

Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans

gefertigt: 08.04.2014
geändert: 01.07.2014, 14.10.2014, 13.01.2015
Gemeinde Aying
Plangebiet Ortsteil Aying, nördl. Ortsrand
Gemarkung Peiß
Flurnummern: 960/2, 593/3, 960/Teilfl. 593/Teilfl.

A) Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1. In seiner Sitzung vom 08.04.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Aying die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Aying, Untere Dorfstraße" beschlossen. Gleichzeitig wurde auch eine Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Anlass:
Nach Umsetzung der im Jahr 2012 genehmigten Bauvorhaben auf dem südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 595 Gemarkung Peiß (Gebäude mit Wohnungen und landwirtschaftlicher Nutzung) sieht der Gemeinderat der Gemeinde Aying eine maßvolle Entwicklung einer Wohnbebauung im Anschluss an das Grundstück Fl.Nr. 595 als verträglich.
Des Weiteren sieht sich der Gemeinderat veranlasst, einheimischen Personen Bauungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen, um somit in der Gemeinde Aying verbleiben bzw. wieder im Gemeindebereich wohnen zu können.
3. Ziel:
Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Unteren Dorfstraße / Siegertsbrunner Weg zu schaffen. Zur Sicherstellung des schadlosen Ablaufs von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in Richtung "Biersee" wurde im Jahr 2006 der Flächennutzungsplan im Bereich der Unteren Dorfstraße geändert und der Bebauungsplan Nr. 14 "Aying Untere Dorfstraße" aufgestellt. Dieser stellt klar die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich dar.
Aufgrund der Geländeverhältnisse ist sichergestellt, dass der durch die ursprüngliche Planung gesicherte schadlose Ablauf von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

B) Bestand und Lage des Plangebiets

1. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Aying innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 "Aying, Untere Dorfstraße" bzw. der 8. Flächennutzungsplanänderung.
2. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets nach Westen hin um ca. 3 m ab (ca.10 % Gefälle). Die Fläche wurde bisher als intensiv genutztes Grünland genutzt.
3. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.
4. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) flächenhaft oder mit Sickerschächten möglich.

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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aying vom 14. Februar 2006.
2. In diesem Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
3. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen mit Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe (siehe Anlage 1) sowie des innerhalb des bisherigen Bebauungsplans Nr. 14 im bebauten Bereich festgesetzten "Dorfgebiets" (MD) wird die im Bereich der Überplanung dargestellte Fläche ebenfalls als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt.
4. Diese Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Aying, Untere Dorfstraße".

D) Erläuterung des Flächennutzungsplans

Die Lage der überplanten Fläche wurde so gewählt, dass:

- sich eine künftige Bebauung unmittelbar an den bebauten Ortsrand anschließt und sich innerhalb

- der Baulücke zwischen den Gebäuden im bebauten Ortsrand und der bestehenden Gerätehalle unmittelbar nördlich des Plangebiets einfügt.
- der schadhlose Ablauf von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt wird.
 - die Erschließung gesichert ist.

E) Erschließung

Das Plangebiet in diesem Änderungsbereich ist durch den unmittelbar westlich angrenzenden "Siegertsbrunner Weg" erschlossen.

F) Grünordnung

1. Innerhalb des Plangebiets befindet sich keinerlei Baum- und Strauchbestand.
2. Durch entsprechende Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan wird die Einbindung der Fläche in die Landschaft durch ortstypische Eingrünung sichergestellt.

G) Altlasten

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

H) Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die im angrenzenden "Siegertsbrunner Weg" vorhandenen Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser erschlossen.

I) Grunderwerb, Erschließung und Bodenordnung

Zur Erschließung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Grunderwerbsmaßnahmen erforderlich.

K) Planungsdaten

Größe des Plangebiets: ca. 750 m²

L) Immissionen

Innerhalb des Plangebiets wirken Immissionen ein in Form von Lärm, Staub, Geruch.

Diese Immissionen können verursacht werden durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe betreiben nur mehr Ackerbau und Forstwirtschaft. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung liegt ca. 160 m südöstlich des Plangebiets.

M) Eingriff/Ausgleich

Nachweis zur Ermittlung von Ausgleichsbedarf:

1. Bisherige Nutzung des Plangebiets:
Grünland, intensiv genutzt
= Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
2. Künftige Nutzung des Plangebiets:
"Dorfgebiet" MD
Grundflächenzahl: maximal 0,16, einschl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 0,30

= Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
3. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen mit Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe (**siehe Anlage 1**) sowie des innerhalb des bisherigen Bebauungsplans Nr. 14 im bebauten Bereich festgesetzten "Dorfgebiets" (MD) wird das Plangebiet künftig als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Demnach ist zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich das sog. Regelverfahren anzuwenden. Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

- | | |
|---|--|
| - Eingriffsfläche | 490 m ² (ohne Ortsrandgrün) |
| - Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung | Kategorie 1 (Wiese/Acker) |
| - Einstufung des Gebiets entsprechend der Planung | TYP B (Wohnbebauung mit GRZ < 0,35) |
| - Beeinträchtigungsintensität | B 1 |

- Kompensationsfaktoren 0,2
- Erforderliche Ausgleichsfläche 98 m² (490 m² * 0,2)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung mit einer Fläche von ca. 260 m² Fläche übersteigt diese hierbei erforderliche Ausgleichsfläche um mehr als das 2,5 fache.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs (kleiner Bauraum) ist hier ohnehin nur ein Teil der in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen möglich. Für die Eingriffsregelung wird deshalb in diesem speziellen Fall die "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" als anwendbar erachtet und analog angewandt.

4. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt nach der:

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (gemäß Leitfaden – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Abs. 3 Abb. 2)	ja	nein
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans n. Art. 3 Absatz 2–4 BayNatSchG)	x	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung Aufgrund der Umgebungsbebauung wird das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Bebauung (nur Wohnen) wird für die Eingriffsregelung deshalb die "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" angewandt.	x	
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein	x	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	x	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang Leitfaden), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	x	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a Leitfaden)vorgesehen.	x	
3. Schutzgut Boden		
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a Leitfaden) begrenzt	x	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	x	
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	x	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	x	
5. Schutzgut Luft/Klima		
5.1 Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	x	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	x	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	x	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ortsrandeingrünung, Gebäudeform, -Lage, -Höhe, -Größe)	x	

Begründung zur Beantwortung der o.a. Checkliste:

Begründung zu 0. Planungsvoraussetzungen

zu 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Eine differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2–4 BayNatSchG wird vorgenommen.

Begründung zu 1. Vorhabenstyp

zu 1.1

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen mit Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe sowie des innerhalb des bisherigen Bebauungsplans Nr. 14 im bebauten Bereich festgesetzten

"Dorfgebiets" (MD) wird das Plangebiet künftig ebenfalls als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

zu 1.2

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundfläche ergibt eine GRZ von 0,16 und ist somit nicht größer als 0,3

Begründung zu 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

zu 2.1

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c nach Anhang des Leitfadens, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

zu 2.2

Im künftigen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume nach Art. 13d und 13e BayNatSchG sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am bisherigen Ortsrand werden keine Lebensräume isoliert oder zerschnitten. Ebenso ist kein Baum- und Strauchbestand vorhanden.

Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden.

Begründung zu 3. Schutzgut Boden

zu 3.1

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen wie geringstmögliche Erschließungsflächen begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Münchner Schotterebene und hat keinen Boden von besonderer schützenswerter Bedeutung.

Da das Gelände nicht verändert wird, sind Anpassungen an vorhandene natürliche oder kunsthistorische Oberflächenformen nicht erforderlich.

Begründung zu 4. Schutzgut Wasser

zu 4.1

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.

zu 4.2

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind aufgrund der geologischen Lage nicht vorhanden. Die nördlich und östlich im Abstand von 30 m bis 60 m vorbeiführende Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (festgesetzt durch den Bebauungsplan Nr. 14 "Aying, Untere Dorfstraße") hat aufgrund des Geländehöhenverlaufes keine Auswirkung auf das Plangebiet.

Begründung zu 5. Schutzgut Luft/Klima

zu 5.1

Aufgrund der geringen Bebauung ist eine maßgebliche Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten nicht gegeben.

Begründung zu 6. Schutzgut Landschaftsbild

zu 6.1

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Der Ortsrand wird dabei nur im Planbereich nach Norden verschoben.

zu 6.2

Für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche, wie exponierte weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, sowie kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Von der im Leitfaden als vorteilhaft dargestellten Möglichkeit des Ausgleichs auf dem Baugrundstück wird durch die vorgenannten Maßnahmen Gebrauch gemacht.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit für diesen Planbereich nicht erforderlich.

Alle Fragen der o.a. Checkliste sind mit „ja“ zu beantworten. Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

N) Artenschutzrecht (§§ 42, 43 und 62 BNatSchG)

Nach Überprüfung des Geländes im Plangebiet sind unter Betrachtung des derzeitigen Bestandes in Gegenüberstellung mit dem neu geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten.

Begründung:

- Kleinteiligkeit der Umgebung und geringer Flächenumfang (550 m² überplante Fläche ohne Ortsrandeingrünung)
- Die maximal zulässige Grundfläche von 120 m² (Hauptgebäude einschl. Balkone, Terrassen Wintergarten) entspricht weniger als die nach Art. 57 Abs. 1. c BayBO verfahrensfrei zulässigen Bauvorhaben im Außenbereich.
- kein Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs
- aktuelle intensiv landwirtschaftliche Nutzung
- geeigneter Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für Tiere im Gehölzbestand des nahegelegenen Biersees nördlich des Plangebiets

O) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Unteren Dorfstraße / Siegertsbrunner Weg geschaffen werden. Dafür soll das Plangebiet künftig als Dorfgebiet dargestellt 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.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Landschaftsplan der Gemeinde Aying vom Juli 2001 ist das Plangebiet als Pferdeweide 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). Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets nach Westen hin um ca. 3 m ab (ca. 10 % Gefälle). Die Fläche wurde bisher als intensiv genutztes Grünland genutzt.

Auswirkungen: Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die künftige Bebauung und deren Erschließung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

In der ursprünglichen Planung wurde nördlich und östlich des Plangebiets der schadlose Ablauf von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gesichert.

Auswirkungen: Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen wird versickert. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen. Der in der ursprünglichen gesicherte Ablauf von Niederschlagswasser wird aufgrund des Abstands zum Plangebiet und dem Geländeverlauf weiterhin gewährleistet und hat keine Auswirkung auf das Plangebiet.

Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Die Erweiterung des bestehenden Ortsrandes um 1 Einzelhaus bewirkt keine für das Klima bzw. die Luft relevante Veränderung.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT PFLANZEN

Beschreibung: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Es ist auch kein Baum- oder Strauchbestand vorhanden.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT TIERE

Beschreibung: Nach Überprüfung des Geländes im Plangebiet sind unter Betrachtung des derzeitigen Bestandes in Gegenüberstellung mit dem neu geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten.

Begründung:

- Kleinteiligkeit der Umgebung und geringer Flächenumfang (550 m² überplante Fläche ohne Ortsrandeingrünung)
- kein Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs
- aktuelle intensiv landwirtschaftliche Nutzung
- geeigneter Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für Tiere im Gehölzbestand des nahegelegenen Biersees nördlich des Plangebiets

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung: Die zu bebauende Fläche hat aufgrund ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM-/ GERUCHSIMMISSIONEN)

Beschreibung: Westlich und nordöstlich des Plangebiets werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Südlich des Planbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (keine Tierhaltung).

Auswirkung: Hierdurch können Immissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub auf das Plangebiet einwirken.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Der Planbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Planbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle.

Auswirkungen: Der nördliche Ortsrand wächst auf einer Breite von 25 m um 20 m nach Norden.

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

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Der Versiegelungsgrad wird durch geringstmögliche Erschließungsflächen und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze im Bebauungsplan begrenzt.

Durch die, für das notwendigste Maß erforderliche, festgesetzte Grundfläche, wird ebenfalls eine sparsame Inanspruchnahme des Bodens sichergestellt.

SCHUTZGUT WASSER

In der künftigen Bebauungsplanänderung wird auf die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Maßnahmen zur verträglichen orts- und landschaftstypischen Einbindung des Wohngebäudes werden durch die geplante Gebäudestellung und entsprechende Festsetzungen in der künftigen Bebauungsplanänderung zur Eingrünung mit heimischen Gehölzen und Ausbildung eines Ortsrandgrüns getroffen.

4.2 Ausgleich

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Der Geltungsbereich erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"). In der Checkliste, (siehe Punkt M der Begründung) sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die vorliegende Planung in der Umgebung wurden aufgrund des Hochwasserschutzes, bzw. der erforderlichen Erschließung wieder verworfen.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Pflanzen	gering
Tiere	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärm-, Geruchsimmissionen)	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Aying, den 13.01.2014

Aying, den

.....
Paul Springer (Entwurfsverfasser)

.....
Johann Eichler (Erster Bürgermeister)

ANLAGE - 1 -

**DARSTELLUNG DER
UMGEBUNGSBEBAUUNG
MIT DEN DERZEITIG
VORHANDENEN/ZULÄSSIGEN
NUTZUNGEN**

- WOHNEN
- LANDWIRTSCHAFT
- GEWERBE
- WOHNEN UND GEWERBE
- NEBENGEÄUDE/GARAGEN



LAGEPLAN M 1:1000
GEMARKUNG PEISS
AYING, 13.01.2015

NORDEN