



**Niederschrift über die 19. Gemeinderatssitzung
in der Wahlperiode 2014/2020
vom 17.11.2015 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 Herz	GR Joachimsthaler
GR Lempart	GR Muderlak
GR Neumann	GR Reichlmayr
GR Schilling	GR Schröder
GR Stecher	GR Stenzer
GR Winkler	

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten: GR Friedl, GR Heinz, GR Naßl,

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

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

Vorsitzender:

Schriftführerin:

.....

Frederik Röder
Erster Bürgermeister

.....

Carina Pfürtsch



TAGESORDNUNG

I. Öffentlicher Teil Beginn 19:30 Uhr

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.10.2015
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen gemäß Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bekanntmachungen – Informationen
4. Nutzungsänderung: „Reithalle mit Nebengebäuden sowie Reitställe“ in Lager für landwirtschaftl. Produkte, Nebenprodukte, Geräte und Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen
5. Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“
Fortführung des Planungsverfahrens im südlichen Teil des Geltungsbereichs:
Bebauungsplananpassung und Fortführung des Planungsverfahrens
6. 7. Änderung Bebauungsplan Alling Süd im Bereich südöstlicher Ortsrand
(Greppenstraße/Roßfeldstraße)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Bauantrag Vilgertshofer GmbH – Erweiterung Personalküche an bestehenden Büroanbau, Fl.Nr. 634/3 Gemarkung Alling
8. Bauantrag Schuster August – Abbruch der Garage und Ersatzbau mit Errichtung einer barrierefreien Wohneinheit auf Grundstück Fl.Nr. Nr. 65 Gemarkung Biburg
9. Bauantrag Kandler Josef – Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses und eines Wohnhauses für den Altenteil auf Grundstück Fl.Nr. 73 Gemarkung Biburg
10. Hochwasser-Schutzkonzept Starzelbach
11. Organisationsstruktur gemeindliche Wasserversorgung
12. Geh- und Radwegkonzept
13. Finanzlagebericht
14. Buchprojekt „Alte Chronik von Alling“
15. Gestaltung Mitteilungsblatt
16. Angebot „stadtplan.de“: digitaler Ortsplan, Faltpläne, Schaukasten und Ortstafeln
17. Sonstiges



Der Vorsitzend bitten vor Einstieg in die Tagesordnung zu einer Schweigeminute.

Der Vorsitzende setzt Tagesordnungspunkt 5 – Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ Fortführung des Planungsverfahrens im südlichen Teil des Geltungsbereichs: Bebauungsplananpassung und Fortführung des Planungsverfahrens von der Tagesordnung ab.

TOP 1 – Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.10.2015

Die Niederschrift der öffentlichen GR-Sitzung vom 13.10.2015 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

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

Es wurden keine Beschlüsse bekannt gegeben.

TOP 3 – Bekanntmachungen – Informationen

Der Vorsitzende informiert über:

- Neuwahlen JM Alling, 1. Vorstand Almedin Lulic, 2. Vorstand Florian Grolik
- Rigolen-System Baugebiet Gilchinger Straße
- Fertigstellung Neubau Brücke „An der Schwemme“
- Brückenüberprüfung im gesamten Gemeindegebiet war mängelfrei
- Bauantrag Werner Strunz – Neubau eines Doppelhauses Fl.Nr. 348/28 Gemarkung Alling - Genehmigungsverfahren
- Neuanschaffung Dienstwagen Leasing-Fahrzeug Fort C-Max
- Trinkwasseruntersuchung Flachbrunnen 1, Flachbrunnen 2, Sporthalle und sammelmessstelle Ortsteil Holzhausen – die entnommenen Proben waren einwandfrei
- 68 Asylbewerber in Alling, davon 30 Kinder – Quote der aufzunehmenden Personen ist noch nicht erreicht
- Einladung Bürgerversammlung in Alling, Biburg und Holzhausen um 19:00 Uhr
- GR Termin für das Jahr 2016 (26.01., 23.02., 22.03., 19.04., 31.05., 14.06., 19.07., 20.09., 18.10., 15.11., 13.12.)
- Gemeinderatsklausur findet am 15.01.2016 statt



TOP 4 - Bauantrag Schmid Stefan – Nutzungsänderung: „Reithalle mit Nebengebäuden sowie Reitställe“ in Lager für landwirtschaftl. Produkte, Nebenprodukte, Geräte und Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

Das Einvernehmen zu Ausnahmen von der Veränderungssperre wird erteilt.
(§ 14 Abs. 2 BauGB)

Abstimmungsergebnis: 14 :0

**TOP 5 – Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“
Fortführung des Planungsverfahrens im südlichen Teil des Geltungsbereichs:
Bebauungsplananpassung und Fortführung des Planungsverfahrens**

Dieser TOP wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

TOP 6 - 7. Änderung Bebauungsplan Alling Süd im Bereich südöstlicher Ortsrand

Zur Beratung und Erläuterung war Planer Herr Neudecker anwesend.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Alling Süd, 7. Änderung“ in der Planfassung vom 28.07.2015 hat in der Zeit vom 27.08.2015 bis 02.10.2015 stattgefunden. Für die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat werden folgende Beschlussvorschläge vorgelegt:

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:
 - Stadt Puchheim
(Schreiben vom 21.09.2015)
 - Stadt Fürstenfeldbruck
(Schreiben vom 04.09.2015)
 - Regionaler Planungsverband München
(Schreiben vom 23.09.2015)
 - Staatliches Bauamt Freising



(Schreiben vom 09.09.2015)

- Erzbischöfliches Ordinariat München

(Schreiben vom 21.09.2015)

- Amt für Ländliche Entwicklung

(Schreiben vom 31.08.2015)

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

(Schreiben vom 14.09.2015)

- Polizeiinspektion Germering

(Schreiben vom 28.08.2015)

- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt

(Schreiben vom 20.10.2015)

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplan „Alling Süd, 7. Änderung“ in der Planfassung vom 28.07.2015 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

- 2 Landratsamt Fürstfeldbruck

(Schreiben vom 01.10.2015)

- 2.1. Die Gemeinde Alling beabsichtigt mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des Wohngebietes und für die weitere Nutzung als Sondergebiet „Barrierefreies Wohnen“ zu schaffen. Das ursprüngliche städtebauliche Ziel, die Errichtung einer Ortsumfahrung, wurde aufgegeben.

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Alling. Das Gebiet liegt zwischen der Parsbergstraße und der Gilchinger Straße und grenzt im Süden an dem Ortsteil Holzkirchen an.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als reines Wohngebiet und als Grünfläche dargestellt. Im Osten in einem kleinen Teilbereich ist „Wald vorhanden“ und „Bäume vorhanden“ eingetragen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Planungsgebiet liegt mit dem östlichen und größeren Teil im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Alling Süd II und mit dem westlichen kleineren Teilbereich im Bebauungsplan Alling Süd I, der jedoch keine Rechtskraft erlangt hat. Im BP Alling Süd II ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächen und Geschossflächenzahl von 0,25, Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-28° sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen gefasst.

Ortsplanung, Sonstiges

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Es wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung) vorliegen, da es sich um eine bauliche Nachverdichtung handelt und die bisher nicht bebauten Grundstücksteile eine bauliche Prägung aufweisen.

Festsetzungen durch Planzeichnung

Für das westliche Baufenster entlang der Roßfeldstraße ist als Bauweise ED dargestellt, was in der Planzeichnung nicht erläutert wird. Dies sollte ergänzt werden.

Festsetzungen durch Planzeichen

3.6: Den beiden Signaturen wurde die jeweils andere Festsetzung zugeordnet. Der Fehler sollte korrigiert werden.

4.1: Es wird darauf hingewiesen, dass das Ziel, im Gebiet nur Einzelhäuser zuzulassen, evtl. nicht verwirklicht werden könnte, da nach geltender Rechtsprechung Doppelhäuser auch als Einzelhäuser gelten, sofern diese nicht durch eine Grundstücksgrenze geteilt sind (vgl. BVerwG 4. Senat Urteil v. 24.02.2000 Az: 4 C 12/98).

Die Nummerierung bei 6. bauliche Gestaltung ist durcheinander geraten.

Inhaltlich sind zwei Festsetzungen widersprüchlich:

6.4: „Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen.“ steht der Festsetzung 6.1 entgegen: „Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen....“

Es muss eindeutig festgelegt werden, ab welcher Dachneigung Gauben zulässig sind. Es wird empfohlen die genauere und objektivere Formulierung von Nr. 6.1 zur zulässigen Positionierung und Größe der Dachgauben beizubehalten.

Begründung

In der Begründung sollte erläutert werden, dass es sich bei der vorliegenden Planung in einem Teil um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und in einem Teil um eine Planung bzw. Neuplanung für ein Bereich, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Es wird unter der Überschrift „geplante Nutzungen“ erläutert, dass für das Sondergebiet folgendes gilt: „diese besondere soziale Nutzung bedingt auch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der Wandhöhe.“ In der Planung unterscheidet sich das Sondergebiet jedoch nur bezüglich der GRZ und der Bauweise von den allgemeinen Wohngebieten entlang der Greppenstraße. Die Festsetzungen der Geschossigkeit und die Gebäudehöhen weisen die gleichen Werte auf.

Die Formulierung bezieht sich voraussichtlich auf die aktuelle Bestandsbebauung in dem Bereich. In der Begründung sollte klargestellt werden worauf sich der erwähnte Unterschied bezieht. Zusätzlich sollte das städtebaulichen Konzept der Planung erläutert werden, welches eine Gleichbehandlung - bezogen auf die Höhe und Geschossigkeit - für die Bebauung der Grundstücke entlang der Greppenstraße und weitgehend auch der Roßfeldstraße anbietet.

Im vorletzten Abschnitt auf Seite 7 wird erläutert, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und im nächsten Satz werden jedoch Festlegungen zu Doppelhaushälften begründet. Dieser Widerspruch sollte bereinigt werden.

Beschluss:

Zu Ortsplanung, Sonstiges: Hinsichtlich der Einstufung der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB werden die Bedenken des BUND Naturschutz in Bayern (siehe Stellungnahme 6) geteilt. Es findet eine Erweiterung des Ortsteils in den Außenbereich statt. Es ist zumindest zweifelhaft, ob die Einbeziehung von Flächen am Ortsrand, die planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten sind, in einen Bebauungsplan noch als „Innenentwicklung“ zu werten ist. Um Rechtssicherheit zu erhalten wird daher das weitere Verfahren als Regelverfahren durchgeführt. Die erfolgte Auslegung und Trägerbeteiligung wird als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Für den nächsten Verfahrensschritt wird ein Umweltbericht erstellt und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung abgearbeitet.

Zu Festsetzung durch Planzeichnung: Die Bauweise wird von ED zu E geändert.

Zu Festsetzungen durch Planzeichen: 3.6: Der Fehler wird korrigiert.

4.1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

6.: Die Nummerierung wird korrigiert.

6.1./6.4.: Die Festsetzung 6.4. wird gestrichen.



Die Begründung wird den Empfehlungen entsprechend überarbeitet bzw. korrigiert.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

2.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 7. Änderung keine Bedenken, wenn folgende Punkte ergänzt bzw. geändert werden:

Dass in der öffentlichen Grünfläche 4 Eichen geplant sind, findet man nur in der Begründung zum Bebauungsplan. Eine zeichnerische Festsetzung dazu fehlt und sollte ergänzt werden.

Da vereinzelt größere, erhaltenswerte Bäume (z.B. Walnuss) in den Grundstücken vorhanden sind, soll bei Festsetzung 9.1 und 9.2 ergänzt werden, dass bei Erhalt vorhandener Bäume bei Baumaßnahmen auf die Neupflanzung verzichtet werden kann.

Beschluss:

Die Eichen werden in der Planzeichnung ergänzt. Die Festsetzungen 9.1. und 9.2. werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

2.3. Wasserrecht

Von Seiten des Sachgebiets 24-3 Wasserrecht sind keine Anregungen veranlasst. Die wasser-wirtschaftlichen Vorgaben wurden in der Satzung berücksichtigt.

Abfallrecht

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde Alling 22 Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die betroffenen Flächen werden von der o.g. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Alling nicht berührt.

Von Seiten des Referats 24-1 werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altlastenstandorte noch nicht abgeschlossen ist.

Kreisstraßen

keine Einwände



Straßenverkehrsordnung
keine Einwände

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.4. Immissionsschutz

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan, LRA-Nr. 353, ist das Baugebiet als reines Wohngebiet festgesetzt.

In dem geplanten neuen Bebauungsplan soll das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Hinsichtlich des Lärmschutzes ändert sich durch die Änderung der Festsetzung des Baugebietes von reinem Wohngebiet zu allgemeinem Wohngebiet die Schutzwürdigkeit.

Nach TA Lärm ist ein reines Wohngebiet schutzwürdiger als ein allgemeines Wohngebiet.

In einem reinen Wohngebiet darf tagsüber ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A) nicht überschritten werden.

In einem allgemeinen Wohngebiet darf tagsüber ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten.

Es ist Ziel der Gemeinde, in dem Bebauungsplan auch Nutzungen zuzulassen, die für ein allgemeines Wohngebiet typisch sind, selbst wenn gegenwärtig im vorhandenen Baubestand eine Wohnnutzung deutlich überwiegt. Gerade in einem kleinen Ort sollte es möglich sein, Wohnnutzung mit dem Arbeiten verbinden zu können, was insbesondere auch der Vereinbarkeit von Familie und Beruf dient. Auch für kleinere Handwerksbetriebe ist die Unterbringung des Betriebs im Umfeld des Wohnens einerseits kostengünstiger und andererseits auch organisatorisch einfacher zu bewältigen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfolgt daher städtebaulich bewusst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1



- 3 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
(Schreiben vom 17.09.2015)

Vorhaben

Die Gemeinde Alling beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Alling mit Einzelhäusern zu schaffen. Zudem soll in einem Teilbereich ein Sondergebiet „barrierefreies Wohnen“ für die Errichtung einer Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen für Senioren ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt und bereits bebaut.

Bewertung

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Schreiben vom 28.09.2015)

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern:

D-1-7833-0198: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,

D-1-7833-0178: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung,

muss auch im Plangebiet mit der Aufdeckung weiterer bisher unbekannter archäologischer Befunde und Funde gerechnet werden. Für Bodeneingriffe ist daher in jedem Falle eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich. Der Hinweis auf Art.8 DSchG unter Punkt 7.4. ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Wir bitten um entsprechende Abänderung.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Wir weisen darauf hin, dass die erfor-



derlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten/in.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt, folgende Formulierung wird bei den Hinweisen aufgenommen: Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0



5 Wasserwirtschaftsamt München
(Schreiben vom 28.09.2015)

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden in angemessener Weise berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6 BUND Naturschutz
(Schreiben vom 01.10.2015)

1. Die vorliegende Planung als Innenverdichtung zu bezeichnen, halten wir für falsch. Es wird eine sehr große Fläche am Ortsrand erstmalig zur Bebauung ausgewiesen. Es handelt sich also um eine klassische Ortserweiterung, die zu neuer Bodenversiegelung in großem Umfang noch dazu in einem für das Trinkwasser sensiblen Bereich führen wird. Genau diese Ortserweiterungen sollten aber zugunsten einer echten Innenverdichtung in Zukunft vermieden werden.

2. Mit dieser Planung legt die Gemeinde nach Süden die letzten freien Flächen endgültig fest und nimmt zukünftigen Generationen jeden Planungsspielraum.

3. Die Planung von altengerechten Wohnungen ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings ist die Ortsrandlage allein schon ungeeignet für Seniorenwohnungen. Wir bewerten Alling auch in anderen Punkten für ungünstig als Seniorenwohnsitz. Es genügt nicht, den Wohnraum sinnvoll für Rollator und Rollstuhl zu gestalten. Es verlangt auch eine seniorengerechte Mobilitätsversorgung an allen Tagen der Woche zu allen Tageszeiten. Dies ist in Alling nicht gegeben. Es fehlt an Einkaufsmöglichkeiten in Alling und auch die ärztliche Versorgung ist nicht ausreichend. Daher sind die Planungen für die Lebensbedingungen der Senioren nicht durchdacht.

4. Wir halten die Planung für nicht ausgewogen, was das Verhältnis öffentliche Grünflächen und bebaute Grundstücke betrifft. Bei der Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten muss es mehr öffentlichen Grünbereich geben um auch hier eine bessere Gestaltungsmöglichkeit durch die Gemeinde zu erhalten.

5. Genauso wie die Gemeinde die Seniorenwohnungen planen kann, kann sie auch höhere Energiestandards für Neubauten verlangen und auf eine effiziente Heizungsversorgung durch ein zentrales Blockheizkraftwerk bestehen. Hier wird wie in allen anderen Neubaugebieten von Alling die Chance vergeben, zukunftsgerechte Häuser zu planen. Wenn man immer nur die geringsten Energieanforderungen erfüllt, werden die Neubauten sehr schnell an Wert verlieren. Die Belastung der Umwelt, die durch jeden Neubau entsteht, wird nicht ausgeglichen und die Regeln der Nachhaltigkeit werden verletzt.

6. Den Planungsunterlagen liegt kein Wassergutachten bei. Um die Einflüsse auf die Trinkwasserversorgung beurteilen zu können, muss ein Gutachten erstellt werden. Wir fordern die Gemeinde Alling auf, dieses Gutachten erstellen zu lassen und vor Entscheidung über die Planung vorzulegen.

7. Um überprüfen zu können, dass die Gemeinde Alling für das Neubaugebiet die erforderlichen Ausgleichsflächen schon bereitgestellt hat, bitten wir Sie uns die genaue Berechnung aller Ausgleichsflächen für Alling vorzulegen. Mit einem Satz, dass Ausgleich nicht erforderlich ist, ist es nicht getan.

Wir lehnen die Planung in diesem großen Umfang ab und bitten darauf zu verzichten.

Sollten Sie unseren Argumenten nicht folgen, bitten wir Sie dringend, die genannten Gutachten und Berechnungen nachzureichen.

Beschluss:

Zu 1.: Hinsichtlich der Einstufung der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB werden die Bedenken des BUND Naturschutz in Bayern geteilt. Es findet eine Erweiterung des Ortsteils in den Außenbereich statt. Es ist zumindest zweifelhaft, ob die Einbeziehung von Flächen am Ortsrand, die planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten sind, in einen Bebauungsplan noch als „Innenentwicklung“ zu werten ist. Um Rechtssicherheit zu erhalten wird daher das weitere Verfahren als Regelverfahren durchgeführt. Die erfolgte Auslegung und Trägerbeteiligung wird als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Für den nächsten Verfahrensschritt wird ein Umweltbericht erstellt und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung abgearbeitet.

Dennoch handelt es sich bei der Planung aus Sicht der Gemeinde klar um eine Nachverdichtung, da schon erschlossene Grundstücke einer dichteren Bebauung zugeführt werden.

Zu 2.: Es handelt sich bei der Planung um eine Angebotsplanung. Aus Sicht der Gemeinde ist nicht zu erwarten, dass alle Grundeigentümer nach Inkrafttreten des Bebauungsplans tatsächlich bauen. Im Gegenteil wird dies wahrscheinlich sukzessive im Lauf der nächsten Jahre erfolgen. Im Übrigen sieht die Gemeinde durchaus aktuell Bedarf an Wohnbauflächen auch in diesem Bereich.

Zu 3.: Das Gebiet wird in ca. 500 m Entfernung von der MVV-Buslinie Nr. 852 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck andererseits an der Haltestelle Sportplatz Alling bedient. Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Sporthalle befinden sich in ca. 350 m Entfernung, das Sportgelände an der Gilchinger Straße ist ca. 400 m entfernt. In ca. 300 m Entfernung entsteht zurzeit ein Vollsortimenter.

In Alling leben zurzeit 733 Menschen (19% der Gesamtbevölkerung), die älter als 65 Jahre sind. Mit der stetigen Zunahme Älterer aufgrund der höheren Lebenserwartung und der Bevölkerungsstruktur wird auch die Zahl der Pflegebe-



dürftigen wachsen. Bei dieser Entwicklung ist es dringend geboten, barrierefreie und seniorenrechtliche Wohnungen zu schaffen. Ziel muss es sein, die älteren Menschen solange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung und in ihren eigenen vier Wänden wohnen zu lassen.

Zu 4.: Die Gemeinde Alling hat in diesem Bereich keinen Grundbesitz, um öffentliche Grünanlagen ausweisen zu können. Außerdem sind in diesem Bereich mit dem südlich angrenzenden öffentlichen Weg, der waldähnlich bestockten Hangkante und den gut begrüneten privaten Gärten ausreichend Grünstrukturen vorhanden, so dass auf eine Ausweisung von öffentlichen Grünflächen verzichtet werden kann.

Zu 5.: Die Umsetzung der Ziele des sparsamen Umgangs mit Energie sowie der Förderung der Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien ist der Gemeinde Alling ein wichtiges Anliegen, auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nur sehr begrenzt möglich. Über konkrete Festsetzungen oder Anschlusszwang scheint dies wenig sinnvoll. Es wurde soweit möglich eine Ausrichtung der Gebäude sowie Dachneigungen festgesetzt, die den Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern bzw. die Errichtung von Niedrig-Energiehäusern erheblich unterstützen.

Zu 6.: Es handelt sich bei der Planung nicht um ein Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“, sondern um die Nachverdichtung eines bestehenden Ortsteils. Es wird die Möglichkeit geschaffen ca. 15 zusätzliche Gebäude zu errichten. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die zusätzlichen möglichen Wohneinheiten ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden können und auch darüber hinaus der Einfluss der Bebauungsplanänderung auf die Trinkwasserversorgung von Alling gering ist. Das Wasserwirtschaftsamt München als zuständige Fachbehörde hat in seiner Stellungnahme darüber hinaus bestätigt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange in angemessener Weise berücksichtigt wurden.

Die Notwendigkeit zur Beauftragung eines „Wassergutachtens“ wird daher nicht gesehen.

Zu 7.: Im Rahmen der Umstellung auf ein reguläres Verfahren wird für den nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht erstellt und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung abgearbeitet.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

7 Handwerkskammer für München und Oberbayern

(Schreiben vom 03.09.2015)

Ziel der o.g. Planung ist die Umwidmung Reinen Wohngebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einer damit einhergehenden Nachverdichtung des im Süden Allings.

Im Zuge der Ausweisung von Wohnbauflächen ist es zu begrüßen, diese Flächen



nicht als Reines (WR), sondern Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Dadurch wird zum einen Rechtsklarheit geschaffen, zum anderen wird die Entwicklungsmöglichkeit für eine wohnortnahe Versorgungsstruktur, die vor allem älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung zu Gute kommt, im gesamten Gemeindegebiet nicht verhindert.

Im Rahmen der Planungen ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Nachverdichtung an Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im direkten räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes bzw. daran angrenzend befinden sich keine störenden gewerblichen Nutzungen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8 Telekom

(Schreiben vom 24.09.2015)

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

Planauskunft.Sued@telekom.de

+49391 580213737

+49251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf



Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Für unsere Grobplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Datenerfassungsblattes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Durchführung beachtet. Das Datenerfassungsblatt ausgefüllt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

9 Bayernwerk AG

(Schreiben vom 28.08.2015)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.



Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung wird die Bayernwerk AG frühzeitig informiert und die Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen beachtet.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

10 Amperverband

(Schreiben vom 17.09.2015)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Verdichtung der bestehenden Bebauung auf den verhältnismäßig großen Baugrundstücken südlich der Greppenstraße und einem Teilstück der Roßfeldstraße ermöglicht. Die öffentlichen Anlagen zur Schmutzwasserbeseitigung sind für dieses Gebiet bereits vorhanden. Sofern mit

der Bauerweiterung auch neue sanitäre Einrichtungen entstehen, sind lediglich die Grundstücksentwässerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik von den Grundstückseigentümern zu erweitern. Darunter fällt auch die Vorlage entsprechender aktualisierter Grundstücksentwässerungspläne zur Dokumentation der Neuerungen.

Sie machen dankenswerter Weise in den Hinweisen zur Wasserwirtschaft auf unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren aufmerksam, mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutz- und kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung halten wir es für angebracht, sie um die Empfehlungen aus dem Rundschreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 30.04.2015 zu ergänzen. Danach wäre vom Bauherrn der Nachweis der problemlosen Niederschlagswasserbeseitigung bereits im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Für Ihren Hinweis auf die Lage des Gebiets im Wasserschutzgebiet für die Brunnen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA) und Nennung der zum Schutz des Grundwassers verordneten Auflagen und Maßnahmen bedanken wir uns. Sie sorgen für Klarheit bei den Bauherren und sensibilisieren ihn zum Gewässerschutz.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt, die Hinweise werden über den Nachweis der problemlosen Niederschlagswasserbeseitigung bereits im Zuge des Bauantragsverfahrens ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

11 TeliaSonera

(Schreiben vom 01.07.2015)

Im Auftrag der TeliaSonera International Carrier Germany GmbH erteilt Ihnen die SAG GmbH die folgende Leitungsauskunft.

Gemäß Ihrer Anfrage vom 27.08.2015 teile ich Ihnen mit, dass die TeliaSonera International Carrier Germany GmbH eine Leitungstrasse in dem betroffenen Bereich betreibt.

Anbei übersende ich Ihnen folgende Unterlagen:

-Die Bestandspläne Nr. ZCH-MCN_S04_RD586; ZCH-MCN_S04_RD587; ZCH-MCN_S04_RD588 ZCH-MCN_S04_RD589

-Die TeliaSonera-Anweisung zum Schutze unterirdischer Glasfaser-Versorgungsleitungen

Leitungseinweisungen vor Ort stimmen Sie bitte direkt ab mit der TeliaSonera International Carrier Germany GmbH, Herr Bernd Wagner, Tel. 0173/2450712

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungseinweisung wird im Rahmen der Umsetzung veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0



Der Vorsitzende lässt über den Verzicht auf die Vortragung des Sachvortrages abstimmen.

Abstimmungsergebnis: 1 :13

Somit erfolgt eine Vortragung.

Beteiligung der Öffentlichkeit

12 Rechtsanwalt Zachmann für Moritz Zwez

(Schreiben vom 30.09.2015)

Unser Mandant ist zusammen mit seinen beiden Brüdern Eigentümer der Grundstücke Flut Nr. 342/92 und 342/391, die im Instruktionsbereich des bestehenden und des zu ändernden Bebauungsplans liegen. Dabei handelt es sich um die unmittelbar östlich des geplanten Sondergebietes gelegenen Grundstücke. Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir folgende Einwendungen:

1. Mit der 7. Änderung soll lediglich ein Teil des bestehenden Bebauungsplans und zwar der Teil, der gleichzeitig den Ortsrand bildet, geändert werden. Unser Mandant hat grundsätzlich keine Bedenken gegen eine maßvolle Nachverdichtung, die den Charakter des bestehenden Baugebiets respektiert. Wir sind jedoch der Meinung, dass der Änderungsbereich willkürlich herausgegriffen wurde. Bei dem bisherigen Bebauungsplan handelt es sich um ein im Wesentlichen einheitliches Baugebiet, nämlich ein allgemeines Wohngebiet, wenn nicht sogar tatsächlich reines Wohngebiet. Es handelt sich um Einfamilienhäuser (mit wenigen Ausnahmen), also um in von der Art und dem Maß der Bebauung gleichförmiges Baugebiet. Durch die Verdichtung am Ortsrand, insbesondere die exorbitante Verdichtung der Fläche, die als Sondergebiet festgesetzt werden soll, wird das städtebauliche Gleichgewicht des bisherigen Bebauungsplans gestört, ohne dass hierzu eine städtebauliche Rechtfertigung zu erkennen ist. Die Verdichtung am Ortsrand führt zudem dazu, dass der dadurch entstehende Verkehr durch das übrige Baugebiet geleitet wird. Das bisher eher ruhige Wohnen im übrigen Baugebiet und am Ortsrand wird durch die Nachverdichtung gestört.

Da wir die Begründung zu der geplanten Änderung nicht kennen, ist für uns nicht erkennbar, ob dieses städtebauliche Ungleichgewicht, das durch die 7. Änderung herbeigeführt werden soll, gesehen und sachgerecht abgewogen werden kann.

2. Unser Mandant wendet sich insbesondere gegen die Festsetzung des Sondergebietes auf dem Grundstück Fl. Nr. 342/93 und die damit einhergehende Verdichtung, die einzigartig ist. Während auf den anderen Grundstücken, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, je Einzelbaus max. 2 Wohneinheiten zulässig sind, sollen im SO bis zu zehn Wohneinheiten zuzüglich der notwendigen Nebenräume und Gemeinschaftsräume, die für die angestreb-



te besondere Wohnform unabdingbar sind, entstehen. Dieses Übermaß an baulicher Nutzung und Verdichtung ist städtebaulich nicht erklärbar. Es können zwar nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, festgesetzt werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Hier soll barrierefreies und betreutes Wohnen für Senioren mit ergänzenden Nutzungen stattfinden. Senioren können eine solche Personengruppe im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB darstellen. Diese Möglichkeit der Festsetzung rechtfertigt jedoch nicht eine in einem Baugebiet solitäre unmaßstäbliche bauliche Nutzung. Der gerechte Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange erfordert, dass in einem Baugebiet möglichst nicht nur eine einheitliche Nutzung, sondern auch ein weitgehend gleiches Maß an Nutzung festgesetzt wird. Der Wohnbedarf für Senioren allein rechtfertigt nicht, dass auf ein Grundstück, das etwa dieselbe Größe wie die Nachbargrundstücke besitzt, eine übermäßige Nutzung stattfinden soll.

3. Aus dem Satzungsentwurf ist ferner nicht zu entnehmen, wie die Festsetzung des besonderen Wohnbedarfs gesichert werden soll. Es genügt nicht nur zu behaupten, dass, insoweit ein Bedarf an Festsetzungen für Wohngebäude zu Gunsten von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf besteht. Die Festsetzungen müssen auch wirtschaftlich realisierbar sein. Eine Anlage mit bis zu höchstens zehn Wohneinheiten und die entsprechenden Nebenräume sowie Gemeinschaftsräume ist nach allgemeinen Erfahrungen nicht rentabel. Die Errichtung einer Tiefgarage löst weitere erhebliche Kosten aus. Es ist nicht erwarten, dass die dort entstehenden Wohnungen zu dem ansonsten in Alling geltenden ortsüblichen Mietzins vermietet werden können. Denn in die Wohnungsmiete müssen auch anteilig die Nebenflächen und die gemeinschaftlichen Flächen eingerechnet werden. Es besteht daher die Gefahr, dass in absehbarer Zeit von der besonderen Wohnform abgerückt und die Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Es ist daher erforderlich, dass die Festsetzung entweder durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Ob dies der Fall ist, erschließt sich aus den ausgelegten Unterlagen nicht.

4. Darüber hinaus sind wir der Meinung, dass die Festsetzung eines Sondergebietes unzulässig ist. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO können als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete dargestellt und festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 210 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Barrierefreies Wohnen, das nach der bayerischen Bauordnung ohnehin für jegliches Wohnen angestrebt wird (vgl. Art. 48 BayBO), sowie seniorengerechtes Wohnen bis hin zur stationären Betreuung und Pflege ist als Wohnen im reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 4 BauNVO) als auch im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Für die Festsetzung eines Sondergebietes ist daher kein Raum.

5. Bei einer Festsetzung dieser Wohnform auf Flächen in einem allgemeinen Wohngebiet oder gar in einem tatsächlich reinen Wohngebiet, ist bezüglich der Größenordnung und dem Maß der Nutzung auf die Umgebungsbebauung Rücksicht zu nehmen. Eine Ungleichbehandlung, die hier vorgesehen ist, ist in einem



gleichen Baugebiet bei etwa gleich großen Grundstücksgrößen städtebaulich nicht vertretbar. Jedenfalls ergeben sich aus den ausgelegten Unterlagen keine spezifischen städtebaulichen Gründe hierfür.

6. Schließlich ist zu prüfen, ob die besondere Schutzbedürftigkeit der Einrichtung, die in dem Sondergebiet vorgesehen ist, eingehalten werden kann, und ob andererseits bei Vorliegen der besonderen Schutzbedürftigkeit nachteilige Folgen für das umliegende allgemeine Wohngebiet entstehen. Denn nach Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Gesetzes zur Förderung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter vom 8.7.2008 (PfleWoqG) sind nicht nur stationäre Einrichtungen, sondern auch sonstige Wohnformen, die die Selbstständigkeit, die Selbstbestimmung, die Selbstverantwortung sowie die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner im Alter wahren, zu fördern. Solche Wohnformen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Mit diesem Gesetz wurde ein Paradigmenwechsel eingeführt. Es sollen nicht nur stationäre Einrichtungen, sondern auch sonstige Wohnformen, wozu auch das betreute Wohnen gehört, gefördert werden.

Durch innovative neue Wohnformen soll die Selbstständigkeit und die Selbstverantwortung im Alter nachhaltig gefördert werden. Diese Gleichstellung der verschiedenen Wohnformen, seien es stationäre oder "betreute Wohnformen", führt unseres Erachtens dazu, dass solche Einrichtungen auch lärmmäßig besonders geschützt sind. Sie sind den Pflegeanstalten in Ziffer 6.1 f) TA-Lärm gleichzustellen. Dies bedeutet, dass der Immissionsrichtwert außerhalb von Gebäuden tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) beträgt. Im umliegenden Wohngebiet gelten dagegen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Es muss daher geprüft und sichergestellt werden, dass hier die verschiedenen Schutzstandards zu keinem Lärmkonflikt führen. Lärmkonflikte sind in einem Bebauungsplan zu bewältigen. Dies bedeutet, dass nicht nur das umliegende allgemeine Wohnen auf den besonderen Schutzstandard des betreuten Wohnens Rücksicht nehmen muss, sondern auch umgekehrt die Gefahr besteht, dass künftig die Nutzung der Flächen, die allgemeines Wohngebiet sind, eingeschränkt wird, um den besonderen Schutzstandard des Sondergebietes einzuhalten.

7. Insgesamt ergibt sich, dass die für das Grundstück Flur Nr. 342/93 vorgesehene Nutzung das vorhandene und auch zu ändernde Baugebiet in städtebaulich nicht zu rechtfertigender Art und Weise sprengt. Die für die übrigen Grundstücke vorgesehene Möglichkeit, ein weiteres Einfamilienhaus auf den gleich großen Grundstücken in zweiter Reihe zu errichten, ist kein adäquater Ausgleich. Die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses in zweiter Reihe führt zur Störung der Wohnruhe der vorhandenen Häuser in erster Reihe, weil die Erschließung über die vorderliegende Fläche erfolgen muss. Hier werden die privaten Belange ersichtlich nicht gerecht abgewogen.

8. Die vorgesehene Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 362/93 hat schließlich eine erdrückende Wirkung auf das Grundstück unseres Mandanten. Es wird zwar in der Festsetzung Ziff. 4.3 die Geltung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO



angeordnet. Dies bedeutet, dass grundsätzlich die Abstandsfläche der zum Grundstück unseres Mandanten zugewandten Wandhöhe entsprechen muss. Andererseits verläuft die Baugrenze entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass im Zuge der Baugenehmigung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO eine Abstandsfläche von 3 m genehmigt wird, wenn die Wand an dieser Seite nicht länger als 16 m ist. Darüber hinaus ist eine Dachneigung bis zu 30° zulässig. Dadurch wird die erdrückende Wirkung zum Grundstück unseres Mandanten noch verstärkt, weil die Firstrichtung von Nordwest nach Südost, also parallel zum Nachbargrundstück ausgerichtet sein wird. Mit der Anordnung der Abstandsflächenvorschrift ist nur eine scheinbare Sicherheit gegeben, die im Baugenehmigungsverfahren möglicherweise durch eine Befreiung leicht zu einer Verschlechterung des Grundstückes unseres Mandanten führen kann.

Beschluss:

Zu 1: Entgegen der Meinung des Einwenders ist der ca. 12,4 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans „Alling Süd“ aus dem Jahr 1974 aus Sicht der Gemeinde keineswegs ein „einheitliches Baugebiet“. Vielmehr werden in diesem Bebauungsplan im Norden Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Sporthalle, Läden und Sportplatz, sowie im zentralen nördlichen Bereich Kettenhäuser und im zentralen südlichen Bereich äußerst dichte Reihenhausbebauung mit sehr kleinen Grundstücksgrößen (z.T. nur 175 qm) festgesetzt. Im deutlichen Gegensatz dazu ist die südlich der Greppenstraße gelegene Ortsrandzeile, die mit vorliegender 7. Änderung überplant werden soll, mit äußerst großzügigen Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken (die meisten deutlich über 1000 qm) beplant. Die hier vorgefundene Bebauungsstruktur erscheint – wie auch die Bestandsanalyse, die der Begründung beiliegt, deutlich zeigt – äußerst homogen. Nach Beginn der Voruntersuchungen wurde der Geltungsraum des Bebauungsplans sogar noch einmal reduziert, um tatsächlich nur ein möglichst einheitliches Quartier zu überplanen.

Um der vorhandenen Baustruktur am Ortsrand zu entsprechen sind nur Einzelhäuser zulässig, mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen. Der durch diese maßvolle Nachverdichtung zusätzlich entstehende Verkehr kann aus Sicht der Gemeinde problemlos durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

In einem persönlichen Gespräch am 17.07.2015 wurden der anwaltlichen Vertretung mit Mandanten die zu dem Zeitpunkt zur Planung vorliegenden Unterlagen erläutert. Die Begründung des Bebauungsplans wurde zusammen mit den anderen Unterlagen öffentlich ausgelegt und war zu den üblichen Geschäftszeiten für jedermann einsehbar. Die Unterlagen wurden in diesem Zeitraum vom Mandanten eingesehen.

Zu 2: Die besondere soziale Nutzung bedingt auch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen



Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Zu 3: Der Begriff „Barrierefreies Wohnen“ wird durch die Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ ersetzt, um den Charakter der Einrichtung zu verdeutlichen. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die besondere Nutzung des Grundstücks sichert. Im Hinblick auf die Planrechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird vom Eigentümer ein entsprechender Wirtschaftlichkeitsnachweis verlangt.

Zu 4: Der Begriff „Barrierefreies Wohnen“ wird durch die Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ mit entsprechenden Gemeinschaftseinrichtungen ersetzt, um den Charakter der Einrichtung zu verdeutlichen. Die besondere Zweckbestimmung und damit verbundene abweichende Kubatur erfordert und rechtfertigt aus Sicht der Gemeinde eine Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 BauN-VO.

Zu 5: Bei der Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung ist grundsätzlich der Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen. Es sind aber nur gleiche Fälle gleich zu behandeln. Ungleiche Fälle müssen gerade ungleich behandelt werden. Dementsprechend kann und muss die unterschiedliche Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung über die besondere Nutzungsform gerechtfertigt werden.

Zu 6: Die Gemeinde teilt die Bedenken im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der Einrichtung in Bezug auf die TA-Lärm nicht. Eine Gleichsetzung zwischen betreutem Wohnen und Krankenhaus- und Kurgebieten, für die besondere Lärmschutzanforderungen gelten, wird nicht gesehen. Letztlich ist ein betreutes Wohnen auch immer ein Wohnen, durch das u.U. sogar mehr Immissionen hervorgerufen werden (können) als durch ein normales Wohnen (Anlieferung von Lebensmitteln etc., Anfahrtsverkehr, Pflegekräfte/Besucher etc.). Auch die Untere Immissionschutzbehörde des Landratsamts Fürstfeldbruck als zuständige Fachbehörde hat sich bezüglich besonderer Lärmschutzanforderungen für das Sondergebiet nicht geäußert.

Zu 7: Zur besonderen Kubatur des Gebäudes auf der Fl.Nr. 342/93 wird auf die Abwägung zu den vorherigen Punkten – insbesondere Punkt 2 – verwiesen.

Die Nachverdichtung auf den anderen Grundstücken ist nicht als „adäquater Ausgleich“ oder Kompensation für die Nachbarn des Grundstücks Fl.Nr. 342/93 gedacht, sondern entspringt dem Planungswillen der Gemeinde in diesem Bereich eine verträgliche Nachverdichtung in den rückwertigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen. Ursprüngliches Ziel der Festsetzung dieser Bereiche als „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ war die Freihaltung der Flächen für eine mögliche Ortsumfahrung. Da dieses Ziel jedoch nicht mehr weiter verfolgt wird,

steht einer weiterführenden Nutzung innerhalb des vorhandenen Wohngebiets daher nichts im Weg. Die Herstellung der Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe gilt für alle betroffenen Grundstücke, hier wird also die Forderung der Gleichbehandlung erfüllt. Die mögliche Störung einzelner Gartenbereiche durch die Erschließung von Hinterliegern auf Nachbargrundstücken wird von Gemeinde zur Kenntnis genommen, die Schaffung zusätzlichen Baulands durch Nachverdichtung jedoch im Rahmen der Abwägung höher bewertet.

Zu 8: Wie vom Einwander beschrieben wird unter Festsetzung A 4.3 die Geltung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung angeordnet. Die Abstandsflächenregelungen garantieren die Einhaltung der nachbarlichen Belange der ausreichenden Belichtung, Belüftung, des Brandschutzes und der Privatsphäre, auch bei Anwendung des hier beschriebenen 16m-Privilegs. Eine erdrückende Wirkung auf das Nachbargrundstück kann daher von der Gemeinde nicht erkannt werden. Diese Regelungen gelten vice versa im Übrigen auch für den Mandanten des Einwenders (auch das 16m-Privileg).

Im vornherein bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von möglichen späteren Befreiungen auszugehen stellt insgesamt die Sinnhaftigkeit von Bauleitplanung in Frage. Der Einwand kann daher nicht nachvollzogen werden.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

13 Heinrich und Anneliese Altmann, Greppenstraße 75

(Schreiben vom 02.10.2015)

Wir sind Eigentümer des Anwesens Greppenstraße 75 mit der Flur-Nr. 344/60 und von der Baugebietsänderung direkt betroffen.

Grundsätzlich haben wir nichts gegen eine moderate Nachverdichtung in diesem Gebiet, jedoch die Festsetzungen des Sondergebietes für die Flur-Nr. 342/93 können wir nicht für gut heißen.

Warum soll ein Grundstück in diesem Baugebiet eine Sonderstellung erhalten, mit bis zu 10 Wohneinheiten.

Das Ganze Baugebiet besteht nur aus Reihen- und Einzelhäusern.

Jetzt soll hier ein Massiver Baukörper mit 10 WE und Tiefgarage entstehen, der Verkehr und die Parkplatzsituation in diesem Gebiet nimmt dadurch massiv zu.

Für uns stellt sich das so dar, dass hier aus reiner Gefälligkeit für den Grundstückseigentümer von Flur-Nr. 342/93 mehr Bauraum geschaffen wird, und somit eine enorme Aufwertung für dessen Grundstück.

Desweiteren sind wir auch von der kurzfristigen Verkehrsregelung mit der Einbahnstraße nicht einverstanden. Bisher hat es in diesem Gebiet keinerlei Probleme mit dem Verkehr gegeben, auf einmal wird hier eine Einbahnstraße einge-



führt.

Dies ist anscheinend eine Änderung, damit man dann mit dem massiv zunehmenden Verkehr wegen dem Sondergebiet zurechtkommt.

Beschluss:

Die besondere soziale Nutzung bedingt auch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von Raum für betreutes Wohnen auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Um der vorhandenen Baustruktur am Ortsrand zu entsprechen sind nur Einzelhäuser zulässig, Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen. Der durch diese maßvolle Nachverdichtung zusätzlich entstehende Verkehr kann aus Sicht der Gemeinde problemlos durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

Dass hier ein großer Bereich mit homogener Bebauungsstruktur überplant wird – mit Schaffung von zusätzlichem Baurecht auf allen betroffenen Grundstücken – und nicht nur für ein Grundstück spricht von sich aus gegen eine „Gefälligkeitsplanung“.

Die Einbahnstraßenregelung hat sich erledigt, da diese im Zeitraum der Abwägung wieder aufgehoben wurde. Die Einbahnstraßenregelung ist eine Straßenverkehrsordnungsmaßnahme und ist über Bauleitplanung nicht regelbar.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

14 Familie Scholz, Greppenstraße 80

(Schreiben vom 02.10.2015)

Auch zur Fristwahrung erklären wir uns mit der ungleichen Änderung des Baurechts nicht einverstanden. Gleiches Recht für Alle!

Die verfügte Einbahnstraßenregelung in der Greppenstraße finden wir nicht gut. Der Verkehrsfluss nimmt zu und die Schnellfahrer haben freie Bahn.

**Beschluss:**

Bei der Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung ist grundsätzlich der Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen. Es sind aber nur gleiche Fälle gleich zu behandeln. Ungleiche Fälle müssen gerade ungleich behandelt werden. Dementsprechend kann und muss die unterschiedliche Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung über die besondere Nutzungsform gerechtfertigt werden.

Die besondere soziale Nutzung bedingt eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Die Einbahnstraßenregelung hat sich erledigt, da diese im Zeitraum der Abwägung wieder aufgehoben wurde. Die Einbahnstraßenregelung ist eine Straßenverkehrsordnungsmaßnahme und ist über Bauleitplanung nicht regelbar.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

15 Familie Felsl, Greppenstraße 70
(Schreiben vom 02.10.2015)

Hiermit erheben wir, Familie Felsl Greppenstraße 70, Widerspruch gegen die Einbahnstraße in der Greppenstraße ab der Hausnummer 15 bzw. 85 bis zur Einmündung Roßfeldstraße. Des weitern erheben wir Einspruch gegen das Sonderbaugebiet mit der Flur Nr. 342/93, was zu erheblichen Einschränkungen unserer Lebensqualität und zur Abwertung unseres Grundstückswertes führt.

Mit diesem Widerspruch beziehen wir uns auf das Schreiben der Rechtsanwälte Zachmann & Partner vom 30. September 2015 betreffend des Bebauungsplanes Alling Süd 7. Änderung bezüglich der Punkte 1- 8.

Bezugnehmend auf die Änderung der Vehrkehrssituation in der Greppenstraße 15 bzw. 85 bis zur Einmündung Roßfeldstraße, bitte ich um eine öffentliche Stellungnahme in Schriftform, ausgehändigt an die betroffenen Haushalte der Greppenstraße, über die aktuelle Änderung des Verkehrsaufkommens, die eine Einbahnstraße rechtfertigen.

Beschluss:

Es wird auf die Abwägung zu Punkt 12, Schreiben Rechtsanwälte Zachmann & Partner für Moritz Zwez vom 30.09.2015 verwiesen.



Die Einbahnstraßenregelung hat sich erledigt, da diese im Zeitraum der Abwägung wieder aufgehoben wurde. Die Einbahnstraßenregelung ist eine Straßenverkehrsordnungsmaßnahme und ist über Bauleitplanung nicht regelbar.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

16 Christine Auer, Greppenstraße 64

(Schreiben vom 02.10.2015)

Hiermit lege ich gegen den Sonderbebauungsplan an der Greppenstraße Einspruch ein. Wir haben hier eine reine Wohnsiedlung mit einstöckigen Häusern. Es ist nicht einzusehen, dass eine Sondergenehmigung erteilt werden kann, um hier ein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus zu erstellen.

Durch die größere Verdichtung der Oberfläche können die Häuser an dem Holzkirchner Weg mit Wasserproblemen konfrontiert werden. An wen kann ich mich dann zur Schadenshaftung wenden.

Außerdem ist natürlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Idee, für die älteren Allinger Bürger ein barrierefreies Wohnen zu ermöglichen, ist zu unterstützen. Doch es gibt sicher geeignetere Grundstücke in Alling, für die keine "Sondergenehmigung" erteilt werden muss.

Beschluss:

Ziel der Planung ist es eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Nachverdichtung für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu regeln. Der Bebauungsplan sieht für alle direkt an der Straße gelegenen Gebäude die Möglichkeit einer Aufstockung auf zwei Vollgeschosse vor. Die besondere soziale Nutzung im vorgesehenen Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bedingt jedoch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise über eine problematische Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsgebiet vor. Auch haben sowohl das Landratsamt Fürstenfeldbruck als auch das Wasserwirtschaftsamt München als zuständige

Fachbehörden keinerlei Einwände bezüglich einer zu erwartenden Problematik geäußert.

Der durch diese maßvolle Nachverdichtung zusätzlich entstehende Verkehr kann aus Sicht der Gemeinde problemlos durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

Es handelt sich bei der Ausweisung als „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO nicht um eine „Sondergenehmigung“, sondern um eine übliche planungsrechtliche Regelung der Nutzung auf diesem Grundstück.

Die Gemeinde selbst verfügt über keine geeigneten Grundstücke.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

17 Annemarie und Reinhard Schubert, Greppenstraße 67

(Schreiben vom 02.10.2015)

Gegen das geplante Sondernutzungsrecht für die Flurnr. 342/93 (Grundstück der Fa. Strunz), erheben wir Widerspruch.

Grund: Es handelt sich bis jetzt um ein reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern.

Zudem befürchten wir, das durch die massive Verdichtung des Bodens (Tiefgarage etc.) die Gefahr eines Wassereinbruchs für unser Haus entsteht.

Beschluss:

Ziel der Planung ist es eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Nachverdichtung für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu regeln. Der Bebauungsplan sieht für alle direkt an der Straße gelegenen Gebäude die Möglichkeit einer Aufstockung auf zwei Vollgeschosse vor. Die besondere soziale Nutzung im vorgesehenen Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bedingt jedoch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von betreutem Wohnraum auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise über eine problematische Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsgebiet vor. Auch haben sowohl das Landratsamt Fürstenfeldbruck als auch das Wasserwirtschaftsamt München als zuständige Fachbehörden keinerlei Einwände bezüglich einer zu erwartenden Problematik



geäußert.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

18 Aloisia Dobliger, Greppenstraße 79

(Schreiben vom 02.10.2015)

Hiermit bringe ich, Aloisia Dobliger, Miteigentümerin des Anwesens Greppenstraße 79, folgende Einwendung vor. Aus meiner Sicht liegt eine Ungleichbehandlung des Baurechtes Grundstück Strunz, Greppenstraße 81 zu meinem Grundstück, Greppenstraße 79 vor.

Ich bitte um Prüfung und entsprechende Änderung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Ziel der Planung ist es eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Nachverdichtung für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu regeln.

Bei der Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung ist grundsätzlich der Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen. Es sind aber nur gleiche Fälle gleich zu behandeln. Ungleiche Fälle müssen gerade ungleich behandelt werden. Dementsprechend kann und muss die unterschiedliche Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung über die besondere Nutzungsform gerechtfertigt werden.

Die besondere soziale Nutzung im vorgesehenen Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bedingt jedoch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von betreutem Wohnraum auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

19 Doris Kaag und Thomas Seifert, Greppenstraße 65

(Schreiben vom 02.10.2015)

Der o.g. Bebauungsplan entspricht unserer Meinung nach nicht dem Konzept einer "städtebaulichen und verkehrlich verträglichen Nachverdichtung", wie sie in der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt werden sollte.

Vielmehr wird in der ausgewiesenen Zone, in der ein Anbau oder Aufstocken bestehender Gebäude ermöglicht wird, das ursprüngliche Konzept eines wohnwerten Wohngebietes aufgegeben. Die bestehenden Gebäude des betreffenden Gebietes spiegeln derzeit mit ihrer Geschosshöhe genau dieses wohnwerte Quartier wider.

Auch das Zulassen einer geplanten Wohnanlage mit etwa zehn Wohneinheiten, in der - so die momentane Motivation - Senioren untergebracht werden sollen, übergeht den ursprünglichen Charakter dieses Wohngebietes. Gebäudehöhe, Geschossflächenzahl verlassen über die Maßen den bisherigen Rahmen. Es ist davon auszugehen, dass diese Wohnanlage einen baulichen Sog nach sich ziehen wird, der den Charakter des gesamten Quartiers negativ beeinflussen wird.

Darüber hinaus ist unserer Meinung nach auch nicht geklärt, inwieweit eine derart große Wohnanlage samt Tiefgarage an dieser Stelle zu Problemen mit Grund- und Oberflächenwasser an unseren Reihenhäusern führen wird.

Außerdem wird es in der Folge zu einer wenig steuerbaren Verdichtung kommen, bei der weder Verkehrsführung oder Verkehrsfluss angepasst werden können noch die Parksituation ausreichend nachgewiesen wird. Das einfache Anordnen einer Einbahnstraße ist sicherlich kein probates Mittel dorthin.

Insgesamt ist für uns hier kein Konzept erkennbar, und genau dies sollte vor dem Ändern der Bebauungspläne vorliegen.

Aus diesen Gründen widersprechen wir dem vorgestellten Entwurf.

Beschluss:

Entgegen der Meinung der Einwender ist der ca. 12,4 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans „Alling Süd“ aus dem Jahr 1974 aus Sicht der Gemeinde keineswegs ein „einheitliches Baugebiet“. Vielmehr werden in diesem Bebauungsplan im Norden Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Sporthalle, Läden und Sportplatz, sowie im zentralen nördlichen Bereich Kettenhäuser und im zentralen südlichen Bereich äußerst dichte Reihenhausbauung mit sehr kleinen Grundstücksgrößen (z.T. nur 175 qm) festgesetzt. Hier sieht der Bebauungsplan eine Bauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss bei einer Traufhöhe von 6,50 m, in Teilbereichen sogar mit drei Vollgeschossen und 9,00 m Traufhöhe vor.

Lediglich die südlich der Greppenstraße gelegene Ortsrandzeile, die mit vorliegender 7. Änderung überplant werden soll, ist mit äußerst großzügigen Einfamilienhäusern mit nur einem Vollgeschoss auf sehr großen Grundstücken (die

meisten deutlich über 1000 qm) beplant. Durch die Überplanung entsteht eine weitere Baureihe, die dann den Ortsrand bildet und entsprechend niedriger mit einer E+D-Bebauung festgesetzt wird. So entsteht die Möglichkeit in der dann innen liegenden Zeile entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite (Reihenhäuser) auf zwei Geschosse aufzustocken.

Gerade aufgrund der Nähe zu den o.g. Gemeinbedarfseinrichtungen und dem noch dieses Jahr eröffnenden Vollsortimenter in 300 m Entfernung ist der Standort aus Sicht der Gemeinde sehr geeignet.

Die besondere soziale Nutzung im vorgesehenen Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bedingt jedoch eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum auch für ältere Gemeindemitglieder gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Der Gemeinde liegen keine Hinweise über eine problematische Niederschlagswasserbeseitigung im Planungsgebiet vor. Auch haben sowohl das Landratsamt Fürstenfeldbruck als auch das Wasserwirtschaftsamt München als zuständige Fachbehörden keinerlei Einwände bezüglich einer zu erwartenden Problematik geäußert.

Gerade durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Verdichtung gesteuert. Die Zahl der Wohneinheiten und der entsprechende zu erbringende Stellplatznachweis sind festgesetzt.

Der durch diese maßvolle Nachverdichtung zusätzlich entstehende Verkehr kann aus Sicht der Gemeinde problemlos durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

Die Einbahnstraßenregelung hat sich erledigt, da diese im Zeitraum der Abwägung wieder aufgehoben wurde. Die Einbahnstraßenregelung ist eine Straßenverkehrsordnungsmaßnahme und ist über Bauleitplanung nicht regelbar.

Abstimmungsergebnis: 14 :0

Beschluss:

1. Zur Erhaltung der Rechtssicherheit, siehe Beschluss zu Ziffer 6 Nr. 1, beschließt der Gemeinderat das weitere Verfahren als Regelverfahren durchzuführen.
2. Der Gemeinderat billigt den durch den Planungsverband Äußeren Wirtschaftsraum München überarbeiteten Planentwurf in der Planfassung vom 28.07.2015 mit den heute beschlossenen Änderungen. Der überarbeitete Plan erhält das Plandatum 17.11.2015. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanver-



- fahren mit folgenden Verfahrensschritten fortzuführen: Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung durchzuführen. Gleichzeitig sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und deren Stellungnahmen einzuholen.
3. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 7 – Bauantrag Vilgertshofer GmbH – Erweiterung Personalküche an bestehenden Büroanbau, Fl.Nr. 634/3 Gemarkung Alling

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 8 – Bauantrag Schuster August – Abbruch der Garage und Ersatzbau mit Errichtung einer barrierefreien Wohneinheit auf Grundstück Fl.Nr. Nr. 65 Gemarkung Biburg

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 9 – Bauantrag Kandler Josef – Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses und eines Wohnhauses für den Altenteil auf Grundstück Fl.Nr. 73 und 74 Gemarkung Biburg

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 10 – Hochwasser-Schutzkonzept Starzelbach

Die genauen Maßnahmen werden nochmal zur Diskussion in einer folgenden Sitzung stehen, der Gemeinderat fasst in dieser Sitzung keinen Beschluss.

TOP 11– Organisationsstruktur gemeindliche Wasserversorgung

Die Gemeinde Alling stellt den Antrag auf Beitritt zum Zweckverband zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA). Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Schritte einzuleiten. Der Beitritt wird zum 01.01.2017 angestrebt.



Abstimmungsergebnis: 13 : 1

TOP 12 – Geh- und Radwegkonzept

Der Gemeinderat nimmt den aufgrund der Vorschläge der Fraktionen erstellten Plan zur Kenntnis.

GR Winkler stellt den Antrag, Schluss mit der Debatte.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 13 – Finanzlagebericht

Der Gemeinderat nimmt den Finanzlagebericht der Kämmerei zur Kenntnis.

TOP 14 – Buchprojekt „Alte Chronik von Alling“

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Druckauftrags an die Fa. EOS-Print, St. Ottilien gemäß anliegendem Angebot. Als Auflagehöhe werden zunächst 500 St. festgesetzt. Der Verkaufspreis wird mit 20 € festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 15 – Gestaltung Mitteilungsblatt

Der Gemeinderat beschließt den vollfarbigen Druck des Mitteilungsblattes ab 2016.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 16 – Angebot „stadtplan.de“: digitaler Ortsplan, Faltpläne, Schaukasten und Ortstafeln

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Auftrags zur Erstellung eines Ortsplans von Alling gemäß anliegendem Angebot, in digitaler Form, als Faltpfad und als Ortstafel.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 17 – Sonstiges

Zu diesen TOP gab es keine Wortmeldungen.



Der Vorsitzende erklärt die öffentliche Sitzung um 22:30 Uhr für beendet.