

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 42 GEMEINBEDARF
WESTLICH PEIßER STRAßE -
FRIEDHOF UND FEUERWEHR

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: 29.07.2025 - Vorentwurf

Projekt Nr.: 24-1643_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand.....	8
3.3	Entwicklung	9
4	VERFAHRENSVERMERKE.....	10
5	RAHMENBEDINGUNGEN	11
5.1	Rechtsverhältnisse.....	11
5.2	Umweltprüfung	11
5.3	Planungsvorgaben	11
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	11
5.3.2	Regionalplan.....	13
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	13
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	13
5.3.5	Biotopkartierung.....	13
5.3.6	Artenschutzkartierung.....	14
5.3.7	Schutzgebiete.....	14
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	14
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	14
5.5	Wasserhaushalt.....	14
5.5.1	Grundwasser.....	14
5.5.2	Hochwasser.....	14
5.6	Altlasten	15
5.7	Denkmalschutz.....	15
5.7.1	Bodendenkmäler.....	15
5.7.2	Baudenkmäler.....	16
6	KLIMASCHUTZ.....	17

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	18
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	19
8.1	Vorbemerkung.....	19
8.2	Nutzungskonzept	19
8.3	Höhenentwicklung.....	19
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
8.5	Örtliche Bauvorschriften	20
8.6	Innere Verkehrserschließung	21
8.7	Grünflächen.....	21
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	22
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	22
9.1	Verkehr	22
9.1.1	Bahnanlagen	22
9.1.2	Straßenverkehr.....	22
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	22
9.1.4	Geh- und Radwege.....	22
9.2	Abfallentsorgung	22
9.3	Wasserwirtschaft.....	22
9.3.1	Wasserversorgung	22
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....	23
9.4	Energieversorgung.....	23
9.5	Telekommunikation.....	24
9.6	Erdgasversorgung.....	30
10	BRANDSCHUTZ.....	24

	SEITE
11	IMMISSIONSSCHUTZ25
11.1	Verkehrslärm.....25
11.2	Sport- und Freizeitlärm.....25
11.3	Gewerbelärm.....25
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen.....25
12	FLÄCHENBILANZ.....26
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN26

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG27
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES27
15.1	Naturräumliche Lage27
15.2	Potentielle natürliche Vegetation27
15.3	Reale Vegetation27
15.4	Biotopausstattung27
15.5	Boden28
15.6	Wasser28
15.7	Klima/ Luft28
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....28
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT29
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....29
17.1	Verkehrsflächen.....29
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen29
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen30
17.3.1	Öffentliche Grünflächen.....30
17.3.2	Private Grünflächen.....30
17.3.3	Pflanzgebote30
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....31
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen31
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....31
18.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....31
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere32
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....32
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....34
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....34
19	QUELLEN.....35

ANLAGEN

keine

EINFÜHRUNG

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.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan liegt zwischen dem Hauptort Aying und dem Ortsteil Peiß im Süden, eingegrenzt durch die westlich verlaufende Dürrnhaarer Straße (St 2078) und die östlich liegende Peißer Straße (St 2081).

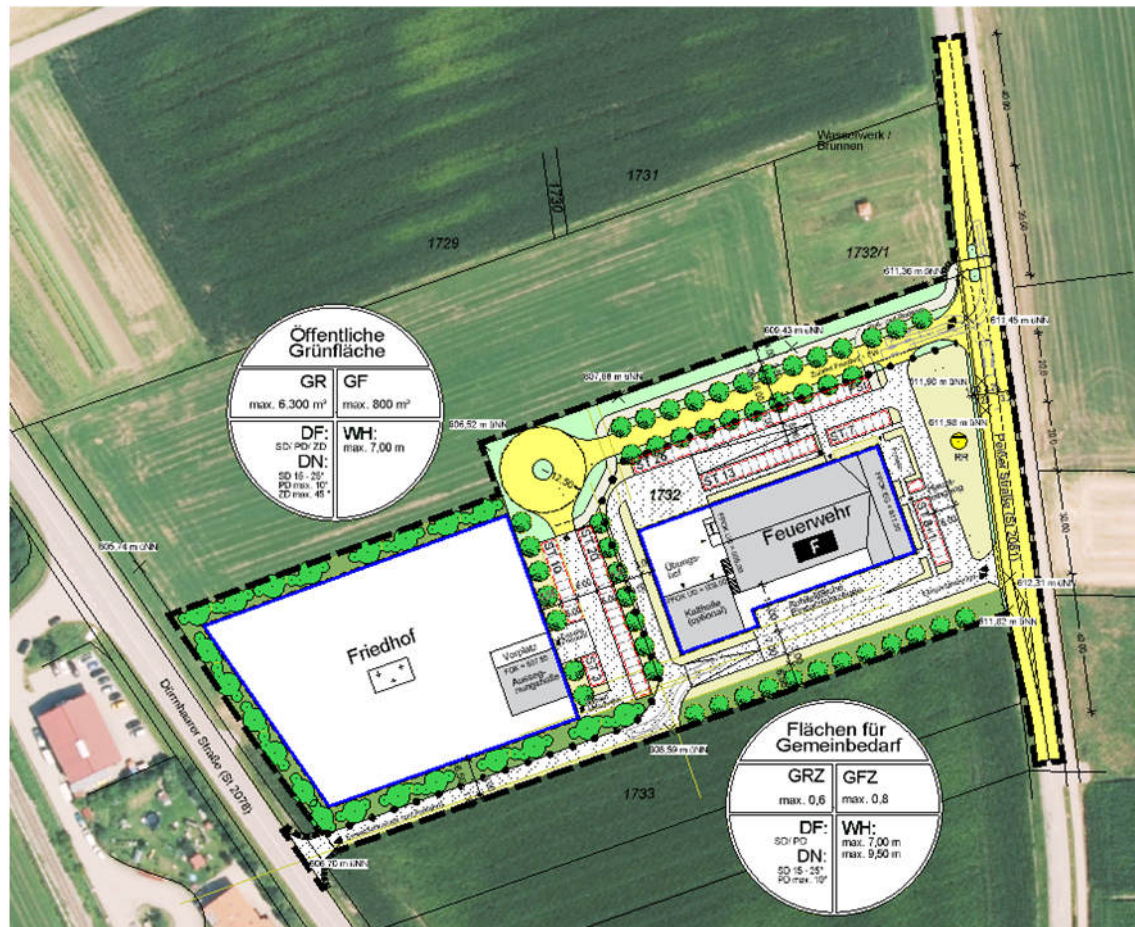
Übersichtskarte



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

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42

„Gemeinbedarf westlich Peißer Straße – Friedhof und Feuerwehr“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 42 „Gemeinbedarf westlich Peißer Straße – Friedhof und Feuerwehr“ befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Peiß:

Flurnummer 1732 (Teilfläche), 1732/2 (Teilfläche), 1732/3 (Teilfläche) und 1687 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von 22.005 m².

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) Flurnummer 1732 (Teilfläche) sowie stillgelegtes Wasserwerk (Brunnen) Flurnummer 1732/1, beide der Gemarkung Peiß
- im Osten durch den angrenzenden Fuß- und Radweg entlang der Peißer Straße auf der Flurnummer 1687/3 (Teilfläche), Gemarkung Peiß
- im Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) Flurnummer 1733, Gemarkung Peiß und
- im Westen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) Flurnummern 1732/3 und 1732/2 sowie Dürrnhaarer Straße (St 2078) Flurnummer 1735 (Teilfläche)

Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Aying beabsichtigt zwischen den Ortsteilen Aying und Peiß westlich der Peißer Straße eine Standortausweisung für benötigte kommunale Einrichtungen – insbesondere Feuerwehr und Friedhof. Dringender Bedarf besteht hierbei vorrangig in der Ausweisung eines neuen zentral gelegenen Feuerwehrstandortes, um die notwendigen Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen und den örtlichen Bedarf decken zu können.

Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt eine künftige Erweiterungs- bzw. Verlagerungsmöglichkeit des Friedhofareals zu schaffen.

Die verkehrlich günstige Lage entlang der Staatsstraße St 2081 (Peißer Straße) und der Staatsstraße St 2078 (Dürmhaarer Straße) sowie die infrastrukturell zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebiets in Bezug auf das Einsatzgebiet der Freiwilligen Feuerwehr Aying und dem Einzugsgebiet des Friedhofs bieten dafür optimale Rahmenbedingungen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen auf Teilflächen der Grundstücksflächen mit den Flumummern 1732, 1732/2, 1732/3 und 1687, allesamt Gemarkung Peiß, Flächen für den kommunalen Bedarf, genauer Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr) und Öffentliche Grünflächen (Friedhof) entstehen.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden. Wichtig ist der Gemeinde in diesem Zusammenhang, für den kommunalen Bedarf Flächen zur weiteren Entwicklung in dieser Hinsicht bereitstellen zu können, da alternative Standorte für diese Zwecke fehlen.

Im Ergebnis lässt sich die geplante Entwicklung dabei problemlos an die vorhandene Infrastruktur anbinden und führt diese städtebaulich verträglich fort. Einzig zur verkehrssicheren Erschließung des neuen Gebietes ist im Bereich der Peißer Straße eine Linksabbiegespur erforderlich. Um auch für Fußgänger und Radfahrer ein sicheres Erreichen des neuen Areals zu ermöglichen ist mittels Querungshilfe über die Peißer Straße eine Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg vorgesehen.

Bei der Planung wird zudem im Besonderen darauf geachtet, die geplante Entwicklung durch Neupflanzungen zu kompensieren und den Standort insgesamt aufzuwerten. Dies soll im Sinne eines integrierten Grünordnungsplanes, ergänzend zum Bebauungsplan, erwirkt werden.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche mit Ackernutzung dar. Im Osten und Westen grenzen jeweils die Staatsstraßen St 2081 und St 2078 an.

Im Norden und Süden grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Fotodokumentation



Blick von Aying Richtung Peiß entlang der Peißer Straße (St 2081). Im linken Bildrand der bestehende Geh- und Radweg; im rechten Bildrand soll hinter dem Wasserhaus das Entwicklungsgebiet für kommunale Nutzungen entstehen.



Blick in die entgegengesetzte Richtung von Peiß nach Aying; ebenfalls entlang der Peißer Straße.



Blick über Planungsgebiet nach Westen in Richtung Dürrnhaarer Straße. Standort: Geh- und Radweg an der Peißer Straße (im vorderen Bildrand).



Bestehendes Feuerwehreal im Ortsteil Aying mit eingeschränkten Platzverhältnissen.

Quelle: Aufnahmen Mai 2025, KomPlan.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für kommunale Zwecke geschaffen.

Dabei werden folgende städtebaulich und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und Gestaltung des geplanten Gebäudes und baulicher Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 "Friedhof und Feuerwehr Aying" wurde am _____. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 "Friedhof und Feuerwehr Aying" in der Fassung vom _____. wird in der Zeit vom _____. bis _____. das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit werden durch die Gemeinde Aying in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden wird durch die Gemeinde Aying in der Sitzung am _____. vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 "Friedhof und Feuerwehr Aying" in der Fassung vom _____. gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom _____. bis _____. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am _____..

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 "Friedhof und Feuerwehr Aying" tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 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.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht im entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ist dessen Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten erforderlich. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan verweisen.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 42 „Gemeinbedarf westlich Peißer Straße – Friedhof und Feuerwehr“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 „Gemeinbedarf westlich Peißer Straße – Friedhof und Feuerwehr“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 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 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 16 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 Gemeinbedarfsflächen befinden sich außerhalb der Ortslage. Eine innerörtliche Ansiedlung ist aufgrund der beabsichtigten Nutzungsarten und den damit verbundenen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen. Zudem steht kein Grundstück in erforderlicher Größe zur Verfügung.

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.

Die Gemeinbedarfsfläche ist nicht direkt an den Ortsteil Aying angebunden. Der Ortsrand liegt jedoch keine 150 m entfernt.

Bezüglich der Standortwahl wird auf die Standortalternativenprüfung unter Ziffer 2.12 des vorliegenden Umweltberichtes hingewiesen.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde Aying weiß um den entstehenden Konflikt, wenn landwirtschaftliche Flächen der Produktion zugunsten einer anderen Entwicklung entzogen werden sollen. In der Gemeinde besteht jedoch dringender Bedarf zum Ausbau insbesondere des Feuerwehrstandortes und einer möglichen Vergrößerung des Friedhofareals durch Verlagerung. Diese Anforderungen können nicht auf alternativen Flächen oder in Innenbereichslagen abgedeckt werden, da dort keine Alternativen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde auf die Inanspruchnahme von Außenbe-

reichslagen angewiesen. Zudem wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2019 bereits Flächen für den Gemeinbedarf im umliegenden Bereich vorgesehen.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen von 41-52, die somit in etwa dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis München (Ackerzahl Durchschnitt 45) entsprechen. Es werden daher keine besonders hochwertigen Nutzflächen in Anspruch genommen und eine Nutzungsänderung ist im Sinne des Gemeinwohls vertretbar.

5.3.2 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.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Aying besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von 2019. Darin war das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 02 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.



FNP/LP – Bestand



FNP/LP – Fortschreibung

Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Aying. Quelle: Gemeinde Aying; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.3.4 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 sind nicht vorhanden.

5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland befinden sich innerhalb des Planungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. In ca. 45 m Entfernung befindet sich, Richtung Nordwesten, das Biotop 8036-0073-001 *Hecke an der Straße, südlich von Aying*, in welches nicht eingegriffen wird.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbe-
reich und das nähere Umfeld bekannt.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG dürfen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis
zu 20 m keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die geplanten Baugrenzen sind ent-
sprechend darauf ausgerichtet.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz

Im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutz-
rechtlichen Belange fanden keine faunistischen Kartierungen statt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereichs stellen grundsätzlich einen
(Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Baumbestand innerhalb des Gel-
tungsbereichs oder in unmittelbarer Nähe mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammrissen
sind nicht vorhanden. Aufgrund der Meidedistanzen von Bodenbrütern gegenüber an-
grenzenden stark befahrenen Straßen (St 2081 im Osten und St 2078 im Westen), die
das Gebiet beidseitig begrenzen, wird davon ausgegangen, dass sich keine arten-
schutzrechtliche Fragestellung ergeben. Für die übrigen Artengruppen sind keine ge-
eigneten Lebensräume im Eingriffsbereich vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Geländemodellierungen haben außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu erfol-
gen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli. Der Verlust von etwaigen beset-
zten Nestern von Bodenbrütern während der Bauphase wird dadurch vermieden.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maß-
nahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5
BNatSchG erfüllt werden, das der Erhaltungszustand der jeweiligen Population nach
bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 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 fach-
gerecht 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.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

5.5.2 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.

5.5.3 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Aying 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.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 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 das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer *D-1-8036-0062 Siedlung der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit*.



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

DENKMALNUMMER	KURZBESCHREIBUNG
<i>D-1-8036-0062</i>	<i>Siedlung der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.</i>

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
<i>D-1-8036-0061</i>	<i>Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Urnenfelder- oder Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.</i>
<i>D-1-8036-0077</i>	<i>Siedlung und Körpergräber der Bronzezeit, Siedlung der Hallstattzeit sowie Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters.</i>

5.6.2 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 sowie dessen näheren Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich im Hauptort Aying bzw. im Ortsteil Peiß. Es bestehen keine direkten Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

DENKMALNUM-MER	KURZBESCHREIBUNG
<i>D-1-84-137-14</i>	<i>Wohnteil des ehem. Einfirsthofes Beim Beham, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und Hochlaube, Ende 18. Jh.</i>
<i>D-1-84-137-54</i>	<i>Ehem. Reichsposthalterei, Gasthaus zur Post, sieben Achsen breiter Steilgiebelbau mit Putzbandgliederungen, 17./18. Jh.</i>
<i>D-1-84-137-53</i>	<i>Kath. Filialkirche St. Nikolaus, barocker Saalbau mit Pilastergliederung, eingezogenem Polygonalchor, Westturm mit Zwiebelhaube und seitlich angefügter Sakristei, von Mayr von Hausstatt, 1696- 99; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, massiv.</i>
<i>D-1-84-137-55</i>	<i>Wohnteil des ehem. Einfirsthofes Beim Limmer, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss und Hochlaube, 18. Jh., Putzdekor und Balkons Mitte 19. Jh.</i>
<i>D-1-84-137-52</i>	<i>Einfirsthof Beim Gaßner, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, reicher Neurenaissance-Putzgliederung, schmiedeeisernen Balkonen, Giebelluke und Drachenkopfbalken, 1883.</i>

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen 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.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof geplant. Diese sollen die benötigten kommunale Einrichtungen am vorgesehenen Standort zusammenführen und als neuer zentral gelegener Feuerwehrstandort sowie als Erweiterungs- und Verlagerungsmöglichkeit des Friedhofareals genutzt werden.

Bisher ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde Aying ist sich hierbei über das Konfliktfeld der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden sowie eines sparsamen Umgangs mit Boden einerseits und andererseits der Notwendigkeit, der kommunalen Daseinsvorsorge nachzukommen, bewusst. Im vorliegenden Fall bietet sich die Gelegenheit, den kommunalen Friedhof im Bedarfsfall zu erweitern und der ortsansässigen Feuerwehr, die am aktuellen innerörtlichen Standort an ihre Grenzen stößt, den dringend benötigten Erweiterungsraum anzubieten, um den heutigen Standards eines modernen Brandschutzes gerecht werden zu können.

Die verkehrlich günstige Lage entlang der Staatsstraße St 2081 (Peißer Straße) und der Staatsstraße St 2078 (Dürrnhaarer Straße) sowie die infrastrukturell zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebiets (Einsatzgebiet FFW Aying + Einzugsgebiet Friedhof) bieten dafür optimale Rahmenbedingungen. Zugleich stellt die exponierte Lage am Ortsrand eine besondere Herausforderung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar, das es in diesem Zusammenhang zu lösen gilt.

Um die Umsetzungsmöglichkeit und Konzeption hinsichtlich einer vorbildlichen und nachhaltigen Entwicklung für die künftigen Generationen der Bevölkerung von Aying zu prüfen und auszuarbeiten, hat die Gemeinde Aying bereits im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie zum Neubau eines Feuerwehrhauses erarbeiten lassen. Die Ergebnisse daraus dienen im Weiteren u.a. als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Im Detail wird im Westen der Friedhof und im Osten die Feuerwehr positioniert. Die öffentliche Erschließung der gesamten Gebietsentwicklung erfolgt im Norden des Geltungsbereichs über eine gemeinsame Zufahrt von der Peißer Straße aus und ermöglicht in seiner Ausbaubreite auch Wendemöglichkeiten für anfallenden Schwerlastverkehr sowie eine verkehrs- und sicherheitstechnisch günstige Anbindung.

Die innere Erschließung des Gebietes ist dann im Weiteren als private Verkehrsfläche geplant. Diese beinhaltet Ein- und Ausfahrten zu den jeweiligen Nutzungen und entsprechende Flächen für die Stellplatznutzung (sowohl KFZ-Stellplätze als auch Fahrradstellplätze). Im Bereich der Feuerwehr bedarf es nebst vorstehend genannter Ein- und Ausfahrt für Einsatzkräfte, davon abgetrennt eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich für Einsatzfahrzeuge im Einsatzfall. Hierzu ist zur Peißer Straße im Osten eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen als auch eine reine Ausfahrt im Einsatzfall zur Dürrnhaarer Straße im Westen. Auf der Rückfahrt vom Einsatz ist das Feuerwehrgerätehaus über die Peißer Straße anzufahren. Zu Übungszwecken soll außerdem eine Kalthalle sowie ein vorgelagerter Übungsplatz ausgewiesen werden. Östlich der baulichen Anlagen wird eine Mulde ausgebildet, der das anfallende Oberflächenwasser zugeführt wird, um dort schadlos versickern zu können. Zudem ist beabsichtigt, durch die verbindliche Vorgabe von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen bei der Ausbildung der Stellplätze sowie den damit verbundenen Stellplatzbegrünungen, den Versiegelungsgrad am Standort in einem angemessenen Verhältnis zu halten und im Ergebnis hierdurch einen ökologischen Beitrag im Zuge der Siedlungsentwicklung zu leisten. Ziel ist es dabei ebenso, negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entgegen zu wirken und auf den Baugrundstücksflächen eine angemessene Begrünung zur Gestaltung zu berücksichtigen.

Neben den genannten Punkten sind auch weitere Maßnahmen zur baulichen Gestaltung, zum Bauordnungsrecht sowie zur Grünordnung verankert, die ihren Beitrag zur visuellen Einbindung der kommunalen Flächen in die umgebende Landschaft und auch im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz beitragen.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 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.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist zum einen auf eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und zum anderen auf eine Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgerichtet.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden für zulässig erklärt:

- Feuerwehr mit dazugehörigen Gebäuden sowie allen Nebenanlagen,
- KFZ- und Fahrradstellplätze sowie deren Zufahrten,
- Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge.

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche werden für zulässig erklärt:

- Friedhof mit dazugehörigen Gebäuden sowie allen Nebenanlagen,
- KFZ- und Fahrradstellplätze sowie deren Zufahrten,
- Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge.

Mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Friedhof werden die Hauptnutzungszwecke für die Gemeinbedarfsflächen sowie die Öffentliche Grünfläche festgelegt. Sie ermöglichen auch untergeordnete Nutzungen, die nach ihrem Sinn und Zweck den Hauptnutzungen dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie mittels Grundfläche und Geschossfläche im Bereich der Öffentlichen Grünfläche mit Bestimmung Friedhof geregelt.

Festgesetzt werden dabei eine GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 0,8 sowie eine Grünfläche von 6.300 m² und eine Geschossfläche von 800 m². Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten geprägt, an der sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

8.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen für Gebäude und bauliche Anlagen geregelt.

Die Definition der Wandhöhen bemisst sich von der FFOK der jeweils untersten Geschossebene (EG / UG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zubehöranlagen, also Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m ausgeführt werden.

Der Bezugspunkt der Definition der Höhe der baulichen Anlagen, also die des untersten Vollgeschosses (FFOK EG/UG), bezieht sich auf das Geländeniveau folgender Tabelle:

NUTZUNG	HÖHENKOTE
Feuerwehr – Haupteingang	611.50 m ü. NN
Feuerwehr – Übungshof	608.00 m ü. NN
Friedhof	607.50 m ü. NN

Eine Höhendifferenz von max. 0,75 m ist zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

8.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten relativ großzügige Bauräume vorgegeben, um eine flexible Bebauung sowie Erweiterungsflächen zu ermöglichen.

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung. Diese Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln somit die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar. Sie wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind unterschiedliche Dachformen wie Satteldach, Pultdach und im Bereich des Friedhofs für eine Aussegnungshalle auch die gängige Dachform Zeltdach zulässig. Diese orientieren sich dabei am bereits vorhandenen Bestand und der allgemein ländlichen Umgebung. Um eine insgesamt ruhige und homogene Dachlandschaft zu erzielen, sind Dachaufbauten nur in Form von technischen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Zulässig ist eine maximale Dachneigung von 10° bei Pultdach sowie max. 25° bei Satteldächern. Beim Zeltdach ist eine Dachneigung bis max. 45° zulässig. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen möglich. Eine extensive Dachbegrünung wäre bei Pultdächern aus Gründen des Klima- aber auch Artenschutzes wünschenswert.

Alternative Energien

Die Gemeinde möchte einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und unterstützt daher die Nutzung regenerativer Energieformen, indem Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig sind. Bei geeigneten Dächern sind die Module ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung auszurichten. Aufgeständerte Konstruktionen sind nicht erwünscht und auch nicht zugelassen.

Im Bereich des Friedhofs sind regenerative Energien unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallzäune und auch lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Maßgebend ist hierbei das fertige Gelände. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Das Friedhofsareal kann alternativ auch mit einer Mauer eingefriedet werden. Hier ist jedoch eine maximal zulässige Höhe auf 1,50 m über fertigem Gelände beschränkt. Sockel sind bei allen Einfriedungen – mit Ausnahme der Mauer – unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,00 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht gestattet.

Im Bereich der Feuerwehr ist zur Errichtung einer Untergeschoss-Nutzung überdies eine Abgrabung bis max. 3,50 m zulässig.

Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese bis zu einer Höhe von max. 2,50 m ab fertigem Gelände zulässig sind – jedoch nur in Höhe und Dimensionierung der technischen Anforderungen. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszuführen. Unmittelbar an Grundstücksgrenzen sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig. Dort auftretende Höhenunterschiede sind über natürliche Böschungen auszugleichen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Areal nicht zugelassen.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.6 Innere Verkehrserschließung

Die Anbindung des gesamten Planungsgebietes erfolgt über eine gemeinsame Verkehrserschließung im nördlichen Bereich von der Peißer Straße aus sowie einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge etwas weiter südlich.

Die Zahl an Einmündungen auf relativ kurzer Strecke ist den jeweiligen Erfordernissen der künftigen Nutzungsarten geschuldet. So ist aus Sicherheitsgründen eine verkehrliche Trennung der übergeordneten Nutzungen Feuerwehr und des Friedhofs notwendig sowie auch innerhalb des Feuerwehrareals in Bezug auf Einsatzkräfte sowie Einsatzfahrzeuge. Dazu bedarf es nebst vorstehend genannter Ein- und Ausfahrt für Einsatzkräfte, davon abgetrennt eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich für Einsatzfahrzeuge im Einsatzfall. Entsprechend ist zur Peißer Straße im Osten jeweils eine Ein- und Ausfahrt zur Erschließung der Hauptnutzungen Feuerwehr/Friedhof sowie Einsatzkräfte im nördlichen Bereich und eine Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge im südlichen Bereich vorgesehen. Zur Erschließung des Gesamtareals von der Staatsstraße aus ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt eine Linksabbiegespur vorzusehen. Eine weitere Ausfahrtmöglichkeit für die Feuerwehr ist nach Westen zur Staatsstraße St 2078 (Dürmhaarer Straße) im Alarmierungsfall geplant, um auch über diese Hauptverkehrsader schnell zum Einsatzort zu kommen. Auf der Rückfahrt vom Einsatz ist das Feuerwehrgerätehaus über die Peißer Straße anzufahren.

Insgesamt garantiert die verkehrstechnische Erschließung auf diese Weise eine gefahrlose Abwicklung der Verkehrsströme.

8.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen erstrecken sich in Form von Straßenbegleitgrün entlang der Gebietserschließung im Norden. Private Grünflächen zur Randeingrünung säumen die Bauflächen im Westen und Südens. Sie leisten einen positiven Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der vorliegenden Begründung abgehandelt.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die öffentlichen und privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzen-des Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung thematisiert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Durch das Gemeindegebiet führt die Bahnstrecke München-Giesing-Kreuzstraße. Sie wird ausschließlich von der S-Bahn München befahren und bindet die Ortschaften Dürrenhaar, Aying, Peiß und Großhelfendorf über die Linie S5 an die Großstadt an.

Nur eine Station nach Großhelfendorf liegt die Endhaltestelle Kreuzstraße, von welcher aus Anschluss an die Mangfalltalbahn besteht. Über diese besteht Anbindung an das überregionale Bahnnetz.

Der Bahnhof liegt in etwa 500 m nordwestlicher Entfernung an der Dürrenhaarer Straße.

9.1.2 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Peißer Straße (St 2081). Durch die Lage zwischen zwei Staatsstraßen (Peißer Straße im Osten und Dürrenhaarer Straße im Westen) ist das Planungsgebiet vollständig an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

An die genannten überörtlichen Straßen ist das jeweilige innerörtliche Straßennetz angebunden.

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Deutsche Bahn bietet mit der Buslinie 277 eine Verbindung zwischen der S-Bahn-Haltestelle Aying und Bad Aibling. Auf dem Gemeindegebiet werden neben den Ortschaften Peiß, Göggenhofen und Großhelfendorf auch die kleinen Ortsteile Rauchenberg und Blindham bedient.

9.1.4 Geh- und Radwege

Entlang der Peißer Straße verläuft ein kombinierter Geh-/ Radweg, der die Ortsteile Aying und Peiß verbindet. Mittels Querungshilfe über die Peißer Straße (Staatsstraße) soll das neue Planungsgebiet rad- und fußläufig an den bestehenden Geh- und Radweg angeschlossen werden.

9.2 Abfallentsorgung

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

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

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

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet ist über den Zweckverband München-Ost in Otto-brunn geregelt. Grundsätzlich ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasserwasserbeseitigung

Der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers ist im weiteren Verfahren zu klären.

Details zur Abwasserbeseitigung im Zuge des Neubaus sind dann mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Klärwerk Gut Großlappen. Ausreichende Kapazitäten in der Kläranlage sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den privaten Grundstücksflächen 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. Ein Überlauf hat in den vorhandenen Mischwasserkanal zu erfolgen.

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. Rasengittersteine, 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.

9.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Plangebiets wird durch die Bayernwerk AG gewährleistet.

Inwiefern für die elektrische Erschließung des Gebietes Maßnahmen erforderlich sind ist im weiteren Verfahren mit dem Energieversorger abzustimmen.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen. Eventuell zusätzlich erforderliche Trafostationen zur Versorgung der neu geplanten Bauflächen sind im Einvernehmen mit dem Energieträger festzulegen.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Hinweis:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. 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.

9.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom Technik GmbH

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Bereitstellung eventuell zusätzlich erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

9.6 Erdgasversorgung

Über weitere Leitungstrassen im Gemeindegebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den geltenden Vorschriften 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) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant.

Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhalten von Hilfsfristen,
- Ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

11.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung auf Grund der Lage im Außenbereich und der geplanten Nutzung des Geltungsbereichs zwischen den Staatsstraßen *St 2081 (Peißer Straße)* und *St 2078 (Dürrnhaarer Straße)* nicht zu erwarten.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Immissionen durch Sport und Freizeitlärm sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da sich keine derartigen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung der Ausweisung befinden.

11.3 Gewerbelärm

Aufgrund der geplanten Nutzungsart sowie den angrenzenden Nutzungen ist eine Beurteilungsrelevanz nicht gegeben.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

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

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100 %	22.005
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Verkehrsfläche	13,9 %	3.051
- Geh-/ Radweg	2,0 %	433
abzgl. Öffentliche Grünflächen		
- Straßenbegleitgrün	5,8 %	1.281
abzgl. private, nicht überbaubare Grundstücksflächen		
- Grünflächen mit Pflanzgebot	9,9 %	2.207
- Randeingrünung	9,8 %	2.153
Bruttobaufläche		
- Feuerwehr	30,0 %	6.593
- Friedhof	28,6 %	6.287

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Die Anschlusskosten für

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung Feuerwehr) und die Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof) 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 DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Die Gemeinde Aying liegt im Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, das Planungsgebiet darin ist der Münchner Ebene (051-A) nach ABSP zugeordnet.

15.2 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.

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, entwickelte sich im Planungsgebiet ein *(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald*.

15.3 Reale Vegetation

Der vorliegende Planungsbereich stellt sich vollständig landwirtschaftlich (Acker) genutzt dar.

15.4 Biotopausstattung

Weder im Geltungsbereich selbst noch in seiner näheren Umgebung sind amtlich kartierte Biotope erfasst.

Sonstige unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind ebenfalls nicht vorhanden.

Im eigentlichen Eingriffsbereich liegen Biotop- und Nutzungstypen ohne bedeutende Artenvorkommen vor. Lebensräume von regionaler oder überregionaler Bedeutung bestehen nicht. Im Weiteren wird dazu auf Ziffer 18 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* verwiesen.

15.5 Boden

Der Untergrund im Planungsgebiet liegt laut der geologischen Karte von Bayern (1:25.000) im Bereich von Schotter, wärmzeitlich.

Aus dem geologischen Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) im Betrachtungsraum fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Böden mit Ackerzahlen von 37-52, die somit teilweise über oder unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis München (Ackerzahl Durchschnitt 45) liegen. Dies bedeutet keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden mit Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die Böden sind in der Gesamtbetrachtung von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

15.6 Wasser

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete gekennzeichnet. Für Details wird auf die Ziffer 5.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

15.7 Klima/ Luft

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

Der Geltungsbereich hat zwar in den unbebauten Bereichen grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich selbst weist keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung auf, da er intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die angrenzenden Staatsstraßen und die nahegelegene S-Bahnlinie im Westen.

Freizeitaktivitäten sind nicht gegeben. Lediglich der straßenbegleitende Geh- und Radweg östlich der Peißer Straße stellt für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer im Planungsgebiet eine wohnortnahe relative Erholungsmöglichkeit dar.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung des Planungsgebietes mit stand-orthemischen Gehölzen vor, sodass durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen das gesamte Areal visuell in den Landschaftsausschnitt integriert wird.

Hierzu ist im hinteren Bereich um das geplante Friedhofsareal eine nahezu durchgängige Eingrünung mittels Baum- und Strauchpflanzungen zur vollständigen Einbindung des Friedhofs in die Umgebung vorgesehen. Im vorderen Bereich – entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Feuerwehr sollen Baumreihen das Gebiet visuell einbinden, ohne verkehrs- und sicherheitstechnischen Einbußen zu unterliegen.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Wiesen, Baum-/ Strauchgruppen und Baumreihen geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht - mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen oder sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden.

Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermeiden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

17.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u.a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

17.3.2 Private Grünflächen

— **Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Geländes bei und erhöhen die Standortvielfalt. Sie sind zu begrünen und als Pflanzflächen auszubilden. Lediglich Flächen für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen sind davon ausgenommen.

17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Raum leisten einen Beitrag dazu die Gemeinbedarfsflächen visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, zu durchgrünen und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

17.3.4 Artenschutzmaßnahmen

Für Leuchtmittel sind nur insektenunschädliche Leuchtmittel zulässig, die einen Beitrag zum Insektenschutz leisten. Zudem wird zum Schutz der Avifauna ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas bei Glasflächen und Fassaden mit mehr als 5 m² festgelegt.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) mit 2 WP (Wertpunkt) eingestuft.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter den Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die nachfolgende Abbildung verwiesen, welche den Eingriffsbereich anschaulich aufzeigt.

18.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplante Neuausweisung von insbesondere Gemeinbedarfsflächen und der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst geringgehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

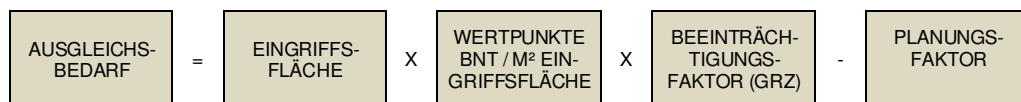
Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Bei Eingriffsflächen, zu denen keine GRZ vorliegt (z.B. Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen) ist die Eingriffsschwere verbalargumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

Für die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof liegt keine Grundflächenzahl vor. Daher wird wie vorstehend beschrieben analog einer GRZ ein Beeinträchtigungsfaktor in Höhe von 0,2 veranschlagt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Friedhofsgeländes nur geringfügige Versiegelungen stattfinden. Diese werden sich mit allergrößter Wahrscheinlichkeit auf die Erschließungsbereiche inkl. Stellplätze, die Aussegnungshalle und Zuwegungen zu den Grabstätten beschränken. Bei überschlägiger Ermittlung der privaten Verkehrsflächen sowie der Annahme einer maximal zulässigen Geschossfläche von 800 m² ist davon auszugehen, dass maximal 20 % des gesamten Friedhofareals überbaut werden. Daher wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,2 für die Ermittlung eines erforderlichen Ausgleichs herangezogen.

18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 10% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Ein- und Begrünung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung, des Landschaftsbildes sowie des Natur- und Artenschutzes
- Einfriedungen ohne Sockel
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel
- Vogelsichere Glasflächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für folgende Bereiche:
 - Zugänge/ Zufahrten mit versickerungsfähigem Belag
 - Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS-FLÄCHE (M2)		GRZ
Acker (A11)	2	x	12.038	x	0,6
Acker (A11)	2	x	8.187	x	0,2

AUSGLEICHSBEDARF (WP)		PLANUNGSFAKTOR (%)		AUSGLEICHSBEDARF (WP)
= 14.446	-	10	=	13.002
= 3.275		10		2.948
Summe				15.950

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt München, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan an das Bayerische Landesamt für Umwelt, online zu erfolgen.
- Die Erreichung der Entwicklungsziele ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

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 LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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 9. November 2021 (GVBl. S. 608) 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 § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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

BUNDES-BODENSCHUTZ- 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 VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten berei-

nigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

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