

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

„Biburg Nord“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389
s.neudecker@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

ALI 2-36

Bearbeiter: ne

Plandatum

21.12.2018 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	3
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 (2014)	4
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.5	Verfahren	7
4.	Plangebiet	7
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen.....	7
4.3	Erschließung	7
4.4	Boden.....	8
4.5	Denkmäler.....	8
5.	Planinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.5	Bauliche Gestaltung	9
5.6	Verkehr und Erschließung	9
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,.....	9
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
5.9	Flächenbilanz	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es für ortsansässige Bauwerber – insbesondere junge Familien - ausreichend Bauland im Ortsteil Biburg zur Verfügung zu stellen. Ferner soll der Bebauungsplan den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten und die verkehrliche Situation am nördlichen Ortseingang verbessern.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein von der Baudichte deutlich differenziertes Baugebiet östlich der Brucker Straße in Biburg vor. Es sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern, 6 Doppelhäusern, 3 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dadurch entstehen – je nach Belegung – zwischen 33 bis 43 Wohneinheiten. Bei einer Annahme von 2,5 Einwohner/Wohneinheit ergibt dies ein Wachstum zwischen 82 bis 108 neue Einwohner.

Das Planungsgebiet wird von einer Quartiersstraße erschlossen, die in einem Wendekreis endet. Im Westen des Baugebiets verläuft ein bestehender Fußweg, der gesichert und an die geplante Straße angebunden wird. Die Ausbildung der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Brucker Straße sowie eine Verkehrsinsel als Querungshilfe soll den Verkehr hier am Ortsrand abbremsen.

Die im zentralen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser sollen durch eine interkommunale Wohnungsbaugesellschaft errichtet werden. Das Belegungsrecht bleibt bei der Gemeinde; hier sollen günstige Mietwohnungen für junge Biburger und Gemeindebedienstete entstehen.

Im westlichen Bereich des Planungsumgriffs wird als Pufferbereich zur vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung hin eine private Grünfläche festgesetzt. Die hier vorhandenen Bäume sind als zu erhalten gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.09.2013, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Bebauung der Fläche in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Biburg werden Flächen mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur effizient verwendet.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Z In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets nahe dem Ortskern von Biburg. Das Siedlungsgebiet wird angemessen erweitert. Die Ortsrandlage des Plangebiets wird durch die Bebauungsplanziele berücksichtigt.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

G Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Vorhaben gliedert sich an den Ortskern von Biburg an und ist an den vorhandenen Siedlungskörper angebunden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Ortsrand durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung definiert. Zu pflanzende Bäume tragen zu einer Durchgrünung und zu gesunden Wohnverhältnissen des Plangebiets bei.

3.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2014)

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom 01.11.2014, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zum Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärm-
armer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Landschaftsbild des Ortsrandes von Biburg wird durch das Vorhaben nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt, sondern im Gegenteil klar durch eine Ortsrandeingrünung definiert.

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der bestehende Ortskern von Biburg wird unter Nutzung vorhandener Infrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt.

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 Siedlungsstruktur

G 4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

G 4.1.2 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Z 4.1.4 Für den Wärmeausgleich und die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutende Wälder sowie für den Luftaustausch und Frischlufttransport bedeutende Talräume sind in ihren Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den Funktionen gemäß Satz 1 nicht entgegenstehen.

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Flächen nahe dem Ortskern werden durch das Vorhaben entwickelt, eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird verfolgt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft entsprechen nicht der geplanten Nutzung, so dass der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst wird.

Die dargestellte Grünfläche ist im Bestand nicht vorhanden.

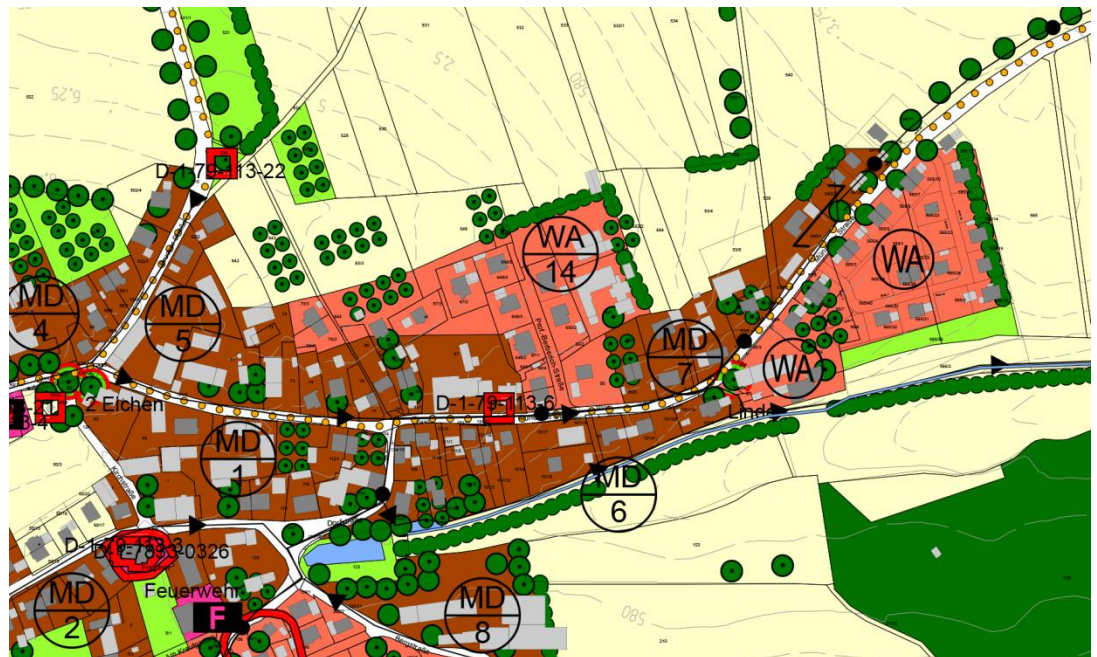


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Es existieren für das Plangebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder andere Satzungen.

3.5 Verfahren

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke von Wohnnutzungen, die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB ist möglich. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

Die Verfahrensschritte gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 werden wie im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von 17.767 qm, also ungefähr 1,8 ha liegt etwa 300 m nördlich des Ortskerns von Biburg. Es entwickelt sich östlich der Brucker Straße am nördlichen Ortsausgang.

Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft.

Im Süden grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung an.

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt.

4.3 Erschließung

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist gegeben, da das Gebiet an bestehende Wohnbebauung anschließt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über auszubauenden bestehenden Feldweg, der in die Brucker Straße mündet, die ihrerseits an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist.

4.4 Boden

4.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.5 Denkmäler

4.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

4.5.2 Baudenkmäler

Im Bereich der Einmündung in die Brucker Straße befindet sich ein Primizkreuz unter zwei Ahornbäumen aus dem Jahr 1844, das unter der Aktennummer D-1-79-113-22 geführt wird. Dieses bleibt unverändert erhalten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der Prägung der Umgebung durch die vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche sowie einer Wandhöhe. Diese beträgt für alle Gebäude im Geltungsbereich 6,20 m. Die Wandhöhe wird zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen. Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 15 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist dabei einzuhalten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Planung ermöglicht die Errichtung jeweils einer Doppelgarage für die Einfamilienhäuser und zwei Doppelgaragen bei dem Doppelhaus. Im Bereich des Mehrfamilienhauses ist eine Tiefgarage vorgesehen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das Baugebiet bildet den neuen nördlichen Ortsrand von Biburg. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt von der Brucker Straße aus über eine Stichstraße, die in einem Wendekreis endet. Im Westen wird der bestehende Fuß- und Radweg zur Münchner Straße hin festgesetzt. Der Wendehammer wird an diesen ebenfalls über einen Fuß- und Radweg angeschlossen, sodass eine kurze fußläufige Anbindung an das Ortszentrum gegeben ist.

5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser wird im Rahmen des weiteren Verfahrens entwickelt und zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Um eine entsprechende Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten sind pro betroffener angefangener 300 qm Baugrundstück mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume zulässig. Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.

Als Ortsrandeingrünung wird nach Osten hin eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der Umgrenzung sind drei Rei-

hen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 3,0 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

5.7.2 Ausgleichsbedarf

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

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 und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (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)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Bebauung an einer vorhandenen Straße, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme durch Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie,

Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen
--	--

5.9 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Allgemeines Wohngebiet	10.047
Private Grünfläche/Ortsrandeingrünung	3.754
Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	3.966
Geltungsbereich	17.767

Gemeinde

Alling, den

.....
Erster Bürgermeister Frederik Röder