



ÜBERSICHT M 1 : 25.000

MIT ANGABE DES PLANAUSSCHNITTES



**BEGRÜNDUNG zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans
"Trautshofen"**

Fassung vom: 28.11.2006

Gemeinde Aying
Landkreis München

Plangebiet Ortsteil Trautshofen
Gemarkung Helfendorf
Flurnummern Flur Nr. 1353/1, 1354, 1354/1, 1356, 1408/1
Teilflächen Flur Nr. 1359, 1357, 1408, 1409, 1416

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. 1,2 km östlich von Kleinhelfendorf, südl. der Kreisstraße M 8.
2. Das Plangebiet ist geprägt durch 4 landwirtschaftliche Hofstellen sowie 6 freistehende 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
c) Grundschule Großhelfendorf	2,0 km
d) Kindergarten Großhelfendorf	2,0 km
e) öffentl. Verkehrsmittel: S-Bahnhaltestelle Großhelfendorf	3,0 km
f) Versorgungsläden Großhelfendorf	2,0 km
g) Geldinstitute Großhelfendorf	2,0 km

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

1. Der Ortsteil Trautshofen ist derzeit als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB zu beurteilen.
2. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll nun die baurechtliche Voraussetzung für eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB schaffen.
3. Damit soll für Einheimische Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnraum für den Eigenbedarf zu schaffen. (Durch Ankaufsvereinbarung sichergestellt). Gleichzeitig soll durch diese Flächennutzungsplanänderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen,

ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzungen und einzelnen Wohngebäuden geprägten Bereich, geschaffen werden.

4. 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 und ortsteiltypische Eingrünungsmaßnahmen im Bauvollzug sichergestellt.
5. Nach dem Regionalplan liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung "landschaftliches Vorbehaltsgebiet".
Die aktuelle Planung fördert diese Darstellung, da durch die Änderung des Flächennutzungsplans das Ortsbild von Trautshofen abgerundet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Außerdem wird durch eine klare Trennung von Außenbereich zu Dorfgebiet (MD) die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung verhindert. Die aktuelle Planung steht somit dem Regionalplan nicht entgegen.

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 (Dreikammerausfallgruben 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 (NWFreiV).
 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.O.N Bayern AG.
6. Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband München-Südost gewährleistet. Wiederverwertbare Abfälle werden entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes getrennt von den Abfällen zur Beseitigung erfasst.

E) Immissionen

1. Innerhalb des Plangebietes 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 sowie nachts, sowie der

landwirtschaftlichen Tätigkeit mit Viehhaltung innerhalb des Planbereichs.

- 2 Immissionen in Form von Lärm können auch durch die ca. 30 m nördlich des Plangebiets vorbeiführende Kreisstraße M 8 auftreten.

F) Eingriff/Ausgleich

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 1.350 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 (UR.Nr. K 0816/2006 Sc/rm) dinglich gesichert.

Bisherige Nutzung: intensiv bewirtschaftetes Grünland.

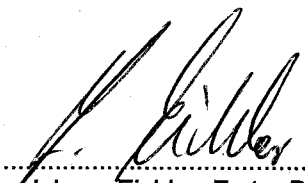
Kompensationsmaßnahme:

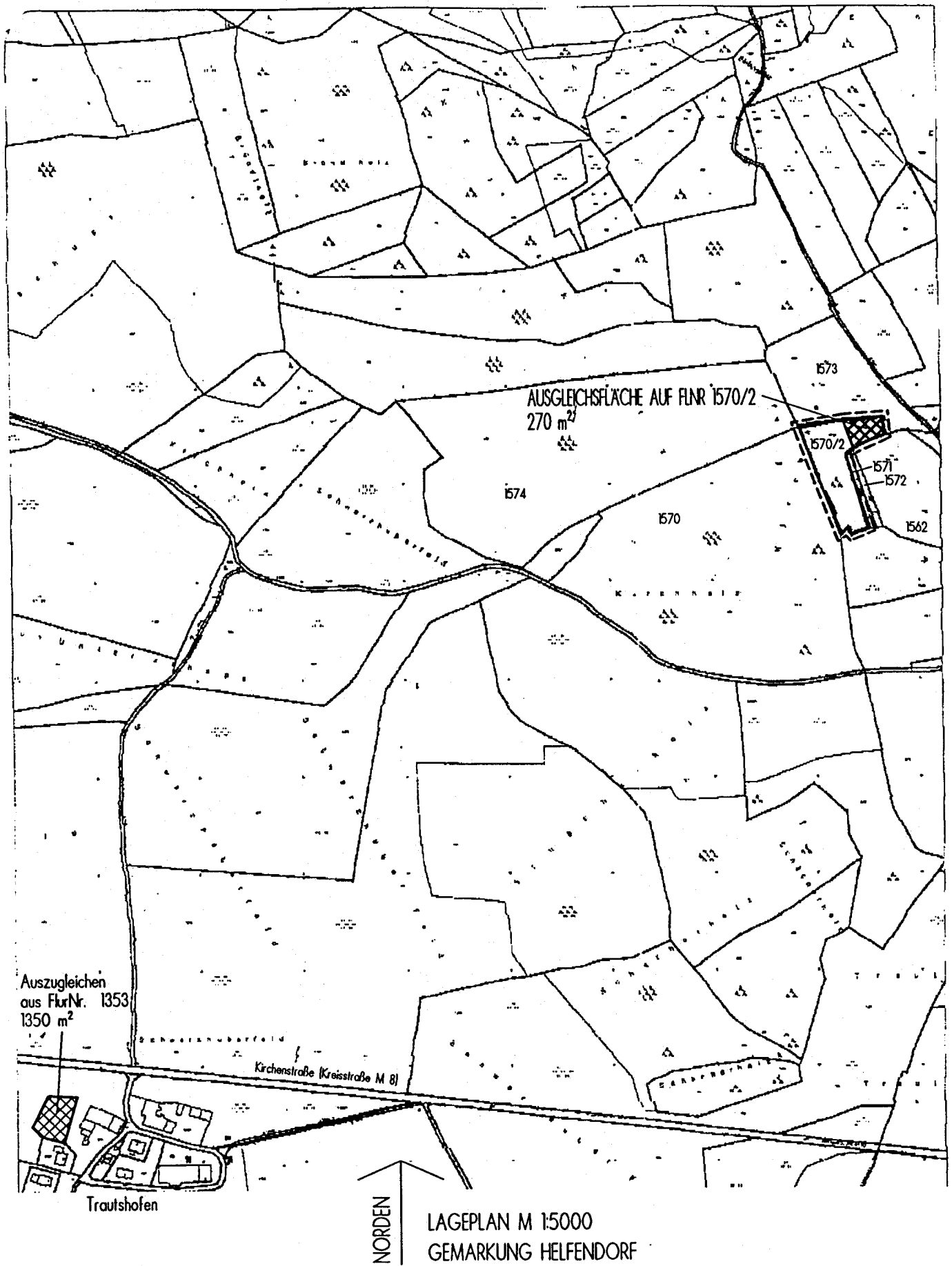
- Sicherung der vorhandenen Feuchtfläche im Bereich der Ausgleichsfläche
- Aushagerung der Fläche durch einmalige Mahd im September jeden Jahres.
- Verzicht auf jede Art von Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

(siehe beiliegenden Lageplan)

Aying, den 28.11.2006




.....
Johann Eichler, Erster Bürgermeister



UMWELTBERICHT**Flächennutzungsplan 12. Änderung
"Trautshofen"****Gemeinde Aying****Plangebiet Ortsteil Trautshofen****Gemarkung Helfendorf****Flur Nr. 1353/1, 1354, 1354/1, 1356, 1408/1,****Teilflächen: Flur Nr. 1359, 1357, 1408, 1409, 1416****1. Einleitung****1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Wie in der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplan "Trautshofen" dargestellt, soll für einheimische Bürger die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnraum für den Eigenbedarf zu schaffen. Gleichzeitig soll durch diese Flächennutzungsplan-Änderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen, ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzungen und einzelnen Wohngebäuden geprägten Bereich, geschaffen 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 und die Abfall- und Wassergesetzgebung.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.

Die Darstellung der Planbereichs-Fläche im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet steht der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

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

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Lehm, zum Teil mit Kies durchsetzt.

Auswirkungen: Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Neubebauung und deren Erschließung bezogen auf das gesamte Plangebiet nur geringfügig. Das gesamte Plangebiet hat eine bebaute Fläche von ca. 23.750 m², die zusätzlich vorgesehene Baufläche beträgt 1.350 m².

Ergebnis: Aufgrund des geringen Flächenbedarfs für die vorgesehene Bebauung mit zwei Einfamilienhäuser, in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebiets, ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 40 m unter Gelände.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen 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: Der Geltungsbereich ist derzeit durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche, führt die geplante Flächennutzungsplan-Änderung zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung: Die Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen: Keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung: Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die beiden öffentlichen Straßen nach Norden und Osten zur nördlich vorbeiführenden Kreisstraße M 8

Auswirkungen: keine

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung:

Das Plangebiet ist geprägt durch vier landwirtschaftliche Hofstellen sowie sechs freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Die Flächen außerhalb des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Der gesamte Ortsteil liegt auf einem Hügel. Das Gelände fällt nach allen Seiten des Plangebiets leicht ab.

Auswirkungen: Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird der westliche Ortsrand von Trautshofen, bestehend aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle und zwei Einfamilienhäusern, um zwei weitere Einfamilienhäuser vor der landwirtschaftlichen Hofstelle erweitert.

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 einheimischen Bürger hätten keine Möglichkeit Wohnraum für den Eigenbedarf auf eigenem Grund zu schaffen. Der Bedarf an Wohnraum würde dann an anderer Stelle des Gemeindegebiets verwirklicht werden. Es würde sich somit nur eine Verlagerung der Bebauung und deren Umweltauswirkungen an eine andere Stelle ergeben.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

In der künftigen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung werden die Grundflächen der beiden Bauräume für zwei Einfamilienhäuser einschließlich Garagen mit je 122 m² festgesetzt.

SCHUTZGUT WASSER

In der künftigen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird auf die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen.

4.2 Ausgleich

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der geplanten Lage am westlichen Ortsrand von Trautshofen wird die zukünftige Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Vergleich zu anderen Standorten im Ortsbereich am wenigsten eingeschränkt. Die Umweltauswirkungen an alternativen Stellen in Trautshofen wären vergleichbar

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

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Bodenverhältnisse sind durch eine Bodenuntersuchung im Zusammenhang mit der Untersuchung der Versickerungsfähigkeit bekannt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand des Bayerischen Leitfadens wird mit der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgen.

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	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Aying, den 28.11.2006

PAUL SPRINGER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
PÖTTSER STRASSE 10
85653 AYING
TELEFON 089 93 14 58
TEL FAX 089 93 23 40