



Begründung

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 30 der Gemeinde Aying für das Gebiet

"Kleinhelfendorf Nordost"

umfassend die Grundstücke Flurnummer 1211/2 T., 1211/4 T., 1241 T., 1213 T., 1241/1, 1241/2, 1269 T., 1269/1 T., 1291 T. Und 322 T. (Kreisstraße M 8), T. = Teilfläche, alle Gemarkung Helfendorf

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im nordöstlichen Anschluss an das Ortsgebiet von Kleinhelfendorf sollen vier weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden. Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben der im Parallelverfahren aufzustellenden 20. Flächennutzungsplanänderung umgesetzt. Das Plangebiet wurde von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauland (W) gem. § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umwidmet.

2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der Ort Aying liegt lt. Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP), Stand 01. September 2013, im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

- Lt. LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziff. 3.3 (Z)). Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (B zu 3.3).

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden (LEP (B) 2.2.5).

Regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur sowie das Radwegenetz sind in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und nachhaltig und bedarfsgerecht zu ergänzen (LEP 4.3 und 4.4).

Regionalplanung Region 14 München

Die Gemeinde Aying liegt gemäß Regionalplan Nr. 14 München (Stand 01. 11. 2014) in der „Äußeren Verdichtungszone“ sowie auf einer „Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“.

Gem. Regionalplan (Z 2.1) soll in der gesamten Region die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen (Z 2.1 (B)). Im Bereich von Entwicklungssachsen soll eine über diese festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein (Z 2.2 (B)), da diese Gebiete durch ihre Lage im Einzugsbereich von Groß- oder Mittelzentren einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt sind. So liegt die Gemeinde Aying zwischen den Oberzentren München (RP Region München) und Rosenheim (RP Region Südostoberbayern).

Der zusätzliche Bauflächenbedarf, der sich durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt, begründet jedoch nicht nur bei steigender Gesamteinwohnerzahl zusätzlichen Bauflächenbedarf, sondern z. B. auch aus dem Ersatzbedarf, der sich aus Überalterung oder Funktionswechsel von Wohngebäuden und aus gestiegenen Wohnansprüchen ergibt oder durch eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung, u. a. durch Personen, die in der betreffenden Gemeinde oder einer Nachbargemeinde ihren Arbeitsplatz haben.

Flächennutzungsplan – 20. Änderung (Stand des Feststellungsbeschlusses vom 10. 05. 2016)

Die im östlichen Anschluss an das Bestandsgebiet von Kleinhelfendorf umzuwidmenden Flächen im Umgriff der 20. Flächennutzungsplanänderung mit insgesamt ca. 0,9 ha werden als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden qualifizierten Bebauungsplan geschaffen.

Die ortsgestalterischen Anforderungen an die Lage, Gestaltung und Dimensionierung von Gebäuden orientieren sich an einer ländlichen Bauweise. Besondere Sorgfalt muss hierbei auf den Ensembleschutz gelegt werden, um die denkmalschützerischen Belange ausreichend zu würdigen.

Die neuen Baugrundstücke werden von der Kreisstraße her über einzelne Grundstückszufahrten erschlossen, wobei bereits bestehende Zufahrten weiter genutzt werden und die beiden östlichen Parzellen eine gemeinsame Zufahrt erhalten werden. Entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Kreisstraße M 8 wird eine Fläche zur Fortführung des Geh- und Radwegenetzes nach Osten gesichert.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

Der Ortsteil Kleinhelfendorf liegt an der Kreisstraße M 8 und stellt einen Weiler mit gut erhaltenen Denkmalstrukturen in der leicht hügeligen Altmoränenlandschaft zwischen Inn, Mangfall und Alpen dar. Der Ortskern unterliegt lt. Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege dem Ensembleschutz (Aktennummer E-1-84-137-1). Außerdem ist neben den Bodendenkmälern im Bereich der beiden Kirchen die Straße der römischen Kaiserzeit kartiert, die das Dorfgebiet im Westen durchzieht.

Im Osten von Kleinhelfendorf liegt in einem Abstand von ca. 40 m zum derzeit bebauten Ortsrand ein Wohnhaus mit Nebengebäuden auf Fl. Nr. 1213. Das ca. 1200 m² große Grundstück ist von Feldgehölzen gut eingegrünt und schließt höhengleich an den nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße M 8 an. Im Osten und Norden sowie südlich der Kreisstraße grenzen weite Flächen landwirtschaftlich genutzten Grünlandes an, die im weiteren Verlauf nach Norden und Süden jeweils ansteigen. Baumbestand ist auch auf dem parkähnlich angelegten und mit einigen Nebengebäuden bebauten Grundstück Fl. Nr. 1211/2 vorhanden.

Das Plangebiet ist nach Norden und Osten hin von landwirtschaftlichen Grünflächen umgeben. Im Süden des Plangebietes verläuft die Kreisstraße M 8 und jenseits davon liegen weitere derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in der 20. Flächennutzungsplanänderung als einzeilige Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen sind.

4 Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist folgende Bebauung zulässig:
vier Einzelhäuser, jeweils mit Garagen sowie eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf Fl. Nr. 1213.

Die Planung orientiert sich am Bedarf und setzt eine Bebauung mit Einzelhäusern fest. Im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO können neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Es ist aufgrund von Lage und Größe der Baugrundstücke nicht davon auszugehen, dass größere Anlagen dieser Art entstehen werden, da z. B. auch die erforderlichen Stellplätze für weitergehende Nutzungen auf den Grundstücken nicht zur Verfügung gestellt werden könnten. Vorstellbar wären neben der Wohnnutzung kleinere Büros, Praxen oder Studios von untergeordneter Bedeutung, soweit die Nutzungsart des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO erhalten bleibt.

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO könnten in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch Tankstellen zugelassen werden. Nutzungen dieser Art sollen jedoch nicht angesiedelt werden, um Immissionen, wie z.B. nächtlichen Verkehrs,- und Gewerbelärm, auf das Wohnen im vorliegenden Baugebiet zu vermeiden.

Die Flächenbilanzierung ergibt sich wie folgt:

Baugrundstücke (fünf Parzellen einschl. Bestand)	4 940 m ²
Private Eingrünung im Norden und Osten	<u>1 515 m²</u>
Nettowohnbauland = Bruttowohnbauland (keine Erschließungsflächen)	6 455 m ²

Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen Fl. Nr. 1211/4 (kein Eingriff)	365 m ²
Fläche für Geh- und Radweg südlich der Kr M 8	2 300 m ²

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche gewählt, da insbesondere auf Fl. Nr. 1211/2 Teilfläche die künftige Parzellierung bzw. Aufteilung in zwei Baugrundstücke im Bebauungsplan nicht definitiv festgesetzt werden kann und daher keine Berechnungsgrundlage zur Bestimmung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO vorliegt.

Die Nutzungsdichte wird mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von maximal 400 m² pro Baugrundstück ohne weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, was bei den geplanten Grundstücksgrößen einer GRZ von maximal ca. 0,3 entspricht.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige 50 %ige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) soll im vorliegenden Plangebiet entfallen; die Flächen für die entsprechenden Anlagen wurden in der maximal zulässigen Grundfläche von 400 m² je Bauparzelle bereits mit berücksichtigt.

Die Gestaltung und Dimensionierung der Wohngebäude orientiert sich an einer ländlichen Bauweise mit symmetrischen Satteldächern und längsgerichteten Baukörpern, die auch Zwerchhäuser oder Winkelbauten aufweisen können. In den Wohngebäuden im vorliegenden Plangebiet sollen zwei Geschosse sowie eine teilweise Nutzung des Dachgeschosses möglich sein. Die festgesetzte Wandhöhe von 6.40 m lässt dies zu und ermöglicht zusätzlich einen Dachaufbau mit wirksamer Wärmedämmung nach aktuellen Standards.

Die Firstrichtung wurde in Ost-/West-Richtung festgelegt, sofern Grundstückszuschnitt und –größe dies zulassen. Auf Parzelle 3 erfordern die Bestandsgebäude eine zur Straße hin giebelständige Ausrichtung und auf Parzelle 5 bietet sich aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes ebenfalls eine Nord-/Süd-Firstrichtung an, um die Fläche bestmöglich nutzen zu können.

5 Erschließung

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt von der Kreisstraße M 8 aus. Die Grundstückszufahrten wurden an geeigneten Stellen festgesetzt.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Helfendorf.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes München-Südost. Der Schmutzwasserkanal ist ab der östlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 1210 (Haus Nr. 13) als Druckleitung in Richtung Trautshofen verlegt. Die Wohngebäude im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes müssen mittels Einzelpumpstationen an die Druckleitung angeschlossen werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zu versickern.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch den Zweckverband München-Südost.

Auf das Kommunale Energiekonzept Aying aus dem Jahr 2011 wird verwiesen. Für die vorliegende Planung zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern ergeben sich hieraus keine spezifischen Anforderungen.

6 Gestalterische Ziele der Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung auf dem Plangebiet wird langfristig den nordöstlichen Ortsrand von Kleinhelfendorf bilden. Die insgesamt 10.0 m breite Streuobstwiese im Norden wird einen landschaftstypischen Übergang der bebauten Bereiche zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen schaffen. Nach Osten hin wird eine Gehölzpflanzung mit 10.0 m Breite angelegt, die aufgrund der dichteren Strukturen den östlichen Ortsrand wirksam eingrünen wird. Außerdem sollen mit dieser Gestaltung die auf Fl. Nr. 1213 im nördlichen Bereich vorhandenen Gehölzbestände am östlichen Ortsrand ergänzt bzw. erweitert werden.

Die Vielfalt an Lebensräumen kann durch das Anlegen einer Streuobstwiese auf extensiv genutzter Wiesenfläche bzw. Gehölzpflanzung erhöht werden, was eine wirksame Vermeidungsmaßnahme beim Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke wurde die Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt, was ein Pflanzgebot von insgesamt ca. 20 Bäumen ergibt. Für die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher (im Bereich der östlichen Ortsrandeingrünung) lt. Artenliste zu verwenden, was eine weitere Minimierung des Eingriffes durch Schaffung von Lebensräumen für heimische Tiere und Pflanzen sowie eine landschaftsgerechte Durchgrünung der bebauten Bereiche bedeutet.

Da wirksame Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden und die Auswirkungen des Eingriffes auf die Schutzgüter insgesamt gering sind, werden die Voraussetzungen für die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem „vereinfachten Vorgehen“ als gegeben erachtet. Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht Ziff. 5.

7 Altlasten und Bodendenkmäler

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt.

Im Bereich von Kleinhelfendorf vorhandene Bau- und Bodendenkmäler lt. Bayerischer Denkmalliste sind im Umweltbericht aufgeführt.

Auf der geplanten Wohnbaufläche im Osten sind keine Bodendenkmäler kartiert. Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

8 Immissionen

Landwirtschaft

Der Immissionsschutz in der Landwirtschaft ist nach den einschlägigen Verordnungen im Rahmen von Baugenehmigungen zu beurteilen. Die Abstände nach dem Arbeitsblatt „Immissionsschutz in der Landwirtschaft (Stand 01/2005)“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand sicher eingehalten.

Verkehrslärm

Von der Kreisstraße M 8 wirken Verkehrslärmimmissionen auf die geplante Bebauung im Osten von Kleinhelfendorf ein. Dies wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung des Fachbüros Müller-BBM GmbH Planegg vom Juni 2015 auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes i. d. F. vom 16. 06. 2015 berechnet. Demnach werden an den Fassaden ab dem Ortsschild nach Osten Beurteilungspegel in Höhe von tags 58 dB(A) erreicht oder übertroffen. Entsprechend der Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8, muss hier die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohnungen ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind. 35 dB aufweisen. Für Büroräume oder vergleichbare, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die o. g. Anforderungen um 5 dB reduziert werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm an den Bauräumen auf den Parzellen 4 und 5 analog der Schalltechnischen Untersuchung getroffen, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Bei Verschiebung des Ortsschildes an die östliche Grenze des Geltungsbereiches wären aufgrund der niedrigeren Fahrgeschwindigkeit von innerorts 50 km/h keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Glockengeläut

Das Glockengeläut aus der Kirche St. Emmeram sowie der Marterkapelle ist als ortsübliches Brauchtum hinzunehmen.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die Flächen für den geplanten Geh- und Radweg durch Grunderwerb gesichert.

10 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Das geplante Wohngebiet wird an den bestehenden Ortsbereich anknüpfen und die Vorgaben der im Parallelverfahren aufzustellenden 20. Flächennutzungsplanänderung realisieren. Vorhandene örtliche Strukturen werden durch die Errichtung von langfristig bis zu vier zusätzlichen Wohngebäuden für einheimische Bürger bzw. die mögliche Erweiterung des Bestandsgebäudes auf Fl. Nr. 1213 in keiner Weise beeinträchtigt oder verändert. Der östliche und nordöstliche Ortsrand werden durch die Schaffung von lokaltypischen Grünstrukturen verbessert und entlang der Kreisstraße kann die Fläche zur Schaffung eines Radweges gesichert werden.

11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziff. 3.2 (Z) des LEP besagt, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden sollen und Ausnahmen zulässig sind, wenn solche nicht zur Verfügung stehen. Zur Ermittlung einer möglichen Nachverdichtung wurden alle Grundstücke innerhalb des Ortsteiles Kleinhelfendorf auf ihre Verfügbarkeit hin überprüft. Im Gebäudebestand sind keine nennenswerten baulichen Erweiterungen möglich oder zu erwarten. Bei den vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Anwesen handelt es sich um aktive Betriebe mit den erforderlichen Einrichtungen und Anlagen. Eine Schaffung von Wohnraum in diesen Gebäuden ist nicht absehbar.

Bei den geplanten Wohnbaugrundstücken Fl. Nr. 1241/1 und 1241/2 im Nordosten von Kleinhelfendorf handelt es sich um Grundstücke für die Nachkommen aus dem Anwesen Haus Nr. 23 auf Fl. Nr. 1108. Auf dem familieneigenen Flurstück Nr. 1241 stellt die Lage der abgemarkten Flächen im Anschluss an das bebaute Grundstück sowie unmittelbar an der Kreisstraße gelegen, die einzig mögliche Situierung dar. Der damit entstehende östliche Ortsrand von Kleinhelfendorf kann ortsplanerisch gefasst und mit einer landschaftstypischen Eingrünung abgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird auch eine Fläche für Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße als Ergänzung des Radwegenetzes in Richtung Osten nach Trautshofen gesichert.

Das Instruktionsgebiet der vorliegenden Planung liegt im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Dorfgebiet, festgesetzt durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 29, und wird als geeignet für die Angliederung eines kleinräumigen Wohngebietes erachtet. Weitere Alternativen wurden auf Bebauungsplanebene nicht geprüft.

Fertigungsdaten:

Entwurf vom	16. 06. 2015
Entwurf vom	15. 03. 2016
Fassung vom	10. 05. 2016

Aying, 10. 05. 2016



.....
Johann Eichler, Erster Bürgermeister
Gemeinde Aying
Kirchgasse 4, 85653 Aying
www.aying.de

Falkenberg, 10. 05. 2016



.....
Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de