

Bebauungsplan Nr. 33
„Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“,
Gemeinde Aying

- Begründung -

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-0015-12019/186

Rechtskräftig seit 12.12.2019

Exemplar für Bauleitplanung / ~~Bauvollzug~~ des
Landratsamtes München

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying



Tel. 08095/9095-0 Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Fassung vom: 12.02.2019
Geändert am: 02.07.2019
Geändert am: 08.10.2019

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	2
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	2
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	4
7. Erschließung.....	5
8. Immissionsschutz.....	5
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	7

Anhang

- Systemskizze zu der Festsetzung A) 10.2.3 Dachgauben
- Systemskizze zu der Festsetzung A) 10.2.5 Standgiebel
- Systemskizze zu der Festsetzung A) 10.2.6 Zwerchgiebel
- Skizze der Abstandsflächen

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Aying hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung eines im östlichen Anschluss an die S-Bahnlinie gelegenen Wohngebietes zu schaffen und damit dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der -ortsansässigen- Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die überbaubare Grundfläche unter 10.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigtem Verfahren nach § 13 b BauGB.

Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wird neben der gestalterischen Anbindung an das benachbarte Wohngebiet auf die immissionsschutzfachlichen Belange aufgrund der im Westen gelegenen Bahntrasse und auf die Ableitung des Hangwassers aufgrund eines im Osten angrenzenden Höhenzuges das besondere Augenmerk gerichtet.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,23 ha große Plangebiet, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, liegt im Westen von Großhelfendorf, östlich der Trasse der S-Bahn und grenzt unmittelbar nördlich an das bestehende Wohngebiet „Osterholzfeld“ an. Des Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Ortszentrum von Großhelfendorf liegt südöstlich, in ca. 800 m Entfernung.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aying verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher vom Gemeinderat am 27.11.2018 festgestellt und vom Landratsamt München am 31.05.2019 genehmigt wurde (rechtsgültig seit 29.08.2019). Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1

bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen in den Ortszentren vorhanden sind, die Erschließungssituation für derartige Einrichtungen als nicht ausreichend angesehen wird und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von sieben Einzelhäusern, vier Doppelhäusern und einem Dreispänner vor.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Durch Festsetzung von Bauräumen, einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich eine für den Standort verträgliche Dichte und Kubatur ermöglicht. Die Wandhöhe ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses.

Die geschwungene Führung der Erschließungsstraße führt zu einem gefälligen, optisch ansprechenden Straßenraum.

Zugleich wird durch die Vielfalt an Hausformen den unterschiedlichen Ansprüchen der Wohnraum-suchenden Rechnung getragen. Durch Stellung der Hauptbaukörper sowie durch Abrücken der Nebengebäude von den Hauptgebäuden werden traditionelle Strukturen des ländlichen Raums aufgegriffen und neben einer hohen städtebaulichen Qualität eine hohe Wohnqualität erzielt, indem die Raumbelichtung optimiert ist. Die Dimensionierung von Haupt- und Nebengebäuden ist funktions- bzw. proportionsgerecht, die Bildung von differenzierten und lebendigen Hof- und Straßenräumen ist gewährleistet.

Das städtebauliche Konzept einschließlich der Abstände zwischen den Baukörpern wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen verankert. Geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen (s. Skizze) werden zugunsten der Umsetzung des beabsichtigten, städtebaulichen Konzeptes für angemessen erachtet. Eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ist ebenso wie eine hinreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Durch Festsetzung von Höhenbezugspunkten ist eine Einbindung der Bebauung in die Umgebung sichergestellt und wird der angrenzende Hangbereich gewürdigt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen.

In der Anlage zur Begründung sind die gemäß Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zulässigen

Dachgauben, Standgiebel und Quergiebel illustriert.

4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke stellen eine qualitätsvolle Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft sicher und dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Die zentrale Grünfläche dient zugleich als Begegnungs- und Kommunikationsraum.

4.5 Stellplatzkonzept

Das im Bebauungsplan verankerte Stellplatzkonzept würdigt die Vorgaben zur Dichte der Bebauung und zum Maß der baulichen Nutzung. Zugleich wird durch das Stellplatzkonzept sowie durch Abrücken der Garagen von den Hauptbaukörpern eine optische Durchlässigkeit des Gebietes etabliert. Sofern die Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden, sind diese mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen, damit Dimension und Proportionen von Haupt- und Nebengebäude gewahrt bleiben.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“ wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigtem Verfahren aufgestellt. Demzufolge entfällt für diese Änderung die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ist durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert und durch grünordnerische Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird.

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung angefertigt (Ökologiebüro Gruber, 08.10.2019), die zusammenfassend zu dem Ergebnis kam, „dass der Bebauungsplan Nr. 33 „Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“ zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt“. Die Details sind der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird von der bestehenden Unteren Bahnhofstraße erschlossen. Von dieser zweigt eine innere Erschließungsstraße ab, die eine Anbindung an die bestehende Straße „Osterholzfeld“ aufweist, über welche auch das südlich angrenzende, bestehende Wohngebiet erschlossen ist.

Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 6 m auf und wird mit einer ca. 4,50 m breiten Fahrbahn und daran angrenzenden Banketten/Grünstreifen ausgestaltet werden. Dadurch ist auch gewährleistet, dass Zäune in einem hinreichenden Abstand von der Fahrbahn errichtet werden, so dass genügend Platz für z. B. Schneelagerungen bereitsteht.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Zum Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen wird das bestehende Sickerbecken am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlängert (Fl.Nr. 604/2, Gemarkung Helfendorf).

Die Wasserversorgung erfolgt im Bereich Gemarkung Helfendorf über den Wasserversorgungsverband Helfendorf.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal des Zweckverbandes München Süd-Ost.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Bayernwerk) gesichert.

8. Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine Untersuchung des einwirkenden Bahnlärms von der Müller-BBM GmbH, Planegg durchgeführt (Bericht-Nr. 149159/01, 06.06.2019), welche nachstehend als Auszug wiedergegeben ist:

„Auf das Bebauungsplanareal Nr. 33 „Großhelfendorf, Nördlich Osterholzfeld“ wirken von Westen

die Verkehrsgeräuschimmissionen der Bahnlinie München-Kreuzstraße, von Süden die Gewerbe-geräusche der Firma Fritzmeier und der sich daran anschließenden Gewerbeflächen ein.

Die von Süden einwirkenden Geräuschimmissionen der Firma Fritzmeier und deren benachbarte Gewerbeflächen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanareals Nr. 23 „Großhelfendorf, Nördlich untere Bahnhofstraße“ im Jahr 2008 von der Firma Müller-BBM detailliert untersucht. Der Müller-BBM Bericht Nr. M68737/2 vom 16. Dezember 2008 kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerblichen Geräuschimmissionen die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) in der nördlichen Hälfte des Bebauungsplanareals Nr. 23 sicher einhalten. Von daher ist auch ohne neuerliche Untersuchung von einer Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für das weiter von der Firma Fritzmeier entfernt gelegene Wohngebiet im Bebauungsplanareal Nr. 33 auszugehen.

Demgegenüber war nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren Aying Nr. 23 davon auszugehen, dass die von Westen einwirkenden Bahn-geräusche an den nächstgelegenen Baukörpern die Anforderungen technischer Regelwerke über-treffen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurden daher von der Firma Müller-BBM die Schienenverkehrsgeräuschimmissionen nach der Schall 03 – 2014 berechnet und anhand der Ori-entierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. der hilfsweise herangezogenen Immissions-grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Müller-BBM Bericht Nr. M149159/01 vom 06. Juni 2019 zusammengefasst.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplanareal im Nahbereich der Bahnstrecke die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht übertroffen werden. An den der Bahnlinie nächstgelegenen Bauräumen Nrn. 1, 17 und 18 werden auch die hilfsweise heran-gezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Höhe von 49 dB(A) nachts überschritten.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen beschränken sich größtenteils auf die Nachtzeit. Die höchsten Überschreitungen des Orientierungswertes des Beiblattes 1 zur DIN 18005 betragen in diesem Beurteilungszeitraum bis zu 8 dB, die höchste Überschreitung des Im-missionsgrenzwertes der 16. BImSchV bis zu 4 dB.

An den sich an die geplanten Wohngebäude anschließenden, zum Aufenthalt bestimmten Freibe-reichen (Terrassen und Gärten) wird mit wenigen Ausnahmen der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags sicher eingehalten. Le-diglich an den schienennahen Bauräumen Nrn. 17 und 18 errechnen sich vergleichsweise geringe Überschreitungen um 1 dB. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) am Tag werden jedoch sicher eingehalten.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrslärmbelastung in der Tagzeit ist es zum Schutz

der Freibereiche nicht zwingend erforderlich, weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung der Bahngeräusche vorzusehen. Vorsorglich wurde jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft, ob es möglich ist, durch die Errichtung einer quellennahen Lärmschutzwand an der Bahnlinie bzw. eine schalltechnisch optimierte Ausrichtung der Wohngebäude am Westrand des Bebauungsplanareals den Lärmeintrag in das Baugebiet nochmals deutlich zu reduzieren. Im Zuge der Planung stellte sich heraus, dass die Umsetzung solcher aktiven Maßnahmen zwar schalltechnisch wirksam, jedoch aus anderen städtebaulichen Randbedingungen nicht umsetzbar ist.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Aying dazu entschlossen, zur Bewältigung der Lärmsituation an den Fassaden, an denen durch den Bahnlärm die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nachts überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um nachts ausreichend niedrige Innenschallpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um

- die Vorgabe von einzuhaltenden, gesamtbeschreibenden Schalldämmmaßen für die Außenbauteile und
- die Benennung der Fassadenabschnitte, an denen für Schlaf- und Kinderzimmer aufgrund der relativ hohen nächtlichen Verkehrslärmbelastung geeignete Maßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Prallscheiben oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen zur Sicherstellung einer dauerhaften fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen sind.“

Zum Bebauungsplan wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung von der Müller-BBM GmbH, Planegg durchgeführt (Bericht-Nr. M150973/01, 11.07.2019), deren Ergebnisse in entsprechenden Hinweisen mündete. Nachstehend sind die Ergebnisse zusammenfassend wiedergegeben:

Erschütterungen:

Die prognostizierten Erschütterungen können die Anforderungen nach DIN 4150-2 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet einhalten.

Sekundärer Luftschall:

Die prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen können die Anforderungen an das Maximalpegelkriterium für den Nachtzeitraum in großen Teilen des Plangebietes nicht einhalten.

Zur Reduzierung der prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen sind Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen:

Für gewisse Estrichkombinationen (Estrichabstimmfrequenz f_E) sind günstigere Immissionswerte zu erwarten. Zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmissionen sollte die Estrichabstimmfre-

quenz im gesamten Plangebiet Werte von $f_E \leq 50$ Hz oder $f_E \geq 80$ Hz aufweisen.

Die Vorgaben an die Estrichabstimmfrequenzen sind primär im Bereich „Schlafen“, „Kind“ etc. und im Bereich „Wohnzimmer“ zu erfüllen.

Unter den vorgegebenen Estrichabstimmfrequenzen können die sekundären Luftschallimmissionen die Anforderungen unter Berücksichtigung des Beurteilungsspielraumes an den Maximalpegel zur Nachtzeit ($L_{\max} \leq 35 + 5 = 40$ dB(A)) auf dem gesamten Plangebiet einhalten.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“, Gemeinde Aying ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.


Aying, den

11.12.2019



Johann Eichler
1. Bürgermeister

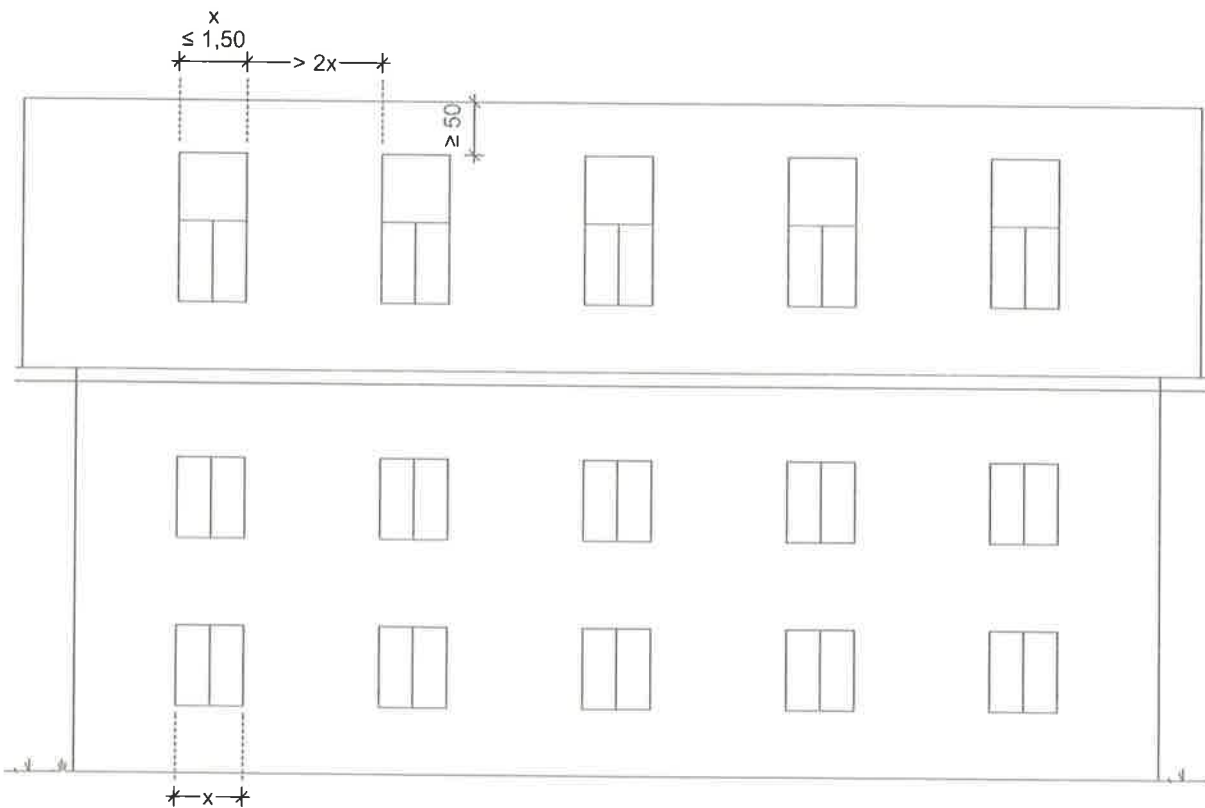
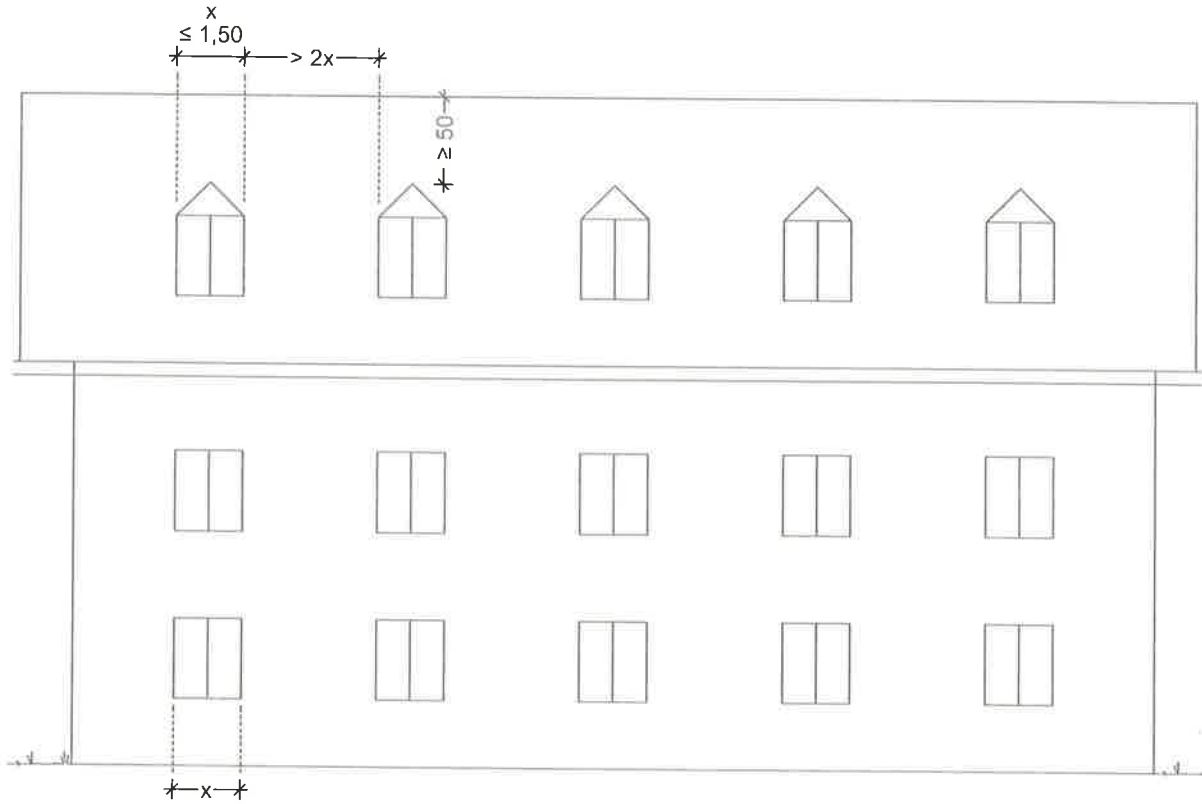




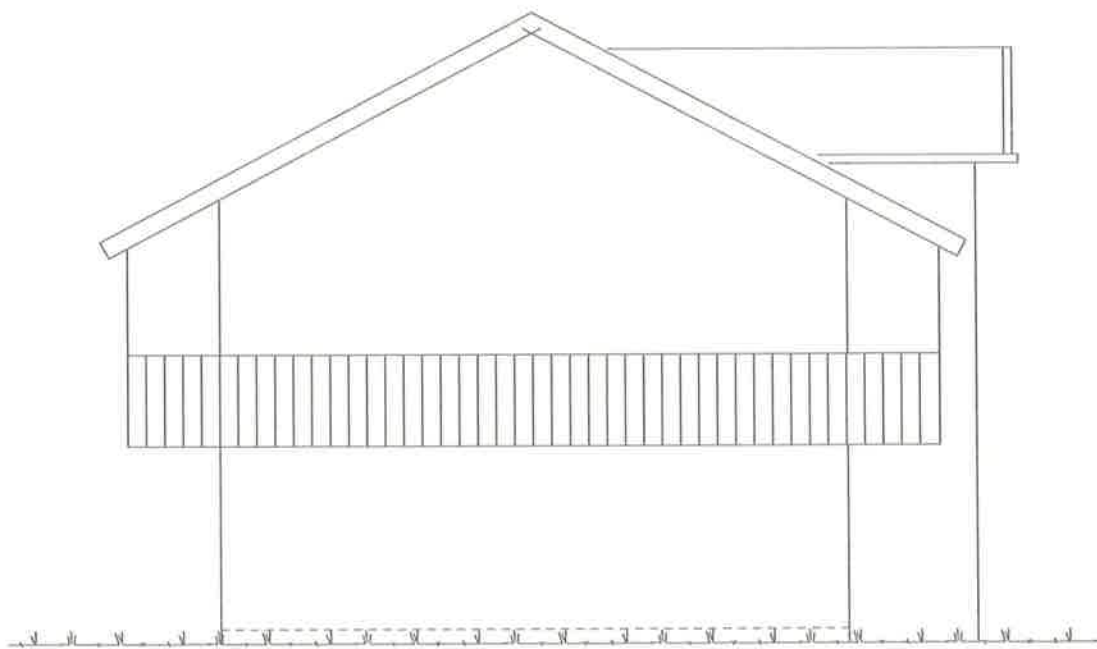
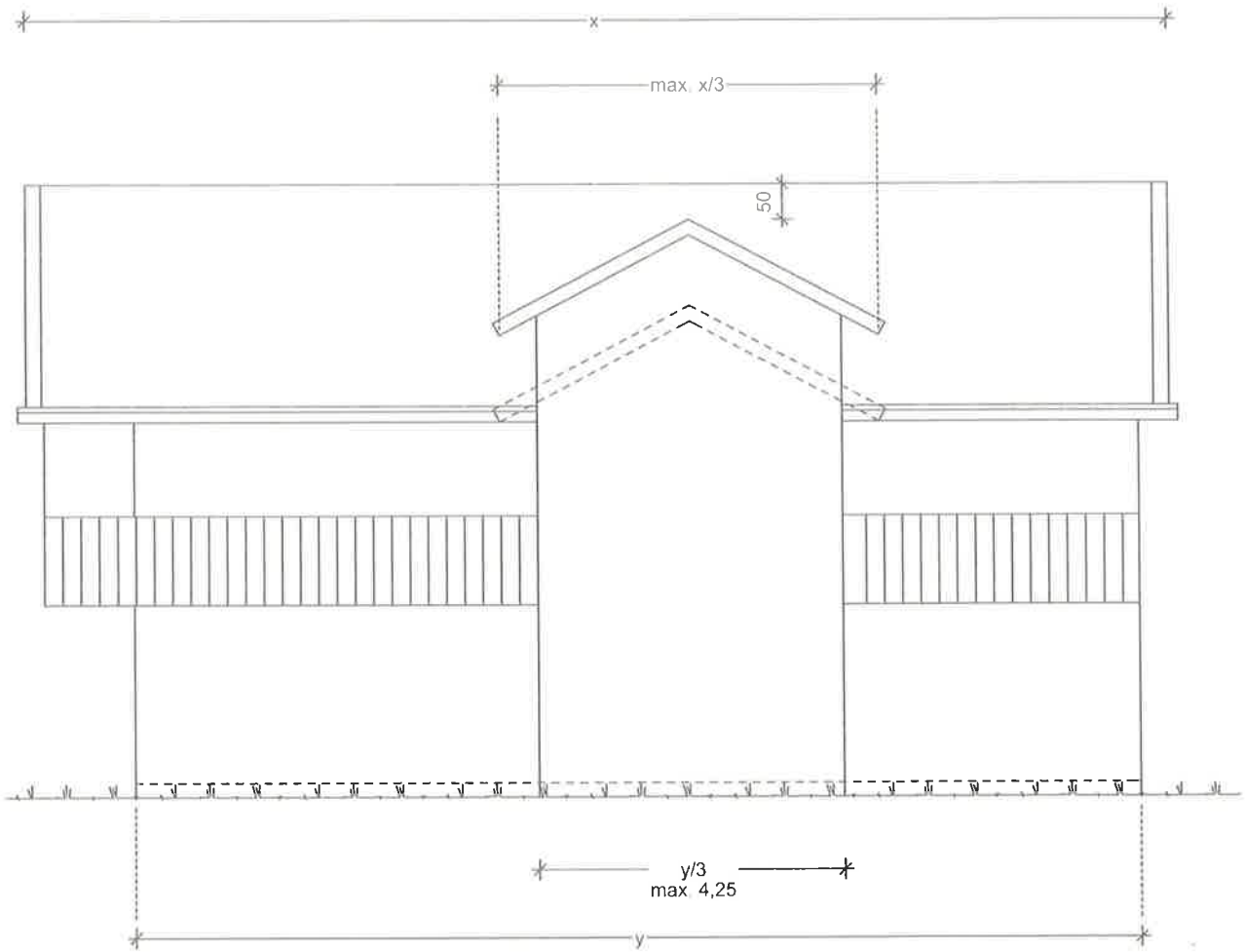
Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger

Anhang

Systemskizze zu der Festsetzung A) 10.2.3 Dachgauben

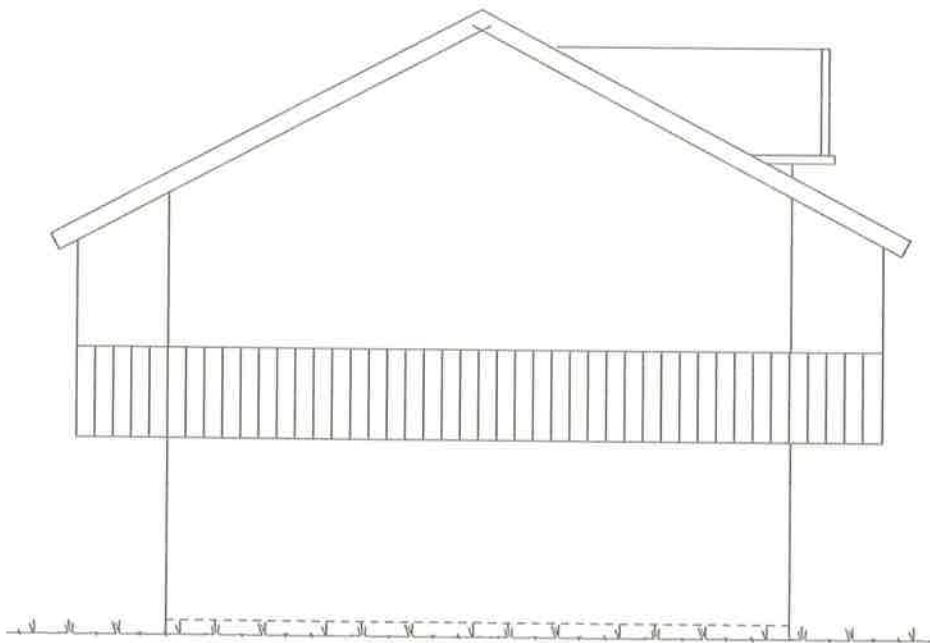
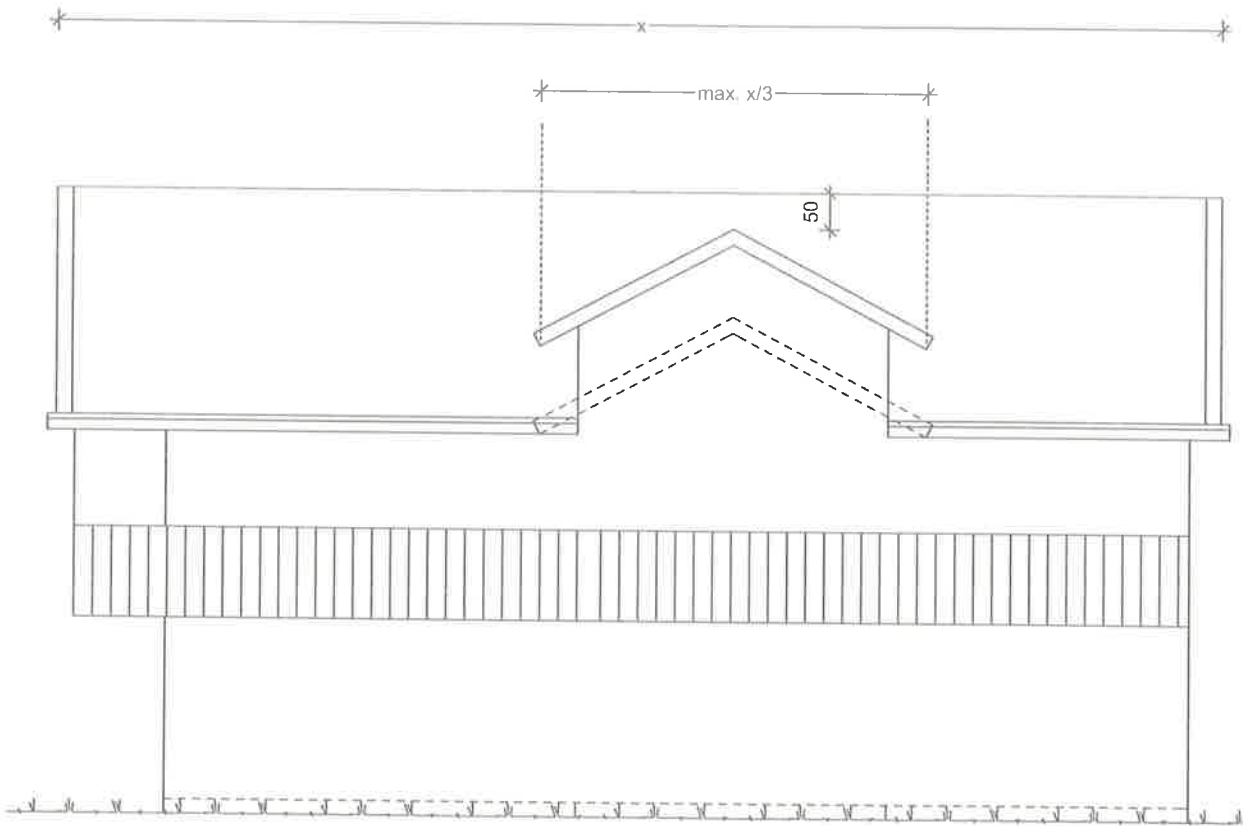


Systemskizze zu der Festsetzung A) 10.2.5 Standgiebel




* max 1,50 *

Systemskizze zu der Festsetzung A) 10.2.6 Zwerchgiebel



Skizze der Abstandsflächen



 Abstandsflächen

