

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Biburg Nord 1. Änderung

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

QS: Mergenthaler

Aktenzeichen

ALI 2-47

Plandatum

19.05.2026 (Satzungsbeschluss)
21.04.2026 (2. Entwurf)
24.02.2026 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Lage	4
1.2	Nutzungen	4
1.3	Eigentumsverhältnisse	4
1.4	Erschließung	5
1.5	Emissionen	5
1.6	Flora/ Fauna	5
1.7	Boden	5
1.8	Denkmäler	6
1.9	Wasser	6
1.10	Sonstiges	7
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	7
2.2	Regionalplan Region München, Region 14 (01.04.2019)	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Bebauungspläne und Satzungen	9
2.5	Bodenschutz	10
2.6	Auslegungsfrist	10
3.	Städtebauliches Konzept	11
4.	Planinhalte	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
4.5	Bauliche Gestaltung	14
4.6	Verkehr und Erschließung	15
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	16
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	17
4.9	Immissionsschutz	18
4.10	Flächenbilanz	18
5.	Alternativen	18
6.	Verwirklichung der Planung	19
6.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	19
6.2	Hinweise AmperVerband	19
	Anlagen	19
	Anlage 1: Baugrunduntersuchung	19
	Anlage 2: Immissionsschutztechnisches Gutachten	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2024 ist es auch für ortsansässige Bauwerber – insbesondere junge Familien - ausreichend Bauland im Ortsteil Biburg zur Verfügung zu stellen. Durch die Lage im Verdichtungsraum München ist auch die Gemeinde Alling einem enormen, ständig ansteigenden Siedlungsdruck ausgesetzt. Dies führt zu einer verstärkten Baulandnachfrage und erschwert den Gemeindebürgern einen Baugrunderwerb.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan (Ur-Plan) sieht auf der zur Überplanung vorgesehenen gemeindeeigenen Parzelle – anders als auf den umliegenden Parzellen - einen Geschosswohnungsbau mit einer Tiefgarage vor. Es hat sich jedoch mittlerweile herausgestellt, dass der Bedarf an Geschosswohnungen im Ortsteil Biburg nicht in dem Maße gegeben ist, wie er noch zur Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans angenommen wurde. Der mittlerweile gestiegene Bedarf an kleineren, individuellen Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern wird daher zum Anlass genommen, die Planung mit dem Geschosswohnungsbau mit max. 16 Wohneinheiten zu ändern in eine kleinteiligere Planung mit 3 Doppelhäusern und oberirdischer Parkierung.

Da die zur Rede stehenden Grundstücke bereits von 3 Seiten mit öffentlicher Erschließung umgeben ist, geht die Gemeinde von einer Planung im bebauten Innenbereich aus, d.h. der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

- Die festgesetzte Grundfläche der 1. Änderung beträgt mit insgesamt ca. 480 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB); auch unter Einbeziehung der GR des Ur-Plans: 1.975 m² (Ur-Plan) + 480 m² (1. Änderung) = 2.455 m²
- 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 bestehen 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).

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 bzw. mit dem Urplan bereits angemessen berechnet wurden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

1.1 Lage



Abb. 1 Plangebiet Ur-Plan 2024 (pink gestrichelt), Plangebiet 1. Änderung (rot) ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Aufteilungsvorschlag des ursprünglichen Bebauungsplans, die Parzellierung wurde im Zuge der Umsetzung bereits entsprechend vorgenommen (hier Parzelle 16). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Fl.Nr. 83/7, 528/2 und 529/2, alle Gemarkung Biburg und weist eine Größe von ca. 1.730 m² auf.

Aktuell liegen bereits für einzelne umliegende Grundstücke Bauanträge vor; die Baumaßnahmen für die Gebäude sind z.T. bereits in der Umsetzung.

1.2 Nutzungen

In der näheren Umgebung ist überwiegend Wohnbebauung zu finden. Der Planbereich des ursprünglichen Bebauungsplans wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Süden grenzt das Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplans an bereits bestehende Wohnbebauung an, im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft.

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Planumgriffs befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sollen an Bauinteressent:innen veräußert werden.

1.4 Erschließung

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leistungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) liegen in der bereits erstellten neuen Erschließungsstraße, die ihrerseits an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist.

1.5 Emissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Ur-Plans wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung erstellt. Aufgrund der geänderten Beurteilungsgrundlage und den mit der Neufassung der TA Luft 2021 verbundenen Änderungen in der Ausbreitungsrechnung wurde das Gutachten in 2024 überarbeitet. Die Ausbreitungsparameter wurden dabei überprüft, wo erforderlich geändert und in der Abwägung berücksichtigt.

Lt. Gutachten wird der Immissionswert von 10 % auf den überbaubaren Flächen des Ur-Plans überwiegend eingehalten. Lediglich auf den Randparzellen 17 und 1 im Norden, welche im Übergang vom Wohngebiet zum Außenbereich liegen, wird der Immissionswert von 10% stellenweise geringfügig um 1% überschritten.

Die in der gegenständlichen Planung vorgesehenen Baufenster sind davon jedoch nicht betroffen (lediglich der nordwestlichste Freibereich der Parzelle 16a weist einen Wert von 11 % auf). Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen zu erwarten. Maßnahmen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

1.6 Flora/ Fauna

In ca. 560 m Luftlinie in westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00309.08 „Mittlere Amper, Weiher-Einfang Fürstenfeldbruck“, welches jedoch aufgrund der großen Entfernung durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Sonstige Schutzgebiete, Biotope, o.ä. sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und weist keine besonderen Artenschutzvorkommen auf.

1.7 Boden

1.7.1 Altlasten

Für den Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 2024 wurde im Jahr 2019 durch das Büro Blasy Mader ein Baugrundgutachten erstellt (Projekt-Nr. 10072, Stand 26.02.2019), welches bereits in der ursprünglichen Planung berücksichtigt wurde.

An zwei Bohrpunkten (KRB 2 und KRB 5) an der südlichen Grenze des aktuellen Planumgriffs wurden Auffüllungen bzw. Ziegelbruch festgestellt.

Weitere großflächige 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 großflächigen Auffüllungen ableiten lassen.

1.8 Denkmäler

1.8.1 Bodendenkmäler

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

1.8.2 Baudenkmäler

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



Abb. 2 Bodendenkmal Primizkreuz (rosa), Planumgriff (rot); ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 14.01.2026

1.9 Wasser

1.9.1 Grundwasser

Im Baugrundgutachten des Büros Blasy Mader (2019) wurde an 2 Bohrpunkten östlich der neuen Planstraße in einer Tiefe von 4,0 bzw. 4,5 m unter Geländeoberkante bzw. 580,4 bzw. 581,2 m ü. NN Wasserstände im Bohrloch gemessen. Mit einem zusammenhängenden „Grundwasserstockwerk“ ist jedoch lt. Gutachten erst ab einer Tiefe von ca. 20 m unter GOK zu rechnen, so dass mit unterkellerten Bauwerken der Grundwasserspiegel nicht beeinträchtigt wird. Bei den Bohrpunkten im aktuellen Planumgriff konnte lt. Gutachten kein Wasser festgestellt werden.

Jedoch ist insbesondere nach ergiebigen Niederschlagswasserereignissen aufgrund der gering wasserdurchlässigen Schichten ggf. von zeitweiligem Schichtenwasser auszugehen.

1.9.2 Oberflächenwasserbeseitigung, Versickerung

O.g. Baugrundgutachten kommt außerdem zu folgendem Ergebnis:

„Das anfallende Niederschlagswasser kann in den anstehenden Rißkiesen auf den Grundstücken über Rigolen und Sickerschächte versickert werden. Für die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 empfehlen wir für die rißzeitlichen Moränenkiese der Bodengruppe GU* einen kf-Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s anzusetzen. Im Bereich des Sickerkegels sind bindige Schichten und eventuell verunreinigte Böden (Auffüllungen mit Fremdartellen) vollständig auszuräumen. Wir empfehlen daher im Versickerungsbereich einen Bodenaustausch bis auf die anstehenden, durchlässigen Moränenkiese vorzunehmen. (...)“

Im Gutachten wird eine Bauwasserhaltung empfohlen, da durch die geringe Durchlässigkeit der Schichten mit einem erhöhten Wasseraufkommen zu rechnen ist.

1.9.3 Hochwasserschutz

Die Flächen im Planumgriff liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche. Besondere Maßnahmen sind daher nicht zu ergreifen.

1.9.4 Schmutzwasserbeseitigung

Der Amperverband plant die Errichtung eines Pumpwerks zur Ableitung der Schmutzwässer aus dem Bebauungsplangebiet „Biburg Nord“, das sich im Nordosten des Baugebietes befindet.

1.10 Sonstiges

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.06.2023, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter

Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, werden Flächen überplant, die bereits in dem rechtsgültigen Bebauungsplan überplant waren. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Vorhaben ist weiterhin Teil einer künftigen Bebauung und gliedert sich damit an den Ortskern von Biburg an. Dadurch das Quartier ist an den vorhandenen Siedlungskörper angebunden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Zu pflanzende Bäume tragen zu einer Durchgrünung und zu gesunden Wohnverhältnissen des Plangebiets bei. Es werden keine zusätzlichen Flächen als bisher überplant.

2.2 Regionalplan Region München, Region 14 (01.04.2019)

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Grünzug Ampertal (RP 14 BII Z 4.2.2).

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans blieb die Abgrenzung der Grünzüge im Wesentlichen unverändert. Die Gemeinde Alling fasste im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Gesamtfortschreibung zum Regionalplan den Beschluss, u.a. im Norden des Ortsteils Biburg zu beantragen, den Regionalen Grünzug zu reduzieren, um in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt zu werden.

Für die Nebenorte lässt der Regionalplan jedoch grundsätzlich auch eine überlagernde Darstellung von Siedlung und Grünzug zu. Entwicklungspuffer wurden für Hauptorte vorgesehen. Dennoch ist auch in den überlagerten Nebenorten eine funktionsgemäße Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen.

Dabei ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit folgenden Funktionen Regionaler Grünzüge zu prüfen und sicherzustellen:

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- Gliederung der Siedlungsräume
- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Die grundsätzliche Bebaubarkeit wurde bereits mit dem Ur-Plan „Biburg Nord“ nachgewiesen und begründet.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass weitere Ausführungen bzgl. des Regionalen Grünzugs im Rahmen der vorliegenden Planung entbehrlich sind.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Erstellung des Ur-Bebauungsplans „Biburg Nord“ im Parallelverfahren geändert (14. Änderung, 2024). Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar:



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (14. Änderung), ohne Maßstab

Die vorliegende Planung entwickelt sich damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Biburg Nord“ vor. Dieser wird mit der gegenständlichen 1. Änderung innerhalb des Planumgriffs geändert.

Mit dem Ur-Plan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung

von 7 Einfamilienhäusern, 5 Doppelhäusern, 3 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Der mittlerweile gestiegene Bedarf an kleineren, individuellen Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern veranlasst die Gemeinde auf den Geschosswohnungsbau auf Parzelle 16 zu verzichten und stattdessen Bauräume für 3 Doppelhäuser anzubieten.

Die grundsätzlichen Ziele des Ur-Plans war die städtebaulichen Kubaturen mittels Grundfläche, Wandhöhe und Dachneigung zu definieren und darüber hinaus die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäudetyp zu regeln. Dies wird grundsätzlich für die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen und dort, wo erforderlich, angepasst.

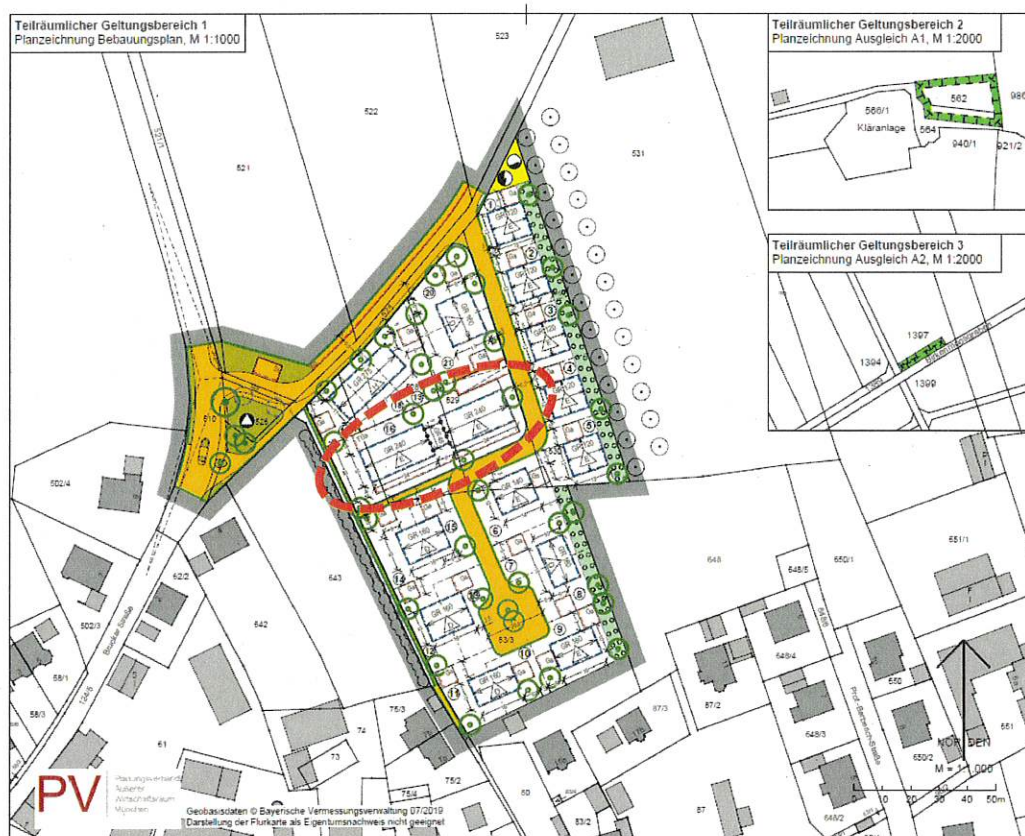


Abb. 4 Ur-Plan „Biburg Nord“ (2024) mit Ausgleichsflächen, mit Markierung Plangebiet 1. Änderung (rot)

2.5 Bodenschutz

Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung, mit der Flächen überplant werden, die bereits als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden baulichen Anlagen überplant sind. Neue Flächen oder Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

2.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats,

mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

3. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für die 1. Änderung greift die Körnung der künftigen umliegenden Bebauung auf und übernimmt die Struktur der Doppelhausbebauung.



Abb. 5 Städtebaulicher Entwurf mit Schemaschnitt, o.M., Stand April 2026

Durch den Ost-West-orientierten, länglichen Umgriff des Plangebiets können die Doppelhäuser nebeneinander angeordnet werden, wodurch die ursprüngliche Anordnung des langgestreckten Geschosswohnungsbaus einerseits aufgenommen, andererseits uminterpretiert wird. Durch die Verbreiterung des Baugrundstücks an der nordöstlichen Grenze sind Grundstücksgößen für die Parzellen 16e und 16f etwas größer, wodurch eine versetzte Anordnung des Doppelhauses 3 und dadurch größere Südostgärten ermöglicht werden. Da am westlichen Ende der Zufahrt (Länge ca. 65 m) für die Parzelle 16a eine kleine Wendemöglichkeit geschaffen werden soll, wird das Doppelhaus 1 nochmals etwas nach Südosten versetzt, so dass sich eine abgestufte

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Anordnung der 3 Doppelhäuser ergibt, was insgesamt für einen aufgelockerten Städtebau sorgt.

Durch die im Vergleich zum Ur-Plan geänderte Gebäudetypologie entstehen kürzere Einzelbaukörper, die mehr Durchblicke ermöglichen. Die Doppelhäuser erhalten durch ihre den Grundstücksgrenzen folgenden Orientierung gut nutzbare Südost-Gärten und -Terrassen. Die Parkierung erfolgt über je eine Garage/Carport pro Doppelhaushälfte und wird zwischen den Doppelhäusern vorgesehen. Zusätzlich sind entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze offene Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Nordosten von der neuen Planstraße aus, so dass die südwestlichen Gärten ungestört bleiben. Es wird eine Realteilung für die 6 Grundstücke vorgeschlagen. Die Zufahrt an der gartenabgewandten Nordwestseite stellt sicher, dass die privateren Wohnbereiche (Wohnen, Terrasse, Garten, Individualräume im OG) ungestört nutzbar sind.

Im Entwurf wurden die erforderlichen Stellplätze mit 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und mit einem Bedarf von 2 Stellplätzen je Wohneinheit berechnet/dargestellt. Dies wird auch entsprechend festgesetzt: Zulässig ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte, gefordert werden 2 Stellplätze je Wohneinheit. Insgesamt sind somit 12 Stellplätze nachzuweisen.

Baumpflanzungen sollen eine gute Durchgrünung des Quartiers herstellen und klein-klimatisch für Abkühlung und ausreichend Schatten sowie Brutmöglichkeiten für Vögel sorgen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird, wie im Urplan „Biburg Nord“, weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden sich städtebaulich nicht in die umgebenden Strukturen einfügen und sind demzufolge weiterhin ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche sowie der Wandhöhe entsprechend dem Ur-Plan Biburg Nord: WH = 6,20 Meter (unverändert) festgesetzt. Die Grundfläche für alle 3 Bauräume reduziert sich im Vergleich zum Ur-Plan um 48 m² von 528 m² auf 480 m², da auf Grund der Gebäudetypologie „Doppelhaus“ mit Abständen/Abstandsflächen zwischen den Gebäuden geplant werden muss und kein Zwischenbau mehr erforderlich wird. Um in der Körnung des ursprünglichen Bebauungsplans zu bleiben (GR 160 m² für Doppelhäuser) wird auch bei der vorliegenden Planung für Doppelhäuser 160 m² vorgesehen (80 m² je Doppelhaushälfte).

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Dies weicht von den Festsetzungen für das restliche, ursprüngliche Plangebiet ab, ist jedoch den räumlichen Gegebenheiten, dem Grundstückszuschnitt und den Zufahrtsanforderungen geschuldet und vermeidet beim Umgang mit dem ruhenden Verkehr (nachzuweisende Stellplätze je Wohneinheit) eine Ungleichbehandlung der Bauwerber aus dem restlichen Plangebiet des Ur-Plans.

Die Wandhöhe wird zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand/Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen. Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt min. 0,15 Meter über der Geländeoberkante und max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Oberkante der südöstlichen öffentlichen Erschließung im Bereich des Bauraums.

Die Zuordnung der Festsetzungen zur Grundfläche sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten wurde durch die Abgrenzung der konkreten Bezugsflächen vorgenommen (Signatur „Knödellinie“).

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.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen, insbesondere Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen, bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von

- Parzelle 16a – 16d: 0,70
- Parzelle 16 e und 16f: 0,64

überschritten werden. Diese Überschreitung liegt über der im Ursprungsplan zulässigen Überschreitung von 0,5. Die erhöhte Überschreitung ist städtebaulich und funktional begründet. Das Plangebiet ist durch die Anordnung von drei Doppelhäusern mit einer gemeinsamen privaten Erschließung geprägt. Aufgrund der Lage des Grundstücks an den öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraße mit Kurve an 2 Seiten sowie Fußweg an 2 Seiten) sowie der voraussichtlichen Ausrichtung der Hauptaufenthaltsräume und privaten Freibereiche nach Südosten ist eine Erschließung sämtlicher Doppelhaushälften über die Nordwestseite städtebaulich sinnvoll und erforderlich. Die unterschiedlichen Werte ergeben sich, da die Parzellen 16e und 16f größer sind und dadurch anteilig weniger Fläche für die Erschließung benötigen. Daher wird die zulässige Gesamtversiegelung geringer angesetzt.

Zwischen den Doppelhäusern sind Garagen angeordnet, die einen Teil der erforderlichen Stellplätze aufnehmen. Der jeweils zweite notwendige Stellplatz je Wohneinheit kann offen entlang der privaten Erschließungsstraße (an der nördlichen Grundstücksgrenze) angeordnet werden. Durch diese Bündelung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten auf der Nordwestseite wird der KFZ-Verkehr räumlich konzentriert. Dies führt zwar zu einem erhöhten Anteil befestigter Flächen, ermöglicht jedoch zugleich die Ausbildung zusammenhängender, ruhiger und gut besonnener Freibereiche an der Südostseite der Gebäude, die frei von Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr bleiben.

Eine alternative Erschließung, insbesondere über die Südostseite, würde zu einer Zerschneidung der privaten Freibereiche, zu Nutzungskonflikten zwischen Aufenthalt und Verkehr sowie zu einem insgesamt höheren Flächenverbrauch durch zusätzliche Erschließungsanlagen führen.

Die höhere Überschreitung der Grundfläche bis zur oben genannten Gesamtversiegelung ist daher funktional erforderlich, städtebaulich gerechtfertigt und unter Berücksichtigung der Ziele einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung sowie einer geordneten Erschließung angemessen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es werden 3 Bauräume für Doppelhäuser vorgesehen, die versetzt zueinander angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden, da diese Anlagen eine geringe städtebauliche Wirksamkeit besitzen.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, aber mindestens 3 m. Damit soll u.a. eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand gewährleistet werden.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine Ungleichbehandlung mit den Bauwerbern aus dem Ur-Plan auszuschließen, wird die zwischenzeitlich in 2025 neu beschlossene Stellplatzsatzung der Gemeinde Alling bei vorliegender Bebauungsplanänderung nicht angewendet. Es wird auf die ursprüngliche Regelung zurückgegriffen, die auch für Doppelhaushälften je Wohneinheit – unabhängig von der Wohnungsgröße - 2 Stellplätze festsetzt.

Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig, d.h. es sind insgesamt 12 Stellplätze (2 Stellplätze je Parzelle) nachzuweisen. Dies weicht von den Festsetzungen des Ur-Plans ab, ist jedoch wie oben beschrieben dem besonderen Grundstückszuschnitt geschuldet und trägt der erforderlichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs Rechnung.

Garagen und Carports sind auch weiterhin nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Planung ermöglicht neben der Errichtung einer breiten Einzelgarage/Carport im Anschluss an die jeweilige Doppelhaushälfte die Unterbringung eines weiteren offenen Stellplatzes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Da zur flexiblen Anordnung der Garagen/Carports die entsprechenden Bauräume großzügig gefasst sind, wird zur Begrenzung der städtebaulichen Kubatur sowie der Versiegelung die Größe der Einzelgarage mit max. 24 m² zugelassen.

Um die Zufahrt zu allen Gebäuden sicherzustellen, ist an der Nordwestseite ein Geh-/Fahr-/Leitungsrecht erforderlich, welches sich auch auf die Vorbereiche der mittleren Garagen erstreckt. Damit wird eine Wendemöglichkeit für alle sicher gestellt. Auch aus diesem Grunde sind Einfriedungen zwischen den Garagen auf der Zufahrtsseite nicht zulässig.

Nicht mehr erforderlich für die vorliegende Planung sind Festsetzungen zu Tiefgarage und deren Rampe, da für den geplanten Gebäudetypus nur oberirdische Parkierung infrage kommt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen gestrichen, die sich auf die private Grünfläche am östlichen Ortsrand beziehen. Die Höhenlage der Nebenanlagen wird darüber hinaus auf den gleichen Bezugspunkt bezogen wie die Hauptanlagen.

Der Stellplatznachweis ist innerhalb des Geltungsbereichs künftig auf Basis der jeweils gültigen Stellplatzsatzung zu führen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist Teil des neuen nördlichen Ortsrands von Biburg. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation werden – analog zum Ur-Plan - gestalterische

Festsetzungen getroffen, die ein homogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen.

Weiterhin von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild ist, dass die Doppelhäuser profilgleich und ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung hinsichtlich Material und Farbe auszuführen sind.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die Löschangriffe und Personenrettung für die Parzellen 16a und 16 b können über den südöstlich gelegenen Teil der neuen Planstraße erfolgen. Eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück für Feuerwehrfahrzeuge ist nicht gegeben. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,2 m nicht gegeben.

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung wurden bereits beim Ur-Plan berücksichtigt und bei Errichtung der neuen Erschließungsstraße umgesetzt.

4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

4.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Vom Ingenieurbüro Blasy – Mader GmbH wurde mit Datum vom 26.02.2019 ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das anfallende Niederschlagswasser kann in den anstehenden Rißkiesen auf den Grundstücken über Rigolen und Sickerschächte versickert werden. Für die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 empfehlen wir für die rißzeitlichen Moränenkiese der Bodengruppe GU* einen kf-Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s anzusetzen. Im Bereich des Sickerkegels sind bindige Schichten und eventuell verunreinigte Böden (Auffüllungen mit Fremdanteilen) vollständig auszuräumen. Wir empfehlen daher im Versickerungsbereich einen Bodenaustausch bis auf die anstehenden, durchlässigen Moränenkiese vorzunehmen.

Vor allem in den südlichen und südöstlichen Bauabschnitten um KRB3, KRB6 und KRB9 sind geringer durchlässige Schichten zu erwarten und ein stärkerer Bodenaustausch vorzusehen, ggf. kann auch eine Ableitung des Niederschlagswassers von diesen Grundstücken in Betracht gezogen werden.“

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Ur-Plan werden größten Teils übernommen. Sie 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.

Um eine entsprechende Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten sind pro betroffener angefangener 300 qm Baugrundstück mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.

Es werden entweder Bäume 1. oder 2. Ordnung gefordert, so dass Grundstückseigentümer die Möglichkeit haben, auch auf kleinere Baumarten auszuweichen. Die Mindestpflanzqualitäten sind recht groß gewählt, um bereits kurz nach der Pflanzung ein wahrnehmbares Grün mit seinen klimatischen und ökologischen Funktionen zu sichern.

Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. 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.

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

Zur sicheren Umsetzung der Eingrünung durch eine durchgehende, dichte, einreihige Heckenbepflanzung auf der Parzelle 16a erfolgt statt eines Hinweises eine Festsetzung dazu.

Darüber hinaus wird die Errichtung von Steingärten ausgeschlossen, um die Durchgrünung des Baugebietes zu erhöhen. Hier erfolgt eine angepasste Formulierung der bisherigen Festsetzung aus dem Ur-Plan.

Entfallen können folgende Festsetzungen aus dem Ur-Plan, da sie innerhalb des Plangebiets nicht (mehr) erforderlich sind:

- Private Grünfläche
- zu erhaltender Baum
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Höhe durchwurzelbare Bodenüberdeckung über Tiefgarage

4.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Für den Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2024 wurde ein Umweltbericht

erstellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt zu keinen neuen oder erheblich geänderten Umweltauswirkungen im Vergleich zum Ursprungsplan. Der Umweltbericht wurde im Urplan als sachgerechte fachliche Grundlage herangezogen und in der Abwägung berücksichtigt.

Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte zusätzliche Versiegelung führt nicht zu einem Ausgleichserfordernis. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese gesetzliche Fiktion gilt unabhängig vom Umfang der im Einzelnen zugelassenen Versiegelung, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB die maßgeblichen Schwellenwerte nicht überschreitet.

Daher können die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung entfallen.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

4.8.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (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)	überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen; Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern

4.9 Immissionsschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden. Festsetzungen dazu sind nicht erforderlich.

4.10 Flächenbilanz

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²
Geltungsbereich/Allgemeines Wohngebiet/Bauland	1.730
Grundfläche GR 1	480
Grundfläche GR 1 incl. 15% Terrasse	552
GRZ 1 incl. 15% Terrasse	0,32
Gesamtversiegelung incl. Anlagen § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1–3 BauNVO	0,68

5. Alternativen

Eine gesonderte Alternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da das Plangebiet innerhalb eines bereits überplanten Wohngebiets mit vergleichbarer Gebäudetypologie, Dichte und Erschließungsstruktur liegt. Wesentlich unterschiedliche Standorte, die die gleiche städtebauliche Funktion übernehmen könnten, bestehen nicht.

Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur ein und führt zu keinen erheblich anderen städtebaulichen oder umweltfachlichen Auswirkungen. Ein Verzicht auf Alternativenprüfung ist daher sachlich gerechtfertigt.

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll an einen Bauwerber veräußert werden.

6.2 Hinweise AmperVerband

Zur wasserversorgungstechnischen Erschließung der Doppelhäuser muss auf Kosten der angrenzenden Grundstückseigentümer in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche (GFL) eine gemeinsame Grundstücksanschlussleitung im Sinne von § 3 der gemeindlichen Wasserabgabesatzung (WAS) durch die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Alling verlegt und mit der Versorgungsleitung verbunden werden.

Zur abwasserentsorgungstechnischen Erschließung müssen die Grundstückseigentümer, die an die im Bebauungsplan als GFL bezeichneten Fläche anliegen, einen privaten Sammelkanal im Sinne von § 3 der Entwässerungssatzung (EWS) des AmperVerbands erstellen und mit dem Kanal verbinden.

Die im Zuge der Erschließung des Baugebiets mit der Gemeinde abgestimmte Vorstreckung des Anschlusskanals kann für die Doppelhäuser nicht mehr verwendet werden. Sie muss auf Kosten des Grundstückseigentümers zurückgebaut werden.

Anlagen

Anlage 1: Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchung in der Fassung vom 26.02.2019, BLASY + MADER GmbH

Anlage 2: Immissionsschutztechnisches Gutachten

Immissionsschutztechnisches Gutachten in der Fassung vom 12.08.2019, und Gutachten zur Luftreinhaltung Nr. 4917-01_E02 vom 12.01.2024, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB

Gemeinde

Alling, den

21.05.2026



Erster Bürgermeister Stefan Joachimsthaler