

Gemeinde

Allershausen

Lkr. Freising

Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

Eggenberger Feld Süd

Grünordnung

Marion Linke + Klaus Kerling
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA
Papiererstr. 16, 84034 Landshut
Tel. 0871/273936, Fax 0871/6875270
kerling-linke@t-online.de
Bearbeiter: Dipl. Ing. Marion Linke, B. eng. Theresa Heß

Planung

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

Bearbeitung

Bazarganipour, Krimbacher

Aktenzeichen

ALL 2-33

Datum

08.10.2019

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

In Anbetracht der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Allershausen sowie anhaltend steigender Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke verfolgt die Gemeinde mit dem „Allershausener Modell“ zur Sozialen Bodennutzung das Ziel, Wohnungen für Personen aller Einkommensgruppen zu schaffen. Um diese Praxis fortzuführen, sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Baugebiets geschaffen werden. Angestrebt wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau.

Integriert in das Baugebiet soll eine dreigruppige Kindertagesstätte errichtet werden. Diese dient neben der Deckung des ursächlichen Bedarfs durch das neue Wohngebiet auch als Ersatz für die bisher als Zwischenlösung in Containern untergebrachte Bestands-KiTa.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Fläche westlich der Jobsterstraße an der südlichen Ortseinfahrt zum Ort Allershausen. Der Geltungsbereich umfasst ein etwa 6,9 ha großes Gebiet auf den Grundstücken Fl.Nr. 737/8, 1257/6, 1275, 1276, 1277/3, 1279, 1279/2, 1280/2, 1280/4, 1284, 1284/2, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1289/1 und 1290.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Es erfolgt eine Einstufung in eine dreiwertige Skala hoch – mäßig – gering. Die **wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse, der hoch ertragreiche Boden). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung / unterbauten Räumen (Tiefgaragen) und dem Verlust ertragreicher Böden.

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Arten und Lebensräume	v.a. Ackerflächen, wertvolle Lebensräume v. a. außerhalb an der Amper	Verlust von Ackerflächen, temporäre Lärm- und Staubemissionen, Erschütterungen, kleinflächige Rodung der Baum-Strauchhecke auf 68 m ²	v. a. Verlust arten- und strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen, knapp 0,6 ha öffentliche Grünflächen	öffentliches Grün knapp 0,6 ha mit 70 Bäumen und Hecken, je privater Parzelle ein Hausbaum (130 Stück gesamt), externer Ausgleich 2 ha (Huteweide)	gering

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Boden	v. a. Braunerde aus Lehmlössen, ertragreiche Böden, Kiese und Sande (Niedertrassenschotter)	Verdichtung durch Baufahrzeuge, Abgrabungen und Aufschüttungen	Abgrabung und Aufschüttung, großflächige Versiegelung, Verlust der Bodenfunktionen und ertragreicher Ackerstandorte	wasserdurchlässige Beläge bei untergeordneten Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, private Erschließungsflächen und Stellplätze	hoch
Fläche, Nachhaltigkeit	unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche	Abgrabungen und Versiegelung	Abgrabungen und Versiegelung, Gesamtkonzept Wärmenetzsysteme 4.0 aus regenerativen Energien, Einschränkung der Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe	flächensparende verdichtete Bauweise, v. a. Geschosswohnungsbau im Westen, starke Einschränkung der möglichen Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe	mäßig
Wasser	Grundwasserflurabstand 4-5 m	Abgrabungen und Versiegelung	Versiegelung, gedrosselte Oberflächenwasserableitung, geschlossene Grasnarbe auf ca. 0,6 ha, Versickerung über belebte Bodenzone	gezielte Rückhaltung des Oberflächenwassers durch Retentionszisternen, wasserdurchlässige Beläge bei Vorzonen	gering
Klima und Luft, Folgen des Klimawandels	v. a. landwirtschaftliche Nutzfläche ohne dauerhaften Bewuchs, Kaltluftsammlgebiet	Staub- und Schadstoffeinträge durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit	geringfügige Aufheizung durch versiegelte Erschließungsflächen, Baumpflanzungen, klimafreundliches Konzept Wärmenetzsysteme 4.0 aus regenerativen Energien, Einschränkung der Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe	Erhalt von Gehölzen und Nachpflanzungen, Neupflanzung von 200 Bäumen, interne Grünfläche knapp 0,6 ha öffentliches Grün, Hecken, Festsetzung zur eingeschränkten Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe	gering

Schutzgut	Bestand Ausgangssituation	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt	Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen)	Beurteilung
Landschaftsbild	ebenes Gelände, Lage im Ampertal, regionaler Grünzug tangiert kleinfächig das Gebiet (50 m)	Verlust des natürlichen Geländeverlaufs, Baustellenbetrieb / Lärm	Bebauung in Ortsrandlage auf Ackerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen	klare Struktur durch Beschränkung der Wandhöhen, Straßen- und Haus-bäume, öffentliches Grün (interner Grünzug und Ortsrandeingußung im Westen)	gering
Kulturelles Erbe und Sachgüter	Blickbeziehung lediglich untergeordnet zur Kirche St. Joseph, Bodendenkmal südöstlich	Erschütterungen, denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich	geringfügige Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zur Kirche St. Joseph, der Ortsmitte oder in die freie Landschaft im Osten	sicherer Übergang über die Jobsterstraße zur geplanten Kindertagesstätte	gering
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Wohngebiet im Norden, sehr gute überörtliche Anbindung, aktiver landwirtschaftlicher Betrieb außerhalb im Süden (200 m, Tierhaltung)	Staub- und Lärmemissionen, Erschütterungen, neue Straßenschlüsse, Verkehrsbelastung durch Baustellenverkehre	nennenswerte Erhöhung der Lärmemissionen durch Ziel- und Quellverkehr, sicherer Übergang zur neuen Kindertagesstätte sowie für Fußgänger, Verkehrsberuhigung der Jobsterstraße	„passive“, bauliche Schallschutzmaßnahmen zwingend, sicherer Übergang über die Jobsterstraße zur geplanten Kindertagesstätte, Verkehrsberuhigung in Jobsterstraße	mäßig
Abfälle und Abwasser	Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln	temporäre Lagerung auf Baustelle	Hausabfälle, Hausabwässer (Trennsystem)	Retentionszisternen, Dachbegrenung auf Garagen erwünscht	gering
Sicherheitsbeurteilung (schwere Unfälle u. Katastrophen)	Lage nahe der Autobahn A 9	Unfälle während Bauphase (z. B. mit Baufahrzeugen)	---	---	gering
eingesetzte Techniken und Stoffe	landwirtschaftliche Geräte (z. B. Traktoren)	handelsübliche Bauteile, Passivhäuser, Wärmedämmung u.v.m.	Gesamtkonzept Wärmenetzsysteme 4.0 (Kollektoren, Erdwärme, Hackschnitzel-BHKW, Nahwärmenetz)	---	gering

Die **Schutzgüter Fläche und Mensch** werden als **mäßig** eingestuft. Dies beruht auf der Großflächigkeit des Wohngebietes (trotz Minimierungsmaßnahmen, wie den Tiefgaragen) und auf den zwingend erforderlichen Schallschutz.-Festsetzungen.

Das **Schutzgut Landschaft** ist trotz der Großflächigkeit gering beeinträchtigt. Auf der Bebauungsplanebene ist die Vorbelastung durch die Autobahn A 9 entscheidend.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält keine floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Das Planungsgebiet stellt einen kaum strukturreichen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, der nur durch die nahe gelegenen weiteren Gehölzbestände im Umfeld und den außerhalb angrenzenden Laimach (Graben) und den Allershausener Weiher einen gewissen Wert erhält. Durch grünordnerische Festsetzungen werden Gehölzstrukturen neu geschaffen, z. B. 200 Großbäume. Für die Tierwelt werden diese leistungsfähigen Vernetzungsstrukturen am Damm im Süden weitestgehend erhalten. Das FFH-Gebiet Ampertal Nr. 7635-301 umfasst einen „teilweise naturnaher Flußlauf (Seeausflußtyp) mit begleitenden Auwäldern, Altwässern, Feucht- und Stromtal-Streuwiesen und Magerrasen, überragende Lebensraumtypen- und Artenausstattung im Naturraum Unterbayerisches Hügelland“ (LfU, Gebietsrecherche online, Stand 2016) und befindet sich in 350 m Entfernung zum Geltungsbereich. Näheres ist dem Umweltbericht unter Punkt 5.1 zu entnehmen.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, der Belange des Grundwasserschutzes und zum Gesichtspunkt Klima und Luft, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen der Bauleitplanung nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von den Bauleitplanungen betroffen. Die betreffenden Auswirkungen der jeweiligen Bauleitplanung sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trasse (Autobahn A 9), die Ackerflächen und die Gehöfte mit Tierhaltung, v. a. durch Lärm und weitere Immissionen sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen durch Darstellungen und die Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Allgemeines Wohngebiet „Eggenberger Feld Süd“ der Gemeinde Allershausen insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Eggenberger Feld Süd“ der Gemeinde Allershausen wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Eggenberger Feld Süd“ der Gemeinde Allershausen sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gleichzeitig die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

- Von Seiten des Landratsamts Freising, Immissionsschutzbehörde, wurden Hinweise auf verschiedene Immissionsquellen im Umfeld des Plangebiets, insbesondere die westlich verlaufende Autobahn A9, vorgebracht und Empfehlungen zum Immissionsschutz gegeben. Im Bebauungsplan wird dies u.a. durch eine abschirmende Wirkung der Geschosswohnungsbauten im Westen in Verbindung mit nach Osten orientierten Aufenthaltsbereichen (Dachterrassen) berücksichtigt.
- Aufgrund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine tierökologische Erfassung zur Feldlerche durchgeführt. Da kein Brutpaar nachgewiesen werden konnte, sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Den vorgebrachten Hinweisen zu lichttechnischen Prüfkriterien entsprechend wurde die Lage der festgesetzten Baumstandorte in Wechselwirkung mit den geplanten Straßenleuchten abgestimmt. Des Weiteren wurde auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde eine Festsetzung ergänzt, gemäß der private Vorgärten zum Straßenraum hin als Grünflächen mit geschlossener Vegetation herzustellen sind.
- Auf Anregung der Öffentlichkeit wurde die Festsetzung zu Dachüberständen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amperfeld II angeglichen sowie die zulässige Höhenentwicklung der Nebenanlagen geringfügig erweitert. Des Weiteren wurde der Anregung zur Förderung von Elektromobilität nachgekommen, indem in Gemeinschaftsgaragen sowie den oberirdischen Besucherstellplätzen im Bereich der Parzelle 64 eine Mindestanzahl an Elektroladestationen festgesetzt wurde.
- Von Seiten verschiedener Fachstellen wurden Hinweise vorgebracht, die in der textlichen Begründung des Bebauungsplans aufgenommen wurden, jedoch keine Auswirkungen auf die Satzung hatten. Dazu gehören u.a. Hinweise auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, Anforderungen an Kabelanschlüsse und Trassenführung sowie die Löschwasserversorgung.
- Zur Straßenplanung wurden seitens des Bayerischen Bauernverbands sowie der Öffentlichkeit Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen waren teilweise in dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Straßenlageplan bereits berück-

sichtig. Dem angeregten Verzicht auf die vorgesehenen Fahrbahnverengungen im Bereich der Jobsterstraße wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht nachgekommen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Arbeitskreis „Neubauprojekte/ Ortsentwicklung“, bestehend aus sechs Gemeinderatsmitgliedern, Vertretern der Verwaltung Allershausen sowie dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Konzepte für die bauliche Entwicklung des Gebiets „Eggenberger Feld Süd“ erarbeitet. Grundlage für die Überlegungen bildeten die Ergebnisse einer Bürgerbefragung im Jahr 2015 sowie die Bedarfs- und Bestandserhebung der Gemeinde Allershausen. Diese zeigten u.a. eine Nachfrage nach kleineren Wohnungsgrößen, besonders unter der jüngeren Bevölkerung.

Basierend darauf wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Allershausen mehrere Bebauungsvarianten erstellt. Die verschiedenen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich anhand von drei Grundmerkmalen unterscheiden: zum einen die grundsätzliche Erschließung, zum anderen die Größe, die Art der Wohnbebauung (Dichte, Körnigkeit, Gebäude-Kubatur, Gebäudestellung, Dachform, Parzellierung) und zuletzt die Grüngliederung, unter anderem auch mit Einbindung der geplanten Kindertagesstätte.

Insbesondere wurden dabei verschiedene Möglichkeiten der internen verkehrlichen Erschließung geprüft. Drei dieser Varianten wurden im Vorfeld in Verbindung mit einem örtlichen Arbeitskreis erstellt. Eine grüne Achse von Norden nach Süden als zentraler Grünzug kennzeichnet die Entwürfe. Die Erschließung mit Stichstraßen wurde verworfen. Eine geschlossene Bebauung am Westrand schirmt das Wohngebiet von der Autobahn ab.

Die erste Variante D zeigte eine Erschließung ausschließlich von Osten über die Jobsterstraße mit Stichstraßen, nur im Norden besteht Geschosswohnungsbau. Eine grüne Nord-Süd-Achse durchzieht das Gebiet.

Die Variante III enthält weiterhin die Erschließung von Osten (Jobsterstraße) sowie eine separate durchgehende Erschließung von der Blumenstraße im Norden nach Süden. So werden die Geschosswohnungsbauten im Westen erschlossen.

Variante V b vereint die beiden Erschließungssysteme und zeigt weiterhin Geschosswohnungsbau im Westen. Abgesehen von der westlichen Randbebauung herrschen Einzelhäuser und Doppelhaushälften vor.

Auf Grundlage dieser Diskussionen wurde eine abschließende Variante VII erstellt, die mit Beschluss vom 10.04.2018 die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Gemeinde

Allershausen, den

.....
Rupert Popp, Erster Bürgermeister