Bebauungsplan Nr. 31 mit integrierter Grünordnung „Großhelfendorf Nordwest“

Gemeinde Aying, Landkreis München

Umweltbericht

Fassung vom 07. 03. 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 31 „Großhelfendorf Nordwest“ 3
2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz 4
- LEP 2013 4
- Regionalplan 5
- Arten- und Biotopschutzprogramm 6
- Waldfunktionsplan 7
- Landschaftsplan 7
- 21. Flächennutzungsplanänderung 8
3. Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen der Planung auf die Umwelt 8
3.1 Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebiets 8
3.2 Relief und Boden 9
3.3 Klima und Luft 10
3.4 Wasser 11
3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume 12
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 15
3.6 Landschaftsbild und Erholung 16
3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter 16
4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung 20
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen) 21
6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten einschl. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung 23
7. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring) 24
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB 24
Quellenverzeichnis 254

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 31 „Großhelfendorf Nordwest“

Die Gemeinde Aying, Landkreis München, beabsichtigt zur geordneten Entwicklung des Ortsteils Großhelfendorf, den Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nordwest“ aufzustellen. Geplant ist die Ausweisung der Flurnummern 569 Teilfl., 569/1 Teilfl., 569/2, 562/9 Teilfl., 562/24, 580 Teilfl., 399 Teilfl. (Rosenheimer Straße), 527/10, 523/6, 47 Teilfl., (Hirschbergstraße), jeweils Gemarkung Helfendorf, nach § 4 (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Gemeinde Aying verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), genehmigt am 24.10.1989. Der FNP wurde mehrfach geändert. Das Plangebiet wird in der rechtswirksamen Fassung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Im vorliegenden Bebauungsplan sollen die Ziele der 21. Änderung des FNP für die Wohnbebauung realisiert werden. Der nördliche Ortsrand von Großhelfendorf soll mit der vorliegenden Wohngebietsausweisung sowie einem in städtebaulichem Zusammenhang befindlichen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (ca. 0,8 ha) sowie einer Fläche für Gemeinbedarf zur Erweiterung der vorhandenen Sport-, Schul- und Freizeitanlagen (ca. 2 ha) langfristig festgelegt und gestaltet werden. Das ‚Sondergebiet großflächiger Einzelhandel’ sowie die ‚Fläche für Gemeinbedarf’ werden im Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nordost“ zusammengefasst.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets (WA, gem. § 4 BauNVO) mit 16 Parzellen zur Ortsabrundung ist vorgesehen, da Bedarf für eine weitere Siedlungsentwicklung, vorwiegend für die einheimische Bevölkerung, besteht. Das Areal ist als dörfliches Wohnquartier mit einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen. Geplant sind sieben Einzelhäuser, vier Doppelhäuser und ein Einzelhaus als Mehrfamilienhaus (Parzelle 16).

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche beträgt ca. 1,1 ha. In den Geltungsbereich einbezogen wurde die Rosenheimer Straße (ca. 0,25 ha), da die Anlage von Linksabbiegespuren sowie einer Querungshilfe zum geplanten Einkaufsmarkt vorgesehen ist. Die umfangreiche Grünfläche im Norden trägt zur Einbindung in die Landschaft bei und hat eine Fläche von ca. 0,45 ha. Ein Lärmschutzwall entlang der St. 2089, der im Westen von einem Fußweg / Wartungsweg flankiert wird, der Spielplatz sowie ein niedriger Wall / Abfanggraben gegen wild abfließendes Oberflächenwasser aus den nördlichen Hangbereichen sind Bestandteile dieser Grünfläche, wobei der niedrige Wall und der Abfanggraben nicht als Minimierungsmaßnahme gewertet wurden, da diese Flächen als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 32 angelegt werden. Die Zuordnung dieser Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 32 ist im Textteil unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ vermerkt und in der Begründung erläutert.
Der Geltungsbereich wurde im Norden, gegenüber der Fassung vom 10.05.2016, erweitert, da sich gezeigt hat, dass für einen sanften Übergang zwischen bestehendem Gelände und dem Abfanggraben ein größerer Flächenbedarf besteht. Das geplante Rückhalte- und Versickerungsbecken - außerhalb des Geltungsbereichs - wurde in der Folge weiter nach Westen verschoben.

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen sowie die Rosenheimer Straße werden durch Baumpflanzungen gegliedert. Im Bereich des Lärmschutzwalls sowie des Spielplatzes sind Pflanzmaßnahmen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen durch Planzeichen und Text festgesetzt. Der Lärmschutzwall wird zudem durch eine Einsaat mit autochthonem Saatgut begrünt. Gegenüber der Fassung vom 10.05.2016 wurde im Hinblick auf eine mögliche Fortsetzung der Bebauung in Richtung Westen die öffentliche Grünfläche westlich der Parzelle 1 dem Bauland zugeschlagen. Auf den Parzellen 1, 2, 3 und 7 wurden Baumpflanzungen am Ortsrand durch Planzeichen festgesetzt.

Wie in den Hinweisen dargestellt, dienen der Wall / Abfangraben mit dem westlich anschließenden Rückhalte- und Versickerungsbecken als naturnah gestaltete Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 32. Im Geltungsbereich ist insbesondere die Ausbildung von extensiv genutztem Grünland vorgesehen.
In der Ausgleichsfläche sind Pflanzmaßnahmen, außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans geplant, die die Ortseingrünung im Norden und Westen intensivieren.
Der Ortsrand im Bereich der Wohnbebauung wird durch die Ausgleichsfläche endgültig definiert sowie der Siedlungsbereich mit der umgebenden Landschaft vernetzt.

2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung” (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003).

- *LEP 2013*

Die Gemeinde Aying zählt zum Allgemeinen ländlichen Raum in der Region 14 München.
Die westlich, östlich und südlich angrenzenden Gemeinden Brunnthal (Landkreis München), Otterfing (Landkreis Miesbach, Region 17), Egmating, Glonn (beide Landkreis Ebersberg, Region 14), Holzkirchen (Mittelzentrum) und Valley (beide Landkreis Miesbach, Region 17) gehören ebenfalls zum Allgemeinen ländlichen Raum. Nördlich befindet sich ein Verdichtungsraum mit der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Landkreis München, Region 14 / Oberzentrum München). Südlich ist ein Verdichtungsraum mit der Gemeinde Feldkirchen-Westerham (Landkreis Rosenheim, Region 18 / Oberzentrum Rosenheim) (vgl. Anhang 2 LEP Strukturkarte Stand 1. September 2013) vorhanden.

- *Regionalplan*

Gemäß Regionalplan Nr. 14, München (Stand 01.11.2012) ist die Gemeinde Aying in der Äußeren Verdichtungszone an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung gelegen (Regionalplan München, Karte 1 Raumstruktur, Stand 01.12.2005).
Die Orte Dürrnhaar, Aying, Peiß und Großhelfendorf sind Haltestellen der S-Bahnlinie 7 Kreuzstraße. Dürrnhaar, Aying, Peiß, Göggenhofen und Großhelfendorf liegen an der St. 2078, die den Großraum München mit dem Verdichtungsraum Rosenheim verbindet.

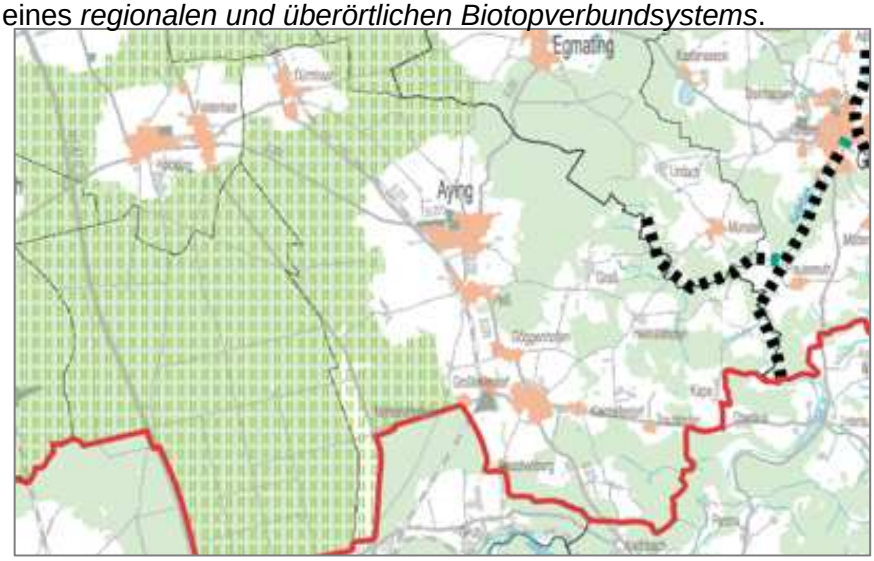
Der westliche Teil der Gemeinde gehört zur Südlichen Münchner Ebene (6). Landschaftliches Leitbild sollte der Erhalt und die Weiterentwicklung der Wälder südlich von München sein (1.2.2.06). Zu diesem Zweck wurde ein Landschaftsschutzgebiet (*LSG-00198.01 Hofoldinger und Höhenkirchener Forst*, Verordnung vom 28.Dezember 1970) ausgewiesen. Der östliche Teil der Gemeinde gehört zum Landschaftsraum Inn-Chiemsee-Hügelland (10).

Im Regionalplan wurden beträchtliche Bereiche der Gemeinde als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt. Dies sind Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt und die nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind (vgl. o.g. Landschaftsschutzgebiet). Der westliche Teil der Gemeinde ist dem landschaftlichem Vorbehaltsgebiet *„Großflächiges Waldgebiet der Schotterebene südöstlich von München mit Übergang zur Jungmoräne (06.6)“* zuzuordnen. Im östlichen Gemeindegebiet befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet *„Waldreiche Teile der Hügellandschaft (10.1)“*.

Auszug aus dem Regionalplan Karte 3 Landschaft und Erholung / Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (30. April 2013), senkrechte Schraffur, hellgrün = LSG, dunkelgrün = NSG, x-Linien = landschaftliches Vorbehaltsgebiet)

Kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet besteht im mittleren, dichter besiedelten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich der Gemeinde, der sich von Aying über Peiß, Göggenhofen bis in das Umfeld von Großhelfendorf erstreckt. Die Rodungsinsel Dürrnhaar ist ebenfalls ausgenommen.
Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist **kein** Bestand eines Vorbehaltsgebiets.

Die ausgedehnten Waldgebiete im Westen der Gemeinde stellen den *Regionalen Grünzug (11) Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald* -mit prioritärer Funktion Kaltluft- und Frischluftentstehung- dar. Das Kupferbachtal an der östlichen Gemeindegrenze hat die Bedeutung eines *regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystems*.



Auszug aus dem Regionalplan / Karte Regionale Grünzüge / Regionale und überörtliche Biotopverbundsysteme (30. April 2013), senkrechte, grüne Schraffur = Regionaler Grünzug, schwarze Balken = Biotopverbundsystem

Das Gemeindegebiet ist folgenden Erholungsräumen zuzuordnen:

Erholungsraum 12 / Westliches Inn-Chiemsee-Hügelland mit Glonntal, Moosachtal, Stein- und Kastensee
Erholungsraum 13 / Waldgürtel im Süden und Osten von München mit Kreuzlinger Forst, Forst Kasten, Forstenrieder Park, Perlacher-, Grünwalder-, Deisenhofener-, Hofoldinger-, Höhenkirchener- und Ebersberger Forst

Auszug aus dem Regionalplan / Karte Regionale Erholungsräume (30. April 2013)

- *<u>Arten- und Biotopschutzprogramm</u>*

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises München (Stand 1997) stellen die landkreisübergreifenden Niedermoorflächen des Kupferbachtals, das in Teilbereichen als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist, den bedeutendsten Biotopkomplex mit landesweiter Bedeutung (Schwerpunktgebiet des Naturschutzes) im Inn-Chiemsee-Hügelland dar.
Sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Feuchtgebiete sind das Bergermoos westlich von Kaltenbrunn (flächenhaftes Naturdenkmal), das Hochmoor südlich Blindham sowie die Toteislöcher bei Kaltenbrunn und Kleinhelfendorf.
Im Bereich der Schotterebene besitzen die Forste ein außerordentlich hohes Lebensraumpotential und stellen ein weiteres Schwerpunktgebiet des Naturschutzes dar.

- *Waldfunktionsplan*

Der Waldfunktionsplan (Stand 1998) kennzeichnet die großen Forstgebiete (Hofoldinger- und Höhenkirchener Forst) der Schotterebene als Wälder mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klima- und Erosionsschutz. Die Waldränder um Aying, Dürrnhaar und Kleinkarolinenfeld haben eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

- *Landschaftsplan*

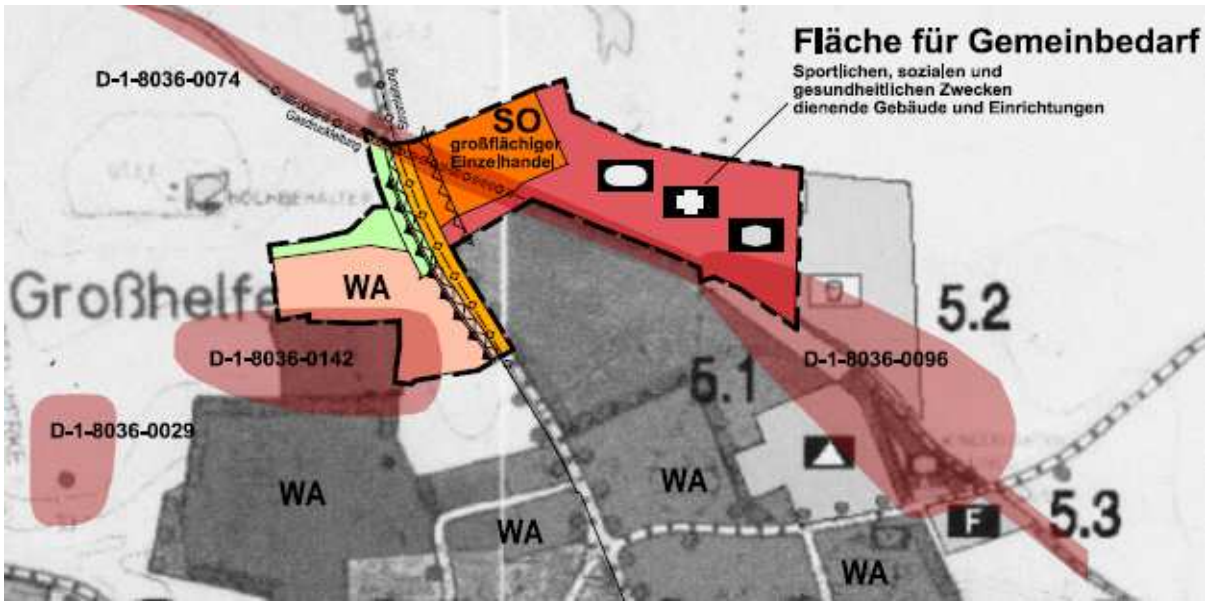
Die Gemeinde verfügt über einen Landschaftsplanentwurf (Büro Kagerer, Ismaning, 2001), der bislang nicht in den Flächennutzungsplan integriert wurde.

Folgende Aussagen wurden bezüglich des Ortes Großhelfendorf getroffen:

- Freihaltung der den Ortskern umgebenden Moränenkuppen, als Markierung der Ortsränder; Erhaltung ihrer landschaftsbildprägenden Funktion
- Optimierung / Kennzeichnung der Römerstraße als attraktiven Spazierweg (Rundweg) nach Kleinhelfendorf
- Anlage eines Grünzugs an der Graßer Straße
- Erhaltung des derzeit noch bestehenden Abstandes zwischen den Ortsteilen, Vermeidung eines geschlossenen Siedlungsbandes zur Erhaltung ökologischer Ausgleichsräume sowie zur optischen Abgrenzung
- Erhaltung einer Pufferzone zum Waldrand
- Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes.

Auszug aus dem Landschaftsplan

21. Flächennutzungsplanänderung



Auszug aus dem Entwurf zur 21. FNP – Änderung i. d. F. v. 17. 01. 2017

Zu der im Parallelverfahren aufzustellenden 21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Großhelfendorf Nord“ wurde ein Umweltbericht nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden erstellt. Gemäß § 2 (4) BauGB soll, sofern eine Umweltprüfung in einem Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt wurde, die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dies trifft auf das vorliegende Verfahren zu, wobei Inhalt und Detaillierungsgrad im Bebauungsplanverfahren vertieft werden. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die vorliegende Planung entstehen könnten, sind nicht bekannt. Zum besseren Verständnis werden die relevanten Untersuchungsergebnisse aus dem Umweltbericht zur 21. FNP-Änderung übernommen und im vorliegenden Umweltbericht aufgeführt.

3. Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

3.1 Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil des künftigen, nördlichen Ortsrands. Es grenzt im Süden an Bebauung und im Osten an die St. 2078. Im Norden und Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland bzw. Weide) vorhanden. Das Plangebiet stellt sich als intensives Grünland dar, das von einem Feldweg durchzogen wird. Im Südosten ist eine brachliegende Lagerfläche mit Gehölzanflug vorhanden.

Blick von der St. 2078 nach Westen auf das Allgemeine Wohngebiet

3.2 Relief und Boden

- *Derzeitiger Umweltzustand*

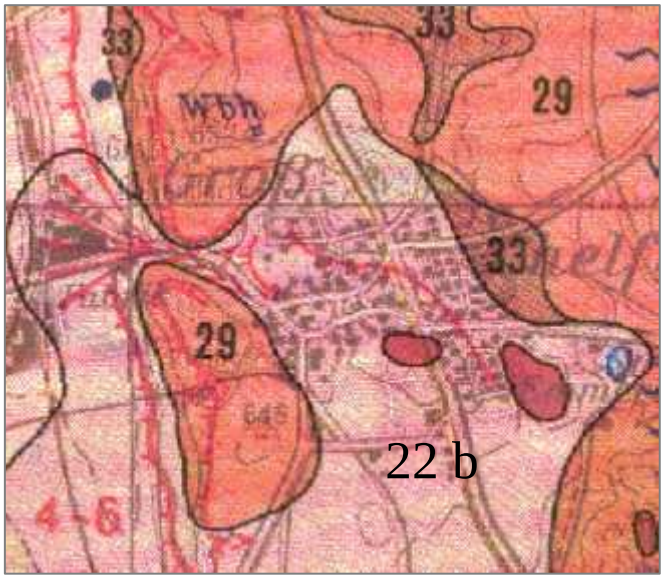
Die Gemeinde Aying gehört zwei unterschiedlichen Naturräumen an. Im Westen befindet sich die naturräumliche Untereinheit 051-D „Südliche Münchner Schotterebene“, die nahezu eben ist. Im Osten ist die Gemeinde dem Naturraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“; „Endmoränenzug“ (038-B) zuzuordnen (Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis München, 1997). Der würmeiszeitliche Endmoränenkranz des Inngletschers erhebt sich deutlich über die Münchener Schotterebene. Typisch ist ein außerordentlich wechselhaftes Relief mit steilen Wällen, Kuppen, zahlreichen Toteiskesseln und flach auslaufenden Kegeln.
Beide Naturräume sind durch einen in Nord-/Süd-Richtung verlaufenden Hangbereich markiert, an dessen Kante die Hauptorte der Gemeinde (Aying, Peiß, Göggenhofen und Großhelfendorf) gelegen sind (Erläuterungsbericht zum FNP).
So befindet sich das westlich und östlich des St. 2078 situierte Siedlungsgebiet Großhelfendorfs noch im Hügelland. Die weiter westlich gelegenen Gewerbeflächen mit anschließender Wohnbebauung gehören bereits zur Münchner Ebene. Zwischen beiden Bereichen liegen Moränenkuppen bzw. eine steile Terrassenkante, die von Bebauung frei gehalten wurden.

Das Plangebiet befindet sich -im Bereich der geplanten Bebauung- auf ca. 639 m üNN und ist weitgehend eben. Östlich ist eine bis zu ca. 2 m hohe Böschung zur dammartig verlaufenden St. 2078 vorhanden. Im Nordwesten liegt eine Moränenkuppe (ca. 652 m üNN) mit steilen Hangbereichen zum Wohngebiet. Eine weitere Moränenkuppe befindet sich im Südwesten.

Die vorgenommene Baugrunderkundung (vgl. Punkt 3.4, Crystal Geotechnik 12.01.2015) im Bereich des WA ergab Decklehm (0,7-1,5 m dick) unter dem Oberboden, der in überwiegend bindige und bereichsweise nicht-bindige Moräneböden übergeht.

Laut aktueller Bodenschätzung (Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung) wird der Geltungsbereich insgesamt als Grünland mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit eingestuft.

Standortkundliche Bodenkarte
(M 1 : 50.000)
Bayerisches Geologisches
Landesamt



Im Plangebiet stehen Parabraunerde und Braunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe aus carbonatreichem Schotter an (22 b). Aus dem sandig-kiesigen Jungmoränenmaterial haben sich im Nordwesten Parabraunerde und Braunerde (29) entwickelt.

- *Auswirkungen des Vorhabens*

Grundsätzlich liegt in den, durch die geplanten baulichen Strukturen sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen versiegelten Bereichen, ein Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion) vor. Ebenso werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die der Lebensmittelproduktion entzogen werden.

Das Gelände ist im Bereich der künftigen Bebauung flach bzw. mäßig geneigt; die Eingriffe in das Relief sind daher begrenzt. Aufgrund der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den nördlichen Hangbereichen ist ein Wall / Abfanggraben vorgesehen, der durch eine sanfte Geländemodellierung im Norden in die vorhandene Topographie eingefügt wird. Der geplante Lärmschutzwall ist in einer Höhe von ca. 3 m über der St. 2078 projektiert.

Aufgrund der geplanten, dorfgemäßen Bebauung wurde ein geringer Versiegelungsgrad festgesetzt.

3.3 Klima und Luft

- *Derzeitiger Umweltzustand*

Das Gemeindegebiet weist hohe Niederschlagsmengen mit durchschnittlich ca. 1.100- 1.300 mm im Jahr auf. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 6 - 7°C und im Bereich der Ayinger Wärmeinsel, zu der auch das Plangebiet zählt, bei 7 - 8°C (Klimakarte 1 :100.000).

- *Auswirkungen des Vorhabens*

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Versiegelung bislang bewachsenen Bodens (Verringerung der Kalt- und Frischluftproduktion) bleiben daher bei Verwirklichung der Planung lokal beschränkt.
Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft von untergeordneter Bedeutung.

3.4 Wasser

- *Derzeitiger Umweltzustand*

Innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Moränenhügelland befinden sich die natürlichen Fließgewässer insbesondere in den Wäldern. Das nächstgelegene Fließgewässer (Tellergraben) liegt in einer Distanz von ca. 2 km. In der Schotterebene sind keine natürlichen Fließgewässer vorhanden. Oberflächengewässer werden daher durch die Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich liegt ein durchgehender Grundwasserspiegel bei ca. 60 m unter Geländeoberkante (geologische Karte von Bayern, Blatt 8036 Otterfing). Bei der im Plangebiet durchgeführten Baugrunduntersuchung (Crystal Geotechnik, 12.01.2015) wurde bis in eine Tiefe von ca. 24 m kein Grund-, bzw. Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der wechselnden Bodenschichtung muss zeitweise, insbesondere nach länger anhaltenden und intensiven Niederschlägen, mit schwebenden Grundwasservorkommen gerechnet werden. Zudem ist in allen Tiefenlagen mit Schichtwasserbildungen zu rechnen (Crystal Geotechnik, 12.01.2015).

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich westlich in der Schotterebene in ca. 700 m Entfernung. (Verordnung des Landratsamtes München über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Aying (Landkreis München) und Valley (Landkreis Miesbach) für die öffentliche Wasserversorgung in der Gemeinde Aying durch den Wasserversorgungsverband Helfendorf (Brunnen I bei Helfendorf) vom 27.09.2005).

Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der nördlich anschließenden steilen Hangbereiche mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

- *Auswirkungen des Vorhabens*

Durch Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung und somit die Grundwasserneubildung grundsätzlich beeinträchtigt. In den unversiegelten Bereichen bleibt die spezifische Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bestehen.
Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Der Aufschluss von Grundwasser bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich wasserrechtlich zu behandeln.

Im Bereich des geplanten Wohngebiets wurden hinsichtlich einer dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ungünstige Untergrundverhältnisse angetroffen (Crystal Geotechnik, 12.01.2015). Das anfallende Niederschlagswasser soll daher auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden(Crystal Geotechnik, 12.01.2015).
Im Norden der Ausweisung ist die Anlage eines Walles / Abfanggrabens zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, vorgesehen. Dieser schließt an eine Regenrückhalte- und Versickerungsanlage im Westen an, die auch das Wasser aus den Privatgrundstücken sowie das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen aufnehmen wird.

Für die Regenwasserrückhalte- und Versickerungsanlage wird, entsprechend der endgültigen Größe und Form, ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Die neuen Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes München Südost anzuschließen; daher sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bei Umsetzung der baulichen Entwicklung ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

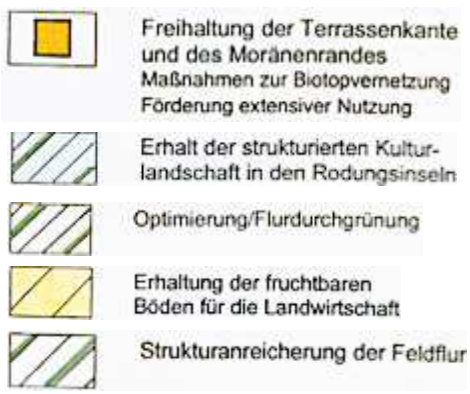
- *Derzeitiger Umweltzustand*

Die Gemeinde Aying weist mit 59,7 % einen hohen Waldanteil auf (Statistik kommunal 2014). Der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft beträgt ca. 34 %, wobei knapp die Hälfte einer Grünlandnutzung unterliegt.

Geltungsbereich und Umfeld
Die Fläche des geplanten Wohngebiets ist überwiegend von Intensivgrünland geprägt. Im Südosten an der St. 2078 befindet sich eine brachliegende Lagerfläche (Brennnessel- und nährstoffreiche Altgrasfluren sowie Gehölzanflug), die Teil einer ehemaligen Betriebsfläche (2012 noch vorhanden, vgl. Google Earth) an der St. 2078 war. Der Baumbestand bestehend aus drei Birken nahe der Erschließungsstraße wurde im Rahmen der turnusmäßigen gemeindlichen Baumschau, unabhängig von der bauleitplanerischen Entwicklung und vor Verfahrensbeginn zur Beseitigung vorgesehen, da die Gemeinde zur Ortsdurchgrünung grundsätzlich eher langlebigeren Arten den Vorzug gibt.

Im unmittelbaren Umfeld sind keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen vorhanden. Ca. 200 m westlich des geplanten Wohngebiets befindet sich ein mit Fichten aufgeforsteter Gehölzbereich, dem ein Mischwaldbestand an der Terrassenkante zur Schotterebene folgt. Die Terrassenkante ist im Landschaftsplan (Karte 5, Arten- und Lebensräume) als Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie als bedeutsam für den Bio

topverbund beschrieben. Maßnahmen zur Biotopvernetzung sollten durchgeführt werden (Karte 10 Entwicklungsgrundsätze).



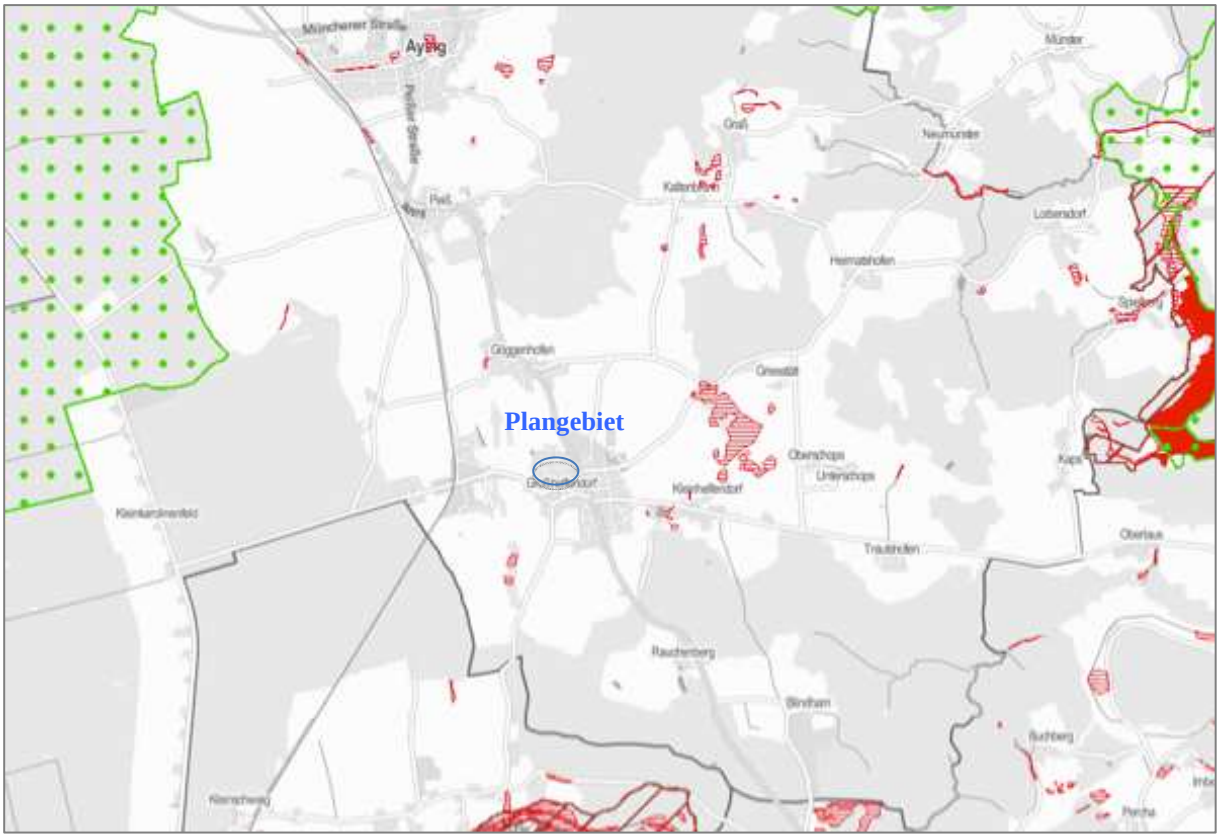
Landschaftsplan
Karte 10
Entwicklungsgrundsätze

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, FFH-Vorprüfung und amtlich kartierte Biotope

Die Waldbereiche im Westen der Gemeinde sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Hofoldinger und Höhenkirchener Forst“ (Verordnung des Landkreises München vom 28. Dezember 1970) und liegen in einer Distanz von ca. 2,3 km vom Plangebiet.
Das flächenhafte Naturdenkmal Bergermoor ist ca. 1,4 km vom Plangebiet entfernt (Verordnung des Landratsamtes München vom 21. Dezember 1979).

Drei FFH-Gebiete befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets. An der östlichen Grenze der Gemeinde liegen Teile des FFH-Gebiets 8037-371 „Kupferbachtal, Glonnquellen und Gutterstätter Streuwiesen“ sowie des Naturschutzgebiets „Kupferbachtal bei Unterlaus“ (NSG-00177.01) (Verordnung vom 27.Mai 1983) in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Das FFH-Gebiet „Mangfalltal“ (8136-371) befindet sich in einer Distanz von 2,5 km. Teilflächen des FFH-Gebiets „Kastensee mit angrenzenden Kesselmooren“ (8037-301) sind ca. 3,8 km entfernt.

Die nächstgelegenen Biotope der amtlichen Biotopkartierung befinden sich in ca. 750 m Distanz und werden durch die Planung nicht berührt.



Auszug aus dem BayernAtlas (geopartal.bayern.de)
rot hinterlegt = Biotope der amtlichen Biotopkartierung
grün hinterlegt = Landschaftsschutzgebiete
braun hinterlegt = FFH-Gebiete
rot, flächig = Naturschutzgebiet

Die Schutzgebiete, bzw. das Naturdenkmal, Waldbereiche sowie sonstige naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden, durch die Art der vorliegenden Planung, nicht beeinträchtigt.

- *Auswirkungen des Vorhabens*

Durch bauliche Maßnahmen und Flächenversiegelung geht potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Das Plangebiet ist durch Flächen gekennzeichnet, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Die Brachfläche des aufgelassenen Lagerplatzes ist überwiegend durch das Vorkommen nitrophiler (stickstoffliebender) Arten geprägt. Zusammengefasst kann daher von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffs bezüglich des Schutzguts Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

Die - durch Planzeichen und Text - festgesetzten Pflanzmaßnahmen bzw. die Anlage extensiven Grünlands in der nördlichen Ortseingrünung (Lärmschutzwall) haben, durch die Schaffung neuer Lebensräume, eine positive Wirkung auf die im Gebiet vorkommenden Arten.

- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzten, zu fangen oder zu töten sowie auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten erheblich zu stören, bzw. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Standorte zu zerstören.

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Durch die bereits beschriebene Nutzung und Ausstattung des Plangebiets weist es eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Säugetiere, Kriechtiere, Lurche, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen kann aufgrund der speziellen Lebensraumansprüche dieser Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Sträucher bzw. Gehölzanflug sind vereinzelt vorhanden. Diese Bereiche sind durch die stark frequentierte Staatsstraße beeinträchtigt. Von den europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie sind insbesondere relativ weit verbreitete, anpassungsfähige Arten als Brutvögel potentiell zu erwarten, z.B. Amsel, Grünfink, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp. Dabei handelt es um Arten, die frei in Gehölzen brüten und in jeder Brutsaison ihr Nest neu bauen.

Die Fällung von Gehölzen erfolgt nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 01.03 - 30.09.

In der Artenschutzkartierung ist in der Ortslage Großhelfendorfs ein Nachweis für das Vorkommen des Mauerseglers (Apus apus, Art der Vorwarnliste, Rote Liste Bayern) vorhanden (80360345, 22.05.2009), dessen Bruthabitate überwiegend mehrgeschossige Gebäude sind. Nahrungshabitat ist der Luftraum. Die geplante Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Bestand dieser Art.

Anlagebedingt gehen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsflächen für Vögel dauerhaft verloren. Da in der Umgebung genügend Ausweichmöglichkeiten gegeben sind, kann die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben.

Bau-, und betriebsbedingt ist nur mit einer geringen Störwirkung in die umgebenden landwirtschaftlichen Fluren zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet eine insgesamt geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die europäischen Vogelarten und für weitere streng geschützte Arten kann das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG nach bisherigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende saP wird daher derzeit nicht für erforderlich gehalten.

3.6 Landschaftsbild und Erholung

- *Derzeitiger Umweltzustand*

Die Gemeinde Aying ist durch ausgedehnte Waldbereiche und Rodungsinseln unterschiedlicher Größe geprägt, in denen sich die Siedlungsbereiche befinden. Um die Ortschaften liegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in der Moränenlandschaft reicher gegliedert sind als in der Schotterebene. Erholungseignung mit einem hohen landschaftsästhetischen Potential ist daher insbesondere um die östlich von Großhelfendorf gelegenen kleinen Ortschaften gegeben. Im Plangebiet ist von einem mittleren Potential (vgl. Landschaftsplan) auszugehen.
Das geplante Wohngebiet liegt in vertiefter Lage im Anschluss an die östlich verlaufende St. 2078. Im Nordwesten und Südwesten befinden sich landschaftsbildrelevante Moränenkuppen mit Weidenutzung. In ca. 300 m Entfernung westlich sind auf einer markanten Terrassenkante am Übergang zwischen Schotterebene und Moränenlandschaft Waldstreifen vorhanden. Im Süden liegt der Ortsbereich.

- *Auswirkungen des Vorhabens*

Die Wirkung des geplanten Wohngebiets auf die Landschaft ist aufgrund der Anlagerung an bereits bestehende Bebauung, der Topographie, der geringen Flächengröße sowie der im Norden vorgesehenen, umfangreichen Grünflächen gering.
Der Höhenverlauf des Geländes wurde berücksichtigt, da die Bebauung am Fuße des Hangs endet. Es werden Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der notwendigen Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwall) sowie des Spielplatzes zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt. In den privaten Grundstücken sind Baumpflanzungen vorgesehen.
Im Rahmen der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 32 sind außerhalb des Geltungsbereichs Pflanzungen geplant, die die Ortseingrünung Im Norden und Westen - in Ergänzung zum nahen Waldbereich - intensivieren.

Die Erholungsfunktion der nahegelegenen Waldgebiete und des reizvollen Moränenhügellands im Osten wird durch die geplanten Ausweisungen nicht berührt.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

- *Derzeitiger Umweltzustand*

Im Umfeld des Plangebiets ist westlich mit den üblichen Immissionen (Gerüche, Lärm, Staub) durch die Landwirtschaft zu rechnen. Im Norden werden diese durch die Anlage der Ausgleichsfläche gemindert.
Die St. 2078 weist eine überörtliche Bedeutung auf und ist stark befahren. Der Kfz-Gesamtverkehr beläuft sich auf 10.125 Fahrzeuge/Tag (vgl. Verkehrsmengenatlas Landkreis München 2010, Stand 8. März 2012). Das Fachbüro Müller-BBM (Schalltechnische Untersuchung, 24.06.2016) beruft sich in seinem Fachbeitrag auf eine Untersuchung (Verkehrsuntersuchung St 2070 und St. 2078, Ortsumfahrung Aying; Stand 2014; Prof. Dr. Ing. Harald Kurzak, 30 Juni 2014), die auf der St. 2078 bis zum Jahr 2030 gegenüber den Ergebnissen der Verkehrszählung 2010 einen Anstieg des Verkehrsaufkommens um 30 % prognostiziert. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Wohngebietsausweisung ist von untergeordneter Bedeutung.

Im Folgenden sind die Baudenkmäler im weiteren Umfeld des Plangebiets aufgeführt. Die Nummerierung entspricht den Zahlen des Luftbildes.

1. Hakenhof (D-1-84-137-25), (Hakenhof, sog. Beim Sixt, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Wohnteil mit Kniestock, Putzgliederungen, Lauben und Wandmalereien, 1922, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), Göggenhofen, Sixenbogen 2; Sixenbogen 4

2. Bauernhaus, Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus, (D-1-84-137-24), (Ehem. Einfirsthof, sog. Beim Oberlindl, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Hochlaube und umlaufender Laube, 17./18. Jh., Bundwerk am Wirtschaftsteil Anfang 19. Jh.(das Haus wurde 1979 abgebaut und in geringer Entfernung des ursprünglichen Standortes wieder errichtet, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), Göggenhofen, Schwaigerweg 6

3. Hakenhof (D-1-84-137-33), (Hakenhof, sog. Beim Gödl, zweigeschossiger Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoss, flachem Satteldach und Balusterlauben, 1. Hälfte 19. Jh., erneuert 1952), Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), Großhelfendorf, Obere Bahnhofstraße 14

4. Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus (D-1-84-137-32), (Ehem. Einfirsthof, sog. Beim Sixweber, zweigeschossiger Mitterstallbau mit flachem Satteldach, Wohnteil unverputzter Blockbau, wohl 18. Jh., Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), Großhelfendorf, Obere Bahnhofstraße 14

5. Bauernhaus (D-1-84-137-35), (Wohnteil des Wohnstallhauses, sog. Beim Jagerbauer, zweigeschossiger Massivbau mit steilem Krüppelwalmdach, wohl 18. Jh. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert), Großhelfendorf, Gruberstraße 3

Bayerischer Denkmal-Atlas / Baudenkmäler

Im Folgenden sind die Bodendenkmäler aufgeführt. Die Nummerierung entspricht den Zahlen des Luftbildes.

1. Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg) (D-1-8036-0074), Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

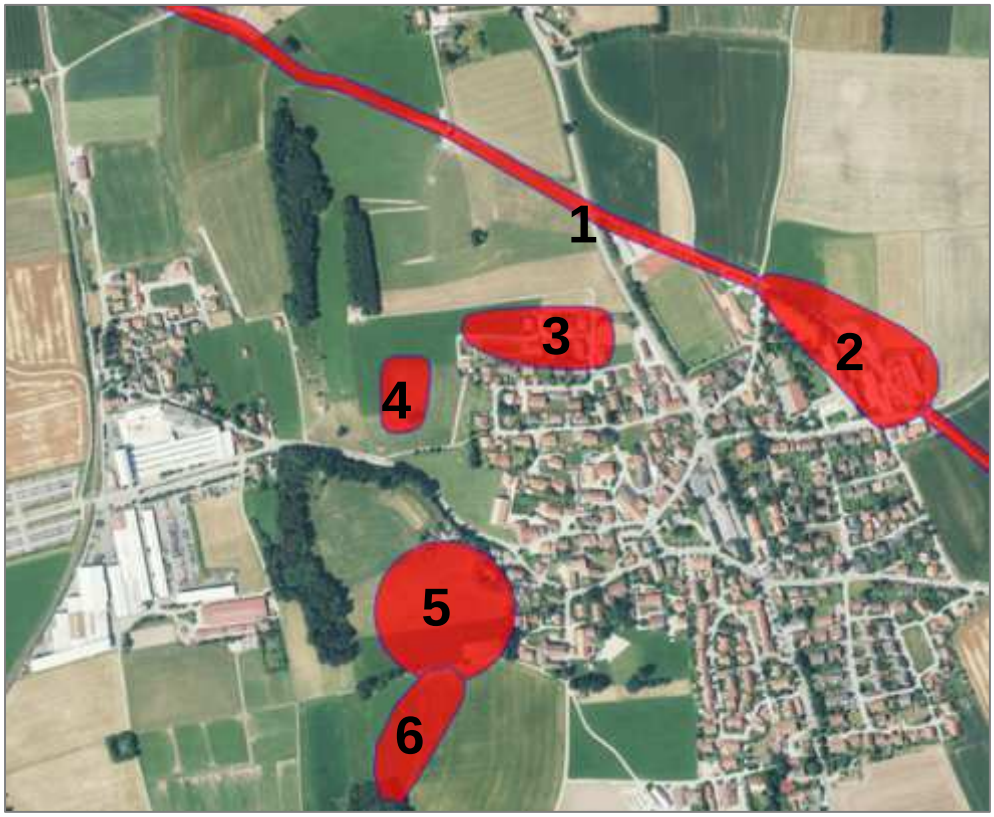
2. Siedlung und Brandgräber vorgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des frühen Mittelalters (D-1-8036-0096), Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

3. Siedlung der Bronze- oder Eisenzeit (D-1-8036-0142), Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

4. Reihengräberfeld des frühen Mittelalters, (D-1-8036-0029), Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

5. Grabhügel unbekannte Zeitstellung (D-1-8036-0151), Benehmen nicht hergestellt, nicht nachqualifiziert

6. Siedlung der Latènezeit, (D-1-8036-0058), Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert



Bayerischer Denkmal-Atlas Bodendenkmäler

- *Auswirkungen des Vorhabens*

Die vorangegangenen baulichen Maßnahmen im Süden des Plangebiets haben keine Bodendenkmäler zu Tage gebracht.

Im gesamten Plangebiet muss jedoch mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Für Bodeneingriffe aller Art ist daher grundsätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 DSchG notwendig.
Im Bebauungsplan werden weitere Hinweise zu den sich daraus ergebenden archäologischen Erfordernissen gegeben. Seitens des Landesamts für Denkmalpflege wird auf einen möglicherweise größeren Umfang qualifizierter Ersatzmaßnahmen hingewiesen.

Im Geltungsbereich liegt Bodendenkmal Nr. 3 (Siedlung der Bronze- und Eisenzeit). Dieses Bodendenkmal wird nur in den Randbereichen berührt. Ca. 150 m außerhalb des Plangebiets befindet sich Bodendenkmal Nr. 4 (Reihengräberfeld des frühen Mittelalters). Es könnte sich aber, gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 19.08.2016, durchaus in dieses hinein erstrecken.

Die kartierten Baudenkmäler werden durch die Planung nicht berührt. Direkte Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Das Fachbüro Müller-BBM (24.06.2016) ermittelte und beurteilte in einer schalltechnischen Untersuchung die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet durch Verkehr und Sport einwir-

kenden Geräuschimmissionen. Insbesondere im Nahbereich der St. 2078 werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 um 12 dB tags und 15 dB nachts überschritten. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein Lärmschutzwall westlich der St. 2078 vorgesehen. Im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets wird ein Gebäuderiegel zum Schutz der dahinterliegenden Wohngebäude und zur Erzielung lärmabgewandter Außenbereiche vorgeschlagen.
An den Fassaden, an denen eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) errechnet wurde, wird auf passive Schallschutzmaßnahmen (einzuhaltende Schalldämmmaße für Außenbauteile, keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bzw. schalldämmende Lüftungseinrichtungen, keine Dachgauben) abgestellt.
Bezüglich der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ist zudem eine schalltechnisch optimierte Wohnungsgrundrissorientierung an den der Sportanlage zugewandten Fassaden erforderlich.

Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wurden die Bauräume in der Fassung vom 08.11.2016 bei den Parzellen 16/17 geändert und zu einer Parzelle (Parz. 16) zusammengefasst. Hier ist nun eine geschlossene Riegelbebauung mit einseitiger Grundrissorientierung nach Westen vorgesehen.

Für das Schutzgut „Mensch“ entstehen beschränkte Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub während der Bauzeit.

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung

Um das Planungsziel einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Großhelfendorf zu verwirklichen, kann der Eingriff nicht vermieden werden. Zur Reduzierung der voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen angestrebt und im Bebauungsplan festgesetzt:

Schutzgut Boden

- Begrenzung der Nutzungsdichte auf GRZ 0,3
- Minimierung der Eingriffe in das Relief durch Begrenzung von Aufschüttung und Abgrabung
- Schutz des Oberbodens bei allen Baumaßnahmen

Schutzgut Wasser

- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone, soweit möglich
- Rückhaltung und verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf nicht überdachten Stellplätzen und privaten Fahrflächen

- Versickerung des Niederschlagswassers in einem Rückhalte- und Versickerungsbecken westlich des Plangebiets

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Planungsareals mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, bzw. Obstbäumen
- Einfriedungen sollen am Ortsrand und zwischen den Grundstücken mit Bodenfreiheit hergestellt werden, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen für Kleinlebewesen zu vermeiden
- Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße
- Anlage extensiv genutzter Wiesenflächen im Bereich des Lärmschutzwalles

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

- Festsetzung einer moderaten, aufgelockerten Bebauung
- Festsetzung einer großzügigen Grünfläche im Norden mit Pflanzgeboten zur Ortsrandgestaltung im Bereich des Spielplatzes, Lärmschutzwalls und in den privaten Grundstücken
- vorgesehene Gliederung des Straßenraums der Erschließungsstraßen durch Baumpflanzungen und straßenbegleitende Grünstreifen
- Anlage einer Baumreihe längs der St. 2078

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- Errichtung eines Fuß- und Radweges sowie einer Querungshilfe im Bereich der Staatsstraße
- Anlage von großzügigen öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird eine großzügige Grünfläche zur Ortsrandgestaltung festgesetzt. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist eine Erfüllung der in folgender Checkliste genannten Kriterien gegeben und die **vereinfachte Vorgehensweise** (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ S. 6) somit begründet.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes München; Bereich Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht vom 08.09.2016 wird folgendes ausgeführt.
Wie von der Gemeinde dargestellt, wurde der Baumbestand - bestehend aus drei Birken - im Rahmen der turnusmäßigen gemeindlichen Baumschau, unabhängig von der bauleitplaneri-

schen Entwicklung und vor Verfahrensbeginn zur Beseitigung vorgesehen, was zwischenzeitlich unter Einhaltung von § 39 BNatSchG erfolgt ist. Birken sind kurzlebige, flachwurzelnde Pioniergehölze. Im Sinne einer langfristigen Ortseingrünung wurde daher östlich der Hirschbergstraße - im Bereich der Birken - bereits eine Baumreihe mit Linden gepflanzt. Diese Gehölze können in die Planung integriert oder gegebenenfalls umgepflanzt werden.

Das Oberflächenwasser wird, wie die Begründung ausführt, in einer gemeindlichen Rückhalte- und Sickeranlage westlich des Wohngebiets gesammelt und versickert. Das Niederschlagswasser ist hierzu auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine gemeinsame Rückhaltung und Versickerung weniger Baugrundstücke stellt keine zentrale Regenwasserableitung dar und ist differenziert von Regenwasserkanälen mit direktem Einlauf in Vorfluter zu betrachten. Insoweit handelt es sich hier um eine gruppenweise dezentrale Versickerung. Überdies wurde die sickerfähige Ausführung von Stellplätzen und Garagenzufahrten festgesetzt. Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind also vorgesehen.

Die Belange des Denkmalschutzes mit den - in diesem Rahmen - möglicherweise vorzunehmenden Ersatzmaßnahmen sind grundsätzlich in einem eigenständigen Verfahren zu behandeln. Im Bebauungsplan werden Hinweise zur archäologischen Begleitung der Baumaßnahmen gegeben, die in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen haben. Die vorangegangenen baulichen Maßnahmen in diesem Gebiet haben keine Bodendenkmäler zu Tage gebracht.
Die Eingriffsregelung gem. Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) bezieht sich auf den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (§ 1 a Abs. 3 BauGB), nämlich der Auswirkungen auf Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise wurde in diesem Sinne abgearbeitet. Bezüglich des Schutzgutes Boden wird der Versiegelungsgrad durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Seltene Böden, Böden mit einer Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen oder kulturhistorisch bedeutsame Böden, die durch heute nicht mehr gebräuchliche acker- oder kulturbauliche Maßnahmen entstanden sind, sind nicht vorhanden.

(Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, vgl. Abb. 2, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

1. Vorhabenstyp WA (GRZ nicht größer als 0,3), Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
2. Schutzgut Arten und Lebensräume Es sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen, Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung werden ergriffen.
3. Schutzgut Boden Begrenzung des Versiegelungsgrads durch geeignete Maßnahmen
4. Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigung von Quellen, Quellfluren und regelmäßig überschwemmten Bereichen, ausreichender Flurabstand zum Grundwasser Im Baugebiet werden geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
5. Schutzgut Luft / Klima keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen und zugehörigen Kaltluftentstehungsgebieten
6. Schutzgut Landschaftsbild Das Baugebiet liegt angrenzend an eine bestehende Bebauung. Durch die umgebende Topographie sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verzeichnen. Es sind umfangreiche Grünflächen und geeignete Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten einschl. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist insgesamt als gering einzustufen. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Die visuellen Auswirkungen auf die Umgebung sind begrenzt und können durch Maßnahmen zur Eingrünung gemindert werden.
Da die Maßnahme der Ortsabrundung dient und an ein bereits bestehendes Wohngebiet angelagert wird, werden keine alternativen Planungsmöglichkeiten vorgeschlagen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Gemeinde die Möglichkeit einer moderaten Siedlungsentwicklung verwehrt.

7. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Bezüglich der Verkehrs-, Sport- und Gewerbegeräusche wurde eine Untersuchung der einwirkenden Geräuschimmissionen (MÜLLER-BBM GmbH, 24.06.2016, Bericht Nr. M118008/02) durchgeführt.

Zudem wurde ein Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik, 12.01.2015) für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets erstellt.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde vorrangig die Maßnahmen zur baulichen Gestaltung, Eingrünung und Regenwasserableitung und –Rückhaltung prüfen. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Aying, Landkreis München beabsichtigt zur geordneten Entwicklung des Ortsteils Großhelfendorf die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 31 „Großhelfendorf Nordwest“.
Geplant ist die Ausweisung der Flurnummern 569 Teilfl., 569/1 Teilfl., 569/2, 562/9 Teilfl., 562/24, 580 Teilfl., 399 Teilfl. (Rosenheimer Straße), 527/10, 523/6, 47 Teilfl., (Hirschbergstraße), jeweils Gemarkung Helfendorf, nach § 4 (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet bildet den künftigen nördlichen Ortsrand des Ortsteils Großhelfendorf westlich der Rosenheimer Straße.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an Bebauung und im Osten an die St. 2078. Im Norden und Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- bzw. Weideland) vorhanden. Das Plangebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland, das von einem Feldweg durchzogen wird. Im Südosten befindet sich eine brachgefallene Lagerfläche.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft / Klima und Wasser sind als gering zu bezeichnen. Bei Realisierung des Baugebiets sind Eingriffe in das gewachsene Bodengefüge erforderlich. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist gering. Zur Einbin-

dung in die Landschaft sind umfangreiche Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten durch Planzeichen und Text vorgesehen.

Aufgrund des moderaten Nutzungsgrades sowie der wirksamen Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Festsetzung einer großzügigen Grünfläche zur Ortsrandgestaltung) kann für das geplante Allgemeine Wohngebiet die vereinfachte Vorgehensweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt werden. Es entsteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Entwurf vom 10. 05. 2016
Fassung vom 08. 11. 2016
Fassung vom 07. 03. 2017

Aying, den 07. 03. 2017 Falkenberg, den 07. 03. 2017

..... (Siegel) .....
Eichler, 1. Bürgermeister Baumann, Architekt

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas, www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bodeninformationssystem Bayern: GeoFachdatenAtlas , www.bis.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (01.07.2015): Artenschutzkartierung

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2013): Landentwicklungsprogramm (LEP)

BAYERISCHES STAATSMINISTERUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BÜRO PROF. KAGERER GMBH (2001): Landschaftsplan

CIMA Beratung + Management GmbH, München (Dezember 2015): Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Großhelfendorf, Gemeinde Aying

CRYSTAL GEOTECHNIK (12.01.2015): Baugrunderkundung, Baugrundgutachten

MÜLLER-BBM GMBH (24.06.2016): Untersuchung der einwirkenden Geräuschimmissionen (Bericht Nr. M118008/02)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR: Verkehrsmengenatlas Landkreis München 2010

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN (24.10.1989): Flächennutzungsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (30. April 2013): Regionalplan der Region München (14)

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE MOOSACH (Aufstellung im Parallelverfahren 2016): 21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Großhelfendorf Nord“

Gesetze und Verordnungen:
Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2010
Bayerisches Denkmalschutzgesetz vom 27.07.2009
Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23.02.2011