

# Gemeinde Allershausen

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes  
(Neuaufstellung in Teilbereichen)

„Ampertalstrasse“



---

## **Begründung zum Verfahren gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

2. Änderung des Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“  
(Neuaufstellung in Teilbereichen)  
der Gemeinde Allershausen  
in der Fassung vom 22.03.2016, geändert am 19.07.2016, geändert am 09.05.2017,  
geändert und gesetzt am 12.09.2017

umfassend die Flurnummer 157 und die Teilfläche der Flurnummer 206/26,  
alle Gemarkung Allershausen.

Aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan im Rahmen des laufenden Verfahrens wurde die Begründung nochmals überarbeitet und hat nun folgenden Inhalt:

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeinde Allershausen hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2015 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“ beschlossen. Die Urfassung des Bebauungsplanes ist seit dem 17.08.1999 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan erfuhr seitdem eine 1. Änderung, die durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.10.2005 rechtsverbindlich wurde.

Die Gemeinde Allershausen besitzt einen mit Bescheid vom 05.05.1998 genehmigten Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Allershausen hat 1999 im Bereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2054, westlich und östlich der Ampertalstrasse, den Bebauungsplan „Ampertalstrasse“ aufgestellt. In seinem Geltungsbereich wurden Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet sowie als Dorfgebiet vorgenommen. Es erfolgte 2005 eine 1. Änderung, die eine Teilfläche westlich der Ampertalstrasse, in dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich, umfasst. Jetzt soll durch eine 2. Änderung den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde Rechnung getragen werden. Durch die Neufassung der Festsetzungen handelt es sich letztlich um eine Neuaufstellung in Teilbereichen. Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Ampertalstrasse im Bereich der Dorfgebietsausweisung auf der Flurnummer 157, Gemarkung Allershausen. Die 2. Bebauungsplanänderung ersetzt alle innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches bisher festgesetzten Bebauungspläne.

Die aktuellen Planungen für den Bereich auf Flurnummer 157, Gemarkung Allershausen, des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“ der Gemeinde Allershausen machen nun diese weitere Änderung erforderlich.

Mit der 2. Änderung (Neuaufstellung in Teilbereichen) soll die Fläche im Bereich der Flurnummer 157 neugeordnet werden, da die künftig geplante bauliche Nutzung (Neubau einer Wohnanlage) nach den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“, bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Es ist bislang ein Dorfgebiet festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird daher geändert von Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst das für das geplante Vorhaben erforderliche Grundstück mit der Flurnummern 157 und einen Teilbereich, der für die Erschließung notwendigen Anbindung über die „Abt-Joseph-Strasse“ auf der Flurnummer 206/26 TF, jeweils Gemarkung Allershausen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Durch die 2. Änderung ergibt sich keine städtebauliche relevante Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da im Dorfgebiet bereits Wohnen allgemein zulässig ist und tatsächlich das Wohnen in der Umgebung überwiegt. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

## **2. Planverfahren**

Das Verfahren zur 2. Änderung (Neuaufstellung in Teilbereichen) des Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die im § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Allershausen dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bereits versiegelt ist, liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Es werden mit dieser Änderung auch (ausnahmsweise) keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

### **3. Ziel und Anlass der Änderung**

Das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung (Neuaufstellung in Teilbereichen) liegt im Nordosten von Allershausen Es ist derzeit als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurnummer 157, Gemarkung Allershausen, und soll nun in einer 2. Bebauungsplanänderung den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde angepasst werden. Notwendig wird die Änderung durch die Veräußerung des Grundstücks, den daraus resultierenden Abbruch der bestehenden Gebäude und die dadurch entstehende Baulücke. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine sinnvolle Lückenschließung zu ermöglichen, bedarf es deshalb einer Änderung / Neuaufstellung in Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“. Nach den derzeitigen Vorgaben des Bebauungsplanes ist das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Wohnanlage mit 41 Wohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen nicht zulässig. Hierfür sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich waren weitestgehend am Bestand orientiert und müssen, entsprechend den aktuellen Planungen, angepasst werden. Die Baugestaltung erfordert eine Neufassung der Festsetzungen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt alle innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches bisher festgesetzten Bebauungspläne.

Es ist seitens des Grundstückseigentümers geplant, eine Wohnanlage, voraussichtlich für ältere Mitbürger zu errichten. Im demographischen Wandel der Bevölkerungsentwicklung ist es erforderlich, die wachsende Zahl an Seniorinnen und Senioren und auch an behinderten Menschen mit geeignetem, barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum zu versorgen. Durch den höheren Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen. Für viele Menschen stellen solche Einrichtungen, wie sie vorliegend geplant ist, die einzige Möglichkeit dar, sicher und selbstständig in den eigenen „vier Wänden“ bis ins hohe Alter leben zu können. Die vorliegende Änderung will der sich ändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, das selbständige Wohnen zu fördern und gleichzeitig eine sichere, komfortable und praktische Wohnnutzung für den o.g. Personenkreis zu gewährleisten. Ferner soll die verdichtete Bebauung auch dem Siedlungsdruck des Großraums München entgegen wirken. Insofern wird dem Programmsatz des BauGB entsprochen, wonach Vorhaben flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind (§ 35 Abs. 3 S.1 BauGB).

Das änderungsgegenständliche Grundstück befindet sich im Privateigentum. Der Eigentümer ist in das Verfahren eingebunden.

Alternative Standorte stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst dabei das für das geplante Vorhaben erforderliche Grundstück mit der Flurnummern 157 und einen Teilbereich der für die Erschließung notwendigen Anbindung über die „Abt-Joseph-Strasse“ auf der Flurnummer 206/26 TF, jeweils Gemarkung Allershausen.

Die städtebauliche Neuordnung, mit dem Ziel einer angemessenen Verdichtung im änderungsgegenständlichen Bereich, wurde letztendlich durch den Verkauf des bestehenden Anwesens und den geplanten Abriss der Bestandsgebäude unerlässlich. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens können nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bebauungsplanänderung geschaffen werden. Durch das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Wohnanlage wird die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“ zwingend notwendig.

Dabei wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Es werden Festsetzungen z.B. hinsichtlich der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), der Umgrenzungen von Flächen für eine Tiefgarage sowie der Wandhöhe neu getroffen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“ wird berücksichtigt, dass durch die Bauleitplanung eine gute Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen sichergestellt wird. Den zukünftigen Bewohnern der Wohnanlage wird nicht nur durch die zentrumsnahe Lage, sondern auch durch die Nähe zum Edeka-Markt und zum Ortskern von Allershausen die Möglichkeit zur Teilhabe am gemeinschaftlichen und kulturellen Leben sowie die Möglichkeit zu einer selbstständigen Lebensführung eröffnet.

Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der Eigentümer hat angekündigt, die Wohnungen so auszugestalten, dass Seniorinnen und Senioren sowie behinderten Menschen die Möglichkeit zu einer selbstständigen und sicheren Lebensweise ermöglicht wird. Die Anzahl der Stellplätze wird aufgrund der geplanten Größe der Wohnungen und der voraussichtlichen Nutzung ausschließlich oder überwiegend für ältere Mitbürger mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt und ist für Wohnformen dieser Art als ausreichend dargestellt. Zusätzlich sind 20 % für Besucher zu errichten. So werden 29 Tiefgaragenstellplätze und 20 oberirdische Stellplätze, davon 2 behindertengerecht, nachgewiesen.

#### **4. Geplante Art der baulichen Nutzung**

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 41 Wohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen von hoher Wohnqualität. Das geplante Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

#### **5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Bebauungsplanänderung / Neuaufstellung in Teilbereichen durch Festsetzung von Baugrenzen, Grundflächen, einer maximalen zulässigen Wandhöhe im Wesentlichen bestimmt, wobei die Wandhöhe sich auf das Geländeniveau mit dem unteren Bezugspunkt 441,5 m ü NN festgesetzt wird (A. 2.2. der textlichen Festsetzungen). Das Gelände ist nahezu ebenerdig mit einem Niveau von zwischen 441,5 m ü NN und 442,0 ü NN.

Die maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Festgelegt wird für den Wohntrakt eine maximale Wandhöhe von 13,10 m. Mit Ausnahme der Fluchttreppenhäuser müssen im obersten Vollgeschoss die Außenwände bei einer Wandhöhe von mehr als 10,70 m an allen Seiten um mindestens 1,50 m nach innen versetzt werden.

Bei Ausbildung als leicht geneigtes Flachdach ist die hohe Seite maßgebend. Die maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 1525 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen darf durch die weiteren Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 1800 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist die Überschreitung durch die vg. Anlagen um 50 % und bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässig. Hiervon kann jedoch durch Bebauungsplan abgewichen werden. Bei einer Grundstücksfläche von 4800 m<sup>2</sup> beträgt bei einer Gesamtgrundfläche 3325 m<sup>2</sup> die GRZ 0,69. Die Zulassung der erhöhten Fläche für Anlagen im § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO ist hier geboten, da diese in erste Linie durch den Bau der Tiefgarage ausgelöst wird. Es ist städtebauliches Ziel, dass die Stellplätze im Wesentlichen unterirdisch untergebracht werden. Zur Kompensation dieser Versiegelung im Untergrund wird ergänzend festgesetzt, dass die Tiefgarage mit 0,6 m hohem Erdreich überdeckt werden muss, sodass eine Begrünung sichergestellt wird. Oberirdisch sind im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO vornehmlich Stellplätze und deren Zufahrten erfasst. Die Stellplätze müssen gemäß D 1.5 der textlichen Festsetzung in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden. Auch insofern erfolgt eine Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß.

Es wird eine abweichend offene Bauweise festgeschrieben, durch die Gebäudelängen auch über 50 m zugelassen werden können. Für den Bereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind Gebäudelängen bis 65 m möglich.

Im Falle der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ampertalstrasse“ werden die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung außer Kraft gesetzt (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO) und durch eindeutige Maße festgesetzt.

Eine abweichende Regelung erfolgt durch die Festsetzung der Baugrenzen, mithin der Grenzabstände und durch die maximal zulässigen Wandhöhen. Die abweichenden Abstandsflächentiefen für die Hauptanlage werden in der Planzeichnung (Systemschnitt) ergänzend erläutert. Somit werden die Abstandsflächentiefen eindeutig bestimmt und sind verbindlich einzuhalten. Die Maße zur Abstandsflächentiefe sind auf die Bauplanung abgestimmt und so gewählt, dass die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO unter Berücksichtigung des 16-Meter-Privilegs an der westlichen und östlichen Gebäudeaußenwand auch eingehalten werden können.

Es wird auf die als Anlage beigefügte Plandarstellung der Abstandsflächen abgestellt. Hiernach beträgt der Abstand zu Fl.Nr. 161 zwischen 5,9 m und 10,1 m. Die max. Wandhöhe beträgt bis zum 2.OG 10,7 m und zum 3. OG 13,1 m, wobei das 3. OG um 1,5 zurück springen muss, mithin einen Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 7,4 m beträgt (5,9 m + 1,5 m). Der Abstand zu Fl.Nr. 156/1 beträgt in Teilbereichen 6,8 m bis 10,9 m, mithin auch dort werden, mehr als  $\frac{1}{2}$  H eingehalten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Art. 6 Abs. 7 BayBO die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, die Abstandsflächen sogar auf 0,4 H zu reduzieren.

Die Abweichung von den gesetzlichen Regelungen der Abstandsflächen ist auch städtebaulich vertretbar und geboten, da von der bisher kleinteiligen Bebauung für das Plangebiet abgerückt wird, welche die Schaffung eines Retentionsraumes zum Hochwasserschutz ausgeschlossen, zumindest wesentlich erschwert hätte. Hinzu kommt die angestrebte dichtere Bebauung. Die betroffenen Nachbargrundstücke werden in Bezug auf Belichtung und Belüftung nicht unzumutbar betroffen. Insbesondere wird der 45 Grad Belichtungswinkel eingehalten.

Reduzierte Abstandsflächen auf weniger als  $\frac{1}{2}$  H ergeben sich lediglich im Bereich der Fluchttreppe an der Nordfassade. Die Abstandsflächen nach BayBO überschreiten hierbei geringfügig die Mitte der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Abt-Joseph-Strasse). Bei bestehendem Baurecht ergeben sich für die betroffene Flurnummer 149 keine Nachteile, da die Abstandsflächen bei Ausnutzung des dortigen Baurechts sich nicht überlappen. Eine Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung, Besonnung und des Sozialabstands ist demnach nicht zu befürchten.

Auf dem Grundstück, das bebaut werden soll, befindet sich derzeit noch eine alte Hofstelle, deren Abriss bereits bevorsteht. Somit entsteht in diesem Bereich demnächst eine Brachfläche. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Nachverdichtung und trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Bereich des „Wohnen“, voraussichtlich des „Betreuten Wohnens“ bei. Die Nachverdichtung leistet einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bei der Einhausung der Tiefgaragenabfahrtsrampe mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze wird die Bestimmung der maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Für die Tiefgaragenabfahrt wird eine maximale Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, von 3 Metern zugelassen und im weiteren Verlauf Begrenzungswände mit einer maximalen Wandhöhe von 1,20 gestattet. Diese Wand dient im Hochwasserfall dazu, mittels Schutzeinrichtungen (Bohlen) das Volllaufen der TG mit Wasser zu verhindern.

Die Baugestaltung des Wohntraktes ist gekennzeichnet durch einen L-förmigen Winkelbau mit vier Vollgeschossen und Walm- oder Flachdach.

Zur Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude werden Walmdächer mit einer Dachneigung bis 10° oder begrünte Flachdächer zugelassen. Die vorgezogenen, erkerartigen Treppenhäuser am Hauptgebäude sind als begrünte oder bekieste Flachdächer möglich, ebenso wie die Tiefgaragenabfahrt. Notabgänge zur Tiefgarage können auch verglast werden. Als Dachdeckung der Walmdächer sind beschichtete Blechdächer zulässig. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei werden nicht zugelassen. Dachaufbauten, außer für zwingende technische Betriebseinrichtungen, sind ebenfalls unzulässig.

## **6. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Allershausen. Im Westen, Norden sowie südlich angrenzend schließen Dorfgebietsflächen an.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 0,52 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 12 aufgeführt.

## **7. Topographische Verhältnisse**

Das Gelände des künftigen Baugebietes kann als weitgehend eben betrachtet werden und liegt zwischen ca. 441,50 m ü. NN und ca. 442,00 m ü. NN an.

## **8. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstrasse (Joseph-Abt-Strasse), die von der Ampertalstrasse in Richtung Osten abzweigt. Eine Erweiterung oder Änderung der Joseph-Abt-Strasse ist durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## **9. Hochwasserschutz, Retentionsflächen**

Das Baugebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Glonn und somit ist der Verlust an Retentionsraum auszugleichen. Hierfür wurden vom Ingenieurbüro Schönenberg + Partner, Rüdeshheimer Str. 15, 80686 München, Berechnungen angestellt. Die Ergebnisse sind anhand von Plänen verdeutlicht und textlich wie folgt erläutert bzw. in der Bebauungsplanänderung festgesetzt:

Auf dem Grundstück ist ein Retentionsraum von 590 cbm bei einer Oberfläche von 2.600 qm durch Anlegen von breiten Mulden herzustellen. Damit wird dem Hochwasserschutz im Überschwemmungsgebiet der Glonn entsprochen.

Das geplante Grundstück (Flst.-Nr. 157) befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Glonn. Der höchste Wasserstand beträgt 441,78 m ü. NN. Im Bestand steht auf dem Grundstück ein Retentionsraum von 590 m<sup>3</sup> bei einer Oberfläche von 2.600 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In der Planung ist durch die Freiflächengestaltung eine Anlage von breiten Mulden vorgesehen. Die Muldensohlen entsprechen den tiefsten Bestandshöhen von 441.20 m ü. NN und befinden sich somit maximal 58 cm unter dem HHW. Nach Fertigstellung der Außenanlagen steht ein Retentionsraum von 590 m<sup>3</sup> bei einer Oberfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Rückhaltevolumen von 590 m<sup>3</sup> wird vollständig auf dem geplanten Grundstück wiederhergestellt. Die Vorgaben gem. § 78 Satz 2 WHG werden eingehalten.

## **10. Immissionsschutz**

Zur Untersuchung der Geräuschemissionen, ausgehend von der Nutzung der Wohnanlage nebst Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BL-Consult Piening GmbH, Projekt-Nr. 15-029-02 vom 17.12.2015 mit Überarbeitung nach 1. Auslegung Nr. 15-029-09 vom 02.05.2017 erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass bei Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze tags und nachts die Immissionsrichtwerte für Dorf- bzw. Mischgebiete überall eingehalten werden können. Ferner kommt der Gutachter zur Feststellung, dass auch die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Laut TA Lärm ist grundsätzlich auf die Festsetzung des Rest-Bebauungsplanes – Bestand – abzustellen (MD/MI). Lediglich in der Nachtzeit wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm (z.B. durch Türschlagen) überschritten. Der Grundstücksnachbar hat aber die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Belastungen durch Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs auch nachts grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BayVGH, Beschluss v. 04.07.2016, Az. 15 ZB 14.891).

## **11. Versorgung und Entsorgung**

### Wasseranschluss:

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Allershausen sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

### Kanalanschluss:

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Mischsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Allershausen anzuschließen.

---

### Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung:

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen. Das anfallende Oberflächenwasser muss, soweit es nicht in einen eigens dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Eine Einleitung dieser Wässer in das örtliche Kanalsystem ist grundsätzlich möglich. Im Bereich des Bebauungsplanes kann Schicht- und Grundwasser anfallen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen Schicht- und Grundwasser zu schützen.

### Kanalnetz

Das Plangebiet soll in einem Mischsystem entwässert werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

### Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

### Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

## **12. Flächenbilanz**

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha - davon sind im Einzelnen:

Dorfgebiet	0,48 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,04 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,52 ha

## **13. Grünordnung**

### **13.1. Lage des Planungsgebietes**

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des bestehenden Baugebiets „Ampertalstrasse“. Im Umfeld befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit teilweise größeren Gärten. Ein Spielplatz grenzt östlich an, ein Gasthof liegt westlich der Planungsfläche.

### **13.2. Vorhandene Nutzung und Vegetation**

Auf der Fläche befindet sich derzeit eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus, Stallanlagen und mehreren Scheunen. Der Außenbereich stellt neben einer gekiesten Hoffläche eine großflächige, ca. 2000 qm große wertvolle Streuobstwiese mit alten Obstbäumen dar. Der vorhandene Gehölzbestand ist im Bebauungsplan aufgeführt.

In den angrenzenden Gärten befinden sich ebenfalls wertvolle Grünstrukturen. Ca. 200 m südlich fließt die Glonn. Der nördliche Bereich des Gartens liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Der Gehölzbestand setzt sich vor allem aus alten Obstbäumen, z.T. mit Höhlen zusammen. Sie stellen einen ökologisch sehr wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar. Die Bäume müssen fast vollständig gefällt werden, was einen großen Verlust für bestimmte Tierarten darstellt. Einige Bäume an den Rändern könnten erhalten bleiben. Ebenso ein größerer Haselnuss-Strauch an der Südgrenze des Grundstücks.

Am Wohngebäude kommen noch zwei größere Eiben vor. Diese werden ebenfalls entfernt.

### **13.3 Artenschutzprüfung**

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Kurzfassung (Vollversion siehe Anhang)**

Durch die Bebauung der ökologisch wertvollen Fläche und damit verbunden die Rodung von Gehölzbeständen können Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, die nach nationalen und europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind.

Da eine Auswertung naturschutzfachlicher Grundlagen das Vorkommen besonders geschützter Arten v.a. im faunistischen Bereich nicht grundsätzlich ausschließen kann, ist eine zusätzliche Untersuchung aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von Abwägungsfehlern notwendig. Aus diesem Grunde wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durchgeführt.

Aufgrund der Lebensraumausstattung und ihrer bayernweiten Verbreitung können Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten aus folgenden Gruppen ausgeschlossen werden: Flora, Säugetiere, Fische, Amphibien, Libellen, Tagfalter, Nachtfalter und Weichtiere.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 23. Februar 2016 und der überarbeiteten Fassung vom 19. September 2016 beschränkt sich das zu prüfende Artenspektrum auf die Gruppen Fledermäuse, Vögel und Käfer.

### 13.3.1 Gutachterliches Fazit vom 23. Februar 2016

Gemäß gutachterliches Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 23.2.2016 und den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde haben weitere nähere Geländeuntersuchungen zu den Gruppen Fledermäuse, Käfer (Eremit) und Vögel zu erfolgen. Bei allen drei Arten besteht die Möglichkeit, daß Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die weiteren Geländeerhebungen erfolgten zwischen 6. Mai und 23. Juni 2016. (siehe saP im Anhang).

### 13.3.2 Folgende Wirkfaktoren können Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen:

#### Baubedingte Wirkfaktoren

- Lärmimmissionen und Erschütterungen: Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Erschütterungen und Lärmimmissionen
- Der Oberboden wird zum Bau von Gebäuden abgetragen
- Die vorhandene Streuobstwiese wird gerodet, der ökologisch hochwertige Lebensraum geht vollständig verloren, die Höhlenbäume werden gefällt

#### Anlagen- und betriebsbedingte Wirkprozesse

- die vorhandene Streuobstwiese wird gerodet und überbaut
- Der Verlust der Streuobstwiese kann dazu führen, daß störungsempfindliche Arten, die aktuell den Bereich besiedeln, das Gebiet nicht mehr nutzen können

### 13.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Rodung von Bäumen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit nur von 1. Oktober bis 28. Februar. Ausserdem muss vorher sichergestellt sein, dass keine Fledermäuse in den Gebäuden sind. Als Vermeidungsmassnahme ist daher der Verschluss der vorhandenen Öffnungen sowie eine Nachsuche durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten erforderlich.
- Rodung der Bäume außerhalb der Wochenstubenzeit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Dies kann entweder bei sehr tiefen Temperaturen (dauerhafter Frost) erfolgen, wenn zu erwarten ist, dass sich in den Baumhöhlen keine Fledermäuse aufhalten.

Erfolgt die Rodung der Bäume während einer winterlichen warmen Periode mit Nachttemperaturen über dem Gefrierpunkt, so ist sicher zu stellen, dass keine Fledermäuse in den Höhlen der zu rodenden Bäume vorhanden sind. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, die eventuell vorhandene Fledermäuse vorsichtig birgt und an eine geeignete sichere Stelle verbringt.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) :

- Der Verlust von Fledermausquartieren in den Bäumen ist durch das Anbringen von je zwei Fledermauskästen je verloren gehenden Höhlenbaum zu kompensieren. Bei acht Höhlenbäumen ergibt dies 16 nötige Fledermauskästen. Die Fledermauskästen sollen in den Gewässerbegleitenden Gehölzbeständen entlang von Mühlbach, Glonn oder Amper aufgehängt werden. Zu verwenden sind überwiegend Flachkästen. Es ist auf Störungsfreiheit und freien Anflug zu achten.
- Es sind 5 Nistkästen für Feldsperlinge anzubringen. Dies kann sowohl auf dem Gelände selbst erfolgen oder in den Gewässerbegleitenden Gehölzbeständen entlang von Mühlbach, Glonn oder Amper im Gemeindegebiet.

#### 13.3.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

##### Fledermäuse

Bei Begehungen konnten Einzelrufe von folgenden Fledermausarten festgestellt werden: Nordfledermaus, Wasserfledermaus, Große / Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus.

Nach den Ergebnissen der zwei Begehungen kommt dem Gebiet für Fledermäuse nur eine untergeordnete Bedeutung zu und ist lediglich als kleiner Teil des Gesamtjagdhabitats zu betrachten. Bei einem Verlust dieses Teiljagdhabitats ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Fledermauspopulationen zu prognostizieren.

Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, daß Baumfledermausarten die in den Obstbäumen vorhandenen Höhlen als Quartiere oder auch als Wochenstuben nutzen. In wärmeren Perioden des Winters können diese Höhlen auch als Verstecke von einzelnen oder Gruppen von Fledermäusen genutzt werden. Auf dem Gelände wurden acht Obstbäume mit Höhlen gefunden.

Deshalb sind die Bäume außerhalb der Wochenstubenzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu roden. Es ist sicherzustellen, daß keine Fledermäuse in den Höhlen der zu rodenden Bäume vorhanden sind. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, die eventuell vorhandene Fledermäuse vorsichtig birgt und an eine geeignete sichere Stelle verbringt.

In den vorhandenen Gebäuden konnten am 29.1.2016 trotz intensiver Nachsuche keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen – Urinspuren, Kot, mumifizierte Individuen – erbracht werden. Es kann davon ausgegangen werden, daß in und an den Gebäuden keine Fledermausquartiere vorhanden sind.

Der Abbruch der Gebäude ist daher aus Sicht des Fledermausschutzes problemlos möglich.

### Käfer

Auf dem Gelände ist aufgrund des Vorhandenseins einer Mulmhöhle in einem alten Apfelbaum das Vorkommen des Eremit oder Juchtenkäfers (*Osmoderma eremita*) grundsätzlich möglich. Er besiedelt Mulmhöhlen.

Zur Überprüfung und zum Nachweis des Eremiten wurde der im Stamm des Apfelbaumes vorhandene Mulm vorsichtig entnommen, auf ein großes Blatt Papier ausgebreitet und auf Hinweise von Vorkommen des Eremiten (Käfer, Larven, Kot) untersucht.

Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen des Eremiten gefunden werden. Somit sind keine Maßnahmen zum Schutz des Eremiten erforderlich.

### Vögel

#### Übersicht über das Vorkommen der betroffenen europäischen Vogelarten

Es konnten 23 Vogelarten nachgewiesen werden. Sieben Vogelarten wurden als Brutvögel (sicherer Nachweis oder wahrscheinliche Brutvögel) eingestuft. Die anderen Arten brüten in den umliegenden Gärten, nutzen den Planungsraum als Teil ihres Revieres, jagen im Luftraum über dem Gebiet oder wurden nur im Überflug beobachtet. Die ungefährdeten Brutvögel Amsel und Buchfink (je ein Brutpaar) brüten als Freibrüter auf den Obstbäumen, Kohlmeise und Star (je ein Brutpaar) nutzen Höhlen in den Obstbäumen. Das Hausrotschwänzchen nutzte ein Nebengebäude (Einflug durch eine zerbrochene Scheibe, Nest im Inneren des Gebäudes) als Brutplatz. Ein Paar Haussperlinge nutzte wahrscheinlich einen Hohlraum im Dachbereich des Wohnhauses als Brutplatz. Der Haussperling gehört zu den weit verbreiteten Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Ein Paar Feldsperlinge war dauerhaft anwesend und wurde deshalb als Brutvogel eingestuft. Brutplätze können in natürlichen Höhlen in Obstbäumen oder in den Gebäuden liegen. Der Feldsperling besiedelt auch die umgebenden Gärten.

Alle Gebäude wurden auf Nester, Federn, Gewölle oder andere Spuren von Vögeln untersucht. In den vorhandenen Nebengebäuden wurden im Stall zwei alte Nester von Rauchschwalben gefunden. Sie sind wohl seit Jahren nicht mehr genutzt. Vermutlich stammen sie aus der Zeit in der noch Vieh im Stall war.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen nötig:

- Rodung von Bäumen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit von 1. Oktober bis 28. Februar.

- Es sind 5 Nistkästen für Feldsperlinge anzubringen. Dies kann sowohl auf dem Gelände selbst erfolgen oder in den Gewässerbegleitenden Gehölzbeständen entlang von Mühlbach, Glonn oder Amper im Gemeindegebiet.

#### 13.3.4 Gutachterliches Fazit vom 19. September 2016

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass unter der Voraussetzung, daß die in Kapitel 13.3.2 aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind.

---

## 13.4 Bewertung der Schutzgüter und ihre Beeinträchtigungen

### 13.4.1 Schutzgut Mensch

Durch die Bebauung und den Wegfall der großen Grünfläche erfolgt eine visuelle Beeinträchtigung und optische Barriere durch Gebäude bis 13,10 m Höhe für die angrenzend wohnende Bevölkerung.

Der Betrieb einer betreuten Wohnanlage bringt eine Verkehrszunahme durch Besucher- und Anlieferungsverkehr mit den damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen mit sich.

Der Bau der Anlage erfordert zudem eine zeitlich befristete Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung und Lagerplätze sowie baubedingte Emissionen verursacht durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub etc.

Die Planung ist als Eingriff mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu beurteilen.

### 13.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Rodung des Obstgartens stellt einen großen Verlust für die Tierwelt dar. Auch ist die massive Bodenversiegelung durch Überbauung bereits als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen wird.

Es wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt, inwieweit geschützte Arten betroffen sind und welche Maßnahmen erforderlich sind, um keine Verbotstatbestände nach Art. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Siehe hier das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP): (Vollversion siehe Anhang)

Der Eingriff ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als hoch zu bezeichnen.

### 13.4.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Durch die Versiegelung erfolgt ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird und somit ein völliger Funktionsverlust des Bodens einhergeht. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt. Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen und die Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt wird gestört.

Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab. Es kann auf Grund der massiven Versiegelung der Fläche von einer Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden gesprochen werden.

#### 13.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung und Überbauung wird der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt. Es gehen Infiltrationsflächen verloren. Es wird die Oberflächenversickerung reduziert und damit das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Das geplante Grundstück (Flst.-Nr. 157) befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Glonn. Der höchste Wasserstand beträgt 441,78 m ü. NN. Im Bestand steht auf dem Grundstück ein Retentionsraum von 590 m<sup>3</sup> bei einer Oberfläche von 2.600 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In der Planung ist durch die Freiflächengestaltung eine Anlage von breiten Mulden vorgesehen. Die Muldensohlen entsprechen den tiefsten Bestandshöhen von 441.20 m ü. NN und befinden sich somit maximal 58 cm unter dem HHW. Nach Fertigstellung der Außenanlagen steht ein Retentionsraum von 590 m<sup>3</sup> bei einer Oberfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Rückhaltevolumen von 590 m<sup>3</sup> wird vollständig auf dem geplanten Grundstück wiederhergestellt. Die Vorgaben gem. § 78 Satz 2 WHG werden eingehalten.

Die Planung stellt einen Eingriff mittlerer Erheblichkeit dar.

#### 13.4.5 Schutzgut Luft und Klima

Die dichte Bebauung des Grundstücks und der Wegfall der großen Grünfläche kann Umweltauswirkungen aufgrund ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation mit Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen mit sich bringen. Der Luftaustausch kann dadurch eingeschränkt werden. Es wird zudem eine Zunahme des Verkehrs aufgrund Besucherverkehrs, sowie durch Anlieferung mit den damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen erfolgen.

Die Auswirkungen sind innerhalb des Wohngebiets als mittel einzustufen.

#### 13.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist negativ betroffen, da sich die erlaubte Höhe des neu geplanten Gebäudes (maximale Wandhöhe von 13,10 m), sowie die Dichte der Bebauung stark von der Umgebungsbebauung absetzt. Ebenso ist durch den Wegfall der auflockernden vorhandenen Grünflächen (Obstwiese mit zahlreichen alten Obstbäumen) eine weitere negative Auswirkung zu verzeichnen.

Der Eingriff ist für das Schutzgut Landschaftsbild mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

#### 13.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Sie kommen in der näheren Umgebung nicht vor. Ebenso sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Somit sind hier keine Auswirkungen zu verzeichnen und keine weitere Bewertung zu treffen.

#### 13.4.8 Zusammenfassung der Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	mittel
Tiere und Pflanzen	hoch
Boden	mittel
Wasser	mittel
Luft und Klima	mittel
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

#### 13.5. Grünordnerisches Planungskonzept:

Zur Durchgrünung der Anlage werden 19 neue Baumpflanzungen aus einer vorgegebener Artenliste als Gebot festgesetzt. Davon sind 6 Obstbaumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus sind Heckenpflanzen entlang der Grundstückseinfriedung vorgegeben, die ebenfalls einen Beitrag zur Eingrünung leisten und einen gewissen Ersatz für den gerodeten Baumbestand darstellen sollen. Ein Teil der Obstbäume soll erhalten werden (Nr. 4, 9, 20, 21, 22)

#### 13.6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der gesamte Änderungsbereich ist als Innenbereichsfläche gem. § 34 BauGB eingestuft, auf dem bereits Baurecht besteht. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB). Aufgrund dessen wird diese Fläche von der Eingriffsregelung ausgenommen, d.h. hier liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

#### 13.7 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft dienen:

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Weiterhin Durchlässigkeit des Grundstückes durch Verbot von Zaunsockeln
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wege
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzgl. Artenschutzrechtlicher Untersuchungen
- Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, damit Schaffung neuer Lebensräume

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Anlage von Versickerungsmulden auf dem Grundstück
- Teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen (siehe Festsetzung im Bebauungsplan)

#### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Naturnahe Bepflanzung der randlichen Grünflächen mit insgesamt 19 heimischen Bäumen sowie Strauchreihen,
- Erhalt einiger vorhandener Gehölze (Nr. 4, 9, 20, 21, 22)

### **14. Umweltbericht**

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann.

Im hier als beschleunigtes Verfahren durchgeführten Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Allershausen

Nandlstadt, den 22.03.2016,  
geändert am 19.07.2016,  
geändert am 09.05.2017,  
geändert und gesetzt am 12.09.2017



Rupert Popp, 1. Bürgermeister  
Allershausen, den 17.6. NOV. 2017

Anlagen:

- Plandarstellung der Abstandsflächen, erstellt von Greulich Architekten GmbH, Am Unterfeld 7, 82216 Maisach
- Karte 1 und Karte 2 zur Betrachtung des Retentionsraumes in Bestand und Planung auf Fl.-Nr. 157, Gemarkung Allershausen, erstellt vom Ingenieurbüro Schönenberg + Partner, Rüdeshheimer Str. 15, 80686 München vom 20.03.2017
- Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. : 15-029-09) der BL-Consult Piening GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Lärm-, Immissionsschutz, Weißlinger Str. 3a, 85238 Petershausen vom 02.05.2017
- „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom 19.09.2016, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie - Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Prüllstr. 56, 93093 Donaustauf