

Gemeinde	<b>Alling</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  Grünordnung: Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  Az.: 610-41/2-28b      Bearb.: ba/ne
Plandatum	26.01.2016 31.05.2016

## Begründung

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungs- und Baurecht</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung und technische Versorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Eingriff/Ausgleich</b> .....	<b>10</b>

## 1 Planungs- und Baurecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist das Planungsgebiet als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Fürstentumbruck gehört das Gebiet zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA). Das Gebiet grenzt im Westen an das Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs an.

Das Planungsgebiet grenzt an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Oberes Ampertal“. Als Ziel ist hier im Regionalplan die Pflege und standortgerechte Nutzung der Streuwiesen genannt.

Unter Berücksichtigung allgemeiner Erwägungen scheint der Gemeinde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung für städtebaulich vertretbar und auch mit dem Belang einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft vereinbar. Der Flächenumfang ist begrenzt. Die Flächen werden zwar derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber für den diese Flächen bewirtschafteten Betrieb nicht existenz- und betriebsnotwendig. Insofern erfolgt die Inanspruchnahme in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern, die diese Ausweisung gerade wünschen. Hinzu kommt, dass in Alling wie im gesamten Umland von München ein zu hoher Siedlungsdruck entsteht und kaum ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Zudem sprechen nach Ansicht der Gemeinde folgende wichtige städtebauliche Gründe für die Entwicklung der Bauflächen in Alling:

Der akute Bedarf an Bauland 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 im Flächennutzungsplan an der Parsbergstraße bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das Ende 2011 mit Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, die Vermarktung und Bebauung des Gebietes ist bereits so gut wie abgeschlossen. 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.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei der Bepflanzung der Westseite der Gilchinger Straße um eine organische, städtebaulich und ökonomisch sinnvolle und ökologisch ausgewogene Planung. Die Bebauung stellt eine Erweiterung des westlich der Gilchinger Straße liegenden historischen Dorfs und damit eine sinnvolle Abrundung des Allinger Hauptortes dar. Im Norden schließt die Neuplanung unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Wie schon der bestehende westliche Ortsrand grenzt das entstehende Baugebiet an die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft des Allinger Moores an. Hierbei handelt es sich nicht um ein möglichst naturnahes Naherholungsgebiet, vielmehr prägt die extensive Landwirtschaft das Orts- und Landschaftsbild des Allinger Moores.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen hält die Gemeinde daher die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch im Hinblick auf die strengen Anforderungen des § 1 a BauGB für zulässig und im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung für sachgerecht.

## 2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Aufgrund des am 7. Februar 2011 durchgeführten Bürgerentscheids zum „Schutz des Natur- und Erholungsraumes Allinger Moos“ wurde der Bebauungsplan „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ aufgestellt, der in der Fassung vom 13.03.2012 rechtskräftig wurde und folgende Ziele beinhaltet:

- Nachhaltige Ordnung der räumlichen Entwicklung westlich und nordwestlich des Siedlungsrandes von Alling.
- Schutz und Gestaltung des Landschaftsbildes westlich von Alling.
- Dauerhafte Sicherung sowie Ökologische Aufwertung und Entwicklung der vorhandenen Ökosysteme entsprechend den Zielen der Regionalplanung, des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie der Landschaftspflege.
- Dauerhafte Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungs- und Freizeitwertes von Natur und Landschaft im siedlungsnahen Bereich westlich von Alling, insbesondere der dortigen Freiräume einschließlich ihrer Bestandteile wie Grünzüge, Bäume/Gehölzstrukturen, Bachläufe mit ihren Uferzonen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume im Wege weitgehenden Verzichts auf weitere Bebauung bzw. durch Bestimmung geeigneter, nicht beeinträchtigender Standorte im siedlungsnahen Bereich.
- Schutz von Luft und örtlichem Kleinklima, insbesondere Erhaltung der günstigen lufthygienischen und klimatischen Wirkung des Allinger Moores sowie vorbeugender Schutz der arbeitenden Menschen wie auch der Wohnbevölkerung in Alling vor Immissionsbeeinträchtigungen zum Beispiel ausgehend von Intensivtierhaltung oder Biogasanlagen.

Zwischenzeitlich hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens den Bebauungsplan „Allinger Moos“ für unwirksam erklärt. Im Wesentlichen wurde die Festsetzung der Geruchskontingente rechtlich beanstandet. Darüber hinaus ergaben sich in Bezug auf einzelne Festsetzungen mögliche Fehler.

Die Bindungswirkung für den Bürgerentscheid, die ein Jahr beträgt, ist zwischenzeitlich entfallen. Gleichwohl ist es Auffassung der Gemeinde, dass der Bürgerwille, der in dem Bürgerentscheid zum Ausdruck kam, nach wie vor respektiert werden sollte. Nach wie vor ist es wichtig, in dem Bereich des zukünftigen Geltungsbereichs eine klar städtebauliche Ordnung zu schaffen, die einerseits den Natur- und Erholungsraum schützt und andererseits auch den Belangen der dort betriebenen Landwirtschaft Rechnung trägt. Daher wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27.04.2015 beschlossen, die grundsätzlich zulässigen Planungsziele weiter zu verfolgen und im Rahmen eines erneuten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens umzusetzen. Die im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gerügten Festsetzungsmängel sollen dabei behoben werden. Dazu wurde in derselben Sitzung der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Im Rahmen der bisherigen Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde, wie im Bürgerentscheid gefordert, die Bebaubarkeit eines Teilbereichs entlang der Gilchinger Straße untersucht und als positiv sowie städtebaulich wünschenswert bewertet. Da die Zielsetzungen für die Entwicklung dieses Teilbereichs sich erheblich von den Zielen des eigentlichen Natur- und Erholungsraumes Allinger Moos unterscheiden, wurde am 19.07.2011 vom Gemeinderat der Beschluss gefasst, den genannten Bereich aus dem Geltungsbereich zu nehmen und ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen, das in den darauf folgenden Jahren durchgeführt wurde.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger

Straße“ am 22.10.2013 als Satzung beschlossen. Nach einem ersten Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, mit dem der Bebauungsplan außer Vollzug gesetzt wurde, hat die Gemeinde ein ergänzendes Verfahren durchgeführt, das mit erneutem Satzungsbeschluss vom 23.10.2014 abgeschlossen wurde. Die Neufassung des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ wurde erneut mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.04.2015 außer Vollzug gesetzt.

Mit dem Bebauungsplan hat die Gemeinde das Planungsziel verfolgt, zusätzliche Wohnbauflächen in Alling zu schaffen und eine Arrondierung der Siedlungsbereiche westlich der Gilchinger Straße zu erreichen. Diese war bislang nur in dem maßgeblichen Bereich einseitig bebaut. Die Gemeinde hält an diesem Planungsziel grundsätzlich fest. Allerdings war es sinnvoll, im Hinblick auf die Bewältigung der Immissionsproblematik zunächst eine Teilung des Bebauungsplans vorzunehmen. Dazu wurde eine Trennung und Aufspaltung der Bebauungsplanbereiche beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wurde für den nördlichen Bereich isoliert fortgeführt und am 28.07.2015 wurde vom Gemeinderat dazu der Satzungsbeschluss gefasst.

In vorliegendem Verfahren soll für den mittleren und südlichen Teilbereich die Planung umgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 23.02.2016 die Fortführung des Planungsverfahrens für den südlichen Teil des bisherigen Bebauungsplangebiets „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ beschlossen.

Mit der Fertigung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

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

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 17.700 qm, also 1,77 ha. Es liegt am südwestlichen Ortsrand von Alling, westlich der Gilchinger Straße St 2069, die von Alling nach Gilching führt.

Der Planungsraum ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der Haupteinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ zuzuordnen, welches durch das Ampertal zwischen Schöngesing und Fürstenfeldbruck in zwei Teile getrennt wird. Das wellige Hügelland der eiszeitlichen Altmoränenlandschaft des Isar-Vorlandgletschers wird durch breite Talzüge unterbrochen, die mit der Münchener Schotterebene in Verbindung stehen. Von Schmelzwässern aufgeschüttete Hochterrassenflächen schließen sich an das reliefierte Moränenland an. Auf Altmoräne und Hochterrassen herrschen ackerbaulich genutzte Lehmböden vor; arme Schotter mit noch größeren Waldgebieten (vorwiegend Nadelwälder) kennzeichnen die Talrinnen. Der Biotopflächenanteil ist aufgrund der intensiven Nutzung mit 1,95 % als sehr gering zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend eben, er fällt nur leicht, mit dem Auge nicht wahrnehmbar, nach Nordosten.

Im zentralen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude, das von einer Thujahecke umgeben ist. Das Gebäude wird überplant, es besteht jedoch Bestandsschutz. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch intensives Grünland genutzt. Die westlich des Planungsumgriffs liegenden landwirtschaftlichen Gebäude werden momentan als Pferdepensionsbetrieb genutzt, diese Nutzung soll allerdings aufgegeben werden.

Das Gebiet wird von der MVV-Buslinie Nr. 852 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfeffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck andererseits an der Haltestelle Sportplatz Alling bedient. Die wichtigsten Gemeinbedarfs-

einrichtungen wie Grundschule, Mehrzweckhalle und Kindergarten befinden sich in ca. 650 m Entfernung, das Sportgelände an der Gilchinger Straße grenzt direkt südlich an das Plangebiet.

Östlich der Gilchinger Straße, gegenüber dem Planungsgebiet, befindet sich ein Vollsortimenter.

#### **4 Geplante Nutzung**

Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets westlich der Gilchinger Straße zu schaffen.

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

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

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

Die höchstzulässige Grundfläche aller Hauptgebäude beträgt in der Summe 2.230 qm. Bezogen auf die Nettobaufläche errechnet sich daraus für das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,18.

Die Überschreitung der GR für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. §19 Abs. 4 BauNVO wird für die einzelnen Grundstücke berechnet und es wird eine Kappungsgrenze für die Gesamt-GRZ entsprechend der jeweiligen Erforderlichkeit festgesetzt. So ergibt sich für das gesamte Baugebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen, deren Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 16 Abs. 5 BauGB sowie der Garagenbauräume mit den daraus resultierenden Verkehrsflächen und Nebenanlagen eine Gesamtversiegelung von 0,32.

Mit Rücksicht auf die bauliche Umgebung sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Eine höhere Zahl würde das städtebauliche Konzept sprengen und die Anforderungen an die erforderlichen Pkw-Stellplätze bzw. -garagen übersteigen.

Das Baukonzept sieht vor:

5 Einzelhäuser	(mit 1 bis 2 WE)
10 Doppelhaushälften	(mit 1 WE).
1 Mehrfamilienhaus	

Es soll bewusst auch die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere bis mittlere Wohnungen zu errichten, da für diese aus Sicht der Gemeinde verstärkter Bedarf besteht, gerade in Bezug auch auf junge Menschen.

Um den öffentlichen Raum zu definieren und mit prägenden Raumkanten zu versehen werden die zur internen Erschließungsstraße liegenden Baugrenzen als Baulinien festgesetzt.

Das Baugebiet bildet den neuen südwestlichen Ortsrand von Alling. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen. Neben den Festsetzungen zur Dachneigung, Dachdeckung und Aufbauten wurden daher aus gestalterischen Gründen Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Der Ausschluss bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation wie es das LEP mit dem Ziel B V 2.11 fordert ist daher trotzdem gewährleistet.

## **5 Erschließung und technische Versorgung**

Das Planungsgebiet entwickelt sich entlang der Westseite der Gilchinger Straße St 2069. In diesem Bereich gilt eine Anbauverbotszone mit einer Breite von 20 Metern. Eine Ausnahmebefreiung der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, wird vom Staatlichen Bauamt Freising für folgende baulichen Anlagen erteilt:

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

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

Für das Mehrfamilienhaus im Süden des Umgriffs ist die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich. Diese soll bis auf ca. 7 m an die Fahrbahnkante heranreichen.

Die Parzellen erhalten keine eigenen Zufahrten auf die Staatsstraße. Vielmehr wird innerhalb des Baugebiets eine eigene Erschließungsstraße errichtet, über die sämtliche geplanten Gebäude angebunden werden. Diese wiederum wird im Norden über die Weidenlohstraße und im Süden über den Steinlacher Weg an die Gilchinger Straße und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Der ruhende Verkehr innerhalb des Baugebiets wird im zentralen Bereich über Garagenhöfe, für die außenliegenden Einzelhäuser über Stiche und eigene Garagen geregelt.

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

## **6 Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

#### Verkehrslärm:

Den Festsetzungen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros

Greiner Bericht Nr. 213026 / 5 vom 11.06.2014 zugrunde. Darin wurden die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Gilchinger Straße (St 2069) ermittelt und die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

### **Untersuchungsergebnisse**

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den Wohngebäuden der Parzellen 12 bis 17 an der Gilchinger Straße auf. Dort erreichen die Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Ostfassaden Werte von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden hier im OG und DG um bis zu 7 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Im EG werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um maximal 3 dB(A) überschritten.

An den Wohngebäuden westlich der Erschließungsstraße (Parzellen 1 bis 11) treten Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hier im OG und DG um bis zu 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Im EG werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts nur geringfügig um maximal 1 dB(A) überschritten.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind im östlichen Bereich des Plangebietes Abschirmungen in Form von zwei Lärmschutzwänden (3 m Höhe) sowie Garagegebäuden (3 m Höhe) geplant. Zudem ergeben sich an den straßennahen Gebäuden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

### **Fazit**

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ in der Gemeinde Alling, sofern die genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

### Gewerbe- und Sportlärm:

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Einwirkungsbereich zweier Gewerbegebiete, eines Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel sowie einer Tankstelle. Des Weiteren befindet sich südlich des Plangebietes die Sportanlage des TSV Alling.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes in Bezug auf die einwirkenden Gewerbe- und Sportgeräusche untersucht:

#### Untersuchungsergebnisse

##### Gewerbegeräusche

Für die Gewerbeflächen FI.Nr. 350/2 und 350/3 des Bebauungsplanes „Wohn- / Gewerbegebiet östlich der St 2069“ und das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet westlich der St 2069“ gibt es keine immissionsschutztechnischen Festsetzungen. Für die genannten Gewerbeflächen werden daher hilfsweise Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts angesetzt. Hierdurch werden die Emissionen von gewerbegebietstypischen Betrieben abgedeckt.

Für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (FI.Nr. 350) liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214019 / 3 vor, in welcher die geplante Einzelhandelsnutzung detailliert untersucht wurde. Unter Berücksichtigung der genannten gewerblichen Emissionen werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA

Lärm für WA-Gebiete an der geplanten Wohnbebauung im maßgeblichen südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eingehalten.

Der nördlich Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Einwirkungsbereich einer kleinen Tankstelle mit Werkstatt (Fl.Nr. 281 und 283). Auch hier werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete an der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

#### Sportgeräusche

Für die schalltechnische Beurteilung der Sportgeräusche ist im vorliegenden Fall die Nutzung der Sportanlage des TSV Alling innerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV maßgebend. Für diesen Beurteilungszeitraum (sonntags 13:00 bis 15:00 Uhr) wird ein Fußballspiel mit 100 Zuschauern, die Nutzung der 4 Tennisplätze sowie der Parkverkehr berücksichtigt. Der einzuhaltende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für WA-Gebiete (50 dB(A) tags in der Ruhezeit) wird an der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Für die weiteren (unkritischen) Beurteilungszeiträume außerhalb der Ruhezeiten ist ebenfalls von einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes auszugehen.

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten werden, sind für die geplante Wohnbebauung keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die einwirkenden Gewerbe- und Sportgeräusche erforderlich. Auch in Bezug auf die einwirkenden Sportgeräusche sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ergibt sich keine Notwendigkeit zusätzliche Auflagen zum Schutz vor Gewerbe- und Sportgeräuschen in die Satzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### Geruchsimmissionen

Nach der Prüfung der immissionsschutzfachlichen Belange hinsichtlich der Geruchsimmissionen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich" der Gemeinde Alling vom 12.11.2015 der hooock farny ingenieure liegen die Immissionswerte, die durch den bestehenden und genehmigten Betrieb Killer (Rinder- und Schweinehaltung) entstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 6 % und 13 % Geruchshäufigkeit. Die höchsten Werte von 10 % bis 13 % treten im südwestlichen Bereich auf, auf dem die Grünfläche geplant ist, die nicht bebaut wird. Im Bereich östlich der Erschließungsstraße wird auf allen geplanten Bauparzellen der Immissionswert für Wohngebiete mit 10 % eingehalten.

Damit liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich" vor.

## 7 Grünordnung

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

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

- je angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind jeweils ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.



- Festsetzung zu standortgerechten Laubbäumen oder zu Obstbäumen
- Verbesserung des Ortsrandes nach Nordosten hin
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung

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

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes im nördlichsten Bereich des Planungsgebietes wird eine Grünfläche festgesetzt, um dieses dauerhaft zu sichern.

Entlang des westlichen Siedlungsrandes wird zur offenen Landschaft hin die Erstellung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung festgesetzt.

## **8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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 daher im parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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.

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt:

### Hitzebelastung

- Lage am Ortsrand
- Gehölzpflanzung mit heimischen wärmeliebenden Arten
- mögliche Nutzung von Dachflächen-PV-Anlage mit extremer Hitzebeständigkeit im Material
- bodennaher Luftabfluss weiterhin gewährleistet

### Extreme Niederschläge

- (Ebene Lage in der Schotterebene
- Keine Erosionsgefährdung
- Ausbau Biotopverbund
- Anpassung baulicher Anlagen an die ebene Topografie

### Starkwindböen und Stürme

- Kompakter Siedlungskörper,
- Höhe baulicher Anlagen <10m,
- keine Windexposition baulicher Anlagen

## 9 Wasserwirtschaft

Um Bedenken hinsichtlich einer Verschärfung der Hochwassergefährdung im Starzelbachtal sowie mögliche Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf die Grundwasserhältnisse zu untersuchen wurde vom Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Overland mit Datum vom 24.04.2014 eine Hydrologische Beurteilung ausgearbeitet. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Hochwassergefährdung durch Oberflächenabflüsse im Bereich des Baugebiets wurde bereits im Rahmen des Gutachtens "Hydraulische Berechnungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets beim HQ100 am Starzelbach in Alling" vom 09.10.2009 untersucht. Nach diesen Ergebnissen liegen die Flächen bis auf die nördliche Spitze des Baugebietes, das nicht bebaut werden soll auch bei HQ 100 nicht im Überschwemmungsbereich. Eine Beeinflussung der Oberflächenabflüsse durch das geplante Baugebiet kann daher auch bei Hochwassersituationen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wie in den in der Anlage 4 der Hydrologische Beurteilung dargestellten Berechnungsergebnissen erkennbar, beträgt der maximale Grundwasseraufstau an den größten im Baugebiet geplanten Bauwerken nach beiden Berechnungsformeln nicht mehr als 1 cm. Diese Werte stellen bereits eine Berechnung zur sicheren Seite dar, da sie sich auf das größte geplante Gebäude beziehen und von einem sehr hohen Grundwasserstand mit einem Flurabstand von nur 0,5 m ausgehen. Bei weniger breiten Bauwerken, bzw. bei einem niedrigeren Grundwasserstand wären die Auswirkungen entsprechend noch geringer. Die Berechnungen setzten allerdings voraus, dass hier nur normale Kellergeschosse bis maximal 2 m unter Gelände erstellt werden sollen. Mehrgeschossige unterirdische Bauten sind hier aber nicht geplant. Die minimalen Einflüsse auf die Grundwasserströmung, die sich durch die geplanten Bauwerke ergeben können, sind damit so gering, dass sie sich nur in unmittelbarer Nähe der Kellerwände auf die Grundwasserströmung überhaupt messbar auswirken können. Eine Veränderung der Grundwasserfließverhältnisse über den Bereich des geplanten Baugebietes selbst hinaus kann daher auf Grundlage aller bekannten Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

## 10 Eingriff/Ausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Näheres regelt der Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung.

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den .....

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