

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2006 die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich "Trautshofen" beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 28.07.2006 bis 04.09.2006 beteiligt.
3. Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 27.06.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit zugesandt und zur Verfügung gestellt mit Gelegenheit, in der Zeit vom 28.07.2006 bis 04.09.2006, hierzu Stellung zu nehmen.
4. Zu dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 12.09.2006 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 05.10.2006 bis 09.11.2006 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 12.09.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2006 bis 09.11.2006 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2006 die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11.2006 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aying am 22.01.2007




Johann Eichler Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wurde am 25.01.2007 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Aying am 26.01.2007




Johann Eichler Erster Bürgermeister

*rk. Exemplar
BayGB i. d. F. v. 04.02.97*

Satzung der Gemeinde Aying

- über die Festlegung des bebauten Bereichs "Trautshofen" als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)
- über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)



Gemeinde Aying
Gemarkung Helfendorf
Geltungsbereich Flur Nr. 1353/1, 1354, 1354/1, 1356, 1408/1
Teilfläche Flur Nr. 1353, 1355/1, 1355/2, 1359/1, 1359, 1357, 1408, 1409, 1416

Gefertigt: Aying, den 27.06.2006
Geändert: Aying, den 12.09.2006, 28.11.2006

Entwurfsverfasser: Paul Springer, Dipl. Ing. (FH) Architekt,
Peißer Str. 10, 85653 Aying
Tel.: 08095-458, Fax -2340
E-Mail: mail@Architekt-Springer.de

PAUL SPRINGER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
PEISSER STRASSE 10-
85653 AYING
TELEFON 08095 458 458
TELEFAX 08095 123 456

c) Grundschule Großhelfendorf	2,0 km
d) Kindergarten Großhelfendorf	2,0 km
e) öffentl. Verkehrsmittel: S-Bahnhaltestelle Großhelfendorf	3,0 km
f) Versorgungsflächen Großhelfendorf	2,0 km
g) Geldinstitute Großhelfendorf	2,0 km

C) Anlaß und Ziele, geplante bauliche Nutzung, ortsplannerische Gesichtspunkte

1. Der bereits bebaute Bereich von Trautshofen ist derzeit als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB zu beurteilen.
2. Die vorliegende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung soll den bebauten Bereich von Trautshofen als im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB festlegen sowie eine Außenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 1350 m² in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden. Damit soll für Einheimische Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnraum für den Eigenbedarf zu schaffen. (Durch Ankaufsvereinbarung sichergestellt). Gleichzeitig soll mit dieser Satzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen, ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzungen und einzelnen Wohngebäuden geprägten Bereich, geschaffen werden.
3. Durch die knapp bemessene Umgrenzung der vorhandenen Bebauung soll die überwiegend landwirtschaftlich geprägte Struktur erhalten bleiben und eine größere, für die Ortsstruktur schädliche Bebauung verhindert werden. Die Einfügung der möglichen Neubebauung am westlichen Ortsrand wird durch entsprechende landschaftstypische Eingrünungsmaßnahmen im Bauvollzug sichergestellt.

D) Erschließung

1. Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die beiden öffentlichen Straßen nach Norden und Osten zur nördlich vorbeiführenden Kreisstraße M 8.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bereits vorhandenen Anschluss an der zentralen Wasserversorgung des Wasserverbandes Helfendorf.
3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Anschluss an den geplanten Abwasserkanal des Zweckverbandes München-Südost durch eine Übergangslösung mit Kleinkläranlagen (Dreikammerauslaufgruben nach DIN 4261-1) und Versickerung des geklärten Abwassers:
 1. Vorrangig durch Rigolenversickerung auf eigenem Grundstück.
 2. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein Nachweis zu erbringen, dass die bestehenden Leitungen des Regenwasserkanals des Bodenverbandes Trautshofen ausreichend Kapazität aufweisen und die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal des Bodenverbandes Trautshofen möglich und rechtlich gesichert ist.
 3. Ansonsten ist die Versickerungsfähigkeit in anderen dinglich gesicherten Versickerungsflächen nachzuweisen.
4. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch flächenhafte Versickerung über bewachsenen Oberboden:
 1. Vorrangig durch Rigolenversickerung auf eigenem Grund und Boden, oder, falls aufgrund der Bodenverhältnisse die Versickerung in der Moränenlandschaft möglich ist, gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV).
 2. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein Nachweis zu erbringen, dass die bestehenden Leitungen des Regenwasserkanals des Bodenverbandes Trautshofen ausreichend Kapazität aufweisen und die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal des Bodenverbandes Trautshofen möglich und rechtlich gesichert ist.
 3. Ansonsten ist die Versickerungsfähigkeit in anderen dinglich gesicherten Versickerungsflächen nachzuweisen.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG.
6. Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband München-Südost gewährleistet. Wieder verwertbare Abfälle werden entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes getrennt von den Abfällen zur Beseitigung erfasst.

E) Immissionen

1. Innerhalb des Satzungsgebiets wirken Immissionen ein in Form von Lärm, Geruch und Staub.

Diese Immissionen können verursacht werden durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen; auch an Sonn- und Feiertagen und nachts, sowie der landwirtschaftlichen Tätigkeit mit Viehhaltung innerhalb des Planbereichs.

 - a. Lage der beiden, innerhalb der Ergänzungssatzung (Fläche Nr. [2]), liegenden Bauräume, bezogen auf die Immissionsquelle Rinderstall auf der FlurNr. 1353:
 - kürzeste Entfernung von den Belüftungsöffnungen (Fenster) des Rinderstalles zu den festgesetzten Bauräumen: 33,50 m.
 - Lage der Immissionsquellen (Fenster) des Rinderstalles bezogen auf die beiden Bauräume: 70 Grad bis 100 Grad.
 - b. Die Windrichtungshäufigkeitsverteilung für dieses Gebiet ergibt eine Hauptwindrichtung von 240-250 Grad. (gemessen in München-Riem im Zeitraum 1990 bis 1999, Abstand der Mess-Station zum Plangebiet ca. 17 km).
 - c. Nachdem die beiden Bauräume genau entgegengesetzt der Hauptwindrichtung (ausgehend von der Immissionsquelle Rinderstall) liegen und der Abstand zur nächstgelegenen Immissionsquelle (Fenster Rinderstall) mehr als 30 m beträgt, sind keine, das ortsübliche Maß überschreitende Geruchsbelästigungen zu erwarten.
2. Immissionen in Form von Lärm können auch durch die ca. 30 m nördlich des Plangebiets vorbeiführende Kreisstraße M 8 auftreten.

F) Eingriff/Ausgleich

Nachweis zur Ermittlung von Ausgleichsbedarf für den einzubeziehenden Bereich (Fläche Nr. [2]):

1. Bisherige Nutzung des Plangebiets:

Grünland, intensiv genutzt:
= Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
2. Künftige Nutzung des Plangebiets: Wohnbebauung

Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, künftige GRZ entsprechend § 34 BauGB bzw. begrenzt durch festgesetzte Baugrenzen < 0,35)
3. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:
 - 3.1 Für die, außerhalb der bereits bebauten Flächen, am westlichen Ortsrand vorgesehene Baufläche sind 1350 m² auszugleichen.
 - 3.2 Bisherige Nutzung des Plangebiets: Grünland, intensiv genutzt: = Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
 - 3.3 Künftige Nutzung des Plangebiets: Wohnbebauung





Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, künftige GRZ entsprechend § 34 BauGB bzw. begrenzt durch festgesetzte Baugrenzen < 0,35)
 - 3.4 Faktor 0,2
 - 3.5 erforderliche Ausgleichsfläche 270 m²
4. Für den Eingriff wird folgende Fläche als Ausgleich vorgesehen:

Gemarkung Helfendorf, FlurNr. 1570/2, Fläche 270 m². Diese Fläche wurde gemäß Städtebaulichen Vertrag vom 23.06.2006 (URNr. K 0816/2006 Sc/rm) dinglich gesichert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hierzu wie z.B. -Sicherung der vorhandenen Feuchtfäche im Bereich der Ausgleichsfläche, -Aushagerung der Fläche durch einmalige Mahd im September jeden Jahres, - Verzicht auf jede Art von Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung festzulegen (§ 4 Abs. 2 des o.g. Vertrages).





Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, erlässt die Gemeinde Aying folgende Satzung:

- § 1 Der zum überwiegenden Teil bebaute Bereich des Ortsteils "Trautshofen" wird nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen.
- § 2 Eine einzelne Außenbereichsfläche westlich des Ortsteils "Trautshofen" wird nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen. Die Grenzen für die einbezogene Fläche ergeben sich aus den im Lageplan ersichtlichen Darstellungen.
- § 3 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.
2.  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung zu den Flächen der Einbeziehungssatzung.
3.  Baugrenze
4.  Maßzahl in Metern, z.B. 11,50 m

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  bestehende Gebäude
3. 1353 Flurstücksnummer
4.  Fläche der Entwicklungssatzung
5.  Fläche der Ergänzungssatzung
6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
7. Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

C) BEGRÜNDUNG

A) Vorbemerkung

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. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.
3. In der im Parallelverfahren durchgeführten 12. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich dieser Entwicklungs- und Ergänzungssatzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

B) Lage und Beschaffenheit des Satzungsgebiets

1. Das Baugebiet liegt ca. 1,2 km östlich von Kleinhelfendorf, südl. der Kreisstraße M 8.
2. Das Plangebiet ist geprägt durch vier landwirtschaftliche Hofstellen sowie sechs freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Die Flächen außerhalb des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt.
3. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 25.100 m².
4. Erkenntnisse über Aufgrabungen oder Aufschüttungen sowie Altlasten liegen nicht vor.
5. Der gesamte Ortsteil liegt auf einem Hügel. Das Gelände fällt nach allen Seiten des Plangebiets leicht ab.
6. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.
7. Der Untergrund besteht aus Lehm, zum Teil mit Kies durchsetzt.
8. Entfernungen: (Luftlinie)

a) Rathaus Aying	4,7 km
b) katholische Kirche Kleinhelfendorf	1,3 km