

Gemeinde

# Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

## „Alling Süd“, 8. Änderung Kinderhaus

Entwurfsverfasser

Studio Corso  
Lothringer Str. 28  
81667 München

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

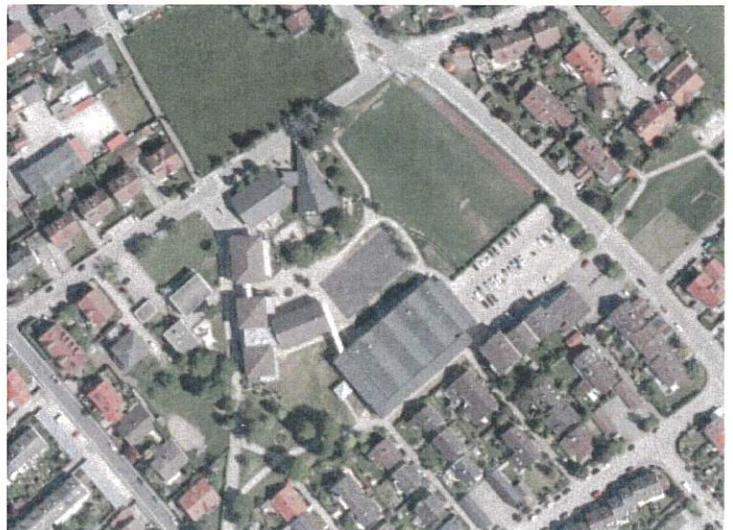
Aktenzeichen

ALI 2-41

Bearbeiter: ne

Plandatum

14.07.2020



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Flächennutzungsplan .....	5
	3.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	6
	3.3 Verfahren .....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
	4.1 Lage.....	7
	4.2 Nutzungen.....	7
	4.3 Erschließung .....	7
	4.4 Boden.....	7
	4.5 Denkmäler.....	8
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	8
	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**

Um den unerwartet hohen Bedarf decken zu können und Vorsorge für die Zukunft zu treffen und damit ihrer gesetzlichen Verpflichtung und der Forderung aus dem LEP 8.3.1 (Z) Kinderbetreuungsangebote in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten nachzukommen, plant die Gemeinde Alling im Bereich des Ortszentrums mit Schule, Kindergarten, Kindergruppe, Kinderhort und Sporthalle ein neues Kinderhaus zu errichten. In diesem sollen insgesamt sechs Kindergarten-gruppen sowie WC-Anlagen, Küche, Ruhe-, Bewegungs- und Werkraum, Speisesaal und Personalzimmer untergebracht werden, sodass der bisherige Kindergarten als Kinderkrippe genutzt werden kann.

Der geplante Neubau widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1974, daher soll dieser den Anforderungen an ein zeitgemäßes Kinderhaus entsprechend geändert werden. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 25.06.2019 beschlossen für den Bereich des geplanten Kinderhauses die 8. Änderung des Bebauungsplans „Alling Süd“ aufzustellen.

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

## **2. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Studio Corso sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers auf einer Teilfläche des Schulsportplatzes an der Ecke Antoni-/Parsbergstraße vor.

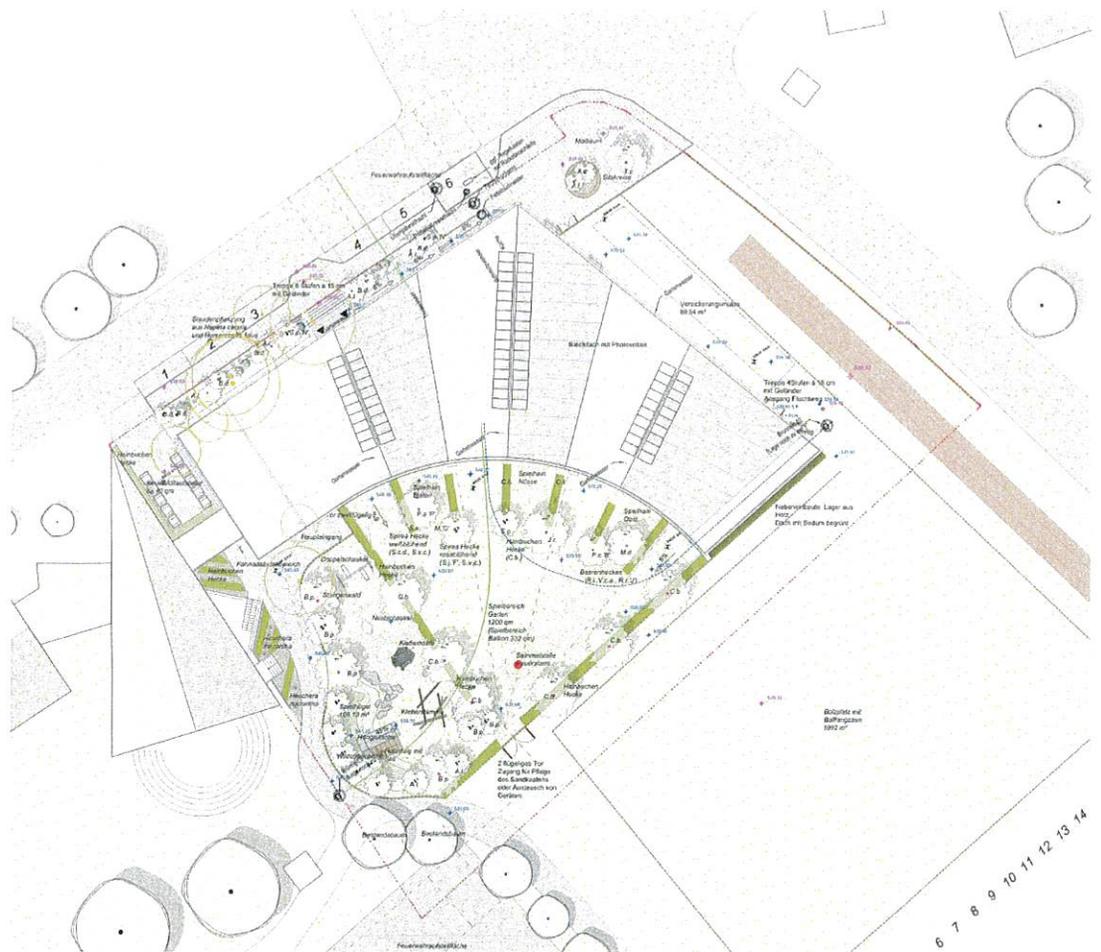


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Vorentwurf Studio Corso/Toponauten ohne Maßstab

Es wurde für das Gebäude eine leicht gebogene L-Form gewählt mit einem Kreisbogen zu den künftigen Freiflächen hin. Die Gruppenräume können so optimal belichtet werden und gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit einen geschützten, von zwei Seiten geschlossenen Garten als Spielfläche für die Kinder anzulegen. Darüber hinaus können dadurch sowohl Maibaum als auch Tartan-Laufbahn erhalten bleiben.

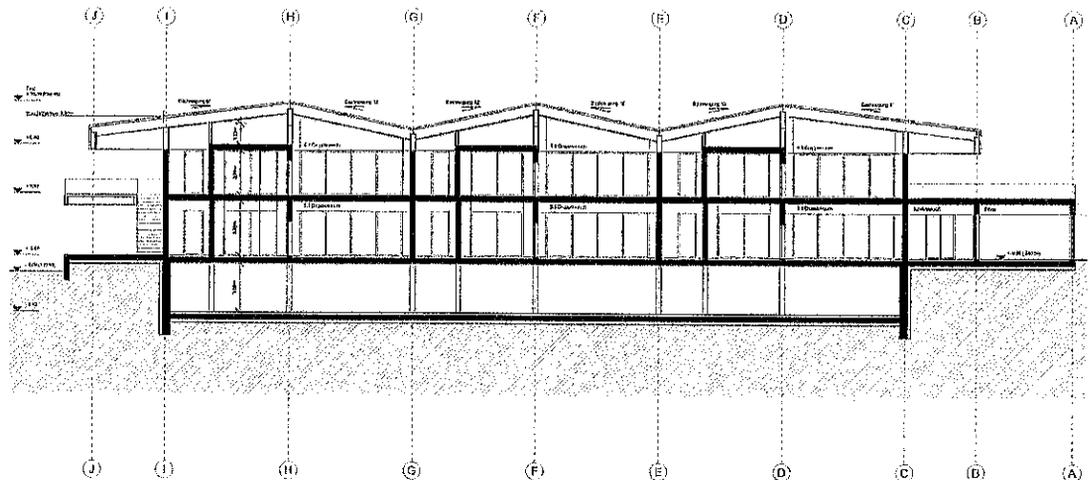


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Vorentwurf Studio Corso/Toponauten ohne Maßstab

Der Baukörper wird durch ein aus drei nebeneinander liegenden Firsten gebildetes Satteldach bedeckt, das sich so an seine unmittelbare Umgebung (Sporthalle) anlehnt und die Massivität des großen Baukörpers entschärft.

Zwischen dem bestehenden – in Zukunft als Kinderkrippe genutzten – Baukörper im Westen und dem Neubau wird ein Foyer als gemeinschaftlicher Haupteingang für Kindergarten und Kinderkrippe errichtet. Dieser ist zukünftig nur von der Südseite aus zugänglich, um den zu erwartenden Hol- und Bringeverkehr von der Antonistraße auf den bestehenden Parkplatz der Sporthalle umzulenken. Hier können Synergieeffekte genutzt werden, da dieser erfahrungsgemäß fast ausschließlich außerhalb der Hol- und Bringeweiten genutzt wird.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan als Sportplatz dargestellte Grünfläche entspricht nicht der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, so dass der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst wird.

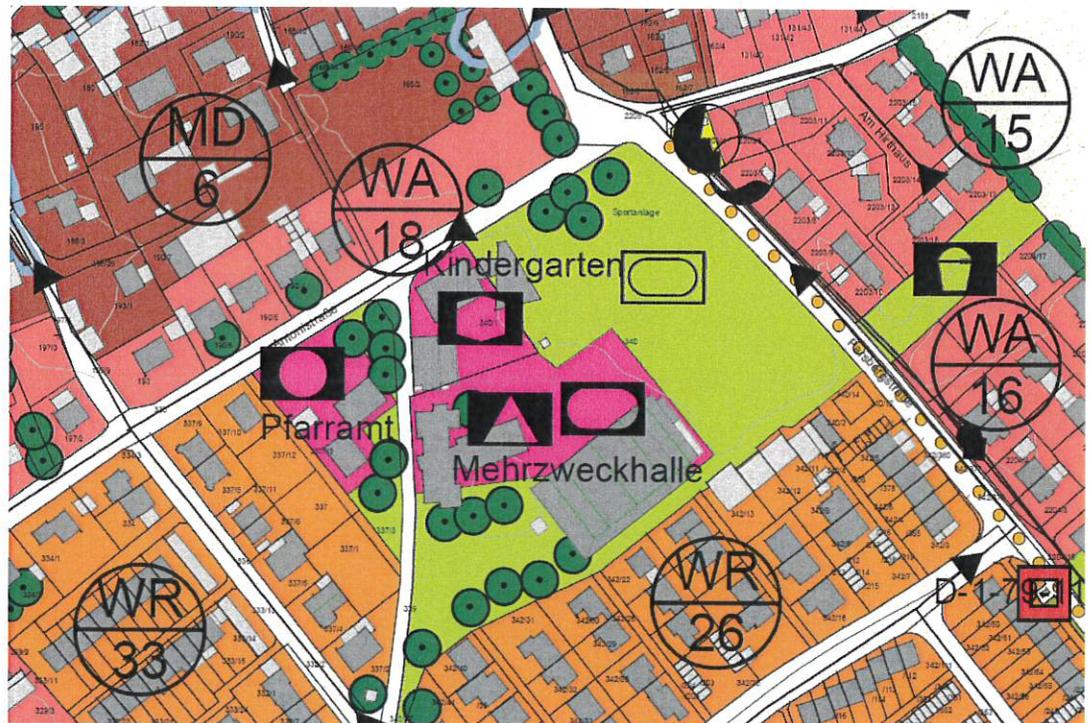


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den genehmigten Bebauungsplan „Alling – Süd“ in der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1974.

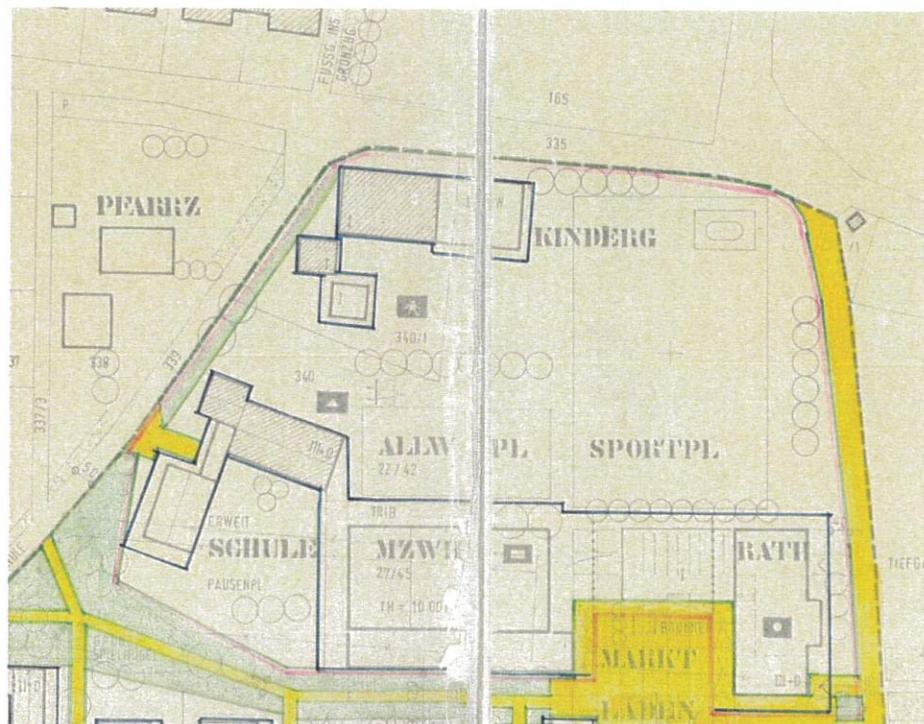


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 ohne Maßstab

### **3.3 Verfahren**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Erweiterung und Verdichtung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt (§13a Abs. 1 S. 5 BauGB). Die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter der Obergrenze einer Grundfläche von 2 ha (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt; von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen. Die als eigenständige öffentliche Belange zu beachtenden Anforderungen des Arten- und Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden in der Planung berücksichtigt.

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 4.550 qm, also ungefähr 0,5 ha liegt im Zentrum des Hauptorts Alling und ist Teil des Ensembles der Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kindergrube, Kinderhort und Sporthalle.

Es wird im Norden durch die Antonistraße und im Osten durch die Parsbergstraße begrenzt.

Im Süden grenzt das Gebiet an die bestehenden Sportflächen.

### **4.2 Nutzungen**

Das Plangebiet wird zurzeit als Sportplatz für die Schule genutzt.

### **4.3 Erschließung**

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Antonistraße und die Parsbergstraße, die jeweils an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden sind.

### **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**

Im Bereich des Planungsumgriffs befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

### **5. Planinhalte**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird gemäß der Planung eine Baufläche für Gemeinbedarf – hier Kinderhaus - festgesetzt.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche sowie einer Wand- und Firsthöhe. Die Wandhöhe wird mit max. 9,50 m und die Firsthöhe mit max. 10,50 m festgelegt. Die Wandhöhe wird zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen. Der Erdgeschoss-Fertigfußboden wird auf 540,50 m über NN festgesetzt.

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**

Offene Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen entlang der Antonistraße zulässig. Hier werden sechs Stellplätze (1 Stellplatz je Gruppe) für die Mitarbeiter festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird im Mittel mit max. 3,0 m festgesetzt.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Der Baukörper wird durch ein aus drei nebeneinander liegenden Firsten gebildetes Satteldach bedeckt, zulässig sind daher nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 8 – 15°. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit oder als beschichtetes Blechdach auszuführen.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### *5.6.1 Verkehrserschließung*

Der Haupteingang ist zukünftig nur von der Südseite aus zugänglich, um den zu erwartenden Hol- und Bringeverkehr von der Antonistraße auf den bestehenden Parkplatz der Sporthalle umzulenken. Hier können Synergieeffekte genutzt werden, da dieser erfahrungsgemäß fast ausschließlich außerhalb der Hol- und Bringeweiten genutzt wird.

Entlang der Antonistraße werden sechs Stellplätze (1 Stellplatz je Gruppe) für die Mitarbeiter festgesetzt.

### *5.6.2 Wasserwirtschaft*

Der Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone III B des mit Verordnung des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 10.12.2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung des WVA. Insoweit sind vom Planungsträger die in § 3 für diese Schutzzone festgelegten Verbote oder Beschränkungen zu beachten, insbesondere hinsichtlich

- der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (§ 3 Abs. 1 Nr. 6.1 der Verordnung),
- der Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der Verordnung)
- des Verbots von Bohrungen, ausgenommen sind Bohrungen bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 5.12 der Verordnung)
- des Verbots von Aufschlüssen oder Veränderungen der Erdoberfläche, soweit die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird (§ 3 Abs. 1 Nr. 2.1 der Verordnung).
- des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (§ 3 Abs. 1 Nrn. 3.2 und 3.3 der Verordnung)

Anfallendes Niederschlagswasser wird oberflächlich über die belebte Bodenzone in einer Versickerungsmulde im östlichen Teilbereich des Planungsgebiets versickert. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen werden die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 beachtet. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet kann die NWFreiV nicht angewendet werden.

## **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 ein standortgerechter Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind an-

zurechnen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

### 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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
<b>Hitzebelastung</b> (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
<b>Extreme Niederschläge</b> (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
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (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 <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -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 <sub>2</sub> -Emissionen
--	--

## 5.9 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m <sup>2</sup>
Baufläche für Gemeinbedarf	3.935
Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	615
<b>Geltungsbereich</b>	<b>4.550</b>

Gemeinde

Alling, den 24.07.2020

StJ  
Erster Bürgermeister Stefan Joachimsthaler