

Gemeinde

**Alling**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nussfeld

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-16      Bearb.: Ge/Man

Plandatum

06.02.2004  
23.03.2004  
22.06.2004  
26.10.2004

## 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	Immissionsschutz
10	Wasserwirtschaft
11	Ver- und Entsorgung

## 1 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Alling verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998. Darin ist das sogenannte Nussfeld, also der Bereich östlich der Hoflacher Straße (St 2069) im Norden von Alling, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da diese Fläche jetzt bebaut werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nussfeld“ geändert. In dieser 4. Flächennutzungsplan-Änderung wird die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Aufstellungsbeschluss sowohl für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans als auch den Bebauungsplan „Nussfeld“ wurde vom Gemeinderat Alling in der Sitzung am 18.11.2003 gefasst. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## 2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet (ohne Staatsstraße und ohne Grünfläche / Überschwemmungsgebiet am Starzelbach) hat eine Flächengröße von 29.520 qm, also gut 2,9 ha. Es liegt im Norden des Hauptorts Alling auf der Ostseite der Hoflacher Straße (Staatsstraße St 2069) im sogenannten Nussfeld. Der Nussfeldweg, derzeit ein Feldweg, an dem eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung der E.ON AG entlang führt, quert das Planungsgebiet im nördlichen Teil. Die Ostgrenze bildet die Grenze zwischen den Schutzzonen III B und III A des Wasserschutzbereichs des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe. Im Süden reicht es bis an den derzeitigen Ortsrand von Alling bzw. an die Hochwassergrenze des Starzelbachs heran.

Das grob gesagt dreieckige Gebiet ist an zwei Seiten von bestehender Bebauung umgeben, an der dritten Seite (Nordosten) ist es offen zur freien Landschaft. Dadurch ist, von Hoflach kommend, in Fahrtrichtung Alling die freie Sicht auf die denkmalgeschützte Kirche St. Peter und Paul in Holzkirchen weitgehend gegeben. Das Gelände ist nahezu eben. Es befindet sich in Ackernutzung, nur in der Nähe vom Starzelbach wird es als Grünland genutzt. Abgesehen von einigen Alleebäumen (Linden) an der Staatsstraße gibt es keinerlei Gehölzbestand.

Naturräumlich ist das Gebiet in einer nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinne gelegen. Der Untergrund besteht überwiegend aus Kalkgeröll. Darauf hat sich im Oberboden eine flachgründige Braunerde mit moorigen Anteilen gebildet, die aber aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entwässert sind. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa 3 bis 5 m unter Gelände.

Alling wird von der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck andererseits bedient. An Schultagen verkehrt zusätzlich noch die Linie 852. Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Pfarrzentrum, Bürgerhaus und Rathaus sind 400 bis 600 m vom geplanten Baugebiet entfernt. Ein Lebensmittelgeschäft mit Waren des täglichen

Bedarfs liegt in rd. 300 m Entfernung. Das Sportgelände mit Tennisplätzen, Kinderspielfeld und Vereinsheim des TSV Alling ist in rd. 1.200 m Entfernung am anderen (südlichen) Ende des Orts gelegen.

### 3 Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem besonders gekennzeichneten Teil - eingeschossige Bebauung an der Hoflacher Straße - sind nur Läden und sonstigen Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und der näheren Umgebung vorbehalten. Um Störungen zu vermeiden und den Charakter eines ruhigen Wohngebiets am Land zu gewährleisten, werden Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für unzulässig erklärt.

Nach einem gegliederten Ordnungssystem werden Einzelhäuser am Ortsrand, Doppelhäuser und eine Reihenhauskette im Inneren des Gebiets und Mehrfamilienhäuser näher zur Hoflacher Straße sowie davor noch eine eingeschossige Ladenzeile angeordnet. Die Wohngebäude sollen generell zwei Vollgeschosse mit Satteldächern erhalten, wobei die drei Mehrfamilien-Wohngebäude aus Gründen des Ortsbilds (am Ortseingang) und des Schallschutzes (Abschirmung der übrigen Siedlung) zwingend zweigeschossig zu errichten sind. Für die Ladenzeile werden ebenfalls aus Gründen des Schallschutzes Pultdächer vorgeschrieben, deren Firstlinie bis an die Traufe der dahinter liegenden Wohngebäude reicht. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, müssen die Einzelhäuser am Ortsrand in der Bauweise E+D errichtet werden.

In diesem Teil Allings sind zwei Vollgeschosse ortsüblich. Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung werden je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten und je Reiheneinzelhaus eine Wohneinheit für zulässig erklärt. Bei den Mehrfamilienhäusern sind bis zu 6 bzw. 8 Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen.

Das Bebauungskonzept sieht vor:

- 9 Einzelhäuser (mit 1 bis 2 WE)
- 22 Doppelhaushälften (mit 1 bis 2 WE)
- 7 Reiheneinzelhäuser (mit 1 WE)
- 3 Mehrfamilienhäuser (mit 6 bzw. 8 WE).

Dies ergibt 58 bzw. maximal 89 Wohneinheiten. Bei einer für Alling aktuellen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,6 Pers./WE errechnet sich daraus ein Einwohnerzuwachs um ca. 150 Personen bzw. maximal ca. 230 Personen.

### 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Baudichte wird im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche pro Bauraum (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die vorgesehenen Ladengebäude sollen mit einem Vollgeschoss, die Wohngebäude im gesamten übrigen Gebiet mit höchstens bzw. zwingend zwei Vollgeschossen errichtet werden. Ein Dachausbau über dem Obergeschoss ist bei den meisten Gebäuden möglich, aber nur soweit, dass es kein Vollgeschoss im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO ergibt.

Die höchstzulässige Grundfläche aller Gebäude bzw. Bauräume beträgt in der Summe 5.310 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche (siehe Ziff. 5) errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,27 GRZ sowie, nur unter Anrechnung der Vollgeschosse, eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 0,49 GFZ.

## 5 Flächenbilanz

Ohne die Straßenfläche der Hoflacher Straße und ohne die Grünflächen (Ausgleichsfläche) im Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs sowie östlich vom Baugebiet hat das Gebiet des Bebauungsplans eine Gesamtgröße von 29.520 qm.

Es setzt sich wie folgt zusammen:

Nettobaufläche	ca. 19.630 qm	66,5 %
Grünflächen (ohne Ausgleichsfläche)	ca. 1.230 qm	4,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Straßenbegleitgrün (ohne Staatsstraße)	<u>ca. 8.660 qm</u>	<u>29,3 %</u>
Bruttobauflächen zusammen	ca. 29.520 qm	100,0 %

## 6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von der Hoflacher Straße her (Staatsstraße St 2069). Die Ortsdurchfahrtsgrenze OD-E befindet sich bei Kilometer 19.320; sie berührt den äußersten nördlichen Teil der Baugebietsausweisung. Die Bauverbotszone (i. d. Regel 20 m) wird auf 10 m Breite reduziert. Die Schenkellänge der Sichtdreiecke an den beiden Einmündungen wird auf 70 m festgelegt (Ortsbereich).

Die Straßenerschließung im Norden des Wohnbaugebiets wird unter Einbeziehung und Ausbau des bestehenden Nussfeldwegs sowie einer Stichstraße mit Wendeanlage (keine Kfz-Ausfahrt auf die Staatsstraße) vorgenommen. Im übrigen wird das Baugebiet ringstraßenförmig erschlossen. Nicht alle Baugrundstücke liegen direkt an einer Verkehrsstraße. Zum Teil liegen sie an geplanten Fußwegen, die auch die Funktion der Feuerwehrezufahrt übernehmen.

Planungs-  
Konzept!

Um den Verkehrsfluss in der Hoflacher Straße nicht zu behindern, werden die geplanten Läden und sonstigen Einrichtungen für den Liefer- und Einkaufsverkehr durch eine Art Parallelstraße, an der sich auch Parkbuchten befinden, gesondert erschlossen.

Es wird großer Wert darauf gelegt, dass nicht jede Besorgung in Alling mit dem Kraftfahrzeug erledigt werden muss. Dafür wird der vorhandene Fuß- und Radweg an der Hoflacher Straße, der z. Zt. an der Omnibus-Haltestelle endet, einerseits nach Norden bis zum Nussfeldweg fortgesetzt und andererseits an der Südstraße bis weit in die Siedlung hinein geführt. Er soll Anschluss bekommen an eine geplante Fuß- und Radwegverbindung über den Starzelbach zur Griesstraße. Dafür ist ein Brückenbau erforderlich.

## 7 Grünordnung

Das Baugebiet soll in angemessener Weise eingegrünt und gestaltet werden. Die Grünordnung ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan integriert.

Alle Baugrundstücke sind in ihren nicht bebauten und nicht befestigten Teilen gärtnerisch zu gestalten und jeweils mit einem Baum und 5 Sträuchern je 250 qm zu bepflanzen. Entlang den Straßen und Fußwegen im Baugebiet sollen Alleebäume gepflanzt werden, teils im öffentlichen Raum (Straßenbegleitgrün), teils auf den Baugrundstücken jeweils als Hausbaum, was in der Gesamtheit wie eine Alleepflanzung wirkt. Im übrigen ist jedem Gartenliebhaber freigestellt, wie er seinen Privatbereich gestaltet.

Entlang der Staatsstraße, wo ein Restbestand von ausgewachsenen Alleebäumen existiert, soll die Allee durch Nachpflanzen junger Bäume wieder vervollständigt werden. Dabei sollen die neu zu pflanzenden Bäume einen größeren Abstand zum Fahrbahnrand haben als die bestehenden; der Raum dafür wäre vorhanden. Das Straßenbegleitgrün hat eine Breite von 4 bzw. 6 m.

Auf der Nordostseite des Baugebiets ist durchgehend eine 2,5 m breite Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgemäßen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um den Unterhalt sicherzustellen, ist dieser Pflanzstreifen nicht vorgelegt, sondern er gehört zu den Baugrundstücken.

Im Süden des Baugebiets, aber außerhalb des Geltungsbereichs, ist die dortige landwirtschaftliche Hofstelle mit Bäumen und Sträuchern gut eingegrünt. Dadurch ist eine Zäsur zwischen dem bestehenden Dorf- und dem geplanten Wohngebiet gegeben. Sie wird durch Baumpflanzungen entlang der geplanten Südstraße ergänzt.

Ein zentraler Grünzug in der Form eines langen, spitzen Dreiecks bildet die grüne Mitte des Wohngebiets. Er weist auf die rd. 900 m entfernte, geschichtlich bedeutsame Motivkirche in Hoflach hin. Wegen der unmittelbaren Nähe zu den drei Geschosswohnungsbauten wird u. a. die Anlage eines öffentlichen Kinderspielfeldes in der Mitte der Freifläche angeregt. Die Grünfläche wird von zwei geplanten Fußwegen flankiert, von denen einer sich nach Süden fortsetzt und über den Starzelbach hinaus bis zur Griesstraße führt. Eine weitere öffentliche Grünfläche verläuft quer dazu parallel zum Starzelbach im Überschwemmungsgebiet, das nicht überbaut werden darf. Diese Grünfläche dient zugleich als Ausgleich für den geplanten Eingriff. Sie soll als extensiv gepflegtes Grünland gestaltet und locker mit einzelnen Bäumen bepflanzt werden, die einen gelegentlichen Hochwasserabfluss nicht behindern.

## 8 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Baugebiet bzw. dessen Verwirklichung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, der im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der sog. bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zugrunde gelegt. Dabei ist zunächst von Bedeutung, dass im Plangebiet verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen sind, die in der Planzeichnung festgesetzt und in der Begründung unter Ziffer 7 „Grünordnung“ beschrieben sind.

Diese sind:

- Eingrünung des Gebiets,
- zentrale öffentliche Grünfläche,
- umfangreiches Straßenbegleitgrün,
- Pflanzung von Straßen- und Hausbäumen,
- Versickerungsfähigkeit von Pkw-Zufahrten und Stellplätzen.

Vor dem Eingriff stellt sich das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die überwiegend als Acker, im südlichen Teil auch als Grünland, bewirtschaftet wird. Es handelt sich um einen strukturarmen Lebensraum ohne kleinklimatische Bedeutung und ohne Bedeutung für das Landschaftsbild und wird daher der Kategorie I zugeordnet.

Bei der Bestimmung des Versiegelungsgrads bzw. der Eingriffsschwere wird zwischen zwei Baubereichen unterschieden. Der eine ist die 4.350 qm große Baufläche mit Mehrfamilienhausbebauung, Ladenzeile und Tiefgarage, die wegen ihrer höheren Dichte, die über 0,4 GRZ liegt, dem Typ A zugeordnet wird und den Faktor 0,5 erhält. Der ganze übrige Baubereich, der insgesamt ca. 23.950 qm groß ist, hat eine geringere Dichte. Sie liegt unter 0,35 GRZ, gehört zum Typ B und erhält den Faktor 0,3.

Daraus errechnet sich nach dem Leitfaden ein Ausgleichsbedarf von ca. 9.650 qm Ausgleichsfläche. Ein Teil davon, nämlich rd. 3.400 qm, wird überwiegend im Überschwemmungsgebiet am Starzelbach, ein anderer etwa 1.430 qm großer Teil im oberen Allinger Moos (Fl.Nr. 703 T Gmkg. Alling) festgesetzt. Der Hauptteil schließlich, nämlich rd. 4.820 qm Ausgleichsfläche, schließt sich unmittelbar auf der Ostseite des Neubaugebiets an, auf dem Flurstück Nr. 95, soweit es in der Wasserschutzzone III A liegt. Alle Ausgleichsflächen werden als extensives Grünland, z.T. mit Einzelbäumen, festgesetzt. Sie sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Bis zum Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens werden sie per Überlassungsvertrag von der Gemeinde Alling für die Entwicklung von Natur und Landschaft erworben.

## 9 Immissionsschutz

Laut Verkehrsmengenkarte 2000 fahren auf der Staatsstraße St 2069 (Hoflacher Straße) 7.792 Kraftfahrzeuge täglich, davon 376 Lkw. Gegen die störenden Schallimmissionen werden bauliche Vorkehrungen getroffen und textliche Festsetzungen formuliert, mit denen erreicht werden soll, dass mögliche Beeinträchtigungen des Wohngebiets so gering wie möglich gehalten werden. Die zwingend zweigeschossige Bebauung mit der vorgelagerten Ladenzeile an der Hoflacher Straße stellt einen Lärmschutz für die dahintergelegenen Wohnhäuser dar. Außerdem dürfen die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in der vordersten Reihe nicht auf der zur Staatsstraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Auf mögliche Geruchs- und Staubimmissionen, die bei der Bewirtschaftung der nahe gelegenen Felder auftreten können, wird vorsorglich hingewiesen.

10 Wasserwirtschaft

Der Grundwasserspiegel im Bereich des Nussfelds schwankt zwischen 3 und 5 Metern unter der Geländeoberfläche. Damit liegt er in der Gründungstiefe der meisten zu errichtenden Gebäude. Das bedeutet, dass Kellerbauwerke, Tiefgaragen, Räume zur Lagerung von Heizöl und sonstige Bauwerke unter der Geländeoberfläche wasserdicht und unter Verwendung von grundwasserneutralen Materialien errichtet werden müssen, wenn die Gründungssohle tiefer liegt als der höchste Grundwasserstand. So schreibt es die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Zone III B vor.

Das geplante Baugebiet „Nussfeld“ liegt in der weiteren Schutzzone III B und reicht bis an die Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Ampergruppe heran. Die Schutzgebietsverordnung stammt vom 10.12.2002 und ist am 01.01.2003 in Kraft getreten. Gemäß § 3 Nr. 6.2 der Verordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Schutzzone III B zulässig, nicht jedoch in der Zone III A. Diese Bestimmung wird eingehalten.

Im Süden reicht das geplante Baugebiet bis an die Grenze des Überschwemmungsgebiets am Starzelbach heran. Es ist zwar amtlich nicht festgesetzt, es wurden aber die Grenzen des besonders hohen Pfingsthochwassers 1965 inoffiziell ermittelt und später in den Flächennutzungsplan eingetragen. Das Überschwemmungsgebiet wird als Grünfläche/Ausgleichsfläche festgesetzt. Es darf nicht bebaut und nicht mit Hindernissen versehen werden, die den Wasserabfluss bei einem eventuellen Hochwasser behindern könnten.

11 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.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserverbands Ampergruppe (AVA) in Eichenau.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch Anschluss an das Netz der E.ON AG. Die vorhandene 20kV-Freileitung direkt am Nussfeldweg soll im Wohnbaugebiet abgebaut und unterirdisch verkabelt werden.

Es ist erstrebenswert, die Haushalte mit Erdgas zu versorgen. Dies ist möglich, weil Alling an das Versorgungsnetz der Erdgas Südbayern GmbH angeschlossen ist. Ein Übergabepunkt befindet sich an der Parsbergstraße/Ecke Hirtheus.

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Hausmüll wird abgeholt. Altermaterial, Schutt und sonstige Abfälle werden im Wertstoffhof in der ehemaligen Zötzelgrube gesammelt und sortiert.

Gemeinde:

Alling, den ..... 19. Nov. 2004

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