

Gemeinde

**Alling**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

„Biburg Nord“

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389  
s.neudecker@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

ALI 2-36

Bearbeiter: ne

Plandatum

27.02.2024



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023.....	5
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 (01.04.2019) .....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	9
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	10
3.5	Verfahren .....	10
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
4.1	Lage.....	10
4.2	Nutzungen.....	11
4.3	Erschließung .....	11
4.4	Boden.....	11
4.5	Denkmäler.....	11
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
5.5	Bauliche Gestaltung .....	12
5.6	Verkehr und Erschließung.....	12
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, .....	13
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
5.9	Flächenbilanz.....	15
<b>Anlagen</b> .....		<b>15</b>
	Anlage 1: Baugrunduntersuchung.....	15
	Anlage 2: Immissionsschutztechnisches Gutachten .....	15

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es auch für ortsansässige Bauwerber – insbesondere junge Familien - ausreichend Bauland im Ortsteil Biburg zur Verfügung zu stellen. Durch die Lage im Verdichtungsraum München ist auch die Gemeinde Alling einem enormen, ständig ansteigenden Siedlungsdruck ausgesetzt. Dies führt zu einer verstärkten Baulandnachfrage und erschwert den Gemeindegürgern einen Baugrunderwerb.

Als Nachweis dafür, dass verfügbares Bauland nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist, hat die Gemeinde das vorhandene Baulandpotenzial in allen Ortsteilen nochmals überprüft und in folgender Tabelle dargestellt:

Fl.Nr.	Gemarkung	Größe in m <sup>2</sup>	Bemerkung
494/5	Biburg	736	privater Eigentümer
494/4	Biburg	736	privater Eigentümer
495/5	Biburg	663	privater Eigentümer
34/3	Biburg	817	privater Eigentümer
34	Biburg	899	privater Eigentümer
24/4	Biburg	706	privater Eigentümer
233/21	Biburg	1341	privater Eigentümer
233/22	Biburg	1083	privater Eigentümer
181	Biburg	741	privater Eigentümer
127	Biburg	7264	Sport- und Freizeitgelände; Hub-schrauberlandeplatz
187/6	Biburg	501	privater Eigentümer
50/3	Biburg	4474	Landwirtsch. Fläche, privater Eigentümer
193/7	Biburg	523	privater Eigentümer
193/14	Biburg	483	privater Eigentümer
193/6	Biburg	484	privater Eigentümer
193/4	Biburg	751	privater Eigentümer
193/5	Biburg	620	privater Eigentümer
193	Biburg	515	privater Eigentümer
193/12	Biburg	510	privater Eigentümer
193/13	Biburg	679	privater Eigentümer
118	Biburg	952	privater Eigentümer
111/3	Biburg	673	privater Eigentümer
90/5	Biburg	546	privater Eigentümer
101/20	Biburg	388	privater Eigentümer
540/2	Biburg	506	privater Eigentümer
565/29	Biburg	648	privater Eigentümer
565/2	Biburg	481	privater Eigentümer
565/13	Biburg	472	privater Eigentümer
28/3	Alling	658	privater Eigentümer
68	Alling	2092	privater Eigentümer
84	Alling	500	privater Eigentümer

153	Alling	1558	privater Eigentümer
864/2	Alling	1574	privater Eigentümer
877/1	Alling	734	privater Eigentümer
893/4	Alling	631	privater Eigentümer
893/2	Alling	446	privater Eigentümer
135	Alling	1412	privater Eigentümer
124	Alling	359	privater Eigentümer
195/7	Alling	600	privater Eigentümer
195	Alling	891	privater Eigentümer
190/8	Alling	1138	privater Eigentümer
165/2	Alling	3783	privater Eigentümer
165	Alling	2930	privater Eigentümer
162	Alling	3669	privater Eigentümer
197/3	Alling	600	privater Eigentümer
337	Alling	507	privater Eigentümer
337/1	Alling	780	privater Eigentümer
2204/7	Alling	551	privater Eigentümer
2204/8	Alling	670	privater Eigentümer
2204/35	Alling	585	privater Eigentümer
2204/45	Alling	547	privater Eigentümer
2204/46	Alling	548	privater Eigentümer
329/2	Alling	500	privater Eigentümer
344/46	Alling	522	privater Eigentümer
344/47	Alling	400	privater Eigentümer
344/48	Alling	362	privater Eigentümer
347/39	Alling	877	privater Eigentümer
348/22	Alling	750	privater Eigentümer
348/23	Alling	777	privater Eigentümer
348/16	Alling	761	privater Eigentümer
348/25	Alling	572	privater Eigentümer
348/26	Alling	646	privater Eigentümer
265	Alling	483	privater Eigentümer
2722	Alling	727	privater Eigentümer
2722/6	Alling	766	privater Eigentümer

Demnach sind derzeit insgesamt 65 unbebaute Bauplätze im Gemeindebereich Alling vorhanden.

Von den genannten 65 noch unbebauten Bauplätzen verfügt die Gemeinde derzeit über keines. Potenziell stehen für das Einheimischenmodell demnach keine Grundstücke zur Verfügung.

Auch bei den privaten Grundstücken ist nur sehr eingeschränkt von einer Verfügbarkeit auszugehen. Gerade in den älteren Baugebieten wird erfahrungsgemäß der überwiegende Teil für die eigenen Nachkommen zurückgehalten. Die bisherige Erfahrung spricht für die Annahme, dass von den privaten Bauplätzen in der näheren Zukunft auf keinen Fall mehr als 25 % (sehr wahrscheinlich sogar viel weniger) angeboten werden.

Diesem Angebot steht bei der Gemeinde derzeit eine durchschnittliche wöchentliche Nachfrage von ca. 5 Bewerbern gegenüber.

Darüber hinaus stehen die im Nordwesten des Hauptorts Alling im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

Die Gegenüberstellung des Baulandbedarfs und der realistisch verfügbaren Baulätze zeigt, dass der Bedarf ohne die zusätzliche Baulandausweisung in Biburg nicht zu decken ist.

Auf Grund der günstigen Erschließungsmöglichkeiten direkt angrenzend an den Siedlungsbestand von Biburg bietet sich hier eine sehr gute Gelegenheit, das Siedlungsgebiet verträglich zu erweitern und zugleich eine gute Ausbildung des Ortsrands zu erzielen.

Ferner soll der Bebauungsplan den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten und die verkehrliche Situation am nördlichen Ortseingang verbessern.

## **2. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht ein von der Baudichte deutlich differenziertes Baugebiet östlich der Brucker Straße in Biburg vor. Es sollen hier wie im Plan dargestellt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 7 Einfamilienhäusern, 5 Doppelhäusern, 3 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dadurch entstehen – je nach Belegung – zwischen 33 bis 43 Wohneinheiten. Bei einer Annahme von 2,5 Einwohner/Wohneinheit ergibt dies ein Wachstum zwischen 82 bis 108 neue Einwohner.

Das Planungsgebiet wird von einer Quartiersstraße erschlossen, die in einem Wendekreis endet. Im Westen des Baugebiets verläuft ein bestehender Fußweg, der gesichert und an die geplante Straße angebunden wird. Die Ausbildung der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Brucker Straße sowie eine Verkehrsinsel als Querungshilfe soll den Verkehr hier am Ortsrand abbremsen.

Die im zentralen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser sollen durch eine interkommunale Wohnungsbaugesellschaft errichtet werden. Das Belegungsrecht bleibt bei der Gemeinde; hier sollen günstige Mietwohnungen für junge Biburger und Gemeinbedienstete entstehen.

Die festgesetzte Wandhöhe erlaubt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ohne die Notwendigkeit eines Kniestocks, von Dachschrägen und damit verbunden möglichen Gauben. Dies erscheint gerade hinsichtlich der allgemein anerkannten Ziele der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie aufgrund des deutlich besseren Verhältnisses von umbautem Raum zu Außenfläche unter Energiesparaspekten äußerst wünschenswert.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.06.2023, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Bebauung der Fläche in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Biburg werden Flächen mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur effizient verwendet.

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Z In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets nahe dem Ortskern von Biburg. Das Siedlungsgebiet wird angemessen erweitert. Die Ortsrandlage des Plangebiets wird durch die Bebauungsplanziele berücksichtigt.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

G Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Vorhaben gliedert sich an den Ortskern von Biburg an und ist an den vorhandenen Siedlungskörper angebunden.

### 7 Freiraumstruktur

#### 7.1 Natur und Landschaft

##### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Ortsrand durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung definiert. Zu pflanzende Bäume tragen zu einer Durchgrünung und zu gesunden Wohnverhältnissen des Plangebiets bei.

## 3.2 Regionalplan Region München, Region 14 (01.04.2019)

Das Plangebiet befindet sich zur Gänze im Regionalen Grünzug Ampertal (RP 14 BII

Z 4.2.2). Auch wenn dieser durch die Planungen nur randlich geschmälert wird, ist gem. RP 14 B II Zu Z 4.2.2 durch den Antragsteller, da es sich um ein Siedlungsgebiet handelt, das über die Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan hinausgeht, zunächst fachkompetent nachzuweisen, dass die Funktionen des Grünzuges den Planungen nicht entgegenstehen.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans blieb die Abgrenzung der Grünzüge im Wesentlichen unverändert. Die Gemeinde Alling fasste im Rahmen des Anhörverfahrens zur Gesamtfortschreibung zum Regionalplan den Beschluss, u.a. im Norden des Ortsteils Biburg zu beantragen, den Regionalen Grünzug zu reduzieren, um in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt zu werden.

Für die Nebenorte lässt der Regionalplan jedoch grundsätzlich auch eine überlagernde Darstellung von Siedlung und Grünzug zu. Entwicklungspuffer wurden für Hauptorte vorgesehen. Dennoch ist auch in den überlagerten Nebenorten eine funktionsgemäße Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen.

Dabei ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit folgenden Funktionen Regionaler Grünzüge zu prüfen und sicherzustellen:

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- Gliederung der Siedlungsräume
- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Das Plangebiet liegt am Rand des Regionalen Grünzuges Nr. 3 „Ampertal“. Der Regionale Grünzug erstreckt sich entlang der Amper vom Ammersee bis nach Moosburg a. d. Isar und variiert in seiner Breite von etwa 100 m bis 4 km.

In das System regionaler Grünzüge sind auch notwendige Verbindungsräume und Pufferzonen zur Siedlunglenkung bzw. -gliederung, die sich nicht unbedingt aus konkreten Funktionsansprüchen ableiten lassen, aber i. S. einer vorsorgenden, vernetzten Freiraumsicherung als Elemente eines zusammenfassenden Rahmens erforderlich sind, einbezogen. Als Teil einer solchen Pufferzone lässt sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biburg Nord“ auffassen. Es handelt sich um einen Randbereich des Regionalen Grünzuges „Ampertal“, der mit dem nördlichen Ortsrand von Biburg verzahnt ist. Eine Bebauung an dieser Stelle führt zu einer Arrondierung des Ortsrandes und zu einer „Begradigung“ des Regionalen Grünzuges bei Betrachtung auf kommunaler Ebene.

Die Annahme, dass es sich beim Plangebiet lediglich um eine Pufferzone handelt, wird begründet durch die untergeordnete Bedeutung des Regionalen Grünzuges an dieser Stelle, die er im Hinblick auf eine Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, eine Gliederung der Siedlungsräume und die Erholungsvorsorge einnimmt:

a) Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches

Die regionalen Grünzüge sind u.a. für die Erhaltung der lage- und nutzungsbedingten mesoklimatischen Wirkungen auf angrenzende Siedlungskomplexe (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischlufttransport, Filterwirkungen gegen Staub u.a.) von Bedeutung. Beim Plangebiet handelt es sich um Acker und Grünland, somit um Flächen, die der Kaltluftentstehung dienen und grundsätzlich geeignet sind für klimatisch ausgleichende Wirkungen zwischen Freiraum und überhitzten Siedlungsflächen. Der nächstliegende Ort, für den aufgrund seiner Größe bioklimatische Belastungssituationen anzunehmen sind, ist Fürstenfeldbruck. Unversiegelte Flächen entlang der Amper im

Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck wirken klimatisch ausgleichend und können Hitzebelastungen abmildern. Für den Nebenort Biburg sind aufgrund seiner geringen Ausdehnung keine bioklimatischen Belastungssituationen anzunehmen. Ausgleichende Wirkungen, die vom Plangebiet für die Stadt Fürstenfeldbruck ausgehen, sind nicht anzunehmen, da sich das Plangebiet auf der entgegengesetzten Seite des Grünzuges befindet. Voraussetzung für einen klimatischen Ausgleich ist zudem, dass entstehende Kaltluft über ein System aus unverbauten Abflussbahnen, in denen sie sich sammelt, ins Ortsinnere gelangt, wo vornehmlich die Wärmeinseln und von Schadstoffen belasteten Gebiete liegen. Das Plangebiet ist allerdings nur sehr lose an das System von Frischluft- und Kaltluftabflussbahnen des Grünzuges der Amper angebunden. Die im Plangebiet entstehende Kaltluft fließt vornehmlich über den Talraum des Birkenmoosgrabens ab, somit aus dem Grünzug heraus und parallel zu diesem.

Klimatischer Ausgleich kann darüber hinaus mittels eines regionalen Windsystems entstehen. In der Region München kommen Winde mit höheren Geschwindigkeiten am häufigsten aus westlichen und südwestlichen Richtungen und beeinflussen somit maßgeblich den Luftaustausch in der Region. Besonders die in der Hauptwindrichtung gelegenen Talsysteme der Region, wie z.B. das Ampertal, fungieren als wesentliche Luftaustausch- bzw. Frischlufttransportbahnen, die durch stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden sollen. Durch bauliche Entwicklungen können solche Transportbahnen unterbrochen werden, v.a. wenn Orte sich quer zum Verlauf des Grünzuges entwickeln. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Das neue Baugebiet fügt sich an den bestehenden Siedlungskörper von Biburg an und rundet diesen ab. Eine sperrende Wirkung oder Störung des Windsystems ist nicht zu erwarten, da sich der Ort überwiegend entlang des Grünzuges weiterentwickelt und neue Siedlungsflächen kaum in den Grünzug hineinragen.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Bioklima und einen ausreichenden Luftaustausch sind folglich nicht zu erkennen.

#### b) Gliederung der Siedlungsräume

Auch für die großflächige, regionale Gliederung der Siedlungsräume, d.h. für die ökologisch-funktionale und sozialverträgliche Zuordnung der Freiräume und der bebauten Bereiche, ist die Ausweisung von regionalen Grünzügen von Bedeutung.

Dabei gilt es insbesondere,

- die Erreichbarkeit landschaftlicher Erlebnisräume,
- die räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen und
- die Ablesbarkeit vorhandener Landschaftsstrukturen

in der Region zu sichern bzw. zu entwickeln.

Mit der Erweiterung des Siedlungsbereichs von Biburg entlang des Regionalen Grünzuges besteht nicht die Gefahr einer bandartigen Siedlungsentwicklung. Ein Zusammenwachsen mit benachbarten Orten und eine erhebliche Reduzierung von Freiraum zwischen den einzelnen Siedlungen sind nicht anzunehmen. Zu dem Gutshof am Mitterfeld und der benachbarten Sportanlage verbleibt eine Entfernung von 200 m, die Nebenorte Pfaffing und Gelbenholzen liegen in einer Distanz von 700 m zum geplanten Wohngebiet und werden optisch getrennt durch einen Grüngürtel mit Wald, sodass die Durchgängigkeit der Landschaft und der Erlebnisräume sowie die räumliche Eigenständigkeit der einzelnen Orte gewahrt bleiben. Zudem liegt das Bauvorhaben in einem Bereich, in dem der Grünzug eine überdurchschnittliche Breite von ca. 2,5



km aufweist, während das Plangebiet in seiner Ausdehnung lediglich etwa 170 m misst.

Auch die Ablesbarkeit vorhandener Landschaftsstrukturen bleibt gewahrt. Biburg befindet sich auf einem leichten Höhenplateau, welches im Bereich der Ortschaft nach Süden und Westen hin abfällt. Die Siedlungserweiterung rundet den Ort ab und bleibt im Bereich dieser sanften Anhöhe in deutlicher Abgrenzung zu dem nach Nordwesten hin leicht ausgebildeten Talraum. Landschaftliche Strukturen und die Topografie werden somit nicht nivelliert. Der Grünzug wird in seiner gliedernden Funktion für die Siedlungsräume nicht beeinträchtigt.

c) Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen:

Im großen Verdichtungsraum München ist die Möglichkeit, sich landschaftsgebunden bzw. naturnah zu erholen, besonders wichtig. Deshalb besteht gerade hier die Notwendigkeit, naturnahe Freiräume zu sichern und den Zugang zur freien Landschaft für die Kurzzeit- und Naherholung zu gewährleisten.

Die Planung trägt diesem Anspruch Rechnung, indem bestehende Wegeverbindungen vom Ort in die freie Landschaft gesichert und innerorts neue Wegeverbindungen geplant werden. Der Zugang zu ortsnahen Erholungsräumen, wie z.B. dem Münchener Berg, bleiben gewahrt. Markante Landschaftselemente, die zu einer Belebung der Erlebnisräume beitragen, wie die östlich des Plangebietes verlaufende Allee aus Obstbäumen, werden von Bebauung freigehalten.

Wie bereits beschrieben, ist eine erhebliche Reduzierung von Freiraum zwischen den einzelnen Orten nicht anzunehmen.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungsvorsorge sind folglich nicht zu erkennen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft entsprechen nicht der geplanten Nutzung, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

Die dargestellte Grünfläche ist im Bestand nicht vorhanden.

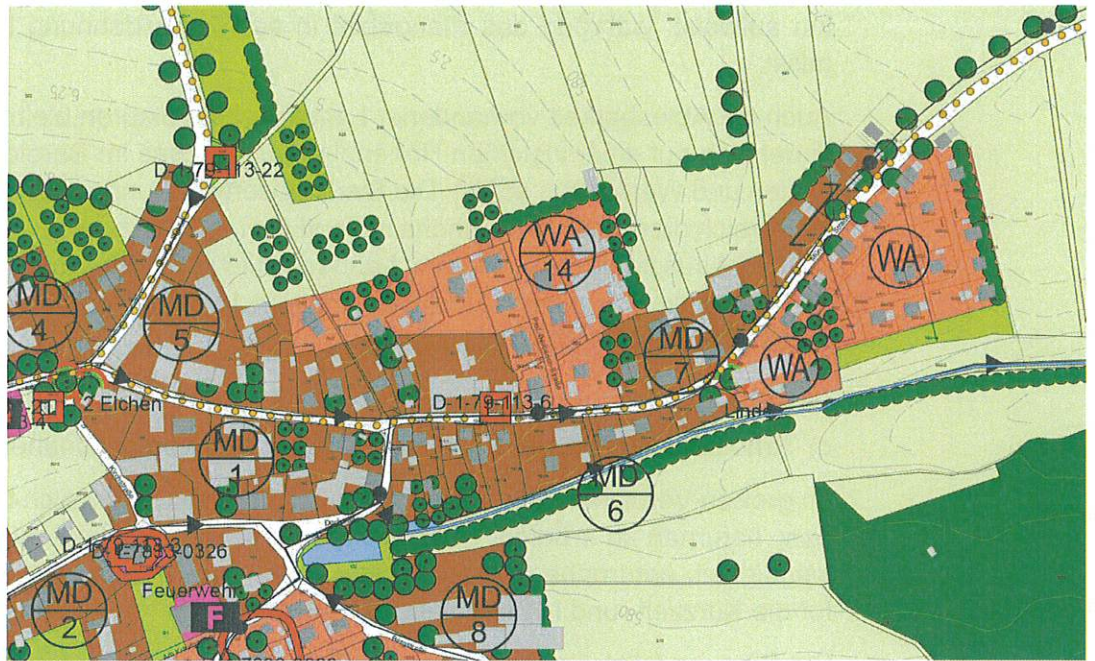


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Es existieren für das Plangebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder andere Satzungen.

### 3.5 Verfahren

Das Verfahren wurde gem. § 13b BauGB begonnen und die Verfahrensschritte nach §§ 3 und 4 jew. Abs. 1 und 2 BauGB bereits durchgeführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az.: 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b Baugesetzbuch (BauGB) wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. In Fällen, in denen ein laufendes Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB (Bebauungsplan Biburg Nord) durchgeführt wird, wird den planenden Gemeinden vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWBS) empfohlen, diese in das Regelverfahren zu überführen. Aufgrund der Überführung in das Regelverfahren sind die Unterlagen um die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu ergänzen und erneut eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Da der Inhalt der Bauleitplanung bereits zweimal in sehr detaillierter Form die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat, wird von dem Verfahrensschritt gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von ungefähr 1,52 ha liegt etwa 300 m nördlich des Ortskerns von Biburg. Es entwickelt sich östlich der Brucker Straße am nördlichen Ortsausgang.

Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft.

Im Süden grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung an.

## 4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt.

## 4.3 Erschließung

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist gegeben, da das Gebiet an bestehende Wohnbebauung anschließt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den auszubauenden bestehenden Feldweg, der in die Brucker Straße mündet, die ihrerseits an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist.

## 4.4 Boden

### 4.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 4.5 Denkmäler

### 4.5.1 Bodendenkmäler

**Archäologische Fundstellen** werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

### 4.5.2 Baudenkmäler

Im Bereich der Einmündung in die Brucker Straße befindet sich ein Primizkreuz unter zwei Ahornbäumen aus dem Jahr 1844, das unter der Aktennummer D-1-79-113-22 geführt wird. Dieses bleibt unverändert erhalten.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der Prägung der Umgebung durch die vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche sowie einer Wandhöhe. Diese beträgt für alle Gebäude im Geltungsbereich 6,20 m. Die Wandhöhe wird zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen. Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 15 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist dabei einzuhalten.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gelten bezüglich der Abstandsflächen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Bereich der Tiefgaragenabfahrt auf Parzelle 16 wird die Abstandsfläche zur Parzelle 21 hin reduziert, um eine Einhausung aus immissionsschutzfachlichen Gründen zu ermöglichen.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Mehrfamilienhäuser sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, dabei ist aufzurunden. Darüber hinaus sind 10% Stellplätze für Besucher zu errichten.

Die Planung ermöglicht die Errichtung jeweils einer Doppelgarage für die Einfamilienhäuser und zwei Doppelgaragen bei dem Doppelhaus. Im Bereich des Mehrfamilienhauses ist eine Tiefgarage vorgesehen.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Das Baugebiet bildet den neuen nördlichen Ortsrand von Biburg. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen.

Aufgrund der Lage im Ortsteil Biburg ist davon auszugehen, dass je Haushalt zwei Fahrzeuge benötigt werden. Um ein Beparken der öffentlichen Verkehrsflächen durch Bewohner zu minimieren, wird daher der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück gefordert.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt von der Brucker Straße aus über eine Stichstraße, die in einem Wendekreis endet. Im Westen wird der bestehende Fuß- und Radweg zur Münchner Straße hin festgesetzt. Der Wendehammer wird an diesen ebenfalls über einen Fuß- und Radweg angeschlossen, sodass eine kurze

fußläufige Anbindung an das Ortszentrum gegeben ist.

Die im Bereich der Wertstofftonen dargestellten Stellplätze dienen diesen.

#### 5.6.2 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Vom Ingenieurbüro Blasy – Mader GmbH wurde mit Datum vom 26.02.2019 ein Bau-Grundgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das anfallende Niederschlagswasser kann in den anstehenden Rißkiesen auf den Grundstücken über Rigolen und Sickerschächte versickert werden. Für die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 empfehlen wir für die rißzeitlichen Moränenkiese der Bodengruppe GU\* einen kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s anzusetzen. Im Bereich des Sickerkegels sind bindige Schichten und eventuell verunreinigte Böden (Auffüllungen mit Fremdanteilen) vollständig auszuräumen. Wir empfehlen daher im Versickerungsbereich einen Bodenaustausch bis auf die anstehenden, durchlässigen Moränenkiese vorzunehmen.

Vor allem in den südlichen und südöstlichen Bauabschnitten um KRB3, KRB6 und KRB9 sind geringer durchlässige Schichten zu erwarten und ein stärkerer Bodenaustausch vorzusehen, ggf. kann auch eine Ableitung des Niederschlagswassers von diesen Grundstücken in Betracht gezogen werden.“

#### 5.6.3 *Schmutzwasserbeseitigung*

Der Amperverband plant die Errichtung eines Pumpwerks zur Ableitung der Schmutzwässer aus dem im Betreff genannten Bebauungsplangebiet im Nordosten des Baugebietes.

### 5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,**

#### 5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Um eine entsprechende Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten sind pro betroffener angefangener 300 qm Baugrundstück mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume zulässig. Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.

Als Ortsrandeingrünung wird nach Osten hin eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze in einem Pflanzraster zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

Darüber hinaus wird die Errichtung von Steingärten ausgeschlossen, um die Durchgrünung des Baugebietes zu erhöhen.

### 5.7.2 Ausgleichsbedarf

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist im beiliegenden Umweltbericht ausführlich dargestellt.

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Bebauung an einer vorhandenen Straße, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme durch Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie,</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO<sub>2</sub>-Emissionen; Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern</p>



## 5.9 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	10.047
Private Grünfläche/Ortsrandeingrünung	928
Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	4.345
<b>Geltungsbereich</b>	<b>15.320</b>

## Anlagen

### Anlage 1: Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchung in der Fassung vom 26.02.2019, BLASY + MADER GmbH

### Anlage 2: Immissionsschutztechnisches Gutachten

Immissionsschutztechnisches Gutachten in der Fassung vom 12.08.2019, Hoock & Partner Sachverständige ParG mbB

Gemeinde

Alling, den 21.03.2024



.....  
Erster Bürgermeister Stefan Joachimsthaler

