

Gemeinde

**Alling**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Parsbergstraße Ost, Teil III

Planfertiger

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

Grünordnung: Christoph Goslich  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2-25      Bearb.: ne

Plandatum

12.01.2011

05.04.2011

18.10.2011 redaktionell geändert

## Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich .....	2
2	Planungs- und Baurecht.....	2
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....	2
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets.....	2
5	Geplante Nutzung .....	3
6	Flächenbilanz .....	4
7	Erschließung und technische Versorgung .....	4
8	Grünordnung .....	5
9	Eingriff/Ausgleich .....	5

## **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl. Nrn. 2204, 2205 T, 2204/19 T sowie 2204/20 der Gemarkung Alling.

## **2 Planungs- und Baurecht**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist die Fläche als Wohngebiet, in einem kleinen Teilbereich im Süden als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Parsbergstraße Ost II“ der Gemeinde Alling in der Fassung vom 10.10.2000.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Fürstentfeldbruck 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 Gebiet liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

## **3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans ist es für ortsansässige Bauwerber ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.

## **4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets**

Das Planungsgebiet (ohne Parsbergstraße und Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs) hat eine Flächengröße von ca. 18.700 qm, also fast 1,9 ha. Es liegt am südöstlichen Ortsrand von Alling, östlich der Parsbergstraße, die von Alling nach Unterpfaffenhofen-Germering bzw. Nebel führt.

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum Fürstentfeldbrucker Hügelland und innerhalb dieser Einheit zum ebenen würmeiszeitlichen Gilchinger Schotterfeld. Die Grundstücke werden intensiv landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Im Gebiet ist kein Baumbestand vorhanden. Im Südosten grenzt die das Altmoränengebiet begrenzende bewaldete Hangkante an den Geltungsbereich an, sie ist in der Biotopkartierung als Biotop erfasst. Hier verläuft ein für die Naherholung bedeutender Fuß- und Radweg. Im Norden grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung an und liegt im Osten zur freien Landschaft hin.

Das Gelände ist nahezu eben und steigt nur leicht zur Parsbergstraße und zum südlich gelegenen Hang hin an.

Das Gebiet wird von den MVV-Buslinien Nr. 845 und 852 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstentfeldbruck andererseits bedient. Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Mehrzweckhalle und Kindergarten befinden sich in ca. 250 m, das Sportgelände an der Gilchinger Strasse in ca. 750 m Entfernung.

## 5 Geplante Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es für ortsansässige Bauwerber ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Störungen zu vermeiden und den Charakter eines ruhigen Wohngebiets am Land zu gewährleisten, werden Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Darüber hinaus sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Planungsgebietes unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 muss die Bauleitplanung die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und ihrer optischen Wirkung würde die Errichtung von Mobilfunkantennen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Auch die Homogenität der schon bestehenden und entstehenden Dachlandschaft würde durch solche Anlagen empfindlich gestört werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Mobilfunkanlagen durch ihr gewerbliches Erscheinungsbild dem Charakter des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet widersprechen, wodurch unter anderem auch der soziale Frieden des Quartiers erheblich gestört würde.

Um der exponierten Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen und den Maßstab der benachbarten Bebauung aufzunehmen wird für die zur Landschaft hin liegenden Parzellen die Bauweise E + D festgesetzt, hier gilt eine maximale Wandhöhe von 4,0 m. Die Gebäude zwischen der verlängerten Kolpingstraße und der Parsbergstraße dürfen mit 2 Vollgeschossen bei einer Wandhöhe von maximal 6,20 m errichtet werden.

Die Baudichte wird im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche pro Bauraum (GR) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundfläche aller Hauptgebäude beträgt in der Summe 2.900 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche (siehe Ziff. 6) errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,20.

Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. 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 WE).

Dies ergibt 31 bzw. maximal 40 Wohneinheiten. Bei einer für Alling aktuellen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,5 Pers./WE errechnet sich daraus ein Einwohnerzuwachs um ca. 80 Personen bzw. maximal ca. 100 Personen.

Das Baugebiet bildet den neuen südöstlichen Ortsrand von Alling. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzun-

gen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen. Neben den Festsetzungen zur Dachneigung, Dachdeckung und Aufbauten wurden daher aus gestalterischen Gründen Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation wie es das LEP mit dem Ziel B V 2.11 fordert ist daher trotzdem gewährleistet.

## 6 Flächenbilanz

Ohne die Straßenfläche der Parsbergstraße hat das Gebiet des Bebauungsplans eine Gesamtgröße von 18.730 qm.

Es setzt sich wie folgt zusammen:

Nettobaufläche	ca. 14.770 qm	79 %
Grünflächen (ohne Ausgleichsfläche)	ca. 1.790 qm	9 %
Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Parsbergstraße)	<u>ca. 2.170 qm</u>	<u>12 %</u>
Bruttobauflächen zusammen	ca. 18.730 qm	100,0 %

## 7 Erschließung und technische Versorgung

Die Fläche ist über die Parsbergstraße verkehrlich erschlossen. Zur inneren Erschließung wird die Kolpingstraße verlängert und an die Parsbergstraße angeschlossen und endet im weiteren Verlauf in einem Wendehammer. Von diesem Wendehammer führen Fuß- und Radwege zum Einen zur Parsbergstraße und zum anderen zu dem südlich des Geltungsbereichs vorhandenen überörtlichen Fuß- und Radweg.

Um eine mögliche Gefährdung aller betroffenen Verkehrsteilnehmer durch kreuzende Garagenzufahrten an der Parsbergstraße auszuschließen werden sämtliche Parzellen südlich der geplanten Zufahrt zur Verlängerung der Kolpingstraße von ebendieser aus direkt bzw. über einen Wohnweg erschlossen. Eine Erschließung über die Parsbergstraße findet hier nicht mehr statt, eine Kreuzung des Fuß- und Radwegs durch PKW aufgrund etwaiger Garagenzufahrten ist daher ausgeschlossen. Lediglich im deutlich innerörtlicheren und annähernd flachen nördlichen Teilbereich sind fünf kreuzende Grundstückszufahrten geplant, die jedoch als nahezu ungefährlich eingestuft werden. In diesem Bereich wird der Radverkehr entsprechend der Empfehlung von Vertretern der Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamts Fürstenfeldbruck, der örtlichen Polizeidienststelle sowie des ADFC auf der Fahrbahn der Parsbergstraße geführt. Der von Süden ankommende Fuß- und Radweg wird ab der geplanten Einmündung zur Kolpingstraße als reiner Fußweg weitergeführt.

Sonstige siedlungstechnische Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) sind in direkter Nachbarschaft vorhanden und werden entsprechend verlängert bzw. erweitert. In diesem Zusammenhang werden schon Gespräche mit den entsprechenden Versorgungsträgern geführt bzw. werden diese an den weiteren Planungen beteiligt.

## 8 Grünordnung

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

Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen und/oder ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten bzw. zu belassen. Im einzelnen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- je angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind jeweils ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.
- Festsetzung zu standortgerechten Laubbäumen oder zu Obstbäumen
- Verbesserung des Ortsrandes nach Nordosten hin
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

## 9 Eingriff/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 geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen).

Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Wohngebiet) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie I und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Keine Eingriffsfläche ist die bestehende Parsbergstraße. Die Eingriffsfläche ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne die Parsbergstraße, also 18.726 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet über belebte Bodenschichten sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksteilen und am Ortsrand

ist eine Reduzierung des Höchstwertes um 0,20 Punkte zulässig.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

**Eingriffsfläche 18.726 m<sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor 0,30 = 5.618 m<sup>2</sup>.**

Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden. Sie werden auf der Fl. Nr. 694 Gemarkung Alling nachgewiesen (s. Lageplan im Anhang). Das Grundstück Fl. Nr. 694 hat eine Größe von 15.763 m<sup>2</sup> und liegt östlich im Anschluss an die Fl. Nr. 693, die als Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes an der St 2069 in Alling festgesetzt wurde.

Der Ausgleich für die Eingriffe auf dem Bebauungsplan Parsbergstraße Ost Teil III in der Größe von 5.618 m<sup>2</sup> wird innerhalb der Fl. Nr. 694 auf der Höhe der im Westen und im Osten gelegenen Seen festgelegt, also zwischen den beiden Gräben.

Der Ausgangszustand ist eine intensiv genutzte Wiese in der Starzelbach-Niederung. Die Aufwertung erfolgt über die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Entwicklungsziel ist die Strukturanreicherung in der intensiv genutzten Landschaft durch Förderung des Artenreichtums (auch Vergrößerung der Feuchtvegetation im grundwassernahen Grundstücksteil).

Planfertiger:

München, den 26.10.2011

i.A. Hummel  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Alling, den 31.10.2011

Frederik Röder  
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)