

Gemeinde	Alling Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	„Wohn-/Gewerbegebiet östlich der St 2069“, 4. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
	Az.: 610-41/2-40 Bearb.: ne
Plandatum	22.10.2019

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich	2
2	Planungsanlass und Verfahren	2
3	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	2
4	Immissionsschutz	3
5	Grünordnung	3
6	Eingriff/Ausgleich	3

1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 348/4 Gemarkung Alling.

2 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Alling hat am 25.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohn-/Gewerbegebiet östlich der St 2069“ in der Fassung der 1. Änderung vom 24.04.1991 in einem Teilbereich zu ändern.

In einem Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sollen die Baugrenzen angepasst werden, um die Bebauung mit einem zusätzlichen Gebäude zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es für einen bislang unbebauten Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 348/4 eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Im ursprünglichen und noch rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Bebauung des an der Staatsstraße St 2069 gelegenen Grundstücks aufgrund der Bauverbotszone in diesem nicht vorgesehen. Zwischenzeitlich hat das Staatliche Bauamt München jedoch aufgrund der veränderten baulichen Situation im direkten Umfeld einer Verringerung der Bauverbotszone auf 15 m im Bereich des Grundstücks zugestimmt, sodass auf diesem Flurstück die Bebauung mit einem Einzelhaus möglich wird.

Es ist daher erforderlich die Planung entsprechend anzupassen, um die städtebaulichen Ziele einer Verdichtung bereits besiedelter und erschlossener Bereiche anstelle der Neuversiegelung unbebauter Flächen zu erreichen. So kann hier ein weiterer Bauraum erschlossen werden, um dringend erforderliche Bauflächen für die einheimische Bevölkerung bereitzustellen. Es handelt sich also nicht um lediglich private Bauwünsche, sondern vielmehr um notwendige Korrekturen des rechtskräftigen Bebauungsplans, um den inzwischen deutlich anderen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zu entsprechen. Aus Sicht der Gemeinde ist damit eine Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden. Dass die Änderung sich nur auf eine einzelne private Parzelle beschränkt, liegt daran, dass die übrigen Grundstücke schon bebaut bzw. wie vorgesehen bebaubar sind. Eine Überplanung ist hier daher nicht erforderlich.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Regelung einer besseren Bebaubarkeit. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit.

Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von den Verfahrensschritten gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Um eine Bebauung im an der Staatsstraße gelegenen Grundstück zu ermöglichen wird hier ein zusätzlicher Bauraum eingefügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Vordächern und Wintergärten um 25 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden.

4 Immissionsschutz

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der Gilchinger Straße (St 2069) ergeben sich an Gebäudefassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer) gegebenenfalls erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2016:07. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Anforderungen dieser Norm entsprechend zu beachten, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

5 Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung:

- Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden
- Festsetzungen zu den Mindestpflanzgrößen der Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

6 Eingriff/Ausgleich

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Gemeinde:

Alling, den

.....
(2. Bürgermeister Hans Schröder)