

Gemeinde

Allershausen

Lkr. Freising

Bebauungsplan

Eggenberger Feld Süd 1. Änderung

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

ALE 2-34

Plandatum

23.11.2021 (Satzungsbeschluss)
07.09.2021 (geänderter Entwurf)
26.01.2021 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Rechtwirksamer Bebauungsplan und Geltungsbereich der 1. Änderung	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Planinhalte	7
6.	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung und Belange des Umweltschutzes	11
7.	Immissionsschutz	15
	Anhang.....	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet an der südlichen Ortseinfahrt zum Ort Allershausen. Das Baukonzept sieht dabei eine Riegelbebauung im Westen vor, mit der u.a. aufgrund der westlich verlaufenden BAB9 eine lärmschützende Wirkung für das Wohngebiet erreicht werden soll. Die Riegelbauten sind mit Ausnahme von zwei Parzellen, in der Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser zulässig sind, ausschließlich als Geschosswohnungsbau festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll in der westlichen Baureihe bei den Parzellen 65, 66 und 67 durchgehend die Verwirklichung als Reihenhäuser ermöglicht werden, um dem tatsächlichen Bedarf in der Bevölkerung zu begegnen. Die Stellplatzsituation ist dementsprechend neu zu regeln. In Parzelle 64 soll wahlweise eine Entwicklung mit Geschosswohnungsbau oder Reihenhäusern ermöglicht werden.

Des Weiteren soll im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung die maximal zulässige Wandhöhe als verbindlich umzusetzen festgesetzt werden, um eine maximale lärmabschirmende Wirkung zu erreichen und somit optimale Wohnbedingungen innerhalb des neuen Wohngebiets sicherzustellen. Zur Optimierung der Wohnflächen ist eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächen erforderlich.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Mit der Grünordnung wurde das Büro Marion Linke + Klaus Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA, beauftragt.

2. Verfahren

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen geringfügig geändert und Festsetzungen zur Bauweise sowie zu Nebenanlagen und Stellplätzen ergänzt bzw. geändert. Die maximal zulässige Wandhöhe wird nicht geändert, jedoch als verbindlich festgesetzt. Eine Änderung der Art der Nutzung oder der Verkehrsflächen findet nicht statt. Die zulässigen Grundflächen werden mit insgesamt 140 qm in der westlichen Baureihe um ca. 4% nur geringfügig erhöht. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht geändert. Des Weiteren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eggenberger Feld Süd“ erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

3. Rechtswirksamer Bebauungsplan und Geltungsbereich der 1. Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets. Dabei ist eine gestaffelte Entwicklung mit Riegelbauten im Westen sowie Einfamilien- und Doppelhäusern im Osten vorgesehen.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst den westlichen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans mit den als WA4, WA5 und WA6 festgesetzten Bauflächen sowie den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen auf einer Fläche von etwa 1,7 ha.



Abb. 1 Planzeichnung des Bebauungsplans „Eggenberger Feld Süd“, bekannt gemacht am 30.04.2020, mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 1. Änderung (rot), ohne Maßstab

Im für die vorliegende Bebauungsplanänderung gegenständlichen westlichen Teilbereich gelten maximal zulässige traufseitige Wandhöhen von 8,5 m bei einer vorgeschriebenen Ausgestaltung mit einem zurückversetzten Obergeschoss und Pultdach. In der nördlichen und südlichen Parzelle sind nur Einzelhäuser zulässig, während in den mittleren zwei Parzellen alternativ Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind. Des Weiteren ist eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, offene Stellplätze sind im Bauland sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von je maximal 20 qm bei einer Wandhöhe von maximal 2,4 m. Entlang des Straßenraums sind per Planzeichen zu pflanzende Bäume festgesetzt.

4. Städtebauliches Konzept

Die Nachfrage nach Baugrundstücken hat gezeigt, dass insbesondere ein weiterer Bedarf an Reihenhäusern besteht. Die Parzellen 65, 66 und 67 sollen daher mit Reihenhäusern entwickelt werden. In Parzelle 64 soll wahlweise eine Entwicklung mit Geschosswohnungsbau oder Reihenhäusern ermöglicht werden.

Für die Entwicklung der Reihenhäuser in den Parzellen 65, 66 und 67 liegt ein Konzept des Architekturbüros Meuer planen beraten Architekten GmbH vor (s. Abb. 2). In den Parzellen sind demnach jeweils ein Vier- und ein Sechsspänner vorgesehen. Die Gebäude sind etwa 9 m von der Verkehrsfläche entfernt, sodass die Stellplätze entlang des Straßenraums untergebracht werden können. Je Haus besteht ein Stellplatz in einem Carport sowie ein offener Stellplatz. Durch den Verzicht auf Garagen und die Errichtung eines Carports kann der Stauraum zur Straße auf 3 m verringert werden, sodass an der besonnten Westseite mehr Gartenfläche für die Grundstücke gewonnen und die Versiegelung verringert werden kann. Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage ist weiterhin möglich.

In Parzelle 64 werden bei einer Entwicklung mit Reihenhäusern die offenen Stellplätze entlang des Verkehrsraums sowie vor dem südlichen Gebäude untergebracht (s. Abb. 2). Zwischen den Gebäuden sowie angrenzend an diese können Garagen errichtet werden. Im Falle der Entwicklung mit Geschosswohnungsbau werden die Stellplätze mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.



Abb. 2 Städtebauliches Konzept für Reihenhausbebauung in den Parzellen 65, 66 und 67 sowie Detailansicht Reihenhaus mit Carports und Stellplätzen, Meuer planen beraten Architekten GmbH 07.07.2021

5. Planinhalte

Mit der 1. Bebauungsplanänderung wird in Parzelle 64 die Zulässigkeit von wahlweisem Geschosswohnungsbau oder alternativ Hausgruppen begründet. Im Falle von Geschosswohnungsbau ist der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen, während bei Hausgruppen aufgrund der geringeren Anzahl an erforderlichen Stellplätzen auch Garagen und offene Stellplätze zulässig sind.

Die geänderten und ergänzten Festsetzungen folgen dieser Planung und stellen eine ausreichende städtebauliche Ordnung in beiden Varianten sicher.

In Parzelle 65, 66 und 67 wird eine Reihenhausbauung festgesetzt. Um eine sinnvolle Aufteilung der Grundstücke bei ausreichend Wohnfläche sicherzustellen, wird dabei eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächen je Parzelle vorgenommen. Diese summiert sich über alle Parzellen auf 140 qm, was einer Erhöhung der GR im westlichen Bebauungsriegel um etwa 4 % entspricht. Je geplantem Grundstück für ein Haus in Hausgruppe wird die zulässige GR festgesetzt, sodass eine homogene Entwicklung der einzelnen Häuser sichergestellt ist.

Die festgesetzten maximalen GRZ-Werte berücksichtigen die Option der Errichtung von Tiefgaragen auch bei Reihenhausbauung. Die oberirdische Versiegelung ist durch die Festsetzung einer Gartenfläche sowie Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zusätzlich begrenzt, um ein durchgrüntes Wohngebiet zu erhalten. Die festgesetzte Gesamt-GRZ bezieht sich auf die Gesamtfläche der Parzelle. Nach Grundstücksteilung ist es möglich, dass auf einzelnen Grundstücken höhere GRZ-Werte auftreten. Auf einem Mittelreihenhausgrundstück ist aufgrund der kleineren Grundstückgröße und beidseitiger Grenzbebauung naturgemäß ein höherer Anteil der Fläche versiegelt, als auf dem Grundstück eines Reiheneckhauses. Durch den Bezug der GRZ auf die Gesamtparzelle wird dem Rechnung getragen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden zulässigen GRZ-Werte nicht geändert.

Durch die Festsetzung der Bereiche für Carports und offene Stellplätze wird bei der Verwirklichung von Reihenhäusern eine Unterbringung der Stellplätze entlang der Verkehrsfläche im Osten der Gebäude sichergestellt. Auf diese Weise bleiben auf der besonnten Westseite Freiflächen erhalten. In diesem Sinne erfolgt auch die Festsetzung einer von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenen Fläche im Westen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershausen wird der einzuhaltende Stauraum vor Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen auf mind. 3,0 m festgesetzt. Damit wird das Ziel einer platzsparenden Bauweise mit geringerer Versiegelung verfolgt. Der Erhalt nutzbarer, unversiegelter Gartenflächen im Westen wird höher gewichtet als ein größerer Abstand der Carports zur Straße mit versiegeltm Zufahrtsweg. Die angrenzende Verkehrsfläche wird hauptsächlich zur Erschließung des Wohngebiets genutzt, mit Durchfahrtsverkehr ist kaum zu rechnen. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch verkürzte Ausfahrtsbereiche wird daher nicht erkannt.

Des Weiteren werden die westlichen Grenzen der Bauräume um etwa 6 m weiter nach Westen erweitert und mit einer Breite von 13 m festgesetzt, sodass die Ostgrenzen zumeist 8 m von der Verkehrsfläche abgesetzt sind. Somit verbleiben im Westen mindestens 6 m tiefe Privatgärten, die in die öffentliche Grünfläche übergehen. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudetiefe von 12 m bleibt dabei weiterhin gültig. Somit können gemäß dem städtebaulichen Konzept an die Gebäude angrenzende Carports mit 3 m Abstand zur Verkehrsfläche

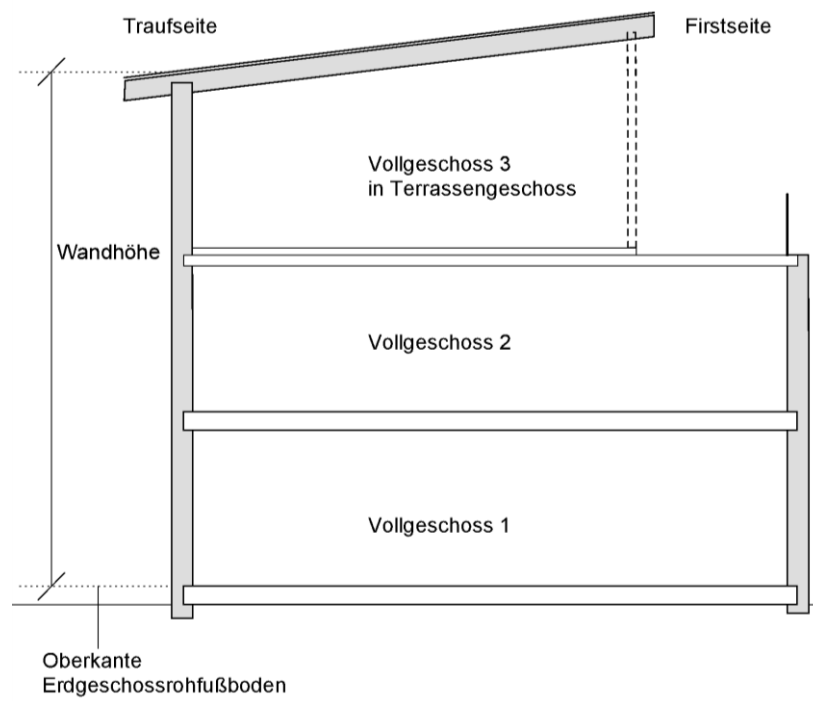
che errichtet werden. Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen werden nicht geändert. Die zulässige Überschreitung durch Terrassen umfasst auch deren Überdachung.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten.

Ab 9 nachzuweisenden Stellplätzen pro Einzelhaus sind die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, sodass bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Parzelle 64 mit Ausnahme der Besucherstellplätze keine oberirdischen Stellplätze zulässig sind.

Des Weiteren wird die Festsetzung zu Nebenanlagen konkretisiert, um deren Zulässigkeit in beiden Gestaltungsvarianten eindeutig zu definieren.

Mit der Zulässigkeit von Satteldächern zusätzlich zu den bisher ausschließlich zulässigen Pultdächern wird eine flexible Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse ermöglicht. Die bisher maximal zulässige Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse werden als verbindlich festgesetzt, um den gewünschten lärmabschirmenden Effekt der westlichen Riegelbebauung für das östliche Wohngebiet sicherzustellen. Bei Pultdächern bezieht sich die Wandhöhe weiterhin wie im rechtswirksamen Bebauungsplan auf die tieferliegende Traufseite.



■ Festsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb der privaten Hausgärten beschränkt sich die grünordnerische Vorgabe auf **die Pflanzung je eines Hausbaums H 4xv StU 20 - 25 pro Parzelle**. Hierbei sind bei der Vorgabe in der textlichen Festsetzung 8.5 die als Planzeichen 8.3 dargestellten Bäume anzurechnen. Als Baumarten bieten sich innerhalb der Gartenflächen Obstbaum-Hochstämme, wie Birnen, Kirschen und Walnuss; an.

Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen dürfen für erforderliche Tiefgaragenzufahrten die hier lagegenau festgesetzten Bäume gemäß Planzeichen 8.3 ausnahmsweise verschoben werden (siehe Festsetzung 5.4).

Im Straßenraum sind dagegen Feld-Ahorn, Hainbuche und Winter-Linde zu bevorzugen. Bei den schmalen Vorgartenbereichen in den Quartieren WA 4, WA 5 und WA 6 (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sind hier schlanke, kleinwüchsigeren Arten zu verwenden. Hier empfiehlt sich die Chinesische Wild-Birne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer'). Je Baumstandort ist auch hier analog zur Festsetzung 8.6 jeweils 12 m³ Pflanzsubstrat, i. d. R. 8 m² durchwurzelbare Bodenfläche bzw. trag-schichtfähiges Substrat mit 1,5 m Tiefe pro Baumstandort, anzustreben.

Zudem wird im Gebiet auf insgesamt knapp 7.500 m² eine „**Gartenzone**“ definiert. Diese ist von Versiegelung und Bebauung freizuhalten. Wenige Ausnahmen sind definiert, z.B. für Terrassen (vgl. Festsetzung 4.6).

Der Begründung liegt als Anhang eine Artenliste mit einer Gehölz-Auswahl für heimischen Laubgehölze (siehe textliche Festsetzung 8.9) bei. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich die in dieser Liste aufgeführten standortgerechten Gehölzpflanzungen zu verwenden.

Die herzustellende Pflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust entsprechend nach zu pflanzen (vgl. Festsetzung 8.8). Sollten Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

Insgesamt werden 57 Großbäume im Geltungsbereich der Änderung festgesetzt, hiervon 24 auf privaten Grundstücksflächen und 33 im öffentlichen Raum, wovon 27 am Ortsrand im Westen und Süden stehen und 6 Straßenbäume im WA 4 bis WA 6 sind.

Die Anzahl der festgesetzten Bäume entspricht somit derjenigen zum Planstand Entwurf der 1. Änderung mit insgesamt 57 Großbäumen, verschiebt sich aber zugunsten öffentlicher Baumstandorte (bisher 29 auf privatem Grund und 28 im öffentlichen Raum).

Gegenüber dem rechtskräftigen Planstand verringert sich die Zahl der Baumstandorte um 6. Hierbei ist die verringerte Anzahl von lagegenau festgesetzten Bäumen auf Privatflächen der verdichteten Reihenhäuser-Bauweise und dadurch veränderten Zufahrtssituation im Straßenraum geschuldet. Es ist jedoch weiterhin ein Großbaum je Parzelle gemäß textlicher Festsetzung 8.5 zu pflanzen. Die Anzahl öffentlicher Bäume steigt allerdings von 32 in der rechtskräftigen Fassung auf nun 33 Stück.

■ **öffentliche Grünflächen – Straßenraum und Platzräume –**

Im Straßenraum werden vor dem Geschosswohnungsbau bzw. den Reihenhäusern im WA 4 bis WA 6 neben der Fahrbahn und den hier zur Verkehrsberuhigung im Straßenraum vorgesehenen Längs-Parkplätzen (vgl. Hinweis 6) vereinzelt Straßenbäume vorgesehen. Die Gestaltung des halböffentlichen Platzraums im WA 4 ist nicht konkretisiert. Hier sind nur die Stellplätze oder ggf. Garagen im Plan dargestellt.

Grundsätzlich sind im Bereich der Straßenaufweitungen südlich Parzellen 12 / 13 und nördlich Parzellen 68 / 69 ebenfalls Großbäume im Straßenraum, hier auf den Verkehrsinseln, vorgesehen. Diese sollen die Geschwindigkeit des Verkehrsflusses verringern sowie Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität erhöhen. Die öffentlichen Straßenräume sind auf ein Mindestmaß begrenzt. Die Fahrbahnbreiten der Er-

schließungsstraßen werden von Gehwegen ergänzt. Darüber hinaus verbinden interne Rad- und Fußwege die Quartiere, so dass ein attraktives, vom KFZ-Fahrverkehr getrenntes Wegenetz entsteht.



Abb. 3 Planausschnitt Aufweitungen mit Straßenbäumen zum Planstand Entwurf d. 1. Änd. ohne Maßstab

Auf eine Festsetzung wurde hier bewusst im Hinblick auf Zwangspunkte und Behinderungen bei nicht auszuschließenden ggf. erforderlichen Veränderungen während der Ausführung der Erschließungsarbeiten verzichtet. So ist hier eine Flexibilität gegeben. Die Baumstandorte sind bei der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Die Straße – hier Adalharstraße – ist bereits hergestellt, ebenso der begleitende Gehweg. Die Verkehrsinseln sind aktuell noch nicht bepflanzt.

Die Belagsflächen auf untergeordneten Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, privaten Erschließungsflächen und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, dränfähiger Asphalt) herzustellen.

■ öffentliche Grünflächen – Ortsrand im Westen –

Am Westrand werden mit Planzeichen 8.1 extensive Wiesen festgesetzt. Soweit die grundsätzlich möglichen angrenzenden Tiefgaragen und die Abstände zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (siehe unten) dies zulassen, werden hier Großbaumpflanzungen vorgesehen. Die Festsetzung 8.7 definiert die extensive Wiesennutzung ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteln. Am Westrand ist gemäß Festsetzung 8.7 zudem ein 3 m breiter Wiesenweg (Grünfahrt) sicherzustellen.

Im Vergleich zum Planstand Entwurf der 1. Änderung setzt sich der Ortsrand nun auch im Süden fort. Die öffentliche Grünfläche des Ortsrandes erhöht sich daher von 2.130 m² auf 2.571 m². Hierdurch kommen im Süden auch vier neue Baumstandorte hinzu.

Die weitere Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hierbei besonders beachtet. Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zum ersten Strauch) und die Auswirkungen des Laubfalls. Bei Baumpflanzungen ist ein Pflanzabstand von 4 m zu landwirt-

schaftlichen Nachbargrundstücken gemäß AGBGB Art. 48 einzuhalten.

Im Norden und Süden des Gebiets ist jeweils eine Verkehrsfläche für die Landwirtschaft vorgesehen (siehe Planzeichen 7.4).

■ **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Um den Höhenunterschied im Bereich der Einmündung der westlichen geplanten Straße durch das Wohngebiet in die südlich verlaufenden Straße nach Eggenberg auszugleichen, ist eine Böschung erforderlich. Um die nötigen Geländeveränderungen zu regeln, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur maximalen Höhe und der Ausgestaltung von Stützmauern an der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze im WA 6. Diese ist bereits hergestellt, siehe Foto mit Blick nach Süden.



6. **Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung und Belange des Umweltschutzes**

Zum rechtswirksamen Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“, bekannt gemacht am 30.04.2020, wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die Einschätzungen zur Ausgangssituation, den Auswirkungen auf die Schutzgüter und insbesondere zum Artenschutz treffen auch für die 1. Änderung zu, siehe v. a. Kapitel 3.1 dieses Umweltberichtes mit der Relevanzabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Hierbei ergeben sich in Bezug auf die geplante Überarbeitung in der 1. Änderung keine veränderten Ausgangsbedingungen und auch keine veränderten Auswirkungen, auch nicht auf europarechtliche geschützte Gebiete, hier das nahe gelegenen FFH-Gebiet Ampertal Nr. 7635-301 „teilweise naturnaher Flußlauf (Seeausflußtyp)“ in 470 m Entfernung im Osten.

Eine Überarbeitung des Umweltberichtes ist für die 1. Änderung nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und somit ein sog. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung Anwendung findet.

Allerdings ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Hier gilt es zu prüfen, inwiefern sich Eingriffsfläche und Bebauung ändern. Bei der 1. Änderung ist dies die wesentliche Erhöhung der zulässigen Versiegelung, insbesondere in Hinblick auf die Zulässigkeit großflächiger oberirdischer Stellplätze.

Die Bestandskategorie und der Eingriffstyp bleiben jeweils unverändert, aber der Kompensationsfaktor für die Kombination AI erhöht sich von 0,4 auf 0,5. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffsfläche von 14.782 m² von 1.375 m², nachstehend die entsprechende Herleitung:

■ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur 1. Änderung

zu leistender Ausgleichsbedarf rechtswirksamer Bebauungsplan (nur Ausschnitt 1. Änderung) 5.966 m²
zu leistender Ausgleichsbedarf 1. Änderung Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“ 7.341 m²

zusätzlich zu leistender Ausgleich 1.375 m²

rechtswirksamer Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“

Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich 17.130 m²
abzüglich Grünfläche am Westrand, in der kein Eingriff stattfindet – 2.235 m²
abzüglich bereits bestehende versiegelte Straßenflächen – 42 m²

Eingriffsfläche gesamt 14.853 m²

Berechnung Ausgleichsbedarf rechtswirksamer Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“

Kombination A I

in WA 4, WA 5 und WA 6 14.798 m² x Faktor 0,4 = 5.919 m²

Kombination A II

Gehölzrodung im Südwesten im WA 6 55 m² x Faktor 0,85 = 47 m²

zu leistender Ausgleichsbedarf gesamt 5.966 m²

1. Änderung zum Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“

Gesamtfläche des Baugebietes = Geltungsbereich 17.130 m²
abzüglich Grünfläche am Westrand, in der kein Eingriff stattfindet – 2.501 m²
abzüglich bereits bestehende versiegelte Straßenflächen – 42 m²

Eingriffsfläche gesamt 14.587 m²

Berechnung Ausgleichsbedarf 1. Änderung zum Bebauungsplan „Eggenberger Feld Süd“

Kombination A I

in WA 4, WA 5 und WA 6 14.587 m² x Faktor 0,5 = 7.294 m²

Kombination A II

Gehölzrodung im Südwesten im WA 6 55 m² x Faktor 0,85 = 47 m²

zu leistender Ausgleichsbedarf gesamt 7.341 m²

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, 2. Erweiterte Auflage, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den Geltungsbereich der 1. Änderung mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) ergibt sich nahezu vollständig eine Einstufung in Bestandskategorie I. Nur die 55 m² aufgelichtete Baum-Strauch-Hecke im Südwesten an den Böschungen zur Autobahnbrücke sind in Kategorie II einzustufen.

Der Geltungsbereich umfasst 17.130 m². Hiervon entfallen 42 m² auf die bereits bestehende Jobsterstraße am Südrand. Diese Straßenflächen sind bereits versiegelt und stellen somit keinen Eingriff dar. Des Weiteren ist im Geltungsbereich eine große öffentliche Grünfläche geplant, die ebenfalls keinen Eingriff darstellt. Hierbei handelt es sich um den 2.501 m² großen Streifen als Ortsrand an der West- bzw. Südseite. Der Ortsrand hat sich im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan aufgrund der inzwischen erfolgten Neuvermessung geringfügig um 71 m² vergrößert. Hier ist die öffentliche Grünfläche südlich des WA 6 hinzugekommen (195 m²).

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die einzelnen Parzellen mit den

zugehörigen Erschließungen allesamt in Typ A eingeteilt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird durch eine dichte Bebauung mit Reihenhäusern oder auch Geschosswohnungsbauten, ggf. mit unterirdischen Stellplätzen in Tiefgaragen geprägt. Aufgrund der hohen Versiegelung bzw. Unterbauung durch die möglichen Tiefgaragen werden die Quartiere WA 4, WA 5 und WA 6 dem Typ A zugeordnet.

Für die Kombinationen sind folgende Faktor-Spannen angegeben: A I: 0,3 – 0,6 und A II: 0,8 – 1,0. Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Aufgrund der reduzierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der nahezu flächendeckenden Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze sind im vorliegenden Fall die Kompensationsfaktoren für die Kombination A I jeweils zwischen Mittel- und Höchstwert zu wählen, hier jeweils um den Wert 0,05 über dem Mittelwert. Hieraus ergibt sich der Kompensationsfaktor von 0,5 für die Kombination A I. Für die unveränderte Planungssituation und Rodung der Hecke am Südrand verbleibt der Kompensationsfaktor von 0,85 für die Kombination A II ebenfalls unverändert. Somit ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für die 1. Änderung von 1.375 m² für die 1. Änderung, nun 70 m² weniger als im Planstand Entwurf der 1. Änderung.

■ Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 1. Änderung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, die den oben angesetzten Kompensationsfaktor rechtfertigen:

- öffentliche Grünflächen (gesamt ca. 14,6 % des Geltungsbereichs) im Westen als Ortsrandeingrünung,
- separates Fußwegenetz in den großzügigen öffentlichen Grünflächen, nur geringfügige Kreuzungen mit den öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Planzeichen 7.1),
- gewisse Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe textliche Festsetzung 6.14),
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (siehe textlicher Festsetzung 5.10) für private Verkehrsflächen, Garagenzufahrten und offene Stellplätze,
- Festsetzung einer „Gartenzone“ aus gesamt knapp 7.500 m² (siehe Festsetzung 4.7),
- Festsetzung von je einem Hausbaum StU 20-25 je Bauparzelle (siehe Planzeichen 8.3 und Festsetzung 8.5),
- Straßenraum mit Großbäumen, hier insgesamt sechs Stück,
- Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen bzw. privaten Flächen mit heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Planzeichen 8.2 und 8.3 sowie textliche Festsetzungen 8.4, 8.5, 8.6, 8.9 und 8.11)
- Festsetzung eines Nachpflanzgebotes für Gehölze (siehe textliche Festsetzung 8.8),
- Schallschutzfestsetzungen: passive, bauliche Maßnahmen in definierten Parzellen (siehe Festsetzungen 9.1), zudem zwingend drei Vollgeschosse und zwingende Wandhöhe (siehe Planzeichen 3.4 und textliche Festsetzung 3.5),
- Tiefgarage zwingend ab 9 nachzuweisenden Stellplätzen pro Einzelhaus (siehe Festsetzung 5.12),
- Verbot fester und flüssiger Brennstoffe für die dauerhafte Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser (siehe Festsetzungen 9.2).

■ **Zuordnung externer Ausgleichsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der Ausgleichsbedarf (1.375 m², siehe textlicher Hinweis 18.) auf externen Ausgleichsflächen zu leisten. Es wird eine **1.375 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 380, Gemarkung Tünzhausen**, Gemeinde Allershausen zugeordnet (Anerkennungsfaktor 1,0). Auf der Gesamtfläche wird als Entwicklungsziel Extensiv-Grünland, hier eine Salbei-Glatthaferwiese (G 214), vorgegeben. Die Herstellung erfolgt durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut bevorzugt auf den durch Schwarzwild aufgewühlten Bereichen. In Anlehnung an eine sog. "Huteweide" werden auf der Fl.Nr. 380 zehn Stiel-Eichen H StU 18-20 auf der Kuppe in lockerer Gruppierung gepflanzt. Diese werden durch drei Rot-Buchen H StU 18-20 sowie drei Winter-Linden H StU 18-20 ergänzt (autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis, Baumgruben ggf. mit Bodenverbesserungsmittel, Verankerung mit zwei Baumpfählen, Wildverbisschutz). Weiterhin werden im Nordwesteck 12 Obstbaum-Hochstämme o.B. StU 7-8 (alte Sorten) dem Waldrand vorgelagert.

Die Entwicklungsdauer beträgt 25 Jahre. Danach ist eine Förderung der Pflegemaßnahmen möglich. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Alternativ ist eine extensive Beweidung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig, z.B. eine Stoß-Beweidung mit Schafen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Ausgangszustand, Entwicklungsziel, Herstellungsmaßnahmen sowie Entwicklungsdauer sind in Form eines Ausgleichskonzeptes M 1 : 2.000 ausgearbeitet und liegen der Begründung als Anlage bei. Für die Ausführung (Herstellungsmaßnahmen) ist eine **ökologische Bauleitung** sicherzustellen. Die Herstellung der Fläche wurde in 2020 bereits umgesetzt.

■ **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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen (32 St öffentlich, davon 6 im Straßenraum, und 24 St in privaten Flächen), dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, geringfügig nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen (Kronenvolumen), geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

7. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro BL-Consult wurden anhand von Test-Berechnungen die Auswirkungen der Verschiebung der Bauräume auf den Schallschutz berechnet. Gemäß Stellungnahme vom 24.08.2021 beläuft sich die errechnete Änderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf 0,1 dB(A) und ist als unerheblich einzustufen.

Gemeinde

Allershausen, den

.....
Martin Vaas, Erster Bürgermeister

Anhang

Anhang 1 Artenliste für Gehölzpflanzungen gem. Festsetzung A 8.9

8.9 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume raumwirksame Einzelbäume in den öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücksflächen (Platzräume, im Straßenraum und zur Stellplatzbegrünung)

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
(siehe **Planzeichen 8.2 und 8.3**)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wild-Birne
'Chanticleer'	
Pyrus communis	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hausbäume Neupflanzung je eines **Hausbaumes** pro Parzelle in den privaten Grundstücken (siehe Planzeichen 8.3)

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
(siehe **Planzeichen 8.3**)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wild-Birne
'Chanticleer'	
Pyrus communis	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Apfel in Sorten:	Danziger Kantapfel Fromms Goldrenette Gehrsers Rambour Gravensteiner Jakob Fischer Landsberger Renette Maunzen
Birnen in Sorten:	Gellerts Butterbirne Gute Graue William Christbirne
Zwetschgen in Sorten:	Hauszwetschge Nancymirabelle
Kirschen in Sorten:	Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Sauerkirsche Ludwigs Frühe

Mögliche freiwillige Pflanzungen in Hausgärten

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Laubbäume

d.h. mittelgroße Bäume,
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18

Acer campestre
Carpinus betulus

Feld-Ahorn
Hainbuche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14

Malus sylvestris
Prunus avium 'Plena'

Holz -Apfel
Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

in den Hausgärten, möglichst je ein Obstbaum pro Parzelle
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Pflanzqualität:

verpflanzte Heister, verpflanzte Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Forsythia europaea
Ligustrum vulgare *
Syringa vulgaris

Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Kornelkirsche
Goldglöckchen
Liguster
Flieder

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus *	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

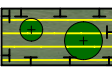
Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus	
tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Anhang 2 Ausgleichsflächenkonzept

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLAN
EGGENBERGER FELD SÜD 1. ÄNDERUNG
ZUORDNUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE


Fl.Nr. 380, Gemarkung Tünzhausen Gemeinde Allershausen


Maßnahmen:
 aufwertbare Teilfläche der gemeindeeigenen Fl.Nr. 380, Gemarkung Tünzhausen, 24.066 m², Anerkennungsfaktor 1,0

Entwicklungsziel: Extensiv-Grünland, hier Salbei-Glatthaferwiese (G 214) mit zehn Stiel-Eichen, drei Winter-Linden sowie drei Rot-Buchen, jeweils H, 3xv, StU 18-20

Quellen: Schreiben v. 12.06.2018, Landratsamt Freising zur Anfrage auf Eignung als Ausgleichsfläche sowie Besprechung im Landratsamt Freising am 08.04.2019


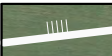
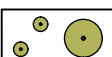



Entwicklungsdauer 25 Jahre (= Unterhaltungszeitraum)

 zugeordnete Teilfläche 1.375 m² zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Allgemeines Wohngebiet Eggenberger Feld Süd" 1. Änderung, Gemeinde Allershausen

 verbleibende Fläche (2.662 m²) für die Zuordnung zu einem weiteren Eingriffsvorhaben *

* Aufwertung nach BayKompV:

Bei einer Flächengröße von 2.662 m² Ausgangszustand Intensivgrünland (G11, 3 WP) und einer Entwicklung zu einer Salbei-Glatthaferwiese (G 214, Grundwert 12 WP minus 1 WP für timelag = 11 WP). Dies entspricht einer Aufwertung um 8 WP/m². Hieraus ergeben sich 21.296 WP.

- Ausgangssituation:
-  nicht aufwertbare Bereiche der Grundstücksfläche, hier Wald, Quelle: Digitales Basis-Landschaftsmodell (ATKIS®) über Geoportal Bayern, Stand 02.01.2018
 -  Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising", Quelle: Regionalplan München, Region 14, Gesamtfortschreibung vom 01.04.2019
 -  Bäume, Bestand
 -  Böschung
 -  Grundstücksgrenzen mit Flurnummern / Höhenlinien lt. Geoportal Bayern 2018
 -  Umgriff gesamtes Grundstück Fl.Nr. 380, Gemarkung Tünzhausen, 26.500 m²

Die Darstellung des Bestands basiert auf einer Luftbilddauswertung sowie dem Digitalem Basis-Landschaftsmodell (ATKIS®), im August 2018 und April 2019. Die Flächenabgrenzungen sind nicht eingemessen.

Ausgleichsflächenkonzept

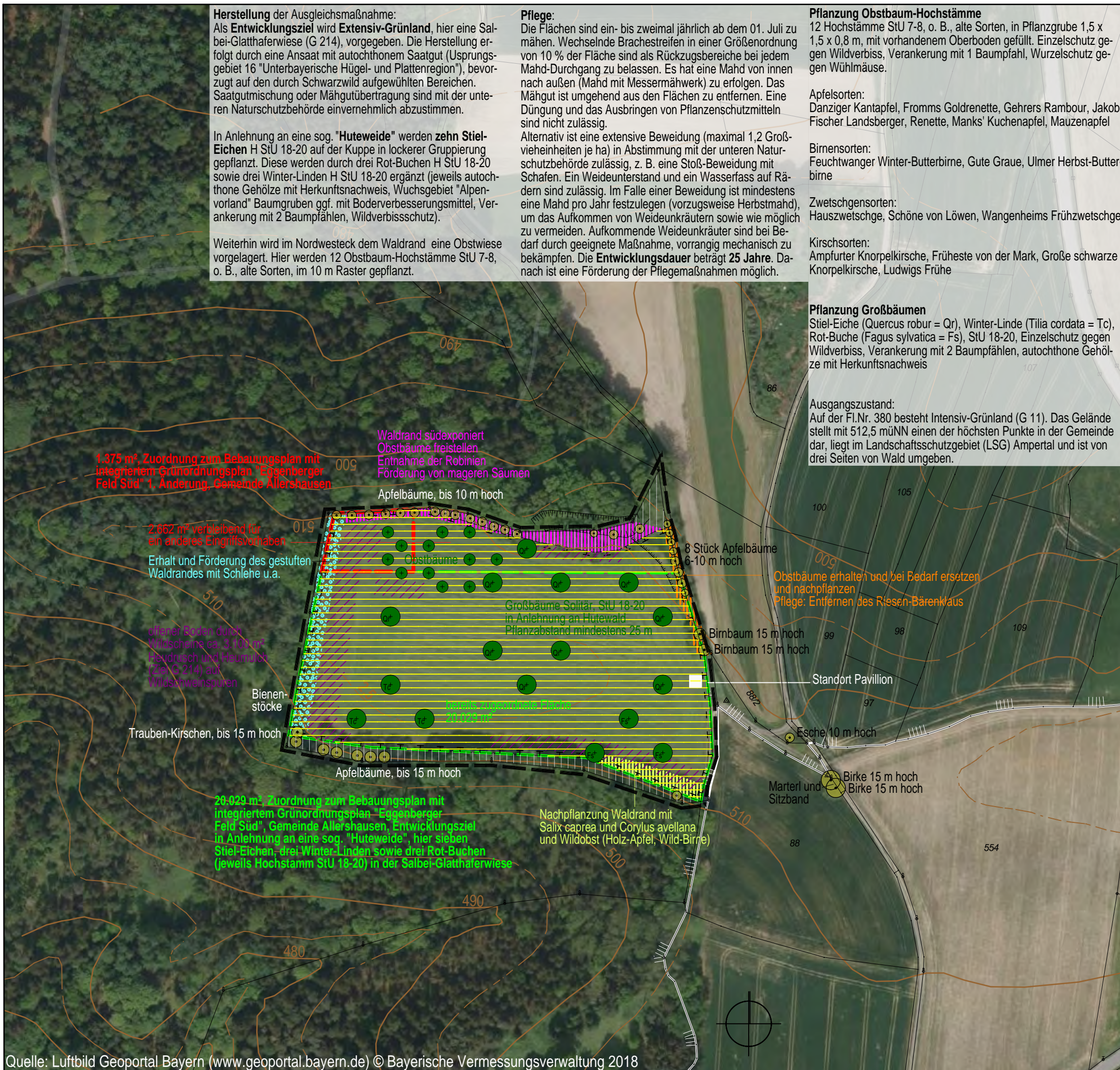
M 1 : 2.000

Fl.Nr. 380, Gemarkung Tünzhausen Gemeinde Allershausen

MARION LINKE + KLAUS KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papiererstrasse 16 84034 Landshut
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

gezeichnet: 23. November 2021, Linke / Heß



Quelle: Luftbild Geoportal Bayern (www.geoportal.bayern.de) © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018