

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Außenbereichssatzung „Neuried“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/1-13 Bearb.: ne

Plandatum

03.03.2011
19.07.2011 redaktionell geändert

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Satzung	2
2	Geltungsbereich	2
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets.....	2
4	Planungs- und Baurecht.....	3
5	Zulässigkeit von Vorhaben.....	3
6	Erschließung und technische Versorgung	3
7	Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung	3

Anlage: Luftbild

1 Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Alling hat mit Beschluss des Gemeinderats die Aufstellung der Außenbereichssatzung Neuried beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Anlass der Aufstellung der Außenbereichssatzung sind die anhaltenden Anfragen von Grundstückeigentümern im Bereich Neuried nach einer baulichen Entwicklung. Die Gemeinde Alling sieht in diesem Bereich einen erhöhten Regelungsbedarf der städtebaulichen Entwicklung. Ziel der Außenbereichssatzung ist es, Klärung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu bekommen. Dabei soll eine ortsverträgliche, geringfügige Lückenschließung sowie der Abbruch und Ersatz von Nebengebäuden durch Wohn- bzw. Gewerbebebauung ermöglicht werden.

Als Verfahren wird eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gewählt, um kein allgemeines Baurecht zu schaffen, sondern die Zulässigkeit von Vorhaben sonstigen Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB gleichzustellen. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind gegeben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Fl. Nrn. 403, 403/2 sowie Teilflächen 404, 405, 393/1, 402, 402/3, 401, 400, 401/1, 56/3 und 56/2 der Gemarkung Holzhausen.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 7.200 qm, also gut 0,7 ha. Es liegt im Westen des Gemeindegebiets von Alling, südlich der Gemeindeverbindungsstraße, die über Biburg zur B 2 im Osten und über Holzhausen und Schöngeising zur B 471 im Westen führt.

Über diese wird das Gebiet auch verkehrlich erschlossen. Es finden sich fünf Wohngebäude mit dazugehörigen z.T. landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Nebengebäuden. Die Wohngebäude haben alle ein Erd- und ein Obergeschoß, ihre Firste verlaufen in Ost-West-Richtung. Auf den Privatgrundstücken sind prägende Grünbestandteile aus Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern vorhanden. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Das Gelände ist weitgehend eben und steigt leicht nach Norden an.

Das Gebiet wird über die Haltestelle Neuried der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen bzw. Schöngeising bedient.

4 Planungs- und Baurecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Satzung nicht ausgewiesen.

5 Zulässigkeit von Vorhaben

Den Vorhaben von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Die Zulässigkeit richtet sich nunmehr nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB, dadurch können so z.B. Wohnbauvorhaben in diesem Bereich zugelassen werden.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden wenige Festsetzungen aufgenommen. Um die gewachsene Struktur zu erhalten und zu stärken werden Flächen festgesetzt, auf denen eine Bebauung zulässig ist. Garagen und Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen in der erforderlichen Anzahl untergebracht werden. Zur Regelung der Gestaltung wird zudem eine höchstzulässige Wandhöhe von 6,20 m, die Firstrichtung sowie das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt.

Die Abstandsflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen und Wandhöhe geregelt, da diese im Bestand zum Teil die Forderungen der BayBO unterschreiten, eine Stärkung der Bestandsstruktur ist städtebaulich aber ausdrücklich gewünscht.

6 Erschließung und technische Versorgung

Die Fläche ist über die Straße zwischen Biburg und Holzhausen/Schöngeising verkehrlich erschlossen. Die innere Erschließung ist vorhanden.

Die sonstige siedlungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) ist über vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

Wasserschutzgebiete sind von der Änderungsfläche nicht betroffen. Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen liegen bislang nicht vor.

7 Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 13 Abs. Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG auszugleichen. Aufgrund der Einzelfallentscheidung der Zulässigkeit von Vorhaben (Neubau, Änderung, Abbruch) muss in jedem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis der Ausgleichsflächen geführt werden.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den

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



Luftbild Neuried, ohne Maßstab