

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan „Holzkirchen Südwest“

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

Grünordnung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Az.: 610-41/2-27 Bearb.: ne/ba

Plandatum 17.01.2012, redaktionell geändert am
24.04.2012

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich	2
2	Planungs- und Baurecht	2
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Verfahren	2
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	2
5	Geplante Nutzung	4
6	Erschließung und technische Versorgung	6
7	Grünordnung	6

Anlage Umweltbericht

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl. Nrn. 2786/1, 2786 T, 2707 T, 2713 T, 2714/1 (Schabweg), 2714 T (Weiherstraße) sowie 2806 T (Münchgasse) der Gemarkung Alling.

2 Planungs- und Baurecht

Die Gemeinde Alling verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling ist der nördliche Teilbereich als Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB begonnen, wird jedoch im regulären Verfahren weitergeführt, der Flächennutzungsplan wird nach Aufstellungsbeschluss parallel geändert.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Fürstentum trifft für den Geltungsbereich keine detaillierten Aussagen. Das Gebiet gehört zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Verfahren

Mit der vorliegenden Planung soll die Umnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Flur Nr. 2707 Gmkg. Alling zu Wohnraum sowie die Schaffung von zwei Bauplätzen für Einheimische auf dem Grundstück Flur Nr. 2786 Gmkg. Alling ermöglicht werden.

Das Verfahren wurde bisher als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Um den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit Rechnung zu tragen, wird das laufende Verfahren jedoch als reguläres Verfahren weitergeführt. Das im Rahmen des § 13 a i.V.m. den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB durchgeführte Beteiligungsverfahren wird als frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 gewertet, es wird eine weitere Auslegung gemäß den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 11.066 qm, also gut 1,1 ha. Es liegt südöstlich von Alling im Ortsteil Holzkirchen in unmittelbarer Nähe eines mit mächtigen Bäumen bestandenen und mit Seerosen begrüntem Weihers.

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum Fürstentumbrucker Hügelland.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 2707 befindet sich ein teilweise denkmalgeschützter Vierseithof, „Schlossbauerhof“ genannt, der zum jetzigen Zeitpunkt noch landwirtschaftlich für Tierhaltung genutzt wird. Das Grundstück Flur.Nr. 2786 grenzt an die freie Landschaft an und ist im Flächennutzungsplan in der Fassung vom

07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998, als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird als Grünland genutzt. Auf dem angrenzenden Grundstück Flur Nr. 2786/1 befindet sich ein Einfamilienhaus. Im Nordwesten und Nordosten grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung an und liegt im Westen und Süden zur freien Landschaft hin.

Der Ortsteil Holzkirchen liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzugs. Regionale Grünzüge sollen gemäß Ziel B II Z 4.2.2 über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall jedoch möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen.

Die Funktionen des Regionalen Grünzugs „Herrschinger Moos/Weßlinger See/Grüngürtel München West Aubinger Lohe (3)“, Abschnitt Gilching - Eichenau werden im Regionalplan (RP 14 B II Zu Z 4.2.2) wie folgt beschrieben:

1. großräumige Siedlungsgliederung (räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen; Vermeidung des Zusammenwachsens von eigenständigen Siedlungseinheiten), insbesondere zwischen Alling und Gilching (Verengung des regionalen Grünzugs auf unter 900 m Breite) sowie zwischen Eichenau und Puchheim
2. Erholungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsschwerpunkte mit ausgeprägter Verfügbarkeit und Nutzbarkeit siedlungsnaher, landschaftlich geprägter Bereiche für die Naherholung (zahlreiche Wander- und Radwege)
3. Durchlüftung der im Talbereich liegenden Siedlungen v.a. durch in der Hauptrichtung auftretende West- bzw. Südwest-Winde sowie ggf. durch lokale, planungsrelevante, sich an den Hängen einzelner Moränenrücken bildende Hangabwinde

Zu Punkt 1: Der Ortsteil Holzkirchen liegt süd-östlich des Hauptortes Alling und soll als eigenständiges Dorf erhalten werden. Das Dorf liegt in seiner Gänze innerhalb des Grünzuges, gewisse Entwicklungsmöglichkeiten sollen jedoch im Einzelfall möglich sein.

Die Ausweisung der beiden Einzelhäuser erfolgt als Arrondierung und dient einzig der Schaffung von Bauland für die Nachkommen des Grundeigentümers, eine darüber hinaus gehende Siedlungsentwicklung ist von der Gemeinde weder gewünscht noch beabsichtigt.

Ein Zusammenwachsen des östlich gelegenen Ortsteils Holzkirchen mit dem ca. 1,7 km entfernten Gilching ist des Weiteren auch aufgrund der zwischen den beiden Siedlungsflächen befindlichen Wälder nicht zu befürchten. Von der westlichen Siedlungsgrenze der Stadt Germering ist der Ortsteil Holzkirchen ca. 3,1 km entfernt, auch hier besteht aus Sicht der Gemeinde keine Gefahr des Zusammenwachsens.

Zu Punkt 2: Die Erholungsfunktion des Grünzuges wird durch die Errichtung der beiden Einzelhäuser aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes nicht beeinträchtigt. Die Baukörper wurden bewusst ihrer empfindlichen Ortsrandlage entsprechend mit einer GR von nur 125 qm bei einer Wandhöhe von 4,50 m dimensioniert. Als weitere Maßnahme der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Fürstfeldbruck eine ausreichende Ortsrandeingrünung festgesetzt, um eine sanfte Einbettung in die Landschaft zu gewährleisten.

Zu Punkt 3: Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung der beiden Einzelhäuser

mit einer Gesamtfläche von 250 qm auf die Durchlüftung der östlich gelegenen Siedlungsbereiche Puchheim und Germering, die in mindestens 3,0 km Entfernung zu Holzkirchen liegen, keine Auswirkungen hat.

Die Gemeinde Alling sieht daher insgesamt keine Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs durch die Errichtung der beiden Einzelhäuser gegeben.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet keine Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betriebe, die störende Immissionen verursachen, festgestellt. Auch der Gemeinde Alling sind keine solchen Nutzungen bekannt.

5 Geplante Nutzung

Städtebaulich wichtigstes Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist der Erhalt sowohl des denkmalgeschützten als auch des nicht geschützten, nichtsdestoweniger trotzdem orts- und landschaftsbildprägenden Ensembles des „Schlossbauerhofes“ in seiner gesamten städtebaulichen Wirkung. Da daher nach der zu erwartenden Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung das Brachliegen und der Verfall des Ensembles unter allen Umständen zu verhindern ist, gleichzeitig im Ballungsraum München jedoch dringend Wohnraum gebraucht wird, ist eine Umnutzung in ein Wohngebäude vorgesehen. Das Baukonzept sieht für den nördlichen Teilbereich die Umnutzung des Hofmarkschlosses in einen Mehrgenerationenhof unter Beibehaltung der ursprünglichen Baustruktur vor. Um den Gemeinschaftshof des ehemaligen Vierseithofes entstehen Wohnungen, altengerechte Wohnungen, Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus.

Im südlichen Teilbereich werden zusätzlich zum bestehenden Einzelhaus zwei Baukörper für Einfamilienhäuser für den Bedarf einheimischer Familien festgesetzt. Um einer Abwanderung der jüngeren Generationen und damit einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur in Alling vorzubeugen ist es erklärte Absicht der Gemeinde, den nachrückenden ortsansässigen Generationen entsprechend Bauland zur Verfügung zu stellen. Bei der geplanten Bebauung mit zwei Einzelhäusern handelt es sich um die Erweiterung der bereits bestehenden Wohnbebauung auf der Fl.Nr. 2786/1. Eine weitere Entwicklung in die freie Landschaft wird durch die geplante Situierung der Ausgleichsfläche mit einer Tiefe von mehr als 15 m unmittelbar im Anschluss an die Bauparzellen verhindert.

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

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

Um der exponierten Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen und den Maßstab der

benachbarten Bebauung aufzunehmen wird außerdem für die beiden zur Landschaft hin liegenden Parzellen im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine maximale Wandhöhe von 4,50 m bei einer Dachneigung von 30 - 35° festgesetzt. Bei der Hofbebauung auf der Flur Nr. 2707 dürfen die Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von maximal 6,00 m errichtet werden. Für das Bauteil 4 ist eine Wandhöhe von 6,50 m, für die eingeschossigen Anbauten von 3,00 m festgesetzt.

Zum Schutz der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Bauteil 1 und 6 auf der Flur Nr. 2707, Weiherstraße 6, ist bei Sanierung und Modernisierung eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Baudichte wird im Bebauungsplan durch die maximal überbaubare Grundfläche pro Bauraum (GR) und die Maximale Wandhöhe festgesetzt.

Hierbei wurde für die Bebauung des „Schlossbauern“ der Bestand festgesetzt, für die beiden neuen Einzelhäuser im südlichen Bereich eine Grundfläche von maximal 125 qm.

Die festgesetzten Grundflächen entsprechen der bestehenden Bebauung, eine Erweiterung oder Vergrößerung ist nicht beabsichtigt. Städtebaulich wichtigstes Ziel der Bebauungsplanung ist der Erhalt sowohl des denkmalgeschützten als auch des nicht geschützten, nichtsdestoweniger trotzdem ortsbildprägenden Ensembles in seiner gesamten städtebaulichen Wirkung. Insgesamt findet hier durch die Sanierung und den Umbau sogar eine Entsiegelung statt, trotzdem ist durch die vorhandene bzw. geplante Bau- und Nutzungsstruktur eine Gesamtversiegelung von 0,59 vorgesehen.

Um entsprechend differenziert auf die verschiedenen Notwendigkeiten einzugehen werden daher zur Überschreitung der zulässigen GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Bereiche des „Schlossbauers“ sowie der beiden Einzelhäuser unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Für den „Schlossbauer“ wird eine maximale Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen, für den Bereich der beiden Einzelhäuser ist aufgrund der zum Erhalt der Großbäume am Feldweg von der Münchgasse aus festgesetzten Zufahrt die Beibehaltung der in der bisherigen Planung festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 100 % der zulässigen GR erforderlich.

Auch bei den Überschreitungen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wie Terrassen, Wintergärten etc. ist es sinnvoll die beiden Bereiche differenziert zu behandeln. Für den Bereich des „Schlossbauers“ wird die Errichtung von Wintergärten ausgeschlossen, die Baugrenzen dürfen für Terrassen um 4,0 m überschritten werden. Für den Bereich der Einzelhäuser wird die Überschreitungsmöglichkeit auf 20 % festgesetzt, die Bauräume dürfen dabei um 2,5 m überschritten werden.

Die Abstandsflächen werden nicht durch die BayBO geregelt, sondern durch die Festsetzung der Baugrenzen und Wandhöhen, da die Abstandsflächen nach BayBO bei dem denkmalgeschützten Gebäude zum Schabweg hin nicht eingehalten werden können. Der Erhalt des Baudenkmals ist, wie oben erwähnt, jedoch explizites Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung. Um dieses Ziel zu unterstreichen wird der Bauraum an der Ecke Schabweg/Weiherstraße durch eine Baulinie festgesetzt.

Das Bebauungskonzept sieht vor:

im südlichen Teilbereich

3 Einzelhäuser (mit 1 bis 2 WE)

im nördlichen Teilbereich (Schlossbauer)

1 Doppelhaus (Bauteil 4) (mit 2 WE)

4 Mehrfamilienhäuser (Bauteil 1, 2, 3 und 6)

Daraus ergeben sich insgesamt 23 bzw. maximal 26 Wohneinheiten.

6 Erschließung und technische Versorgung

Das Gebiet wird von den MVV-Buslinien Nr. 845 und 852 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen einerseits und zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck andererseits bedient. Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule, Mehrzweckhalle und Kindergarten befinden sich in ca. 700 m im Hauptort Alling, d.h. in noch fußläufiger Entfernung.

Die Fläche ist über die Weiherstraße verkehrlich erschlossen und über diese an die Parsbergstraße und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Wohnbebauung in der ehemaligen Hofstelle wird durch den Schwabweg und die beiden Einzelhäuser im Süden des Planungsgebietes durch die Münchgasse erschlossen. Der Gesamtbereich Holzkirchen, inklusive des Schabwegs, soll als Tempo 30 - Zone im Sinne der Verkehrszeichen 274.1 bzw. 274.2 StVO verkehrsrechtlich ausgewiesen werden. Damit wird der Sicherheit sowohl der schon im Ortsteil lebenden als auch der durch die Planung zuziehenden Bevölkerung aller Altersgruppen Rechnung getragen.

Pro Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz und über 80 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Besucherstellplätze sind zusätzlich 10% der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlage in der ehem. Hofstelle werden an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung auch aus immissionsschutztechnischen Gründen wird für die nördliche Stellplatzreihe die Errichtung eines Carports mit geschlossener Rückwand festgesetzt.

Die Garagen für die beiden Einfamilienhäuser im Süden des Geltungsbereichs werden von der Münchgasse im Osten der Grundstücke erschlossen, um die bestehenden orts- und landschaftsbildprägenden Bäume entlang des nördlich verlaufenden Feldwegs zu schützen. Von der Weiherstraße und der Münchgasse führen Fuß- und Radwege zur Naherholung in die freie Landschaft.

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.

Ebenfalls zum Schutz der Bäume entlang des nördlich verlaufenden Feldwegs wird der erforderliche Kanal zur Erschließung der beiden im Süden festgesetzten Bau-räume von der Ostseite her errichtet.

7 Grünordnung

Das Gebiet liegt am südlichen Rand von Holzkirchen in unmittelbarer Nähe eines mit mächtigen Bäumen bestandenen und mit Seerosen begrüntem Weihers, der allerdings in Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstenfeldbruck nicht näher beschrieben ist.

Zum Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände wurde eine eingehende Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die besonders wertvollen Baumbestände (Eichen) stehen am Wirtschaftsweg Fl. Nr. 2713. Diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Für die Begrünung des Gebietes wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag für Baumpflanzungen gemacht. Für das Gebiet des Hofmarkschlosses wurde die Begrünung aus dem Freiflächengestaltungsplan übernommen, den der Bauherr im Vorfeld hat erarbeiten lassen.

Am Südwestrand des nördlichen und des südlichen Teils des Geltungsbereiches wurde jeweils eine Zone für Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung festgesetzt, um im Übergang zur freien Landschaft eine ausreichende Begrünung sicher zu stellen.

Neben den Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen macht der Bebauungsplan Aussagen zur Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie zur Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung. Darüber hinaus sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in einer Pflanzliste enthalten.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Alling, den

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