

BEGRÜNDUNG zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans "Großhelfendorf, nördlich Untere Bahnhofstraße"

gefertigt: 03.06.2008

geändert: 30.06.2009, 24.11.2009

Gemeinde Aying

Plangebiet Ortsteil Großhelfendorf, Gemarkung Helfendorf

Flur Nr. 604/2, 614/2, 614, 618/1, 618/9, 618/3, 618/4, 618, 618/7, 618/6, 618/8, 618/5, 618/2, 617/1, 617/2, 617/3, 617, 616/3, 616/11, 616/12, 616/13, 638, 634, 635/4, 635/10, 635/3, 635/5, 635/11, 635, 635/6, 638/1, 634/1, 635/9, 635/7, 635/8, 614/5, 641/2, 633, 633/2, 771 Teilfl., 614/9 Teilfl.

A) Anlass und Ziele des Flächennutzungsplans

1. In seiner Sitzung vom 12.02.2008 hat der Gemeinderat der Gemeinde Aying den Beschluss gefasst, für die Fläche nördlich der Unteren Bahnhofstraße in Großhelfendorf einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Da diese Überplanung nicht dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying entspricht, hat die Gemeinde Aying in der gleichen Sitzung vom 12.02.2008 auch die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen.
3. Ziel dieser Überplanung ist, die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche nördlich der Unteren Bahnhofstraße entsprechend den Erfordernissen der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M68 737/2) und der lufthygienischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M77 406/1) anzupassen.
Der überwiegende Teil dieser Fläche ist bisher fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut und soll künftig, in Verbindung mit noch zu bebauenden Flächen, als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.
4. Darüber hinaus sollen die nördlich und östlich angrenzenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

B) Bestand und Lage des Plangebiets.

1. Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsteil von Großhelfendorf.
Es hat in Nordsüd- bzw. Ostwestrichtung jeweils eine Länge von ca. 200 m.
2. Es wird im Süden zum überwiegenden Teil durch die bestehende Gewerbebebauung der Firma Fritzmeier begrenzt. Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.
Im Westen, zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Plangebiet, verläuft in einem mittleren Abstand von ca. 35 m die S-Bahnlinie S 7 München-Kreuzstraße.
3. Derzeit bereits vorhanden sind innerhalb des Plangebiets 21 Wohngebäude als Einzel- bzw. Doppelhaushälften. Weitere 4 Einzelhäuser sind durch Vorbescheid gemäß Art. 75 BayBO bereits genehmigt.
4. Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des östlichen Bereichs, eben.
Im östlichen Bereich steigt das Gelände um ca. 4,00 m an.
5. Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Münchener Schotterebene).
6. Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 35 m unter Gelände.
7. Entfernungen:

a) Rathaus Aying	2.800 m	e) öffentl. Verkehrsmittel:	
b) katholische Kirche Kleinhelfendorf	1.600 m	S-Bahnhaltestelle Großhelfendorf	100 m
c) Grundschule Großhelfendorf	900 m	f) Versorgungsläden Großhelfendorf	700 m
d) Kindergarten Großhelfendorf	900 m	g) Geldinstitute Großhelfendorf	700 m

C) Planungsrechtliche Voraussetzung

1. Die Gemeinde Aying verfügt über einen, mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 24.10.1989, Aktenzeichen 420-4621-M-2-1, genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.11.1989.
2. In diesem Flächennutzungsplan ist das Instruktionsgebiet mit Flächen für "Mischgebiet", „Bahnanlagen“ und „öffentliche Parkfläche“ (Verkehrsfläche) dargestellt.
3. Künftig wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ und "Mischgebiet" dargestellt.

D) Erläuterung des Flächennutzungsplanentwurfs

1. Bestimmend für den Planentwurf ist das ortsplannerische Ziel, nördlich der vorhandenen Gewerbebebauung eine Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung nach § 34 BauGB zu begrenzen. Entsprechend den durch Gutachten ermittelten Emissionen sind diese nördlich angrenzenden Flächen als „Mischgebiet“ bzw. als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
2. Aufgrund einer Untersuchung bezüglich der Einwirkung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) vom ca. 150 m östlich gelegenen Hang auf die derzeitige bzw. künftige Bebauung sind am östlichen Rand des Plangebiets entsprechende

Maßnahmen zu treffen. Diese sind im künftigen Bebauungsplan „Aying Nr. 23“ entsprechend festgesetzt.

3. Nach Aufteilung der Liegenschaften des Bundeseisenbahnvermögens im Umfeld des Plangebiets verblieb das Grundstück Flurnr. 616/3 (ehem. Bahnwärterhaus) als nicht Bahnnotwendige Immobilie beim Bundeseisenbahnvermögen. Entsprechend der Planung ist die Darstellung der Flurnr. 616/3. Gmkg. Helfendorf erst wirksam mit Vorliegen der bestandskräftigen Entscheidung durch das Eisenbahn-Bundesamt über die Freistellung des Grundstücks von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz vom 27.12.1993, zusetzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 25.05.2009).

E) Erschließung

1. Die vorhandene Bebauung des Plangebiets ist bisher erschlossen durch die Untere Bahnhofstraße, mit Privatwegen (öffentlich gewidmete Eigentümerwege) sowie der Unteren Bahnhofstraße und der Straße „Osterholzfeld“.
2. Zur Erschließung des zusätzlichen Planbereichs ist eine Weiterführung der Osterholzstraße mit Anbindung an die Untere Bahnhofstraße vorgesehen.

F) Grünordnung

1. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll der im Flächennutzungsplan dargestellte vorhandene Baumbestand, u.a. eine schützenswerte Linde, westlich des Plangebiets gesichert werden.
2. Die freie Landschaft hin Richtung Norden und Osten ist mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) abgegrenzt, um eine natürliche Einbindung der künftigen Bebauung in die freie Landschaft zu erreichen.

G) Altlasten

Der Gemeindeverwaltung liegen weder Hinweise noch Kenntnisse zu sog. "Altlastenverdachtsflächen" innerhalb des Plangebiets vor.

H) Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung wird bereits durch vorhandene Leitungen (Strom, Wasser, Abwasserkanal) versorgt. Durch Weiterführung der vorhandenen Leitungen ist die Erschließung der zusätzlichen Bebauung innerhalb des Plangebiets gesichert.

I) Planungsdaten

1. Größe des Planungsgebiets ca. 47.500 m²

K) Immissionen

1. Innerhalb des Plangebiets wirken Immissionen ein in Form von: Lärm, Staub und Geruch
Diese Immissionen können verursacht werden durch:
 - die westlich vorbeiführende S-Bahnstrecke München-Kreuzstraße (mit Ausnahme des Bauraumes Nr. 21 -ehemaliges Bahnwärterhaus- beträgt der kürzeste Abstand der Bauräume zur Bahn 35 m).
 - den im Süden angrenzenden Gewerbebetrieb der Fa. Fritzmeier.
 - den inneren Erschließungsverkehr
 - die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
2. Im künftigen Bebauungsplan für diesen Planbereich Aying Nr. 23 "Großhelfendorf, nördlich Untere Bahnhofstraße" werden auf Grundlage einer schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM GmbH Festsetzungen zur Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte getroffen.

L) Eingriff/Ausgleich

Nachweis zur Ermittlung von Ausgleichsbedarf: Die für den Eingriff erforderliche Fläche wird innerhalb des Plangebiets ausgeglichen (siehe Bebauungsplan „Aying Nr. 23“).

Aying, den 03. FEB. 2010




Johann Eichler
(Erster Bürgermeister)