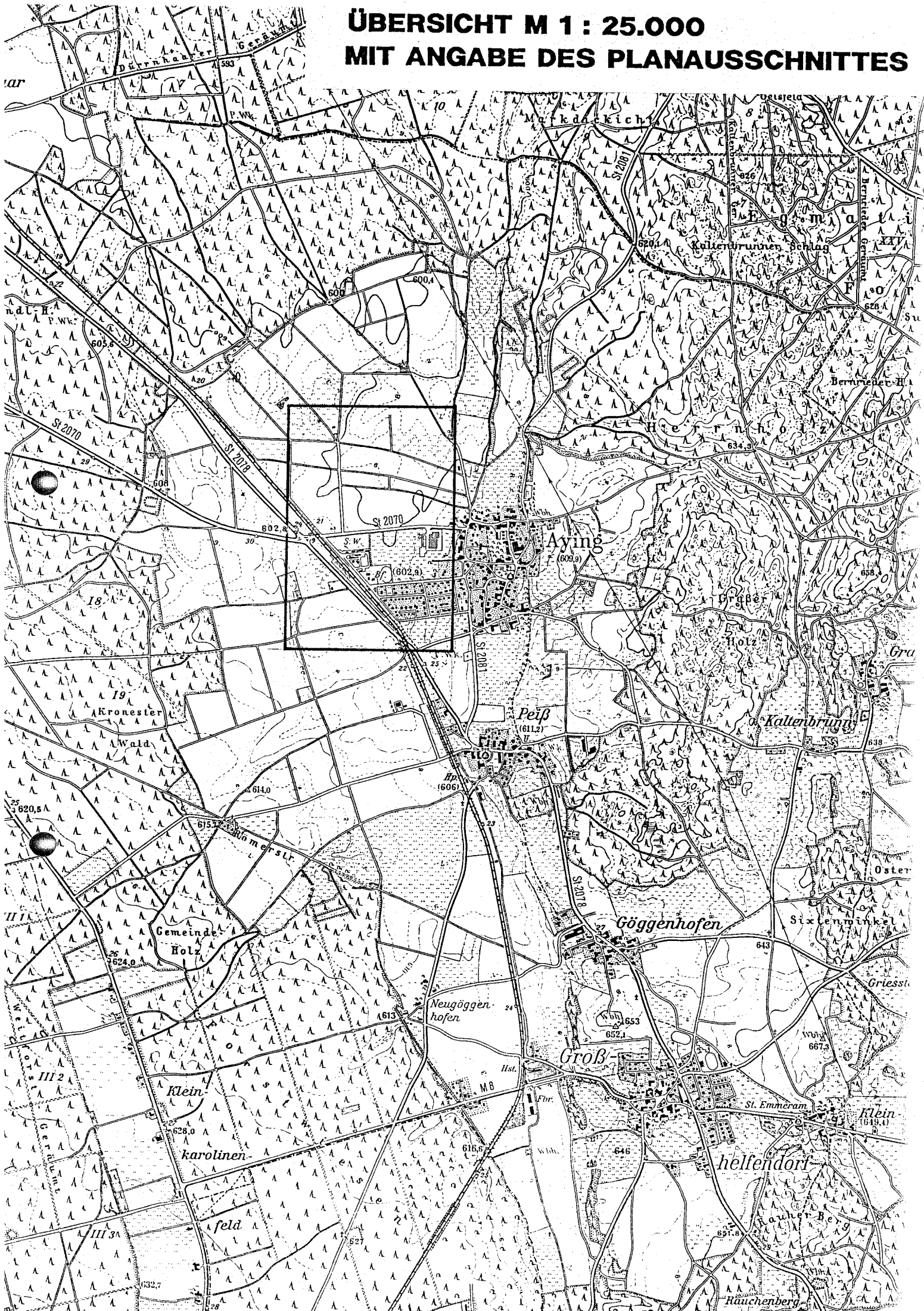


ÜBERSICHT M 1 : 25.000 MIT ANGABE DES PLANAUSSCHNITTES



Gemeinde Aying Landkreis München	Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans
Fassung vom 10.12.2002	

1. Vorbemerkung - Anlaß der 5. FNP-Änderung

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.

Dieser rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde bisher in folgenden Bereichen geändert:

- 1. FNP-Änderung 06.09.1999 - Planfassung 06.07.1999
- 2. FNP-Änderung 16.10.2000 - Planfassung 25.07.2000
- 3. FNP-Änderung 16.10.2000 - Planfassung 25.07.2000
- 4. FNP-Änderung derzeit im Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying hat am 19.03.2002 die Notwendigkeit der Errichtung einer Pflegeeinrichtung in der Gemeinde Aying dokumentiert und beschlossen, die Investitions- und Betriebsträgerschaft für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück Flur Nr. 1570/1, Gemarkung Peiß, gelegen nördlich des Schieferweges in Aying, an die Arbeiterwohlfahrt, Bezirksverband Oberbayern e.V., Edelsbergstraße 10, 80686 München zu vergeben.

Entstehen soll ein Altenheim (Pflegeeinrichtung mit 64 Pflegeplätzen) mit Personalwohnungen im Dachgeschoß.

2. Anlaß und Ziel der 5. FNP-Änderung

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung, wie unter Punkt 1 beschrieben, zu schaffen.

Der Änderungsbereich erstreckt sich zunächst nur auf den zur Zeit notwendigen Bedarf und wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen. Die geplante endgültige Umgebungsbebauung östlich und nördlich des Planbereichs soll durch einen zweiten Planungsabschnitt festgelegt werden.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan sind der

- Änderungsbereich sowie die im Norden und Osten angrenzenden Flächen als "Fläche für die Landwirtschaft",
- die im Westen angrenzenden Flächen als "Mischgebiet" und "Gewerbegebiet",
- die im Süden angrenzenden Flächen als "Mischgebiet" und "Fläche für die Landwirtschaft"

ausgewiesen.

Die bereits vorhandene Umgebungsbebauung westlich des Änderungsbereichs besteht ausschließlich aus Wohngebäuden (Doppelhäuser).

In seiner Sitzung vom 29.07.2002 hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Aying für ein Strukturkonzept entschieden, das den Standort der Pflegeeinrichtung an der jetzt geplanten Stelle vorsieht sowie die künftige Umgebungsbebauung mit Erschließung darstellt.

Hierbei ist eine Umgebungsbebauung mit Wohn- und Mischnutzung, sowie, unter Berücksichtigung der zulässigen Immissionen, im Norden

eine Gewerbebebauung, vorgesehen. Im Zuge einer weiteren Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird diese Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über den, bis an das Plangebiet heranreichenden Schieferweg, dessen endgültiger Ausbau bereits durch den Bebauungsplan Aying Nr. 9 "Am Bahnhof" gesichert ist.

Im zweiten Planungsabschnitt ist eine direkte Anbindung an die Staatsstraße St 2070 vorgesehen. Ebenso soll hierbei dann eine Fuß- Radwegverbindung bzw. Straßenverbindung nach Süden zur Bahnhofstraße hin erfolgen.

Die Entfernung zur S-Bahn-Haltestelle Aying (S7) beträgt ca. 150 m, zu den geplanten Versorgungsläden im Bahnhofsbereich ca. 100 m.

3. Immissionsschutz:

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Pflegeeinrichtung mit der Umgebungsbebauung herzustellen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Aying am 10.12.2002 die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans für die bisher von einem zwischenzeitlich stillgelegten Sägewerksbetrieb genutzten Fläche nordwestlich der geplanten Pflegeeinrichtung beschlossen.

Danach wird die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche in ein Mischgebiet geändert. Zum besseren Schutz vor Immissionen wurde weiterhin innerhalb dieses Mischgebiets eine Gliederung der Nutzungen vorgenommen, wonach angrenzend an das Grundstück der Pflegeeinrichtung bis zu einem Abstand von 100 m nur Wohnnutzung sowie Büro- und Geschäftsräume für eine "leise" gewerbliche Nutzung zugelassen ist.

Im Schallschutzgutachten vom 07.11.2002 wurde diese Änderung bereits berücksichtigt, so daß die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte für die Pflegeeinrichtung sichergestellt wird.

Das Schallschutzgutachten vom 07.11.2002, erstellt durch das Schalltechnisches Beratungsbüro, MÜLLER-BBM, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg, ist Bestandteil dieser Begründung.

4. Altlastenverdachtsflächen:

Aufgrund der bisher bekannten, ausschließlich landwirtschaftlichen, Nutzung (Ackerbau, Weideflächen, keine gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzung, keine Kiesgruben) sind Altlasten nicht bekannt.

5. Bodendenkmäler:

Damit eventuell vorhandene Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, sichergestellt werden können, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG aufgenommen.

6. Flächen:

Die Größe des Zugangs betrifft:

"Flächen für den Gemeinbedarf" einschl. Erschließung und Grünzug ca. 7.500 m²