

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Antonistr./Parsbergstr.

Entwurfsverfasser
Vorhaben- und
Erschließungsplan (VEP)

Vilgertshofer Holding GmbH
Am Hartholz 1, 82239 Alling

Freianlagenplanung
Vorhaben- und
Erschließungsplan (VEP)

HINNENTHAL Landschaftsarchitekten
Veit-Stoß-Str. 9, 80687 München

Planung

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

Bearbeitung

Geßl, Hagenauer

QS: Ike

Aktenzeichen

ALI 2-45

Plandatum

24.03.2026 (Satzungsbeschluss)
27.01.2026 (2. Entwurf)
21.10.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.1	Anlass und Ziel.....	3
1.2	Art des Bebauungsplans, Verfahrenswahl.....	4
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Nutzungen.....	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	5
2.5	Flora/ Fauna.....	6
2.6	Boden.....	7
2.7	Denkmäler.....	8
2.8	Wasser.....	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Flächennutzungsplan	12
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
3.3	Auslegungsfrist.....	14
4.	Städtebauliches Konzept.....	14
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	16
5.4	Stellplätze	17
5.5	Bauliche Gestaltung	19
5.6	Verkehr und Erschließung.....	19
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	22
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	24
5.9	Immissionsschutz.....	25
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	27
5.11	Flächenbilanz	28
6.	Alternativen.....	28
7.	Anlagen	29

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.04.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Antonistraße/Parsbergstraße" beschlossen. Die Grundstücke Fl. Nr. 165 und 165/2 Gemarkung Alling sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Gemeinde hat im September 2020 für beide Grundstücke eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen, um folgende städtebauliche Entwicklung zu sichern:

- Kinderbetreuung, Bau einer Ganztageschule
- Seniorenbetreuung, Bau eines Seniorenheims, betreutes Wohnen
- Gemeindliche Gebäude, Bürgerhaus, Haus der Vereine

Mit dem Neubau des Kinderhauses im Jahr 2022-2025 konnten die Nutzungen Kinderbetreuung und Ganztageschule bereits umgesetzt werden. Seit 2024 ist die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern im engen Austausch die Nutzungen für Senioren umzusetzen. Der erste Schritt ist die Entwicklung von seniorengerechtem Wohnen und Einrichtungen des Gesundheitswesens.

Im März 2025 wurde ein städtebauliches Konzept mit vier dreigeschossigen Gebäuden bei der Gemeinde eingereicht, welches in der Sitzung vom 09.04.2025 dem Gemeinderat vorgestellt wurde. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer hat sich die Gemeinde dafür entschieden einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

So soll barrierefreies Wohnen für Senioren mit Nutzungsbindung und Zwei- bis Dreizimmerwohnungen ohne Nutzungsbindung errichtet werden. Im Bereich der Kreuzung Antonistraße/Parsbergstraße soll ein öffentlicher Platz entstehen. Im Erdgeschoss des straßenseitigen Haus 1 sind u.a. eine Pflegestation, eine Arztpraxis und ein Café vorgesehen. Die geplante Anlage soll somit zur Deckung des Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen und zur Verbesserung der medizinischen und sozialen Infrastruktur beitragen.

Das alte Zentrum mit dem Rathaus, der Feuerwehr, Friedhof und der Kirche Mariä Geburt ist fußläufig in ca. 6 Minuten über die Pschorrgasse zu erreichen. Ein Discounter mit Backshop am südlichen Ende des Hauptortes ist fußläufig in ca. 13 Minuten zu erreichen. Die Gemeinde sieht das Plangebiet als prädestinierte Fläche zur Innenentwicklung an, auch trotz der im Vergleich zur Bestandsbebauung höheren Dichte. Die höhere Dichte in dieser Lage im Ort entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde ortszentrumsnahe Gebiete dichter als im Bestand zu bebauen. Im Ort besteht eine erhöhte Nachfrage nach kleineren, barrierefreien Wohneinheiten v.a. für Senior:innen. Durch das Bauvorhaben wird das Wohnungsangebot im Hauptort diesbezüglich deutlich verbessert.

1.2 Art des Bebauungsplans, Verfahrenswahl

Mit dem Bebauungsplan werden die erforderlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.455 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB),
- Es wurde überprüft, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) bestehen.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt in der Mitte des Hauptorts Alling und umfasst eine Größe von ca. 9.000 m². Es wird südlich von der Antonistraße, östlich von der Parsbergstraße, westlich von der Pschorrgasse und nördlich von Wohnbebauung begrenzt. Das Plangebiet schließt die Fl. Nr. 165 und 165/2 sowie Teilflächen von 2205, 196/7 und 335, alle Gemarkung Alling, ein. In der Nähe befinden sich die Bushaltestellen Alling, Sportplatz (Linie 852, werktags 40-min-Takt) und Alling, Weidenlohstraße (Linie X900, werktags 20-min-Takt). Das Baugrundstück fällt von Westen nach Osten um ca. 0,9 m und von Süden nach Norden um ca. 1,2 m ab.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.07.2025

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit eine Grünfläche ohne Nutzung. Das Wohngebäude auf Fl. Nr. 165/2 wurde bereits abgebrochen. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung sowie kleineren Gewerbebetrieben. Südlich der Antonistraße befinden sich die Grundschule, ein Kinderhaus und eine Sportanlage.

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Antonistraße, Parsbergstraße, Pschorgasse) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Alling ist an das MVV-Netz mit der Expressbuslinie X900 Richtung Starnberg bzw. Buchenau, der Expressbuslinie X920 Richtung Klinikum Großhadern bzw. Fürstentfeldbruck sowie der Regionalbuslinie 852 nach Germering Unterpfaffenhofen angebunden.

2.4 Emissionen

Es sind die Verkehrsgeräuschmissionen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Parsberg- und Antonistraße zu ermitteln und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen. Hierauf basierend sind die maßgebenden Außenlärmpegel zu berechnen und die Anforderungen an den Schallschutz (für Büro- und Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01 sowie die Anforderungen an Belüftungseinrichtungen für Schlafzimmer zu nennen. Ferner ist zu prüfen, ob aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (z.B. Café, Kiosk, Praxen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden schutzbedürfti-

gen Wohnbebauung eingehalten werden. Zudem ist die schalltechnische Verträglichkeit der Anwohnerstellplätze (oberirdisch sowie Tiefgarage) mit der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung zu prüfen und es sind die hierfür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu nennen.

2.5 Flora/ Fauna

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, kartierte und gesetzlich geschützte Biotope oder Ökoflächen. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich erst in ca. 450 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist ein Landschaftsschutzgebiet und befindet sich ca. 700 m südlich des Planungsgebiets. Aufgrund der weiten Entfernung sind keine Schutzgebiete vom Bauvorhaben betroffen. ASK-Art-nachweise gibt es in ca. 200 m südwestlicher und 300 m nordwestlicher Entfernung für Brutvögel und Fledermäuse. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind Gefährdungen dieser jedoch nicht zu erwarten.



Abb. 2 Kartierte Biotope (rosa), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.07.2025

Das Grundstück ist derzeit unbebaut, lediglich im Nordosten befand sich ein Gebäude, welches jedoch bereits abgerissen wurde. Auf dieser Fläche befindet sich nun Erdmaterial sowie Bauschutt. Der Großteil des Grundstücks ist eine gehölzfreie Wiesenfläche. Im Nordosten im nahen Bereich des ehemaligen Gebäudes befinden sich mittelalte bis alte Gehölzbestände mit Obstbäumen, wie Apfel, Schlehe, Zwetschge, Kirsche sowie Holunder und Pfaffenhütchen. An der (nord-)östlichen Grundstücksgrenze entlang der Parsbergstraße befinden sich vier Bäume alter Ausprägung, zwei Linden und zwei Kastanien. Entlang der Südgrenze an der Antonistraße befinden sich ebenfalls Gehölzgruppen mit mittelalten Fichten sowie jungen Eschen, Kirsche, Feldahorn und Hartriegel.

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau

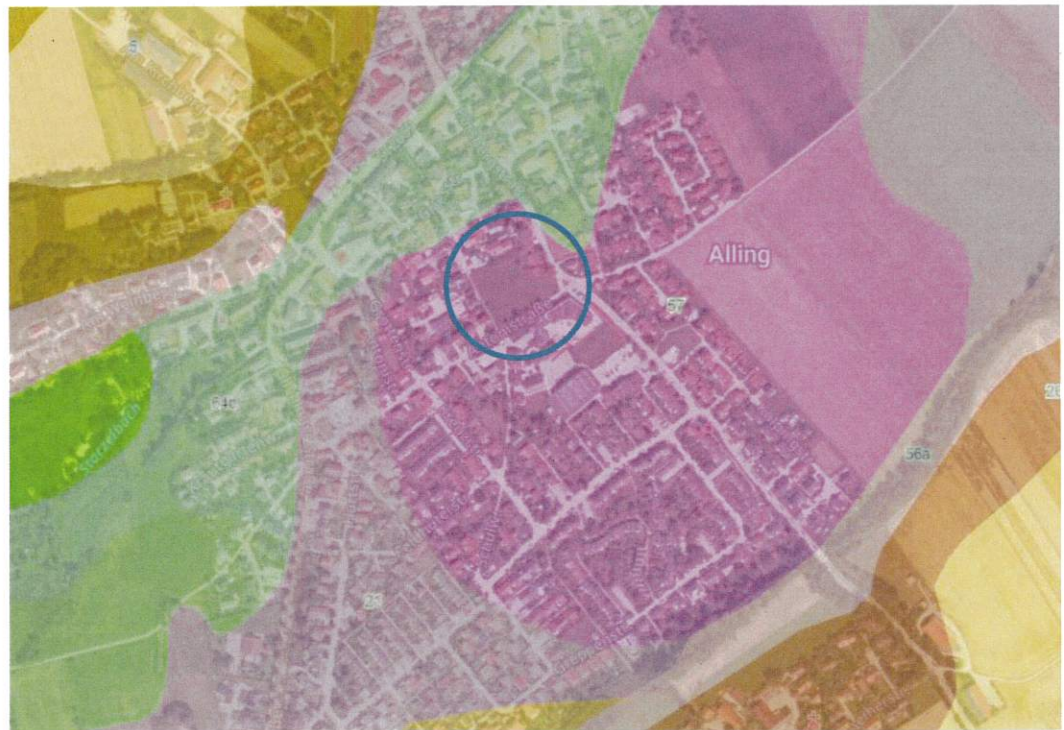


Abb. 3 Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.07.2025

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern kommt im Plangebiet der Bodentyp 57: fast ausschließlich Rendzina aus Kalktuff oder Alm vor.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten (BLASY + MADER GmbH; 30.06.2025) erstellt. Laut Gutachten wird der Untergrund am Baugrundstück von hochwürmglazialen Niederterrassenschottern gebildet. Die Korngrößenverteilung der Schotter schwankt zwischen stark schluffigem, kiesigem Sand und sandigem, mitunter schwach steinigem Kies. Teilweise werden die Kiese von einer feinkornreicheren, mitunter verlehmtten Verwitterungsschicht überdeckt. Überlagert werden die Schmelzwasserschotter bereichsweise von Almablagerungen. Unterlagert werden die Kiese von den meist schluffig-feinsandigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse (OSM), die den Grundwasserstauer bilden. Die Oberfläche dieses Stauhorizontes fällt i. d. R. leicht nach Norden ein. Es ist jedoch bekannt, dass die Oberfläche der tertiären Bodenschichten nicht eben ist. Kiesgefüllte Rinnen bzw. Mulden können z.T. mehrere Meter tief sein.

2.6.2 Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung von Dachflächenwasser im Untergrund ist in den wasserungesättigten Kiesen möglich. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Kiese wurde ein Sicker Versuch im Baggerschurf durchgeführt. Mit dem Sicker Versuch wurde ein kf-Wert von $4,24 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann in den anstehenden Kiesen erfolgen. Für die Dimensionierung

der Versickerungseinrichtungen nach DWA Arbeitsblatt 138 wird empfohlen einen kf-Wert von $4 \cdot 10^{-4}$ m/s anzusetzen. Im Bereich des Sickerkegels sind Auffüllungen und bindige Böden vollständig auszuräumen.

2.6.3 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. Die im Zuge der Baugrunduntersuchungen aufgeschlossenen Böden an den Bohrstellen waren durchgehend unauffällig.

2.7 Denkmäler

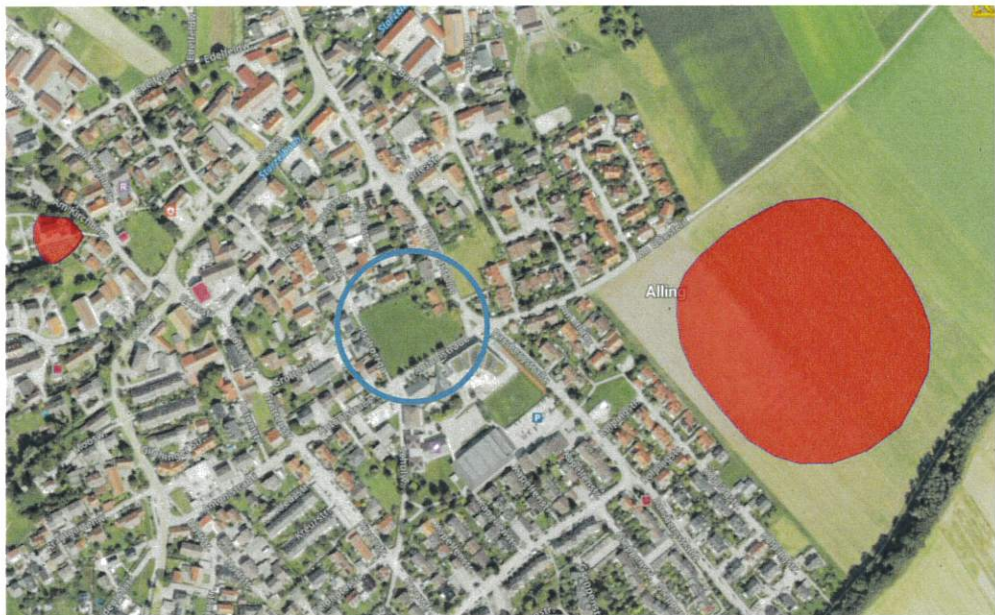


Abb. 4 Bau- (rosa) und Bodendenkmäler (rot), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 22.07.2025

2.7.1 Bodendenkmäler

In jeweils ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich die bekannten Bodendenkmäler D-1-7833-0178 (Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) und D-1-7833-0328 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Geburt). Am östlichen Ortsrand von Alling gab es Metallsondenfunde aus mehreren Perioden der Vor- und Frühgeschichte. Auf die daher ggf. angezeigte Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 BayDSchG bei Erdarbeiten im Plangebiet wird in Teil B der Satzung hingewiesen und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.

Auf die nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter im Teil B der Satzung hingewiesen.

2.7.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet sowie der angrenzenden Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal (D-1-79-113-16, Taverne) befindet sich ca. 150 m entfernt im Bereich unterhalb des Kirchbergs. Es besteht keine Sichtbeziehung, eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Zuge des Baugrundgutachtens wurden Bohrungen im Plangebiet durchgeführt. Am Aufschlusspunkt wurde in einer Tiefe von 5,5 m unter Geländeoberkante (GOK) Grundwasser angetroffen. Dies entspricht einer Höhe des Grundwasserspiegels von ca. 535,13 m ü. NHN.

Ca. 2,5 km südwestlich zum Bauvorhaben befindet sich die Grundwassermessstelle GILCHING 807, deren Daten im Niedrigwasserinformationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über das Internet abgefragt werden können. An der Messstelle werden seit 1978 Grundwasserstände aufgezeichnet. Zum Zeitpunkt der Geländearbeiten lagen die Grundwasserstände rund zwei Dezimeter über dem langjährigen Mittelwasserstand. Der höchste gemessene Wasserstand an der Messstelle liegt rund 2 m über dem langjährigen Mittelwasserstand. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereich. Für das Bauvorhaben können folgende Wasserstände abgeschätzt werden:

- Mittelwasserstand: 534,40 m ü. NHN
- Mittelhöchstwasserstand (MHGW): 535,00 m ü. NHN
- Höchsthochwasserstand (HHW): 536,40 m ü. NHN
- Bemessungswasserstand: 536,70 m ü. NHN

2.8.2 Hochwasserschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereich.

Der Starzelbach verläuft ca. 200 m nördlich des Plangebiets entlang der Hoflacher Straße. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Starzelbach (HQ 100) erstreckt sich vom Bach in Richtung des Plangebiets, befindet sich jedoch nicht im Baugrundstück. Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} Starzelbach erstreckt sich im selben Bereich bis in die nordöstliche Ecke des Plangebiets hinein.

Entlang der Parsbergstraße verläuft ein potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss. Ein wassersensibler Bereich grenzt an.



Abb. 5 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 (dunkelblau kariert), Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (hellblau), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.08.2025

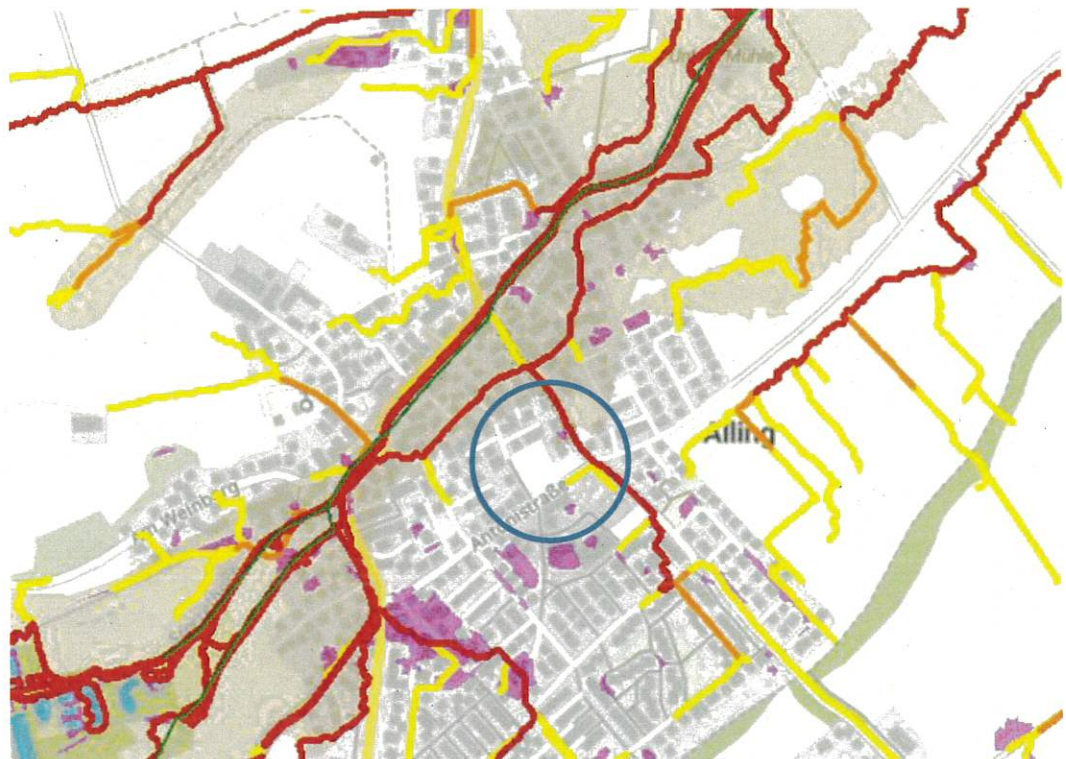


Abb. 6 Wassersensible Bereiche (braun), potentielle Fließwege (gelb/orange/rot) und Aufstaubereiche (lila) bei Starkregen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.08.2025

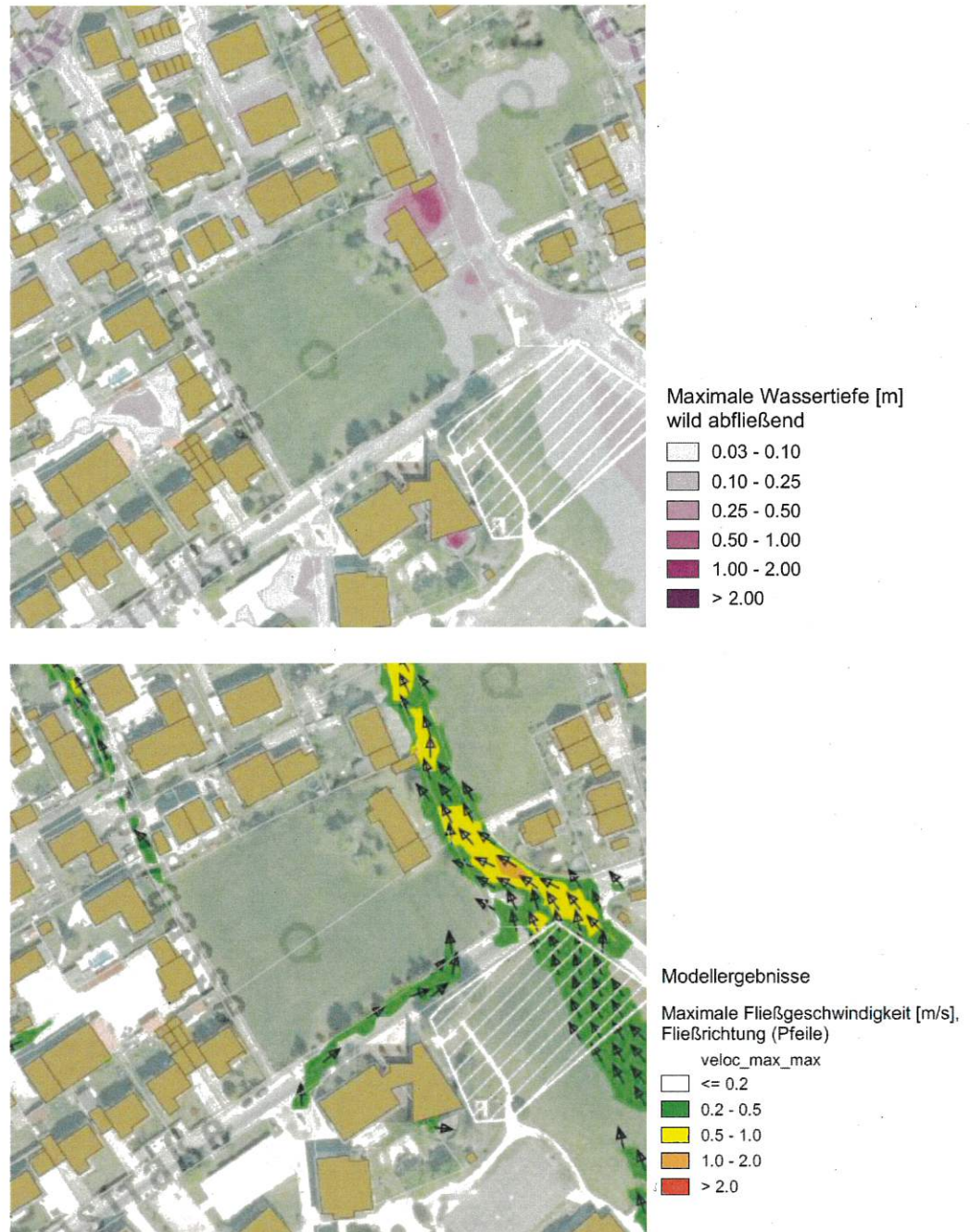


Abb. 7 Auszug Sturzflutmanagement Gemeinde Alling

Die Karte zeigt eine maximale Wassertiefe von 0,5 bis 1,0 m im Bereich der geplanten Tiefgaragenrampe. Die Wassertiefe berechnet sich aus dem Wasserspiegel abzüglich der Geländeoberkante. Nach Rücksprache mit dem WWA liegt der Wasserspiegel bei einem 100-jährigen Starkregenereignis im Bereich der Tiefgaragenrampe bei 539,0 m. Die Wassertiefe in diesem Bereich ist daher voraussichtlich auf eine Geländesenke zurückzuführen. Im Zuge der Planung wird die Geländesenke beseitigt und die Tiefgaragenzufahrt auf 539,5 m ü. NHN angehoben. Dem Eintreten von Wasser ist daher ausreichend vorgebeugt.

Der Wasserspiegel im Bereich des geplanten Gebäudes 1 liegt bei einem 100-jährigen Starkregenereignis bei 538,9 m. Die OK RFB des Gebäude 1 ist bei 539,33 m ü.

NHN geplant und liegt daher ebenfalls über dem Wasserspiegel. Dem Eintreten von Wasser ist daher ausreichend vorgebeugt.

2.8.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III B. In dieser Zone sind die Belange des Trinkwasserschutzes besonders zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben wurde hinsichtlich seiner möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass:

- keine wesentlichen Gefährdungen durch das Bauvorhaben zu erwarten sind,
- wassergefährdende Stoffe nicht eingesetzt oder gelagert werden,
- die Entwässerung und Versickerung den Grundwasserschutzanforderungen entspricht,
- die Vorgaben und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes bzw. des zuständigen Trinkwasserversorgers eingehalten werden.

Eine Verlagerung oder Reduzierung des Bauvorhabens ist aus städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Schutzbelange des Trinkwassers werden durch die technischen und organisatorischen Maßnahmen ausreichend berücksichtigt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

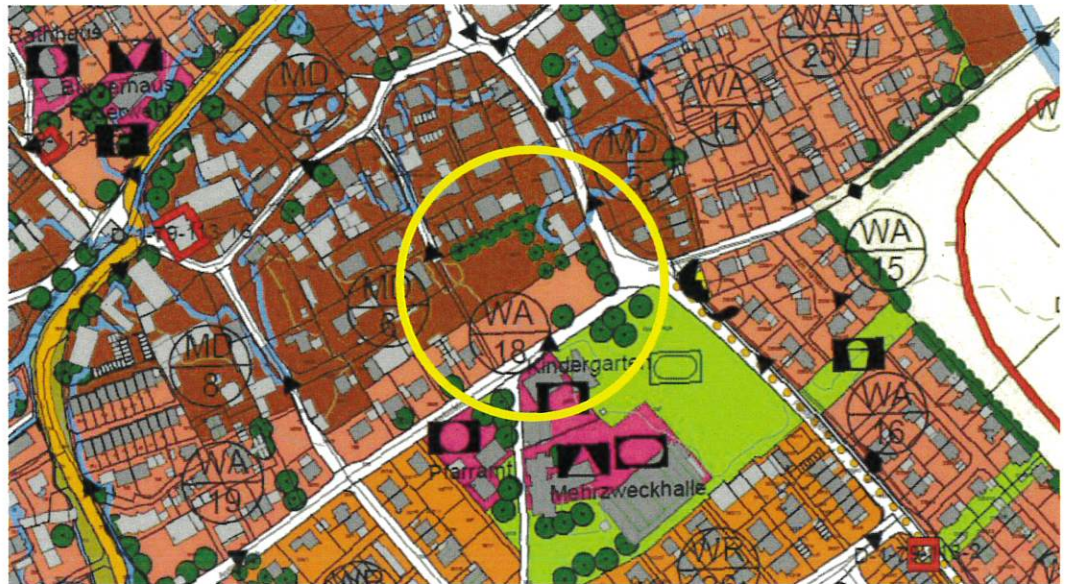


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) im südöstlichen Teil als Wohnbaufläche WA (Allgemeines Wohngebiet) bzw. im nordwestlichen Teil als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Zudem sind die Bestandsbäume sowie weitere nicht (mehr) vorhandene zu erhaltende Bäume dargestellt. Die geplante Nutzung ist mit den Darstellungen des FNP nur teilweise vereinbar, die Darstellung des Dorfgebiets (MD) entspricht nicht der geplanten Nutzung, da langfristig keine landwirtschaftliche

Nutzung wie z.B. Vollerwerbshofstellen mehr geplant ist. Der FNP wird auf dem Wege der Berichtigung zum WA angepasst (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

3.2.1 Städtebauliche Prägung der Umgebung

Für das Plangebiet besteht mit Ausnahme eines Teils der Antonistraße (siehe 3.2.2) kein Bebauungsplan. Im Bestand erfolgt die Beurteilung nach §34 BauGB. Die Umgebung ist geprägt von überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Daneben finden sich auch kleinere Gewerbebetriebe und die Gemeinbedarfsfläche mit Sportgelände, Kinderhaus, Grundschule und Pfarramt südlich der Antonistraße. Es finden sich mehrheitlich steile Satteldächer mit augenscheinlich ausgebauten Dachgeschossen. In der Pschorrgasse 7 und im Schulweg 16 (Kinderkrippe) sind Gebäude mit Walmdach vorhanden. Dachaufbauten sind der näheren Umgebung nur vereinzelt vorhanden. Die Wohngebäude stehen in der Regel abgerückt von der Straße und prägen eine Vorgartenzone, jedoch mit hohem Versiegelungsgrad, aus. Durch die gegenständliche Planung ergibt sich eine Mehrung des Baurechts im Plangebiet.

3.2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Alling Süd“ an das Plangebiet an, dessen 8. Änderung gegenüber dem Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche Kinderhaus vorsieht.

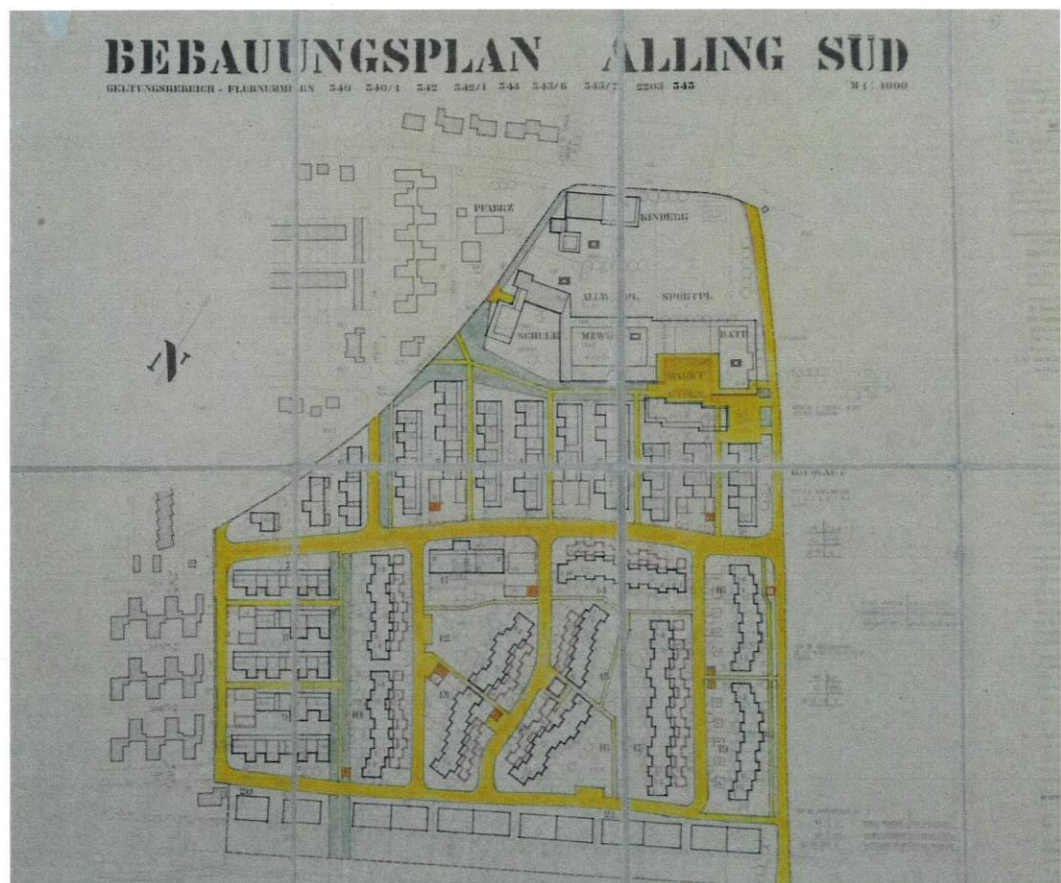


Abb. 9 Bebauungsplan „Alling Süd“, i.d.F. 16.07.1974

großer Platz, der durch die Gestaltung mit Pflanzinseln und Sitzbänken sowohl Aufenthaltsqualität als auch die Möglichkeit zu temporären Freiluftveranstaltungen bietet, wodurch der öffentliche Raum künftig als Treffpunkt belebt wird. Die öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen sind erdgeschossig in den Häusern 1 und 4 vorgesehen. Der „Platz der Generationen“ hat einen öffentlichen Charakter und soll für die gesamte Gemeinde zur Verfügung stehen. Im rückwärtigen Bereich werden zwei weitere Baukörper in Nord-Süd-Richtung angeordnet, die zusammen mit den vorderen Gebäuden eine Art Kammbebauung bilden. Die vorgesehenen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen orientieren sich erdgeschossig an den Straßenseiten. Durch die unterschiedliche Orientierung der Gebäude kann eine große Bandbreite von unterschiedlich orientierten Wohnungen in den Obergeschossen und in allen Geschossen der rückwärtigen Baukörper vorgesehen werden.

Der oberirdische ruhende Verkehr wird zum einen als Senkrechtparker entlang der Parsbergstraße angeordnet, wobei der Baumbestand nur z.T. erhalten werden kann. Im Bereich der Antonistraße werden Parallelparker angeordnet, die mit Baumneupflanzungen untergliedert werden.

Durch die Mischung aus Wohnen, medizinischer und pflegerischer Versorgung sowie kleineren Dienstleistungs- und Gemeinschaftsangeboten wird ein zukunftsfähiges Quartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität geschaffen.

Die Anlage umfasst insgesamt ca. 70 Wohneinheiten. Davon sind ca. 25 Wohnungen als Seniorenwohnungen, barrierefrei und altersgerecht, und ca. 45 Wohnungen zur freien Vermietung konzipiert.

Im Erdgeschoss der Gebäude sind eine Pflegestation des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK), ein Servicebüro für Bewohnerinnen und Bewohner, eine Allgemeinarztpraxis, ein Café, ein Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen und soziale Aktivitäten, ein Kiosk zur Nahversorgung und eine Physiotherapiepraxis vorgesehen.

Im Untergeschoss werden eine Tiefgarage mit 84 Stellplätzen, Abstellkeller für die Wohnungen sowie die Technikräume untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Parsbergstraße, nördlich des Gebäudes 1.

Für die erdgeschossigen Wohnungen sind private Gärten vorgesehen. Zwischen den Wohngebäuden entstehen zusätzlich gemeinschaftliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualität. Zwischen Haus 2 und 3 wird ein „Ruhegarten“ angelegt, hinter Haus 1 ein Gemeinschaftsgarten und die Freiflächen des Cafés.

Mit der Planung wird auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, sowie den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehenen Nutzungen dienen der Schaffung eines durchmischten Quartiers, das insbesondere auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Neben unterschiedlichen Wohnformen (u.a. Wohnungen mit Belegungsbindung Senioren) werden auch ergänzende Angebote wie medizinische Versorgung, Dienstleistungen sowie soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen ermöglicht, um eine wohnortnahe

Versorgung sicherzustellen. Die Zulassung von Gastronomie im Erdgeschoss des Hauses 1 unterstützt die Belebung des Straßenraums und trägt zur städtebaulichen Qualität des Quartiers bei. Straßenseitig wird im Erdgeschoss von Haus 1 eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um eine aktive und belebte Erdgeschosszone zu gewährleisten.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend definiert. Eine Gebietsart wird nicht festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, eine ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und mit der Freianlagengestaltung möglichst wenig Flächen zu versiegeln.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine festgesetzte bauraumbezogene Grundfläche (GR) und durch eine Höhenfestsetzung (Wandhöhe) reguliert.

Ergänzende Überschreitungen der Grundfläche für untergeordnete Bauteile sowie die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ermöglichen eine funktionale Nutzung, ohne das städtebauliche Grundkonzept zu beeinträchtigen. Durch die Festlegung einer maximal zulässigen Gesamt-Grundflächenzahl wird die Versiegelung des Grundstücks auf das notwendige Maß begrenzt. Es wird dabei unterschieden zwischen oberirdischer Versiegelung nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 bis 2 BauNVO (GRZ max. 0,6) und Versiegelung durch Unterbauungen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 BauNVO (GRZ max. 0,84). Letztere ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage zur unterirdischen Anordnung der erforderlichen Stellplätze.

Die Festsetzung von Wand- und Firsthöhe auf Basis eines je Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunktes gewährleistet eine eindeutig definierte Höhenentwicklung. Die Höhenbezugspunkte orientieren sich am bestehenden Gelände, wodurch sich das Vorhaben in das vorhandene Geländeniveau einfügt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu diesem Bezugspunkt zulässig, wodurch ein stimmiges Erscheinungsbild gesichert und größere Geländeänderungen vermieden werden. Für die Häuser 2, 3 und 4 wird eine Wandhöhe von 9,0 m bis 9,3 m festgesetzt, die die dreigeschossige Wohnbebauung mit ausreichenden Raumhöhen ermöglicht. Für Haus 1 wird eine geringfügig höhere Wandhöhe von 9,7 m vorgesehen, um höhere Raumhöhen für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Wandhöhen wird für Treppenhäuser vorgesehen, um die Überfahrt der Aufzuganlagen unterzubringen.

Aufgrund der zentralen Lage wird eine etwas dichtere und höhere Bebauung vorgesehen als in der Umgebung. So kann bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum in der Mitte des Ortes geschaffen und dem Grundsatz der dreifachen Innenentwicklung nachgekommen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan sieht vier Baufenster mit Einzelhäusern vor. Für Terrassen werden zusätzliche Baugrenzen (grün) definiert. Für Haus 1 wird eine abweichende Bauweise mit größeren Gebäudelängen zugelassen, um den gewünschten gebogenen Baukörper zu ermöglichen. Städtebaulich in Erscheinung tritt das Gebäude dabei nicht in seiner Gesamtlänge, sondern je nach Blickpunkt mit 40 - 65 m. Mit der Grundschule, dem Kinderhaus und der Mehrzweckhalle sind in der Umgebung bereits große

Baukörper mit ca. 40 m Länge vorhanden.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m.

5.4 Stellplätze

Es wird eine feste Anzahl zu errichtender ober- und unterirdischer Stellplätze verbindlich festgesetzt. Die demnach mit dem Vorhaben tatsächlich zu errichtenden Stellplätze übersteigen die nach Stellplatzberechnung mindestens erforderlichen Stellplätze. Die höhere Anzahl der Stellplätze soll der Flexibilität der Anlage dienen, u.a. aus folgenden Gründen:

- Nach Auslaufen der Belegbindung für Senioren können die Wohnungen frei vermietet werden. Dabei ist ggf. mit einem erhöhten Stellplatzbedarfs zu rechnen.
- Für sonstige Wohnungen soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen zweiten Stellplatz anzumieten
- Für die ambulante Pflege soll es die Möglichkeit geben, zusätzlich erforderliche PKWs für Fahrdienste/-leistungen in der Tiefgarage unterzubringen.

Die Berechnung der mindestens erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgt auf Basis der aktuellen Stellplatzsatzung vom 01.10.2025. Aufgrund der erfahrungsgemäß geringeren PKW-Ausstattung und der fußläufigen Erreichbarkeit der vorhandenen Nahversorgung wird für die Wohnungen mit „Belegungsbindung Senioren“ ein reduzierter Stellplatzbedarf auf Basis von 0,2 St/Wohneinheit angenommen.

Die Regelung/Sicherung der Bindungsdauer für „Seniorenwohnungen“ erfolgt für Haus 1 durch Festsetzung im Bebauungsplan und für Haus 2 im Durchführungsvertrag.

Haus 3 und 4 stehen der freien Vermietung zur Verfügung. Daher wird nur für Haus 1 ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätzen pro Wohneinheit herangezogen.

Um eine Freifläche mit Aufenthaltsqualität schaffen zu können, werden die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Innerhalb der Flächen für Tiefgaragen sind auch Räume und Anlagen für Haustechnik sowie Kellerräume zulässig. Die oberirdischen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sind überwiegend entlang der Antonistraße und Parsbergstraße angeordnet. Die Tiefgaragenrampe ist innerhalb der Fläche für die Tiefgarage zulässig und wird aus Gründen des Schallschutzes und des Ortsbildes eingehaust.

Die Stellplätze für die ambulante Pflege sowie für die Mitarbeitenden der Arztpraxis werden in der Tiefgarage untergebracht. Für die Patientinnen und Patienten der Arztpraxis sind zwei oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Fahrradstellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Die erforderliche Anzahl der PKW-Stellplätze berechnet sich wie folgt:

Haus 1 – GESAMT: 25 St			
Nutzung	Anzahl WE	Faktor	Anzahl Stellplätze
Wohnungen mit Belegungsbindung Senioren	25	0,2	5
Sonstige Wohnungen bis 80 m ² Wfl.	-	1,0	-
	Nutzfläche (NF)	Divisor	Anzahl Stellplätze
Ambulante Pflege	88	40	2
Arztpraxis	180	30	6
Café	98	10	10
Kiosk	40	40	2
Haus 2 – GESAMT: 18 St			
Nutzung	Anzahl WE	Faktor	Anzahl Stellplätze
Wohnungen mit Belegungsbindung Senioren	-	0,2	-
Sonstige Wohnungen bis 80 m ² Wfl.	18	1,0	18
Haus 3 – GESAMT: 12 St			
Nutzung	Anzahl WE	Faktor	Anzahl Stellplätze
Wohnungen mit Belegungsbindung Senioren	-	0,2	-
Sonstige Wohnungen bis 80 m ² Wfl.	12	1,0	12
Haus 4 – GESAMT: 22 St			
Nutzung	Anzahl WE	Faktor	Anzahl Stellplätze
Wohnungen mit Belegungsbindung Senioren	-	0,2	-
Sonstige Wohnungen bis 80 m ² Wfl.	15	1,0	15

	Nutzfläche (NF)	Divisor	Anzahl Stellplätze
Gewerbe 1	49	30	3
Gewerbe 2	100	30	4
Gesamt			77

Die Anzahl der vorgesehenen Fahrradstellplätze setzt sich wie folgt zusammen:

	Anzahl Fahrradstellplätze
Haus 1	24
Haus 2	12
Haus 3	10
Haus 4	20
Gesamt	66

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung (Neigung, Überstand, Material- und Farbwahl) sichern ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild der Baukörper und tragen zur gestalterischen Qualität des Baugebiets bei. Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, um eine klare, ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten. Durch die gewählte Dreigeschossigkeit und die entsprechende Wandhöhe (überwiegend höher als die der umgebenden Bestandsbebauung) ist es wichtig, die Gesamthöhe der Gebäude möglichst gering zu halten. Daher wurde für die Hauptgebäude ein flach geneigtes Walmdach (DN 5° - 18°) als Dachform gewählt, um nach allen Seiten optisch nur die Wandhöhe in Erscheinung treten zu lassen.

Die Regelungen zur Integration von Solaranlagen ermöglichen eine zeitgemäße Energieversorgung, ohne das Orts- und Straßenbild wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu wird die Anordnung auf Dachflächen und Fassaden zugelassen, gleichzeitig aber durch Vorgaben zu Abstand, Form und Rücksprung gestalterisch geordnet.

Für Nebenanlagen sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben, um Versiegelungseffekte zu mindern, das Mikroklima zu verbessern und einen Beitrag zur ökologischen Qualität des Quartiers zu leisten.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Antonistraße, Parsbergstraße und Pschorrgasse. Es erfolgt eine Neuordnung der Grundstücke im Bereich der Kreuzung

und der Parsbergstraße, der Vorhabenträger kauft einen Teil der öffentlichen Erschließungsfläche. Hier entsteht ein öffentlicher Platz (s. Kap. 4). Der öffentliche Fußweg (Eigentümerweg gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz) wird über das private Grundstück und über den neu entstehenden Platz geführt. Der Platz dient als Treffpunkt für alle Anwohner:innen. Er ist mit Pflanzinseln ausgestattet, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Außerdem kann er für temporäre Freiluftveranstaltungen genutzt werden. Die erdgeschossig angeordneten öffentlichen Nutzungen beleben ihn zusätzlich durch transparent gestaltete Fassaden, die Blickkontakte erlauben und zum Verweilen einladen.

5.6.2 *Feuerwehr*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großteils weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsfläche (7x12m) wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze benötigt (erforderlich für Haus 2 und Bestandsgebäude Pschorrgasse 3) und mit einem Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr ausgestattet. Die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz sind zu beachten. Wendehämmer sind nicht erforderlich: Die Zufahrt/Ausfahrt bis zur/von der Bewegungsfläche erfolgt geradlinig und ist mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Der bestehende Fuß- und Radweg, der die Pschorrgasse mit der Antonistraße verbindet, wird geringfügig auf 3 m verbreitert, um die geradlinige Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen von Pschorrgasse zu Antonistraße sicher zu stellen. Dadurch können Einsätze für das Haus 3 gewährleistet werden. Eine Umfahrung des Grundstücks ist damit nicht erforderlich.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO). Die Gebäude der vorliegenden Planung werden 3-geschossig ausgeführt, Brüstungshöhen mit mehr als 8 m über Gelände sind nicht zu erwarten, Zufahrten für Hubrettungsfahrzeuge sind daher nicht erforderlich.

In den Gebäuden, die für vulnerable und besonders schützenswerte Nutzergruppe vorgesehen sind (Senior:innen), ist jeweils ein zweiter baulicher Rettungsweg vorgesehen.

Nach Auskunft des Wasserversorgers Ampverband kann über das Versorgungsnetz der Wasserversorgung Alling im Brandfall Löschwasser zur Deckung des so genannten Grundschutzes gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) zur Verfügung gestellt werden. Diese Menge beträgt unter Berücksichtigung der Randbedingungen des genannten Regelwerkes für das Gebiet mindestens 96 m³/h. Diese Menge kann auch mindestens 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

5.6.3 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Die Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers bedarf aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Sachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 12 der TrinkwV, § 7 Wasserabgabesatzung Gemeinde Alling (WAS)). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Es wurde eine Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung durch das Ingenieurbüro rehm (Stand 10.10.2025) durchgeführt. Das Konzept schlägt zwei Varianten vor: Variante 1 mit Nutzung der TG-Decke als Retentionsraum und Variante 2 ohne Nutzung der TG-Decke als Retentionsraum. Nach Auswahl der bevorzugten Variante erfolgt eine vertiefte Ausarbeitung und Konkretisierung der Planung.

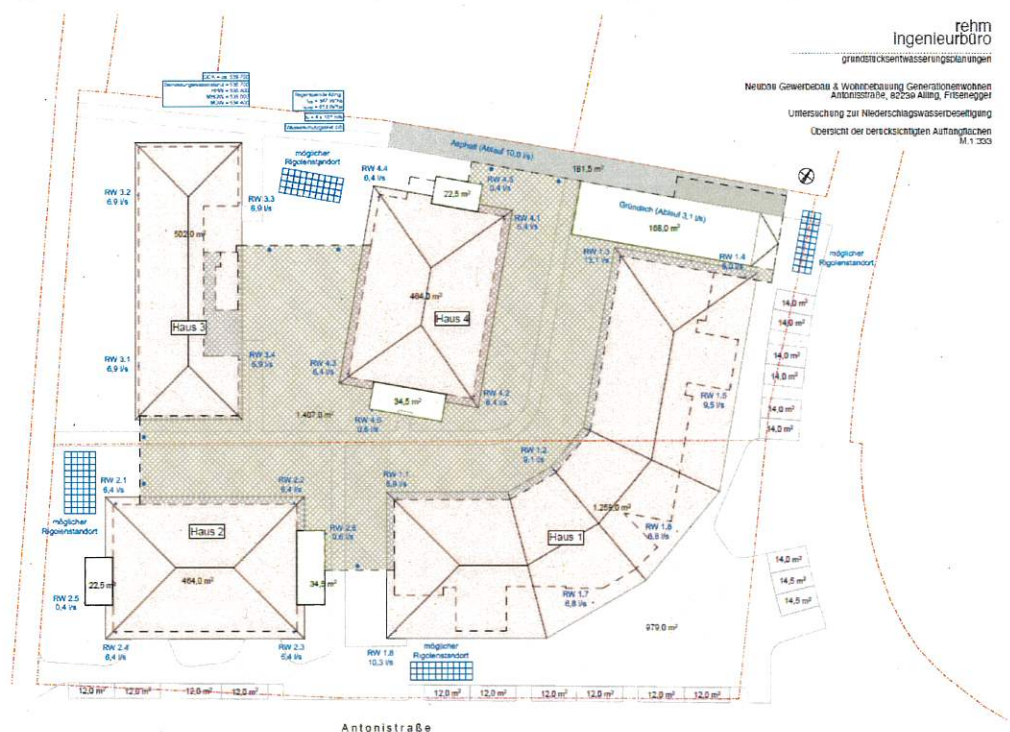


Abb. 11 Übersicht der berücksichtigten Auffangflächen, Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung, ingenieurbüro rehm, 10.10.2025

5.6.5 Energieversorgung

Die Beheizung der Anlage soll vorrangig über das örtliche Fernwärmenetz erfolgen. Sollte eine Anbindung nicht möglich sein, ist als alternative Wärmeversorgung die Errichtung einer Hackschnitzelheizung in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragenrampe vorgesehen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen durch ihre positive Wirkung auf das Kleinklima gesunden und angenehmen Wohnverhältnissen im Geltungsbereich. Darüber hinaus erfüllen die zu pflanzenden Bäume ökologische Funktionen. Sie bieten Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für die heimische Fauna, zumal heimische Laubgehölze verwendet werden.

Entlang der Parsbergstraße befinden sich mehrere große Laubbäume. Der südlichste Baum (Linde, Stammumfang 360 cm, Baumhöhe 18 m) kann erhalten werden und wurde in die Planung einbezogen. Um die Zugänglichkeit zu den Räumen des Roten Kreuzes sowie zur Tiefgarageneinfahrt zu gewährleisten, müssen die drei nördlichen Bäume entfernt werden. Es sind jedoch 5 Ersatzpflanzungen (Winterlinde) vorgesehen, die die Senkrechtparker gliedern.

Durch das Freianlagenkonzept erfährt der Straßenraum entlang der Antoni- und Parsbergstraße eine Aufwertung. Auf der nördlichen Seite der Antonistraße entsteht ein neuer Fußweg, wo bisher keiner vorhanden war. An der Parsbergstraße gab es bisher nur einen schmalen Fußweg, der nun großzügiger angelegt wird. Der neue „Platz der Generationen“ an der Kreuzung trägt zur Adressbildung des Quartiers bei und fördert die nachbarschaftliche Interaktion.

Es sind zahlreiche Neupflanzungen entlang der Straßen sowie zur Begrünung der Höfe der Wohngebäude vorgesehen. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Die Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wasseraufnahmefähigkeit sind Nebengebäude mit einem begrünten Flachdach auszuführen und ihre öffnungslosen Fassaden mit Klettergehölzen zu begrünen.

Die Festsetzungen berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe.

5.7.2 Einfriedungen

Es sind nur nicht geschlossene Einfriedungen aus Naturholz oder Metall zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter den Einfriedungen nicht aufgestellt werden. Die Festsetzung dient der Sicherung eines einheitlichen, ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes der Einfriedungen. Geschlossene Einfriedungen aus industriell wirkenden Materialien werden ausgeschlossen, da sie eine sozial wie ökologisch abschottende Wirkung entfalten.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebiets zeigt einen Baum- und Gehölzbestands mittleren bis hohen Alters. Randlich entlang der Antonistraße befinden sich ebenfalls Gehölzgruppen. Die restliche und der Großteil der Fläche ist eine Wiese. Für die Umsetzung des Bauvorhabens müssen die Gehölze, mit Ausnahme voraussichtlich einer Linde, auf dem Grundstück gerodet werden. Aus diesem Grund wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 27.05.2025).

Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass durch die Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Rodung der Gehölze sowie der anschließenden Neubebauung die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für streng und/oder europarechtlich geschützte Arten bzw. Artengruppen ohne weitergehende Untersuchungen, jedoch unter Einhalten bestimmter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann:

- V1: Um eine Nutzung der Spechthöhlen durch Fledermäuse und somit eine Gefährdung von Fledermäusen durch die Fällung der Apfelbäume auszuschließen zu können, sind die Spechthöhlen vor Fällung durch eine fledermausfachkundige Person zu untersuchen. Bei einem Fledermausfund sind notwendige Maßnahmen durch die fledermausfachkundige Person vorzunehmen. Anschließend sind die beiden Apfelbäume sofort zu fällen oder die Höhlen sofort zu verschließen, sodass diese nicht mehr für Fledermäuse zugänglich sind. Im Zuge dessen sind die Spechthöhlen ebenfalls auf das Vorkommen von höhlenbrütenden Vögeln zu untersuchen.
- V2: Um das Habitatangebot für Fledermäuse zu fördern, sind 6 Fledermauskästen am Baumbestand innerhalb des bebauten Gebiets in Alling anzubringen.
- V3: Der Torso des Apfelbaums mit den zwei Spechtlöchern ist als Totholz an einem anderen Baum in der Nähe des UGs anzubinden und dauerhaft zu erhalten, sodass dieser weiterhin von Tieren, wie bspw. Fledermäusen oder Höhlenbrütern, genutzt werden kann.
- V4: Die Beeinträchtigung bzw. Tötung von Vögeln wird vermieden, wenn die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Der Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar jedes Jahres definiert.
- V5: Um nach der Fällung der Apfelbäume mit den Spechthöhlen weiterhin Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter im Umfeld des UGs zu fördern, sind 9 Nistkästen für kleine höhlenbrütende Vogelarten (z. B. Kohlmeise, Feldsperling, etc.) an Bäumen im bebauten Gebiet von Alling oder der Außenfassade des geplanten Neubaus anzubringen oder in dessen Fassade zu integrieren.



Abb. 12 Luftbild mit Standorten der Apfelbäume mit den Spechthöhlen (SpH), das Gebäude wurde bereits abgerissen, Quelle: saP, Terrabiota, 27.05.2025

Für die übrigen, nicht in diesem Beitrag genannten Arten/Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können bei einer Umsetzung der Planung ebenfalls Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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)	Ersatzbaumpflanzungen, Begrünung von Nebenanlagen, 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 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept Dachbegrünung von Nebenanlagen
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 Überplanung einer Baulücke im Ort, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ 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 Immissionsschutz

5.9.1 Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Parsberg- und Antonistraße ergeben sich an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.

Während der Tages- und Nachtzeit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) an nahezu allen Hausfassaden eingehalten. Lediglich an den der Parsberg- und Antonistraße zugewandten Ost- und Südfassaden von Haus 1 und 2 ergeben sich Überschreitungen in Höhe von etwa 1 bis 3 dB(A) tags bzw. 1 bis 6 dB(A) nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 / 49 dB(A) tags / nachts) - als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen - werden während der Tageszeit an allen Hausfassaden eingehalten. Nachts ergeben sich an Haus 1 und 2 nur geringfügige Überschreitungen in Höhe von maximal 2 dB(A).

Bezüglich der Verkehrsgeräusche ergeben sich fassadenweise Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 sowie an fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf-

und Kinderzimmer.

In der folgenden Abbildung sind die Hausfassaden rot gekennzeichnet, an denen sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109 ($L_a < 61 \text{ dB(A)}_p$) ergeben. Zudem ergeben sich an diesen Fassaden Beurteilungspegel größer 50 dB(A) (in Teilbereichen $>48 \text{ dB(A)}$), so dass hier fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer nachts vorzusehen bzw. zu empfehlen sind.



Abb. 13 schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225079 / 2, Ingenieurbüro Greiner, 25.07.2025

5.9.2 Gewerbegeräusche

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen (Kiosk, Café, Praxen) ergeben sich an der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel in Höhe von maximal 55 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts.

An der umliegenden Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes (vgl. IP 1 bis IP 5) berechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 49 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 / 40 dB(A) tags / nachts) bzw. MI-Gebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) werden tags und nachts sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit sind bezüglich der Gewerbegeräusche nach derzeitiger Sachlage keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.9.3 Anwohnerstellplätze

Aufgrund der Nutzung der Besucher- und Anwohnerstellplätze (auch Tiefgarage) können die hilfswise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

Zur schalltechnischen Optimierung wird empfohlen die folgenden Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die Fahrwege zu der Tiefgarage sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen.
- Das Überfahren von Ablaufrinnen sowie das Schließen und Öffnen des Tiefgaragentores darf zu keiner maßgebenden Erhöhung der Schallemissionen führen.
- An den Decken und Wänden der Tiefgaragenöffnung ist eine schallabsorbierende Auskleidung bis zu einer Tiefe von 10 m im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Absorptionsgrad $\alpha = 0,5$ bei 500 Hz) vorzusehen bzw. zu empfehlen sind.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (m ²)	Anteil ca. (%)
Geltungsbereich	9.044	100
öffentliche Verkehrsfläche	1.843	20
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	1.042	12
Baufläche	6.159	68
Grundfläche (GR 1)	2.455	
GRZ 1		0,40
GR 1 zzgl. 15 % Terrassen	2.823	
GRZ 1 zzgl. 15 % Terrassen		0,46
GRZ 2 incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO		0,6
GRZ 2 incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO (Gesamtversiegelung)		0,84

6. Alternativen

Beim gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche in zentraler Lage innerhalb des Hauptortes von Alling. Die Ortsmitte mit dem Rathaus sowie die Nahversorgung am südlichen Ortsrand sind fußläufig in ca. 10 min erreichbar. Standortalternativen wurden daher nicht untersucht. Für das Plangebiet wurden alternative Gebäudeanordnungen und Dimensionierungen untersucht. Die Gemeinde entschied sich für die oben beschriebene Planung, da diese eine für sie angemessene Dichte an dieser Stelle und den dringend benötigten Wohnraum in der erforderlichen Größenordnung sicherstellt.

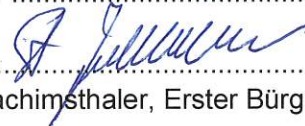
7. Anlagen

1. Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 27.05.2025
2. Baugrundgutachten, BLASY + MADER GmbH, Stand 30.06.2025
3. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand 25.07.2025
4. Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung, ingenieurbüro rehm, Stand 10.10.2025

Gemeinde

Alling, den

13.04.2026



Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister