Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße St 2069, 2. Änderung zur Ausweisung eines Sondergebiets für Lebensmitteleinzelhandel

Planfertiger

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

Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2-29 Bearb.: ne

Plandatum

19.11.2013
18.02.2014
29.04.2014

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich	3
2	Planungs- und Baurecht	3
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
4	Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen	4
5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	7
6	Geplante Nutzung	8
7	Erschließung und technische Versorgung	10
8	Immissionsschutz	11
9	Grünordnung	11
10	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
11	Eingriff/Ausgleich	12

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl. Nrn. 350, 350/1 und 527 T Gemarkung Alling.

2 Planungs- und Baurecht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit. Des Weiteren wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt, um zu prüfen, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese konnte ausgeschlossen werden.

Somit wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtig. Die Verfahrensschritte gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 werden wie im regulären Verfahren durchgeführt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße 2069" der Gemeinde Alling, rechtswirksam seit dem 05.04.1978 mit der Änderung in der Fassung vom 26.04.1990. In diesem Bebauungsplan ist das Gebiet bei einer GRZ von 0,2, Satteldach bei 20° Dachneigung und einer Gebäudehöhe von 8,50 m als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Fürstenfeldbruck gehört das Gebiet zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling, Eichenau und Puchheim, Landkreis Fürstenfeldbruck, sowie in der Gemeinde Gilching, Landkreis Starnberg, für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe vom 10.12.2002).

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Vollsortimenters in Alling zu schaffen. Seit Aufgabe des einzigen bestehenden Lebensmitteleinzelhandels im Jahr 2010 existiert in der Gemeinde kein der Nahversorgung dienender Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mehr.

Durch den Verkauf eines bislang als Gewerbegebiet genutzten, direkt an der Staatsstraße 2069 gelegenen Grundstücks ergibt sich jetzt die Möglichkeit, die Versorgung der Gemeinde Alling durch Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu sichern.

4 Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG und der Anlage 1 zu § 3 UVPG (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) ist für den Bau eines Einkaufszentrums in der Größe zwischen 1.200 m² und 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erstellen um zu prüfen, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die nachstehenden Kriterien sind nach Anlage 2 UVPG dafür anzuwenden:

4.1 Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

4.1.1 Größe des Vorhabens,
4.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,
4.1.3 Abfallerzeugung,
4.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,
4.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

4.2 Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

4.2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),
4.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),
4.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
4.2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
4.2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
4.2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
4.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
4.2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,
4.2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,
4.2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
4.2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

4.2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
4.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,
4.2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

4.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:
4.3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
4.3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
4.3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
4.3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
4.3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Zu 4.1 Merkmale des Vorhabens

Die Ausweisung eines Einkaufsmarktes mit einer Grundfläche von 1.740 qm erfordert die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet. Dadurch wird eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich, die nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG ab einer Größe von 1.200 qm durchzuführen ist.

Die Größe des Änderungsbereiches umfasst die Fläche von ca. 4.900 m².

Nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan ist für einen gewerblichen Betrieb eine maximale Grundflächenzahl von 0,20 zulässig. In der vorliegenden Änderung ist die maximale Grundflächenzahl mit 0,36 festgesetzt, die zulässige überbaubare Fläche wird also erhöht.

Die maximale Bodenversiegelung ist nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 bis zu 80 % zulässig. In der vorliegenden Änderung wird die Bodenversiegelung nach § 17 (1) der Baunutzungsverordnung ebenfalls auf maximal 80 % beschränkt, sie bleibt also gleich.

Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen ist nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig bis 6,50 m, die vorliegende Änderung beschränkt die maximale Wandhöhe auf 6,00 m, wird also reduziert. Dagegen wird die zulässige Fristhöhe von 8,50 m auf 10,00 m erhöht.

Die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich sind geprägt durch den bestehenden gewerblichen Betrieb mit den entsprechend vorgelagerten Stellplätzen an der stark befahrenen Staatsstraße 2069 nach Gilching.

Der hohe vorhandene Versiegelungsanteil und die gewerbliche Nutzung schließen eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung aus.

Durch die gewerblichen Nutzungen und Verkehrsflächen und die damit verbundenen Bodenveränderungen sind keine oder nur untergeordnet natürliche Böden im

Gebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich ist ohne nennenswerte ökologische Qualitäten. Lediglich die randlichen Grünstreifen an der Gilchinger Straße sind begrünt und mit Bäumen bestanden.

Es fällt nur hausmüllähnlicher Abfall an, der geregelt entsorgt wird.

Im Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck sind für den Bereich keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Verdachtsflächen erfasst.

Es entstehen auch keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen und Belästigungen für Luft, Wasser und Boden, da nach der bisherigen gewerblichen Nutzung nur eine Umstrukturierung in einen Einkaufsmarkt stattfindet.

Durch das Änderungsvorhaben entsteht kein neues Unfallrisiko.

Zu 4.2 Standort des Vorhabens

Das Gebiet ist mit einem gewerblichen Betrieb mit den zugehörigen Stellplatz- und Betriebsflächen gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße 2069" der Gemeinde Alling bebaut.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild werden durch die vorliegende Änderung nur untergeordnet belastet durch die Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,36 statt der bisher zulässigen 0,20) bei gleich bleibender Größe der maximal zulässigen Versiegelung (80 %) sowie der Höhenbeschränkung der Gebäude (10,00 m statt der bisher zulässigen 8,50 m). Das Schutzgut Arten- und Lebensräume ist betroffen durch die Beseitigung einzelner Bäume an der Staatsstraße für den Einbau der Linksabbiegerspur.

Es bestehen keine der nach Punkt 4.2.3 mit den Unterpunkten 4.2.3.1 bis 4.2.3.7 aufgeführten Schutzgebiete betreffend Natur und Landschaft und keine Gebiete mit besonderen Merkmalen nach den Unterpunkten 4.2.3.9 bis 4.2.3.11.

Allerdings liegt das Gebiet gemäß Unterpunkt 4.2.3.8 in der Schutzzone 3 B des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe (Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling, Eichenau und Puchheim, Landkreis Fürstenfeldbruck, sowie in der Gemeinde Gilching, Landkreis Starnberg, für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe vom 10.12.2002).

Zu 4.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Mögliche baubedingte Auswirkungen ergeben sich im wesentlichen aus der Verlärmung, Staub und Lichtemissionen durch die Baumaschinen.

Während der Bauphase, besonders während der Abbrucharbeiten, kann es zu Staubemissionen und Geräuscheinträgen kommen. Durch diese nur zeitlich begrenzt auftretenden Beeinträchtigungen werden die an der Waldstraße vorhandenen Wohnhäuser betroffen sein. Die nächsten Wohngebäude befinden sich 18 m östlich der Waldstraße.

Das räumliche Ausmaß der anlagenbedingten Auswirkungen ist auf den direkten Eingriffsort beschränkt. Falls zusätzliche Versiegelungen notwendig werden, sind sie durch den rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig. Mit dem ortsnahen Versi-

ckern des Regenwassers kann der Gewässerhaushalt weitgehend wieder ausgeglichen werden.

Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und der Entfernung der Vegetation (Bäume im Straßenbereich, die wieder ersetzt werden) ist untergeordnet, da es sich um einen anthropogen stark überformten Bereich handelt.

Die Schutzgüter Flora und Fauna sind durch das Vorhaben insofern betroffen, als einige bestehende Bäume an der Gilchinger Straße (bedingt durch die Linksabbiegerspur) und an der Waldstraße (bedingt durch die Nähe zur Straße; Baugrube) entfernt werden müssen. Allerdings werden diese Bäume durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wieder ersetzt.

Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen wird nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan um 0,50 m reduziert. Dagegen wird die zulässige Fristhöhe von 8,50 m auf 10,00 m erhöht, was jedoch wegen der Vorbelastung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter führt außer auf das Landschaftsbild durch die höhere Bebauung. Allerdings wird sich diese Beeinträchtigung wegen der vorhandenen und nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume nur gering auswirken.

Das Schutzgut Wasser ist betroffen durch die Lage des Vorhabens in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Ampergruppe. Allerdings erfolgt kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und keine Lagerung oder Behandlung von Abfällen. Die Abwässer werden in den Kanal eingeleitet, die Gründungstiefe liegt höher als der höchste Grundwasserstand. Damit werden alle Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone III B eingehalten.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, da sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler im Gebiet befinden.

4.4 Zusammenfassung

Die Analyse des Vorhabens und der potentiellen Auswirkungen ergibt, dass mit einer erheblichen nachteiligen Auswirkung auf Natur und Landschaft nicht zu rechnen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine veränderte und vorbelastete Landschaft. Betriebsbedingte nachhaltig negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet durch den bestehenden gewerblichen Betrieb mit seinen Aktionsflächen vorbelastet ist. Die durch die Erweiterung zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach sich ziehen, und es wird zu keiner Erhöhung von bisher zulässigen Lärm- oder Schadstoffemissionen kommen wird.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone III B aufgeführten verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen sowie Gebote werden beachtet.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 4.870 qm, also fast 0,49 ha. Es liegt am östlichen Ortsrand von Alling, östlich der Gilchinger Straße St 2069, die von Alling nach Gilching führt.

Der Planungsraum ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der Haupteinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland" zuzuordnen, welches durch das Ampertal zwischen Schöngeising und Fürstenfeldbruck in zwei Teile getrennt wird. Das wellige Hügelland der rißeiszeitlichen Altmoränenlandschaft des Isar-Vorlandgletschers wird durch breite Talzüge unterbrochen, die mit der Münchener Schotterebene in Verbindung stehen. Von Schmelzwässern aufgeschüttete Hochterrassenflächen schließen sich an das reliefierte Moränenland an. Auf Altmoräne und Hochterrassen herrschen ackerbaulich genutzte Lehmböden vor; arme Schotter mit noch größeren Waldgebieten (vorwiegend Nadelwälder) kennzeichnen die Talrinnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend eben.

Im östlichen Bereich des Grundstücks befinden sich Bestandsgebäude, die gewerblich genutzt werden. Die Gebäude werden überplant, es besteht jedoch Bestandsschutz. Der größte Teil der Parzelle ist somit versiegelt.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Waldstraße, gegenüberliegend befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung.

Das Gebiet wird von der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck andererseits an der Haltestelle Sportplatz Alling bedient. Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Mehrzweckhalle und Kindergarten befinden sich in ca. 650 m Entfernung, das Sportgelände an der Gilchinger Straße liegt direkt gegenüber des Plangebiets.

Aufgrund der topographischen Situation besteht vom Planungsgebiet aus keine Sichtbeziehung zum ca. 600 m entfernten Ortsteil Holzkirchen und damit auch keinerlei Beeinträchtigung der dort vorgefundenen Baudenkmäler. Eine Beeinträchtigung des schräg gegenüber stehenden, in Privatbesitz befindlichen Wegkreuzes durch das geplante Bauvorhaben ist aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird dennoch bei Betroffenheit des denkmalgeschützten Wegkreuzes bei allen Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligt.

6 Geplante Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sondergebiets Lebensmittelvollsortimenters östlich der Gilchinger Straße zu schaffen.

Festgesetzt wird daher ein Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit Komplementärnutzungen wie Bäckerei, Café oder Metzgerei und mit den dazugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Stellplätze, Lieferzone, Grünflächen etc.

Es sind maximal 1.740 qm Grundfläche für bauliche Anlagen zulässig Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,8 pro Baugrundstück zulässig. Dies ist notwendig, um die für den Betrieb eines Vollsortimenters notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätze zu ermöglichen. Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes

Es sind maximal 1.200 qm Verkaufsfläche einschließlich der Komplementärnutzungen zulässig. Verkaufsfläche ist dabei der Teil der Geschossfläche, der dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Wind-

fang, Verkaufstheken, Pack- und Entsorgungszonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Mit den geplanten Flächengrößen ist der Vollsortimenter als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten, das bislang - gem. LEP 2006 B 11 1.2.1.2 - im nicht zentralen Ort Alling grundsätzlich nicht zulässig war. Gem. LEP 2013 5.3.1 sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 qm Verkaufsfläche jedoch in allen Gemeinden zulässig. Die Planung entspricht damit diesem Ziel. Der Standort wird grundsätzlich als städtebaulich integriert im Sinne von LEP 5.3.2 (Z) bewertet und dient damit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung: er liegt innerhalb eines baulichen verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Die zudem erforderliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohn- und Dorfgebiet westlich der Gilchinger Straße" wurde die Verlängerung des von Gilching entlang der St 2069 kommenden Fuß- und Radweges bis in das Ortszentrum festgesetzt. Dieser ist über eine bestehende Ampelanlage an der Hartstraße direkt an den Einkaufsmarkt angebunden. Die östlich und nördlichen angrenzenden Wohngebiete sind bereits direkt über die jeweiligen mit Gehwegen versehenen Erschließungsstraßen angeschlossen.

Üblicherweise fordern Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern aus wirtschaftlichen Gründen 1 Stellplatz je 10-15 qm Verkaufsfläche. Die für Stellplätze festgesetzte Fläche erlaubt im vorliegenden Fall jedoch nur die Errichtung von ca. 60 Stellplätzen, was etwa der Hälfte entspricht. Es findet somit schon eine deutliche Begrenzung der Zahl der Stellplätze statt. Gemäß Festsetzung A 8.8 sind versiegelte Flächen zudem grundsätzlich auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind darüber hinaus wasserdurchlässig zu gestalten.

Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster, Balkone, Treppenauf- und abgänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen der BayBO wird angeordnet. Sondergebiete sind je nach Nutzungsart in eine der drei von der BayBO festgelegten Gruppen von Baugebieten gem. Baunutzungsverordnung einzugruppieren (siehe Handkommentar Busse/Dirnberger „Die neue Bayerische Bauordnung", S.67 Ziff. 12). Im Falle eines Sondergebietes Einzelhandel scheint die Eingruppierung als Gewerbegebiet mit einer Abstandsfläche von 0,25 H zwingend, da die BauNVO explizit diese Nutzung bei einer Verkaufsfläche bis 800 qm für Gewerbegebiete vorsieht. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt daher analog zu Art. 6 Abs. 4 Satz 2 Gewerbegebiete 0,25 H, mindestens 3 m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Abstandsfläche anders als die Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus bemisst. Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, soweit dies das festgesetzte Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen zulassen.

Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. oberer Wandabschluss, wird mit 6,00 festgesetzt, die max. zulässige Firsthöhe wird mit 10,00 festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf dabei nicht mehr als 0,30 m über der angrenzenden Oberkante der Straßenverkehrsfläche der Waldstraße liegen.

Es sind nur versetzte Pultdächer zulässig. Für Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 14° festgesetzt. So wird gewährleistet, dass sowohl zur Waldstraße, als auch zur Gilchinger Straße nur eine Wandhöhe von 6 m in Erscheinung tritt. Damit werden Orts- und Landschaftsbild geschützt. Die Festsetzungen zur bauli-

chen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Alling. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Sondergebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem Bauherren Gestaltungsspielraum belässt.

Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen, Holzverschalung oder blendfreie Metallverkleidung. Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Farbanstriche sind in hellen, gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Technische Dachaufbauten sind allseitig um mind. 2,00 m von der darunter liegende Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe von 10,00 m nicht überschreiten. Dachbegrünung und Solar/Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar/Photovoltaik-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen sowie Fremdwerbung sind nicht zulässig. Es ist nur eine Stele/Pylon, drei Fahnenmasten sowie sonstige Werbeanlagen oder Hinweisschilder bis max. 7,00 m Höhe und max. 12 qm Fläche im Bereich der fest-gesetzten Zufahrtsbereiche, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als unteren Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahnmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Gilchinger Straße festgesetzt

7 Erschließung und technische Versorgung

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

Am 27. November 2013 hat in der Gemeinde Alling mit dem Staatlichen Bauamt Freising eine Besprechung hinsichtlich der Reduzierung der Anbauverbotszone stattgefunden. In dieser Besprechung wurden folgende Punkte festgehalten:

• Für die Anlage der Stellplätze kann die Anbauverbotszone auf 5 m vom neuen Fahrbahnrand reduziert werden;

• Die baulichen Anlagen (Baugrenze) können bis zu einem Abstand von 15 m vom neuen Fahrbahnrand abgerückt werden;

Um den laufenden Verkehr auf der Staatstraße nicht zu behindern, wird zur Einfahrt auf das Gelände eine Linksabbiegespur mit den erforderlichen Maßen errichtet.

Sonstige siedlungstechnische Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) sind aufgrund der schon bestehenden gewerblichen Nutzung vorhanden bzw. werden entsprechend verlängert oder erweitert. In diesem Zusammenhang werden schon Gespräche mit den entsprechenden Versorgungsträgern geführt bzw. werden diese an den weiteren Planungen beteiligt.

An der Waldstraße befindet sich innerhalb des Planungsumgriffs eine Ortsnetztrafostation der Bayernwerk AG.

8 Immissionsschutz

Der Baukörper wird entlang der Waldstraße mit dem Mindestabstand von 3 m, abgetrennt durch eine festgesetzte Grünfläche, errichtet. Sämtliche Zufahrten und Verkehrsflächen sowie die Anlieferung können so abgeschirmt durch das Gebäude mit einer Wandhöhe von 6 m nur auf der dem Wohngebiet abgewandten westlichen Seite des Grundstücks untergebracht werden.

Zudem bildet das Gebäude dadurch eine massive Abschirmung des Verkehrslärms von der Staatstraße St 2069 und stellt damit eine deutliche Verbesserung zum Ist-Zustand der genehmigten und im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Gewerbebebauung dar.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214019 / 3 vom 21.02.2014 zum Nachweis der prinzipiellen Verträglichkeit eines Lebensmittelmarktes mit der angrenzenden Bebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Eingabeplanung und der Betreiberangaben zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Auf gelegentliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.

9 Grünordnung

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

Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen und/oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten bzw. zu belassen. Im einzelnen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- je angefangener 200 qm Grundstücksfläche sind jeweils ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.
- Festsetzung zu standortgerechten Laubbäumen oder zu Obstbäumen
- Mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluss auszubilden
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

Im Bereich der Gilchinger Straße werden sechs Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Umsetzung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie sowie der Förderung der Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien ist der Gemeinde Alling ein wichtiges Anliegen, auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nur sehr

begrenzt möglich. Über konkrete Festsetzungen oder Anschlusszwang scheint dies wenig sinnvoll. Es wurde daher soweit möglich eine Ausrichtung der Gebäude sowie Dachneigungen festgesetzt, die den Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern unterstützen.

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt:

Hitzebelastung

- Lage am Ortsrand
- Gehölzpflanzung mit heimischen wärmeliebenden Arten
- mögliche Nutzung von Dachflächen-PV-Anlage mit extremer Hitzebeständigkeit im Material
- bodennaher Luftabfluss weiterhin gewährleistet

Extreme Niederschläge

- Ebene Lage in der Schotterebene
- Keine Erosionsgefährdung
- Anpassung baulicher Anlagen an die ebene Topografie

Starkwindböen und Stürme

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

11 Eingriff/Ausgleich

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

Planfertiger: München, den .....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den 11.6.2014 .....

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