

**14. Änderung des Flächennutzungsplans
"Großhelfendorf, nördlich Untere Bahnhofstraße"**

Gemeinde Aying, Ortsteil Großhelfendorf

Plangebiet 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.**1. Einleitung****1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Wie in der Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt, soll für die Fläche nördlich der Unteren Bahnhofstraße in Großhelfendorf ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da diese Überplanung nicht dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying entspricht, hat die Gemeinde Aying auch die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

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 einem „Mischgebiet“ entsprechen.

Darüber hinaus sollen die nördlich und östlich angrenzenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Berücksichtigt wurden auch die Vorgaben des Landschaftsplans in dem der östliche Teil des Plangebietes als Fläche zur Ortserweiterung mit Optimierung der Ortsränder dargestellt ist. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Mischgebiet" bzw. "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**SCHUTZGUT BODEN**

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Münchner Schotterebene).

Auswirkungen:

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung, zu einem Drittel als "Mischgebiet" und zu ca. zwei Drittel als "Landwirtschaftliche Fläche", erhöht sich d. Versiegelungsgrad durch d. Erweiterung in geringem Umfang.

Ergebnis: Aufgrund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 35 m unter Gelände.

Auswirkungen: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in einer Wärmeinsel, die im Vergleich zur Umgebung eine um ein Grad Celsius wärmere Jahresmitteltemperatur besitzt. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Planungsgebietes sind klimatisch als Kaltluftentstehungsgebiete einzuordnen.

Auswirkungen: Baubedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, während anlagebedingt die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet verloren geht. Die im Vergleich zur vorhandenen Umgebung geringe Erweiterung der Bebauung nach Norden und der Erhalt des großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes nördlich des Plangebietes verändern das Lokalklima voraussichtlich nicht.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT PFLANZEN

Beschreibung: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Der bisherige Flächennutzungsplan weist auf eine Linde als erhaltenswerten Baum hin (im Landschaftsplan als Naturdenkmal dargestellt). Diese wird neben dem im westlichen Planbereich vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestand in der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Es ist kein weiterer Baum- und Heckenbestand vorhanden.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT TIERE

Beschreibung: Nach Überprüfung des Geländes im Bebauungsplanumgriff sind unter Betrachtung des derzeitigen Bestandes (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) in Gegenüberstellung mit den neu geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten. In einer saP-Vorprüfung durch das Büro LUZ Landschaftsarchitekten vom 13.06.2009 wurde festgestellt, dass nachzeitigem Kenntnisstand keine Arten im Plangebiet vorkommen, für die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angezeigt wäre.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung: Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung: Auf das Plangebiet wirken von Westen her die Verkehrsgeräuschimmissionen der Bahnlinie München-Kreuzstraße, von Süden der öffentlichen Unteren Bahnhof- und Forststraße nebst P+R Parkplatz und die Anlagengeräusche des Gewerbebetriebes Fritzmeier ein. Diese Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M68 737/2) untersucht.

Die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsfläche nördlich der Unteren Bahnhofstraße wird entsprechend den Erfordernissen der schalltechnischen Untersuchung angepasst und um ein "Allgemeines Wohngebiet" im Norden erweitert.

Auswirkung: Die zulässigen Immissionen werden im Änderungsbereich des vorhandenen "Mischgebiets" zum "Allgemeinen Wohngebiet" reduziert.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (GERUCHSIMMISSIONEN)

Beschreibung: Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen hervorgerufen durch die bestehende Lackieranlage der Fa. Fritzmeier ein, welche in einer lufthygienischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M77 406/1) untersucht wurden.

Auswirkung: Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs treten Zusatzbelastungen durch Gerüche auf. Eine Gesundheitsgefahr ist selbst mit einer erheblichen Belästigung durch Gerüche i.d.R. nicht verbunden.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Etwa eine Drittel des Planbereichs ist bisher im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" dargestellt und ca. zwei Drittel als "Landwirtschaftliche Fläche". Im Landschaftsplan ist der östliche Teil des Plangebietes als Fläche zur Ortserweiterung mit Optimierung der Ortsränder dargestellt.

Auswirkungen: Der nördliche Ortsrand wächst um ca. 60 m nach Norden. Im Osten des Planbereichs wird der Ortsrand optimiert.

Ergebnis: Es kann von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: nicht vorhanden

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die "Landwirtschaftliche Fläche" würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen blieben weiterhin unberücksichtigt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Im künftigen Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

SCHUTZGUT WASSER

Im künftigen Bebauungsplan wird auf die schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen und die flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Maßnahmen zur verträglichen orts- und landschaftstypischen Einbindung der Wohngebäude werden durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung und der Ausbildung eines Ortsrandgrüns getroffen.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

Lärmimmissionen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

SCHUTZGUT MENSCH (GERUCHSIMMISSIONEN)

Die Geruchsimmissionen werden bei der Platzierung der Bauräume im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.2 Ausgleich

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht, da es das Ziel des Flächennutzungsplans war, die schallschutztechnischen Erfordernisse in diesem Bereich zu regeln.

6. Beschreibung d. verwendeten Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying verwendet. Als Beurteilungsgrundlage für das Schutzgut Mensch (Lärm) dienen die schalltechnischen Untersuchungen der Müller-BBM GmbH (Berichte Nr. M68 737/2 und M81 538/1). Das Schutzgut Mensch (Geruch) wurde nach der lufthygienischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M77 406/1) beurteilt.

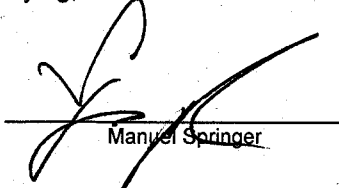
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung erheblichen Umweltauswirkungen hat, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Tiere	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Aying, den 24.11.2009


Manuel Springer