








erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen einfachen Bebauungsplan als





Satzung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
2.  Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 BauGB
3.  private Grünflächen
4.  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Ausgenommen hiervon sind offene, sockellose Einfriedungen, soweit sie der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft dienen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6b)
5.  öffentliche Verkehrsflächen
6.  Straßenbegrenzungslinie
7.  Baumbestand zu erhalten

B) HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

11.  bestehende Grundstücksgrenzen
12.  bestehende Gebäude
13. 555 Flurstücksnummer
14.  Höhenlinien mit Höhenangabe über NN. (vorläufiges System) z.B. 620,00 m
15.  vorhandener Regenwasserkanal unterirdisch

2. Bodendenkmäler

21. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2006 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2006 hat vom 21.11.2006 bis 29.12.2006 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.11.2006 bis 29.12.2006 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2007 bis 10.09.2007 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2007 bis 10.09.2007 beteiligt.
6. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2007 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aying am 16.10.2007


Johann Eichler
Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.10.2007 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Aying am 18.10.2007


Johann Eichler
Erster Bürgermeister



einfacher BEBAUUNGSPLAN gemäß § 30 Abs. 3 BauGB AYING NR. 21 "AM SCHMIEDBERG"

Gemeinde: Aying
Gemarkung: Peiß
Flurnummer: Flurnummer 555, 555/5, 689 und Teilflächen 529, 558, 635/11, 683, 688
Gefertigt: Aying, den 07.11.2006
Geändert: Aying, den 24.07.2007
Aying, den 09.10.2007
Entwurfsverfasser: Paul Springer, Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Peißer Str. 10, 85653 Aying
Tel. 08095-458 Fax -2340
E-Mail: mail@Architekt-Springer.de





**BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Bebauungsplan Aying Nr. 21 "Am Schmiedberg"**

gefertigt: 07.11.2006
geändert: 09.10.2007

Gemeinde Aying
Plangebiet östlicher Ortsrand Aying,
Gemarkung Peiß
Flurnummer 555, 555/5, 689 und Teilflächen 529, 558, 635/11, 683, 688

A) 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. Im Flächennutzungsplan ist das Instruktionsgebiet des Bebauungsplans Nr. 21 als "Landwirtschaftliche Fläche" und als "Grünfläche" ausgewiesen.
3. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet ebenfalls als "Landwirtschaftliche Fläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 – im östlichen Bereich - und als "private Grünfläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – westlich des vorhandenen Weges - festgesetzt. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.
4. Der Bebauungsplan soll als "einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

B) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Aying.
2. Das künftige Instruktionsgebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der nördlich, westlich und südlich angrenzende Bereich ist mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut.
3. Innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Bereichs befindet sich auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 555 ein landwirtschaftliches Gebäude (Schuppen), errichtet gemäß Art. 63 Abs. 1 Nr. 1c BayBO.
4. Das gesamte Plangebiet einschl. der vorhandenen Straßen hat eine Größe von ca. 18.886 m².
Hiervon beträgt der Anteil für:

- landwirtschaftliche Flächen	ca. 9.330 m ²
- private Grünflächen	ca. 7.757 m ²
- vorhandene Straßenflächen	ca. 1.840 m ²
5. Erkenntnisse über Aufgrabungen oder Aufschüttungen sowie Altlasten liegen nicht vor.
6. Westlich der Straße "Am Schmiedberg" fällt das Gelände leicht ab, östlich der Straße steigt das Gelände mit einer Neigung von ca. 16 % an (Endmoränenhügel, zum Inn-/ Chiemsee-Hügelland zugehörig). Die Stabilität des Hanges ist der Gemeinde Aying nicht bekannt.
7. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände. Im Bereich des Plangebiets kann es jedoch aufgrund der Topografischen Lage (Endmoränenhügel, Hanglage) zu Schichtwasser in geringeren Tiefen kommen.

C) Anlass und Ziele - geplante Bauliche Nutzung, ortsplanerische Gesichtspunkte

1. Grundlagen:

- Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 wird der bisher unbebaute Bereich westlich der Straße "Am Schmiedberg" als Grünfläche, der Bereich östlich der Straße „Am Schmiedberg“ bereits als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Weiterhin wurde im Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebiets für das Landschaftsbild schützenswerter Baumbestand (westlich der Straße "Am Schmiedberg") dargestellt.
- Im Landschaftsplan der Gemeinde Aying vom Juli 2001 ist der "Alte Ortsteil" von Aying mit der südöstlich angrenzenden und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans liegenden Fläche ebenfalls als von Bebauung freizuhalten dargestellt.
- In der Rahmenplanung zur Ortsentwicklung vom Feb. 2001 ist der gesamte Teil des Plangebiets ebenfalls als von Bebauung freizuhaltender Bereich gekennzeichnet. (Durch Planzeichen "keine Erweiterung möglich" dargestellt).

2. Der Bebauungsplan Nr. 21 verfolgt in Übereinstimmung mit und in Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung das Ziel, das prägende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Um dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 528 eine angemessene Entwicklung (gemäß § 35 BauGB) weiterhin zu ermöglichen, hat der Geltungsbereich nördlich dieses Anwesens einen entsprechenden Abstand (ca. 25 m zum nächstgelegenen Gebäudeteil). Dabei hat sich erst im Laufe des Bebauungsplanverfahrens herausgestellt, dass der Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Fl.Nr 528 bzw. im südlichen Teil des Flurstücks Nr. 529 nicht erforderlich ist. Dies deshalb, da das Ziel der Gemeinde, dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 528 eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, auch erreicht wird, wenn diese – zur Erweiterung vorgesehenen - Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Mangels Erforderlichkeit waren deshalb diese Grundstücke/Grundstücksteile aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Zudem soll verhindert werden, dass sich die aktuelle Ablaufsituation des Oberflächenwassers verschlechtert. Die Ziele im Einzelnen:

- Freihalten des Hanges und der Kuppe von Bebauung. Die Freihaltung dieser Flächen am gewachsenen Ortsrand, die teilweise auch an Obstgärten angrenzen, ist für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von großer Bedeutung. Darüber hinaus soll dieser Ortsrand auch weiterhin dem Verlauf der natürlichen, durch Topographie, Vegetation und Landbewirtschaftung geprägten Gliederung entsprechen.
- Freihalten einer grünen Pufferzone vom alten Ortskern zur freien Landschaft nach Osten hin.
- Sicherstellung und Erhaltung des freien Blicks auf die ortsbildprägende Kirche "St. Andreas" von Osten her.
- Langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung im landwirtschaftlich geprägten Ortsteil durch Festsetzung von unmittelbar angrenzendem Grünland (sog. Hofweiden) und Freihaltung von Bebauung. Mit diesem Bebauungsplan soll ein geordnetes Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen sichergestellt werden. Durch unkontrolliertes „Heranrücken“ von Wohnbebauung an bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit deren ortsüblichen Lärm- und Geruchsimmissionen könnte es ansonsten zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen kommen. Durch den Bebauungsplan soll verhindert werden, dass es aufgrund dieser Konfliktsituation zu betrieblichen Einschränkungen für bereits bestehende landwirtschaftliche Hofstellen kommt.
- Aufgrund der schlechten Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im östlichen Ortsbereich von Aying befindet sich von Süden ab der Kaltenbrunner Straße, nach Norden über die Obere Dorfstraße, Bräugasse und Untere Dorfstraße ein Regenwasserkanal. Bei Starkregenereignissen kam es im Dorfzentrum (im Bereich südlich der Kirche) öfters zu

Überflutungen, da der bestehende Regenwasserkanal die anfallenden Wassermengen, in erster Linie von den östlich gelegenen Hangflächen, nicht mehr aufnehmen konnte. In einem Gutachten vom 17.12.2003, erstellt vom Ingenieurbüro INFRA, wurde deshalb die Regenwasserableitung nach Norden zur freien Landschaft hin untersucht. Daraus ist zu entnehmen, dass das Regenwassereinzugsgebiet bis zum westlichen Rand des Plangebiets eine Fläche von 2,366 ha umfasst. Der Anteil der befestigten Fläche hiervon beträgt 0,058 ha. Eine weitere Versiegelung im Planbereich hätte zur Folge, dass die für eine flächenhafte Versickerung erforderlichen Flächen, insbesondere im Bereich der Hangsole östlich des bebauten Ortsbereiches reduziert würden und bei Starkregenereignissen die Gefahr einer Überflutung im bebauten Bereich ansteigt. Im Bereich des Hangfußes könnte es somit zu Gefahren für Leib, Leben, Gesundheit und sonstige bedeutende Sachwerte kommen.

D) Erschließung

Im nördlichen Einmündungsbereich der Straße "Am Schmiedberg" wird eine Teilfläche der Flurnummer 558 (derzeit Privatgrund) als öffentliche Straße überplant. Diese Fläche entspricht bereits der derzeitigen Straßenführung und ist auch als Straßenfläche ausgebaut.

Für weitere Erschließungsmaßnahmen wie sonstige Straßenerschließung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung einschl. Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung und Stromversorgung besteht kein Bedarf

E) Immissionen

Bei der vorliegenden Planung entstehen keine Immissionen.

F) Eingriff/Ausgleich

Für die festgesetzte Nutzung des Plangebiets sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht.

Aying, den 09.10.2007



Paul Springer



Aying, den 16. Okt. 2007



Johann Eichler (Erster Bürgermeister)

UMWELTBERICHT Bebauungsplan Aying Nr. 21 "Am Schmiedberg"
Gemeinde Aying
Plangebiet östlicher Ortsrand Aying
Gemarkung Peiß,
Flurnr. 555, 555/5, 689 und Teilfl. 529, 558, 635/11, 683, 688

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Flächen im Plangebiet von Bebauung freizuhalten sind. Die Ziele des Bebauungsplans sind, die landschaftsprägenden Funktionen sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen des Plangebiets zu erhalten:

- **Freihalten des Hanges und der Kuppe von Bebauung.**
- Freihalten einer grünen Pufferzone vom alten Ortskern zur freien Landschaft nach Osten hin. Dies vor allem um sicherzustellen, dass der freie Blick auf die ortsbildprägende Kirche "St. Andreas" von Osten her erhalten bleibt.
- Ebenso ist die Freihaltung dieser Flächen am gewachsenen Ortsrand, die teilweise auch an Obstgärten angrenzen, für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von großer Bedeutung. Darüber hinaus soll dieser Ortsrand auch weiterhin dem Verlauf der natürlichen, durch Topographie, Vegetation und Landbewirtschaftung geprägten Gliederung entsprechen.
- Langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung im landwirtschaftlich geprägten Ortsteil durch Freihaltung von unmittelbar angrenzendem Grünland (sog. Hofweiden) von Bebauung. Mit diesem Bebauungsplan soll auch das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen sichergestellt werden. Durch unkontrolliertes „Heranrücken“ von Wohnbebauung an bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit deren ortsüblichen Lärm und Geruchsimmissionen könnte es ansonsten zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen kommen. Durch den Bebauungsplan soll verhindert werden, dass es aufgrund dieser Konfliktsituation zu betrieblichen Einschränkungen für bereits bestehende landwirtschaftliche Hofstellen kommt.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im konkreten Fall vor allem wegen der ortsbildprägenden Ortsrandlage die Vorgaben aus Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Rahmenplanung zur Ortsentwicklung berücksichtigt.

- Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 wurde der bisher unbebaute Bereich westlich der Straße "Am Schmiedberg" bereits als Grünfläche dargestellt. Weiterhin wurden in diesem Flächennutzungsplan innerhalb dieses Plangebiets für das Landschaftsbild schützenswerter Baumbestand (westlich der Straße "Am Schmiedberg") dargestellt.
- Im Landschaftsplan der Gemeinde Aying vom Juli 2001 ist der "Alte Ortsteil" von Aying mit der südöstlich angrenzenden und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans liegenden, von Bebauung freizuhaltenden Fläche, dargestellt.
- In der Rahmenplanung zur Ortsentwicklung vom Feb. 2001 ist der gesamte Teil des Plangebiets ebenfalls als von Bebauung freizuhaltender Bereich gekennzeichnet. (Durch Planzeichen "keine Erweiterung möglich" dargestellt).

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

SCHUTZGÜTER BODEN, WASSER, KLIMA/LUFT, TIERE UND PFLANZEN, MENSCH (ERHOLUNG), MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN), LANDSCHAFT

Beschreibung: Es finden keine Veränderung für die angegebenen Schutzgüter statt.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: nicht vorhanden

Auswirkungen: -

Ergebnis: -

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung könnte unter Umständen der Bereich mit privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB bzw. schrittweise mit Wohngebäuden bebaut werden. Die ortsbildprägende Grünfläche, der Blick auf den alten Ortsteil und der Kirche würde damit langfristig verschwinden.

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

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen und somit kein Ausgleichsbedarf.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da gezielt die ortsbildprägenden Flächen im Plangebiet von Bebauung freigehalten werden sollen, gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

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

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Es besteht kein Ausgleichsbedarf.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Aying, den 09.10.2007


Paul Springer



Aying, den 16. Okt. 2007


Johann Eichler (Erster Bürgermeister)