

BEGRÜNDUNG zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans "Aying, Am Schmiedberg"

gefertigt: 30.06.2009
geändert: 24.11.2009, 20.04.2010
Gemeinde Aying
Plangebiet östlicher Ortsrand Aying,
Gemarkung Peiß
Flurnummer 555, Teilfl. 689

A) Anlass, Ziel, Aufstellungsbeschluss

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Aying hat am 30.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 „Aying, Am Schmiedberg“ zu ändern.
Der bisherige Bebauungsplan Aying Nr. 21 „Am Schmiedberg“ entwickelte sich aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying mit Stand vom 21.11.1989.
Im Bereich der Änderung ist die Fläche bisher als Grünfläche dargestellt.
2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 4 Einzelhäusern mit Wohnnutzung, oder sonstiger Nutzung gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zu ermöglichen.
3. Durch die eng gefasste Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit der südlich davon weiterhin bestehen bleibenden Grünfläche, soll eine klare Abgrenzung zwischen Außenbereich (§ 35 BauGB) und Innenbereich (§ 34 BauGB) sichergestellt werden.
4. Zur Verfolgung und Durchsetzung der vorgenannten Ziele wird ein Teil der bisher als Grünfläche dargestellten Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
5. Aufgrund einer Untersuchung bezüglich der Einwirkung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) vom östlich gelegenen Hang auf die westlich des Plangebiets bereits vorhandene, bzw. die künftige Bebauung, sind innerhalb des Plangebiets entsprechende Maßnahmen zu treffen. Diese sind im künftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Aying, Am Schmiedberg“ 1. Änderung, entsprechend festgesetzt

B) Bestand und Lage des Plangebiets.

1. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Aying.
2. Es wird im Westen und Norden von Wohnbebauung, im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.
3. Das Plangebiet wird bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.
4. Das Plangebiet steigt innerhalb des Geltungsbereichs nach Osten hin um ca. 2,50 m an
5. Bei Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser von der östlichen Hangseite her kommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind daher entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen.
6. Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 40 m unter Gelände.
7. Aufgrund der Lage am unmittelbaren Ortsrand liegen die Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen wie
Rathaus Aying
katholische Kirche Aying
Kindergarten Aying
S-Bahnhaltestelle Aying
Geldinstitut (Raiffeisenbank, Kreissparkasse)
Versorgungsläden
Bushaltestelle zur Grundschule Großhelfendorf
zwischen 100 m und maximal 800 m.

C) Planungsrechtliche Voraussetzung

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. In diesem Flächennutzungsplan ist das Instruktionsgebiet mit Flächen für "Grünflächen" dargestellt.
3. Künftig wird dieses Gebiet als „als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

D) Erschließung

1. Die vorhandene Bebauung nördlich des Plangebiets ist bisher erschlossen durch die Straße „Am Schmiedberg“
2. Zur Erschließung des zusätzlichen Planbereichs ist eine Weiterführung dieser Straße nach Süden vorgesehen.

E) Grünordnung

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll der im Flächennutzungsplan dargestellte vorhandene Baumbestand entlang des Weges nach Norden fortgeführt werden.

F) Altlasten

Der Gemeindeverwaltung liegen weder Hinweise noch Kenntnisse zu sog. "Altlastenverdachtsflächen" innerhalb des Plangebiets vor.

G) Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehende Bebauung wird bereits durch vorhandene Leitungen (Strom, Wasser, Abwasserkanal) versorgt. Durch Weiterführung der vorhandenen Leitungen ist die Erschließung der zusätzlichen Bebauung innerhalb des Plangebiets gesichert.

H) Planungsdaten

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 2.400 m²

I) Immissionen

Innerhalb des Plangebiets können Immissionen einwirken in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese Immissionen können verursacht werden durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich und östlich des Plangebiets sowie der landwirtschaftlichen Betriebe im weiteren Umfeld südlich und westlich des Planbereichs (keine Tierhaltung).

K) Eingriff/Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Aying, Am Schmiedberg“ 1. Änderung wird die Notwendigkeit eines Ausgleichsbedarfs ermittelt.

PAUL SPRINGER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
PEISSER STRASSE 10
85672 AYING
TELEFON 0 80 95 / 4 58
TELEFAX 0 80 95 / 23 40

Aying, den 20.04.2010

Paul Springer
(Entwurfsverfasser)

Aying, den 27.09.2010

Johann Eichler
(Erster Bürgermeister)

