

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans „Holzkirchen Südwest“

Planfertiger

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

Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2-31 Bearb.: ne/ba

Plandatum

19.05.2015

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich	2
2	Planungs- und Baurecht	2
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Verfahren	2
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	2
5	Geplante Nutzung	3
6	Grünordnung	3
7	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	4

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl. Nr. 2707 T der Gemarkung Alling.

2 Planungs- und Baurecht

Die Gemeinde Alling verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, im südwestlichen Teilbereich ist ein schmaler Streifen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Für einen über das Planungsgebiet hinausgehenden Bereich wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, in der Sitzung vom 24.04.2012 hat der Gemeinderat Alling für diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2012 den Satzungsbeschluss gefasst.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Fürstentum trifft für den Geltungsbereich keine detaillierten Aussagen. Das Gebiet gehört zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Verfahren

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bislang oberirdisch festgesetzten Stellplätze in einer Tiefgarage unterbringen zu können. Hierzu wird für einen Teilbereich des ursprünglichen Umgriffs der Bebauungsplan geändert. Der bisherige Planteil wird für den Teilbereich des Grundstücks Fl.Nrn. 2707 durch beiliegenden Planteil ersetzt, entsprechende textliche Festsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ersetzt.

Es wird ein reguläres Aufstellungsverfahren durchgeführt.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 4.160 qm, also gut 0,4 ha. Es liegt südöstlich von Alling im Ortsteil Holzkirchen in unmittelbarer Nähe eines mit mächtigen Bäumen bestandenen und mit Seerosen begrünten Weihers.

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum Fürstentumbrucker Hügelland.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 2707 befindet sich ein teilweise denkmalgeschützter Vierseithof, „Schlossbauerhof“ genannt, für den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzkirchen Südwest“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung in einen Mehrgenerationenhof unter Beibehaltung der ursprünglichen Bebauungsstruktur geschaffen wurden. Um den Gemeinschaftshof des ehemaligen Vierseithofes entstehen Wohnungen, altengerechte Wohnungen, Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus

5 Geplante Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind pro Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Besucherstellplätze sind zusätzlich 10% der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlage in der ehem. Hofstelle waren im rechtskräftigen Bebauungsplan als oberirdische Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Diese sollten vom Schabweg aus erschlossen werden.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen, sowie aus Rücksicht gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und auch aus immissionsschutztechnischen Gründen sollen die erforderlichen Stellplätze nun in einer Tiefgarage südwestlich des Schlossbauerhofs untergebracht werden. Die Zufahrt ist von Süden aus über den bestehenden Feldweg geplant. Von den hier bestehenden drei alten Eschen werden zwei (mit jeweils Stammumfang 2,5 m) zum Erhalt festgesetzt. Die mittlere Esche (Stammumfang 2,0 m) muss für die Zufahrt zur Tiefgarage entfernt werden.

Um eine Bepflanzung der Tiefgarage mit Hausgärten zu ermöglichen muss die Mindestüberdeckung gemäß Festsetzung im Vegetationsbereich im Mittel 60 cm betragen, die Oberbodendicke darf 40 cm nicht unterschreiten.

Auf der nördlichen Hoffläche dürfen weiterhin zehn oberirdische Stellplätze errichtet werden, die vom Schabweg aus erschlossen sind, für 4 von diesen Stellplätzen wird aus immissionsschützenden Gründen die Errichtung eines Carports mit geschlossener Rückwand festgesetzt.

6 Grünordnung

Das Gebiet liegt am südlichen Rand von Holzkirchen in unmittelbarer Nähe eines mit mächtigen Bäumen bestandenen und mit Seerosen begrünten Weihers, der allerdings in Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstentum Bruck nicht näher beschrieben ist.

Zum Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände wurde eine eingehende Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Für die Begrünung des Gebietes wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag für Baumpflanzungen gemacht. Für das Gebiet des Hofmarkschlosses wurde die Begrünung aus dem Freiflächengestaltungsplan übernommen, den der Bauherr im Vorfeld hat erarbeiten lassen.

Neben den Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen macht der Bebauungsplan Aussagen zur Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie zur Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung. Darüber hinaus sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in einer Pflanzliste enthalten.

Am Südwestrand des Geltungsbereiches wurde eine Zone für Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung festgesetzt, um im Übergang zur freien Landschaft eine ausreichende Begrünung sicher zu stellen. Diese wird kombiniert mit der erforderlichen Ausgleichsfläche.

7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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 mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Landwirtschaftliche Hofstelle mit Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten).

Keine Eingriffsfläche ist die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle mit entsprechend hoher Versiegelung.

Einen Eingriff stellt die zusätzlich geplante Tiefgarage dar. Es gilt:

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (landwirtschaftliche Hofstelle) und Gebiet mittlerer Bedeutung ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie II und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,8 bis 1,0.

Die Eingriffsfläche ist die Fläche der Tiefgarage mit der Zufahrt und hat eine Größe von 1.110 m².

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Vermeidung einer Belastung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Bau einer Tiefgarage
- Festsetzungen für umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksteilen

ist eine Reduzierung des Höchstwertes auf 0,8 zulässig.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

Eingriffsfläche 1.110 m² x Ausgleichsfaktor 0,8 = 888 m².

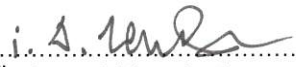
Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Sie werden auf der Fl. Nr. 2707 Gemarkung Alling, also direkt auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Entwicklungsziel ist die Neuschaffung des westlichen Ortsrandes durch die Pflanzung einer 6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Wildsträuchern und Wildobstbäumen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m, der Abstand der Pflanzen in der Reihe 1 m. Die Mindestpflanzgrößen für Sträucher sind v. Str. 60-100, für Wildobstbäume v. Heister 125-150. Spätere Pflegemaßnahmen werden im Rahmen des Monitorings festgelegt. Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürstentum Fürstentum vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürstentfeldbruck – untere Naturschutzbehörde –, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 2707 der Gemarkung Alling bezweckten Biotop- und Artenschutz (Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Wildsträuchern und Wildobstbäumen) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Planfertiger:

München, den 20.5.2015

i. A. 
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Alling, den 20.05.2015


(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)