte)	= Ausgleichsbereitstellung- in WP
Ausgangs-Zustand: Artenarme, magere Wiese; Einstufung in Biotoptyp G211 mit WP6			
Prognose-Zustand: Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland / mittlere bis alte Ausprägung Einstufung in Biotoptyp B432 mit 10 WP			
Fläche von G211 zu B432	993 qm	x 4	3.973
Summe Ausgleichsbereitstellung in Wertpunkten Flnr. 2051/2 (Teilfläche)			3.973

Die zur Verfügung stehende Fläche auf einer Teilfläche der Flnr. 205172 Forstinning gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- Bestehende straßenbegleitende Baumreihe auf magerem Wiesenstreifen
- Der sich nach Osten anschließende Hauptteil zeigt eine gute Deckung an Magerkeitszeigern. Nährstoffzeiger (Ampfer, Scharfer Hahnenfuß) kommen nur punktuell vor. Einordnung als Biotoptyp G211 (6 WP).
- Ein Teilbereich Nordostseite (ca. 200m²) ist Feuchtgrünland. Biotoptyp G221 (9 WP). Auch dieser Bereich ist noch aufwertbar, allerdings ist der Herstellungs- und Pflegeaufwand im Verhältnis zu einer möglichen erreichbaren Wertpunktezahl relativ hoch; deshalb wird diese Fläche nicht ins Konzept mit aufgenommen.
- Am Waldrand befinden sich Humusablagerungen mit Brennnesselaufwuchs. Hier handelt es sich um den Biotoptyp K11 (4 WP). Dieser Bereich kann einer natürlichen Sukzession überlassen werden und wird nicht ins Ausgleichskonzept mit aufgenommen.

Aufwertungsmaßnahmen
Als **Herstellungsmaßnahme** ist vorgesehen insgesamt 12 Obstbäume lokaler Sorten mit einem Stammumfang von 12-14 cm mit einem Kronenansatz von 1,8m zu pflanzen.
Der Abstand der Bäume beträgt 10m (in der Reihe versetzt).
Sorten gemäß der Sortenliste des Landratsamtes Ebersberg, Kreisfachberater für Gartenkultur und Landschaftspflege.
Die Pflanzung beinhaltet einen Pflock / Baum sowie den Stammschutz der Bäume und einen Wühlmauskorb.
Als Unterpflanzung ist eine extensive Wiese vorgesehen. Zur Ansaat ist lokales, autochthones Saatgut zu verwenden, der Kräuteranteil sollte aufgrund des bereits recht mageren Ausgangszustandes 100 % betragen; die Einsaat hat streifenweise zu erfolgen. Die Hinweise des Herstellers des Saatgutes sind zu beachten. Keine Düngung der Flächen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Als Unterhaltungsmaßnahme ist eine zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.6 und dem 1.9) mit Abtransport des Mähgutes vorzusehen. Im ersten Jahr ist mit einem erhöhten Pflegeaufwand zu rechnen, evtl. ist stellenweise eine Nachsaat erforderlich. Es ist eine Bewirtschaftungsruhe, d.h. der Schutz vor Befahrung, vom 15. März bis zum ersten Mahdtermin einzuhalten.
Für die Obstbäume ist ein jährlicher fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen.

Als Durchführungszeitpunkt der Maßnahmen wird gemäß den Festsetzungen angegeben, dass die Aufwertungsmaßnahmen in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode erbracht werden müssen.

Der Entwicklungszeitraum der gesamten Maßnahme beträgt 25 Jahre.

9. Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Das vorhandene und baufällige Gebäude mit Nebenanlagen würde weiterhin bestehen bleiben. Bei Nichtdurchführung würde nur das bestehende Baurecht ausgeübt werden können.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
Siehe Kapitel 4.1 der städtebaulichen Begründung, hier insbesondere die Darstellungen zu den Entwurfsüberlegungen Variante 1 bis 5.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Stadt zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nach Durchführung der Planung zu überwachen, wird die Gemeinde ein Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Begehung und Bewertung vornehmen. Die Prüfungen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

10. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der

Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern
- Regionalplan München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- BayernAtlas
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem

11. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Hirschbaches, direkt angrenzend an die Kirche St. Peter an der Tadinger Straße.
Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es einerseits zwei Baukörper mit Nebengebäuden wie Garagen zur Verfügung zu stellen, auf der anderen Seite den Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen des Hirschbaches zu verbessern.
Dazu dienen die unterschiedlichsten Festsetzungen wie die zum Erhalt wertvoller Bäume, zur Neupflanzung von Bäumen und die Festsetzungen zur Eingrünung mit einer Hecke im Süden, um die beiden Baukörper landschaftlich einzubinden.
Der gesamte Bereich westlich des Hirschbaches ist in einer Breite von mind. bis max. als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.
Die notwendigen Ausgleichflächen werden extern auf dem Grundstück 2051/2 (Teilfläche), Gemarkung Forstinning im Gemeindegebiet von Forstinning zur Verfügung gestellt. Die Vorabstimmung hierzu erfolgt mit beiden unteren Naturschutzbehörden (Lkrs. Ebersberg und Lkrs. Erding). Weitere Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung werden entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen ist bei den meisten Schutzgütern mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen.
Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist bereits beauftragt, evtl. notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes werden nach Vorlage des Gutachtens eingearbeitet.

München, Fassung zum 01.07.2025 (frühzeitige Beteiligung)



.....
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

12. **Anlagen** (separate pdf-Datei)

externe Ausgleichsfläche 2051/2 (TF) Gemeinde Forstinning (Datum 01.07.2025)

13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen herangezogen wurden

Leitfaden Bau - und landesplanerische Behandlung von Freiflächen – Photovoltaikanlagen. Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Stand 10.12.2021
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2012): Karte der potenziell natürlichen Vegetation Bayerns. Übersichtskarte mit Erläuterungen. Umwelt Spezial.
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenszulassung – Internet-Arbeitshilfe: www.lfu.bayern.de/natur.
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Erding.
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN
(Hrsg.) (2003 / 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden. 2. Auflage, München.
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. 2. Auflage, München.

Onlinequellen:
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm und UmweltAtlas
fisnat.bayern.de/finweb/ = Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ = BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern

Gemeinde Forstern
Bebauungsplan Nr. 610/11-25 "An der Tadinger Straße"
externe Ausgleichsfläche Gemeinde Forstinning
Flnr. 2051/2 Teilfläche



Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgangszustand des Eingriffs-Bebauungsplanes
= Freiflächen im Siedlungsbereich Biotoptyp P21/P22, gemittelt - angesetzt werden 6 Wertpunkten

Eingriff WA mit einer GRZ von 0,6
Eingriffsfläche = 1.226 qm

1.226 qm x 6 Wertpunkte = 7.356 x GRZ 0,6 = 4.414 WP
abzüglich 10 % Planungsfaktor = 441 WP
= 3.973 WP Ausgleichsbedarf

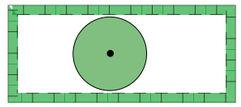
Minimierungsmaßnahmen / Planungsfator 10 % minus

- Baum-Neupflanzungen entlang
- grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung der priv. Grundstücke
- Festzsetzungen zu sickerfähigen Belägen

Bereitstellung der Ausgleichsflächen / Ermittlung Ausgleichsumfang

Ausgangszustand = artenarme, magere Wiese
Biotoptyp G211 mit 6 Wertpunkten

Prognosezustand = Streuobstwiese, Pflanzung von 12 Obstbäumen
Unterpflanzung mit extensiver Wiese, Streifeneinsaat mit autochthonem Saatgut
Kräuteranteil 100 % Biotoptyp B432 mit 10 Wertpunkten



damit Aufwertung um 4 WP
3.973 WP : 4 WP = 993 qm Fläche

Aufgrund des recht mageren Ausgangszustands streifenweise Einsaat mit 100% Kräutern und den Standortverhältnissen angepasstem Saatgut.

Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Tietz & Partner GmbH
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Leinthalerstaße 11 in 80 939 München Tel.: 089 7000 93 72
m. waubke@planbuero-tietz.de

Fassung zum 01. Juli 2025