B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

N R . 0 6
N Ö R D L I C H L I N D A C H E R W E G
1 . Ä N D E R U N G

GEMEINDE	AYING
LANDKREIS	MÜNCHEN
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying

_____
1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
Mail info@komplan-landshut.de

_____

Stand: 16.09.2026

Projekt Nr.: 26-1793_BBP-D

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE 5

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM 7
2 INSTRUKTIONSGEBIET 7
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 8
3.1 Veranlassung 8
3.2 Bestand 8
3.3 Entwicklung 9
4 RAHMENBEDINGUNGEN 10
4.1 Rechtsverhältnisse 10
4.2 Umweltprüfung 10
4.3 Planungsvorgaben 11
4.3.1 Landesentwicklungsprogramm 11
4.3.2 Regionalplan 12
4.3.3 Flächennutzungsplan 12
4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm 12
4.3.5 Biotopkartierung 12
4.3.6 Artenschutzkartierung 12
4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz 13
4.3.8 Schutzgebiete 13
4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben 13
4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse 13
4.5 Wasserhaushalt 13
4.5.1 Grundwasser 13
4.5.2 Oberflächengewässer 13
4.5.3 Hochwasser 13
4.6 Altlasten 14
4.7 Denkmalschutz 14
4.7.1 Bodendenkmäler 14
4.7.2 Baudenkmäler 15
5 KLIMASCHUTZ 16
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 17
7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN 18
7.1 Vorbemerkung 18
7.2 Nutzungskonzept 18
7.3 Höhenentwicklung 18
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 18
7.5 Örtliche Bauvorschriften 19
7.6 Innere Verkehrserschließung 19
7.7 Grünflächen 19
8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 20
8.1 Verkehr 20
8.1.1 Bahnanlagen 20
8.1.2 Straßenverkehr 20
8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr 20
8.1.4 Geh- und Radwege 20
8.2 Abfallentsorgung 20
8.3 Wasserwirtschaft 20
8.3.1 Wasserversorgung 20
8.3.2 Abwasserbeseitigung 20
8.4 Energieversorgung 21
8.5 Telekommunikation 21
9 BRANDSCHUTZ 22
10 IMMISSIONSSCHUTZ 23
10.1 Verkehrslärm 23
10.2 Gewerbelärm 23
10.3 Sport- und Freizeitlärm 23
10.4 Sonstige Immissionen 23
11 FLÄCHENBILANZ 23
12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 23
13 VERFAHRENSVERMERKE 24

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG 25
15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG 25
15.1 Naturräumliche Lage 25
15.2 Geländeverhältnisse 25
15.3 Potentielle natürliche Vegetation 25
15.4 Reale Vegetation 25
15.5 Boden 26
15.6 Wasser 26
15.7 Klima/ Luft 26
15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung 26
16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 27
17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 27
17.1 Verkehrsflächen 27
17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 27
17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen 28
17.3.1 Öffentliche Grünflächen 28
17.3.2 Private Grünflächen 28
18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 28
19 QUELLEN 29

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Lage des Bearbeitungsgebietes



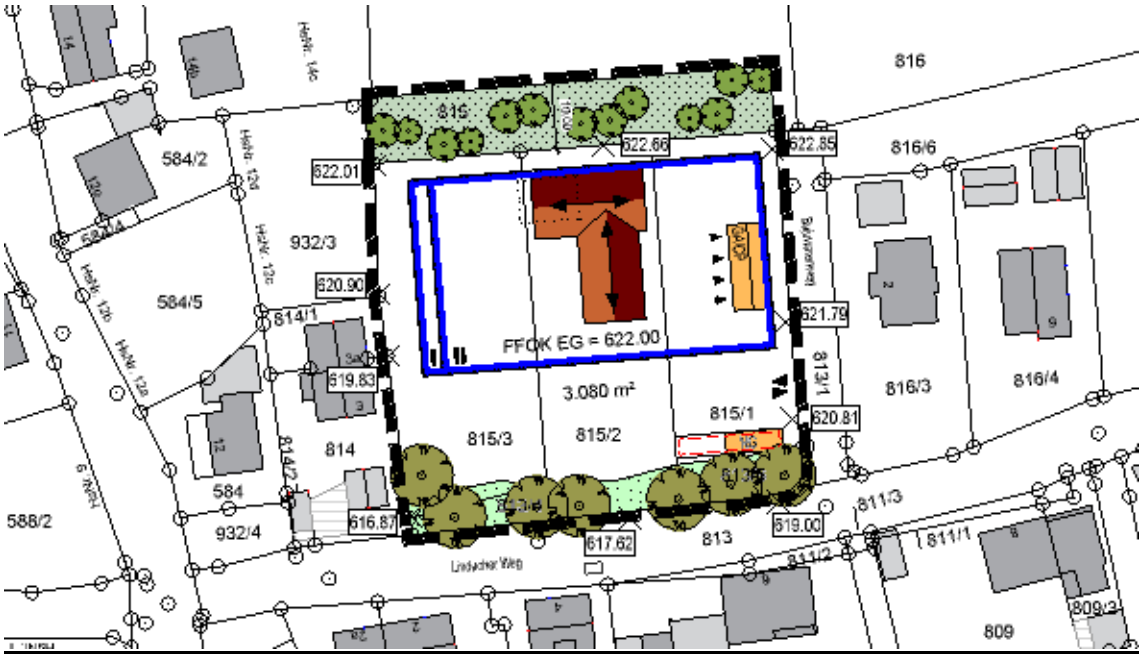
Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



Quelle: Gemeinde Aying rechtskräftiger Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich des Lindacher Weges“ vom 12.03.1997, (Darstellung unmaßstäblich)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – 1- Änderung



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. (Darstellung unmaßstäblich)

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Aying liegt im Südosten des Landkreises München und ist raumordnerisch der Region München (14) zuzuordnen. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Egmating und Höhenkirchen-Siegertsbrunn, im Westen an die Gemeinden Brunnthal und Otterfing, im Süden an die Gemeinden Holzkirchen und Valley, im Osten an die Gemeinden Feldkirchen-Westerham und Glonn.

Die Gemeinde Aying ist über die Staatsstraße St 2078 (Dürrnhaarer Straße) verkehrlich günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Aying.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet liegt nördlich des *Lindacher Weg* und westlich des *Bajuwarenweg* und umfasst die Grundstücke der Fl.Nrn. 815/1, 815/2, 815/3, 813/4 und 813/6 sowie 815 TF (Verlagerung Kompensationsfläche), alle der Gemarkung Peiß mit einer Gesamtfläche von ca. 4.050 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

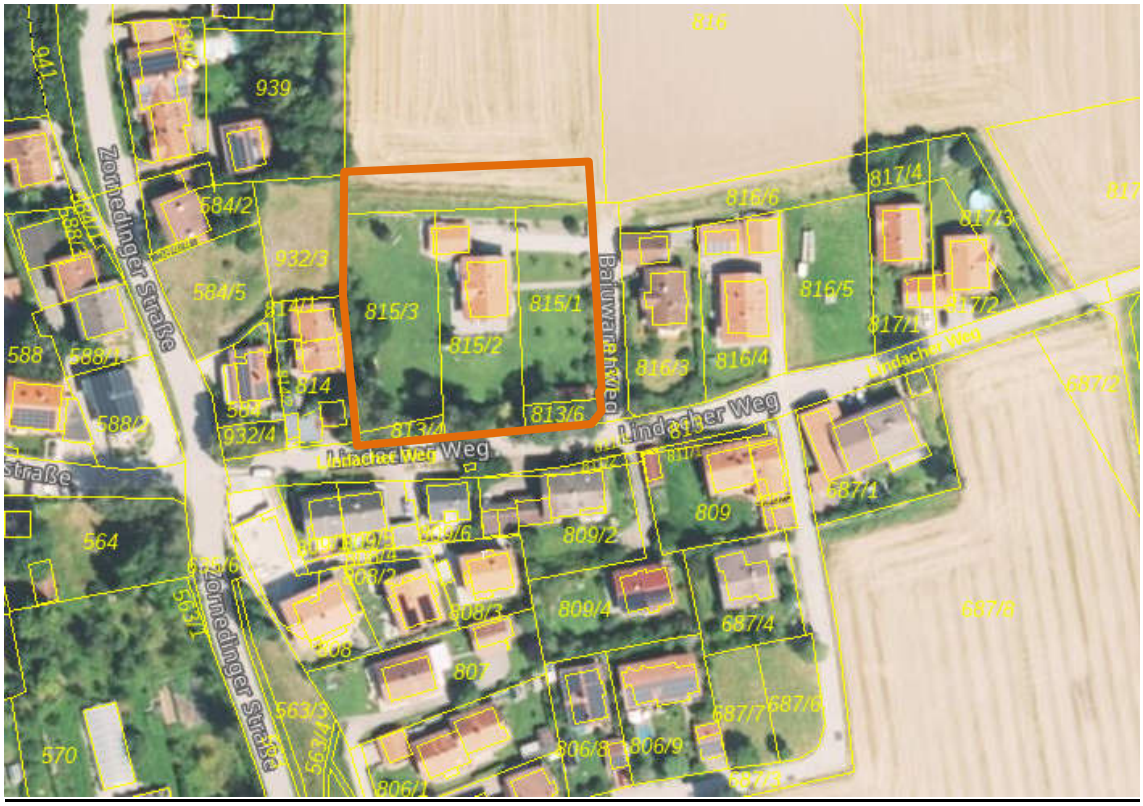
Im Norden: Ackerfläche Fl.Nr. 815 TF der Gemarkung Peiß;

Im Westen: Wohnbebauungen Fl.Nrn. 932/3, 814/1 und 814 der Gemarkung Peiß;

Im Süden: Lindacher Weg Fl.Nr. 813 der Gemarkung Peiß;

Im Osten: Fl.Nr. 813/1 Bajuwarenweg der Gemarkung Peiß.

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Darstellung unmaßstäblich).

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Erarbeitung einer Änderung des Bebauungsplans für den betreffenden Teilbereich, ist die Neuordnung der baulichen Nutzungen auf diesen Grundstücksflächen westlich des Bajuwarenwegs. Diese Fläche war bis Dato im rechtskräftigen Bebauungsplan mit drei Bauparzellen überplant, wurde jedoch als eine zusammenhängende Baugrundstücksfläche genutzt und lediglich mit einem Wohngebäude bebaut.

Um eine angepasste Entwicklungsmöglichkeit für den Eigentümer in einem maßvollen und städtebaulich verträglichen Umfang zu ermöglichen, sollen durch dieses Änderungsverfahren nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Nutzung und Entwicklung geschaffen werden. Dabei sollen diese Flächen weiterhin nur als eine Baugrundstücksfläche genutzt werden, jedoch ist es beabsichtigt diese Fläche auch für eine bauliche Nachverdichtung zu nutzen und hierfür die Voraussetzungen zu Erweiterungen und Entwicklungen zu schaffen.

Dies entspricht im Ergebnis auch den gesetzlichen Zielsetzungen, bestehende Siedlungsflächen auch mit angemessenen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu versehen.

Im vorliegenden Baugebiet ist die bauliche Struktur vornehmlich auf eine Einfamilienhausbebauung ausgelegt. Die Grundstücke sind gekennzeichnet durch eine Bebauung als Einzelwohngebäude mit großzügigen Hausgärten sowie dazugehörigen Nebenanlagen. Einzelne Parzellen wurden auch bereits durch Anbauten erweitert.

Diese Entwicklung soll grundsätzlich auch beibehalten werden und im Ergebnis ist es Zielsetzung der Gemeinde, die städtebauliche Struktur hier nicht wesentlich zu verändern.

Infrastrukturell ist das Planungsgebiet bereits durch die direkte Anbindung an den *Bajuwarenweg/Lindacher Weg* erschlossen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying als Wohnbaufläche dargestellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (W) entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist daher nicht erforderlich.

3.2 Bestand

Der Geltungsbereich stellt sich als bereits bebauter Siedlungsbereich mit entsprechenden Grünstrukturen dar. Im Norden Grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über den Bajuwarenweg im Osten. Im Süden verläuft der Lindacher Weg und im Westen grenzen weitere Grundstücke mit Wohnbebauung und Hausgartennutzung an.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Nordosten nach Südwesten bis zu 6,0 m ab.

Fotodokumentation



Blick von Norden nach Süden entlang Bajuwarenweg. Planungsgebiet rechte Bildhälfte. Im Hintergrund zu erhaltende Bestansgehölze entlang Lindacher Weg



Blick von Südosten auf Planungsgebiet und Bajuwarenweg.



Blick von Südosten entlang Lindacher Weg auf Planungsgebiet. Im Vordergrund zu erhaltende Bestandsgehölze entlang Lindacher Weg.



Blick von Süden auf Planungsgebiet.

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht März 2026

3.3 Entwicklung

Vorgesehen ist den gegenwärtig im Bestand vorhandenen Wohnbaukörper durch einen Anbau in nördlicher Richtung des Grundstückes zu erweitern. Der Umfang einer baulichen Entwicklung ist in der Planzeichnung entsprechend aufgezeigt.

Ebenso soll die Grundstückszufahrt im Osten verlagert werden und zusätzlich eine ausreichend dimensionierte Nebenalge für Garagennutzung sowie für Fahrräder sowie Müllbehälter errichtet werden.

Im südöstlichen Teilbereich befindet sich zudem eine bestehende Nebenanlage. Diese wird nun ebenfalls durch diese Änderung mit einem Bauraum versehen und Platz für eine geringfügige Erweiterung geschaffen.

Die bauliche Entwicklung am Grundstück soll sich zudem nicht verändern und es ist ausschließlich eine 2-geschossige Bauweise mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss zulässig. Hierdurch wird der vorhandene Siedlungscharakter gewahrt und nicht verändert.

Eine Erschließung des Grundstückes erfolgt nach wie vor von Osten direkt über den bestehenden Bajuwarenweg. Die bauliche Entwicklung sieht weiterhin eine Ausweisung als Einzelhaus in Form eines Einfamilienwohnhauses vor.

Ebenso werden am Grundstück ausreichende Aussagen und Maßnahmen zur Begrünung getroffen. Insbesondere gilt es dabei den vorhandenen Gehölzbestand entlang des Lindacher Weges zu schützen und zu erhalten und weiterhin in Richtung Norden für eine angemessene Ortsrandeingrünung zum Außenbereich sicherzustellen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Neuordnung der bisherigen Bauräume zur maßvollen Erweiterung einer bestehenden Einzelhausbebauung im nordöstlichen Bereich des Ortes Aying.

4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m². Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegen damit vor. Eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Unabhängig davon hat die Gemeinde vor Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet das Gemeindegebiet von Aying nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Der Gemeinde Aying ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen im Wesentlichen Folgendes anzumerken:

3.1 ***Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen***

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 14 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 ***Innenentwicklung vor Außenentwicklung***

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes.

3.3 ***Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot***

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bei der Planung handelt es sich um einen angebundenen Standort.

4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der *Region 14 – München* ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde Aying dem allgemeinen ländlichen Raum zu.
Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung werden keine Aussagen zu Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft, Klima, Rohstoffsicherung, Land- und Forstwirtschaft, Verkehr, Energie, Kultur und Siedlungsentwicklung getroffen.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying ist der betreffende Bereich gegenwärtig als Wohnbaufläche dargestellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (W) entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist im Rahmen eines 13a-Verfahrens nicht notwendig.



Quelle: Gemeinde Aying

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Gemeinde Aying liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin in der Untereinheit Münchener Ebene (051-A). Weitere Angaben für den Geltungsbereich des Planungsareals sind nicht vorhanden.

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld keine amtlich kartierten Biotope verzeichnet.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Artnachweise sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld in der Artenschutzkartierung (ASK) nicht verzeichnet.

4.3.7 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Eine faunistische Kartierung im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Rodungsarbeiten von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Für die naturschutzfachlichen bedeutsamen Strukturen im weiteren Umfeld wird aufgrund der Entfernung sowie Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen nicht von Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

4.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Gelände/ Topgraphie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist leicht südwestexponiert und fällt im Mittel von Nordosten nach Südwesten von ca. 623 m ü. NN auf ca. 616 m ü. NN im Südwesten ab.

Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) ist im Planungsgebiet größtenteils *22b Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) ausgebildet.* Der südwestliche Randbereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb *22a Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Vermitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).*

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.

Der Vorhabenbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

4.5.2 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.5.3 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch wird er von wassersensiblen Bereichen tangiert.

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde gegenwärtig nicht bekannt.
Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen ist. Bodenverunreinigungen sind dem zuständigen Landratsamt, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.
Sollte bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen ein Hinweis auf Auffüllungen bzw. Aushubmaterial mit schädlichen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt München, Sachgebiet Abfallrecht, zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen sowie der Überbauung.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich folgendes Bodendenkmal mit der Denkmalnummer *D-1-8036-0144 Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters.*



Abbildung Bodendenkmal, Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.



Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg, verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

DENKMALNUMMER	KURZBESCHREIBUNG
D-1-8036-0144	*Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters.*

Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich weitere Bodendenkmäler:

DENKMALNUMMER	KURZBESCHREIBUNG
D-1-8036-0043	*Körpergräber des frühen Mittelalters*
D-1-8036-0057	*Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters.*

4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind **keine** Baudenkmäler registriert, das nächste Baudenkmal befindet sich im Westen zum Planungsgebiet in einer Entfernung von ca. 150 m.

5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Aying ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Aktiver Klimaschutz spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider.

Durch Bestimmungen zur Ein- und Durchgrünung wird die Entstehung von Wärmeinseln reduziert und entsprechende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

Die Verwendung regenerativer Energieformen ist ausdrücklich gewünscht. So sind auch Solar- und Photovoltaikmodule zulässig.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die vorliegende 1. Änderung basiert auf einer Neuordnung und baulichen Nachverdichtung der betreffenden Grundstücksflächen im Baugebiet. Dies soll durch eine Umstrukturierung bereits ausgewiesenen überbaubarer Grundstücksflächen erfolgen.

Beabsichtigt ist mit der vorliegenden Planung dies in einem städtebaulich verträglichen Umfang zu ermöglichen, in dem eine bauliche Entwicklung zukünftig im rückwertigen Bereich des Grundstückes erfolgen soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen Bauraum sollen sich zudem in Ost nach West-Richtung in einer Größenordnung erstrecken, so dass Anbauten und zusätzliche Nebenanlagen Platz finden, immer unter der Voraussetzung, diese Flächen lediglich mit einem Wohngebäude als Hauptnutzung des Grundstückes zu entwickeln.

Weitere Zielsetzung ist es dabei, im westlichen Teilbereich des Grundstückes eine Höhenstaffelung der baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen, um den hier angrenzenden Baubestand nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Sämtliche bauordnungsrechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Nachbarbelange in dieser Bestandssiedlung, sind dabei besonders zu würdigen. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen auch im Besonderen auf diese Anforderungen ausgerichtet und stellen sich, dass alle notwendigen Abstandsflächen auch auf dem eigenen Grundstück problemlos nachgewiesen werden können, ohne dass Beeinträchtigungen im Hinblick Sichtbeziehung oder Verschattung zu befürchten sind.

Die Bebauung im Wohngebiet erfolgt daher weiterhin ausschließlich in einer offenen Bauweise.

Notwendig ist im Zusammenhang dieser baulichen Neuordnung die Verlagerung der im Gebiet festgesetzten Ortsrandeingrünung. Diese wird nun auf die nördlich angrenzende Grundstücksflächen in gleichen Umfang verlegt.

Bestehende Gehölzstrukturen in Form von Einzelgehölzen entlang des Lindacher Weges bleiben zudem unberührt. Die am Grundstück notwendigen Gehölzstrukturen für bestehende sowie geplante Pflanzmaßnahmen sind gleichzeitig entsprechend planerisch aufgezeigt und entsprechend festgesetzt.

Diese dienen im Ergebnis dem Erhalt der großzügig angelegten Hausgartenstrukturen und eine angemessene Durchgrünung sowie Eingrünung sicherstellen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt weiterhin ausschließlich aus Richtung Osten über den Bajuwarenweg. Alternative Grundstückszufahrten sind weder geplant, noch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Hinblick Topographie sowie bestehender Gehölzstrukturen beabsichtigt.

Ergebnis

Im Ergebnis kann durch diese Entwicklung sowie den damit verbundenen planerischen Zielsetzungen und Festsetzungen, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung am Standort sichergestellt werden.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgerichtet. Damit wird eine vorwiegend dem Wohnen dienende Nutzung ermöglicht und gleichzeitig eine der bestehenden Siedlungsstruktur entsprechende Nutzungsmischung gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) geregelt. Festgesetzt wird eine GR von maximal 750 m² und eine GF von maximal 1.500 m². Hierdurch wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Carports, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Zugänge sowie weitere nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigende Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 1.125 m². Damit wird dem Flächenbedarf für die erforderliche Erschließung und den ruhenden Verkehr Rechnung getragen, während die zusätzliche Bodeninanspruchnahme zugleich begrenzt wird.

Baustruktur

Das Bebauungskonzept orientiert sich an der vorhandenen Ortsbebauung. Die offene Bauweise und die begrenzte Höhenentwicklung unterstützen eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und eine angemessene Einfügung der zukünftigen Bebauung in das bestehende Ortsbild.

7.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhenlage der untersten Geschossebene gesteuert.

Für Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dabei können die Gebäude als Erdgeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss ausgebildet werden. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die oberirdische Anordnung dieser Anlagen dient einer klaren und geordneten städtebaulichen Struktur; Kellergaragen werden ausgeschlossen.

Die Höhe der untersten Geschossebene (FFOK-Erdgeschoss) ist dabei auf das Geländeniveau von 622.00 m ü.NHN zu legen. Eine Höhendifferenz von max. 0,50 m ist zulässig. Die Festsetzung dient dazu, die natürliche Topografie des Grundstücks zu berücksichtigen und gleichzeitig übermäßige Geländeveränderungen bzw. weitere Abgrabungen zu vermeiden.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ein wesentliches Erfordernis für die Planung dar. Die Festsetzung dient der räumlichen Ordnung der Bebauung und der Sicherung ausreichender Freiflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten aus Richtung Osten über den Bajuwarenweg zu erfolgen. Durch die eindeutige Festlegung der Zufahrt wird eine geordnete Verkehrserschließung des Gebietes gewährleistet.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aying in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Damit wird eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

Firstrichtung

Die zulässige Firstrichtung wird entsprechend dem Planeintrag wahlweise in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Dadurch wird eine geordnete Dachlandschaft gewährleistet und gleichzeitig ein ausreichender Spielraum für die konkrete Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden auf die aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erforderlichen Regelungen beschränkt.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der Gebäude beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Satteldächern als Dachform mit einer Dachneigung von max. 30°. Die Festsetzung orientiert sich an der ortstypischen Dachgestaltung und trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Bebauung bei.

Als Dachdeckung sind Ziegel- oder Betondachsteine in rot-rotbraun zulässig. Ortgang und Traufe sind mit einem Dachüberstand von max. 2,00 m zulässig. Zwerch- und Standgiebel sind auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Die Regelungen dienen insgesamt einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft sowie einer angemessenen Einfügung der Bebauung in das typische Ortsbild.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung der Parzelle erfolgt direkt durch den Anschluss an den bereits vorhandenen Bajuwarenweg.

7.7 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

8.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt wie bisher über die östliche *Bajuwarenstraße*.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt westlich an der Unteren Dorfstraße, in einer Entfernung von ca. 220 m.

8.1.4 Geh- und Radwege

Der südlich verlaufende Lindacher Weg wird von einem Gehweg begleitet. Der Bajuwarenweg als reine Stichstraße zur Erschließung der anliegenden Parzellen nicht.

8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Zweckverband München-Ost geregelt. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die Wasserversorgung der Gemeinde Aying sichergestellt.

Weitere Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten sowie vorhandene und erforderliche Hausanschlüsse sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet ist bereits sichergestellt und grundsätzlich im Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Ortskanalisation abgeleitet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die überörtliche Abwasserentsorgung des Zweckverbands München-Südost.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf der privaten Grundstücksfläche sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt auf Ebene der nachgeordneten Verfahren im Zuge der Einzelbaugenehmigung.

Hinweise

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TRENOG) sind zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster, Betonpflaster mit Fuge u. ä.).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.
Aufgrund der Geländeneigungen kann es zu wild abfließendem Wasser kommen, dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung ist bereits sichergestellt.

Die Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung sind Kabeleinführung vorzusehen.

Hinweis
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. *Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.

8.5 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen als erfüllt zu betrachten.
Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein
- Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. (Richtlinie Flächen für die Feuerwehr- DIN 14090)
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sogenannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 Meter)
- Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 Meter über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenräume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
- Die Wasserversorgung ist so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 800 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 1.5 bar erreicht wird.
- Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten.
- Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 15 m Vordruck)
- Hydranten sind gemäß DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 Meter liegen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar waren, bleiben auf Grund der besonderen Vorkommnisse vorbehalten.
- Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken und Privatwegen entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AIIMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

In Bezug auf Straßenverkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine überörtlichen Verkehrstrassen den Planungsbereich tangieren.

10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Im näheren Umgriff des Geltungsbereichs befinden sich in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 100 m Sportanlagen (insbesondere Tennisplätze). Es kann daher zeitweise zu Immissionen durch Sport und Freizeitlärm im Geltungsbereich kommen.

10.4 Sonstige Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	**100 %**	**4.050**
abzgl. Grünfläche - Zu erhaltender Baumbestand (entlang Lindacher Weg) - Ortsrandeingrünung	24 %	972
Nettobaufläche	**76 %**	**3.078**

12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt.
Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation,

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg“ erfolgt gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in der vorliegenden Situation abgesehen.

Die Gemeinde Aying hat in der Sitzung vom 28.04.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.04.2026 wurde in der Zeit vom 10.06.2026 bis 18.06.2026 durchgeführt.

Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 „Nördlich Lindacher Weg“ in der Fassung vom 28.04.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2026 bis 20.07.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss vom 16.09.2026 die 1. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2026 als Satzung beschlossen.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

15.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D 66 *Voralpines Moor- und Hügelland* (nach Ssymank) sowie der Nautrraum-Einheit *038 Inn-Chiemsee-Hügelland* (nach Meynen/ Schmithüsen et al.) und darin innerhalb der naturräumlichen Untereinheit *038-A – Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes* (nach ABSP).

15.2 Geländeverhältnisse

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist südwestexponiert und fällt im Mittel von Nord nach Süd a, wobei das Gefälle im südlichen Bereich deutlich höher ausfällt als im nördlichen Teil. Der höchste Punkt liegt im Nordosten bei knapp 623 m ü. NN; der niedrigste im Südwesten bei ca. 616 m ü. NN.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die potenziell natürliche Vegetation ein *Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation*

15.4 Reale Vegetation

Der Geltungsbereich selbst stellt sich als Hausgarten dar. Im Norden schließt eine landwirtschaftliche Fläche an den Geltungsbereich an. Im südlichen Bereich säumen mehrere ältere Einzelgehölze den Lindacher Weg.

Biotopausstattung

Innerhalb und im engeren Umfeld des Geltungsbereichs sind gemäß Biotopkartierung Flachland keine amtlichen Biotope verzeichnet.

15.5 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1: 25.000 ist im Gebiet 22a *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraun aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).*

Bei der betroffenen Fläche im Eingriffsbereich handelt es sich um einen Hausgarten.

15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarem Umfeld gibt es keine permanent oder temporär wasserführenden Oberflächengewässer.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen *HQ*häufig, *HQ*100, *HQ*extrem noch innerhalb eines *wassersensiblen Bereiches*.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

15.7 Klima/ Luft

Der Betrachtungsraum liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Grundsätzlich haben unbebaute Bereiche zwar eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, der Geltungsbereich spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten eine Bedeutung.

Ein Kaltluft- oder Frischlufttransportweg besteht im Planungsgebiet nicht.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Das Planungsgebiet stellt sich als bestehendes Einfamilienhaus mit Hausgraten inmitten von vorhandener Wohnbebauung dar. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Insgesamt wird daher von einer geringen Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Es handelt sich im Wesentlichen um die Überarbeitung von bestehenden Bebauungsplänen, wobei das Konzept der Grünordnung nicht geändert wurde. Es sieht zum einen vor, das Gebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz zu leisten.

Darauf aufbauend sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Eingrünung des Wohngebietes und Bildung eines neuen Ortsrandes durch dichte Baum-/ Strauchbepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten im privaten Bereich (Verschiebung der Fläche nach Norden)
- Innere Begrünung des Wohngebietes mittels Pflanzung von Einzelbäumen.
- Erhalt bestehender Einzelgehölze im Süden entlang Lindacher Weg

Die festgesetzten Pflanzgebote binden das Planungsgebiet bestmöglich in die umgebende Landschaft ein.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Zufahrten

Die Ein- und Ausfahrt hat aus Richtung Osten über den Bajuwarenweg zu erfolgen.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich dabei entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aying in der jeweils gültigen Fassung.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig und sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

In vorliegendem Geltungsbereich finden sich keine öffentlichen Grünflächen, es handelt sich ausschließlich um private Grundstücksflächen.

17.3.2 Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgebot

— **Anpflanzung von Bäumen im Hausgartenbereich**

Innerhalb des privaten Hausgartens sind je 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt wird je ein Baum gem. Artenliste zu pflanzen Die vorhandenen Gehölzbestände (Einzelbäume entlang Lindacher Weg) im Süden bleiben vollständig erhalten.

— **Ortsrandeingrünung**

Der entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass zur angrenzenden Feldflur ein durchgängiger Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen mit wechselnder Breite, jedoch i.M. 4,00 m, entsteht.
Pflanzdichte: Durchschnittlich ist hierbei je angefangene 50 m² je 1 Baum gemäß der Artenliste im Pflanzstreifen je ein m² jeweils 1 Strauch gemäß der Artenliste zu pflanzen.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen “Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDESBODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichen bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

STRASSENVERKEHRSORDNUNG [StVO] vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 4 der Verordnung vom 30. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 32) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]: *https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm*

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]: *https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/*

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: *http://geoportal.bayern.de/bayernatlas*

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *http://risby.bayern.de*

UMWELTATLAS BAYERN: https://www.umweltatlas.bayern.de

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN MÜNCHEN. *http://www.region-muenchen.com/*