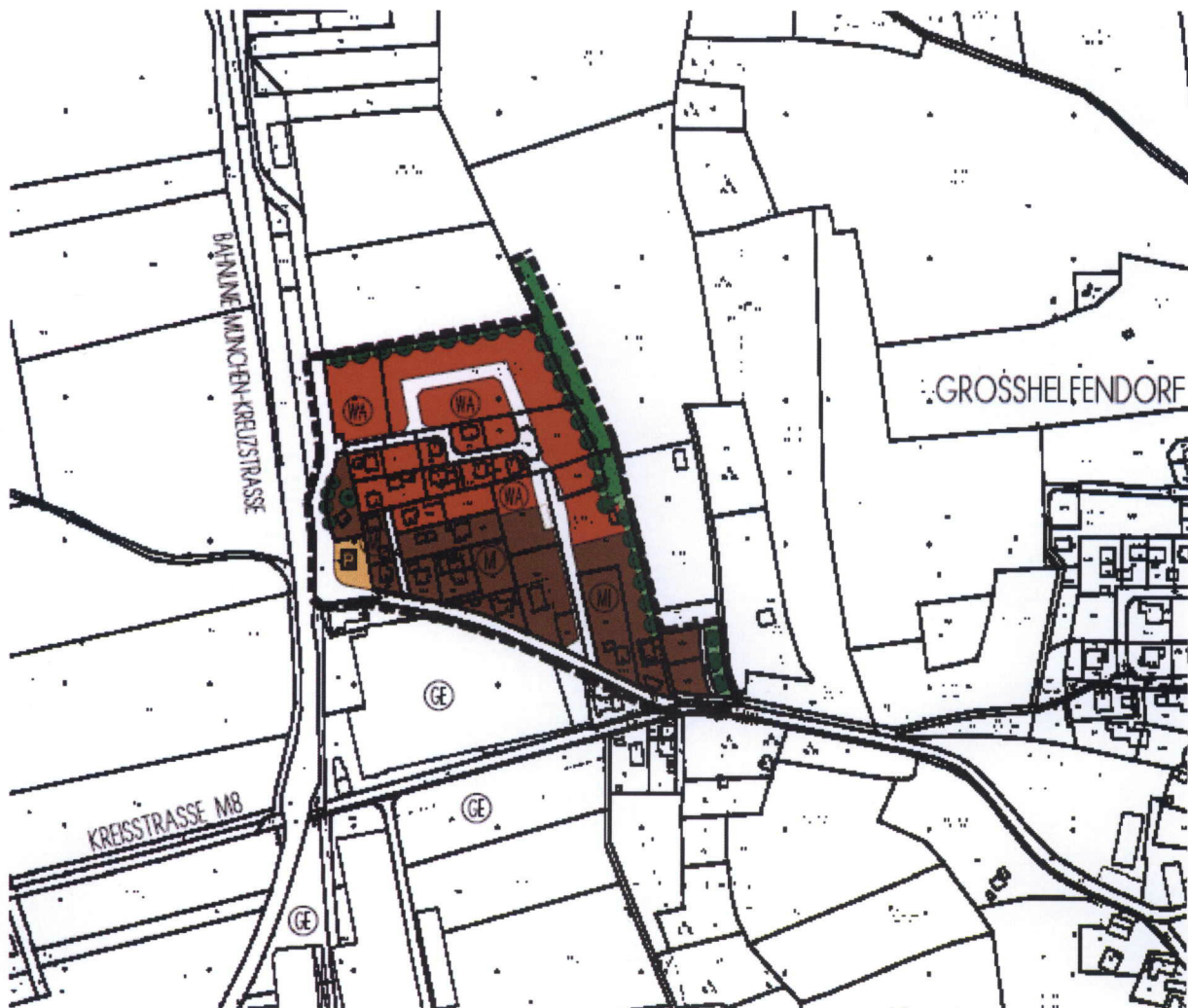


Zusammenfassende Erklärung

Zur 14. Änderung Flächennutzungsplan „Großhelfendorf, Nördlich der Unteren Bahnhofstraße“

1. Plangebiet:



2. Anlass:

In den vergangenen Jahren hat sich im Bereich der Bahnhofstraße in Großhelfendorf, jetzt Untere Bahnhofstraße, gezeigt, dass sich die Bebauung und Nutzung in diesem Gebiet entgegen dem Planungswillen der Gemeinde und somit entgegen den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (MI) immer mehr in Richtung „allgemeines Wohnen“ bewegt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Bebauung, befindet sich südlich der Unteren Bahnhofstraße die Firma Fritzmeier. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying sah sich deshalb veranlasst, eine entsprechende den örtlichen Gegebenheiten erforderliche Flächennutzungsplanung zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan im erforderlichen Maße zu ändern.

Des Weiteren sah sich der Gemeinderat veranlasst, einheimischen Personen Bebauungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Aying zu ermöglichen um somit unter Umständen in der Gemeinde Aying verbleiben bzw. wieder im Gemeinderbereich wohnen zu können.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange:

Im Rahmen der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde überprüft, ob nachteilige Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderungen hervorgerufen werden können.

Als umweltrelevante Unterlagen wurde durch das Architekturbüro Springer aus Aying ein Umweltbericht zum Planungsverfahren erstellt. Dieser Umweltbericht stellt nach Prüfung der einzelnen Auswirkungen lediglich geringe Erheblichkeiten der Planung auf die einzelnen Schutzgüter fest.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich zum größten Teil um bereits bebaute Flächen, die übrigen Flächen sind Acker- bzw. Intensivgrünland. Durch die grünordnerischen Maßnahmen in Teilbereichen der Bebauung und im Bereich der künftig im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen am östlichen Rand des Plangebietes, werden große Teile dieser Flächen eine Aufwertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erfahren und somit der Natur höherwertige Flächen wieder zur Verfügung gestellt. Für die überplanten Bereiche werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 23 „Großhelfendorf, Nördlich der Unteren Bahnhofstraße“ entsprechende Ausgleichsflächen ortsüblich und naturnah festgesetzt.

Im Hinblick auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro LUZ aus München mit Bericht vom 13.06.2009 festgestellt, dass unter Betrachtung des derzeitigen Bestandes in Gegenüberstellung mit den neu geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten sind. In der saP-Vorprüfung wurde weiterhin festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Arten im Plangebiet vorkommen, für die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angezeigt wäre.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung:

Aus der Öffentlichkeit sind zu den Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 23) einige Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen. Diese betreffen jedoch zum Großteil nicht die Belange der Flächennutzungsplanung.

Sofern durch Stellungnahmen auch die Belange der Flächennutzungsplanung betroffen waren, wurden diese durch die Gemeinde Aying ordnungsgemäß abgewogen und die Belange sowohl der öffentlichen als auch der privaten Belange gegeneinander und untereinander entsprechend gewürdigt.

4.2 Behördenbeteiligung:

In der Behördenbeteiligung haben sich folgende umweltrelevanten Äußerungen gezeigt:

Landratsamt München:

Das Landratsamt München regte an, dass aus naturschutzfachlicher Sicht die kleine Geländestufe im Osten des Plangebietes nicht in die Planung bzw. Bebauung mit einbezogen werden und die Eingrünung des Gebietes verbessert werden sollte.

Von verschiedenen Behörden wurde auf die von der Firma Fritzmeier verursachten Immissionen in Form von Lärm und Gerüchen hingewiesen und die Erstellung entsprechender Gutachten gefordert.

Wasserwirtschaftsamt München:

Das Wasserwirtschaftsamt München warnte in seiner Stellungnahme vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus der Hanglage östlich des Plangebiets. Durch die Gemeinde Aying wurde deshalb in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro INFRA aus Rosenheim ein Konzept zur Ableitung bzw. Versickerung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei einem 100-jährigen Starkregenereignis erarbeitet und in Form von Sickermulden, Schutzwällen und eines Regenrückhaltebeckens in die Planung übernommen.

Landesamt für Denkmalpflege

Der Hinweis zur Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 beachtet und somit entsprechend ausreichend gewürdigt. Auf Grund der Erfahrungen aus Baumaßnahmen in der direkten Umgebung (Straßenbau Osterholzfeld mit Wohnbauten, Kanalbau) kann davon ausgegangen werden, dass keine Bodendenkmäler zu Tage treten. Durch den Hinweis in der Bebauungsplanung wird den Belangen des Denkmalschutzes jedoch ausreichend Rechnung getragen.

Immissionen durch Lärm und Gerüche der Fa. Fritzmeier südlich des Plangebietes:

In Bezug auf die von der Firma Fritzmeier verursachten Immissionen durch Lärm und Gerüche wurden, auch auf Grund der zahlreichen Hinweise durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, entsprechende Gutachten durch das Büro MüllerBBM erstellt. Die Resultate daraus spiegeln sich entsprechend in den beiden Bauleitplanungen (14. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 23) wieder.

Im Rahmen des Verfahrens wurde anhand der Gutachten die Abgrenzung zwischen „allgemeinem Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ definiert und an manchen Bereichen auf Grund der hohen Geruchseinwirkung durch den Betrieb der Firma Fritzmeier, die entsprechenden Bauräume auf den vorhandenen Bestand reduziert bzw. in der Nutzung angepasst.

Die übrigen im Verfahren vorgebrachten Sachverhalte wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sowohl zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 entsprechend gewürdigt und abgewogen.

5. Genehmigung:

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 18.01.2010 (AZ: 7.1.3-0002_14/08/FNP) erteilt und ist der Gemeinde Aying am 26.01.2010 zugegangen.

6. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Von 1997 bis 2001 wurden die Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung der vier Hauptorte der Gemeinde (Aying, Großhelfendorf, Dürrnhaar und Peiß) sowie exemplarisch eines Ortsteils im Außenbereich (Graß) untersucht. Das Ortsentwicklungskonzept wurde im Rahmen der Städtebauförderung von der Obersten Baubehörde gefördert. Begleitet wurde der Prozess von einem Architekturbüro, einem Verkehrssachverständigen und einem Landschaftsplanungsbüro (Landschaftsplan wurde parallel erstellt) und zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern aus dem gesamten Gemeindebereich. Das Ortsentwicklungskonzept wurde in mehreren Bürgerversammlungen und zusätzlich abschließend in fünf Ortsteilbürgerversammlungen vorgestellt.

Die jetzige Planung weicht in Richtung Norden und Osten geringfügig von den Vorgaben/Grenzen des Ortsentwicklungskonzeptes ab. Diese Abweichung von den Vorgaben des Ortsentwicklungskonzeptes ist im gegenständlichen Fall für die Gemeinde jedoch zweitrangig, da ein Großteil der neu überplanten Flächen zur Verwirklichung des höherrangigen gemeindlichen Planungsziels, nämlich der Sicherung eines Mischgebietes nördlich der Firma Fritzmeier, dienen muss. Des weiteren soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen Innenbereich (bisher § 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) möglich sein um eine unkontrollierte Bebauung (unter Umständen gem. § 34 BauGB) zu vermeiden. Diese Gesichtspunkte konnten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes noch nicht berücksichtigt werden.

In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde Aying mit einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von ca. 1,8% jährlich entwickelt. Die Gemeinde Aying sieht es als eine ihrer wichtigen Aufgaben an dauerhaft durch Ausweisung und auch Erhalt von Gewerbeflächen/Mischgebietsflächen weitere Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten. Dies wurde insbesondere zur Kommunalwahl 2008 von allen Parteien als wichtiges Ziel formuliert.

Des weiteren ist auch im Landesentwicklungsprogramm das Ziel genannt, besonders in direkter Nähe zur S-Bahn Wohngebiete anzusiedeln. Durch die gegenständliche Planung und insbesondere durch den Bebauungsplan wird dies nach Ansicht der Gemeinde Aying bestmöglich gewährleistet und dem Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung entsprechend Rechnung getragen.

Für das gegenständliche Gebiet gibt es, in Anbetracht der bei Aufstellung der Bauleitplanung gesetzten Ziele somit keine Planungsalternativen. Die Art und das Maß der künftig möglichen Bebauung entspricht voll und ganz den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Aying in diesem Bereich.

Gemeinde Aying
Johann Eichler
1. Bürgermeister

