

Gemeinde	Alling Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Gewerbegebiet westlich der St 2069 1. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Grünordnung: Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Az.: 610-41/2-8 Bearb.: ne
Plandatum	07.07.2005 12.07.2005 22.07.2008 21.10.2008/20.01.2009 redaktionell geändert

Begründung

Inhalt

1	Planungsvorgaben	2
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	2
3	Lage und Beschaffenheit des Baugebiets	3
4	Bauliche Nutzung	3
5	Beschäftigte und Einwohner	4
6	Verkehrerschließung	4
7	Grünordnung	5
8	Ver- und Entsorgung.....	5
9	Umweltbericht	6
	Anlagen zum Umweltbericht	

1 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Alling verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998. Darin ist im Süden des Hauptortes Alling, westlich der Staatstraße 2069, ein Gewerbegebiet dargestellt, das inzwischen schon existiert. Südwestlich davon, direkt an das bestehende Gewerbegebiet anschließend, wird jetzt eine Erweiterung geplant. Dafür wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der St 2069“ geändert (6. Änderung des Flächennutzungsplans). Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Aufstellungsbeschluss sowohl für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der St 2069“ wurde vom Gemeinderat Alling am 19.04.2005 gefasst. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12.07.2005 hat in der Zeit vom 01.09.2005 bis 07.10.2005 stattgefunden. Da inzwischen jedoch der westliche Teilbereich des Umgriffs nicht mehr zur Verfügung steht, musste die Planung den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Alling benötigt Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, und zwar sowohl für bereits ansässige Betriebe, die sich an ihrem bisherigen Standort nicht erweitern können, als auch für solche Betriebe, die zur örtlichen Grundversorgung und Strukturverbesserung notwendig sind. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans Alling ist die Ausweisung eines eigenständigen Gewerbegebiets nördlich der so genannten Zötzelgrube auf große Bedenken gestoßen und musste gestrichen werden. Deshalb wird jetzt der Standort im Süden bevorzugt und weiter entwickelt. Nicht zuletzt geht es auch um die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen für ortsansässige Bürger. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Gemäß dem Ziel B VI 2.8 des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen gewerbliche Siedlungsflächen im großen Verdichtungsraum München – und dazu gehört Alling – grundsätzlich nur ausgewiesen werden, wenn in der Gemeinde gleichzeitig und auf derselben Planungsebene (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden, die ausreichend Wohnraum für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ermöglichen. Diesem Ziel wurde nachgekommen mit der Verwirklichung der Wohnbaugebiete „Am Harl“ und „Nussfeld“ sowie mit der Wohngebietsplanung Alling Nord-West im Rahmen der 2. Flächennutzungsplan-Änderung.

Aufgrund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes sind die Anforderungen und Auflagen des § 3 der WSG-Verordnung vom 10.12.2002 zu beachten.

3 Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Das rd. 5,09 ha große Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Alling westlich der Staatsstraße St 2069. Es schließt unmittelbar an das bestehende „Gewerbegebiet westlich der St 2069“ (Am Hartholz) an und wird von dort auch erschlossen. Das Gelände liegt etwas unter dem Niveau der Staatsstraße; es ist eben und besteht im Untergrund aus Kiesschotter. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 16,0 m unter der Geländeoberfläche. Die potenziell natürliche Vegetationseinheit ist der Hainsimsen-Buchenwald. Bei Pflanzmaßnahmen sollten dessen Gehölzarten bevorzugt verwendet werden, weil sie standortsgemäß sind. Gegenüber auf der Ostseite der Staatsstraße steigen die bewaldeten Ausläufer des Parsbergs an.

4 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und der Grundwasserreinhaltung werden Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks für unzulässig erklärt. Da der gewerbliche Charakter des Gebiets vorherrschen soll, werden einerseits Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Einrichtungen sonstiger Religionsgemeinschaften für unzulässig erklärt. Andererseits sind auch Einrichtungen der gewerbsmäßigen Prostitution, wie z. B. Bordelle, Swingerclubs u. ä., aus Gründen der Wahrung des Gebietscharakters und der Vermeidung von Verkehrsbelästigungen, insbesondere nachts, nicht zugelassen. Untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter usw. sind zulässig, nicht jedoch die Errichtung von frei stehenden Wohngebäuden. Angestrebt wird eine Mischung aus Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größen.

Der Umgriff (Geltungsbereich) des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 50.870 qm (ca. 5,1 ha). Davon entfallen auf die Bauflächen, also die Summe aller Baugrundstücke inklusive Eingrünung (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) 41.580 qm (entspricht ca. 82 %). Die Verkehrsflächen inklusive Straßenbegleitgrün ergeben in der Summe ca. 9.290 qm (entspricht ca. 18 %).

Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird in Anlehnung an das benachbarte, bestehende Gewerbegebiet eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Bezogen auf die Gesamtbaupläche ergibt dies in der Summe eine Grundfläche von insgesamt 20.790 qm bzw. bei zweigeschossiger Bebauung eine maximale Geschossfläche von 41.580 qm. Aus ortsgestalterischen Gründen wird nicht die Zahl der Geschosse vorgegeben, sondern lediglich die zulässige Firsthöhe (maximal 11,8 m) sowie die Dachneigung (max. 15° bzw. bei Ziegel 25°). Damit wird die Höhenentwicklung der Baukörper, was insbesondere am Ortsrand entscheidend ist, ausreichend klar definiert. Je nachdem, welche Nutzungen vorgesehen sind, können bei den festgesetzten Maßen entweder Geschossbauten oder Gebäude mit hohen Hallen errichtet werden.

Die festgesetzte GRZ von 0,5 bedeutet, dass 50% eines Baugrundstücks überbaut werden können. Dieser Wert ist für Alling angemessen, zumal da das Baugebiet am Ortsrand liegt und weil genügend Freiflächen für die Erschließung,

für Kfz-Stellplätze, für Anlieferungs- und Rangierflächen, für Lagerflächen und nicht zuletzt für die Eingrünung verbleiben müssen. Es wird angestrebt, die Versiegelung des Areals in Grenzen zu halten und ein menschenfreundliches Arbeitsplatzumfeld mit positivem Image zu schaffen.

5 Beschäftigte und Einwohner

Die Bauparzellen sind noch nicht vergeben, und es steht noch nicht fest, welche Betriebe aus welcher Branche sich ansiedeln werden. Deshalb kann über die Zahl der Beschäftigten in diesem geplanten Gewerbegebiet noch keine Aussage getroffen werden. Ein Teil der Arbeitsplätze wird lediglich innerhalb Allings verlagert werden. Mögliche Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen werden dazu führen, dass bisherige Auspendler künftig einen Arbeitsplatz am Wohnort finden können. Mit unverhältnismäßigen Einpendlerzahlen ist nicht zu rechnen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird zugelassen, dass pro Betrieb bis zu zwei Wohnungen (nicht Wohnhäuser!) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, errichtet werden können. Diese Einschränkung soll verhindern, dass künftig die Wohnnutzung überwiegt. Es ist zwar denkbar, dass eines Tages ca. 35 bis 50 Personen im Gewerbegebiet wohnen werden. Eine Einwohnermehrung für die Gemeinde Alling muss dies aber nicht bedeuten, wenn es gelingt, dass mit der Neuausweisung vordringlich ansässige Betriebe verlagert und Arbeitsplätze für Allinger Bürger geschaffen werden.

6 Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet kann nicht direkt an die Staatsstraße St 2069 angebunden werden. Deshalb wird die Straße, die das Gebiet erschließen soll, von der bestehenden Erschließungsstraße „Am Hartholz“ abgezweigt. Dazu muss das gewerblich genutzte Grundstück Fl. Nr. 634/3 (Bauunternehmen) durchtrennt werden. Voraussetzung ist, dass der Eigentümer damit einverstanden ist. Der Steinlacher Weg soll nur im Bereich des Gewerbegebiets mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und einem 2,0 m breiten Fußweg ausgebaut werden, im Bereich des Sportplatzes soll er lediglich staubfrei befestigt werden. Durch eine entsprechende Tonnage-Beschränkung soll die Durchfahrt für LKWs verhindert werden. Eine öffentliche Wendefläche ist nicht vorgesehen, das Wenden der LKWs soll auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Das Verkehrsnetz für die innere Erschließung des Gebiets sieht einen Hauptstraßenzug (in etwa von Südost nach Nordwest) von der Straße „Am Hartholz“ zum Steinlacher Weg vor. Im Bereich der Fl.Nrn. 634/5 und 634/3 verspringt die Trasse an den westlichen Rand des Planungsgebietes, um dem Nutzer der beiden Grundstücke eine Erweiterung nach Westen zu ermöglichen. Wegen des LKW-Verkehrs wird für den Hauptstraßenzug eine Fahrbahnbreite von 6,5 m festgesetzt. Einseitig neben der Fahrbahn wird ein 2,0 m breiter Fußweg ange-

ordnet. Die im Plan festgesetzten, straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen nur für die Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Mit Ausnahme der Baumscheiben sollen sie mit versickerungsfähigem Pflaster oder Schotterrasen befestigt werden, so dass darauf auch geparkt werden kann.

7 Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Die Grünordnung ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen geregelt. Da ein neuer Ortsrand entsteht, wird ein breiter Gehölzstreifen, bestehend aus standortgemäßen Bäumen und Sträuchern, als Randeingrünung festgesetzt. Entlang der Staatsstraße sowie am südwestlichen Ortsrand ist zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich hin eine Gehölzpflanzung in 8 m Breite vorgesehen. Auch im Innern des Baugebiets zwischen den durch Teilung entstehenden Grundstücken, sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wird von einem Fußweg einerseits und von Straßenbegleitgrün andererseits gesäumt. Das Straßenbegleitgrün soll so befestigt werden (z. B. Pflaster mit breiten, begrünten Fugen oder Schotterrasen), dass darauf geparkt werden kann. Außerdem soll es mit heimischen Alleebäumen bepflanzt werden.

Die Grünordnung im Baugebiet soll ökologischen Anforderungen genügen. Sie dient auch der Verbesserung des Arbeitsumfeldes und der Imagepflege. Deshalb wird ein Mindestanteil von 20 % der Grundstücksflächen für erforderlich gehalten, der gärtnerisch zu gestalten ist und nicht versiegelt werden darf. Dies soll in Freiflächengestaltungsplänen nachgewiesen werden, die über die Aufteilung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen Auskunft geben und die bei der Baueingabe beizufügen sind.

8 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Alling. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation des Abwasserzweckverbands Ampergruppe Eichenau.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstentfeldbruck.

Die Versorgung mit elektrischem Strom geschieht durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG. Als Übergabepunkt gibt es eine Umspannstation im benachbarten Gewerbegebiet „Am Hartholz“. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich und wird angestrebt.

9 Umweltbericht

9.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Artenschutzkartierung, der Biotopkartierung, der Amphibienkartierung, der Waldfunktionskarte und der landwirtschaftlichen Standortkartierung jeweils für den Landkreis Fürstentfeldbruck.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

9.1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet liegt im Süden von Alling an der Staatsstraße 2069 (Starnberg – Gilching – Bundesstraße 2). Naturräumlich gehört es zum Fürstentfeldbrucker Hügelland und innerhalb dieser Einheit zum ebenen würmeiszeitlichen Gilchinger Schotterfeld. Die Grundstücke werden intensiv landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Einziger Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches sind 4 Linden als Teil einer Allee an der Staatsstraße im südlichen Teil des Plangebietes.

Am Südwestrand des bestehenden Gewerbegebietes ist eine Randeingrünung mit Vogelbeere, Kirsche, Linde, Pappel und Wildsträuchern vorhanden. Diese Gehölze stehend außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und bleiben erhalten.

Das Schutzgut Wasser ist primär nicht betroffen, da Fließ- und Stillgewässer nicht vorhanden sind. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von 2-3 m.

Die **Topographie** des Planungsraums ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt und dementsprechend nahezu eben. Die Höhe beträgt ca. 545 m ü NN. Das Gelände fällt nur leicht, mit dem Auge nicht wahrnehmbar, von Südwesten nach Nordosten um 1 m ab.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)** für den Landkreis Fürstentfeldbruck trifft für den Geltungsbereich keine detaillierten Aussagen. Das Gebiet gehört zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Das Gebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes.

9.1.2 Schutzgut Boden

Das Gilchinger Schotterfeld ist eine große ebene Fläche zwischen dem würmeiszeitlichen Jungmoränengebiet im Westen und dem rißeiszeitlichen Altmoränengebiet im Osten. Geröllführende Schmelzwässer schufen im Hochwürmglazial auf ihrem Weg nach Norden durch Erosion von Quartär- und Tertiärsedimenten eine Abflußrinne, in der die Schotter zur Ablagerung kamen. Im Nordosten geht das Schotterfeld bei Alling in die Münchner Schotterebene über.

Mit zunehmendem Rückschreiten des Eisrandes versiegten die in der Umgebung entspringenden Schmelzwasserströme. Schmelzwässer, deren Ursprung bis zu 10 km südlich von Gilching lag, benützten weiterhin das Abflusssystem über Gilching und Alling. Trotzdem erfolgte keine Zerschneidung des Schotters in verschiedene Terrassen.

Die Korngrößenverteilung der Schotter schwankt zwischen schwach sandigem Kies und schluffigem, stark sandigem Kies. Ihre Schichtung ist im Allgemeinen gut. Im oberen Bereich tritt eine grobkörnigere Fazies mit Blockanteilen bis zu 10 % auf. Die Mächtigkeiten der würmeiszeitlichen Schotter erreichen eine Mächtigkeit von über 20 m.

Der Leitbodentyp der Schottermoränen ist eine Parabraunerden. Die Böden sind nur schwach entwickelt (Entwicklungstiefe 30 bis 40 cm), sind gut durchlässig und neigen zu Trockenheit.

Bewertung gemäß Leitfaden: (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
---	--

9.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise gering, er liegt bei ca. 2-3 m unter Gelände. Die Versickerungsfähigkeit im Schotterfeld ist gut, die Filterfunktion damit gering.

Aufgrund der Lage in der Zone III B des Wasserschutzgebietes sind die Anforderungen und Auflagen des § 3 der WSG-Verordnung vom 10.12.2002 zu beachten.

Bewertung gemäß Leitfaden: (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
---	--

9.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Alling an der Grenze zwischen den Klimabezirken Niederbayerisches Hügelland und Oberbayerisches Alpenvorland. Dementsprechend wird der Klimacharakter zwar noch spürbar vom Einfluss der Alpen geprägt, jedoch mit deutlich verminderter Intensität. Dies zeigt sich auch in der mittleren Niederschlagssumme von 850 mm im Jahr gegenüber 1.000 mm in der unmittelbaren Einflusszone der Alpen. Die Niederschläge steigen von Januar mit 50 mm zu einem Sommermaximum im Juli von 120 mm an, um dann bis November auf ein

Minimum von 40 mm abzufallen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 7 °C im Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Dadurch bildet sich an der ausstrahlenden Bodenoberfläche kalte Luft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Im Plangebiet kann nachts Kaltluft entstehen. Allerdings gibt es wegen des ebenen Geländes und der im Nordosten bereits bestehende gewerbliche Bebauung keine ausgeprägten Kaltluftströme

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

9.1.5 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area).

An der Staatsstraße 2069 sind vier Linden aus einer Allee vorhanden. Diese Bäume bleiben erhalten. Weitere Gehölze sind im Gebiet nicht vorhanden.

Die potentielle natürliche Vegetation, die wichtige Hinweise für die Pflanzenverwendung gibt, ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

9.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch wärmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um das ebene Gilchinger Schotterfeld.

Die fruchtbaren Böden des Schotterfeldes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die ein ausgeräumtes monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist.

Außerhalb des Plangebietes tragen die Erhebungen der Altmoräne im Westen und in weiterer Entfernung auch im Norden zur Belebung des Landschaftsbildes bei.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

9.1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird:

Das Gebiet ist bereits vorbelastet durch vorhandene gewerbliche Gebäude. Die Bebauung ist aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässig.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die nächsten Wohngebiete liegen in einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich der Gewerbegebietserweiterung, durch den großen Abstand sind daher keine Lärmimmissionen zu erwarten.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. Diese wird durch die geringe Ausstattung der Landschaft mit erlebniswirksamen Strukturen sowie durch die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie durch die Staatsstraße verringert.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt nur untergeordnete Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Luftverunreinigende Emissionen entstehen vor allem durch Staub und Abgase der zu- und abfahrenden Fahrzeuge (Kunden- und Lieferverkehr).

Die entstehenden Abgase können durch die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher gefiltert und damit minimiert werden. Bei Durchführung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Einhaltung entsprechender Genehmigungsaufgaben sind keine unzulässigen Einwirkungen auf die Umgebung durch Schadstoffimmissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Der erholungswirksame Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße 2069 wird nicht überplant und bleibt nutzbar.

Positiv für den Menschen ist die Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen.

9.1.8 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie II, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Erholungseignung und Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (durch Kiesabbau verändertes Gelände) eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der **obere Bereich** zutreffend ist.

9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Insgesamt führt die Planung zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Überbauungen und Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima / Luft

- Verringerung der Verdunstung durch Überbauungen und Versiegelungen von Teilflächen
- weitere Belastung der Luft durch die betriebsbedingte Erhöhung des Lkw- und Pkw-Verkehrs im Betriebsgelände und auf den umliegenden Verkehrsstraßen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch die bis zu 12 m hohen gewerblichen Bauten

Schutzgut Mensch

- zusätzliche Einschränkung der Erholungseignung des Gebietes durch verstärkten Verkehr

9.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Grundstücke weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Alling hat andere Standorte im Gemeindegebiet in Hinblick auf eine gewerbliche Bebauung überprüft (z.B. nördlich der Zötzelgrube) mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle wohl nur mit größeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, ggf. auch mehr Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung erstellt werden kann als am geplanten Standort.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 9.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b) Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers, sofern dies mit den Auflagen der WSG-Verordnung vereinbar ist
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege), sofern dies mit den Auflagen der WSG-Verordnung vereinbar ist

Schutzgut Klima / Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Festsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Dadurch kein neuer gewerblicher Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlage innerhalb des Gebietes sowie am Ortsrand
- Vermeidung einer zu starken Höhenentwicklung der gewerblichen Gebäude, dadurch Reduzierung der Fernwirkung des Gewerbegebietes in der Landschaft
- enge Begrenzung der Grundflächen

9.5 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 9.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

9.6 Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen).

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (gewerbliche Baufläche) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie I und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6**.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet über belebte Bodenschichten sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksteilen und am Ortsrand

ist eine Reduzierung des Höchstwertes um 0,15 Punkte zulässig.

Dadurch ergibt sich folgende **Ausgleichsverpflichtung**:

gewerbliche Baufläche 48.950 qm x 0,45 = **22.027 qm**
(ohne schon versiegelten Steinlacher Weg)

9.7 Ausgleichskonzept

Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden. Sie werden auf Teilflächen der Fl. Nrn. 603, 736 und 738 Gemarkung Alling und auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 114 der Gemarkung Holzhausen nachgewiesen. Es handelt sich dabei um folgende Grundstücksgrößen (s. Lagepläne im Anhang):

Fl. Nr. 693 Gemarkung Alling	3.322 m ²
Fl. Nr. 736 und	
Fl. Nr. 738 jeweils Gemarkung Alling	13.800 m ²
Fl. Nr. 114 Gemarkung Holzhausen	4.905 m ²
	22.027 m ²

Die Fl. Nrn. 693, 736 und 738 Gemarkung Alling sind intensiv genutzte Wiesen in der Starzelbach-Niederung. Die Aufwertung der Fl. Nrn. 736 und 738 erfolgt über die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung. Entwicklungsziel ist die Strukturanreicherung in der intensiv genutzten Landschaft durch Förderung des Artenreichtums (auch Vergrößerung der Feuchtvegetation im grundwasser-nahen Grundstücksteil).

Maßnahmen: Die Extensivierung der Nutzung erfolgt über ein Pflegeprogramm: Die Flächen werden nicht mehr gedüngt. In den ersten 4 Jahren erfolgt eine Abmagerung durch eine 4-malige jährliche Mahd und die Beseitigung des Mähgutes. In den darauf folgenden Jahren werden die Flächen 1-2 mal jährlich gemäht.

Im ufernahen Bereich wird durch die Schaffung von kleinen Senken die Vergrößerung der in Ansätzen vorhandenen Binsenvegetation ermöglicht.

Spätere Pflegemaßnahmen werden im Rahmen des Monitorings festgelegt.

Auf der Fl. Nr. 693 wird als Aufwertungsmaßnahme ein Feldgehölz mit Krautsaum angelegt. Die ersten 5 Jahre wird die Fläche zum Schutz vor Wildverbiss eingezäunt.

Die Fl. Nr. 114 Gemarkung Holzhausen ist eine Waldlichtung. Die Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck bereits als Ausgleichsfläche anerkannt. Dabei wurden auch die Aufwertungsmaßnahmen festgelegt.

Die Fl. Nr. 114 Gemarkung Holzhausen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Alling. Die Fl. Nrn. 693, 736 und 738 sind in Privatbesitz. Für diese drei Grundstücke wurde eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Alling notariell beurkundet, so dass die Flächen für die Ausgleichszwecke gesichert sind.

9.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, 1 Jahr nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingußung), die zur Reduzierung der Ausgleichsfaktoren geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

Nach 4 Jahren sollen die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde begangen werden, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und die weiteren Pflegemaßnahmen festzulegen.

In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

9.9 Zusammenfassung

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden.

Sie werden auf der Fl. Nr. 693 Gemarkung Alling, auf Teilflächen der Fl. Nrn. 736 TF und 738 TF Gemarkung Alling und auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 114 der Gemarkung Holzhausen nachgewiesen.

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den
.....
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)