

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan

Am Bachfeld in Biburg

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/1-7

Bearb.: Ne/Man

Plandatum

20.11.2007

19.02.2008

22.04.2008

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|---|
| 1 | Planungsvorgaben |
| 2 | Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets |
| 3 | Geplante bauliche Nutzung |
| 4 | Maß der baulichen Nutzung |
| 5 | Flächenbilanz |
| 6 | Verkehrerschließung |
| 7 | Grünordnung |
| 8 | Eingriffs-/Ausgleichsregelung |
| 9 | Ver- und Entsorgung |

Anlage

Umweltbericht

1 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Alling verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 24.05.2006 rechtsgültig wurde, wurden die Flächen des Planungsgebiets am östlichen Ortsrand von Biburg südlich der Münchener Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) und nördlich davon als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Diese Dorfgebietsflächen sollen bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Bachfeld in Biburg“ wurde vom Gemeinderat Alling in der Sitzung am 20.11.2007 gefasst. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet (ohne Münchner Straße und Ausgleichsflächen im südlichen Geltungsbereich) hat eine Flächengröße von 15.160 qm, also gut 1,5 ha. Es liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Biburg beidseits der Münchner Straße, die von Biburg zur Bundesstraße B 2 führt, am so genannten Bachfeld.

Das Gebiet grenzt im Westen an bestehende Bebauung an und liegt im Norden, Osten und Süden zur freien Landschaft hin. Das Gelände fällt von Nord nach Süd, d.h. von der Münchner Straße aus steigt es in nördlicher Richtung und fällt in südlicher. Die Flächen des Geltungsbereiches werden intensiv durch Ackerbau genutzt. Im Süden des Gebietes besteht am vorhandenen Graben eine etwa 5 m breite Brennesselflur. Das Grundstück südlich des Grabens (außerhalb des Geltungsbereiches) wird durch Grünland genutzt, an das sich ein Waldgebiet anschließt.

Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands dem Fürstenfeldbrucker Hügelland zuzuordnen, welches durch das Ampertal zwischen Schöngeising und Fürstenfeldbruck in zwei Teile getrennt wird. Das wellige Hügelland der rißzeitlichen Altmoränenlandschaft des Isar-Vorlandgletschers wird durch breite Talzüge unterbrochen, welche 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 Lehm Böden vor; arme Schotter mit noch größeren Waldgebieten (vorwiegend Nadelwälder) kennzeichnen die Talrinnen. Der Biotopflächenanteil ist aufgrund der intensiven Nutzung mit 1,95 % als sehr gering zu bezeichnen.

Der Ortsteil Biburg wird von der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck andererseits bedient. Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Mehrzweckhalle und Rathaus befinden sich in ca. 4,0 km Entfernung im Hauptort Alling. Etwa 400 m nördlich des Ortsrands von Biburg, östlich der Brucker Straße (Gemeindeverbindungsstraße Biburg - Gelbenholzen), befindet sich das Vereinsgelände des ASV Biburg.

3 Geplante bauliche Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es für ortsansässige Bauwerber ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Störungen zu vermeiden und den Charakter eines ruhigen Wohngebiets am Land zu gewährleisten, werden Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebietes unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 muss die Bauleitplanung die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und ihrer optischen Wirkung würde die Errichtung von Mobilfunkantennen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch die Homogenität der schon bestehenden und entstehenden Dachlandschaft würde durch solche Anlagen empfindlich gestört werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Mobilfunkanlagen durch ihr gewerbliches Erscheinungsbild dem Charakter des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet widersprechen, wodurch unter anderem auch der soziale Frieden des Quartiers erheblich gestört würde.

Um der exponierten Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen und den Maßstab der benachbarten Bebauung aufzunehmen wird die Bauweise E+D festgesetzt, für Einzelhäuser gilt eine maximale Wandhöhe von 4,0 m und für Doppelhäuser 4,50 m. Nur die Doppelhäuser südlich der Münchner Straße dürfen mit 2 Vollgeschossen bei einer Wandhöhe von maximal 6,20 m errichtet werden.

Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen.

Das Bebauungskonzept sieht vor:

- 17 Einzelhäuser (mit 1 bis 2 WE)
- 12 Doppelhaushälften (mit 1 WE).

Dies ergibt 29 bzw. maximal 46 Wohneinheiten. Bei einer für Alling aktuellen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,6 Pers./WE errechnet sich daraus ein Einwohnerzuwachs um ca. 75 Personen bzw. maximal ca. 120 Personen. Es ist vorgesehen das Baugebiet in zwei Bauabschnitten zu erstellen. Der erste Bauabschnitt umfasst die nördlich der Münchner Straße sowie die westlich der Flurgrenze zwischen Fl.Nr. 565/1 und 565 gelegenen Gebäude. Die östlich davon geplanten Gebäude sollen in einem zweiten Bauabschnitt errichtet werden.

Das Baugebiet bildet den neuen östlichen Ortsrand des Ortsteils Biburg. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen. Neben den Festsetzungen zur Dachneigung, Dachdeckung und Aufbauten wurden daher aus gestalterischen Gründen Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation wie es das LEP mit dem Ziel B V 2.11 fordert ist daher trotzdem gewährleistet.

4 Maß der baulichen Nutzung

Die Baudichte wird im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche pro Bauraum (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundfläche aller Hauptgebäude beträgt in der Summe 3.000 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche (siehe Ziff. 5) errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,24.

5 Flächenbilanz

Ohne die Straßenfläche der Münchner Straße und ohne die Grünflächen (Ausgleichsfläche) im Süden des Geltungsbereichs hat das Gebiet des Bebauungsplans eine Gesamtgröße von 15.160 qm.

Es setzt sich wie folgt zusammen:

Nettobaufläche	ca. 12.640 qm	83,4 %
Grünflächen (ohne Ausgleichsfläche)	ca. 850 qm	5,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Münchner Straße)	<u>ca. 1.670 qm</u>	<u>11,0 %</u>
Bruttobauflächen zusammen	ca. 15.160 qm	100,0 %

6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Münchner Straße. Von dieser aus soll eine Ringstraße die innere Erschließung des Baugebiets gewährleisten.

Die Haltestelle der Regionalbuslinie 845 von Germering nach Fürstenfeldbruck, die die Anbindung an das S-Bahnnetz darstellt, befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Baugebiet.

7 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 und je angefangene 300 qm Grundstücksfläche jeweils mit einem Baum und 3 Sträuchern zu bepflanzen.

Im Zentrum des Baugebiets soll eine ca. 850 qm große Grünfläche mit Spielplatz angelegt werden, die durch einen Fußweg erschlossen wird. Diese soll auch die

Funktion eines Quartierstreffpunkts erfüllen.

8 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

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

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen) und niedriger bzw. mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie I und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Wegen der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen, der geplanten zentralen Grünfläche und den umfangreichen Pflanzbindungen auf den Grundstücken wird der Ausgleichsfaktor mit 0,2 festgelegt.

Der Ausgleichsflächenbedarf errechnet sich aus der Größe des Bruttobaulandes (12.640 qm), der Fläche der öffentlichen Verkehrsflächen (1.670 qm) und dem Ausgleichsflächenbedarf (0,2)

$12.640 \text{ qm} + 1.670 \text{ qm} \times 0,20 = \text{Ausgleichsflächenbedarf: } 2.862 \text{ qm}$

9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des neuen Baugebiets mit Trinkwasser ist gesichert. Dafür muss nur das gemeindliche Leitungsnetz erweitert und müssen die Hausanschlüsse hergestellt werden.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Amperverbands in Eichenau. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist in einen öffentlichen Tagwasserkanal einzuleiten.

Pro Grundstück soll eine Rückhaltungs-/Versickerungsanlage mit einem Fassungsvermögen von 6 cbm mit Drosselabfluss in den neuen Tagwasserkanal errichtet werden.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Fürstentfeldbruck.

Gemeinde:

Alling, den

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