

|               |   |
|---------------|---|
| Gemeinde      | <b>Alling</b><br>Lkr. Fürstenfeldbruck  |
| Bebauungsplan | Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße,<br>südlicher Teilbereich<br>1. Änderung  |
| Planfertiger  | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München |
|               | Az.: 610-41/2-37      Bearb.: ne  |
| Plandatum     | 24.10.2017  |

## Begründung

### Inhalt

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsvorgaben .....</b>                   | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Geltungsbereich .....</b>                    | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>Verfahren .....</b>                          | <b>2</b> |
| <b>4</b> | <b>Ziel und Zweck der Änderung .....</b>        | <b>2</b> |
| <b>5</b> | <b>Niederschlagswasser und Grundwasser.....</b> | <b>3</b> |
| <b>6</b> | <b>Immissionen .....</b>                        | <b>4</b> |
| <b>7</b> | <b>Festsetzungen .....</b>                      | <b>4</b> |

## **1 Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Alling verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.1997, rechtswirksam seit dem 26.03.1998. Darin ist im Süden des Hauptortes Alling, westlich der Staatstraße 2069, ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt, das inzwischen schon existiert.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich“ wurde vom Gemeinderat Alling am 11.07.2017 gefasst. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2016.

## **3 Verfahren**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit.

Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von den Verfahrensschritten gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

## **4 Ziel und Zweck der Änderung**

Im Gebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich“ wurden vom Landratsamt Fürstfeldbruck am 19.12.2016 für die Fl.Nr. 639/9 und 640/17 Gemarkung Alling und am 24.03.2017 für die Fl.Nr. 639/15, 639/16, 639/17, 639/18 und 639/19 Gemarkung Alling die Bauarbeiten für die Geländemodellierung und die Freiflächengestaltung (Außenanlagen) aufgrund einer Nachbarbeschwerde wegen Abweichung von dem zugelassenen Freistellungsverfahren eingestellt (Aufschüttung des Geländes über die zulässige Höhe von 50 cm).

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegt der mittlere Höchstgrundwasserstand (MHGW) zwischen 50 – 90 cm unter dem Urgelände. Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB. Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt hier sinnvollerweise mittels Versickerung, da eine Ableitung in die Vorflut „Starzelbach“ aufgrund der Hochwasserproblematik der Unterlieger nach Vorgesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) nicht genehmigungsfähig sein wird. Eine genehmigungsfähige Versickerung setzt einen Mindestabstand zwischen dem MHGW und der Versickerungsanlage von 1,0 Meter voraus.

Als Versickerungsanlage wurde entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Muldenversickerung vorgesehen, welche eine Höhe von ca. 40cm für Stauvolumen und Niederschlagsentwässerung benötigt. Berücksichtigt man diese Punkte, ist für die gewählte Niederschlagsentwässerung ein Höhenverlauf der Straße von ca. 1,50 Meter über dem Höhenverlaufes des MHGW notwendig. Die ursprüngliche Erschließung des gesamten Baugebietes war in zwei Abschnitten vorgesehen. Der Straßenbau und der Bau der Versorgungsleitungen waren im Norden von der Weidenlohstraße und im Süden vom Steinlacher Weg vorgesehen. Der mittlere Teil sollte in einem noch nicht absehbaren zweiten Bauabschnitt hergestellt werden und die beiden ersten Bauabschnitte verbinden. Im südlichen Bereich läuft der Schmutzwasserkanal deshalb gegenläufig zum Urgelände in Richtung Steinlacher Weg. Die notwendige sinnvolle Straßenhöhe ergibt sich am Bauende des südlichen Bereiches aus der Mindestüberdeckung (Frosttiefe) für den neuen Schmutzwasserkanal. Unter Berücksichtigung dieser Zwangspunkte steigt die geplante Erschließungsstraße von 541,4 m üNN an der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.St. 639/1 gleichmäßig auf 542,3 m üNN an der südlichen Grundstücksgrenze an. Damit liegt sie an der nördlichen Grundstücksgrenze etwa 80 cm, an der südlichen Grundstücksgrenze etwa 70 cm über dem natürlichen Gelände.

Von der Höhenlage der Straße wird die Höhenlage der Bauräume auf den einzelnen Parzellen abgeleitet (siehe Schnittzeichnungen in der Anlage). Dabei liegt die geplante Bebauung auf Parzelle 8 mit einer festgesetzten Höhe von 542,05 noch niedriger als das an dieser Stelle bestehende Wohngebäude (Haus Nr. 2), für das die Höhe des Zugangs von 542,17 m üNN gemessen wurde. Auch in Bezug zur östlich angrenzenden Gilchinger Straße liegen die festgesetzten Höhen max. 60 cm über der Höhe der Fahrbahn. Diese Höhendifferenzen sind auch in Hinblick auf das Ortsbild absolut üblich und führen nicht zu einer unangemessenen Beeinträchtigung.

Die Vorhaben auf den o.g. Flurnummern lassen sich innerhalb der aktuellen Festsetzungen Nr. 5.2, 6.3, 7.2 und 9.5 nicht umsetzen. Über Befreiungen sind die Vorhaben ebenfalls nicht zu realisieren sondern der Bebauungsplan muss entsprechend angepasst werden.

Ziel der Planung ist den Bebauungsplan an die neuen Gegebenheiten bezüglich der Höhenlage anzupassen, um die ursprünglichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans realisieren zu können.

## **5 Niederschlagswasser und Grundwasser**

Durch technische Maßnahmen wird sichergestellt, dass die vorgenommenen Aufschüttungen nicht dazu führen, dass eine erhöhte Gefährdung des Grundstücks Flurnummer 639/1 entsteht. Dazu wurde vom Ingenieurbüro OSS eine Muldenversickerungsanlage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 639/14 geplant, die einen Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Flurnummer 639/1 unterbindet. Sie ist ausreichend dimensioniert, um sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser der ca. 45 m<sup>2</sup> Straßenfläche im jetzigen Ausbauzustand nicht in das Grundstück mit der Flurnummer 639/1 abfließen kann.

### Hochwassergefährdung und Grundwasserverhältnisse

Um negative Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Hochwassergefährdung und die Grundwasserverhältnisse auszuschließen, wurde die Hydrologi-

sche Beurteilung des Ingenieurbüros Dr. Blasy – Dr. Overland mit Datum vom 16.10.2017 aktualisiert. Hinsichtlich der Hochwassergefährdung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich durch die vorgesehenen Geländeanhebungen keine Auswirkungen ergeben. Hinsichtlich der Grundwassersituation verringert sich durch die Geländeanhebung die Eingriffstiefe in das Grundwasser und dementsprechend vermindert sich der rechnerische Aufstau auf unter 1 cm. Die Auswirkungen liegen damit im nicht messbaren Bereich.

## **6 Immissionen**

### Geruchsimmissionen

Das Gutachten des IB Hooek Farny vom 12.10.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die geringen Änderungen des Höhenniveaus gegenüber dem ursprünglichen Geländeniveau bei der vorliegenden Entfernung und der bodennahen Quellmodellierung keinen Einfluss auf die Ergebnisse der für den Bebauungsplan durchgeführten Geruchsausbreitungsrechnung und die Beurteilung der Geruchsimmissionen haben. Grundsätzlich hat das Geländere relief Auswirkungen auf die großräumige Windrichtung, sofern es sich um deutliche Höhengsprünge wie Erhebungen und Geländeeinschnitte handelt, eine Erhöhung des natürlichen Geländeniveaus um die angegebenen geringen Beträge beeinflusst die Windrichtung jedoch nicht.

### Lärmimmissionen

Die Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Geländeanhebung im Bereich des Baugebiets durch das IB Greiner vom 18.10.2017 zeigt folgende Ergebnisse:

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile der Gebäudefassaden nach DIN 4109 bleiben unverändert. Die Geländeanhebung führt zu keinen relevanten Pegelerhöhungen in den obersten Geschossen, welche für die Bemessung der Schalldämmung der Gesamtfassade zugrunde gelegt werden.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten aktiven Abschirmmaßnahmen bewirken weiterhin ausreichenden Schutz der Erdgeschoßbereiche. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden hier tags weiterhin im Wesentlichen eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden hier an allen Gebäudefassaden eingehalten. Daher bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung der geplanten Geländeanhebung im Bereich des Baugebietes ergibt sich keine Notwendigkeit, die immissionstechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen. Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche der Gilchinger Straße können weiterhin gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

## **7 Festsetzungen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich“ in der Fassung vom 31.05.2016 werden folgende Festsetzungen geändert:

- Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ü. NN für alle Parzellen; Abweichungen von  $\pm 10$  cm sind zulässig
- Festsetzung des Geländes; Im 3-Meter-Bereich des jeweiligen Baufensters muss das Gelände mind. 30 cm bis max. 10 cm unterhalb der tatsächlichen OK FFB aufgefüllt werden..
- Zusätzliche Zulassung von Grautönen für die Dachdeckung.
- Die Tiefgarage darf nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2016.

Gemeinde:

Alling, den.....

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