

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan „Alling Süd“, 7. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2-32 Bearb.: ba/ne

Plandatum 28.07.2015
17.11.2015
26.01.2016
19.04.2016

Begründung

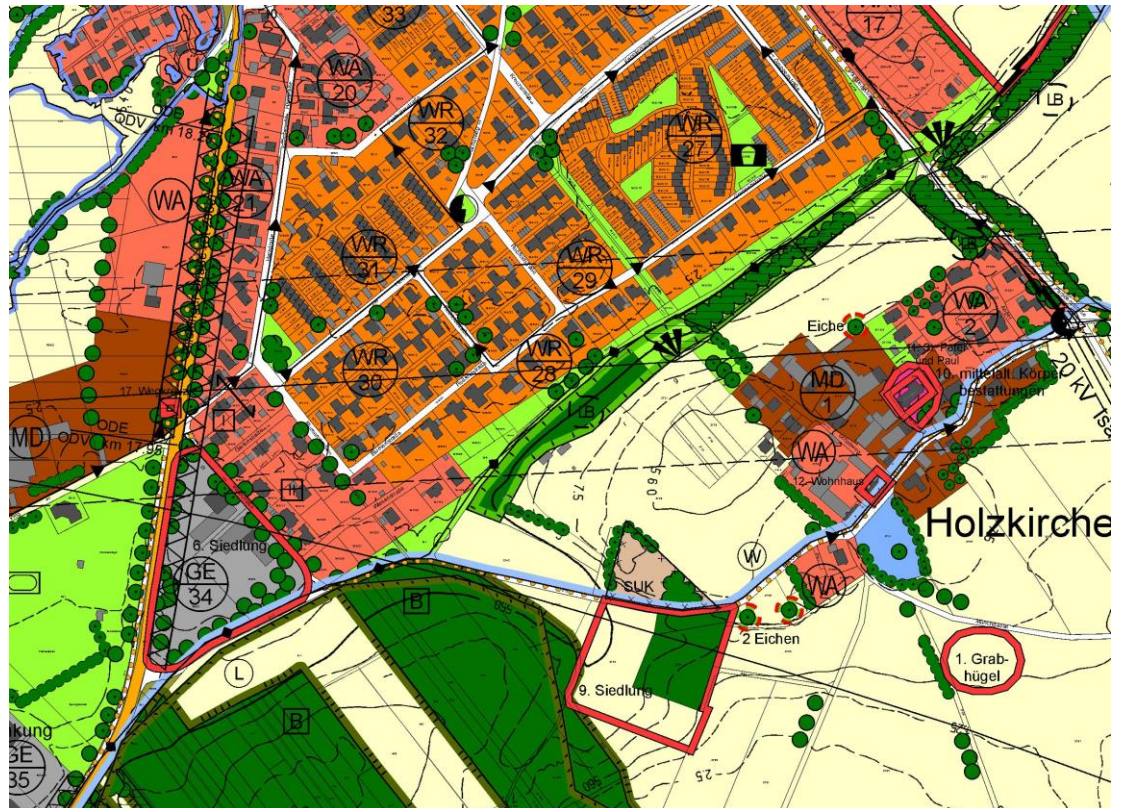
Inhalt

1	Planungs- und Baurecht	2
2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	3
4	Geplante Nutzung	5
5	Erschließung und technische Versorgung	7
6	Grünordnung	7
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
8	Eingriff/Ausgleich	11

1 Planungs- und Baurecht

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird ein reguläres Verfahren durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) und am Ortsrand als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den genehmigten Bebauungsplan „Alling – Süd“ in der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1974.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Fürstenfeldbruck gehört das Gebiet zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling, Eichenau und Puchheim, Landkreis Fürstenfeldbruck, sowie in der Gemeinde Gilching, Landkreis Starnberg, für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe vom 10.12.2002).

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Planungsbereich hat eine Größe von ca. 2,76 ha und bildet den südöstlichen Ortsrand von Alling. Zum Ortsrand hin ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt, diese als Privatgärten genutzten Flächen sind zum überwiegenden Teil als eigene Flurstücke vermessen. Ursprüngliches Ziel dieser Ausweisung war die Freihaltung der Flächen für eine mögliche Ortsumfahrung; dieses Ziel wird jedoch nicht mehr weiter verfolgt. Einer weiterführenden Nutzung innerhalb des vorhandenen Wohngebiets steht daher nichts im Weg.

Der östliche Teilbereich des Planungsgebiets ist im Umgriff des Bebauungsplans „Alling – Süd“ in der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1974 enthalten.

Die Grundstücke sind mit zum Teil über 1.500 qm Fläche bei einer Tiefe von über 50 m über-durchschnittlich groß und weisen dabei mit einer GRZ von unter 0,15 eine äußerst geringe Dichte auf.

Das Thema der Innenentwicklung durch Verdichtung im Bestand hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung zugenommen, da es inzwischen allgemeiner Konsens ist der Innenentwicklung den Vorrang vor einem Bauen auf der grünen Wiese zu geben. Dies leistet einen nachhaltigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, während gleichzeitig durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen Kosten und Ressourcen gespart werden. Dies äußert sich auch deutlich an den geänderten gesetzlichen Vorgaben.

Ziel der Planung ist es daher eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Nachverdichtung in diesem aufgrund seiner Ortsrandlage prägenden Quartier zu regeln.

Weiteres Ziel der Planung ist es – unter Berücksichtigung des demographischen Wandels - in zentraler und trotzdem ruhiger Lage in Alling einen Standort für das Wohnen älterer Menschen zu schaffen.

In einer Anliegerversammlung am 22.04.2015 konnten die Anwohner Wünsche und Einwände äußern. Soweit möglich wurden diese in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 27.570 qm, also 2,76 ha. Es liegt am südöstlichen Ortsrand von Alling, östlich der Gilchinger Straße St 2069, die von Alling nach Gilching führt.

Der Planungsraum ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der Haupteinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ zuzuordnen, welches durch das Ampertal zwischen Schöngesing und Fürstenfeldbruck in zwei Teile getrennt wird. Das wellige Hügelland der rißeiszeitlichen Altmoränenlandschaft des Isar-Vorlandgletschers wird durch breite Talzüge unterbrochen, die mit der Münchener Schotterebene in Verbindung stehen. Von Schmelzwässern aufgeschüttete Hochterrassenflächen schließen sich an das reliefierte Moränenland an. Auf Altmoräne und Hochterrassen herrschen ackerbaulich genutzte Lehmböden vor; arme Schotter mit noch größeren Waldgebieten (vorwiegend Nadelwälder) kennzeichnen die Talrinnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend eben. Im Norden grenzt es an bestehende Wohnbebauung an, im Süden befindet sich der Ortsteil Holzkirchen auf einem Hang gelegen.

Das Gebiet wird in ca. 500 m Entfernung von der MVV-Buslinie Nr. 852 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck andererseits an der Haltestelle Sportplatz Alling bedient.

Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Mehrzweckhalle und Kindergarten befinden sich in ca. 350 m Entfernung, das Sportgelände an der Gilchinger Straße ist ca. 400 m entfernt. In ca. 300 m Entfernung befindet sich ein Vollsortimenter, darüber hinaus ist direkt daneben die Errichtung eines Discounters geplant.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der östliche Teilbereich des Planungsgebietes liegt bis zur Einmündung der Roßfeldstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Alling Süd aus dem Jahr 1974.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich als Art der Nutzung Reines Wohngebiet fest.

Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss bei einer Wandhöhe von 25° – 28° Dachneigung und einer Traufhöhe von maximal 3,50 m ohne Kniestock zulässig.

Als Grund- und Geschossflächenzahl ist 0,25 festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich der Grundstücke ist im Rahmen der geplanten Umgehungsstraße im Zuge der St 2069 eine Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Der westliche Teilbereich entlang der Roßfeldstraße befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet finden sich ausschließlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden.

Grundstücks- und Baustruktur

Um eine Übersicht über den Bestand an Gebäuden und die Baustruktur zu erhalten wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme anhand der amtlichen digitalen Flurkarte DFK, der Bauanträge und diverser Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dabei wurden auf Basis der einzelnen Flurstücke folgende Parameter erfasst:

- Grundstücksfläche
- Fläche der Hauptgebäude
- Nutzung
- Wandhöhen
- Dachneigungen
- Vollgeschosse

Daraus wurde in einem weiteren Schritt die GRZ der tatsächlich vorhandenen Bebauung errechnet als Grundlage für eine Beurteilung des vorhandenen Maßes der Nutzung. Die Tabelle mit allen erhobenen Werten ist im Anhang beigefügt.

Das Planungsgebiet ist ausschließlich mit Einzelhäusern bebaut. Aufgrund der relativ nahe beieinander liegenden Erstellungsdaten der Gebäude ergibt sich ein äußerst homogenes Bild, was die Grundstücksgrößen, aber auch Bauweisen und Kubaturen und damit nicht zuletzt auch Baudichten betrifft. Eine Ausnahme bilden innerhalb des Geltungsbereichs nur die Gebäude Greppenstraße 73 bis 76, da hier die ursprünglichen genauso großen Grundstücke geteilt wurden. Ausreißer bilden zudem die Roßfeldstraße 19 mit einer GRZ von 0,11 und die Greppenstraße 77 mit einer GRZ von 0,25. Die Gesamt-GRZ des Gebietes liegt bei 0,16, die Mehrzahl der

Parzellen weist auch in etwa eine solche Dichte auf.

Bauformen, Höhenentwicklung der Gebäude

Die Mehrzahl der Gebäude sind eingeschossig (I) oder eingeschossig mit ausgebautem Dach (I+D) mit Satteldach.

Die Wandhöhen liegen zwischen 3,2 m und 5,1 m, die Mehrzahl der Gebäude weist dabei eine Wandhöhe von bis zu 4 m auf.

Die Dachneigungen liegen zwischen 18° und 33°, wobei hier die deutliche Mehrzahl der Gebäude eine Dachneigung zwischen 25° und 28° aufweist.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Westen von der Roßfeldstraße aus, im Osten über die Greppenstraße.

Die Greppenstraße wird gequert von einem Fußweg, der in Richtung Nordwesten zum Ortszentrum führt und in Richtung Südosten zum Ortsteil Holzkirchen.

4 Geplante Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand von Alling schaffen.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Parallelverfahrens geändert. Um Störungen zu vermeiden und den Charakter eines ruhigen Wohngebiets am Ortsrand zu gewährleisten, werden Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebietes unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 muss die Bauleitplanung die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und ihrer optischen Wirkung würde die Errichtung von Mobilfunkantennen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch die Homogenität der schon bestehenden und entstehenden Dachlandschaft würde durch solche Anlagen empfindlich gestört werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Mobilfunkanlagen durch ihr gewerbliches Erscheinungsbild dem Charakter des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet widersprechen, wodurch unter anderem auch der soziale Frieden des Quartiers erheblich gestört würde.

Das Grundstück Fl.Nr. 342/93 wird als Fläche für besonderen Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt und dient der Errichtung einer Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen für Senioren und ergänzende Nutzungen. Zulässig sind auf den Flächen für besonderen Wohnbedarf ausschließlich Wohnungen für die genannte Personengruppe. Diese besondere soziale Nutzung bedingt auch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur hinsichtlich der zulässigen Grundfläche.

Es werden sehr großzügige Bauräume festgesetzt, innerhalb derer entsprechend der festgesetzten GRZ Baukörper errichtet werden können. Die Geltung der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung BayBO wird festgesetzt, so

dass die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

Die Baudichte wird im Bebauungsplan durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe festgesetzt.

Für die Baugebiete wird eine GRZ von 0,20 festgesetzt. Dies ermöglicht unter der Voraussetzung, dass die hinten bislang als Grünfläche dargestellten Parzellen erworben und einbezogen werden, in allen Grundstücken außer den Grundstücken Greppenstraße 73 bis 76 die Errichtung eines weiteren Gebäudes. Aufgrund des schmalen Zuschnitts ist auf den Parzellen Greppenstraße 73 bis 76 die Erschließung eines hinten liegenden zusätzlichen Gebäudes nicht möglich.

Lediglich für die Fl.Nr. 342/93 als Fläche für besonderen Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird eine GRZ von 0,35 zugelassen, um den Anforderungen an den besonderen Zweck des Baukörpers zu genügen. Die Gemeinde hat sich eingehend mit der Differenzierung beim Maß der baulichen Nutzung befasst die für das Grundstück Fl.Nr: 342/93 ein höheres Maß der Nutzung sowie der Anzahl der Wohneinheiten zulässt. Es ist das städtebauliche Ziel auf diesem Grundstück eine Nutzung für Betreutes Wohnen zu ermöglichen und die Ausgestaltung durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Da die Gemeinde einen großen Bedarf an Wohnen für die ältere Bevölkerung hat und der Eigentümer des Grundstücks bereit ist für diesen Personenkreis eine entsprechende Wohnanlage zu errichten ist sofern ein höheres Maß der baulichen Nutzung gerechtfertigt, welches es ermöglicht 10 Wohneinheiten für das Betreute Wohnen bereitzustellen. Diese Wohnungen sind ohne die Benutzung von Treppen zugänglich. Den Wohnungen sind Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet und sie verfügen über eine technische Ausstattung die den Anschluss an soziale, medizinische und technische Dienstleistungen ermöglicht. Der Eigentümer ist bereit die Pflegemaßnahmen über eine anerkannte Pflegeinstitution bereitzustellen; die Gemeinde wird in einem städtebaulichen Vertrag die Eckpunkte dieses Betreuten Wohnens regeln.

Bei einer Abwägung ob das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 342/93 mit den Maßvorgaben für die weiteren Wohngebäude im Baugebiet in Einklang zu bringen ist, ist festzustellen, dass sowohl von der Geschossfläche, der Grundfläche und der Wandhöhen keine städtebaulichen Spannungen entstehen.

Die höchstzulässige Grundfläche aller Hauptgebäude beträgt in der Summe 5.570 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,21.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird mit 80 v.H. festgesetzt. Die ist erforderlich, um die Erschließung zulässiger Hinterliegergrundstücke zu gewährleisten. So ergibt sich für das gesamte Baugebiet unter Berücksichtigung der Garagenbauräume mit den daraus resultierenden Verkehrsflächen und Nebenanlagen eine Gesamtversiegelung von 0,37.

Durch die Überplanung entsteht eine weitere Baureihe, die dann den Ortsrand bildet und entsprechend niedriger mit einer E+D-Bebauung festgesetzt wird. So entsteht die Möglichkeit in der dann innen liegenden Zeile entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite (Reihenhäuser) auf zwei Geschosse aufzustocken. Hinsichtlich der Gebäudehöhen wird also zum Ortsrand hin eine Staffelung vorgenommen. So dürfen alle Gebäude im Rahmen der Gleichbehandlung entlang der Roßfeldstraße und der Greppenstraße mit zwei Vollgeschossen (II) und einer Wandhöhe von 6,2 m bei einer Dachneigung von 20° bis 30° errichtet werden, während in den Hinterliegerbereichen nur eine Bauweise mit Erdgeschoss und ausgebautem Dach (E+D) bei einer Wandhöhe von 4,0 m und einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig ist. Eine Ausnahme bildet auch hier das Grundstück Fl.Nr. 342/93, auf dem insgesamt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig ist.

Um der vorhandenen Baustruktur am Ortsrand zu entsprechen sind nur Einzelhäuser zulässig, Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen. Nur für die Fl.Nr. 342/93 als Fläche für besonderen Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 10 Wohneinheiten zugelassen

Das Baugebiet bildet den neuen südöstlichen Ortsrand von Alling. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen. Neben den Festsetzungen zur Dachneigung, Dachdeckung und Aufbauten wurden daher aus gestalterischen Gründen Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation wie es das LEP mit dem Ziel B V 2.11 fordert ist daher trotzdem gewährleistet.

5 Erschließung und technische Versorgung

Das Planungsgebiet entwickelt sich entlang der Südseite der Roßfeldstraße und der Greppenstraße, über die es auch an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

Zwischen den Gärten und der Hangkante Richtung Holzkirchen verläuft im Bestand ein Fußweg. Dieser soll auch zukünftig – wie auch in der Anliegerversammlung gewünscht – nicht der Erschließung der Grundstücke dienen, sondern als reiner Fußweg bestehen bleiben.

Im gesamten Planungsgebiet sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 342/93 als Fläche für besonderen Wohnbedarf aufgrund der differenzierten Nutzung als Seniorenwohnheim nur ein Stellplatz pro Wohneinheit. Als Besucherstellplätze sind hier zusätzlich 10% der notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Pro Einzelhaus ist max. eine Doppelgarage zulässig, um das von großzügigen Gärten geprägte Ortsbild am Ortsrand zu erhalten. Werden auf Grund der Nutzung mehr Stellplätze erforderlich sind diese als offene Stellplätze nachzuweisen.

Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünter Wänden oder Stützen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig, wobei deren Rampen in ihrer gesamten Länge zu überdachen sind.

Sonstige siedlungstechnische Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) sind in direkter Nachbarschaft vorhanden und werden entsprechend verlängert bzw. erweitert. In diesem Zusammenhang werden schon Gespräche mit den entsprechenden Versorgungsträgern geführt bzw. werden diese an den weiteren Planungen beteiligt.

6 Grünordnung

Entlang der Roßfeldstraße und der Greppenstraße besteht innerhalb des Geltungsbereiches eine relativ dichte Bebauung mit nur sehr schmalen Vorgärten.



Vorgärten an der Roßfeldstraße und der Greppenstraße

Die Vorgärten wurden - soweit es der Platz zuließ - begrünt, so dass weitere Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Auf der Südwestseite finden sich sehr unterschiedlich gestaltete Gärten. Südlich grenzen zwei Biotope an den Geltungsbereich an. Zwischen den Gärten und den Biotopen besteht ein öffentlicher Fußweg, der sowohl durch die Randbepflanzung der Gärten als auch durch die bewaldete Hangkante nach Holzkirchen üppig begrünt ist.



Fußweg entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereiches

Die privaten Gärten wurden auf unterschiedlichste Weise gestaltet. Neben dicht bewachsenen Flächen mit vorwiegend heimischen Gehölzen, die keinen Blick in den Garten erlauben, liegen Gärten mit Teichen, Swimming-Pool oder Kinderspielgeräten, meist in Verbindung mit Bäumen und Ziersträuchern. Nutzgärten mit Gemüsebeeten und Obstbäumen sind ebenso zu finden wie fremdländische Baumarten wie Mammutbaum oder Tulpenbaum. Dadurch ergibt sich eine große Vielfalt, die dem Spaziergänger immer wieder wie mit einem "AHA"-Effekt den Blick in manche Gärten erlaubt.

Ebenso gibt es auch keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale z.B. bei Zäunen. So wechseln Maschendrahtzäune mit Holzzäunen oder Industriezäunen ab.

Insgesamt zeigt das Baugebiet auf der Südseite ein vielfältiges Erscheinungsbild mit einer sehr guten Durchgrünung, die das Bewusstsein der Bewohner für ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld zeigt. Festsetzungen zur Grünordnung sind deshalb schwer zu formulieren bzw. nicht erforderlich. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb darauf, bei der Erweiterung von Gebäuden über 50 m² Größe und bei zusätzlichen Neubauten jeweils die Pflanzung von einem heimischen Laubbaum oder einem Obstbaum sowie 5 Sträuchern festzusetzen. Um die Qualität des Gebietes zu erhalten, wird die Errichtung von Gartenmauern ausgeschlossen.

In der Mitte des Gebietes besteht eine schmale öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg von der Greppenstraße nach Holzkirchen.



Fußweg von der Greppenstraße nach Holzkirchen

In dieser Grünfläche ist die Pflanzung von 4 Eichen vorgesehen zur gestalterischen Aufwertung und zur Beschattung des Weges.

Die folgende Beschreibung der angrenzenden Biotop wurde aus dem finweb übernommen:

Biotop 7833-0090

Beschreibung

Feldgehölze bei Holzkirchen am Südrand von Alling

Es wurden drei Teilflächen mit nahezu gleichartiger Struktur, Vegetationsaufbau und floristischer Artenausstattung kartiert.

Teilfläche 01 befindet sich zwischen Holzkirchen und Alling an einer Terrassenkante. Sie wird am Unterhang durch eine Einfamilienhaussiedlung, im Oberhang durch Intensivwiesen abgetrennt. (Teilfläche 02 umfaßt die Straße zwischen Holzkirchen und Alling an einem kleinen Terrasseneinschnitt und Teilfläche 03 befindet sich einige hundert Meter südlich abgesetzt Richtung Parsberg).

Allen Flächen gemeinsam ist der Bestandsaufbau. Es handelt sich um Eichen-Hainbuchenrelikte, die ein Grobgerüst an typischen Arten besitzen und darüber hinaus in ihrem Randbereich durch Gebüscharten ausgestattet sind. Die Bestände besitzen in der sonst weitgehend landwirtschaftlich und forstlich intensiv genutzten Landschaft Feldgehölzcharakter.

*Die Baumschicht der Waldrelikte wird dabei aus z.T. sehr alten Buchen, Hainbuchen und Eichen bestimmt (bis 20m Höhe). Gelegentlich trifft man auf alte Feldahorne. Die bodennahe Vegetation ist artenarm und wird durch *Geum urbanum*, *Aegopodium podagaria*, *Milium effusum*, *Lamium galeobdolon*, seltener *Galium sylvaticum* bestimmt. Eine Strauchschicht ist nur schwach, meist im Randbereich (*Lonicera xylosteum*) entwickelt.*

Totholz ist z.T. stehend, aber auch liegend vorhanden. An anspruchsvollen Waldarten kommen Türkenbund-Lilie und Pfirsichblättrige Glockenblume vor. Letztere belegt gleichzeitig den thermophilen Charakter der Bestände.

Die Flächen (vor allem Teilfläche 01) werden als Freizeit, Spiel- und Erholungsstätten (Baumhaus) genutzt.

Biotop 7833-0091

Beschreibung

Extensivwiesen am Südostende von Alling

Kartiert wurden zwei Teilflächen am südwestlichen Ausläufer der Terrassenkante des ehemaligen Allinger Moores. Die nicht nur im Naturraum, sondern im ganzen

Landkreis extrem selten gewordenen Extensivwiesen werden von Feldgehölzen an den seitlichen Grenzen eingefaßt. Am Unterhang begrenzt ein Weg die Bestände, im Oberhang wird das Biotopende durch intensives Wirtschaftsgrünland markiert.

Obwohl die Dominanzverhältnisse der Pflanzenarten innerhalb der erfaßten Bestände keine Zuordnung zum Mesobromion und damit zum Biotoptyp "Kalkmagerasen" zulassen, sind einige Sippen aus diesem Verband vertreten: Briza media, Bromus erectus, Brachypodium rupestre, Campanula glomerata, Galium verum und Euphorbia cyparissias deuten dies an.

Hauptbestandsbildner im Sommeraspekt sind Plantago lanceolata, Galium mollugo, Arrhenatherum elatius und Leontodon hispidus rechtfertigen so die Zuordnung zur Extensivwiese. In der östlichen Teilfläche kommen einzelne Gebüscharten wie Himbeere, Hundsrose und Haselnuß vor. Die Teilfläche besitzt einen etwas frischeren Charakter.

Um den bestehenden Bestand in ähnliche Kalkmagerrasen (wie es in der westlichen Fortsetzung der Terrassenkante gegeben ist) zu überführen, ist eine mehrfache (die ersten drei Jahre) Mahd im Jahr durchzuführen. Nach dieser Phase sollte mit jährlicher Spätsommermahd (mit Mähgutabfuhr) fortgefahren werden.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Umsetzung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie sowie der Förderung der Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien ist der Gemeinde Alling ein wichtiges Anliegen, auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nur sehr begrenzt möglich. Über konkrete Festsetzungen oder Anschlusszwang scheint dies wenig sinnvoll. Es wurde daher im parallel aufzustellenden Bebauungsplan soweit möglich eine Ausrichtung der Gebäude sowie Dachneigungen festgesetzt, die den Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern bzw. die Errichtung von Niedrig-Energiehäusern erheblich unterstützen.

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt:

Hitzebelastung

- Lage am Ortsrand
- Gehölzpflanzung mit heimischen wärmeliebenden Arten
- mögliche Nutzung von Dachflächen-PV-Anlage mit extremer Hitzebeständigkeit im Material
- bodennaher Luftabfluss weiterhin gewährleistet

Extreme Niederschläge

- Ebene Lage in der Schotterebene
- Keine Erosionsgefährdung
- Ausbau Biotopverbund
- Anpassung baulicher Anlagen an die ebene Topografie

Starkwindböen und Stürme

- Kompakter Siedlungskörper,
- Höhe baulicher Anlagen <10m,
- keine Windexposition baulicher Anlagen

8 Eingriff/Ausgleich

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Alling Süd“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 3). Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vorhandenes Wohngebiet mit großzügigen Gärten im Übergang zur freien Landschaft aber ohne landschaftliche Einsehbarkeit, sowie niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) ergibt nach Feld B Kategorie I des Leitfadens einen Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für zusätzliche Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes

ist eine Reduzierung des festgestellten Höchstwertes um 0,3 Punkte sachgerecht.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

Die bestehenden Baugrundstücke innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes zählen zum Bauland und stellen nach dem Leitfaden keinen Eingriff dar.

Eingriffsbereich sind die zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksteile, die bisher für die geplante Umgehungsstraße freigehalten worden waren.

Eingriffsfläche	7.010 m ²
7.010 m ² Eingriffsfläche x Faktor 0,2 = Ausgleichsfläche	1.402 m ²
Ausgleichsverpflichtung	1.402 m ²

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden. Sie werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Herangezogen wird dafür die Teilfläche der Fl. Nr. 566/2 Gemarkung Biburg (Streuobstwiese).

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Alling, den

.....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)