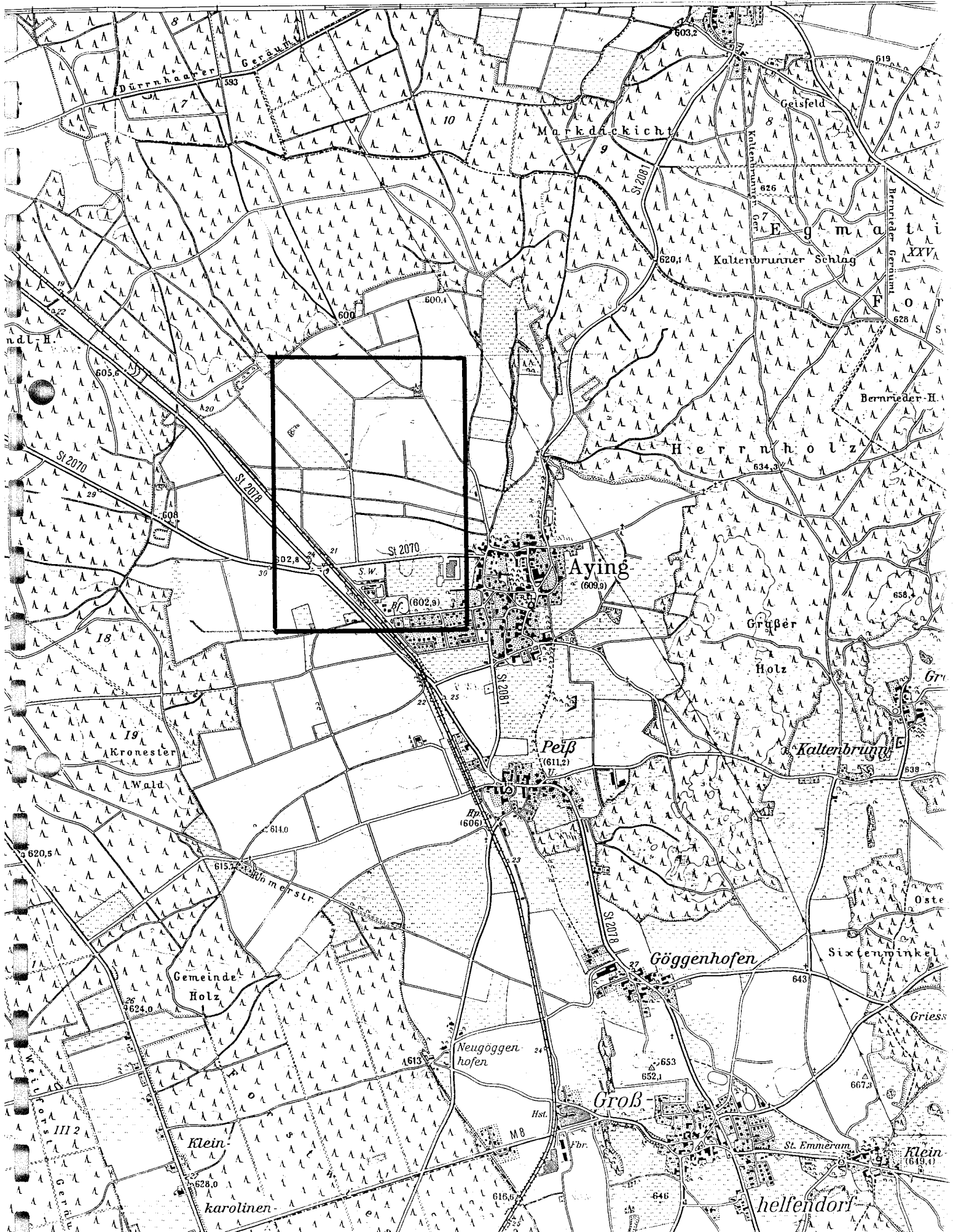




ÜBERSICHT M 1 : 25.000

MIT ANGABE DES PLANAUSSCHNITTES



**BEGRÜNDUNG zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans
"Sportplatzgelände Aying"**

Fassung vom: 25.07.2006

Gemeinde Aying
Landkreis München

Plangebiet nördlich Ortsteil Aying
Gemarkung Peiß
Flurnummern Teilflächen 968, 999, 1234, 967

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.

B) Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt ca. 400 m nördlich des Ortsrandes von Aying.
2. Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.
3. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 38.400 m².
4. Erkenntnisse über Aufgrabungen oder Aufschüttungen sowie Altlasten liegen nicht vor.
5. Das Gelände ist eben.
6. Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.
7. Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Schotterebene).
8. Entfernungen:

a) Rathaus Aying	700 m
b) öffentl. Verkehrsmittel: S-Bahnhaltestelle Aying	600 m
c) nächstgelegene Wohnbebauung	450 m
9. Die im wirksamen Flächennutzungsplan in Ost-West Richtung dargestellte 20 kV - Hochspannungsleitung innerhalb des Planbereichs besteht nicht mehr.

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

1. Der bisherige Sportplatz mit 2 Fußballfeldern und Stockbahn wurde durch den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17, Aying "nördlich der Bahnhofstraße" mit Misch- bzw. Wohnbebauung überplant.
2. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll nun die baurechtliche Voraussetzung zur Verlagerung dieser Sportflächen schaffen. Hierzu wird der Planbereich als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Sportplatz) ausgewiesen.
Vorgesehen sind 1 Fußballfeld, 1 Fußball-Trainingsplatz, Stockbahnen, ein Gebäude zur Unterbringung der hierfür erforderlichen Umkleide- und Sanitärräume, Geräte- Wasch- und sonstigen Nebenräumen, Gymnastikraum, Vereinsheim mit Gaststätte sowie einer späteren Erweiterungsmöglichkeit zur Unterbringung von Schießständen mit Nebenräumen für die Schützen (Luftgewehr 10 Meter).

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für die hierfür notwendigen PKW-Stellplätze vorgesehen.

3. Bereits im Strukturkonzept der Gemeinde Aying vom Juli 2000 wurde ein möglicher Standort für die Sportanlage nördlich der Münchner Straße (St 2070) vorgesehen.
Ein Grunderwerb an dieser Stelle war der Gemeinde Aying jedoch nicht möglich.
Eine nochmalige Standortuntersuchung in der Umgebung der Ortschaft Aying ergab allerdings erneut, daß sich der Bereich nördlich der Münchner Straße am besten für einen Sportplatz eignen würde. Abweichend vom Strukturplan, der einen möglichen Sportanlagen-Standort unmittelbar nördl. der Münchner Straße/östlich der S-Bahnlinie vorsieht, wurde die Lage so gewählt, dass auch bei einer, im Landschafts- und Strukturplan vorgesehenen, Ortsentwicklung nach Norden noch ausreichender Abstand zur künftigen Bebauung besteht.
Durch diese Bebauung (GE) nördlich der Münchner Straße (St 2070) würde sich dann der Abstand Sportplatz/Bebauung auf ca. 200 m verringern. Dieser Abstand sollte dann ohnehin aus Immissionsschutzgründen beibehalten werden.

Die Vorteile des gewählten Standortes sind:

- kurze Entfernung zum Ort (fußläufig erreichbar)
 - Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel (600 m zur S-Bahnhaltestelle Aying)
 - ausreichender Abstand (450 m) zur nächstgelegenen Wohnbebauung (keine Lärmimmissionen)
 - vorhandene Erschließung (Straße, Wasser, Abwasserkanal)
 - Zufahrtsverkehr beeinträchtigt nicht vorhandene/geplante Bebauung
 - Ebenheit des Geländes (geringe Erdbewegungen)
4. Die Einfügung in der freien Landschaft wird begünstigt durch die Lage am Fuße des nordwestlich vorbeilaufenden ca. 8 m hohen Hanges. Oberhalb verläuft das Gelände wieder eben. auf dem Grundstück mit der Flurnummer 984, 985, An der Nordwestecke des geplanten Sportplatzes, befindet sich auf dem Hangrücken ein älterer Baum- und Strauchbestand. Unmittelbar daran anschließend stehen mehrere landwirtschaftliche Fahrhilfen, sowie eine landwirtschaftliche Maschinehalle. Die Lage des geplanten Sportplatzgebietes unmittelbar an diesem Bereich läßt die Anlage nicht so exponiert als inmitten der rundum freien und ebenen Flächen näher am Ortsrand erscheinen.
5. Weitere Maßnahmen zur verträglichen Einbindung der Anlage in der freien Landschaft werden durch entsprechende Festsetzungen bezüglich der Längen- und Höhenentwicklung der Gebäude sowie einer landschaftstypischen Eingrünung sichergestellt.

6. Flächennachweis:
öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) 35.000 m²

D) Immissionen

1. Aufgrund der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung (450 m) sind durch den Sportplatzbetrieb keine Auswirkungen bezüglich Immissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung zu erwarten.
2. Durch die Erschließung des Plangebiets direkt von der St 2070 sind auch keine Auswirkungen durch Verkehrsbelastung auf die nächstgelegene Wohnbebauung zu erwarten.

E) Eingriff/Ausgleich

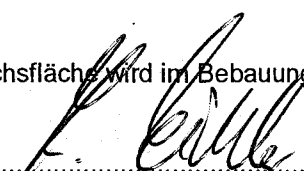
1. Für den Eingriff wird folgende Fläche als Ausgleich vorgesehen:

Gemarkung	FlurNr.	Fläche
Peiß	649, 650/1	4.744 m ²

Der Nachweis hierfür mit Ermittlung und Darstellung der Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan dargestellt.

Aying, den **22. Sep. 2006**




.....
Johann Eichler, Erster Bürgermeister

1. Einleitung**1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Der bisherige Sportplatz mit 2 Fußballfeldern und 2 Stockbahnen wurde durch den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Aying Nr. 17, "nördlich der Bahnhofstraße" mit Misch- bzw. Wohnbebauung überplant.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die baurechtliche Voraussetzung zur Verlagerung dieser Sportflächen schaffen.

Vorgesehen sind 1 Fußballfeld, 1 Fußball-Trainingsplatz, Stockbahnen, ein Gebäude zur Unterbringung der hierfür erforderlichen Umkleide- und Sanitärräume, Geräte- Wasch- und sonstigen Nebenräumen, Gymnastikraum, Vereinsheim mit Gaststätte sowie einer späteren Erweiterungsmöglichkeit zur Unterbringung von Schießständen mit Nebenräumen für die Schützen (Luftgewehr 10 Meter).

Im westlichen Bereich werden entsprechende Parkplätze ausgewiesen.

Um die Verträglichkeit der Anlage in der freien Landschaft sicherzustellen, sind entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung im künftigen Bebauungsplan vorgesehen.

Das Baugebiet liegt ca. 400 m nördlich des Ortsrandes von Aying am Dürrnhaarer Weg. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 450 m. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat eine Größe von ca. 35.000 m².

Die Vorteile des gewählten Standortes sind:

- kurze Entfernung zum Ort (fußläufig erreichbar)
- Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel (600 m zur S-Bahnhaltestelle Aying)
- ausreichender Abstand (450 m) zur nächstgelegenen Wohnbebauung (keine Lärmimmissionen)
- Zufahrtsverkehr beeinträchtigt nicht vorhandene/geplante Bebauung
- Ebenheit des Geländes (geringe Erdbewegungen)
- vorhandene Erschließung:
 - Abwasserbeseitigung durch Anschluss an den bereits vorhandenen Abwasserkanal des Zweckverbandes München-Südost im südlich angrenzenden Bühlerweg.
 - Wasserversorgung durch Anschluss an die bereits vorhandene Hauptwasserleitung in der Erschließungsstraße westlich des Planbereichs.
 - vorhandene öffentliche Straße der Gemeinde Aying zur 350 m südlich gelegenen Staatsstraße St 2070

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 und die Abfall- und Wassergesetzgebung.

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Die Darstellung der Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Die Anhöhe nordwestlich des Plangebiets ist im Landschaftsplan als Aussichtspunkt gekennzeichnet. (siehe Schutzgut Landschaft)

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

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus ca. 20 cm Humus, ca. 30 cm Rotlage und darunter versickerungsfähiges Kiesmaterial (Münchner Schotterebene). Größter Höhenunterschied des Geländes ca. 80 cm.

Die versiegelten Flächen (Gebäude, Stockbahnen) sind im Vergleich zur Gesamtfläche von 35.000 m² gering.

Das Plangebiet wird erschlossen durch die vorhandene öffentliche Straße der Gemeinde Aying zur 350 m südlich gelegenen Staatsstraße St 2070.

Auswirkungen: Baubedingt wird die gesamte Fläche planiert

Ergebnis: Aufgrund des geringen Höhenunterschieds über die gesamte Fläche sind nur geringe Erdbewegungen notwendig. Daher ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel befindet sich ca. 40 m unter der Geländeoberfläche.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (auch Verkehrsflächen) wird versickert.

Auswirkungen: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Es findet keine für das Klima bzw. die Luft relevante Veränderung statt.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet keine Bepflanzung vorhanden.

Der Spiel- und Trainingsbetrieb auf dem Sportgelände findet vermehrt abends und am Wochenende statt.

Auswirkungen: Die geplante Anpflanzung des Randbereichs mit heimischen Gehölzarten inmitten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen schafft für die Tierwelt wertvollen Lebensraum.

Durch den Spiel- und Trainingsbetrieb, vor allem unter Trainingsbeleuchtung, verändert sich der natürliche Lebensraum der Tiere.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung: Die Anlage wird umgrenzt von Feldwegen, welche zum spazieren gehen, laufen und Rad fahren genutzt werden.

Auswirkungen: Diese Nutzung ist weiterhin möglich.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung: Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 450 m. Die Erschließung erfolgt durch die vorhandene öffentliche Straße der Gemeinde Aying zur 350 m südlich gelegenen Staatsstraße St 2070 (beides außerorts).

Auswirkungen: keine

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Das Sportplatzgelände entsteht inmitten landwirtschaftlicher Flächen.

Die Einfügung in der freien Landschaft wird begünstigt durch die Lage am Fuße des nordwestlich vorbeilaufenden ca. 8 m hohen Hanges. Oberhalb verläuft das Gelände wieder eben. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 984, 985, An der Nordwestecke des geplanten Sportplatzes, befindet sich auf dem Hangrücken ein älterer Baum- und Strauchbestand. Unmittelbar daran anschließend stehen mehrere landwirtschaftliche Fahrhilfen, sowie eine landwirtschaftliche Maschinehalle. Die Lage des geplanten Sportplatzgebietes unmittelbar an diesem Bereich lässt die Anlage nicht so exponiert als inmitten der rundum freien und ebenen Flächen näher am Ortsrand erscheinen.

Auswirkungen: Durch den Geländeverlauf und die Lage am Hangfuß ist die Anlage von Westen kommend schwer einsehbar. Vom Ort Aying aus (Osten) liegt das Sportplatzgelände vor dem dahinterliegenden Hang und stört somit die Aussicht nicht, ist aber voll einsehbar. Durch das ebene Gelände ist die Anlage von Süden und Norden aus von Weitem sichtbar.

Im oberen Drittel der Anhöhe befindet sich ein Aussichtspunkt mit Parkbank. Die Sicht auf den Ortsteil Aying wird von der Bank aus, ab einer Hindernishöhe von 4 m und von der Anhöhe aus, bei Hindernissen auf dem Plangebiet höher als 6 m eingeschränkt.

Ergebnis: Durch die in Gruppen angeordnete Randbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern entsteht eine Auflockerung der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Aussicht auf den Ortsteil Aying kann je nach Pflanzhöhe und Höhe des Gebäudes stellenweise eingeschränkt werden.

Es kann von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ausgegangen werden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung: nicht vorhanden

Auswirkungen: -

Ergebnis: -

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Standortfrage zur notwendigen Verlegung des bestehenden Sportplatzes bliebe offen.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Im künftigen Bebauungsplan wird für Stellplätze wasserdurchlässiger Belag wie Rasenpflaster oder Schotterrasen festgesetzt. Die Auswahl der Lage für die neue Sportanlage erfolgte vorrangig aufgrund des ebenen Geländes, wodurch zur Herstellung der Sportplätze nur geringe Erdbewegungen erforderlich sind.

SCHUTZGUT WASSER

Im künftigen Bebauungsplan wird auf die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen.

4.2 Ausgleich

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Tiere die durch den Betrieb auf dem Sportplatzgelände gestört werden, finden neue Rückzugsmöglichkeiten in der Randbepflanzung.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Eingrünung erfolgt durch gruppenweise Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, womit eine Flurdurchgrünung bei gleichzeitig möglicher Aussicht auf den Ortsteil Aying erreicht wird.

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Standort für eine Sportanlage für den Ortsteil Aying erfüllt nur das Gebiet nördlich der Münchner Straße die unter "1.1 Vorteile des gewählten Standortes" genannten Kriterien.

Bereits im Strukturkonzept der Gemeinde Aying vom Juli 2000 wurde ein möglicher Standort für die Sportanlage nördlich der Münchner Straße (St 2070) vorgesehen.

Ein Grunderwerb an dieser Stelle war der Gemeinde Aying jedoch nicht möglich.

Eine nochmalige Standortuntersuchung in der Umgebung der Ortschaft Aying ergab allerdings erneut, dass sich der Bereich nördlich der Münchner Straße am besten für einen Sportplatz eignen würde.

Abweichend vom Strukturplan, der einen möglichen Sportanlagen-Standort unmittelbar nördlich der Münchner Straße/östlich der S-Bahnlinie vorsieht, wurde die Lage so gewählt, dass auch bei einer, im Landschafts- und Strukturplan vorgesehenen, Ortsentwicklung nach Norden noch ausreichender Abstand zur künftigen Bebauung besteht.

Durch diese Bebauung (GE) nördlich der Münchner Straße (St 2070) würde sich dann der Abstand Sportplatz/Bebauung auf ca. 200 m verringern. Dieser Abstand sollte dann ohnehin aus Immissionsschutzgründen beibehalten werden.

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

Kenntnislücken

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Bodenverhältnisse sind bekannt (Münchner Schotterebene), es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

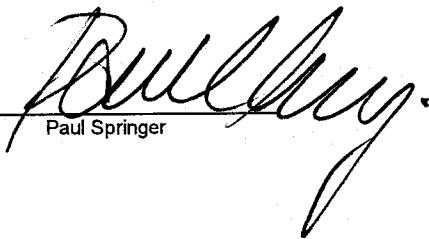
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand des Bayerischen Leitfadens wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Aying, den 25.07.2006


Paul Springer