

**Niederschrift über die 67. Gemeinderatssitzung  
in der Wahlperiode 2008/2014  
vom 22.10.2013 im Sitzungszimmer Alling**

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Röder

GR Brunner	GR Dejako
GR Engel	GR Friedl
GR Heinz	GR Herz
GR Kirchberger	GR Naßl
GR Schilling	GR Johann Schröder
GR Dr. Robert Schröder	GR Schuster
GR Stecher	GR Stenzer
GR Vilgertshofer	GR Winkler

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten:

Wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) hat ././ an der Beratung und Beschlussfassung zu ././ nicht teilgenommen.

Das Mitglied ././ war bei der Beratung und Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt ././ nicht anwesend.

**Vorsitzender:**

**Schriefführerin:**

.....  
Frederik Röder  
Erster Bürgermeister

.....  
Carina Pfürtsch

**T A G E S O R D N U N G****I. Öffentlicher Teil Beginn 19:00 Uhr**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2013
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen gemäß Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bekanntmachungen – Informationen
4. 10. Änderung des Flächennutzungsplans
  1. Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB
  2. Billigungs- und Feststellungsbeschluss
5. Bebauungsplan „Wohn- und Dorfgebiet westlich der Gilchinger Straße“
  1. Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB
  2. Satzungsbeschluss
6. Abstufung einer Teilstrecke der Ortsstraße „Schulweg“ zum beschränkt öffentlichen Weg
7. Aufstufung der Zufahrt zum Friedhofsparkplatz Alling vom öffentlichen Feld- und Waldweg zum beschränkt öffentlichen Weg
8. Kommunalwahl am 16.03.2014- Bestellung Gemeindewahlleiter(in) und Stellvertreter(in)
9. Generalsanierung Sporthalle Alling – Sachstandsbericht des Architekten
10. Finanzlagebericht der Kämmerei
11. Genehmigung für Theateraufführungen 2014 im Bürgerhaus Alling
12. Sonstiges

**TOP 1 – Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2013**

Die Niederschrift der öffentlichen GR-Sitzung vom 24.09.2013 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Ergänzung von GR Friedl bei TOP 6:

„Die Gemeinderatsmitglieder Friedl und Winkler haben die Vorteile eines Kreisverkehrs aus Ihrer Sicht dargelegt.“

**TOP 2 – Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen gemäß Art. 52 Abs. 3 GO**

Der Vorsitzende gibt folgendes aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 24.09.2013 und 22.10.2013 bekannt:

- Antrag auf Verlängerung der Baubeginns-Verpflichtung Gewerbegrundstück Fl.Nr. 633/6
- Verträge Bebauungsplan Wohn- und Dorfgebiet westlich der Gilchinger Straße
- Veräußerung von Erschließungsflächen, Dienstbarkeitsbestellung und weitere Vereinbarungen
- Veräußerung von Ausgleichsflächen
- Erschließungs- und Grundabtretungsvertrag sowie städtebaulicher Vertrag
- Kostenübernahmevertrag

**TOP 3 – Bekanntmachungen – Informationen**

Der Vorsitzende gibt folgendes bekannt:

- Gemeinderatssitzung Januar findet am 14.01.2014 statt
- Informationsschreiben an den Gemeinderat von einem Gemeinderatsmitglied aus Oberschweinbach zum Teilflächennutzungsplan
- Trinkwasseruntersuchung vom Brunnen I, II und der Sporthalle – die entnommenen Proben waren einwandfrei
- Träger des Kindergartens, Hortes, Kinderkrippe Alling Neuvereinbarung mit Nachbarschaftshilfe Eichenau bezüglich der Mittagsessensregelung
- Antrag der Parsberger Schützen auf die Veranstaltung eines Christkindmarktes wurde genehmigt

- Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Inneren - Wieder-  
veröffentlichung der Jubiläen und sonstigen Ereignissen

#### **TOP 4 – 10. Änderung des Flächennutzungsplans**

- 1. Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im  
Rahmen der Beteiligungen gem.§§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2  
BauGB**
- 2. Billigungs- und Feststellungsbeschluss**

Der Vorsitzende informiert den Gemeinderat über die gutachtliche Stellungnahme der Kommunalaufsicht bezüglich des Antrages von GR Friedl.

Herr Neudecker war zur Beantwortung der Fragen anwesend.

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

1 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Gemeinde Gilching  
(Schreiben vom 26.08.2013)
- Stadt Germering  
(Schreiben vom 01.08.2013)
- Stadt Fürstenfeldbruck  
(Schreiben vom 03.09.2013)
- Stadt Puchheim  
(Schreiben vom 20.08.2013)
- Regionaler Planungsverband München  
(Schreiben vom 16.08.2013)
- Erzbischöfliches Ordinariat München  
(Schreiben vom 13.08.2013)
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht

(Schreiben vom 05.08.2013)

–Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung

(Schreiben vom 13.08.2013)

–Amperverband

(Schreiben vom 20.08.2013)

–Wasserwirtschaftsamt München

(Schreiben vom 02.08.2013)

**Beschluss:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.**

2 Landratsamt Fürstfeldbruck

(Schreiben vom 09.09.2013)

Die Gemeinde Alling beabsichtigt mit der vorliegenden Flächen-nutzungsplanänderung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets und für Dorfge-biete schaffen.

Änderungsbereich

Das Plankonzept ist unverändert geblieben.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 10. Ände-rung des FNP keine Bedenken.

Immissionsschutz

Die in dem bisher gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling dargestellte Sondergebietsfläche 1 für Landwirtschaft soll künftig als Dorfgebietsfläche dargestellt werden. Östlich dieser zukünftig geplanten Dorfgebietsfläche soll unmittelbar anschlie-ßend eine weitere Dorfgebietsfläche bis hin zur Gilchinger Straße entstehen. Nördlich dieser Dorfgebietsfläche ist ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Auf der geplanten westlichen Dorfgebietsfläche besteht derzeit noch ein Pferdehaltungsbetrieb und in unmittelbarer Nachbarschaft hierzu im Außenbereich der Rinder- und Schweinemastbetrieb Killer.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen diese Darstellung folgende Bedenken:

Derzeit besteht auf der geplanten Dorfgebietsfläche noch ein Pferdehaltungsbetrieb. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann der Darstellung der Dorfgebietsfläche und der allgemeinen Wohngebietsfläche nur zugestimmt werden wenn die für die Bauleitplanung zulässigen Geruchsbelastungen nach Geruchsimmissionsrichtlinie für ein Dorf- und Wohngebiet eingehalten werden können. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass bei einem weiteren Betrieb der in einem Dorfgebiet durchaus zulässigen Pferdehaltung die zulässige Geruchsbelastung nach Geruchsimmissionsrichtlinie für ein geplantes Dorfgebiet und für ein geplantes allgemeines Wohngebiet überschritten wird, zumal die Belastung durch den bestehenden Rinder- und Mastschweinebetrieb noch hinzukommt.

Der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung kann folgendes entnommen werden:

Von Seiten des Gutachters wurden Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz gemacht. Diese sollten in den Bebauungsplan mit übernommen werden.

#### Zusammenfassung

Hinsichtlich der Beurteilung des Lärmschutzes werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Aufgrund der oben angeführten Gründe bestehen jedoch in Bezug auf die zu erwartende Geruchsbelastung an dem westlichen Rand des dargestellten MD-Gebietes Bedenken aus der Sicht des Immissionsschutzes. Einer Bebauung der Dorfgebietsfläche und der allgemeinen Wohngebietsfläche kann nur zugestimmt werden, wenn der bestehende Pferdehaltungsbetrieb aufgegeben wurde.

#### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Gemeinde ist klar, dass eine Bebauung der geplanten Dorfgebietsflächen MD 1 und MD 2 sowie der allgemeinen Wohngebietsfläche nur dann möglich ist, wenn der Pferdehaltungsbetrieb aufgegeben wurde. Anlass der Planung ist u.A. jedoch die in der Begründung mehrfach erwähnte schriftlich erklärte Absicht des Betreibers die Pferdehaltung aufzugeben. Der Verzicht auf eine immissionsschutzfachlich relevante Tierhaltung ist mit Dienstbar-**

**keitsbestellung des Notars Schübler, Fürstenfeldbruck vom 09.09.2013 –URNr. 1662 S/2013- dinglich gesichert. Die Satzung enthält bereits wie beschrieben ein Verbot jeglicher immissionschutzfachlich relevanter Tierhaltung in den beiden Dorfgebieten.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 4

3 Staatliches Bauamt Freising

(Schreiben vom 22.08.2013)

### Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich innerhalb des Verknüpfungsbereiches der durchgehenden Staatsstraße 2069, d. h. aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Alling, entlang des Verknüpfungsbereiches von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Ausnahmebefreiung der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für folgende baulichen Anlagen erteilt werden:

- Lärmschutzwand Nord mit einer Höhe von 3,00 m
- Garagengebäude, welche als Aktive Schallschutzmaßnahmen angerechnet werden (im mittleren Bereich des Bauleitplangebietes)
- Lärmschutzwand Süd mit einer Höhe von 3,00 m
- Tiefgaragenzufahrt im südlichen Bereich des Bauleitplangebietes

Für diese Anlagen kann die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert werden.

### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wurde in der Planung berücksichtigt, diese entsprechend angepasst.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

Erschließung über das bestehende untergeordnete Straßennetz

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet soll zukünftig über die Weidenlohstraße im Norden bzw. über den Steinlacher Weg im Süden erschlossen werden. Darüber hinaus sollten 2 Verbindungen zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem neuen straßenbegleitenden Geh- und Radweg angelegt werden.

#### Weidenlohstraße / St 2069

Die Eckausrundung der Einmündung Weidenlohstraße in die Staatsstraße 2069 muss so ausgebildet werden, dass sie zumindest von einem 3-achsigen Müllfahrzeug ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann.

-kritische Fahrbeziehung: 3 achsiges Müllfahrzeug aus der Weidenlohstraße in Richtung Gilching-

#### Steinlacher Weg / St 2069

Im Baugebiet (MD 2) sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie in Ausnahmefällen sonstige Gewerbebetriebe bzw. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zugelassen. Bei dieser Art der Nutzung ist damit zu rechnen, dass der Einmündungsbereich Steinlacher Weg / Staatsstraße 2069 zukünftig von "größeren" Fahrzeugen (z. B. Sattelschlepper) befahren wird. Hieraus ergibt sich die Forderung, dass dieser Einmündungsbereich so ausgebildet werden muss, dass dieser von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann.

-kritische Fahrbeziehung: Sattelzug aus dem Steinlacher Weg in Richtung Gilching-

Die entsprechenden Schleppkurven sind gem. "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" zu planen (§ 1 Abs.5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs.1 BayStrWG).

Gemäß dem Auszug aus der Niederschrift über die 64. Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Alling vom 25.06.2013 geht hervor, dass die beiden Einmündungen, wie gefordert, ausgebildet werden. Der Einmündungsbereich Weidenlohstraße I Gilchinger Straße wurde bereits gegenüber der 1. Auslegung geändert. Der Kreuzungsbereich Steinlacher Weg I Gilchinger Straße jedoch nicht.

Die Gemeinde Alling hat rechtzeitig vor Beginn der Ausschreibungsunterlagen für den Straßenbau über den Umbau der Kreuzungsbereiche eine Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Die



Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstigen Änderungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung (Art. 14 Abs. 4 BayStrWG). Evtl. entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten sind zu ersetzen. (Art. 14 Abs. 4 BayStrWG).

Die Kreuzungsbereiche sind vor Beginn der Hochbauten verkehrssicher auszubauen.

**Beschluss:**

**Die Eckausrundung der Einmündung Steinlacher Weg in die Staatsstraße 2069 wird vor Beginn der Hochbauten wie gefordert ausgebildet, befindet sich jedoch nicht innerhalb des Planungsumgriffs und ist deshalb nicht dargestellt.**

**Die entsprechende Vereinbarung wird wie gefordert beim Bauamt beantragt, die Kosten werden von der Kommune übernommen**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

Lärmschutz

Sowohl im Norden als auch im Süden des Bauleitplangebietes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m geplant. Im mittleren Bereich werden Garagen mit einer Abschirmhöhe von mind. 3,00 m als aktive Schallschutzmaßnahmen gebaut. Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen. Je nach Größe und Höhe der Lärmschutzanlage ist gemäß Art. 68, 69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen. Es besteht Einverständnis, wenn die Lärmschutzanlagen innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Geh- und Radwege

Entlang der St 2069 ist seitens der Gemeinde die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges geplant. Dieser Geh- und Radweg ist mit einer Breite von 2,50 m zu planen. Der Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn muss mindestens 1,75 m betragen. Die Baulast einschließlich Winterdienst obliegt der Gemeinde. Über den Bau des Geh- und Radweges und evtl. Anpassungsarbeiten

im Bereich der Staatsstraße 2069 ist eine Vereinbarung mit dem Bauamt abzuschließen. Soweit für den Bau dieses Weges öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (Art. 11 BayStrWG).

Hinweis:

Um ein verkehrssicheres Queren der Staatsstraße 2069 sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer zu gewährleisten, sollte der Geh- und Radweg im Bereich der Weidenlohstraße bis zur Querungshilfe fortgeführt werden.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Mindestbreiten werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Bepflanzung

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet S 15) vorzunehmen. Die neu angelegten Bäume dürfen das Lichtraumprofil des neuen straßenbegleitenden Geh- und Radweges nicht beeinträchtigen. Folglich sollten die Bäume einen Mindestabstand von ca. 2 m, gemessen ab der Hinterkante des befestigten Geh- und Radweges aufweisen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

(Schreiben vom 28.08.2013)

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Am Rande des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

D-I-79-113-17: Wegkreuz, 2. Hälfte 19. Jh.

Es wird hier ein größerer Umgriff mit Eingrünung zum Schutz des Wegkreuzes gefordert. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt.

**Beschluss:**

**Das Baudenkmal D-I-79-113-17 ist im Flächennutzungsplan bereits gekennzeichnet, im parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird es nachgetragen.**

**Das Wegkreuz befindet sich unmittelbar neben einem als zu erhalten festgesetzten Baum im Bereich zwischen geplantem Fuß- und Radweg und Lärmschutzwand für das entstehende Baugebiet. Dieser Bereich befindet sich in der Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, eine Bebauung ist daher ausgeschlossen. Es ist vielmehr geplant diesen Bereich zu begrünen.**

**Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird bei Betroffenheit des denkmalgeschützten Wegkreuzes – auch hinsichtlich der Sichtbeziehungen - bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

5 TeliaSonera

(Schreiben vom 20.08.2013)

Die TeliaSonera betreibt im Planungsgebiet eine Leitungstrasse und bittet diese im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die TeliaSonera frühzeitig informiert und eine Leitungseinweisung veranlasst.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

6 Amperverband Wasserversorgung

(Schreiben vom 20.08.2013)

In der Begründung sowie im Umweltbericht zum im Betreff genannten Bebauungsplan sowie in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes weisen Sie zwar dankenswerterweise auf die Lage des Planungsgebietes in der weiteren Wasserschutzgebietszone (111 B) hin, nennen aber nicht das richtige dafür zuständige Wasserversorgungsunternehmen. Deshalb bitten wir dies zu korrigieren und anstatt Alling den WVA zu nennen.

Obwohl bereits die Wasserschutzgebietsverordnung Regelungen zum Bau von Straßen in Wasserschutzgebieten vorgibt, möchten wir, wegen des geringen Grundwasserflurabstandes im Planungsgebiet sowie der guten Versickerungsfähigkeit und damit geringen Filterfunktion des Bodens, wie im Umweltbericht ausgeführt, auf die Beachtung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) bei Planung, Bau und Unterhalt eigens hinweisen. Sofern keine breitflächige Versickerung über das Bankett erfolgt, ist für die Straßenentwässerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck erforderlich.

**Beschluss:**

**Die Angabe zum Wasserversorgungsunternehmen wird entsprechend korrigiert. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) werden bei Planung, Bau und Unterhalt beachtet, die Hinweise in der Ausführungsplanung berücksichtigt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

7 IHK München und Oberbayern

(Schreiben vom 09.09.2013)

Mit den hier dargelegten Planvorhaben, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung entlang der Gilchinger Straße schaffen sollen, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wie durch das immissionsschutztechnische Gutachten festgestellt wird, sind für das geplante Baugebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu erwarten, sofern der angrenzende Pferdepensionsbetrieb die Tierhaltung aufgibt und auf die entsprechenden Geruchskontingente des SO 1 verzichtet (vgl. S. 21 des Gutachtens). Um sicherzustellen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen, schlagen wir vor, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans um ein bedingtes Baurecht zu ergänzen. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB könnte festgesetzt werden, dass Bauvorhaben in den geplanten Baugebieten erst zulässig sind, wenn die Nutzung im SO 1 eingestellt worden ist.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass sich in der Umgebung des Planbereichs weitere landwirtschaftliche Nutzungen befinden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Neuausweisung des Planbereichs weder jetzt noch in Zukunft in ihren Betriebsabläufen beeinträchtigt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

#### **Beschluss:**

**Die Gemeinde Alling hält die bisherige Regelung durch den Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag für ausreichend und hält daran fest. Die Ausweisung des vorstehenden Bebauungsplans (WA und MD) führt zu keinen weiteren Einschränkungen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplans „Allinger Moos“ hinaus.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 4

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

8 Rechtsanwalt Zachmann für Killer

(Schreiben vom 09.09.2013)

1. Vorab dürfen wir Ihnen mitteilen, dass bezüglich der Hofstelle der Eheleute Marianne und Lorenz Killer eine Rechtsnachfolge stattgefunden hat. Mit Wirkung vom 1. Juli 2013 wurde die Hofstelle mit den dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen, soweit sie in Alling liegen, auf den Sohn Christian Killer übertragen. Unsere Einwendungen werden also nunmehr für den Rechtsnachfolger, Herrn Christian Killer, vorgetragen.

2. Unser Mandant macht sich zunächst die Einwendungen, die wir für seine Eltern im Schreiben vom 7. Juni 2013 erhoben haben, zu eigen. Diese Einwendungen werden hiermit wiederholt, weil sie durch die Behandlung im Gemeinderat ausweislich Ihrer Schreiben vom 29.7.2013 nicht ausgeräumt wurden.

3. Die Einwendungen richten sich - wie gehabt - sowohl gegen die Änderung des Flächennutzungsplans als auch gegen den beabsichtigten Bebauungsplan.

4. Wir rügen eine unzureichende Unterrichtung der Öffentlichkeit und damit eine mangelhafte Abwägung. Die Gemeinde ist nach § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll dazu beitragen, dass der Abwägungsvorgang in Kenntnis aller Umstände, die von Belang sein können, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt. Nach § 4 a Abs. 1 BauGB dienen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.

Damit korrespondiert der Anspruch der Öffentlichkeit, insbesondere der von der Planung unmittelbar Betroffenen, wie unser Mandant, über alle Belange, die für die Planung eine Rolle spielen können, informiert zu werden.

Wir haben in dem Schreiben vom 7. Juni 2013 unter anderem gerügt, dass offenbar vertragliche Absprachen mit Grundstückseigentümern, die von der Planung unmittelbar betroffen sind bzw. deren Grundstücke überplant werden, bestehen. Im Rahmen der

Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeinde offen zu legen, ob solche Verträge bestehen, seien es städtebauliche Verträge oder auch Erschließungsverträge. Es besteht für die sonstigen Planbetroffenen, wie unseren Mandanten, der Anspruch, über den Inhalt der Verträge informiert zu werden. Denn solche Verträge können eine unzulässige Vorabentscheidung beinhalten. Aus den Verträgen kann sich ergeben, dass das Distanzierungsgebot der Gemeinde zu allen betroffenen Grundstückseigentümern verloren gegangen ist. Der Gemeinde ist es ferner nicht erlaubt, Planungsrecht zu verkaufen. Nachdem die Gemeinde selbst anführt, dass der Bebauungsplan nur dann verwirklicht werden kann, wenn der Eigentümer des Pferdebetriebs, der von den Planungen in den Teilbereichen MD 1 und MD 2 unmittelbar betroffen ist, den derzeitigen Pferdebetrieb aufgibt und sich nur noch auf eine stark eingeschränkte Art des landwirtschaftlichen Betriebes einlässt, liegt es auf der Hand, dass zumindest mit diesem Grundstückseigentümer vertragliche Absprachen getroffen worden sind.

Es besteht aber auch die konkrete Besorgnis, dass Absprachen mit anderen Grundstückseigentümern getroffen worden sind. Immerhin sind in dem Plangebiet mehrere öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Gemeinde muss daher offen legen, ob sie Erschließungsverträge abgeschlossen hat. Ferner muss sie offen legen, ob sie eine Wertabschöpfung betreibt. Dazu gehört, dass Einblick in die Verträge gewährt wird, um festzustellen, ob wegen der Art und dem Umfang sowie der Tragweite der vertraglichen Vereinbarungen eine unzulässige Vorabentscheidung oder eine Beeinflussung der planerischen Unabhängigkeit besteht. Hier sind die Grenzen fließend. Deshalb müssen auch die anderen von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger den genauen Inhalt kennen.

Obwohl wir um Einsicht in die Verträge gebeten haben, wurde diese Einsicht nicht bewilligt. Der lapidare Hinweis der Gemeinde, dass die Gemeinde selbstverständlich Umstände berücksichtigt habe, die gemäß etwaiger Vereinbarungen Einfluss auf die Abwägung haben kann, genügt nicht. Es ist gerade der Sinn und Zweck einer transparenten Planung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der Belange, dass auch diese bloße Behauptung objektiv überprüft werden kann. Deshalb ist der Planungsprozess öffentlich durchzuführen.

Wir beantragen daher erneut, uns Einsicht in die Verträge zu gewähren.

Ferner beantragen wir, die öffentliche Auslegung zu wiederholen, da die Verträge zum abwägungsrelevanten Material gehören, das der Öffentlichkeit und den Träger öffentlichen Belangen zu-

gänglich zu machen ist. Da dies innerhalb der Anhörungsfrist nicht erfolgt ist, liegt ein erheblicher Verfahrensmangel vor. Dieser Verfahrensmangel verlangt, dass die Anhörung unter Beachtung des Informationsrechtes der Öffentlichkeit wiederholt wird. Jede andere Handhabung führt zu einer unzulässigen Verkürzung des rechtlichen Gehörs.

In diesem Zusammenhang können keine datenschutzrechtlichen und/oder persönlichen Interessen der Grundstückeigentümer angeführt werden. Denn die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitplanung dient daher zunächst dem Allgemeinwohl. Die allgemeinen Erfordernisse sind mit den privaten Belangen gerecht abzuwägen. Private Belange dürfen nicht im Vordergrund stehen. Deshalb muss jeder, der seine privaten Belange in Form eines Vertrages mit der Gemeinde in den Planungsprozess einführt oder einen solchen auslöst, auch gewärtig sein, dass diese Absprachen im Interesse einer transparenten Planung, die gerade in einer Demokratie unerlässlich ist, öffentlich gemacht werden, ja gemacht werden müssen, damit sich die Gemeinde nicht dem Vorwurf der Mausehelei aussetzt.

5. Bereits in unserem Schreiben vom 7.6.2013 haben wir gerügt, dass es sich bei der Planung greifbar um einen planerischen "Etikettenschwindel" handelt, weil die Festsetzung in Teilbereichen MD 1 und MD 2 lediglich als unzulässiger Vorwand verwendet wird, um in Wahrheit allgemeines Wohngebiet festzusetzen, was zu einer Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führen wird. Ein allgemeines Wohngebiet ist jedoch an dieser Stelle (bislang Außenbereich) wegen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht festsetzbar.

Deshalb wird unzulässiger Weise in dem Bebauungsplan eine Abstufung von Baugebieten vorgenommen, um scheinbar die Immissionsproblematik zu bewältigen. Die Ausführungen in Ihrem Schreiben vom 29.7.2013 sind nicht geeignet, diese Bedenken auszuräumen. Im Gegenteil: Die Bedenken werden noch bestärkt.

Der Instruktionsbereich des Bebauungsplans setzt, soweit neue Bauvorhaben zugelassen werden, weitgehend allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich in unmittelbarer Nachbarschaft des bereits bestehenden Pferdepensionsbetriebes, der wohl eher ein



Gewerbebetrieb als ein landwirtschaftlicher Betrieb darstellt, und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten wird Dorfgebiet mit gewollter Wohnbebauung und Ausschluss von landwirtschaftlichen Betriebsstellen festgesetzt. Soweit die Gemeinde meint, bezüglich des MD 1 und MD 2 im Wege der so genannten planerischen Feinsteuerung bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen ausschließen zu müssen, verstößt dies gegen die gesetzlichen Vorgaben. Denn in dem MD 1 sind landwirtschaftliche Betriebsstellen ausgeschlossen. Die Bau Räume sind so gestaltet, dass im wesentlichen Wohngebäude entstehen sollen. Dass auch die Möglichkeit besteht, nicht störende Gewerbebetriebe unterzubringen, ist unerheblich, da solche auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (siehe § 4 BauNVO). Maßgeblich ist vielmehr, dass im MD 1 landwirtschaftliche Betriebsstellen unzulässig sind. Selbst im MD 2 ist nur der bestehende landwirtschaftliche Betrieb unter Aufgabe der bisherigen Tierhaltung und damit unter erheblicher Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit zulässig, um im übrigen Bereich Wohnen zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan wird also nicht der Zweck eines Dorfgebietes verfolgt, der darin besteht, dass die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Vordergrund steht. Denn in § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO heißt es ausdrücklich, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Hier geschieht genau das Gegenteil. Die Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdepension), soweit es sich überhaupt um einen solchen handelt, wird eingeschränkt. Die Tierhaltung muss aufgegeben werden. Es ist eine nur noch eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Die Größe des Betriebes und der zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Flächen lässt jetzt schon begründet vermuten, dass der bestehende und so eingeschränkte landwirtschaftliche Betrieb keine Zukunft besitzt, deshalb über kurz oder lang aufgeben oder durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt wird. Damit würde der einzige in den Bebauungsplan einbezogene (zugelassene) landwirtschaftliche Betrieb, der ohnehin nur als Feigenblatt für die wahre Absicht, Wohnbebauung zuzulassen, dient, in absehbarer Zeit wegfallen. Eine solche Planung verstößt ersichtlich gegen den Grundsatz von § 1 Abs., 3 S. 1 BauNVO, wonach in jedem Bebauungsplan ein bestimmtes Baugebiet festzusetzen ist, hier unter anderem Dorfgebiet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei der Festsetzung von differenzierten Nutzungen – wie hier geschehen – nach den zwingenden Vorgaben in § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Diese allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist auch dann zu beachten, wenn nach § 1 Abs. 4 BauNVO -

wie offensichtlich hier beabsichtigt - im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gliedert. Denn nach § 1 Abs. 4 S. 3 BauNVO bleibt Abs. 5 hiervon unberührt. Dieser Abs. 5 verlangt wiederum, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Der Gebietscharakter eines Dorfgebiets, der auch bei einer differenzierten Festsetzung zu beachten ist, ist nicht mehr gewahrt, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet, wie hier zu erwarten ist, sobald der Pferdebetrieb aufgegeben wird. Er ist auch dann nicht gewahrt, wenn ein Baugebiet ganz ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen entstehen soll, wie dies im MD 1 der Fall ist. In solchen Fällen handelt es sich um einen Etikettenschwindel, der die wahre Absicht, nur allgemeines Wohngebiet zu schaffen, verdunkelt und damit zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt.

6. Darüberhinaus wird mit der Zulassung von Wohnbebauung jenseits der Staatsstraße im bisherigen Außenbereich ein unorganischer Ortsrand geschaffen, der die Absichten des Bebauungsplans "Allinger Moos" konterkariert, weil Wohnbebauung an das Naherholungsgebiet ohne Not herangerückt und der natürliche Puffer zwischen vorhandener Ortsbebauung und Allinger Moos in Form von landwirtschaftlichen Flächen zerstört wird. Da es für diese bauliche Entwicklung keine zwingenden Gründe gibt, dient diese Planung der Vertreibung der noch verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung durch unseren Mandanten. Eine solche Störung gewachsener Strukturen ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

#### **Beschluss:**

**1. Der Hinweis auf die Rechtsnachfolge der Hofstelle „Killer“ wird zur Kenntnis genommen. Gleichfalls der Hinweis darauf, dass die bisherigen Einwendungen auch für den neuen Eigentümer aufrechterhalten bleiben und sich die Einwendungen auch gegen den Flächennutzungsplan richten.**

**2. Unzutreffend wird darauf hingewiesen, dass etwaige städtebauliche Verträge, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans geschlossen worden sein können, mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt werden. Das ist nicht der Fall. Nicht einmal beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es erforderlich, den gesetzlich zwingend vorgesehenen Durchführungsvertrag auszulegen. Zudem finden sich keine städtebaulichen Regelungen, die in irgendeiner Art und Weise eine Konfliktbewältigung regeln, die nicht auch im Bebauungsplan entsprechend dargelegt wäre. Eine vertragliche Bindung im Sinne einer**

Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist unter keinen Umständen getroffen. Mit der vertraglichen Vereinbarung hat die Gemeinde lediglich die Verpflichtung des Grundstückseigentümers der Pferdeponie festgeschrieben, dort dauerhaft keine Tierhaltung zu betreiben, um die Emissionssituation für das Baugebiet nicht zu verschlechtern. Eine irgendwie geartete Bindung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB findet nicht statt und würde auch zur Unwirksamkeit der Vereinbarung und des Bebauungsplans führen. Dies ist selbstverständlich und der Gemeinde bewusst. Eine Veröffentlichung etwaiger vertraglicher Vereinbarung ist diesem Hintergrund weder geboten noch erforderlich.

3. Der Vorhalt, es handle sich vorliegend um einen „Etikettenschwindel“ ist unzutreffend. Es ist weiterhin geplant, innerhalb des festgesetzten Dorfgebiets eine landwirtschaftliche Nutzung auszuüben. Daher ist die Festsetzung eines Dorfgebiets gerade gewollt. Es ist auch städtebauliches Ziel der Gemeinde, dass dort nach wie vor dauerhaft eine solche Nutzung stattfindet. Die Ausweisung als Dorfgebiet findet keineswegs statt, um eine erhöhte Zumutbarkeit für landwirtschaftliche Emissionen festzusetzen.

Es entspricht gerade städtebaulichen Vorgaben unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes, zwischen konfligierender Nutzung (Landwirtschaft) und Wohnnutzung eine entsprechende Pufferzone einzurichten. Dies ist durch die Festsetzung der Dorfgebietsteile MD 1 und MD 2 geschehen. Die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist rechtlich zulässig und im Sinne einer entsprechenden Konfliktlösung vorliegend auch geboten.

4. Die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs der Pferdeponie wird durch vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Die Planung erfolgt mit Zustimmung des Inhabers der Pferdeponie, der schriftlich erklärt hat, dass er dauerhaft eine Tierhaltung aufgeben, weiterhin aber eine landwirtschaftliche Nutzung betreiben werde.

Die Gliederung des Baugebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO hält die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets aufrecht. Hier ist eine Betrachtung des Baugebiets „Dorfgebiet“ insgesamt geboten. Die Gliederung ist nicht so groß, dass zwei getrennte Baugebiete entstehen, die sich insgesamt betrachtet nicht mehr als Dorfgebiet darstellen würden.

5. Der Hinweis darauf, die Wohnbebauung in der Staatsstraße stelle eine unorganische Entwicklung des Ortsrandes dar, geht ins Leere. Es entspricht gerade städtebaulichen Grundsätzen, Straßen nicht nur einseitig zu bauen, sondern die in eine Siedlungsstruktur insgesamt einzubinden.

- 9 Hans Friedl und Hubert Winkler, Gemeinderäte  
(Schreiben vom 09.09.2013)

Wir fordern im Namen von 380 Gemeindebürgerinnen und -bürgern im Zuge des o.g. Bebauungsplanverfahrens die Errichtung eines Kreisverkehrs an der St2069/Waldstraße/St2069/Steinlacher Weg einzuplanen. Diese Möglichkeit ist sonst für immer verbaut!

### **Beschluss**

**Am 07.05.2013 wurde bei einem gemeinsamen Termin von einem Vertreter der zuständigen Fachbehörde – Staatliches Bauamt Freising – die Errichtung eines Kreisverkehrs auf der Staatsstraße 2069 abgelehnt, da hierfür aus verkehrlicher Sicht keine Notwendigkeit besteht bzw. dies für Fußgänger und Radfahrer im Vergleich zur bestehenden Regelung mittels einer Bedarfs-Ampel zu einer deutlichen Verschlechterung führen würde. Diese Sichtweise wurde auch von einem Vertreter der PI Germering vertreten, der dies anhand der Unfallstatistik der letzten Jahre deutlich untermauerte, und der Verkehrsbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck bestätigt. Darüber hinaus müssen Kreisverkehre von Seiten der Straßenbauverwaltung mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt werden, (MS vom 07.12.2011). Hiernach ist die Fachbehörde nach eingehender Prüfung verpflichtet, eine negative Stellungnahme bei diesem Kreuzungsbereich abzugeben. Zudem wären bei dieser Sachlage die Kosten für den Kreisverkehr komplett von der Gemeinde Alling zu übernehmen. In der Gemeinderatssitzung vom 25.06.2013 wurde ein entsprechender Antrag der Dorfgemeinschaft Alling nach eingehender Diskussion der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs mehrheitlich abgelehnt. In der Gemeinderatssitzung vom 24.09.2013 wurde nochmals von den Fachstellen erörtert, dass es sich bei der für den Kreisverkehr vorgesehenen Stelle nicht um einen Unfallschwerpunkt handelt. Ein Defizit in Bezug auf die Sicherheit liegt nicht vor, vielmehr würde ein Kreisverkehr die Leistungsfähigkeit der Straße verringern. Die bereits vorhandene Ampelanlage ist für die Fußgänger eine sichere Möglichkeit die Straße zu überqueren, eine Querungshilfe vor oder nach einem Kreisverkehr würde eine Verschlechterung der Situation für Fußgänger darstellen.**

**Der Vertreter der Polizeiinspektion Germering schließt sich diesen Argumenten an und stellt fest, dass aus Sicht der Verkehrssicherheit kein Anlass für den Bau eines Kreisverkehrs besteht, da die Fußgängersicherheit aktuell gelöst sei.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

10 Werner Neumann, 82239 Alling  
(Schreiben vom 05.09.2013)

1. Das Ergebnis des Bürgerentscheides zum Bebauungsplan "Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" als Auftrag für die Ausweisung eines Wohn- und Dorfgebietes auszulegen, ist nicht nachvollziehbar. Zahlreiche Bürger, die damals für den Bebauungsplan stimmten, fühlen sich nun über den Tisch gezogen. Daran ändert auch der Mehrheitsbeschluss des Gemeinderates nichts, der nun als Begründung herhalten muss.

2. Obwohl auch Bürger auf der anderen Straßenseite aus Angst vor Geruchsbelästigung gegen den Schweinestall am Steinlacher Weg geklagt hatten, wird nun noch näher dran an der Geruchsquelle eine Bebauung geplant, die auch Wohnen zulässt. Es ist schon interessant zu beobachten, wie schnell Bürgermeister Röder und seine Anhänger die Seiten wechseln können.

Erst wurden die Gegner des Schweinestalles unterstützt und gegen den Schweinestall angekämpft. Nun, wo es offensichtlich um eigene Interessen geht, ist das vergessen. Außerdem wird der Natur- und Erholungsraum durch die Bebauung nicht nur optisch kleiner. Auch dies haben manche Bürger bei der Stimmabgabe damals sicher nicht erkannt.

3. Der größte Teil der Fläche, die nun bebaut werden soll, liegt im Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs. Im Frühjahr und vor allem beim Junihochwasser waren diese Wiesen wieder überflutet. Durch die Verdrängung, die durch Kellerbauten erfolgt, und durch die Versiegelung wird die Wasseraufnahmemöglichkeit des Moores deutlich verringert, so dass die Hochwassergefahr steigen wird. Dies wird auch im Dorfgebiet und in den bachabwärts liegenden Gemeinden wie Eichenau Auswirkungen haben.

4. Für die Ausweisung des Baugebietes gibt es zu diesem Zeitpunkt, wo in anderen Neubaugebieten noch nicht alle Grundstücke bebaut sind, keinen Bedarf, außer man will unbedingt Neubürger gewinnen und einige Grundstücksbesitzer zufriedenstellen. Sinnvoller wäre es, etwas moderater vorzugehen, und erst einmal zu erfassen, welche Baulücken es im Dorf gibt, und ob dort eine Verdichtung möglich ist. Das wird sogar von der Staatsregierung gewünscht. Eine solche Bestandsaufnahme ist überfällig.

5. Mit der Bebauung westlich der Staatsstraße und mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der anderen Straßenseite ändern sich die Verkehrsflüsse im Kreuzungsbereich Staatsstraße/Steinlacher Weg. Die Situation, dass mehrere Straßen aufeinandertreffen, auch wenn sie unterschiedlich hoch frequentiert sind, verlangt eine zukunftsfähige Verkehrslenkung. Vor allem auch deswegen, weil sich nach dem Bau der Gilchinger Westumfahrung von dorthin das Verkehrsaufkommen verstärken wird. Auch wenn es mit teilweise nicht nachvollziehbaren Begründungen abgestritten wird, dass ein Kreisverkehr eine gute Lösung wäre, sollte diese Möglichkeit in der Planung berücksichtigt werden. Nur so kann definitiv in Erfahrung gebracht werden, wie die Träger öffentlicher Belange dazu wirklich stehen.

#### **Beschluss:**

**Zu 1.: Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht der Bürgerentscheid zum Bebauungsplan „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“. Er stellt vielmehr die städtebauliche Weise Entwicklung der vorhandenen Ortstruktur dar und schließt die bislang einseitig bebaute Gilchinger Straße mit der Ausweisung entsprechender Wohnbebauung ab. Der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ ist bereits in Kraft getreten und damit ist der Auftrag aus dem Bürgerentscheid erfüllt.**

**Zu 2.: Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Geruchsbelästigung, die im Rahmen der laufenden Rechtsstreitigkeiten unter Ausweisung des Bebauungsplans „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ genau untersucht wurde. Eine unzumutbare Geruchsbelästigung, die ein gesundes Wohnen unmöglich machen würde, existiert im Plangebiet nicht. Der Natur- und Erholungsraum „Allinger Moos“ wird durch vorliegendes Plangebiet nicht geschmälert. Dieses nimmt nicht am Geltungsbereich des Bebauungsplans „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ teil.**

**Zu 3.: Die Überplanung der Fläche erfolgte unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs. Lediglich durch die festgesetzte Grünfläche werden Teile des Überschwemmungsgebiets tangiert. Mit Überschwemmungen**

sind die Ausuferungen von Oberflächengewässern gemeint, nicht dagegen die Überschwemmungsflächen, die dadurch entstehen, weil infolge von Starkregen das Sickervermögen des Untergrundes kurzfristig überschritten wird. Die Grundstückseigentümer Ullmer und Vogt haben schriftlich versichert, dass der Entwässerungsgraben an der Weidenlohstraße beim Hochwasser Anfang Juni 2013 nicht über die Ufer getreten ist und das Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Alling folglich auch nicht überschwemmt hat.

Zu 4.: Der akute Bedarf im Hauptort Alling kann aufgrund fehlender Verfügbarkeit über schon ausgewiesene aber noch nicht bebaute Flächen nicht gedeckt werden. So wurde für die Fläche WA 17 an der Parsbergstraße bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das Ende 2011 mit Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, die Vermarktung und Bebauung des Gebietes wird momentan vollzogen. Die im Nordwesten gelegenen potentiellen Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausreichend verkehrlich erschlossen werden, da die dazu notwendigen Flächen nicht erworben werden können, und stehen deshalb nicht zur Verfügung. Insgesamt hat die Gemeinde keine Möglichkeit auf eine Bebauung freistehender privater Flächen im Innenbereich zu bestehen. Es ist jedoch ausdrückliches Ziel der Gemeinde Alling jungen Bürgern ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen, um so einem Wegzug vorzubeugen.

Zu 5.: Die Verkehrssituation wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. Die Gilchinger Straße ist ausreichend ausgebaut und dimensioniert, um die entsprechenden Verkehrsflüsse aufzunehmen. Zur Forderung nach einem Kreisverkehr hat sich das staatliche Bauamt eindeutig positioniert. Es stimmt dem Ausbau der Gilchinger Straße im maßgeblichen Kreuzungsbereich durch einen Kreisverkehr nicht zu. Auch die Polizei hat festgestellt, dass hier eine entsprechende Gefahrenstelle nicht besteht, die über einen Kreisverkehr behoben werden könnte. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziff. 11 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

### Billigungs- und Feststellungsbeschluss

Der aufgrund der o. g. Beschlüsse überarbeitete Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Alling, einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 22.10.2013 wird vom Gemeinderat gebilligt.

Eine erneute Auslegung ist aufgrund der redaktionellen Änderungen nicht erforderlich.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 22.10.2013 wird vom Gemeinderat festgestellt.

Diese Endfassung ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

#### **TOP 5 – Bebauungsplan „Wohn- und Dorfgebiet westlich der Gilchinger Straße“**

- 1. Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB**
- 2. Satzungsbeschluss**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB**

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Gemeinde Gilching  
(Schreiben vom 26.08.2013)
- Stadt Germering  
(Schreiben vom 01.08.2013)
- 1. Stadt Fürstenfeldbruck  
(Schreiben vom 03.09.2013)
- Stadt Puchheim  
(Schreiben vom 20.08.2013)
- Regionaler Planungsverband München  
(Schreiben vom 16.08.2013)
- Erzbischöfliches Ordinariat München  
(Schreiben vom 13.08.2013)
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsicht



(Schreiben vom 05.08.2013)

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung

(Schreiben vom 13.08.2013)

- Amperverband

(Schreiben vom 20.08.2013)

#### **Beschluss:**

**Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplan „Wohn- und Dorfgebiet westlich der Gilchinger Straße“ einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

- 1 Landratsamt Fürstenfeldbruck  
(Schreiben vom 09.09.2013)

#### 1.1. Planung

Das Gesamtkonzept der Planung ist weitgehend unverändert. Im Bereich der Parzellen 24 bis 28 wurden die Baukörper aus Gründen des Immissionsschutzes gedreht.

#### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet dar. Im Kreuzungsbereich Gilchinger Straße und Steinlacher Weg sind landwirtschaftliche Flächen vorgegeben. Anschließend daran ist entlang dem Steinlacher Weg ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft dargestellt.

Das allgemeine Wohngebiet wird in der vorliegenden Planung nach Westen um einen schmalen Streifen erweitert und im Süden wird die Fläche bis zum Steinlacher Weg als Dorfgebiet festgesetzt. Die westlich angrenzende Sondergebietsfläche erhält in der vorliegenden Planung für den angrenzenden Teil die Festsetzung als Dorfgebiet.

Derzeit läuft im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, aus der der Bebauungsplan abgeleitet sein wird. Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn das Verfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung abgeschlossen ist bzw. der

entsprechende Planungsstand erreicht ist (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

1.2. Festsetzungen durch Planzeichnung

In der Planzeichnung sind an den Sammelgaragen zur Gilchinger Straße hin Büsche eingetragen, die bei den Planzeichen bzw. Festsetzungen nicht erläutert werden. Die geplante südliche Verkehrsfläche von der Gilchinger Straße zur internen Verkehrsfläche ist nicht mit F + R gekennzeichnet. Wenn diese als Fuß- und Radweg vorgesehen ist, sollte die Eintragung ergänzt werden. Zusätzlich fehlt an der Erschließungsfläche die Vermassung der Breite.

**Beschluss:**

**Der Fuß- und Radweg ist in der Fassung vom 25.06.2013 bereits gekennzeichnet und vermasst. Ebenso ist unter A 10.3. das Planzeichen Strauchgruppe erläutert.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

1.3. Festsetzungen durch Text

Wir weisen nochmals darauf hin, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung bzgl. der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung erfolgt und diese demnach zwischen den Bauräumen auch nicht eingehalten werden müssen. Es wird empfohlen, die Abstandsflächen nach BayBO fest zu setzen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist bei Ausschöpfung des Baurechts denkbar, zumal einige Bauräume über 16 m lang sind.

Zu 3.2

Nach den Ausführungen in der Begründung bezieht sich die festgesetzte GRZ 0,41 auf die Gemeinschaftsanlagen im Zentralen Bereich. Das geht aus der Festsetzung nicht hervor.

Zu 3.3

Die zulässige GRZ in Bezug auf Garagen, Stellplätze Carports und deren Zufahrten wurde parzellenbezogen geregelt. Bei einigen Parzellen wird eine Überschreitung bis 140 % zugelassen, was als sehr hoch erscheint. Eine stichpunktartige Überprüfungen für die Parzelle Nr. 17 hat ergeben, dass die GRZ mit zulässige Überschreitung von 140% bei ca. 0,42 liegt. Bezogen auf das gesamte Plangebiet führt die Begründung aus, dass die Gesamtversiegelung, unter Berücksichtigung aller Flächenanteile, sich auf 0,35 beläuft. Insofern täuschen die hohen Überschreitungszahlen über den tatsächliche Versiegelungsgrad hinweg. Es wird empfohlen, im Hinblick auf den § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, für die Parzellen, mit einer zulässigen Überschreitung von > 100% Beispielsberechnungen anzugeben, um die tatsächliche Versiegelung nachvollziehbar darzulegen.

Alternativ könnte für die Parzellengruppen eine maximal GRZ angegeben werden. Dadurch wird klargestellt, dass der Vorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht widersprochen wird.

Zu 6.3

Der Begriff "ortsübliche" Dachpfannen ist rechtlich nicht ausreichend definiert.

#### **Beschluss:**

**Auf die Anordnung der Abstandsflächenregelung nach BayBO wurde bewusst verzichtet. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist jedoch auch bei Ausschöpfen des vollen Baurechts nicht möglich durch die Lage der Bauräume. Lediglich bei der Parzelle 29 wäre beim nördlichen Baukörper eine Überschreitung um 0,50 m möglich. Der Bauraum wird daher um 0,50 m nach Süden verschoben. Einverständnis des Grundstückeigentümers liegt vor.**

**Zu 3.2.: Das Planzeichen 3.2 wird ausschließlich im Bereich der zentralen Garagen – allseitig von Verkehrsflächen umschlossen - verwendet, eine besondere Kennzeichnung erscheint daher überflüssig.**

**Zu 3.3.: Der Anregung wird gefolgt. Es wird für die Parzellengruppen eine maximale Gesamt-GRZ festgesetzt.**

**Zu 6.3.: Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt: „Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig.“**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

1.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgende Punkte ergänzt bzw. geändert werden:

Ausgleichskonzept

Werden die Ausgleichsflächen mit Samenmischungen angereichert, ist autochthones Saatgut zu verwenden. Das ist im Umweltbericht und bei der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan zu ergänzen. Wie bereits in der ersten Stellungnahme festgestellt, ist zur Sicherung der Ausgleichsflächen eine Grunddienstbarkeit und/oder Reallast ins Grundbuch einzutragen, wenn sich die Ausgleichsflächen in Privateigentum befinden - auch wenn die Realisierung des Ausgleichs über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Die Reallast ist auf den Herstellungszeitraum des naturschutzfachlichen Entwicklungsziels zu beschränken, in diesem Fall für beide Ausgleichsflächen auf 15 Jahre. Sie hat auch die Verpflichtung zum Inhalt, die Flächen als extensives Grünland zu bewirtschaften und das Mähgut umgehend aus den Flächen zu entfernen. Häufigkeit und Zeitpunkt der Mahden sind ebenfalls Inhalt der Reallast.

**Beschluss:**

**Den Anregungen der UNB wird nachgekommen.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

#### 1.5. Immissionsschutz

Von Seiten der Gemeinde Alling sind die Festsetzungen zweier Dorfgebietsflächen MD 1 und MD 2 sowie die Festsetzung einer allgemeinen Wohngebietsfläche geplant.

Westlich der Dorfgebietsfläche MD 2 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Rinder und Schweinemastbetrieb Killer. Auf der Fläche, die als Dorfgebiet MD 2 geplant ist, befindet sich derzeit noch ein größerer Pferdehaltungsbetrieb.

Von der Gemeinde Alling ist weiter geplant, dass in den Dorfgebietsflächen MD 1 und MD 2 keine Tierhaltungsbetriebe zugelassen werden.

Derzeit besteht auf der geplanten Dorfgebietsfläche 2 ein Pferdehaltungsbetrieb. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann der Festsetzung der Dorfgebietsfläche 1 und der allgemeinen Wohngebietsfläche nur zugestimmt werden wenn die für die Bauleitplanung zulässigen Geruchsbelastungen nach Geruchsimmissions-

richtlinie für ein Dorf- und Wohngebiet eingehalten werden können.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass bei einem weiteren Betrieb der in einem Dorfgebiet (MD-2-Fläche) durchaus zulässigen Pferdehaltung die zulässige Geruchsbelastung nach Geruchsimmissionsrichtlinie für ein geplantes Dorfgebiet (MD 1) und für ein geplantes allgemeines Wohngebiet überschritten wird, zumal die Belastung durch den bestehenden Rinder- und Mastschweinebetrieb noch hinzukommt. Aus diesem Grund ist eine Bebauung der geplanten Dorfgebietsflächen MD 1 und MD 2 sowie der allgemeinen Wohngebietsfläche nur dann möglich, wenn der Pferdehaltungsbetrieb aufgegeben wurde.

Der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung kann folgendes entnommen werden: Von Seiten des Gutachters wurden Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz gemacht. Diese wurden als Festsetzungen zum Immissionsschutz übernommen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen zum Lärmschutz vorgebracht.

#### Zusammenfassung

Hinsichtlich der Beurteilung des Lärmschutzes werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Aufgrund der oben angeführten Gründe bestehen jedoch in Bezug auf die zu erwartende Geruchsbelastung an dem westlichen Rand des festgesetzten MD-2-Gebietes Bedenken aus der Sicht des Immissionsschutzes. Einer Bebauung der Dorfgebietsfläche MD 1 und der allgemeinen Wohngebietsfläche kann nur zugestimmt werden, wenn der bestehende Pferdehaltungsbetrieb aufgegeben wurde.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinde ist klar, dass eine Bebauung der geplanten Dorfgebietsflächen MD 1 und MD 2 sowie der allgemeinen Wohngebietsfläche nur dann möglich ist, wenn der Pferdehaltungsbetrieb aufgegeben wurde. Anlass der Planung ist u.A. jedoch die in der Begründung mehrfach erwähnte schriftlich erklärte Absicht des Betreibers die Pferdehaltung aufzugeben. Der Verzicht auf eine immissionsschutzfachlich relevante Tierhaltung ist mit Dienstbarkeitsbestellung des Notars Schübler, Fürstenfeldbruck vom 09.09.2013 – URNr. 1662 S / 2013- dinglich gesichert. Die Satzung enthält bereits wie beschrieben ein Verbot jeglicher immissionsschutzfachlich relevanter Tierhaltung in den beiden Dorfgebieten.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 4

- 2 Staatliches Bauamt Freising  
(Schreiben vom 22.08.2013)

### Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich innerhalb des Verknüpfungsbereiches der durchgehenden Staatsstraße 2069, d. h. aus straßenrechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Alling, entlang des Verknüpfungsbereiches von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Ausnahmebefreiung der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für folgende baulichen Anlagen erteilt werden:

- Lärmschutzwand Nord mit einer Höhe von 3,00 m
- Garagengebäude, welche als Aktive Schallschutzmaßnahmen angerechnet werden (im mittleren Bereich des Bauleitplangebietes)
- Lärmschutzwand Süd mit einer Höhe von 3,00 m
- Tiefgaragenzufahrt im südlichen Bereich des Bauleitplangebietes

Für diese Anlagen kann die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert werden.

### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wurde in der Planung berücksichtigt, diese entsprechend angepasst.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

### Erschließung über das bestehende untergeordnete Straßennetz

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet soll zukünftig über die Weidenlohstraße im Norden bzw. über den Steinlacher Weg im Süden erschlossen werden. Darüber hinaus sollten 2 Verbindungen zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem neuen straßenbegleitenden Geh- und Radweg angelegt werden.

Weidenlohstraße / St 2069

Die Eckausrundung der Einmündung Weidenlohstraße in die Staatsstraße 2069 muss so ausgebildet werden, dass sie zumindest von einem 3-achsigen Müllfahrzeug ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann.

-kritische Fahrbeziehung: 3 achsiges Müllfahrzeug aus der Weidenlohstraße in Richtung Gilching-

Steinlacher Weg / St 2069

Im Baugebiet (MD 2) sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie in Ausnahmefällen sonstige Gewerbebetriebe bzw. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zugelassen. Bei dieser Art der Nutzung ist damit zu rechnen, dass der Einmündungsbereich Steinlacher Weg / Staatsstraße 2069 zukünftig von "größeren" Fahrzeugen (z. B. Sattelschlepper) befahren wird. Hieraus ergibt sich die Forderung, dass dieser Einmündungsbereich so ausgebildet werden muss, dass dieser von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann.

-kritische Fahrbeziehung: Sattelzug aus dem Steinlacher Weg in Richtung Gilching-

Die entsprechenden Schleppkurven sind gem. "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" zu planen (§ 1 Abs.5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs.1 BayStrWG).

Gemäß dem Auszug aus der Niederschrift über die 64. Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Alling vom 25.06.2013 geht hervor, dass die beiden Einmündungen, wie gefordert, ausgebildet werden. Der Einmündungsbereich Weidenlohstraße | Gilchinger Straße wurde bereits gegenüber der 1. Auslegung geändert. Der Kreuzungsbereich Steinlacher Weg | Gilchinger Straße jedoch nicht.

Die Gemeinde Alling hat rechtzeitig vor Beginn der Ausschreibungsunterlagen für den Straßenbau über den Umbau der Kreuzungsbereiche eine Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstigen Änderungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung (Art. 14 Abs. 4 BayStrWG). Evtl. entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind zu ersetzen. (Art. 14 Abs. 4 BayStrWG).

Die Kreuzungsbereiche sind vor Beginn der Hochbauten verkehrssicher auszubauen.

**Beschluss:**

**Die Eckausrundung der Einmündung Steinlacher Weg in die Staatsstraße 2069 wird vor Beginn der Hochbauten wie gefordert ausgebildet, befindet sich jedoch nicht innerhalb des Planungsumgriffs und ist deshalb nicht dargestellt.**

**Die entsprechende Vereinbarung wird wie gefordert beim Bauamt beantragt, die Kosten werden von der Kommune übernommen.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

Lärmschutz

Sowohl im Norden als auch im Süden des Bauleitplangebietes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m geplant. Im mittleren Bereich werden Garagen mit einer Abschirmhöhe von mind. 3,00 m als aktive Schallschutzmaßnahmen gebaut. Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen. Je nach Größe und Höhe der Lärmschutzanlage ist gemäß Art. 68, 69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen. Es besteht Einverständnis, wenn die Lärmschutzanlagen innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Geh- und Radwege

Entlang der St 2069 ist seitens der Gemeinde die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges geplant. Dieser Geh- und Radweg ist mit einer Breite von 2,50 m zu planen. Der Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn muss mindestens 1,75 m betragen. Die Baukosten einschließlich Winterdienst obliegt der Gemeinde. Über den Bau des Geh- und Radweges und evtl. Anpassungsarbeiten im Bereich der Staatsstraße 2069 ist eine Vereinbarung mit dem Bauamt abzuschließen. Soweit für den Bau dieses Weges öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (Art. 11 BayStrWG).

Hinweis:



Um ein verkehrssicheres Queren der Staatsstraße 2069 sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer zu gewährleisten, sollte der Geh- und Radweg im Bereich der Weidenlohstraße bis zur Querungshilfe fortgeführt werden.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Mindestbreiten werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Bepflanzung

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet S 15) vorzunehmen. Die neu angelegten Bäume dürfen das Lichtraumprofil des neuen straßenbegleitenden Geh- und Radweges nicht beeinträchtigen. Folglich sollten die Bäume einen Mindestabstand von ca. 2 m, gemessen ab der Hinterkante des befestigten Geh- und Radweges aufweisen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

**Beschluss:****Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Abstimmungsergebnis: 13 : 4

- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
(Schreiben vom 21.08.2013)

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Beschlussbuchauszug lässt eine zustimmende Behandlung unserer Stellungnahme vom 10.06.2013, Unsere Zeichen P-20 13-2145-1\_S2 erkennen, so dass wir nunmehr von einer nachrichtlichen Übernahme, mit Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG und Kenntlichmachung im zugehörigen Planwerk ausgehen, den beigefügten Unterlagen können wir dies nicht entnehmen und bitten Sie dies nachzuholen.

Die Formulierung "bei Betroffenheit des denkmalgeschützten Steinkreuzes" eröffnet allerdings einen möglicherweise problematischen Interpretationsspielraum. Eine Betroffenheit liegt selbstverständlich auch bei allen Veränderungen im Nähebereich vor. Dieser Nähebereich ist der Bereich, in welchem Sichtbeziehungen vom und zum Denkmal bestehen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 10.06.2013 AZ P-2013-2145-1 S2. Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden vollständig berücksichtigt.

**Beschluss:****Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung in der Planzeichnung wird nachgetragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird bei Betroffenheit des denkmalgeschützten Wegkreuzes – auch hinsichtlich der Sichtbeziehungen - bei allen Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

4 Wasserwirtschaftsamt München  
(Schreiben vom 02.08.2013)

Nach dem Hochwasserereignis im Juni 2013 haben wir Anrufe Allinger Bürger erhalten, dass Flächen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans überschwemmt wurden. Die überschwemmten Flächen sollen sich insbesondere im Bereich der Fl.Nr. 640 befinden und zwar außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Methoden zur Ermittlung von Überschwemmungsgebieten weisen immer eine gewisse Unschärfe auf. Es ist deshalb möglich, dass die festgesetzten Überschwemmungsgebiete in Teilbereichen von der Realität abweichen. Da Hochwasser an kleineren Gewässern wie dem Starzelbach sehr schnell ablaufen und zahlreiche Gewässer im Amtsbezirk des Wasserwirtschaftsamtes München Hochwasser führten, konnten wir selbst in Alling keine eigenen Erhebungen durchführen und können deshalb den Wahrheitsgehalt dieser Mitteilungen nicht überprüfen.

Wie überall, haben sicher auch in Alling die Bürger die Entwicklung des Hochwassers an ihren Gewässern aufmerksam verfolgt. Es dürfte deshalb in der Gemeinde allgemein bekannt sein, welche Grundstücke Anfang Juni überschwemmt waren. Wegen der vergleichsweise geringen Schäden in Alling können wir als sicher annehmen, dass am Starzelbach kein 100-jährliches Hochwasserereignis abgelaufen ist.

Flächen, die bereits bei kleineren Hochwassern unter Wasser stehen, werden erst recht bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt. Es ist vielleicht rechtlich zulässig, auf jeden Fall aber nicht ratsam diese Flächen als Bauland auszuweisen. Bei zukünftigen Hochwasserereignissen sind Schäden an den überschwemmten Gebäuden vorprogrammiert. Weiter ist zu befürchten, dass der Verlust an Rückhalteraum in der Umgebung die Hochwassergefährdung bestehender Bebauung verschärft.

Wir empfehlen Ihnen zu überprüfen, ob es im Geltungsbereich des Bebauungsplans tatsächlich zu Überschwemmungen durch Oberflächengewässer kam und raten Ihnen diese Flächen aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

**Beschluss:**

**Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zur Überschwemmungssituation werden zur Kenntnis genommen. Die bisherige Planung berücksichtigt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Star-**

zelbachs, bezieht dies in die Planung mit ein und setzt in maßgeblichen Bereich, der das Überschwemmungsgebiet betrifft, allerdings eine Grünfläche fest.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand der Gemeinde sind keine über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinausreichenden Flächen überflutet worden. Die Grundstückseigentümer Ullmer und Vogt haben vielmehr schriftlich versichert, dass der Entwässerungsgraben an der Weidenlohstraße beim Hochwasser Anfang Juni 2013 nicht über die Ufer getreten ist und das Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Alling folglich auch nicht überschwemmt hat.

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

5 TeliaSonera

(Schreiben vom 20.08.2013)

Die TeliaSonera betreibt im Planungsgebiet eine Leitungstrasse und bittet diese im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die TeliaSonera frühzeitig informiert und eine Leitungseinweisung veranlasst.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

6 Amperverband Wasserversorgung

(Schreiben vom 20.08.2013)

In der Begründung sowie im Umweltbericht zum im Betreff genannten Bebauungsplan sowie in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes weisen Sie zwar dankenswerterweise auf die Lage des Planungsgebietes in der weiteren Wasserschutzgebietszone (111 B) hin, nennen aber nicht das richtige dafür zuständige Wasserversorgungsunternehmen. Deshalb bitten wir dies zu korrigieren und anstatt Alling den WVA zu nennen.

Obwohl bereits die Wasserschutzgebietsverordnung Regelungen zum Bau von Straßen in Wasserschutzgebieten vorgibt, möchten

wir, wegen des geringen Grundwasserflurabstandes im Planungsgebiet sowie der guten Versickerungsfähigkeit und damit geringen Filterfunktion des Bodens, wie im Umweltbericht ausgeführt, auf die Beachtung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) bei Planung, Bau und Unterhalt eigens hinweisen. Sofern keine breitflächige Versickerung über das Bankett erfolgt, ist für die Straßenentwässerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstfeldbruck erforderlich.

**Beschluss:**

**Die Angabe zum Wasserversorgungsunternehmen wird entsprechend korrigiert. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) werden bei Planung, Bau und Unterhalt beachtet, die Hinweise in der Ausführungsplanung berücksichtigt.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

7 Telekom

(Schreiben vom 23.08.2013)

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben Vorgang 2013321 vom 15.05.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

8 IHK München und Oberbayern

(Schreiben vom 09.09.2013)

Mit den hier dargelegten Planvorhaben, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung entlang der Gilchinger Straße schaffen sollen, besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wie durch das immissionsschutztechnische Gutachten festgestellt wird, sind für das geplante Baugebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen zu erwarten, sofern der angrenzende Pferdepensionsbetrieb die Tierhaltung aufgibt und auf die entsprechenden Geruchskontingente des SO 1 verzichtet (vgl. S. 21 des Gutachtens). Um sicherzustellen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen, schlagen wir vor, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans um ein bedingtes Baurecht zu ergänzen. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB könnte festgesetzt werden, dass Bauvorhaben in den geplanten Baugebieten erst zulässig sind, wenn die Nutzung im SO 1 eingestellt worden ist.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass sich in der Umgebung des Planbereichs weitere landwirtschaftliche Nutzungen befinden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass diese durch die Neuausweisung des Planbereichs weder jetzt noch in Zukunft in ihren Betriebsabläufen beeinträchtigt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

#### **Beschluss:**

**Die Gemeinde Alling hält die bisherige Regelung durch den Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag für ausreichend und hält daran fest.**

**Die Ausweisung des vorstehenden Bebauungsplans (WA und MD) führt zu keinen weiteren Einschränkungen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplans „Allinger Moos“ hinaus.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

- 9 Rechtsanwalt Zachmann für Killer  
(Schreiben vom 09.09.2013)

1. Vorab dürfen wir Ihnen mitteilen, dass bezüglich der Hofstelle der Eheleute Marianne und Lorenz Killer eine Rechtsnachfolge stattgefunden hat. Mit Wirkung vom 1. Juli 2013 wurde die Hofstelle mit den dazugehörenden landwirtschaftlichen Flächen, soweit sie in

Alling liegen, auf den Sohn Christian Killer übertragen. Unsere Einwendungen werden also nunmehr für den Rechtsnachfolger, Herrn Christian Killer, vorgetragen.

2. Unser Mandant macht sich zunächst die Einwendungen, die wir für seine Eltern im Schreiben vom 7. Juni 2013 erhoben haben, zu eigen. Diese Einwendungen werden hiermit wiederholt, weil sie durch die Behandlung im Gemeinderat ausweislich Ihrer Schreiben vom 29.7.2013 nicht ausgeräumt wurden.

3. Die Einwendungen richten sich - wie gehabt - sowohl gegen die Änderung des Flächennutzungsplans als auch gegen den beabsichtigten Bebauungsplan.

4. Wir rügen eine unzureichende Unterrichtung der Öffentlichkeit und damit eine mangelhafte Abwägung. Die Gemeinde ist nach § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll dazu beitragen, dass der Abwägungsvorgang in Kenntnis aller Umstände, die von Belang sein können, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt. Nach § 4 a Abs. 1 BauGB dienen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange. Damit korrespondiert der Anspruch der Öffentlichkeit, insbesondere der von der Planung unmittelbar Betroffenen, wie unser Mandant, über alle Belange, die für die Planung eine Rolle spielen können, informiert zu werden.

Wir haben in dem Schreiben vom 7. Juni 2013 unter anderem gerügt, dass offenbar vertragliche Absprachen mit Grundstückseigentümern, die von der Planung unmittelbar betroffen sind bzw. deren Grundstücke überplant werden, bestehen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeinde offen zu legen, ob solche Verträge bestehen, seien es städtebauliche Verträge oder auch Erschließungsverträge. Es besteht für die sonstigen Planbetroffenen, wie unseren Mandanten, der Anspruch, über den Inhalt der Verträge informiert zu werden. Denn solche Verträge können eine unzulässige Vorabentscheidung beinhalten. Aus den Verträgen kann sich ergeben, dass das Distanzierungsgebot der Gemeinde zu allen betroffenen Grundstückseigentümern verloren gegangen ist. Der Gemeinde ist es ferner nicht erlaubt, Planungsrecht zu verkaufen. Nachdem die Gemeinde selbst anführt, dass der Bebauungsplan nur dann verwirklicht werden kann, wenn der Eigentümer des Pferdepensionsbetriebes, der von den Planungen in den Teilbereichen MD 1 und MD 2 unmittelbar betroffen ist, den derzeitigen Pferdebetrieb aufgibt und sich nur noch auf eine stark

eingeschränkte Art des landwirtschaftlichen Betriebes einlässt, liegt es auf der Hand, dass zumindest mit diesem Grundstückseigentümer vertragliche Absprachen getroffen worden sind. Es besteht aber auch die konkrete Besorgnis, dass Absprachen mit anderen Grundstückseigentümern getroffen worden sind. Immerhin sind in dem Plangebiet mehrere öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Gemeinde muss daher offen legen, ob sie Erschließungsverträge abgeschlossen hat. Ferner muss sie offen legen, ob sie eine Wertabschöpfung betreibt. Dazu gehört, dass Einblick in die Verträge gewährt wird, um festzustellen, ob wegen der Art und dem Umfang sowie der Tragweite der vertraglichen Vereinbarungen eine unzulässige Vorabentscheidung oder eine Beeinflussung der planerischen Unabhängigkeit besteht. Hier sind die Grenzen fließend. Deshalb müssen auch die anderen von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger den genauen Inhalt kennen.

Obwohl wir um Einsicht in die Verträge gebeten haben, wurde diese Einsicht nicht bewilligt. Der lapidare Hinweis der Gemeinde, dass die Gemeinde selbstverständlich Umstände berücksichtigt habe, die gemäß etwaiger Vereinbarungen Einfluss auf die Abwägung haben kann, genüge nicht. Es ist gerade der Sinn und Zweck einer transparenten Planung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der Belange, dass auch diese bloße Behauptung objektiv überprüft werden kann. Deshalb ist der Planungsprozess öffentlich durchzuführen.

Wir beantragen daher erneut, uns Einsicht in die Verträge zu gewähren.

Ferner beantragen wir, die öffentliche Auslegung zu wiederholen, da die Verträge zum abwägungsrelevanten Material gehören, das der Öffentlichkeit und den Träger öffentlichen Belangen zugänglich zu machen ist. Da dies innerhalb der Anhörungsfrist nicht erfolgt ist, liegt ein erheblicher Verfahrensmangel vor. Dieser Verfahrensmangel verlangt, dass die Anhörung unter Beachtung des Informationsrechtes der Öffentlichkeit wiederholt wird. Jede andere Handhabung führt zu einer unzulässigen Verkürzung des rechtlichen Gehörs.

In diesem Zusammenhang können keine datenschutzrechtlichen und/oder persönliche Interessen der Grundstückeigentümer angeführt werden. Denn die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitplanung



dient daher zuvörderst dem Allgemeinwohl. Die allgemeinen Erfordernisse sind mit den privaten Belangen gerecht abzuwägen. Private Belange dürfen nicht im Vordergrund stehen. Deshalb muss jeder, der seine privaten Belange in Form eines Vertrages mit der Gemeinde in den Planungsprozess einführt oder einen solchen auslöst, auch gewärtig sein, dass diese Absprachen im Interesse einer transparenten Planung, die gerade in einer Demokratie unerlässlich ist, öffentlich gemacht werden, ja gemacht werden müssen, damit sich die Gemeinde nicht dem Vorwurf der Mausehelei aussetzt.

5. Bereits in unserem Schreiben vom 7.6.2013 haben wir gerügt, dass es sich bei der Planung greifbar um einen planerischen "Etikettenschwindel" handelt, weil die Festsetzung in Teilbereichen MD 1 und MD 2 lediglich als unzulässiger Vorwand verwendet wird, um in Wahrheit allgemeines Wohngebiet festzusetzen, was zu einer Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führen wird. Ein allgemeines Wohngebiet ist jedoch an dieser Stelle (bislang Außenbereich) wegen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht festsetzbar. Deshalb wird unzulässiger Weise in dem Bebauungsplan eine Abstufung von Baugebieten vorgenommen, um scheinbar die Immissionsproblematik zu bewältigen. Die Ausführungen in Ihrem Schreiben vom 29.7.2013 sind nicht geeignet, diese Bedenken auszuräumen. Im Gegenteil: Die Bedenken werden noch bestärkt.

Der Instruktionsbereich des Bebauungsplans setzt, soweit neue Bauvorhaben zugelassen werden, weitgehend allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich in unmittelbarer Nachbarschaft des bereits bestehenden Pferdepensionsbetriebes, der wohl eher ein Gewerbebetrieb als ein landwirtschaftlicher Betrieb darstellt, und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten wird Dorfgebiet mit gewollter Wohnbebauung und Ausschluss von landwirtschaftlichen Betriebsstellen festgesetzt. Soweit die Gemeinde meint, bezüglich des MD 1 und MD 2 im Wege der so genannten planerischen Feinsteuerung bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen ausschließen zu müssen, verstößt dies gegen die gesetzlichen Vorgaben. Denn in dem MD 1 sind landwirtschaftliche Betriebsstellen ausgeschlossen. Die Bauräume sind so gestaltet, dass im wesentlichen Wohngebäude entstehen sollen. Dass auch die Möglichkeit besteht, nicht störende Gewerbebetriebe unterzubringen, ist unerheblich, da solche auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (siehe § 4 BauNVO).

Maßgeblich ist vielmehr, dass im MD 1 landwirtschaftliche Betriebsstellen unzulässig sind. Selbst im MD 2 ist nur der bestehende landwirtschaftliche Betrieb unter Aufgabe der bisherigen Tierhaltung und damit unter erheblicher Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit zulässig, um im übrigen Bereich Wohnen zu

ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan wird also nicht der Zweck eines Dorfgebietes verfolgt, der darin besteht, dass die Unterbringung von Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Vordergrund steht. Denn in § 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO heißt es ausdrücklich, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Hier geschieht genau das Gegenteil. Die Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdepension), soweit es sich überhaupt um einen solchen handelt, wird eingeschränkt. Die Tierhaltung muss aufgegeben werden. Es ist eine nur noch eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Die Größe des Betriebes und der zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Flächen lässt jetzt schon begründet vermuten, dass der bestehende und so eingeschränkte landwirtschaftliche Betrieb keine Zukunft besitzt, deshalb über kurz oder lang aufgegeben oder durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt wird. Damit würde der einzige in den Bebauungsplan einbezogene (zugelassene) landwirtschaftliche Betrieb, der ohnehin nur als Feigenblatt für die wahre Absicht, Wohnbebauung zuzulassen, dient, in absehbarer Zeit wegfallen. Eine solche Planung verstößt ersichtlich gegen den Grundsatz von § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO, wonach in jedem Bebauungsplan ein bestimmtes Baugebiet festzusetzen ist, hier unter anderem Dorfgebiet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei der Festsetzung von differenzierten Nutzungen - wie hier geschehen - nach den zwingenden Vorgaben in § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Diese allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist auch dann zu beachten, wenn nach § 1 Abs. 4 BauNVO - wie offensichtlich hier beabsichtigt - im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gliedert. Denn nach § 1 Abs. 4 S. 3 BauNVO bleibt Abs. 5 hiervon unberührt. Dieser Abs. 5 verlangt wiederum, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Der Gebietscharakter eines Dorfgebietes, der auch bei einer differenzierten Festsetzung zu beachten ist, ist nicht mehr gewahrt, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet, wie hier zu erwarten ist, sobald der Pferdebetrieb aufgegeben wird. Er ist auch dann nicht gewahrt, wenn ein Baugebiet ganz ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen entstehen soll, wie dies im MD 1 der Fall ist. In solchen Fällen handelt es sich um einen Etikettenschwindel, der die wahre Absicht, nur allgemeines Wohngebiet zu schaffen, verdunkelt und damit zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt.

6. Darüberhinaus wird mit der Zulassung von Wohnbebauung jen-

seits der Staatsstraße im bisherigen Außenbereich ein unorganischer Ortsrand geschaffen, der die Absichten des Bebauungsplans "Allinger Moos" konterkariert, weil Wohnbebauung an das Naherholungsgebiet ohne Not herangerückt und der natürliche Puffer zwischen vorhandener Ortsbebauung und Allinger Moos in Form von landwirtschaftlichen Flächen zerstört wird. Da es für diese bauliche Entwicklung keine zwingenden Gründe gibt, dient diese Planung der Vertreibung der noch verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung durch unseren Mandanten.

Eine solche Störung gewachsener Strukturen ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

GR Friedl stellt den Antrag zur einzelnen Abstimmung der Beschlüsse. Dem wird stattgegeben.

**Beschlus:**

**1. Der Hinweis auf die Rechtsnachfolge der Hofstelle „Killer“ wird zur Kenntnis genommen. Gleichfalls der Hinweis darauf, dass die bisherigen Einwendungen auch für den neuen Eigentümer aufrechterhalten bleiben und sich die Einwendungen auch gegen den Flächennutzungsplan richten.**

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

**2. Unzutreffend wird darauf hingewiesen, dass etwaige städtebauliche Verträge, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans geschlossen worden sein können, mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt werden. Das ist nicht der Fall. Nicht einmal beim vorhabenbezogene Bebauungsplan ist es erforderlich, den gesetzlich zwingend vorgesehenen Durchführungsvertrag auszulegen. Zudem finden sich keine städtebaulichen Regelungen, die in irgendeiner Art und Weise eine Konfliktbewältigung regeln, die nicht auch im Bebauungsplan entsprechend dargelegt wäre. Eine vertragliche Bindung im Sinne einer Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist unter keinen Umständen getroffen. Mit der vertraglichen Vereinbarung hat die Gemeinde lediglich die Verpflichtung des Grundstückseigentümers der Pferdepension festgeschrieben, dort dauerhaft keine Tierhaltung zu betreiben, um die Emissionssituation für das Baugebiet nicht zu verschlechtern.**

**Eine irgendwie geartete Bindung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB findet nicht statt und würde auch zur Unwirksamkeit der Vereinbarung und des Bebauungsplans führen. Dies ist selbstver-**

ständig und der Gemeinde bewusst. Eine Veröffentlichung etwaiger vertraglicher Vereinbarung ist diesem Hintergrund weder geboten noch erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

**3. Der Vorhalt, es handle sich vorliegend um einen „Etikettenschwindel“ ist unzutreffend. Es ist weiterhin geplant, innerhalb des festgesetzten Dorfgebiets eine landwirtschaftliche Nutzung auszuüben. Daher ist die Festsetzung eines Dorfgebiets gerade gewollt. Es ist auch städtebauliches Ziel der Gemeinde, dass dort nach wie vor dauerhaft eine solche Nutzung stattfindet. Die Ausweisung als Dorfgebiet findet keineswegs statt, um eine erhöhte Zumutbarkeit für landwirtschaftliche Emissionen festzusetzen.**

**Es entspricht gerade städtebaulichen Vorgaben unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes, zwischen konfligierender Nutzung (Landwirtschaft) und Wohnnutzung eine entsprechende Pufferzone einzurichten. Dies ist durch die Festsetzung der Dorfgebietsteile MD 1 und MD 2 geschehen. Die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist rechtlich zulässig und im Sinne einer entsprechenden Konfliktlösung vorliegend auch geboten.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

**4. Die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs der Pferdepension wird durch vorliegende Planung nicht eingeschränkt. Die Planung erfolgt mit Zustimmung des Inhabers der Pferdepension, der schriftlich erklärt hat, dass er dauerhaft eine Tierhaltung aufgeben, weiterhin aber eine landwirtschaftliche Nutzung betreiben werde.**

**Die Gliederung des Baugebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO hält die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets aufrecht. Hier ist eine Betrachtung des Baugebiets „Dorfgebiet“ insgesamt geboten. Die Gliederung ist nicht so groß, dass zwei getrennte Baugebiete entstehen, die sich insgesamt betrachtet nicht mehr als Dorfgebiet darstellen würden.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

**5. Der Hinweis darauf, die Wohnbebauung in der Staatsstraße stelle eine unorganische Entwicklung des Ortsrandes dar, geht ins Leere. Es entspricht gerade städtebaulichen Grundsätzen, Straßen nicht**

nur einseitig zu bauen, sondern die in eine Siedlungsstruktur insgesamt einzubinden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

10 Hans Friedl und Hubert Winkler, Gemeinderäte

(Schreiben vom 09.09.2013)

Wir fordern im Namen von 380 Gemeindebürgerinnen und -bürgern im Zuge des o.g. Bebauungsplanverfahrens die Errichtung eines Kreisverkehrs an der St2069/Waldstraße/St2069/Steinlacher Weg einzuplanen. Diese Möglichkeit ist sonst für immer verbaut!

**Beschluss:**

Am 07.05.2013 wurde bei einem gemeinsamen Termin von einem Vertreter der zuständigen Fachbehörde – Staatliches Bauamt Freising – die Errichtung eines Kreisverkehrs auf der Staatsstraße 2069 abgelehnt, da hierfür aus verkehrlicher Sicht keine Notwendigkeit besteht bzw. dies für Fußgänger und Radfahrer im Vergleich zur bestehenden Regelung mittels einer Bedarfs-Ampel zu einer deutlichen Verschlechterung führen würde. Diese Sichtweise wurde auch von einem Vertreter der PI Germering vertreten, der dies anhand der Unfallstatistik der letzten Jahre deutlich untermauerte, und der Verkehrsbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck bestätigt. Darüber hinaus müssen Kreisverkehre von Seiten der Straßenbauverwaltung mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt werden, (MS vom 07.12.2011). Hiernach ist die Fachbehörde nach eingehender Prüfung verpflichtet, eine negative Stellungnahme bei diesem Kreuzungsbereich abzugeben.

Zudem wären bei dieser Sachlage die Kosten für den Kreisverkehr komplett von der Gemeinde Alling zu übernehmen. In der Gemeinderatssitzung vom 25.06.2013 wurde ein entsprechender Antrag der Dorfgemeinschaft Alling nach eingehender Diskussion der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs mehrheitlich abgelehnt. In der Gemeinderatssitzung vom 24.09.2013 wurde nochmals von den Fachstellen erörtert, dass es sich bei der für den Kreisverkehr vorgesehenen Stelle nicht um einen Unfallschwerpunkt handelt. Ein Defizit in Bezug auf die Sicherheit liegt nicht vor, vielmehr würde ein Kreisverkehr die Leistungsfähigkeit der Straße verringern. Die bereits vorhandene Ampelanlage ist für die Fußgänger eine sichere Möglichkeit die Straße zu überqueren, eine Querungshilfe vor oder nach einem Kreisverkehr

würde eine Verschlechterung der Situation für Fußgänger darstellen.

Der Vertreter der Polizeiinspektion Germering schließt sich diesen Argumenten an und stellt fest, dass aus Sicht der Verkehrssicherheit kein Anlass für den Bau eines Kreisverkehrs besteht, da die Fußgängersicherheit aktuell gelöst sei.

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

11 Werner Neumann, 82239 Alling

(Schreiben vom 05.09.2013)

1. Das Ergebnis des Bürgerentscheides zum Bebauungsplan "Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" als Auftrag für die Ausweisung eines Wohn- und Dorfgebietes zu auszulegen, ist nicht nachvollziehbar. Zahlreiche Bürger, die damals für den Bebauungsplan stimmten, fühlen sich nun über den Tisch gezogen. Daran ändert auch der Mehrheitsbeschluss des Gemeinderates nichts, der nun als Begründung herhalten muss.

2. Obwohl auch Bürger auf der anderen Straßenseite aus Angst vor Geruchsbelästigung gegen den Schweininstall am Steinlacher Weg geklagt hatten, wird nun noch näher dran an der Geruchsquelle eine Bebauung geplant, die auch Wohnen zulässt. Es ist schon interessant zu beobachten, wie schnell Bürgermeister Röder und seine Anhänger die Seiten wechseln können. Erst wurden die Gegner des Schweininstallen unterstützt und gegen den Schweininstall angekämpft. Nun, wo es offensichtlich um eigene Interessen geht, ist das vergessen. Außerdem wird der Natur- und Erholungsraum durch die Bebauung nicht nur optisch kleiner. Auch dies haben manche Bürger bei der Stimmabgabe damals sicher nicht erkannt.

3. Der größte Teil der Fläche, die nun bebaut werden soll, liegt im Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs. Im Frühjahr und vor allem beim Junihochwasser waren diese Wiesen wieder überflutet.

Durch die Verdrängung, die durch Kellerbauten erfolgt, und durch die Versiegelung wird die Wasseraufnahmemöglichkeit des Moores deutlich verringert, so dass die Hochwassergefahr steigen wird. Dies wird auch im Dorfgebiet und in den bachabwärts liegenden Gemeinden wie Eichenau Auswirkungen haben.

4. Für die Ausweisung des Baugebietes gibt es zu diesem Zeitpunkt, wo in anderen Neubaugebieten noch nicht alle Grundstücke be-

baut sind, keinen Bedarf, außer man will unbedingt Neubürger gewinnen und einige Grundstücksbesitzer zufriedenstellen. Sinnvoller wäre es, etwas moderater vorzugehen, und erst einmal zu erfassen, welche Baulücken es im Dorf gibt, und ob dort eine Verdichtung möglich ist. Das wird sogar von der Staatsregierung gewünscht. Eine solche Bestandsaufnahme ist überfällig.

5. Mit der Bebauung westlich der Staatsstraße und mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der anderen Straßenseite ändern sich die Verkehrsflüsse im Kreuzungsbereich Staatsstraße/Steinlacher Weg. Die Situation, dass mehrere Straßen aufeinandertreffen, auch wenn sie unterschiedlich hoch frequentiert sind, verlangt eine zukunftsfähige Verkehrslenkung. Vor allem auch deswegen, weil sich nach dem Bau der Gilchinger Westumfahrung von dorthier das Verkehrsaufkommen verstärken wird. Auch wenn es mit teilweise nicht nachvollziehbaren Begründungen abgestritten wird, dass ein Kreisverkehr eine gute Lösung wäre, sollte diese Möglichkeit in der Planung berücksichtigt werden. Nur so kann definitiv in Erfahrung gebracht werden, wie die Träger öffentlicher Belange dazu wirklich stehen.

#### **Beschluss:**

**Zu 1.: Grundlage der Aufstellung des Bauungsplans ist nicht der Bürgerentscheid zum Bebauungsplan „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“. Er stellt vielmehr die städtebauliche Weise Entwicklung der vorhandenen Ortstruktur dar und schließt die bislang einseitig bebaute Gilchinger Straße mit der Ausweisung entsprechender Wohnbebauung ab. Der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ ist bereits in Kraft getreten und damit ist der Auftrag aus dem Bürgerentscheid erfüllt.**

**Zu 2.: Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Geruchsbelästigung, die im Rahmen der laufenden Rechtsstreitigkeiten unter Ausweisung des Bebauungsplans „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ genau untersucht wurde. Eine unzumutbare Geruchsbelästigung, die ein gesundes Wohnen unmöglich machen würde, existiert im Plangebiet nicht. Der Natur- und Erholungsraum „Allinger Moos“ wird durch vorliegendes Plangebiet nicht geschmälert. Dieses nimmt nicht am Geltungsbereich des Bebauungsplans „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ teil.**

**Zu 3.: Die Überplanung der Fläche erfolgte unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs. Lediglich durch die festgesetzte Grünfläche werden Teile**

des Überschwemmungsgebiets tangiert. Mit Überschwemmungen sind die Ausuferungen von Oberflächengewässern gemeint, nicht dagegen die Überschwemmungsflächen, die dadurch entstehen, weil infolge von Starkregen das Sickervermögen des Untergrundes kurzfristig überschritten wird.

Die Grundstückseigentümer Ullmer und Vogt haben schriftlich versichert, dass der Entwässerungsgraben an der Weidenlohstraße beim Hochwasser Anfang Juni 2013 nicht über die Ufer getreten ist und das Grundstück Fl.Nr. 640, Gemarkung Alling folglich auch nicht überschwemmt hat.

Zu 4.: Der akute Bedarf im Hauptort Alling kann aufgrund fehlender Verfügbarkeit über schon ausgewiesene aber noch nicht bebaute Flächen nicht gedeckt werden. So wurde für die Fläche WA 17 an der Parsbergstraße bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das Ende 2011 mit Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, die Vermarktung und Bebauung des Gebietes wird momentan vollzogen. Die im Nordwesten gelegenen potentiellen Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausreichend verkehrlich erschlossen werden, da die dazu notwendigen Flächen nicht erworben werden können, und stehen deshalb nicht zur Verfügung. Insgesamt hat die Gemeinde keine Möglichkeit auf eine Bebauung freistehender privater Flächen im Innenbereich zu bestehen. Es ist jedoch ausdrückliches Ziel der Gemeinde Alling jungen Bürgern ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen, um so einem Wegzug vorzubeugen.

Zu 5.: Die Verkehrssituation wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. Die Gilchinger Straße ist ausreichend ausgebaut und dimensioniert, um die entsprechenden Verkehrsflüsse aufzunehmen. Zur Forderung nach einem Kreisverkehr hat sich das staatliche Bauamt eindeutig positioniert. Es stimmt dem Ausbau der Gilchinger Straße im maßgeblichen Kreuzungsbereich durch einen Kreisverkehr nicht zu. Auch die Polizei hat festgestellt, dass hier eine entsprechende Gefahrenstelle nicht besteht, die über einen Kreisverkehr behoben werden könnte. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Ziff. 11 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 5



**Satzungsbeschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt den gemäß den heutigen Beschlüssen reaktionell überarbeiteten Bebauungsplan „Wohn- und Dorfgebiet westlich der Gilchinger Straße“ in der Fassung vom 22.10.2013 als Satzung.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 5

**TOP 6 – Abstufung einer Teilstrecke der Ortsstraße „Schulweg“ zum beschränkt öffentlichen Weg**

Gem. Art. 7 BayStrWG i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 und 53 Nr. 2 BayStrWG wird ein Teil der Ortsstraße „Schulweg“ von Höhe der Südostwand des Anwesens

Antonistr. 18 bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze FINr. 340/1 zum beschränkt öffentlichen Weg „Schulweg“ abgestuft.

Der beschränkt öffentliche Weg besteht insgesamt aus dem ihm dienenden Grundstück FINr. 339 Teilfläche.

Der Anfangspunkt liegt an der Einmündung Kreuzstraße, Höhe nördliche Grundstücksgrenze FINr. 336.

Der Endpunkt in Höhe der Südostwand des Anwesens Antonistraße 18.

Die Gesamtlänge beläuft sich auf 0,163 km.

Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Alling.

Das gemeindliche Straßenbestandsverzeichnis ist entsprechend zu berichtigen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

**TOP 7 – Aufstufung der Zufahrt zum Friedhofsparkplatz Alling vom öffentlichen Feld- und Waldweg zum beschränkt öffentlichen Weg**

Gem. Art. 7 BayStrWG i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 und 53 Nr. 2 BayStrWG wird die Zufahrt zum Friedhof Alling vom Anfangspunkt, der nördlichen Grundstücksgrenze FINr. 755 bis zum Endpunkt, der Einmündung in den Hochweg, südwestliche Grundstücksgrenze FINr. 1178 auf eine Gesamtlänge von 0,047 km mit dem ihr dienenden Grundstück FINr. 755/1 Teilfläche von einem nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg zu einem beschränkt öffentlichen Weg aufgestuft.

Straßenbaulastträger ist die Gemeinde Alling.

Das gemeindliche Straßenbestandsverzeichnis ist entsprechend zu berichtigen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

**TOP 8 – Kommunalwahl am 16.03.2014- Bestellung Gemeindewahlleiter(in) und Stellvertreter(in)**

Für die bevorstehende Kommunalwahl am 16. März 2014 wird Frau Petra Vogtländer-Rippel zur Gemeindewahlleiterin bestellt.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Der Gemeinderat bestellt Frau Carina Pförtsch als Stellvertreterin der Gemeindewahlleiterin für die Kommunalwahlen am 16.März 2014.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

**TOP 9 - Generalsanierung Sporthalle Alling – Sachstandsbericht des Architekten**

Der Architekt Winzinger präsentiert und erläutert die Kostenübersicht mit der Gesamtsumme von ca. 5,1 Millionen Euro. Herr Langosch erläutert die Abweichungen zur Bestandsplanung.

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht und die Kostenübersicht des Architekturbüros Winzinger zur Kenntnis.

**TOP 10 - Finanzlagebericht der Kämmerei**

Der Kämmerer Herr Kempka erläutert die Finanzlage der Gemeinde Alling.

Der Gemeinderat nimmt den Finanzlagebericht der Kämmerei zur Kenntnis.

**TOP 11 - Genehmigung für Theateraufführungen 2014 im Bürgerhaus Alling**

Der Gemeinderat genehmigt dem Kultur-Theaterverein Alling e.V. Theateraufführungen und Proben von Mitte März 2014 bis Mitte Mai 2014 im Bürgerhaus.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

**TOP 12 – Sonstiges**

Zu diesem TOP gab es keine Wortmeldungen.

**Der Vorsitzende erklärt die öffentliche Sitzung um 21:10 Uhr für beendet.**