

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 Fürstfeldbruck 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 Fürstfeldbrucker 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 Fürstfeldbruck 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 Planungsgebietes 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 Baukonzept 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)	ca. 2.170 qm	12 %
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 m².

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 m² x Ausgleichsfaktor 0,30 = 5.618 m².

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 m² 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 m² 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

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den

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

Gemeinde Alling

Bebauungsplan B Parsbergstraße Ost, Teil III – Anlage zur Begründung

Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Gliederung des Umweltberichtes

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 1.1 Grundlagen und Allgemeines
 - 1.2 Schutzgut Boden
 - 1.3 Schutzgut Wasser
 - 1.4 Schutzgut Klima/Luft
 - 1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 1.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 1.7 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
3. Nullvariante
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen
5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung
6. Ausgleichsflächenbedarf
7. Ausgleichskonzept
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
9. Zusammenfassung

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Artenschutzkartierung, der Biotopkartierung, der Amphibienkartierung, der Waldfunktionskarte und der landwirtschaftlichen Standortkartierung jeweils für den Landkreis Fürstentumbruck.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet liegt im Südosten von Alling. Naturräumlich gehört es zum Fürstentumbrucker 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.

Das Schutzgut Wasser ist primär nicht betroffen, da Fließ- und Stillgewässer nicht vorhanden sind. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von 2-3 m.

Die **Topographie** des Planungsraums ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt und dementsprechend nahezu eben. Die Höhe beträgt ca. 545 m ü NN. Das Gelände fällt nur leicht von Südosten nach Nordwesten um 1 m ab.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)** für den Landkreis Fürstentumbruck 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.

1.2 Schutzgut Boden

Das Gilchinger Schotterfeld ist eine große ebene Fläche zwischen dem würmeiszeitlichen Jungmoränengebiet im Westen und dem rißeiszeitlichen Altmoränengebiet im Osten. Geröllführende Schmelzwässer schufen im Hochwürmglazial auf ihrem Weg nach Norden durch Erosion von Quartär- und Tertiärsedimenten eine Abflußrinne, in der die Schotter zur Ablagerung kamen. Westlich vom Geltungsbereich geht das Schotterfeld in die Münchner Schotterebene über.

Mit zunehmendem Rückschreiten des Eisrandes versiegten die in der Umgebung entspringenden Schmelzwasserströme. Schmelzwässer, deren Ursprung bis zu 10 km südlich von Gilching lag, benützten weiterhin das Abflusssystem über Gilching und Alling. Trotzdem erfolgte keine Zerschneidung des Schotters in verschiedene Terrassen.

Die Korngrößenverteilung der Schotter schwankt zwischen schwach sandigem Kies und schluffigem, stark sandigem Kies. Ihre Schichtung ist im Allgemeinen gut. Im oberen Bereich tritt eine grobkörnigere Fazies mit Blockanteilen bis zu 10 % auf. Die Mächtigkeiten der würmeiszeitlichen Schotter erreichen eine Mächtigkeit von über 20 m.

Der Leitbodentyp der Schottermoränen ist eine Parabraunerde. Die Böden sind nur schwach entwickelt (Entwicklungstiefe 30 bis 40 cm), sind gut durchlässig und neigen zu Trockenheit.

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für (Bewertung des Ausgangszustandes) Naturhaushalt und Landschaftsbild)

1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise gering, er liegt bei ca. 2-3 m unter Gelände. Die Versickerungsfähigkeit im Schotterfeld ist gut, die Filterfunktion damit gering.

Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebiet Zone IIIB.

Das Schutzgut Wasser ist somit nur mittelbar betroffen (Versiegelung).

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für (Bewertung des Ausgangszustandes) Naturhaushalt und Landschaftsbild)

1.4 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Alling an der Grenze zwischen den Klimabezirken Niederbayerisches Hügelland und Oberbayerisches Alpenvorland. Dementsprechend wird der Klimacharakter zwar noch spürbar vom Einfluss der Alpen geprägt, jedoch mit deutlich verminderter Intensität. Dies zeigt sich auch in der mittleren Niederschlagssumme von 850 mm im Jahr gegenüber 1.000 mm in der unmittelbaren Einflusszone der Alpen. Die Niederschläge steigen von Januar mit 50 mm zu einem Sommermaximum im Juli von 120 mm an, um dann bis November auf ein Minimum von 40 mm abzufallen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 7 °C im Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Dadurch bildet sich an der ausstrahlenden Bodenoberfläche kalte Luft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Im Plangebiet kann nachts Kaltluft entstehen. Allerdings gibt es wegen des ebenen Geländes und der im Westen vorgelagerten bestehenden Wohnbebauung keine Kaltluftströme

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für

(Bewertung des Ausgangs-
zustandes)

Naturhaushalt und Landschaftsbild)

1.5 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area).

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen der künftigen Baugrundstücke gestört. Deshalb kommen im Baugebiet keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Auch ist durch die spätere Bebauung eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch ist vorgesehen, jedes Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf seine Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Bayer. Naturschutzgesetzes hin zu überprüfen.

Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz oder FFH-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

In der Biotopkartierung ist der südöstlich gelegene Gehölzbestand auf der Hangkante als Biotop kartiert (außerhalb des Geltungsbereiches).

Die potentielle natürliche Vegetation, die wichtige Hinweise für die Pflanzenverwendung gibt, ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Bewertung gemäß Leitfaden:
(Bewertung des Ausgangs-
zustandes)

Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild)

1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft

liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um das ebene Gilchinger Schotterfeld, das durch

Ackerbau genutzt wird.

Die fruchtbaren Böden des Schotterfeldes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die ein ausgeräumtes monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist.

Außerhalb des Plangebietes tragen die begrünten Gärten der angrenzenden Grundstücke und die bewaldete Hangkante im Süden des Gebietes zur Belebung des Landschaftsbildes bei.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für (Bewertung des Ausgangszustandes) Naturhaushalt und Landschaftsbild)

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird:

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die nächsten Wohngebiete liegen in einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich der Gewerbegebietserweiterung, durch den großen Abstand sind daher keine Lärmimmissionen zu erwarten.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. Diese wird durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung verringert. Die erholungswirksamen Flächen liegen nordöstlich und südöstlich des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt nur untergeordnete Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Luftverunreinigende Emissionen entstehen vor allem durch die Verstärkung des motorisierten Verkehrs. Die entstehenden Abgase können jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher gefiltert und damit minimiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Die Parsbergstraße erhält einen begleitenden Fuß- und Radweg, so dass die erholungswirksamen Flächen im Südosten des Geltungsbereiches für den Fußgänger und Radfahrer besser erreichbar werden.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Erholungseignung und Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände in Nachbarschaft bestehender Bebauung) eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der **obere Bereich** zutreffend ist.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Insgesamt führt die Planung zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Überbauungen und Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima / Luft

- Verringerung der Verdunstung durch Überbauungen und Versiegelungen von Teilflächen
- weitere Belastung der Luft durch die Erhöhung des Verkehrs im Baugebiet und auf den umliegenden Verkehrsstraßen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Einzelhäuser und Doppelhäuser

Schutzgut Mensch

- zusätzliche Einschränkung der Erholungseignung des Gebietes durch verstärkten Verkehr

3. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Grundstücke weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind dann nicht zu erwarten. Allerdings möchte die Gemeinde Alling auf zusätzliche Bauabsichten einheimischer Bürger reagieren. Eine Bebauung an anderer Stelle könnte wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erstellt werden als am geplanten Standort.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 9.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b) Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers, sofern dies mit den Auflagen der WSG-Verordnung vereinbar ist
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege), sofern dies mit den Auflagen der WSG-Verordnung vereinbar ist

Schutzgut Klima / Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Festsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Erweiterung der bestehenden Wohngebiete. Dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlage innerhalb des Gebietes sowie am Ortsrand
- Vermeidung einer zu starken Höhenentwicklung der Wohngebäude, dadurch Reduzierung der Fernwirkung des Gewerbegebietes in der Landschaft
- enge Begrenzung der Grundflächen

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

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 m².

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 unbauten Grundstücksteilen und am Ortsrand

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

Dadurch ergibt sich folgende **Ausgleichsverpflichtung**:

Eingriffsfläche 18.726 m² x Ausgleichsfaktor 0,30 = 5.618 m².

7. Ausgleichskonzept

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 m² 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 m² 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 Feuchvegetation im grundwassernahen Grundstücksteil).

Maßnahmen: Die Extensivierung der Nutzung erfolgt über ein Pflegeprogramm: Die Fläche wird nicht mehr gedüngt. In den ersten 4 Jahren erfolgt eine Abmagerung durch eine 4-malige jährliche Mahd jeweils bei einer Wuchshöhe von 20 cm und die Beseitigung des Mähgutes. Im 5. Jahr erhält die Fläche eine Impfung mit Schnittgut einer Streuwiese aus dem Allinger Moos oder es wird eine Kräutersamenmischung aufgebracht. Ab diesem Zeitpunkt wird die Fläche langfristig 1-2 mal jährlich im Juli und im September gemäht.

Entwicklungsziel: Das Entwicklungsziel ist eine Streuwiesengesellschaft.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB oder alternativ dazu die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit und Reallast im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürstfeldbruck 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 Fürstfeldbruck – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 694 der Gemarkung Alling bezweckten Biotop- und Artenschutz (Strukturanreicherung in der intensiv genutzten Landschaft durch Förderung des Artenreichtums) 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.

Für die Reallast wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen Extensivierungsmaßnahmen und der anschließenden Pflegearbeiten bestellt der Grundeigentümer eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürstfeldbruck – untere Naturschutzbehörde.

Der Freistaat Bayern und die Gemeinde Alling übernehmen im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, 1 Jahr nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Reduzierung der Ausgleichsfaktoren geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

Nach 4 Jahren sollen die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde begangen werden, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und die weiteren Pflegemaßnahmen festzulegen.

In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

9. Zusammenfassung

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden.

Sie wird auf der Fl. Nr. 694 Gemarkung Alling nachgewiesen.



**Gemeinde Alling
Bebauungsplan Parsbergstraße Ost Teil III**

**Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
1 : 5000**

Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
21. Dezember 2010