

| | |
|---------------|---|
| Gemeinde | Alling Lkr. Fürstenfeldbruck |
| Bebauungsplan | „Biburg West“, 1. Änderung |
| Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München |
| | Az.: 610-41/2-39 Bearb.: ne |
| Plandatum | 31.03.2020 (Satzungsbeschluss) |

Begründung

Inhalt

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Geltungsbereich | 2 |
| 2 | Planungsanlass und Verfahren | 2 |
| 3 | Inhalt der Bebauungsplan-Änderung | 2 |
| 4 | Grünordnung | 3 |
| 5 | Eingriff/Ausgleich | 3 |

1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 262 Gemarkung Biburg.

2 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Alling hat am 25.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Biburg West“ in der Fassung vom 03.01.1974 in einem Teilbereich zu ändern.

In einem Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sollen die Baugrenzen angepasst werden, um die Bebauung mit einem zusätzlichen Gebäude zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es für ein – bislang teilweise unbebautes - Grundstück eine sinnvolle und dichtere Bebauung zu ermöglichen. Im ursprünglichen und noch rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs nicht vorgesehen. Es ist daher erforderlich die Planung entsprechend anzupassen, um die städtebaulichen Ziele einer Verdichtung bereits besiedelter und erschlossener Bereiche anstelle der Neuversiegelung unbebauter Flächen zu erreichen. So kann hier ein weiterer Bauraum erschlossen werden, um dringend erforderliche Bauflächen für die einheimische Bevölkerung bereitzustellen. Es handelt sich also nicht um lediglich private Bauwünsche, sondern vielmehr um notwendige Korrekturen des rechtskräftigen Bebauungsplans, um den inzwischen deutlich anderen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zu entsprechen. Aus Sicht der Gemeinde ist damit eine Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden. Dass die Änderung sich nur auf eine einzelne private Parzelle beschränkt, liegt daran, dass die übrigen Grundstücke schon bebaut bzw. wie vorgesehen bebaubar sind. Eine Überplanung ist hier daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus entsteht durch die Errichtung des geplanten Gebäudes in der Flucht der benachbarten Gebäude (westliche Baureihe) ein durchgehender abgerundeter westlicher Ortsrand. Dies ist explizit städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Regelung einer besseren Bebaubarkeit. 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.

Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von den Verfahrensschritten gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Um eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des ca. 100 m tiefen Grundstücks zu ermöglichen wird hier ein zweiter zusätzlicher Bauraum eingefügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der maximalen Wandhöhe.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche

von Balkonen, Vordächern und Wintergärten um 20 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,41 überschritten werden.

Da das Grundstück nicht geteilt werden soll, wird zur Sicherung der Erschließung und der Feuerwehrezufahrt eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

4 **Grünordnung**

Maßnahmen der Grünordnung:

- Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden
- Festsetzungen zu den Mindestpflanzgrößen der Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

5 **Eingriff/Ausgleich**

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Gemeinde:

Alling, den

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