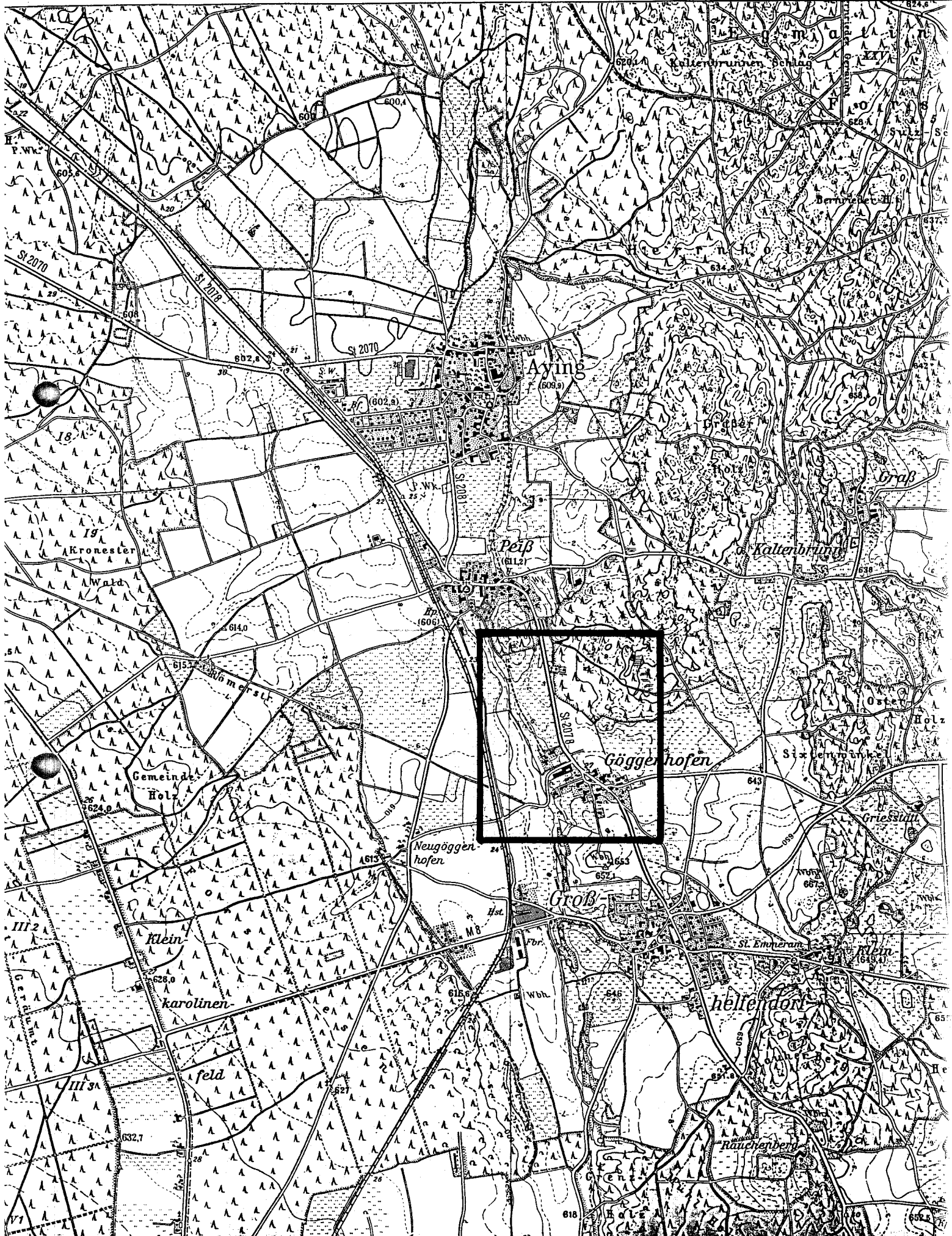




ÜBERSICHT M 1 : 25.000

MIT ANGABE DES PLANAUSSCHNITTES



Gemeinde Aying Landkreis München	Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans
Fassung vom 15.02.2005	

1. Vorbemerkung

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 28.04.2003 - Planfassung 18.02.2003
- 5. FNP-Änderung 09.04.2003 - Planfassung 10.12.2002
- 6. FNP-Änderung 09.05.2003 - Planfassung 08.04.2003
- 7. FNP-Änderung 05.09.2003 - Planfassung 01.07.2003
- 8. FNP-Änderung derzeit im Verfahren

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist

- der Änderungsbereich als nicht überplante "weiße Fläche" dargestellt.
- die im Norden, Osten und Westen angrenzende Fläche als "Fläche f. d. Landwirtschaft",
- die im Süden angrenzende Fläche als "Dorfgebiet" ausgewiesen.

2. Anlaß der 9. FNP-Änderung

In seiner Sitzung vom 22.07.2003 hat der Gemeinderat der Gemeinde Aying die Änderung des Flächennutzungsplans im nördlichen Ortsbereich von Göggenhofen beschlossen.

Im Rahmen des FNP-Verfahrens des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (1978 - 1990) war für das Plangebiet als Gewerbegebiet geplant (Bestand und Erweiterung der Fa. Johann Gassner KG, Landmaschinen).

Dies wurde seinerzeit von der Regierung von Oberbayern im wesentlichen aus nachstehenden Gründen abgelehnt:

- Eine vorhandene Wohnbebauung wäre unmittelbar südlich und nördlich angrenzend vom Gewerbegebiet umschlossen gewesen. Die bestehende Wohnbebauung wäre deshalb erheblicher, eventuell unzulässiger Belastung ausgesetzt worden.
- Der unbebaute Bereich war für eine Betriebserweiterung der Fa. Johann Gassner KG vorgesehen. Für den Betriebsablauf war die Staatsstraße St 2078 als "innerbetriebliche Verbindungsstraße" (insbesondere zum nördlichen Grundstücksteil) vorgesehen. Dies wurde als unzulässig angesehen.

Seither ist dieser Planbereich im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als "weiße Fläche" dargestellt.

Nachdem für eine weitere Gewerbeausweisung kein Bedarf mehr besteht, andererseits für Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs eine große Nachfrage besteht, sollen in dem noch unbebauten Bereich Bauflächen für Wohngebäude und entlang der Staatsstraße gewerbliche Gebäude (z.B.: Büronutzung) mit Wohnnutzung entstehen.

3. Ziel der 9. FNP-Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die derzeit nicht überplante "weiße Fläche" schaffen.

Hierbei soll das Gebiet mit dem bestehenden Gewerbebetrieb als "Gewerbegebiet", die angrenzende unbebaute bzw. mit Wohn- und landwirtschaftl. Gebäuden bebaute Fläche als "Dorfgebiet", die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Anliegerstraßen "An der Gaß" und "Gespreiweg" sowie der östlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2078.

Die Entfernung zur S-Bahn-Haltestelle Peiß bzw. Helfendorf (S7) sowie zu den Versorgungsläden in Peiß und Helfendorf beträgt jeweils ca. 700 m - 1000 m.

4. Immissionsschutz:

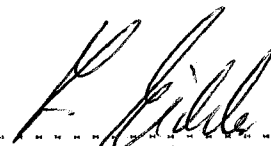
Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Dorfgebietsausweisung mit der Umgebungsbebauung (Gewerbebetrieb Gassner) sowie der Staatsstraße St 2078, herzustellen, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen wie geeignete Grundrißorientierung, Schallschutzmaßnahmen am Gebäude oder Ausschluß von Wohnnutzung aufgenommen.

Im Schallschutzgutachten vom 22.07.2004, erstellt durch das schalltechnische Beratungsbüro, ACCON GMBH, Gräfelinger Straße 133a, 31375 München, ist dies bereits entsprechend berücksichtigt, so daß die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein Dorfgebiet sichergestellt wird.

5. Flächen:

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 3,1 ha.

Aying, am 08. Juni 2005


.....
Johann Eichler
Erster Bürgermeister