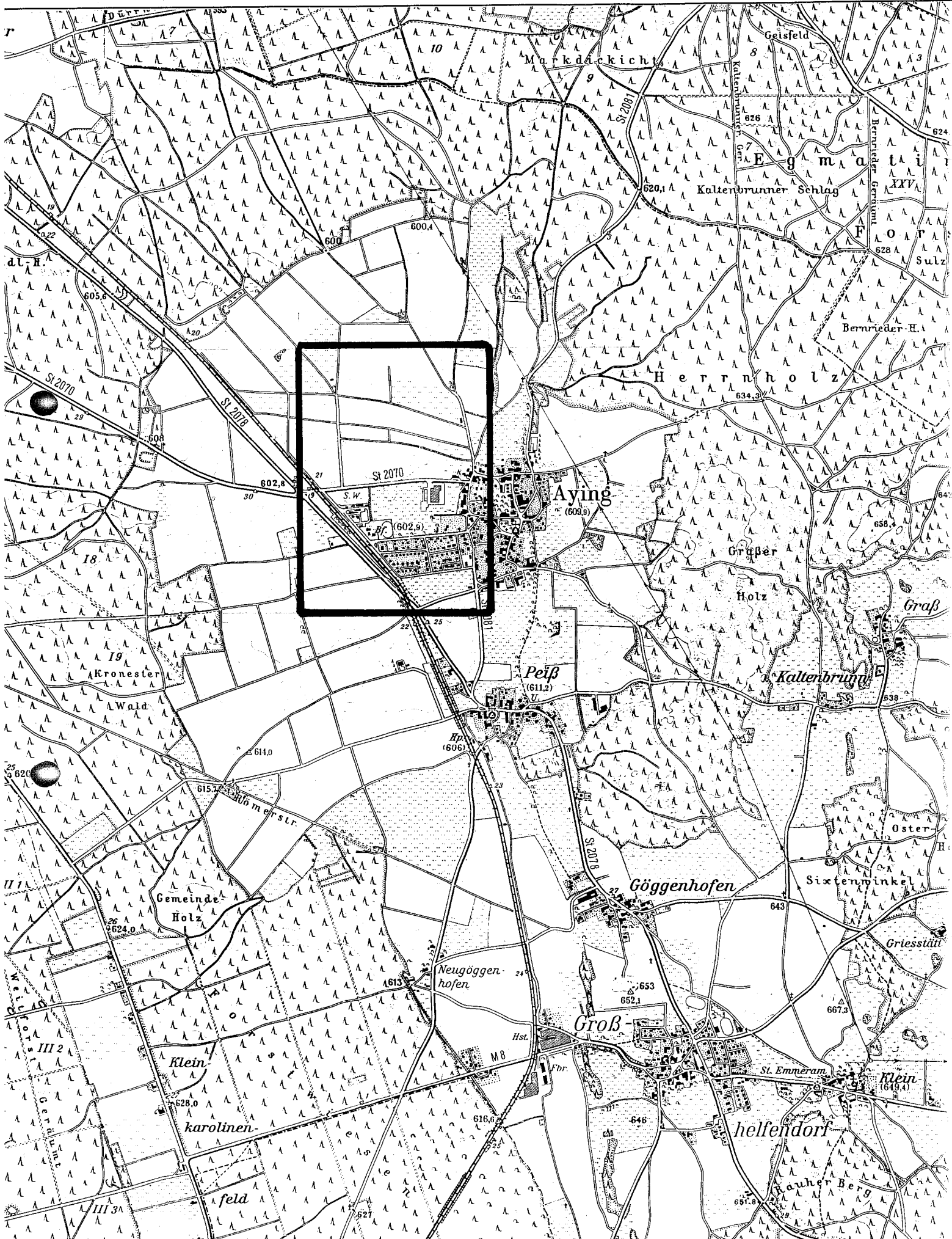




ÜBERSICHT M 1 : 25.000

MIT ANGABE DES PLANAUSSCHNITTES



Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans "nördlich der Bahnhofstraße"

Fassung vom: 14.02.2006

Gemeinde Aying

Landkreis München

**Plangebiet Ortsteil Aying, nördlich der Bahnhofstraße
Gemarkung Peiß**

Flurnr. 1561, 1561/2, 1561/3, 1568, 1568/1, 1570/1, 1570/7

**Teilfläche 1224, 1553, 1558, 1570, 1570/2, 1671/1, 1675/8, 1682/8
15706, 1570/8**

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 teilweise als "Mischgebiet", "Gewerbegebiet" und "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. In der 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.12.2002 wurde der Bereich des Altenwohnheims bereits als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.

B) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Aying.
2. Der westliche Bereich des Plangebiets ist bereits teilweise bebaut mit einem Pflegeheim, zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und einer Gastwirtschaft. Weiterhin grenzen im Westen eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie innerhalb des Gewerbegebiets Gewerbebauten an. Der südlich angrenzende Bereich ist mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, im Osten befinden sich einige Wohngebäude sowie die Gebäude der Brauerei Aying. Nördlich wird das Plangebiet von der Staatsstraße St 2070 mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.
3. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 104.000 m².
4. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.
5. Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Schotterebene).

C) Anlaß und Ziele - Ortsplanerische Gesichtspunkte

1. In seiner Sitzung vom 29.07.2002 hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Aying für ein Strukturkonzept entschieden, welches den Standort für eine Pflegeeinrichtung (Altenheim), Nachverdichtung der Mischgebietsbebauung im Bahnhofsbereich, Bereiche für Geschoßwohnungsbau, Flächen für Einzel- und Doppelhausbebauung, Gewerbebebauung sowie ein Erschließungskonzept für den Bereich vorsah.
2. Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits die Voraussetzung zur Errichtung des Pflegeheims geschaffen.
3. Mit dieser 10. Änderung soll die Voraussetzung zur Verwirklichung des restlichen Strukturkonzepts geschaffen werden. Hierzu werden Flächen als "Mischgebiet", "Allgemeines Wohngebiet" und "Gewerbegebiet" ausgewiesen.
4. Im Bereich der Mischgebietsbebauung am Bahnhof soll unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Bebauung (2 Mehrfamilienhäuser, Gastwirtschaft mit Nebengebäude) eine weitere Nachverdichtung Wohn- und Gewerbeflächen für Büros und Läden erfolgen.

5. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sollen Einzel- Doppel- Reihenhäuser und Geschößwohnungen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung entstehen.
6. Durch Grünzonen abgeschirmt, sind entlang der Münchnerstraße im Norden, neben der bereits vorhandenen Brauerei weitere Gewerbeflächen vorgesehen.
7. Durch eine neue Erschließungsstraße nach Norden zur Münchner Straße soll der durch die Bebauung anfallende zusätzliche Verkehr direkt auf die Staatsstraße abgeleitet werden um die vorhandene Wohnbebauung nicht zusätzlich zu belasten.
8. Die S-Bahn-Haltestelle Aying liegt unmittelbar am südwestlichen Rand des Planbereichs. Die Entfernung zu den vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsläden im Bahnhofsbereich beträgt ca. 100 m.

9. Flächennachweis:

Mischgebiet	11.600 m ²
Allgemeines Wohngebiet	29.400 m ²
Gewerbegebiet	17.000 m ²
Verkehrsflächen	24.600 m ²
Grünflächen	21.400 m ²
	104.000 m ²

D) Immissionen

1. Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung bzw. der vorhandenen Pflegeeinrichtung mit der geplanten bzw. vorhandenen Gewerbebebauung wurde durch ein Schallschutzgutachten untersucht. Weiterhin wurden auch die Auswirkungen der westlich im Abstand von ca. 60 m (kürzeste Entfernung) vorbeiführenden Staatsstraße St 2078 sowie der im Abstand von 45 m (kürzeste Entfernung) vorhandenen S-Bahnstrecke München-Kreuzstraße untersucht.
2. Das Schallschutzgutachten vom 07.06.2005 sowie die Lufthygienische Untersuchung vom 17.12.2004, erstellt durch das schalltechnische Beratungsbüro "MÜLLER BBM", Robert-Koch-Straße 11, 82152 Planegg, ist Bestandteil dieses Erläuterungsberichts.
3. Im Schallschutzgutachten wurden untersucht:
 - a) die auf das Plangebiet einwirkenden immissionsrelevanten Schallquellen der angrenzenden Brauerei
 - b) die von der Gaststätte "Kastanienhof" (Bauraum Nr. 12) nebst Wirtsgarten zu erwartenden Geräuschemissionen
 - c) die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen aus dem Bebauungsplanareal Nr. 4 (Gewerbegebiet nordwestlich des Plangebiets)
 - d) die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Gewerbeflächen GE1 und GE2
 - e) die von der Bahnlinie München-Kreuzstraße, der St 2078; der St 2070 sowie den inneren Erschließungsstraßen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen
4. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 wird weitgehend sichergestellt durch:
 - zu a) - Maßnahmen, dass an Immissionsorten nach Anhang A. 1.3 TA Lärm 2002 an Fassaden, die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Y in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen unter B) 5.2 gekennzeichnet sind, Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, an allen übrigen Immissionsorten von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts, bewertet und beurteilt nach TA-Lärm 2002, spätestens bei Bezug der Wohngebäude, eingehalten werden. Dies ist sichergestellt durch den 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 13.12.2005 zwischen der Gemeinde Aying und der Brauerei Aying, Franz Inselkammer KG.
 - zu b) - Der rechtskräftige Genehmigungsbescheid für die Gaststätte Kastanienhof und deren Wirtsgarten sieht keinerlei Betriebseinschränkungen aus immissionsschutztechnischen Überlegungen vor. Jedoch ist die Geräusentwicklung im Wirtsgarten nachts ohnehin auf ein Niveau zu begrenzen, das dem unmittelbar südlich angrenzenden Allgemeinen

Wohngebiet außerhalb des Geltungsbereichs genügt. Somit werden auch die Anforderungen im neu geplanten Mischgebiet (mit geringeren Schallschutzanforderungen) erfüllt.

zu c) - keine Auswirkungen

zu d) - Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für für das neu geplante Gewerbegebiet innerhalb des Plangebiets.

zu e) - geeignete Grundrissorientierungen der Wohngebäude bzw. durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude.

E) Eingriff/Ausgleich

Nachweis zur Ermittlung von Ausgleichsbedarf:

1. Bisherige Nutzung des Plangebiets:

Grünland, intensiv genutzt und Sportplatzfläche:

= Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Künftige Nutzung des Plangebiets:

Gewerbegebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet

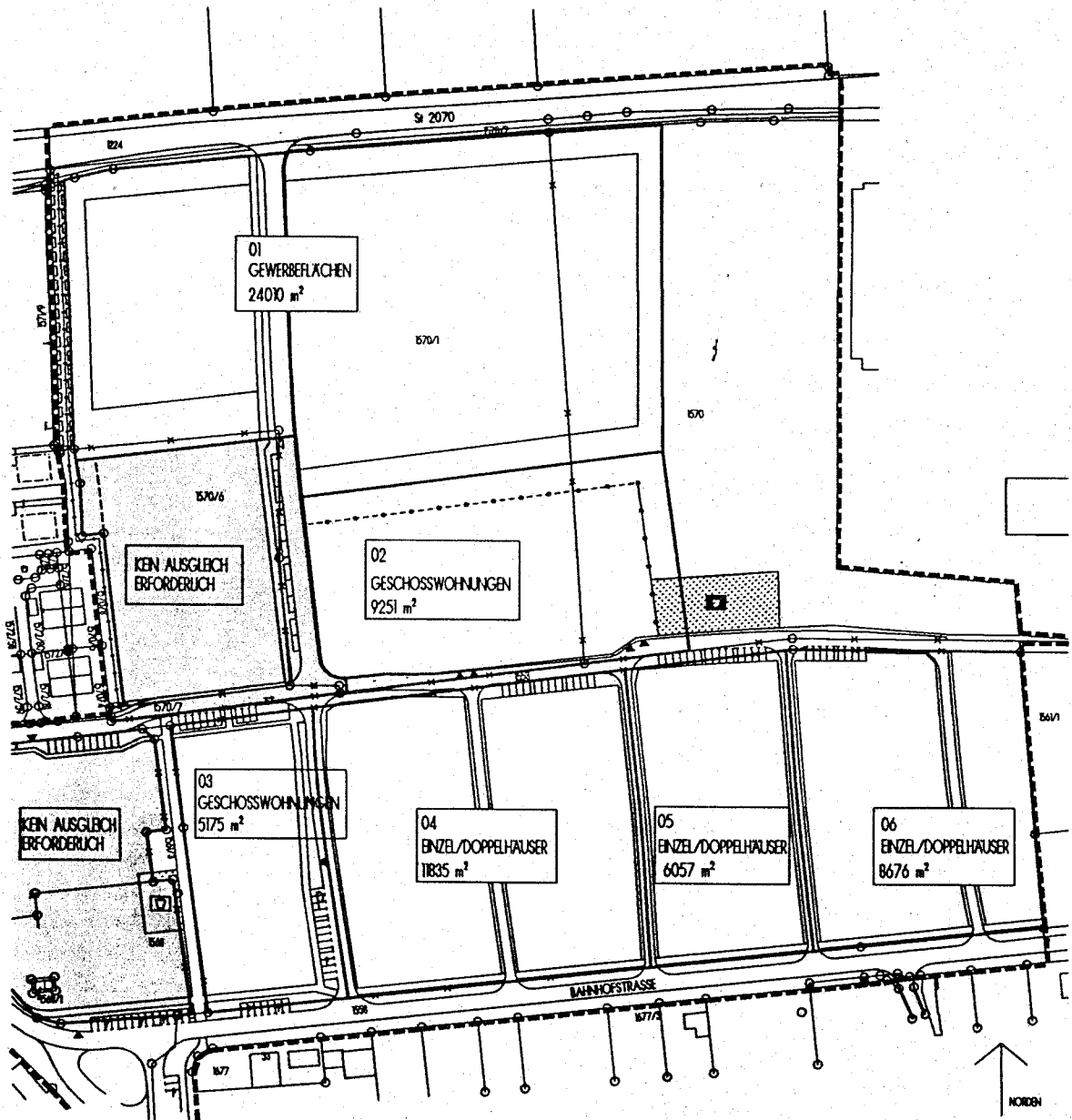
Grundflächenzahl 0,20 - 0,30

= Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)

3. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Nr.	Gebietsnutzung	GRZ	Auszugleichende Fläche	Faktor	erforderliche Ausgleichsfläche
01	Gewerbegebiet	0,30	24.010 m ²	0,5	12.005 m ²
02	Mischgebiet Geschoßwohnungen	0,24	9.251 m ²	0,4	3.700 m ²
03	WA Geschoßwohnungen	0,26	5.175 m ²	0,4	2.070 m ²
04	WA Einzel- Doppelhäuser	0,20	11.835 m ²	0,2	2.367 m ²
05	WA Einzel- Doppelhäuser	0,20	6.057 m ²	0,2	1.211 m ²
06	WA Einzel- Doppelhäuser	0,20	8.676 m ²	0,2	1.735 m ²
					23.088 m ²

LAGEPLAN ZUR ERMITTLUNG DER AUSZUGLECHENDEN FLÄCHEN



4. Folgende Flächen werden als Ausgleich vorgesehen:

Gemarkung	FlurNr.	Fläche
Peiß	649	3.445 m ²
Helfendorf	1718	19.951 m ²

		23.396 m ²

Aying, den

.....
 Johann Eichler
 Erster Bürgermeister