

Gemeinde	Aying Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 41a „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“	
Entwurf	Bauleitplanungsbüro Konietschke Orangerie Weyhern 15, 82281 Egenhofen Tel. +49 (0)8134 2169 291, Fax +49 (0)8134 2169 292 info@konietschke.de	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Jäger, Hagenauer	QS: Chs
Aktenzeichen	AYI 2-41	
Plandatum	16.06.2026 (4. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen) 16.12.2025 (3. Entwurf) 14.03.2023 (Beschluss zur Aufteilung in BP 41 und VBP41a) 07.12.2022 (2. Entwurf) 05.05.2021 (1. Entwurf) 19.01.2021 (Aufstellungsbeschluss)	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.3	Nachrichtliche Übernahmen	5
2.4	Sonstige	5
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage und städtebauliche Situation	6
3.2	Städtebauliches Konzept	7
4.	Planinhalte	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung-Höhe der baulichen Anlagen	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	9
4.4	Stellplätze	9
4.5	Werbeanlagen und Einfriedungen	10
4.6	Verkehr	10
4.7	Grünordnung	10
4.8	Eingriff und Ausgleich	10
4.9	Immissionsschutz	14
5.	Technische Ver- und Entsorgung	18
5.1	Wasserver- und entsorgung	18
5.2	Abfallwirtschaft	20
6.	Hinweise zur Umsetzung	20
6.1	Brandschutz	20
6.2	Eisenbahn	20
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	21
8.	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	21
9.	Flächenbilanz	21
10.	Verwirklichung der Planung	22

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchungen (Müller-BBM, Bericht Nr. M156994/023)

Anlage 2: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
(Terrabiota, 26.08.2025)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Aying hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Forststraße“ aufzustellen. Am 14.03.2023 wurde die Aufteilung des Gebiets in den Angebotsbebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41a „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“, welcher Gegenstand dieser Begründung ist, beschlossen.

Das Plangebiet liegt ca. 400 m vom S-Bahn-Halt Großhelfendorf entfernt und ist somit fußläufig angebunden.

Ziel der Bauleitplanung ist den anhaltenden örtlichen Bedarf an zielgruppenorientierten Wohnraum für Seniorinnen und Senioren zu befriedigen. Aus den Gemeindedaten für die Gemeinde (Stand 2024) geht hervor, dass Aying eine weitgehend stabile Altersverteilung mit einem Anstieg Wachstum bei der Kohorte 65+ (von 746 im Jahr 2012 auf 888 im Jahr 2022) aufweist. Auch in Bezug auf bundesweite Trends ist mit einem fortwährenden Bedarf an seniorenbetreutem Wohnen zu rechnen.

Die Gemeinde Aying hat im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung im Jahr 2016 eine Baurechtserhebung im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt und seitdem laufend aktualisiert. Ein Abgleich mit dem aufgestellten Kataster ergab, dass keine alternativen, den Anforderungen des Vorhabens (insb. Größe, Anbindung) entsprechenden Flächen in der Gemeinde verfügbar sind.

Der Bebauungsplan Nr. 41a "Betreutes Wohnen und Wohnen" wird als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB im sog. „Regelverfahren“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan besteht aus der **Planzeichnung**, vorliegender **Begründung**, einem **Umweltbericht** und dem **Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan sowie Ansichten und Grundrissen**.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung. Zur Umsetzung der im Durchführungsvertrag genannten Nutzungen hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet. Ungeachtet des Durchführungsvertrages sind ausschließlich die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig. Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Aying und der Vorhabenträgerin wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (04.06.2019) ist die Fläche als Gewerbe- fläche dargestellt. Im Osten grenzen Flächen für Bahnanlagen, sowie ein Korridor für den zweigleisigen S-Bahnausbau und im Norden Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Parkplätze an das Plangebiet. Daneben sind auch bestehende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft dargestellt.

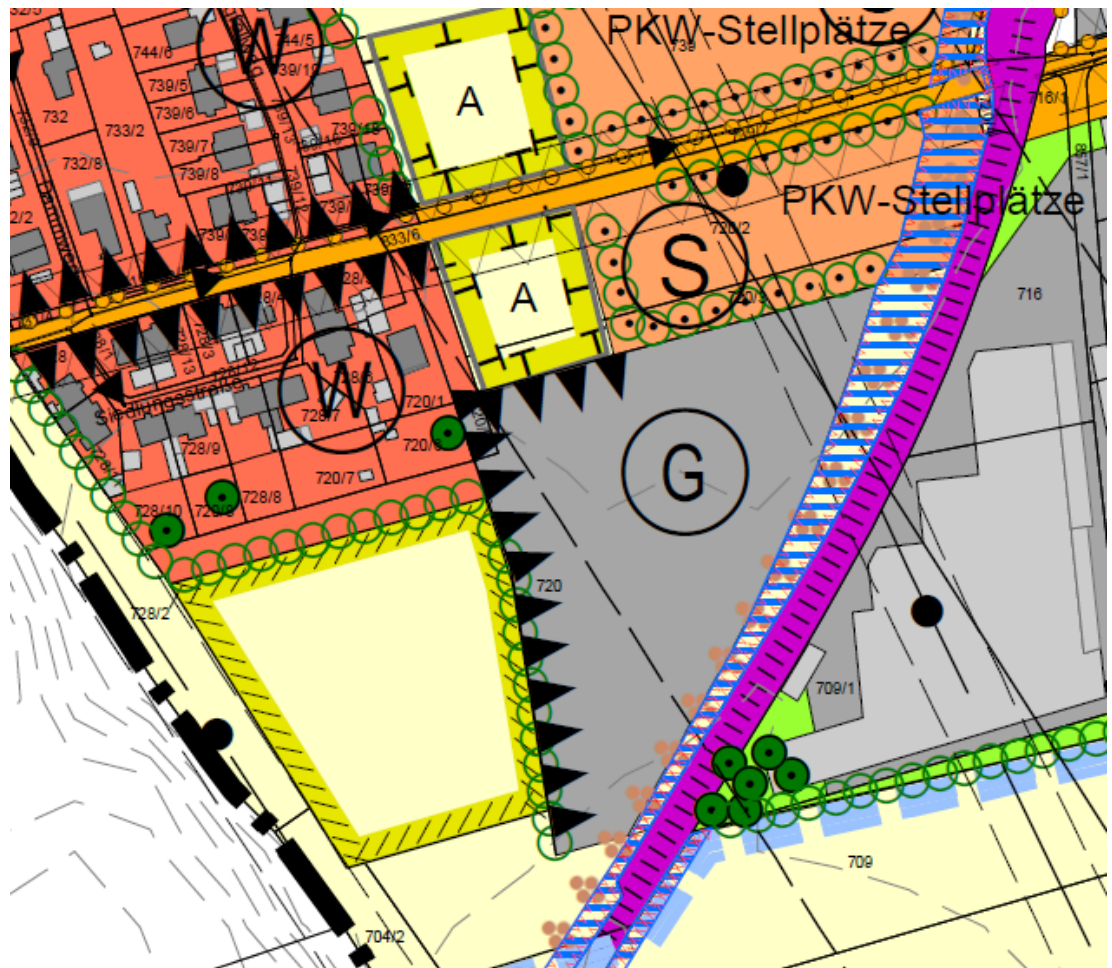


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Westlich des Plangebiets grenzen im Norden ein Wohngebiet und im Süden ein vorrangiger Suchbereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft an. Des Weiteren sind im Westen und Norden Lärmschutzmaßnahmen für die Gewerbefläche als Schutz für die benachbarte Wohnbebauung dargestellt. Zudem sieht der FNP eine Ortsrandeingrünung im Westen vor. Entlang der Bahn wird eine Biotopverbundachse für trockenheitsliebende Arten dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die Änderung der Fläche erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird.

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Aktuell liegt das Plangebiet im Außenbereich, wo Baurecht nach § 35 BauGB besteht. An das Plangebiet grenzen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne an. Der Qualifizierte Bebauungsplan Nr. 10 „Nördlich der Forststraße“ (16.10.2000) sieht nordwestlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 „PKW-Parkplätze an der M 8“ (29.11.2012) hat Baurecht ausschließlich für Parkplätze der Firma Fritzmeier geschaffen. Für die Gewerbehallen der Firma Fritzmeier unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite der S-Bahn im Osten liegt eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB vor.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

2.3.1 Anbauverbotszone

Von der Anbauverbotszone entlang der nördlich angrenzenden Kreisstraße ED 14 sind keine Baugrundstücke betroffen. Lediglich die neue Anbindungsstraße ragt in diesen Bereich hinein.

2.3.2 Trinkwasserschutzgebiet

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Aying“ an (Rechtsverordnung des Landratsamtes München vom 20.11.2005).

2.3.3 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe zu dem oben genannten Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8036-0142 — „Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters“,

D-1-8036-0029 — „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“,

D-1-8036-0151 — „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“,

D-1-8036-0058 — „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latenezeit“

D-1-8036-0059 — „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.“

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

2.4 Sonstige

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und städtebauliche Situation

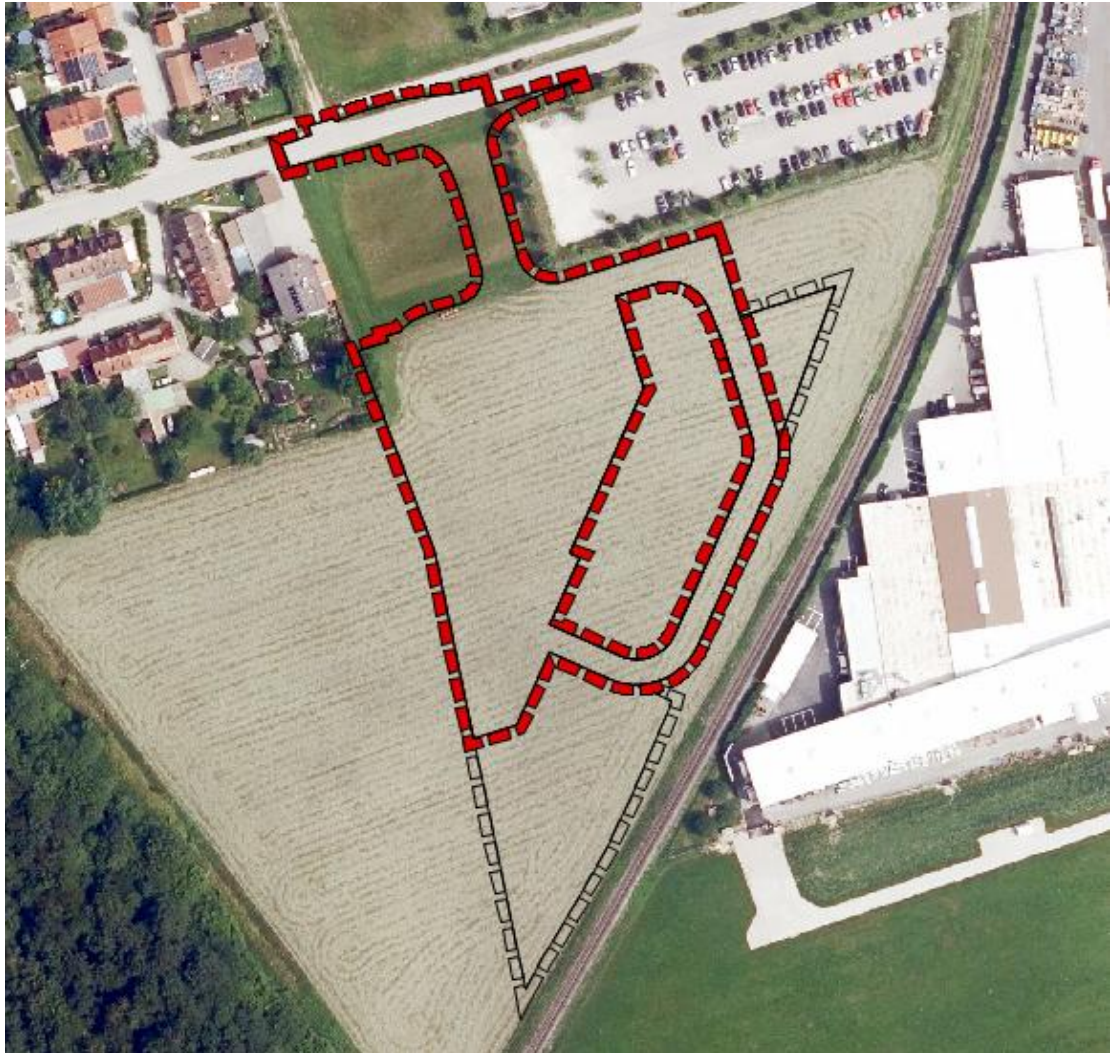


Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 und eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Großhelfendorf und grenzt unmittelbar an die Siedlung an der Forststraße an. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Parkplatz der Firma Fritzmeier begrenzt, im Nordwesten durch die vorhandene Wohnbebauung. Im Osten grenzt das ebene Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 an. Dahinter verläuft die Bahntrasse der S-Bahn. Momentan wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist unbebaut.

Nördlich des Plangebiets verläuft die überörtliche Erschließungsstraße „Forststraße“ (Kreisstraße ED 14), in der Leitungen zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien vorhanden sind.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die S-Bahn Linie S7 mit der Haltestelle Großhelfendorf in 500 m fußläufiger Entfernung gegeben.

3.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Bauleitplanungsbüro Konietschke zugrunde, das im Gemeinderat am 19.01.2021 vorgestellt und beschlossen wurde.



Abb. 3 Städtebaulicher Entwurf (Bauleitungsbüro Konietzschke, 09.12.2020) und Bayerische Verm., PV München 01/2020

Die grundsätzliche Idee zur Entwicklung des Plangebiets beruht darauf, Gewerbe mit hoher Frequenz an Fahrzeugen und starken Emissionen im Osten nahe der S-Bahn und der Firma Fritzmeier anzusiedeln, und nichtstörendes Gewerbe im Westen zu verorten. Zudem soll entsprechend des Bedarfs ein seniorenbetreutes Wohnen angesiedelt werden, um so einen möglichst behutsamen Übergang von der vorhandenen Wohnbebauung zum geplanten Gewerbe zu schaffen.

Für die zu überplanende Fläche westlich der Bahntrasse und südlich der Forststraße wurde daher ausgehend von den Anfragen der Eigentümer für eine Steuerkanzlei, Schreinerei und Heizung & Sanitär sowie seniorenbetreutes Wohnen ein städtebauliches Konzept mit genauer Flächenaufteilung und verkehrlicher Erschließung erstellt (siehe Abbildung 3).

Die zentralen Aspekte der städtebaulichen Konzeption sind sowohl die längsseitige Ausrichtung der Gewerbehallen entlang der Bahntrasse als auch der zusammenhängende L-Typ mit einer gemischten Nutzung, die beide für eine Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung gegenüber der gewerblichen Nutzung östlich und westlich der Bahnlinie sorgen sollen.

Damit die LKW-Anlieferungen und laute Tätigkeiten insbesondere für die Schreinerei auf der Ostseite der Gebäude stattfinden können, wird eine Ringerschließung vorgesehen. Mit Blick auf den anstehenden LKW-Verkehr ist die Anbindung an die Forststraße von der Wohnbebauung abgerückt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind die Parkplatzflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Zudem gab es ~~aufgrund der Berücksichtigung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Aying sowie der internen Erschließung für den ruhenden Verkehr~~ im Zuge der Abstimmung mit dem Vorhabenträger geringfügige Verschiebungen bei den Gebäuden.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bauvorhaben wird insbesondere ein Gebäude für seniorenbetreutes Wohnen samt gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen sowie einem Café/Bistro geschaffen. Im Erdgeschoss des Gebäudes werden neben dem Café/Bistro, ein Friseursalon, eine Wäscherei, ein Fachgeschäft für medizinische Hilfsmittel sowie je eine Arzt- und Physiotherapiepraxis untergebracht. Diese Nutzungen sind öffentlich zugänglich und dienen nicht allein der Versorgung der Bewohner im Plangebiet. Die Planung und das städtebauliche Konzept sind insofern vielmehr auf eine vorwiegend übergebietsversorgende Funktion dieser Nutzungen ausgerichtet. Die Nutzungen sollen allen voran der Versorgung des unmittelbar an die M8/Forststraße angrenzenden Wohngebietes im Nordwesten, dem östlich der Bahnlinie/S5 liegenden Gewerbegebiet (Fa. Fritzmeier) und dem parallel in Planung befindlichen, südöstlich gelegenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet, Großhelfendorf südlich der Forststraße“) dienen. Vor allem das geplante Café und der Frisörsalon haben diesbezüglich eine plangebietsübergreifende Versorgungsfunktion. Die Betriebsorganisation des Cafés/Bistros und der gewerblichen Nutzungen (ausschließlicher Tagbetrieb, Ausstattung und Angebote) und die hohe Anzahl an Stellplätzen, die diesen Nutzungen zugeordnet sind (siehe nachstehend unter Ziff. 4.4.; Café/Bistro mit 8 Stellplätzen; gewerbliche und freiberufliche Nutzungen mit 16 Stellplätzen; Deckung durch 15 oberirdische Stellplätze und 9 Tiefgaragenstellplätze), unterstreichen die gebietsübergreifende Orientierung der Ausrichtung dieser Nutzungen. Insofern unterscheiden sich die Plankonzeption mit den konkret geplanten Nutzungen von „der Versorgung des Gebiets dienenden“ Einrichtungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und den ebenfalls keine Versorgungsfunktion für andere Baugebiete übernehmenden Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO. Aufgrund des geplanten Nutzungsmixes mit übergebietsorientierter Versorgungsausrichtung des Cafés und der gewerblichen Nutzungen wäre das Plangebiet somit bei Festsetzung einer Gebietskategorie am ehesten einem urbanen Gebiet zuzuordnen.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

~~Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, die die Stellplätze und deren~~

~~Zufahrten beinhalten, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.~~

Die Gebäudehöhen, Erdgeschosshöhen und Aufschüttungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sie variieren je nach Größe der überbaubaren Grundfläche und der zugelassenen Nutzungen. Sie werden gemessen von der nächstgelegenen, je Bauraum festgesetzten Höhenkote. Die geplanten Festsetzungen zur Erdgeschosshöhen und zu den Aufschüttungen sollen einen barrierefreien Zugang ermöglichen und einen Abfluss des Wassers von der Straße auf die Grundstücke verhindern.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

~~Es wird generell eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Bauweise ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund der detailliert vorliegenden Planung und der darauf abgestimmten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen kann eine ausreichende Belichtung für gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Über die Festsetzung A 2.3 wird klargestellt, dass auf die Ermittlung der Abstandsflächen gem. Bayerischen Bauordnungsrecht im Rahmen der Baugenehmigung verzichtet werden kann.~~

~~Es sei darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Aying in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Die festgesetzte Wandhöhe ist nicht gleichzusetzen mit der Wandhöhe nach Art. 6 BayBO, die für die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen maßgeblich ist. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe nach BayBO anzuwenden, deren unterer Bezugspunkt die Geländeoberfläche ist.~~

4.4 Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze berechnet sich abweichend der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt:

Stellplatznachweis für PKW

				Erf.	Vorh.
2.OG	Wohnen	1 Stpl. je 15 Betten, mind. 2	30 Betten	2,0	4,0
1.OG	Wohnen	1 Stpl. je 15 Betten, mind. 2	30 Betten	2,0	4,0
EG	Wohnen	1 Stpl. je 40m ²	33m ²	0,8	1,0
	Gewerbliche Nutzung	1 Stpl. je 40m ²	144m ²	5,8	6
	Freiberufliche Nutzung	1 Stpl. je 30m ²	255m ²	8,5	10,0
	Schank- und Speisewirtschaft	1 Stpl. je 10m ²	79m ²	7,9	8,0
				29,0	33,0

Abstellflächen für Fahrräder

				Erf.	Vorh.
2.OG	Wohnen	1 Stpl. je 60m ² Wohnfläche	574m ²	9,6	10,0
1.OG	Wohnen	1 Stpl. je 60m ² Wohnfläche	574m ²	9,6	10,0
EG	Wohnen			0,0	0,0
	Gewerbliche Nutzung	1 Stpl. je 40m ²	144m ²	3,6	4,0
	Freiberufliche Nutzung	1 Stpl. je 40m ²	255m ²	6,4	7,0
	Schank- und Speisewirtschaft	1 Stpl. je 40m ²	79m ²	1,9	2,0
				33,0	33,0

4.5 Werbeanlagen und Einfriedungen

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben führt oft zu einer erhöhten Dichte an Werbeanlagen. Deshalb werden Festsetzungen zur Größe und Situierung von Werbeanlagen am Gebäude aber auch in Form von Stelen im Bereich der Einfahrten getroffen.

Mit Rücksicht auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung aber auch einem Entgegenwirken zur Lichtverschmutzung sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht, sowie sich bewegendes Werbeanlagen unzulässig.

Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße ~~nur als Stabgitter- oder senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig~~ nur als offene Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m oder senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und zur Eingrünung sind auch Maschendrahtzäune derselben Höhe zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewähren, sind die Einfriedungen sockellos mit mind. 0,1 m Abstand zum Boden auszuführen.

4.6 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Die interne Erschließung von der nördlich liegenden Forststraße erfolgt über Fl-Nrn. 720/2 und 720/3. Hierzu wird das Plangebiet über eine ringförmige Erschließungsstraße an die überörtliche Kreisstraße ED 14 angeschlossen. Die ~~Ausbildung der Einmündung ist auf den späteren Anbau der Linksabbiegespur ausgerichtet worden und~~ wurde - abweichend vom städtebaulichen Entwurf (siehe Abbildung 3) - soweit von der Forstsiedlung abgerückt, dass mit keiner Lärmbelästigung mehr zu rechnen ist.

4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine klimaangepasste Gestaltung und Durchgrünung des Plangebiets zur Verbesserung des Kleinklimas und der Aufenthaltsqualität ab.

4.8 Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

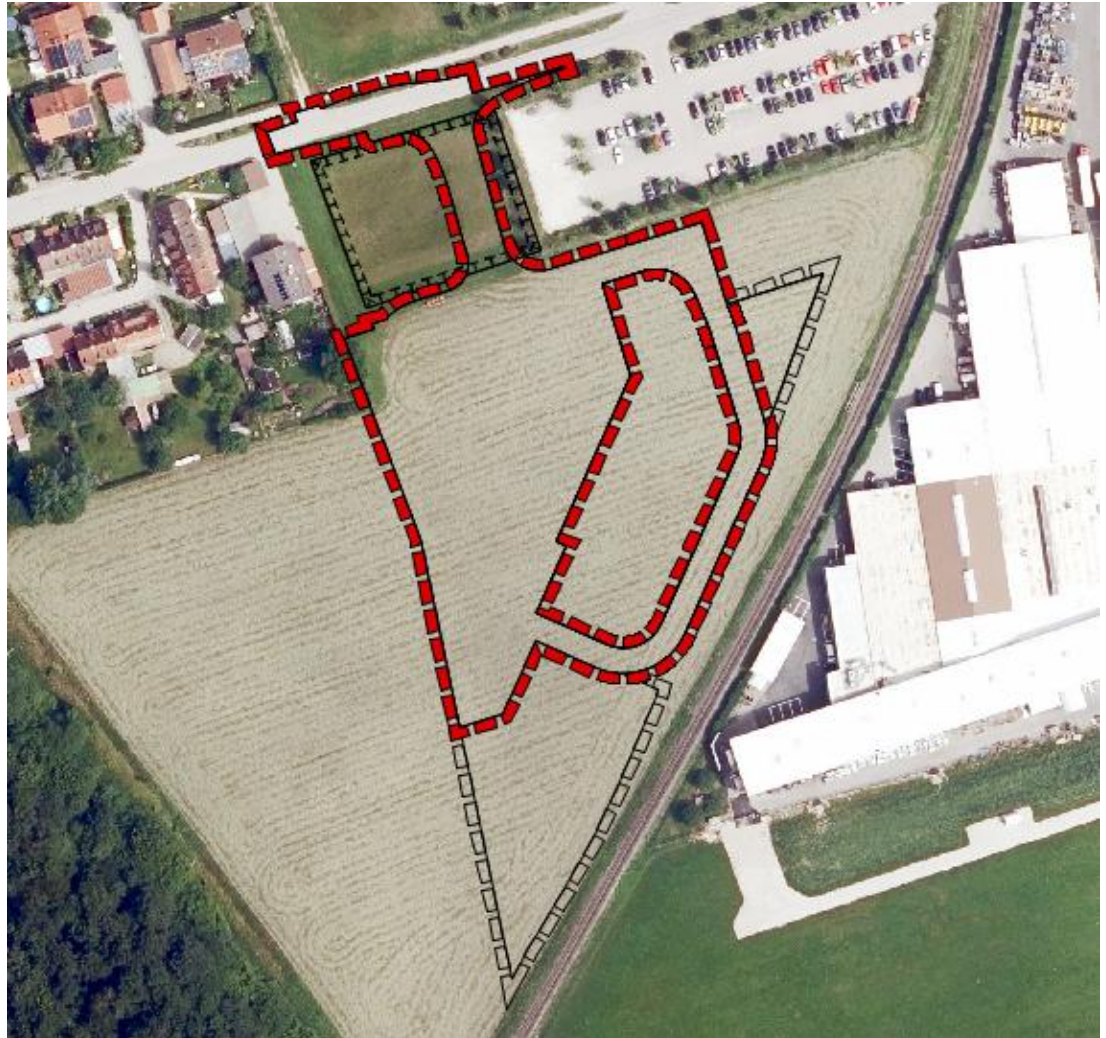


Abb. 4 Luftbild mit Geltungsbereich VBP (rot), Geltungsbereich BP Nr.41 und vorhandenen Ausgleichsflächen, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, und eigene Darstellung

Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich des Vorhabens (etwa 8.008 qm) abzüglich der bestehenden Straßenfläche (etwa 649 qm) gewertet. Es handelt sich um etwa 6.549 qm Ackerland sowie 1.668 qm unmittelbar durch Überbauung betroffene Ausgleichsfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 26 „PKW-Parkplätze an der M 8“ und etwa 333 qm mittelbar betroffene Ausgleichsfläche durch Zerschneidung, Isolierung und Bildung einer kleinen Restfläche zwischen geplanter Erschließungsstraße und bestehendem Parkplatz. Die betroffene Ausgleichsfläche ist

flächengleich an anderer Stelle zu ersetzen. Zusätzlich ist der Eingriff im Bereich der Ausgleichsfläche zu bilanzieren. Ursprünglich handelte es sich vor der naturschutzfachlichen Aufwertung um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, vergleichbar mit dem übrigen Plangebiet.

Abbildung 4 zeigt eine Luftbildaufnahme der Eingriffsfläche (umgrenzt mit rot gestrichelter Linie), dem Geltungsbereich des angrenzenden BP Nr. 41 (umgrenzt mit weiß gestrichelter Linie und der überplanten Ausgleichsfläche (umgrenzt mit T-Linie).

Bedeutung der Eingriffsfläche auf den Flurstücken 720 (TF), 720/2 (TF), 720/3 (TF), und 720/9 (TF) der Gemarkung Helfendorf:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Acker
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer, lediglich an der südlichsten Spitze Überschneidung mit WSG
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Ackerland

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Beschränkung von Aufschüttungen zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für offene Stellplätze
- Fassadenbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Erschließungsstraßen

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellen nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$)

Im Plangebiet ist eine max. Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 2 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

(Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf den unteren Wert von 0,4 verringern.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Acker Flurstücke 720 (TF), 720/2 (TF), 720/3 (TF), 720/5 und 720/9 (TF)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 6.549 qm	Kompensationsfaktor: 0,4	$6.549 \times 0,4 =$ 2.620 qm

Zur Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 2.620 qm erforderlich. Darüber hinaus ist der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von 477 qm unmittelbar und **1.668 qm** mittelbar betroffener Ausgleichsfläche zu ersetzen, sodass sich **insgesamt ein Bedarf an Ausgleichsfläche von 4.765 qm** ergibt.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch die Verwendung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von untergeordneter Bedeutung.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

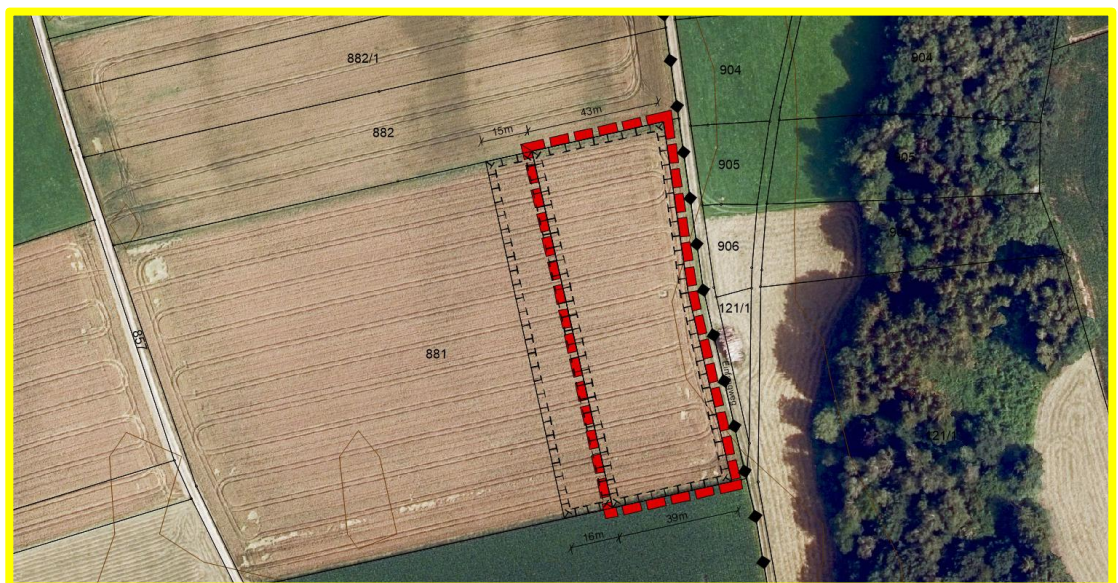


Abb. 5 Luftbild mit DFK, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, und eigene Darstellung

Die Ausgleichsfläche liegt auf Teilflächen des Flurstücks 881 der Gemarkung Helfendorf. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. **Im Osten grenzt Wald an, zu den übrigen Himmelsrichtungen landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.**

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insgesamt **4.765** qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Ziel ist es, auf der Ausgleichsfläche **extensives Grünland zu entwickeln. Hierfür erfolgt zunächst eine Ansaat mit autochthonem Saatgut. In den ersten drei Jahren erfolgt eine Aushagerung der Fläche mittels dreimaliger Mahd ab Mitte Juni. Anschließend wird eine extensive Beweidung mit Nachmahd, alternativ eine einmalige Mahd Mitte Juli durchgeführt.**

Durch die oben genannten Ziele und Maßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 881 der Gemarkung Helfendorf befindet sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, eine Reallast und - für den Fall des Eigentümerwechsels - eine Duldungsverpflichtung gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25 Jahren. In diesem Zeitraum trägt der Verursacher des Eingriffs die Kosten. Anschließend greift die Duldungsverpflichtung zur Fortführung der Maßnahmen in Verantwortlichkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsmaßnahmen beginnen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

4.9 Immissionsschutz

4.9.1 Lärm

Sofern die Schutzbedürftigkeit im Plangebiet entsprechend der eines allgemeinen Wohngebietes eingestuft wird, möchte die Gemeinde, dass die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen im Plangebiet dennoch entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines **Misch- und Dorfgebietes Urbanen Gebiets** behandelt wird:

In der Rechtsprechung ist insoweit anerkannt, dass eine vorhandene Lärmvorbelastung und eine Gemengelage bei der Bauleitplanung im Einzelfall dazu führen können, dass als Bezugsgröße die Orientierungswerte der nächsthöheren, weniger schutzwürdigen Gebietskategorie herangezogen werden, sofern das Schutzniveau nicht weiter angehoben wird, sich das angrenzende Gebiet innerhalb dieser nächsthöheren Stufe hält und gewichtige städtebauliche Gründe für die gewünschte Höherstufung vorliegen. Eine planerische Lösung, die insbesondere an den Rändern des Plangebietes höhere Immissionen erlaubt, ist zulässig, wenn die Belastung nicht über das in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässige Maß hinausgeht und somit der Gebietsschutz sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Vorliegend soll nach dem Willen der Gemeinde in maßvollem Umfang und insbesondere mit Blick auf den östlichen Rand des Plangebietes um bis zu 5 bis 8 dB(A) von den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 nach oben abgewichen werden. Damit entspricht die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen im Plangebiet den Orientierungswerten eines ~~Misch- und Dorfgebietes~~ **Urbanen Gebiets** nach DIN 18005. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dadurch vorliegend gewahrt. In diesem Zusammenhang verkennt die Gemeinde nicht, dass gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen – wie etwa Gewerbe- und Wohnnutzungen – einander grundsätzlich so zuzuordnen und gegebenenfalls getrennt voneinander anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitestgehend vermieden werden.

Für die Gemeinde hat ~~vorliegend jedoch~~ der dringende Bedarf an betreuten Seniorenwohnungen im Gemeindegebiet ein besonders hohes städtebauliches Gewicht, das gegen eine räumliche Trennung spricht. Durch die vorhabenbezogene Planung wird der Bedarf an seniorenbetreutem Wohnen zeitnah gedeckt. Die durch die Planung betroffenen Grundstückseigentümer sind mit der Überplanung der Flächen einverstanden. Eine gesicherte Vorhabenträger- und Betreiberstruktur für das seniorenbetreute Wohnen ist vorhanden. Alternativstandorte in der Gemeinde mit vergleichbarer Realisierungsreife bestehen nicht.

Vor allem aufgrund der tatsächlichen Vorbelastung des Plangebietes durch das angrenzende Gewerbe und den Bahnverkehr sowie der Lage des Plangebietes zwischen dem Wohngebiet an der Forststraße, dem Gewerbegebiet Nr. 41 und dem Gewerbebetrieb der Firma Fritzmeier hält die Gemeinde die Anknüpfung an die Orientierungswerte für ein ~~Misch- und Dorfgebiet~~ **Urbanes Gebiet** nach DIN 18005 für sachgerecht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auch vollziehbar. Nach Planaufstellung besteht vor Ort eine Gemengelage zwischen Wohnen, Wohn- und Gewerbenutzung, bei der im Plangebiet eine Zwischenwertbildung notwendig und zumutbar sowie nach dem Willen der Gemeinde ausdrücklich gewünscht ist. In Gemengelagen können nach vorliegender Rechtsprechung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.7 Satz 1 TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Dabei sollen nach Nr. 6.7 Satz 2 TA Lärm die Immissionsrichtwerte für ~~Kern-, Dorf- und Mischgebiete~~ **Urbane Gebiete** i.S.d. Nr. 6.1 Satz 1 lit. c) TA Lärm nicht überschritten werden. Das Wort „sollen“ schließt dabei eine Überschreitung nicht aus, sondern lässt sie ausdrücklich zu. Damit kann sogar eine Überschreitung in der Bauleitplanung zulässig sein, unabhängig davon, ob und in welcher Weise die TA Lärm insoweit verbindlich ist. Die auf Ebene der Gemeinde vorgenommene abwägende Konfliktbewältigung ist abschließend und

bindet im Planvollzug.

Vorliegend werden die Immissionsrichtwerte für **Kern-, Dorf- und Mischgebiete** **Urbane Gebiete** bei der von der Gemeinde als sachgerecht erachteten und gewünschten Zwischenwertbildung gemäß Nr. 6.7 TA Lärm eingehalten. Das damit gewährleistete Schutzniveau ist für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ausreichend, da insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Im Ergebnis wird von den Vorgaben der TA Lärm im Rahmen des Planvollzugs nicht abgewichen, und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit vollziehbar.

Unabhängig davon sind der Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB in begründeten Fällen auch Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm möglich. Die Gemeinde sieht vorliegend aus den genannten Gründen, insbesondere wegen des dringenden Bedarfs an seniorenbetreutem Wohnen im Gemeindegebiet einen begründeten Fall als gegeben an. Die Gemeinde möchte daher ergänzend – und unabhängig von der möglichen Zwischenwertbildung gemäß Nr. 6.7 TA Lärm – von den Vorgaben der TA Lärm abweichen. Im Plangebiet sollen nach dem Willen der Gemeinde die in einem Kern-, Dorf- und Mischgebiet nach Nr. 6.1 lit. c) TA Lärm erlaubten Immissionsrichtwerte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB zulässig sein.

Das Büro Müller-BBM hat eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom Bauplanungsbüro Konietzsche durchgeführt (Bericht Nr. M156994/02, 23.01.2026, siehe Anhang 1) und kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 hat das Büro Müller-BBM Industry Solution GmbH, Helmut-A.-Müller-Straße 1 - 5 in 82152 Planegg folgende schalltechnische Untersuchungen geführt:

- *Berechnung und Beurteilung der von Norden und Osten auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen (Forststraße M8 und Bahnstrecke München – Kreuzstraße)*
- *Berechnung und Beurteilung der von der neu geplanten Erschließungsstraße („Planstraße“) auf die benachbarten Wohnlagen an der Forststraße ausgehenden Geräuschemissionen nach Maßgabe der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)*
- *Berechnung und Beurteilung der von Norden und Osten auf das Baugebiet einwirkenden Gewerbegeräuschemissionen (Firma Fritzmeier) nach TA Lärm*
- *Voruntersuchung / Abschätzung der von den gewerblichen Teilflächen innerhalb des Bebauungsplanareals Nr. 41 der Gemeinde Aying auf das Plangebiet sowie deren Beurteilung nach TA Lärm*

Bei den Untersuchungen zum Gewebelärm war u. a. die Geräuschbelastung durch die Anlagen der Firma Fritzmeier östlich der Bahnstrecke sowie des Bebauungsplanes Nr. 26 „Pkw-Parkplätze an der M8“ zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurden in der Vergangenheit bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen im Zuge der Bebauungsplanverfahren Aying Nr. 2, Nr. 23 und Nr. 26 geführt, auf die zurückgegriffen wurde. Neuerliche Untersuchungen zum Lärmaufkommen der Firma Fritzmeier wurden nicht vorgenommen.

Die Untersuchungsergebnisse sind in Müller-BBM Bericht Nr. M156994/03 vom 04. August 2026 abgelegt und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrsgeräusche

Lärmbelastung im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes werden zur Beurteilung die einschlägigen Kriterien für **Urbane Gebiete** angewandt.

Die rechnerisch ermittelte Verkehrsgeräuschbelastung in der Tagzeit hält den Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für **Urbane Gebiete** in Höhe von **60 dB(A) tags und 50 dB (A) nachts** sicher ein.

~~In der Nachtzeit wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB(A) an wenigen Fassaden um 1 bis 3 dB überschritten.~~

Die in der Verwaltungspraxis oftmals als Abwägungsgrenze herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Höhe von **64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts** werden an allen Gebäuden eingehalten. Dabei spielt es keine Rolle, ob die abschirmenden Gebäude in dem östlich angrenzenden Bebauungsplanareal Nr. 41 bereits errichtet sind oder nicht.

~~Mit Blick auf die geringen nächtlichen Überschreitungen des Orientierungswertes des Beiblattes 1 zur DIN 18005 können diese aus fachgutachterlicher Sicht abgewogen werden.~~

Allerdings besteht an allen Gebäuden die Möglichkeit, dass das Zusammenwirken des Verkehrs- und Gewerbelärms den Einbau schalldämmender Außenbauteilkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume notwendig macht. Entsprechend wird auf die Anforderungen ~~in den Festsetzungen zum Bebauungsplan ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1 vom Januar 2018 besonders hingewiesen gefordert.~~

Geräuschemissionen der „Planstraße“

Der Kfz-Verkehr auf der neuen „Planstraße“ führt nicht dazu, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in den benachbarten, bestehenden Wohngebietslagen der Forststraße übertroffen werden.

Weitere Schallschutzmaßnahmen sind somit nach Maßgabe der 16. BImSchV für die „Planstraße“ nicht erforderlich.

Zuzurechnender Verkehrslärm auf der M8

Die dem Vorhaben zuzurechnenden Verkehrslärmimmissionen auf der Forststraße M8 werden an den benachbarten, bestehenden Wohngebietslagen zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms führen. Diese Erhöhung wird allerdings an den der M8 nächstgelegenen Gebäuden weniger als 1 dB betragen und löst aus fachgutachterlicher Sicht keine Notwendigkeit für weitere Schallschutzmaßnahmen aus.

Gewerbegeräusche

Innerhalb des Plangebietes werden zur Beurteilung die einschlägigen Kriterien der TA Lärm für **Urbane Gebiete** (vgl. Festsetzung Nr. **9.1.1**) angewandt.

Bei der Berechnung und Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen wurden zum einen die Ergebnisse bereits vorhandener schalltechnischer Untersuchungen zur Geräuschvorbelastung der Firma Fritzmeier berücksichtigt, zum anderen auf die Angaben der projektentwickelnden Familie Vogl bzgl. der künftig anzunehmenden

Betriebsabläufe innerhalb der Gewerbeflächen des Bebauungsplanareals Nr. 41 zurückgegriffen.

Die Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgte nach den Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass im Plangebiet mit einer Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für gemischt genutzte Flächen zu rechnen ist. Im Sinne der Festsetzung Nr. 9.1.1 zum Immissionsschutz sind somit keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Lediglich der gewerbliche / gewerbeähnliche Betrieb auf den dem Gebäude für betreutes Wohnen zuzurechnenden Stellplätzen wird (entsprechend der Vorhabenbeschreibung) auf die Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) beschränkt.

~~Hinweislich sei angemerkt, dass in der schalltechnischen Untersuchung an dem geplanten Einfamilienhaus im Süden des Bebauungsplanareals Nr. 41a auch die strenger Kriterien der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Am Gebäude des betreuten Wohnens / des Seniorenheims werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags eingehalten, in der Nachtzeit an den Nord- und Ostfassaden um 2 bis 5 dB übertroffen.~~ (Müller-BBM, S. 48f)

~~Der Gutachter geht in seiner schalltechnischen Untersuchung M156994/02 von der Annahme aus, dass mit dem VBP 41a ein Seniorenheim realisiert werden soll. Diesbezüglich hat sich zwischenzeitlich eine Planungsänderung zu einem Betreuten Wohnen hin ergeben. Nach Auskunft des Gutachters resultiert aus der Planung eines Gebäudes für ein Betreutes Wohnen keine Änderung in der schalltechnischen Beurteilung gegenüber einem Altenheim, sofern beide Einrichtungen im Schwerpunkt aus Wohnungen ohne größerem Pflegeanteil bestehen. Eine Anpassung des Gutachtens wurde daher für nicht erforderlich erachtet.~~

4.9.2 Licht

Mit Blick auf die in der angrenzenden freien Landschaft vorkommenden Tiere und Insekten, werden Vorschriften zur nächtlichen Beleuchtung getroffen.

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserver- und entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein. Der Zweckverband München Süd-Ost ist für die Abwasserbeseitigung zuständig. Das Abwasserkontingent und die abwassertechnische Erschließung sind gesichert.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 in der Forststraße. Zusätzlich ist zur abwassertechnischen Erschließung, ab der Forststraße in den Grundstücken mit den FINrn. 720/2, 720/3 und 720, auf einer Länge von ca. 330 m, der Schmutzwasserkanal DN 250 in die geplante öffentliche Verkehrsfläche neu zu verlegen. Für die notwendige Kanalverlegung ist der Zweckverband frühzeitig in die Umsetzung des Planungsgebietes mit einzubeziehen. Für den Schmutzwasserkanal ist eine Spartenzone von 2 m Breite vorzusehen. Der Kanalbau sollte im Vorfeld zu den übrigen Arbeiten durchgeführt werden; vorab sind die Trassen aller beteiligten Ver- und Entsorger einvernehmlich festzulegen.

In den inneren Erschließungsstraßen wird vom Zweckverband nur ein Kanal errichtet, wenn dieser in öffentlichen und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen zu liegen kommt und es für die Erschließung nicht erschlossener Grundstücke erforderlich ist. Es ist darauf zu achten, dass für die Gebäude an der öffentlichen Straße Übergabeschächte erstellt werden, um eine sichere Betreuung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten.

Der Zweckverband ist frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen. Zusätzlich wird darauf hinweisen, dass Abwässer aus Tiefgaragen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Der Zweckverband lässt die Anbindung von Abwasser aus Tiefgaragen auf den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht zu. Die Abwässer (Schlepp- bzw. Schmelzwasser) sind in Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten oder in Sammelgruben aufzufangen und gesondert zu entsorgen. Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten.

Die Errichtung von Kabelverteilern, bündig mit dem Leistenstein, ist auf Privatgrund zu dulden. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenmesseinrichtungen zu erfassen und für die Abrechnung bekanntzugeben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Nutzung einer Gemeinschaftsküche die anfallenden Abwässer über einen entsprechend dimensionierten Fettabscheider zu behandeln sind.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

5.2 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband München-Südost vorgenommen. Für das geplante seniorenbetreute Wohnen sowie Geschäfts- und Bürogebäude muss jeweils ein ausreichendes Volumen zur Entsorgung von Restmüll durch den öffentlich-rechtlichen Entsorger vorgehalten werden. Abfallbehälter werden durch das Abfuhrpersonal nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit Schwerlastverkehr (hier geplante Ringerschließung) befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht. Abfälle im Rahmen der Sperrmülltermine sowie Gelbe Säcke und Gelbe Tonnen bis 240 l müssen jedoch direkt an der für Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Der Transport der Behälter muss auf möglichst kurzem, befestigtem und stufenlosem Weg gegeben sein. Bei einer Aufstellung von 5.000 l Behältern muss jedoch ein direktes Anfahren möglich sein. Dann wird der Standort nur angefahren, wenn die Großfahrzeuge zur Abfalleinsammlung problemlos wenden können. Ansonsten gilt die eigenständige Bereitstellung der Abfallbehälter an den für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen, hier an der geplanten Ringerschließung.

6. Hinweise zur Umsetzung

6.1 Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Darüber hinaus sind zum einen die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 und zum anderen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

6.2 Eisenbahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewahren.

Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen. Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

8. Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Deshalb hat das Landschaftsplanungsbüro Terrabiota eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 2). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Planung stellt unter Beachtung der in Kap. 6 genannten allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kein Tötungsrisiko dar bzw. wird dieses durch das Vorhaben nicht wesentlich gegenüber der allgemeinen, jeweils artspezifischen Mortalität erhöht. Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind durch das Vorhaben entweder nicht zu erwarten bzw. haben diese keine verschlechternden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen und die räumliche Auswirkung des Vorhabens bleiben gering. Dabei ist die ausreichende Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten berücksichtigt, so dass deren Schädigung bzw. Zerstörung nahezu ausgeschlossen werden kann. Sollte es dennoch zu einer Beanspruchung geringen Ausmaßes kommen, bleibt die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt.“ (Terrabiota, saP, S. 11)

Der vorliegende Bebauungsplan hat im Rahmen der Möglichkeiten des BauGB die Vermeidungsmaßnahmen V2 zu Baum- und Gehölzpflanzungen, V4 zu sockellosen Einfriedungen und V6 zu Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Auf die darüber hinaus im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen V1 zu Fällungen von Bäumen und Gebüsch, V3 zu Lichtschächten und V5 zu Glasflächen wird darüber hinaus hingewiesen.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	ca. 0,80 ha
Bauflächen:	ca. 0,42 ha
Erschließungsfläche:	ca. 0,38 ha

10. Verwirklichung der Planung

Da die beplante Fläche bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin liegt, können die Vorhaben unmittelbar nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Ein Durchführungsvertrag wurde vor Satzungsbeschluss gefasst. Der zeitliche Rahmen der Umsetzung wird dort gesichert. Die Umsetzung des Vorhabens liegt im Interesse der Vorhabensträgerin, es ist daher mit großer Sicherheit von einer Verwirklichung auszugehen. Wesentliche Erschließungsmaßnahmen wie die Herstellung ~~der Abbiegespur~~ **Planung der Ringerschließungsstraße** und die Entsorgung von Niederschlagswasser sind bereits in Bearbeitung.

Gemeinde Aying, den

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister

**Anlage 2: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
(Terrabiota, 26.08.2025)**