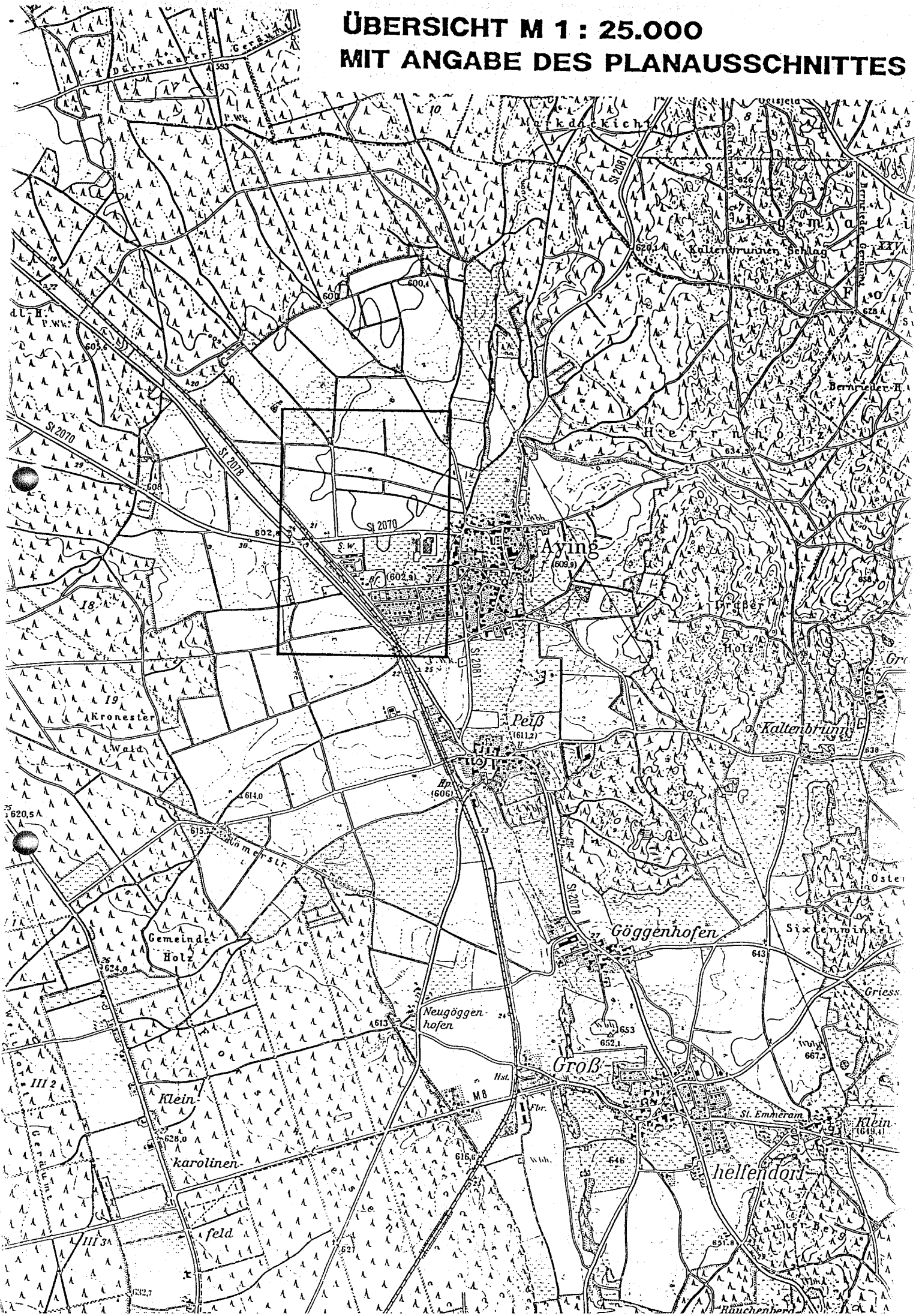


ÜBERSICHT M 1 : 25.000 MIT ANGABE DES PLANAUSSCHNITTES



Gemeinde Aying Landkreis München	Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans
Fassung vom 08.04.2003	

1. Vorbemerkung - Anlaß der 6. 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
- 5. FNP-Änderung derzeit im Verfahren

In seiner Sitzung vom 29.07.2002 hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Aying für ein Strukturkonzept entschieden, das die künftige Entwicklung der gesamten, bisher noch nicht überbauten Flächen im nord-westlichen Ortsbereich von Aying darstellt. Die Begrenzung dieser Flächen erfolgt im Norden durch die Staatsstraße St 2070 und im Westen durch die Bahnlinie München - Kreuzstraße.

Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich soll mit den künftigen Nutzungen entsprechend dem Strukturplan angepaßt werden. Hierbei soll die in diesem Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche in ein Mischgebiet geändert werden.

2. Anlaß und Ziel der 5. FNP-Änderung

Das am 29.07.2002 vom Gemeinderat der Gemeinde Aying beschlossene Strukturkonzept sieht südöstlich des Änderungsgebiets den Standort einer Pflegeeinrichtung vor.

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 beschlossen. Weiterhin dient diese Änderung der Deckung des örtlichen Bedarfs von Wohnen und Flächen für Laden- und Büronutzungen (z.B.: Arztpraxen in Verbindung mit der geplanten Pflegeeinrichtung).

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf den zur Zeit noch als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil nordwestlich der geplanten Pflegeeinrichtung.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist

- der Änderungsbereich als "Gewerbegebiet",
- die im Norden angrenzende Fläche als "Gewerbegebiet",
- die im Osten angrenzende Fläche als "Fläche f. d. "Landwirtschaft",
- die im Süden angrenzende Fläche als "Mischgebiet" ausgewiesen.

Der im Änderungsbereich bisher angesiedelte Sägewerksbetrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben, die im Süden angrenzende Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden (Doppelhäuser, Geschoßwohnungen), das im Norden angrenzende Gewerbegebiet ist bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben bebaut.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die westlich vorbeiführende Straße "Am Bahnhof", die innerhalb des Änderungsbereichs leicht nach Osten verschwenkt werden soll.

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

3. Immissionsschutz:

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung in Bezug auf Gewerbelärm, ausgehend vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, und Verkehrslärm, ausgehend von der westlich vorbeiführenden Staatsstraße und der S-Bahnlinie, herzustellen, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen wie geeignete Grundrißorientierung, Schallschutzmaßnahmen am Gebäude oder Ausschluß von Wohnnutzung, aufgenommen.

Im Schallschutzgutachten vom 09.03.1999, ergänzt am 02.12.2002, erstellt durch das Schalltechnisches Beratungsbüro, MÜLLER-BBM, Robert-Koch-Str. 11 82152 Planegg, ist dies bereits entsprechend berücksichtigt, so daß die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte für Wohnen sichergestellt wird. Dieses Schallschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung.

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde auch der künftigen Entwicklung auf den Gewerbeflächen des Bebauungsplangebiets Nr. 4 Rechnung getragen, indem in den Untersuchungen nicht das gegenwärtig vorhandene Geräuschaufkommen der bestehenden Betriebe betrachtet wurde, sondern das lt. Bebauungsplan Nr. 4 maximal zulässige auf allen Teilflächen (d. h. auch auf den gegenwärtig noch nicht bebauten). Zu diesem Zweck wurde mit den im Bebauungsplan Nr. 4 festgeschriebenen, höchstzulässigen Schalleistungspegel gerechnet. Die schalltechnische Untersuchung ging somit von der Annahme aus, daß alle Betriebe im Bebauungsplan Nr. 4 das lt. Bebauungsplan zustehende Emissionskontingent gleichzeitig voll ausschöpfen.

4. Altlastenverdachtsflächen:

Im Planbereich wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 "Am Bahnhof" bereits eine Altlastenuntersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse aus dem Altlastenuntersuchungsbericht vom 25.04.1999, erstellt durch das Büro Frank+Kraft+Partner, Hofer Str.1, 81737 München wurden im Bebauungsplan Nr. 9 bereits durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt und werden in der Änderung des Bebauungsplans für dieses Plangebiet wieder übernommen.

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:
"Mischgebiet" einschl. westlicher Erschließungsstraße ca. 7.600 m².

Aying, am 09.05.2003

 *[Signature]*
.....
Joachim Eichler
Erster Bürgermeister