



Begründung

zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans
Gemeinde Aying

„Aying, Gewerbegebiet nördlich der ST 2070“

vom 03.06.2008
geändert am 21.10.2008

Fassung vom: 17.02.2009
Gemeinde: Aying
Landkreis: München
Plangebiet: Ortsteil Aying, nördlich der ST 2070
Gemarkung Peiß
Flur Nr. Fl.Nr. 1241
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 1224, 1235, 1244

1. Vorbemerkung

- 1.1 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.
- 1.2 Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich teilweise als „Mischgebiet“ mit daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgewiesen.

2. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Aying.
- 2.2 Östlich des Plangebietes, als Misch- und Dorfgebiet ausgewiesen, bestehen bereits teilweise bebaute Flächen mit Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser), einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem Gewerbebetrieb.
Nördlich und westlich wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen gesäumt.
- 2.3 Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 21.260 m².
- 2.4 Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 30-35 m unter Gelände.
- 2.5 Der Untergrund besteht aus versickerungsfähigem Kiesmaterial (Schotterebene).



3. Anlaß und Ziele – Ortsplanerische Gesichtspunkte

3.1 Die Gemeinde Aying hat ein Grundstück nördlich der bestehenden Brauerei käuflich erworben.

Für dieses Grundstück im Norden des Brauereigeländes sieht das gemeindliche Ortsentwicklungskonzept eine Erweiterung des Ortsteiles Aying mit Gewerbeflächen vor. Des weiteren wurde von verschiedenen Gewerbetreibenden bei der Gemeinde Aying Interesse an gewerblich zu bebauenden Flächen im Gemeindegebiet Aying, vorrangig im Ortsteil Aying, bekundet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying sieht sich deshalb veranlasst, im Bereich nördlich des Brauereigeländes Gewerbeflächen anzusiedeln und hierfür eine den örtlichen Gegebenheiten korrespondierende Flächennutzungsplanung zu erarbeiten und den vorhandenen Flächennutzungsplan im erforderlichen Maße zu ändern.

In der Sitzung des Gemeinderates am 11.03.2008 wurde der Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gefasst.

In der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2008 wurde eine Reduzierung des Geltungsbereiches beschlossen, da der Gemeinderat der Meinung ist, dass wie im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt, östlich der Flur Nr. 1241 Gemarkung Peiß, auch weiterhin eine Mischnutzung stattfinden sollte.

Da der Flächennutzungsplan für den Bereich östlich der Flur Nr. 1241 bereits Misch- und Dorfgebiet darstellt, hält der Gemeinderat eine Überplanung des Bereiches derzeit für nicht erforderlich.

3.2 Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere zur Errichtung von Gewerbebauten zu schaffen.

Das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen soll gesichert werden.

Hierzu werden Flächen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

3.3 Eine neu geplante Erschließungsstraße bindet das Gewerbegebiet direkt an die ST 2070 an. Das bestehende Dorfgebiet wird durch den Verkehr der neu ausgewiesenen Flächen nicht wesentlich belastet.

3.4 Flächennachweis:

Gewerbegebiet:	ca.	14.290 m ²
Verkehrsflächen:	ca.	5.870 m ²
Grünflächen:	ca.	1.100 m ²



4. Immissionen

- 4.1 Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten bzw. vorhandenen Gewerbebebauung wurde durch ein Schallschutzgutachten untersucht.
- 4.2 Die Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M75 363/1 vom 02. Mai 2008, sowie die Lufthygienische Untersuchung, Bericht Nr. M75 404/1 vom 05. Mai 2008, erstellt durch die Müller BBM-GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 82152 Planegg, sind Bestandteil dieser Begründung.
- 4.3 Im Schallschutzgutachten wurden untersucht:
- Einwirkungen der südlich benachbarten, bestehenden Gewerbeflächen und der Brauerei Aying
 - Kontingentierung der Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs nach der DIN 45 691
- 4.4 Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 wird weitgehend sichergestellt durch:
- Vergabe von reduzierten Emissionskontingenten entsprechend den Festsetzungen in Plan- und Textteil des Bebauungsplanes Aying Nr. 24a
 - Nutzungsbeschränkungen (Ausschluss von Wohnräumen an den lärmzugewandten Fassaden) für die geplanten Bauräume in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Gewerbeflächen im Textteil des Bebauungsplanes Aying Nr. 24
- 4.5 Für die Beurteilung der Vorbelastung durch Gerüche liegen keine Messwerte oder andere Daten vor. Deshalb wurde in einem Gutachten der Fa. Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M75 404/1 vom 05. Mai 2008) die Geruchsimmissionssituation untersucht und die Geruchsemissionen und -immissionen ermittelt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Vorbelastungssituation bzgl. Geruch im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 24a maßgeblich durch die südlich des Gebietes gelegene Brauerei Aying geprägt ist und nur in geringem Umfang durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld. Dabei beträgt der Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben mehr als 200 m, wobei keine großen Tierhaltungsbetriebe vorhanden sind. Kleinere Tierhaltungsbetriebe innerhalb dieser Abstände prägen die Geruchsvorbelastung nicht maßgeblich. Somit wurden die Geruchsemissionen der Brauerei untersucht.

5. Eingriff / Ausgleich

- 5.1 Bisherige Nutzung des Plangebiets:
Teilweise Mischgebiet (MI), daran anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Bebauung.
- 5.2 Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist im beiliegenden Umweltbericht des Büro LUZ Landschaftsarchitekten vom 21.10.2008 einzusehen.

Gemeinde Aying, den 19.05.2009



1. Bürgermeister

Johann Eichler