

Gemeinde **Alling**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Mischgebiet nördlich der Flurstraße

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

Az.: 610-41/2-34      Bearb.: ne/ang

Plandatum 18.09.2018



**Begründung**

## Inhalt

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

## **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nr. 895 T, 880 T sowie 895/4 T Gemarkung Alling.

## **2 Planungs- und Baurecht**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO inklusive zulässiger Überschreitungen liegt mit etwa 3.600 m<sup>2</sup> unter der vorgegebenen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen. Die Verfahrensschritte gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurden wie im regulären Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan.

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.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## **3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht – abgeleitet aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mischgebietes im Norden von Alling zu schaffen.

## **4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets**

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 4.580 qm, also ca. 0,45 ha. Es liegt am nördlichen Ortsrand von Alling, westlich der Hoflacher Straße St 2069, die ca. 550 m weiter nördlich in die B 2 mündet.

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 eiszeitlichen 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.

Das Grundstück wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden und Südwesten grenzt das Planungsgebiet an gewerbliche Betriebe, im Nordwesten an Wohnbebauung. Im Norden grenzt es an die freie. Östlich des Planungsgebietes verläuft der Fuß- und Radweg, anschließend daran die Hoflacher Straße.

Das Gebiet wird 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. Des Weiteren befindet sich in ca. 300 m Entfernung die Haltestelle Hoflacher Straße der Expressbuslinie X900. Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Mehrzweckhalle und Kindergarten befinden sich in ca. 750 m Entfernung.

Nördlich des Planungsgebietes ist ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters mit der Aktennummer D-1-7833-0085 kartiert.

## **5 Geplante Nutzung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mischgebietes im Norden von Alling zu schaffen

Aufgrund der von den im Süden des Planungsgebietes angrenzenden gewerblichen Betrieben ausgehenden Emissionen, die eine sinnvolle Wohnnutzung hier erheblich erschweren bzw. verhindern ist eine weitere Aufteilung in MI 1 und MI 2 erforderlich. Um die bestehenden gewerblichen Betriebe nicht durch erhöhte immissionsschutzrechtliche Grenzwerte in ihrem Betrieb einzuschränken werden im MI 2 Wohngebäude als unzulässig erklärt.

Im nördlichen Teilbereich - Mischgebiet, Baugebietsteifläche 1 (MI 1) – sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Im südlichen Teilbereich - Mischgebiet, Baugebietsteifläche 2 (MI 2) – sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Im gesamten Geltungsbereich werden darüber hinaus Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da diese aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der zu erwartenden Emissionen dem Planungsziel eines - auch von Wohnbebauung geprägten - Mischgebietes widersprechen.

Das städtebauliche Konzept sieht einen Bauraum vor, der in der Höhe so gestaffelt ist, dass zwischen vier zweigeschossigen Baukörpern jeweils ein eingeschossiges Bauteil zulässig ist, in dem z.B. Läden oder ähnliche gewerbliche Nutzungen untergebracht werden können.

Das Planungsgebiet ist über eine Zufahrt im Süden an die Hoflacher Straße angebunden und wird intern über eine private Parallelstraße erschlossen. Im Norden des Umgriffs ist eine Tiefgarage zulässig, deren Zufahrt nördlich der Gebäude angeordnet ist. Entlang der Hoflacher Straße sind oberirdische Stellplätze angeordnet, die auch den Kunden des dort entstehenden Gewerbes zur Verfügung stehen.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 1.305 qm. Überschreitungen der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe - gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdach bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) – beträgt bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,5 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,5 m.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sowie Abs. 9 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

Es sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig, um sowohl eine sinnvolle gewerbliche Bebauung als auch Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Alling. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Planungsgebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem Bauherren Gestaltungsspielraum belässt.

## **6 Altlasten**

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden im Gemeindegebiet Alling 14 ehemalige Gruben erfasst. Eine der kartierten Altlastenverdachtsflächen (Nummer 17.900.010) befindet sich im Bereich des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks Nr. 897.

Sollten im Rahmen der Bauausführung bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltreferat des Landratsamtes Fürstentfeldbruck, staatliches Abfallrecht, abzustimmen.

## **7 Erschließung und technische Versorgung**

Das Planungsgebiet liegt auf der Westseite der Hoflacher Straße St 2069. In diesem Bereich gilt eine Anbauverbotszone mit einer Breite von 20 Metern.

Das Gebiet ist ebenfalls über den bestehenden Fuß- und Radweg an den Ort angebunden.

Sonstige siedlungstechnische Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) sind aufgrund der schon bestehenden gewerblichen Nutzung

vorhanden bzw. werden entsprechend verlängert oder erweitert. In diesem Zusammenhang werden schon Gespräche mit den entsprechenden Versorgungsträgern geführt bzw. werden diese an den weiteren Planungen beteiligt.

## **8 Grünordnung**

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Die Grünordnung ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert.

Es werden auf dem Gelände Baumpflanzungen mit Mindestanforderungen an die Pflanzqualität festgesetzt. Des Weiteren ist im Norden eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dies dient dem Zweck der Einbindung in das Landschaftsbild im Bereich der Ortseinfahrt und wird durch Pflanzvorgaben und den Ausschluss von Einfriedungen nach Norden konkretisiert.

## **9 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 soweit möglich eine Ausrichtung der Gebäude sowie Dachneigungen festgesetzt, die den Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern 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
- Anpassung baulicher Anlagen an die ebene Topografie

### Starkwindböen und Stürme

- Kompakter Siedlungskörper,
- Höhe baulicher Anlagen max.10m,
- keine Windexposition baulicher Anlagen

## 10 Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro Greiner wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgläusche) -Bericht Nr. 217175 / 2- mit Datum 06.02.2018 erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Unmittelbar westlich und südlich des Plangebietes bestehen die Gewerbebetriebe Fa. Bad & Wellness GmbH (Sedlmayr) sowie Fa. Fahrzeugtechnik (Kockegey). Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Hoflacher Straße (St 2069).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob aufgrund der genannten gewerblichen Betriebe die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an den beiden geplanten Bauräumen eingehalten werden können. Gegebenenfalls sind die hierzu erforderlichen prinzipiellen Schallschutzmaßnahmen zu nennen.

Aufgrund der Verkehrsgläusche der St 2069 können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den geplanten Bauräumen überschritten werden. Daher sind die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 zu ermitteln.

Untersuchungsergebnisse

### Gewerbegeräusche

Aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe (Fa. Bad & Wellness GmbH (Sedlmayr) bzw. Fa. Fahrzeugtechnik (Kockegey)) kommt es an der geplanten Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 64 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können an allen Hausfassaden mit folgender Ausnahme eingehalten werden:

Im südlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich an dem geplanten Gebäude Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 1 dB(A) an der Südfassade und von bis zu 4 dB(A) an der Westfassade.

### *Schallschutzmaßnahmen*

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind an den betroffenen Hausfassaden aktive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Punkt 5.3) erforderlich.

Hier werden folgende Planungsänderungen empfohlen:

Aus schalltechnischer Sicht wird eine Gliederung des Plangebietes empfohlen, die im südlichen Bereich nur gewerbliche Nutzungen (ohne schutzbedürftige Wohn- und Büronutzungen) und im nördlichen Bereich die schutzbedürftigen Nutzungen vorsieht.

Alternativ könnte auch das südliche Gebäude soweit nach Norden verschoben werden, bis eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete gewährleistet werden kann. Generell bestehen jedoch aus schalltechnischer Sicht Bedenken, Wohnnutzungen unmittelbar gegenüber der Produktionshalle der Fa. Bad & Wellness GmbH bzw. nördlich der Kfz-Werkstatt vorzusehen, da auch bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Geräuschemissionen von den späteren Anwohnern als störend empfunden werden können.

### Verkehrsgläusche

Aufgrund der Verkehrsgläusche der St 2069 kommt es innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu ca. 62 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete werden

tags und nachts eingehalten bzw. punktuell um lediglich 1 – 2 dB(A) überschritten. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (vgl. Punkt 6.3 bzw. 7).

### **Fazit**

Aus schalltechnischer Sicht bestehen prinzipiell keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet nördlich der Flurstraße“ der Gemeinde Alling.

Aufgrund der teilweisen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind jedoch fassadenweise aktive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung vorzusehen bzw. wird eine Gliederung des Plangebietes empfohlen, die im südlichen Bereich nur gewerbliche Nutzungen (ohne schutzbedürftige Wohn- und Büronutzungen) und nur im nördlichen Bereich die schutzbedürftigen Nutzungen vorsieht.“

Der Empfehlung wurde gefolgt (siehe Ziffer 5) und das Baugebiet entsprechend der zulässigen Nutzung gestaffelt. Des Weiteren sind Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **11 Eingriff/Ausgleich**

Gegebenenfalls zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

Planfertiger:

München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Alling, den .....

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