

Sitzungstag 07. Juli 2015

## Gemeinde Aying

### Niederschrift

#### über die Sitzung

#### des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 07. Juli 2015

Sitzungsbeginn: 18.30 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja		
Max Demmel	ja		Top 5j
Andreas Eder	ja		
Werner Fauth	ja	Top 1 - 3	
Georg Fritzmeier	ja	Top 1	
Franz Inselkammer	ja		Top 24
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald	ja		Top 5a
Manfred Renk	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: Hr. Fütterer (Top 9) -/-

Eichler  
1. Bürgermeister

Friedrich  
Schriftführer

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.  
Aying, den 09. Juli 2015

Eichler  
1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

Gemeinde Aying

Aying, den 30. Juni 2015

An die  
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 07. Juli 2015, 18.30 Uhr**  
findet im Rathaus in Aying (Sitzungssaal) eine

## **Sitzung des Gemeinderates**

statt, zu der Sie hiermit ordnungsgemäß eingeladen werden. Im Falle der Verhinderung werden Sie gebeten, dies dem 1. Bürgermeister unter Angabe von Gründen, rechtzeitig vor Beginn der Sitzung mitzuteilen.

**Für die Bürger/innen besteht vor Eintritt in die Tagesordnung die Gelegenheit Fragen an den 1. Bürgermeister zu stellen (Bürgeranfragen). Beginn 19.00 Uhr (Dauer max. 15 Min.).**

### Tagesordnung:

#### Nichtöffentlich:

#### Öffentlich:

**Beginn: 19.00 Uhr**

6. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
7. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls:** Gemeinderatssitzung vom 16.06.2015
8. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
9. **Erschließung Flurstraße:** Vorstellung der Planungsvarianten
10. **Gehweg südl. der KR M8 / Kirchenstraße:** Vorstellung einer Vorplanung entlang der St2078
11. **Vollzug des BayStrWG:** Widmung P&R – Parkplatz Aying
12. **Vollzug des BayStrWG:** Widmung einer Teilfläche Am Bahnhof
13. **Breitbandausbau:** interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Brunthal
14. **Nutzungskonzept f. gemeindliche Gebäude:** Änderung Nutzungsregelung
15. **Bebauungsplan Nr. 29 „Kleinhelfendorf“:** Änderung der Planung
16. **Vollzug des Bayerischen Abgrabungsgesetzes:** Antrag auf Fristverlängerung zur Verfüllung und Rekultivierung des Grundstücks Fl.Nr. 801 Gmkg. Helfendorf
17. **Bauantrag 2015/47:** Befristeter Neubau (bis 31.12.2016) einer Gemeinschaftsunterkunft für 48 Asylbewerber in Container/Modulbauweise, Am Bahnhof, Fl.Nr. 1675/17, 85653 Aying;

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

18. **Bauvoranfrage 2015/41:** Errichtung Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) mit Garagen, Wallbergstraße 1 – 3, 85653 Großhelfendorf;
19. **Bauantrag 2015/42:** Neubau einer Betriebsleiterwohnung in Form eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Am Markt, Fl.Nr. 61/2 T, 85653 Peiß;
20. **Bauantrag 2015/43:** Einbau Wohnung mit Garage, Kleinkarolinenfeld 1, 85653 Kleinkarolinenfeld;
21. **Bauantrag 2015/44:** Neubau Doppelhaus mit Garagen und Carports, Schieferweg, Fl.Nr. 1559/4, 85653 Aying;
22. **Bauantrag 2015/45:** Neubau Garage, Kleinkarolinenfeld 33a, 85653 Kleinkarolinenfeld
23. **Bauantrag 2015/46:** Wohnnutzung im Dachgeschoß zur Wohngemeinschaft, Untere Dorfstraße 6, 85653 Aying;
24. **Antrag auf Befreiung 2015/50:** Errichtung einer Garage sowie einer Natursteinmauer, Bajuwarenweg 1, 85653 Aying;
25. **Bauantrag 2015/48:** Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Lena-Christ-Weg 6, 85653 Großhelfendorf

Johann Eichler  
1. Bürgermeister

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.  
Aying, den 09. Juli 2015

Eichler  
1. Bürgermeister

**Tagesordnungspunkt 6****öffentlich****Bericht des 1. Bürgermeisters**

Ifd. Nr. 156

Anwesend: 17

**Beschluss: - : -****Zweckverband München-Südost:**

Am 24.06.2015 hat der ZV den Abschluss der Erstkanalisation (Kanalbau in Kleinkarolinenfeld) auf dem Verbandsgebiet feiern können. Der ZV wurde im Jahre 1960 gegründet und kümmerte sich zunächst nur um die Abwasserentsorgung, später kam dann auch die Abfallwirtschaft hinzu. Das gesamte Kanalnetz des ZV beläuft sich auf ca. 331 km. Hiervon liegen alleine ca. 49 km im Gemeindegebiet Aying. Die Baukosten in Aying betragen für die Hauptsammler ca. 24,8 Mio. und die Hausanschlüsse ca. 2,3 Mio. Euro. Die Förderung hierfür belief sich auf ca. 9 Mio. Euro.

Der 1. Bürgermeister weist diesbezüglich auf die besonderen Vorteile der Solidargemeinschaft ZV hin (großes Gemeindegebiet mit wenig Anschlüssen gegenüber kleinem Gebiet mit vielen Anschlüssen).

**Asyl:**

Die aktuelle Prognose (07.05.2015) liegt beim Landkreis bei 3.762 Personen, bei der Gemeinde Aying bei 55 Personen (worst case: 76 Personen).

Das vom Gemeinderat beschlossene Unterkunft-Projekt mit der Baugesellschaft München Land soll im Herbst 2016 bezugsfertig werden.

Vorübergehend wird der Landkreis am Ayingener Bahnhof eine Containeranlage für 48 Personen aufstellen.

Das heutige gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag vorausgesetzt, wird der Landkreis umgehend die Veröffentlichung der Ausschreibung für die Container vornehmen. Ab 27.07. sollen die Erdarbeiten für die Erschließung beginnen.

Zwischen dem 10.08. und 21.08.2015 sollen die Container aufgestellt werden (Verfügbarkeit !?). Anfang September ist mit dem Bezug zu rechnen.

Am 06.07.2015 wurden die Bahnhofsanlieger über diese Entwicklung (Festunterkunft / Containerzwischenlösung / Gewerbebau) im Rahmen einer Anliegerversammlung informiert.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 7**

**öffentlich**

**Genehmigung des öffentlichen Protokolls:  
Gemeinderatssitzung vom 19.05.2015**

lfd. Nr. 157

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.06.2015 wird genehmigt.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 8****öffentlich****Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Ifd. Nr. 158

Anwesend: 17

**Beschluss: - : -**

Der 1. Bürgermeister informiert über den Inhalt folgender in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse:

- Präsentation Gewerbebau Fa. Alfa Beteiligungs-GmbH,  
Am Bahnhof in Aying
- Präsentation Konzept Breitbandausbau:  
Information

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

**Tagesordnungspunkt 9****öffentlich****Erschließung Flurstraße: Vorstellung der Planungsvarianten**

Ifd. Nr. 159

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Bereits 2005 wurde die Planung für den erstmaligen Ausbau der Flurstraße an das Ingenieurbüro Scherer&Kurz vergeben. Diese Straßenplanung war damals für die Planung und den Bau des Schmutzwasserkanals erforderlich. Der beauftragte Planer Herr Fütterer zeigt dem Gemeinderat zwei mögliche Varianten einer zwischenzeitlich aktualisierten Planung auf.

Die dazugehörige Kostenschätzung wird als Tischvorlage ausgeteilt und nach Beschlussfassung wieder eingesammelt.

Die Planungsvarianten unterscheiden sich hinsichtlich der Fahrbahnbreiten:

Variante 1: 1,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Seitenstreifen (Schotterrasen)

Variante 2: 1,50 m Gehweg, 5,00 m Fahrbahn, 2,00 m Seitenstreifen (Schotterrasen)

Bei einem gesonderten Termin, sollen die Planungsvarianten sowie die umlagefähigen Kosten (in Schätzung) den betroffenen Anliegern aufgezeigt werden.

Der Ausbau sowie die Finanzierung sollen in 2016 mit Vorausleistungsbescheiden erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Flurstraße (nur Anliegerverkehr) die Planungsvariante 2 mit 5,00 m Fahrbahnbreite.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die aufgezeigten Informationen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Anliegerversammlung vorzubereiten. Grundlage soll die einfachere Standardvariante mit 5,00 m Fahrbahnbreite werden.

Eine endgültige Entscheidung trifft der Gemeinderat nach der Anliegerversammlung.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 10****öffentlich****Gehweg südl. der KR M8 / Kirchenstraße:  
Vorstellung einer Vorplanung entlang der St2078**

Ifd. Nr. 160

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

In der Bürgerversammlung 2015 wurde durch die Parteiunabhängige Wählergemeinschaft Helfendorf der schriftliche Antrag auf Errichtung eines Gehweges südlich der Kirchenstraße entlang der St 2078 gestellt.

Die Vorplanung welche durch das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker erstellt wurde, wird dem Gemeinderat aufgezeigt. Grunderwerb ist für die Umsetzung nicht notwendig.

Das Staatliche Bauamt Freising hat für die weiteren notwendigen Planungsschritte bereits zugestimmt, ist jedoch auch weiterhin zu beteiligen.

Der Gemeinderat nimmt die aufgezeigten Informationen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Planungen soweit voran zu treiben, dass eine Kostenschätzung erarbeitet werden kann. Des Weiteren soll die Umlagefähigkeit geklärt werden.

Das Projekt soll dann in den Haushaltsberatungen 2016 / 2017 diskutiert werden.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister



Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 11****öffentlich****Vollzug des BayStrWG: Widmung P&R - Parkplatz Aying**

Ifd. Nr. 161

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Die Gemeinde Aying hat den P&R Parkplatz entlang der Straße „Am Bahnhof“ von der Deutschen Bahn AG erworben.  
Dieser ist gemäß Art. 6 BayStrWG als Ortsstraße mit einer Widmungsbeschränkung „nur KFZ (LKW ausgenommen) und Fahrräder“ öffentlich zu widmen.

Die Widmung umfasst folgende Flurnummern:

- 1723 Gemarkung Peiß
- 1723/5 Gemarkung Peiß
- 1723/3 Gemarkung Peiß

Die Straßenbaulast liegt bei der Gemeinde Aying

Die Widmung ist ortsüblich bekannt zu machen

**Beschluss:**

Der Gemeinderat widmet die genannten Flächen wie oben dargestellt.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

**Tagesordnungspunkt 12****öffentlich****Vollzug des BayStrWG:  
Widmung einer Teilfläche Am Bahnhof**

Ifd. Nr. 162

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Die südliche Zufahrt (Teilfläche der Flurnummer 1724/1 Gemarkung Peiß) zum erworbenen P&R Parkplatz wurde bisher nicht im Straßenbestandsverzeichnis geführt.

Diese Teilfläche ist gemäß Art. 6 BayStrWG mit einer Länge von 24 m als Ortsstraße „Zufahrt zum P&R Parkplatz“ zu widmen.

Die Straßenbaulast liegt bei der Gemeinde Aying

Die Widmung ist ortsüblich bekannt zu machen

**Beschluss:**

Der Gemeinderat widmet die genannten Flächen wie oben dargestellt.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 13****öffentlich****Breitbandausbau:  
Interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Brunnthäl**

Ifd. Nr. 163

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Der Gemeinderat beschließt, mit der Gemeinde Brunnthäl im Rahmen des Bayerischen Förderprogramms nach der Breitbandrichtlinie, in Kraft getreten am 09.07.2014, interkommunal zusammenzuarbeiten.

Die hierzu nötigen Planungen sind miteinander abzustimmen und das Auswahlverfahren in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Gemeinde Brunnthäl unter Hinweis auf das dortige Erschließungsgebiet durchzuführen.

Mit der Gemeinde Brunnthäl wird hierfür eine schriftliche Vereinbarung (z.B. „Einfache Arbeitsgemeinschaft“ nach § 4 KommZG) geschlossen.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 14**

**öffentlich**

**Nutzungskonzept für gemeindliche Gebäude:  
Änderung der Nutzungsregelung**

Ifd. Nr. 164

Anwesend: 17

**Beschluss: - : -**

Entfällt -/-

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.  
Aying, den 09. Juli 2015

Eichler  
1. Bürgermeister

**Tagesordnungspunkt 15****öffentlich****Bebauungsplan Nr. 29 „Kleinhelfendorf“:  
Änderung der Planung**

Ifd. Nr. 165

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**1. Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 16.06.2015 hat der Gemeinderat die Aufstellung der 20. Änderung Flächennutzungsplan und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Kleinhelfendorf“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Kleinhelfendorf Nord-Ost“ beschlossen.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat jeweils den Planentwürfen des Architekturbüros Baumann zugestimmt und diese jeweils samt Begründung mit jeweils Stand 16.06.2015 gebilligt.

Noch vor Durchführung des ersten Verfahrensschrittes (Beteiligung der Öffentlichkeit § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB) wurden an die Verwaltung weitere Bauwünsche im westlichen Bereich Kleinhelfendorf herangetragen die jedoch nur teilweise konkret formuliert werden konnten.

In der Folge ist auch eine Überplanung des südwestlichen Grundstücksteiles aktuell nicht erforderlich.

Für den südlichen Bereich der Fl.Nr. 1120/2 konnten jedoch kürzlich konkrete Bebauungsvorstellungen geliefert und auch entsprechende Verträge abgeschlossen werden.

2. Beschlussfassung:

## a) Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat möchte an seiner Planung weiterhin festhalten. Die in der Sitzung am 16.06.2015 beschlossene Planung wird weiterhin für unmittelbar erforderlich gehalten um die bauliche Entwicklung in Kleinhelfendorf in Anbetracht der städtebaulichen Vorgaben zu regeln.

Wie im Gemeinderatsbeschluss vom 16.06.2015 zum Bebauungsplan Nr. 29 „Kleinhelfendorf“ aufgeführt, soll der südwestliche Bereich der Fl.Nr. 1120 Gemarkung Helfendorf, den der Gemeinderat auf Grund der örtlichen Gegebenheiten als bauplanerischen Außenbereich einstuft, aktuell nicht überplant werden.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

Der südliche Teil der Fl.Nr. 1120/2, der bisher ebenfalls auf Grund der örtlichen Gegebenheiten dem planerischen Außenbereich zuzuordnen war, soll jedoch vom Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. 29 künftig umfasst sein.

Auch für dieses Grundstück sieht der Gemeinderat die Voraussetzungen des § 13a BauGB für gegeben. Es handelt sich um eine kleine Fläche die den ursprünglichen Geltungsbereich nur unwesentlich vergrößert und den Rahmen einer maßvollen und dem Ensemble von Kleinhelfendorf entsprechenden Bebauung einhält.

Der Gemeinderat beschließt den südlichen Teil der Fl.Nr. 1120/2 Gemarkung Helfendorf in die Planung mit aufzunehmen. Die Planung ist demnach künftig wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.Nr. 1158, 1159, 1097/T, 1205/T, 1211/1,
  - im Osten durch die Fl.Nr. 1211/2/, 1269/1, 1301/T,
  - im Süden durch die Fl.Nr. 1287/T, 1282/T, 1271, 1272/T, 1107, 1106/T, 1108, 1120/1, 1120/T, 1127/T,
  - im Westen durch die Fl.Nr. 1120/T, 1127/T, 1136, 322/1/T, 322/5/T, 1139/T, 1140/T, 1149/T, 1158/T
- jeweils Gemarkung Helfendorf

und folgende Fl.Nr. beinhaltet: 1158/2, 1149/1, 1116, 1117, 1139/1, 1102, 1102/1, 1102/2, 1102/3, 1102/4, 1094/1, 1094, 1096, 1205/1, 1099, 1208, 1208/1, 1100, 1210, 1210/1, 1210/2, 1100/2, 1265/2, 1104, 1301/1, 1103, 1106/1, 1105, 1095, 1127/1, 1119, 1104/1, 1301/2, 1120/2

sowie Teilflächen aus

Fl.Nr. 1149, 1140, 322/5, 322/1, 1127, 1120, 1108, 1106, 1272, 1282, 1287, 1301, 322, 1205, 1097, 1158, jeweils Gemarkung Helfendorf.

Der räumliche Bezug ist aus der anliegenden Kartendarstellung ersichtlich, die Bestandteil des Beschlusses ist.

Die Bebauungsplan Nr. 29 samt Begründung wird vom Gemeinderat gebilligt und erhält das **Fassungsdatum 07.07.2015**.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

b) Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dies erfolgt an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln.

Die Planung mit Stand vom 07.07.2015 soll wie bereits am 16.06.2015 durch den Gemeinderat beschlossen, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ( § 3 Abs. 2, § 4 Abs.2 BauGB) zugeführt werden.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 16****öffentlich****Vollzug des Bayerischen Abgrabungsgesetzes:  
Antrag auf Fristverlängerung zur Verfüllung und Rekultivierung des  
Grundstücks Fl.Nr. 801, Gmkg. Helfendorf**

Ifd. Nr. 166

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Vorhaben ist im aktuellen Flächennutzungsplan (4. Änderung) als „Konzentrationsfläche für Kiesabbau / Wiederverfüllung (mit Aufschüttungen)“ dargestellt. Die Beurteilung richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Die Firma Hafner Beton beantragt die Verlängerung der ursprünglich bis 27.08.2016 gültigen Genehmigung zum Kiesabbau. Das neue Enddatum soll der 31.12.2016 sein.

Der schriftliche Antrag wurde verlesen.

Beschluss:

Bis zum 27.08.2016 ist die Verfüllung der Gruben abzuschließen. Dem Antrag auf Verlängerung der Frist für Rekultivierungsmaßnahmen sowie erforderliche Rückbaumaßnahmen bis zum 31.12.2016 wird stattgegeben.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister



**Tagesordnungspunkt 17****öffentlich**

**Bauantrag 2015/47:  
Befristeter Neubau (bis 31.12.2016) einer Gemeinschaftsunterkunft  
für 48 Asylbewerber in Container/Modulbauweise,  
Am Bahnhof, Fl.Nr. 1675/17, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 167

Anwesend: 17

**Beschluss: - : -**

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB.

Mit Sitzung vom 21.04.2015 ist bereits ein Antrag zum Neubau von Wohnungen „Am Bahnhof“ in Aying durch den Gemeinderat behandelt worden. Da dieses Vorhaben allerdings erst bis Ende 2016 fertiggestellt sein wird, ist gegenständlich die befristete Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für 48 Asylbewerber in Container/Modulbauweise am Bahnhof in Aying beantragt. **Die Befristung läuft bis zum 31.12.2016.**

Die Containeranlage soll in vier verschiedene Bauteile aufgegliedert werden (Bauteil A-D), wobei Bauteil A den betreuenden Sozialarbeitern zur Verfügung stehen wird und dort kein Wohnraum entsteht.

Die Bauteile B – D dagegen werden der Unterbringung von Asylbewerbern dienen. Das Vorhaben erstreckt sich auf eine Gesamtlänge von 76 m auf der Kiesfläche „Am Bahnhof“ in Aying.

Die jeweiligen Bauteile haben eine Breite von 6,06 m (Bauteil A) bzw. 12,12 m (Bauteile B –D) und eine Tiefe von 9,04 m.

Für Bauteil A sind insgesamt 6 Container notwendig (3 im EG, 3 im OG). Für die Bauteile B – D werden jeweils 12 Container benötigt (6 im EG, 6 im OG). Die max. Höhe der aufeinander gestellten Container beträgt 5,70 m gemessen ab natürlichem Gelände.

Pro bewohnbarem Bauteil werden insgesamt 4 Wohngruppen hergestellt, davon 2 im EG und 2 im OG. In einer Wohngruppe sollen zukünftig 4 Personen untergebracht werden. Dies ergibt eine Anzahl von 16 Bewohnern, die zukünftig pro Bauteil untergebracht werden sollen.

Die Erschließung der erdgeschossigen Wohngruppen erfolgt über einen erdgeschossigen Zugang. Die Wohngruppen im OG sind über eine Außentreppe auf der Westseite erschlossen.

Ebenso ist für die Verwirklichung des Vorhabens eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (keine Barrierefreiheit) beantragt. Diese ist allerdings durch das LRA München zu überprüfen.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

Des Weiteren ist eine Befreiung (bis 31.12.2016) von der gemeindlichen Stellplatzsatzung beantragt. Die nach gemeindlicher Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze können derzeit mit Ausnahme von 3 Besucherstellplätzen und 48 Fahrradstellplätzen, auf dem Baugrundstück nicht untergebracht werden. Die Asylbewerber – Gemeinschaftsunterkunft löst allerdings keinen PKW-Stellplatzbedarf aus. Somit kann der Befreiung zugestimmt werden.

Entlang der Bahnstrecke soll auf der gesamten Länge eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m errichtet werden. Auf der Ostseite ist die Errichtung eines 1,40 m hohen Maschendrahtzaunes beantragt.

Die Nachbarbeteiligung ist durch das LRA München erfolgt.

### **Diskussion:**

2. Bürgermeister Josef Bachmair befürchtet, dass auf Grund der allgemeinen Entwicklung die beantragte Befristung bis zum 31.12.2016 nicht ausreichen und die Containeranlage danach nicht wie beantragt abgebaut wird. Herr Bachmair bittet um Aufnahme dieser Aussage in das Protokoll.

Der 1. Bürgermeister argumentiert dagegen, dass das Baugrundstück der Gemeinde gehört und es somit explizit in Händen der Gemeinde liegen würde, die antragsgegenständliche Befristung auch vertraglich zu fixieren.

Gleichwohl gibt auch er zu bedenken, dass das grundsätzliche Asylproblem in 1 ½ Jahren wohl nicht gelöst sein wird. Dann ist es aber wichtig einen anderen Standort im Gemeindegebiet rechtzeitig zu finden, da es nicht sinnvoll ist, an diesem Standort dann insgesamt ca. 100 Personen (Festunterkunft und Containeranlage) unterzubringen.

Im Verlauf der weiteren Diskussion stellt sich die Frage, die Abstimmung über die baurechtliche Erteilung des Einvernehmens und über die Aufnahme des Beschlussbestandteils „Einer Verlängerung der beantragten Befristung wird nicht zugestimmt“ separat abzustimmen.

### **Beschluss Nr. 1:**

Über die Erteilung des Einvernehmens und die Befristung soll separat abgestimmt werden.

Beschluss: 2 : 15

### **Beschluss Nr. 2:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie auch zum beantragten Vorhaben wird hergestellt.

Einer Verlängerung des Miet-/Pachtverhältnisses über den 31.12.2016 hinaus wird nicht zugestimmt (Ausnahme: unvorhersehbare Verzögerung beim Bau und bei der Fertigstellung des Festbauwerkes mit der Baugesellschaft München-Land).

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.  
Aying, den 09. Juli 2015

Eichler  
1. Bürgermeister

**Tagesordnungspunkt 18****öffentlich****Bauvoranfrage 2015/41:  
Errichtung Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) mit Garagen,  
Wallbergstraße 1 – 3, 85653 Großhelfendorf;**

Ifd. Nr. 168

Anwesend: 17

**Beschluss: 15 : 2**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Großhelfendorf“ (nordwestl. Großhelfendorf an der Goldberg- u. Wallbergstraße) und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gegenständlich ist ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 Wohnungen) mit Garagen beantragt. Dazu sind 5 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Das Wohngebäude ist mit einer Wandhöhe von 6,60 m sowie einer DN von 30 ° beantragt.

Für den Neubau des Garagengebäudes mit Geräte- und Fahrradraum mit einer Wandhöhe von 3,00 m und einer Dachneigung von 26 ° soll die bereits bestehende Garage abgebrochen werden.

Für die Errichtung des Wohngebäudes sowie der Garage sind folgende Befreiungen notwendig:

- Errichtung Wohngebäude komplett außerhalb des Bauraumes (festgesetzter Bauraum)
- Kniestockhöhe 60 cm (festgesetzt, dass kein Kniestock über dem 2. Geschoss errichtet wird)
- Dachneigung 30° (festgesetzt mit 21° - 26°)
- Errichtung Garagen teils außerhalb des Bauraums
- Überschreitung max. zulässige GFZ von 0,3

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Beschluss Nr. 1:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Großhelfendorf“ sind mehrfach Überschreitungen des Bauraumes vorhanden. In keinem Fall ist jedoch ein Gebäude vollkommen außerhalb eines Bauraumes errichtet worden.

Da auf den gegenständlichen Grundstücken die vorgesehenen Bauräume bereits vollständig bebaut sind, würde es sich in diesem Fall zudem um ein zusätzliches Gebäude handeln.

Der Gemeinderat sieht deshalb keine Möglichkeit zur beantragten Befreiung, ein Gebäude vollständig außerhalb eines Bauraumes zu errichten.

Das Einvernehmen zu o.g. Vorbescheid wie zu den genannten Befreiungen wird nicht erteilt.

Beschluss: 15 : 2

**Beschluss Nr. 2:**

Der gegenständliche Bebauungsplan soll derzeit nicht geändert werden.

Beschluss: 15 : 2

**Hinweis:**

Im Zuge des Bauantrages 2013/57 zum Neubau der 9 Garagen im westlichen Bereich des gegenständlichen Grundstücks ist durch den Gemeinderat die dafür notwendige Befreiung unter der Auflage erteilt worden, dass der Bereich um die 5 Garagen im nördlichen Bereich nach dem Abbruch entsiegelt wird.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

**Tagesordnungspunkt 19****öffentlich**

**Bauantrag 2015/42:  
Neubau einer Betriebsleiterwohnung in Form eines  
Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Am Markt, Fl.Nr. 61/2 T,  
85653 Peiß;**

Ifd. Nr. 169

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Peiß, Unteres Dorf“. Die Beurteilung erfolgt deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gegenständlich ist der Neubau einer Betriebsleiterwohnung in Form eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, sowie 2 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Das Wohnhaus soll mit einer Wandhöhe von 5,92 m und einer Firsthöhe von 7,84 m ausgeführt werden. Die DN beträgt 22 °.

Auf der Ostseite ist die Errichtung eines Garagen- und Carport Anbaus beantragt. Dieser Anbau hat eine Wandhöhe von 2,57 m sowie eine Firsthöhe von 3,91 m.

Zudem sind folgende zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan beantragt:

**Festsetzung gem. Bebauungsplan:**

1. Die Gebäude sind als langgestreckte Baukörper mit einem Seitenverhältnis Länge/Breite von mindestens 1,3/1,0 zu errichten. (B 2.1)
2. Fenster und Türen sind in Holz herzustellen

**Beantragte Befreiung:**

1. Das festgesetzte Längen/Breiten Verhältnis von 1,3/1,0 wird unterschritten (Ist = 1,074/1,0)
2. Einbau von Kunststoffenstern

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Stellungnahme der Verwaltung:**

1. Aufgrund der Positionierung des Garagen- und Carportanbaus auf der Ostseite, sowie der Errichtung eines Balkons auf der Westseite wird der Forderung des Bebauungsplans nahe gekommen und somit wäre eine Befreiung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar zumal im gegenständlichen Bebauungsplan bereits einige Gebäude eine Unterschreitung dieses Verhältnisses aufweisen.
2. Aufgrund der aktuellen Rechtslage ist es im Verfahren bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gar nicht mehr möglich diese Festsetzung mit aufzunehmen. Aus diesem Grund sieht die Verwaltung die Möglichkeit, von dieser Festsetzung zu befreien für gegeben.

Die für den Einbau einer Wohneinheit mit 148,32 m<sup>2</sup> notwendigen zwei Stellplätze sind in Form eines Garagen- sowie eines Carport-Stellplatzes nachgewiesen.

Für die Zufahrt von der der Straße „Am Markt“ über die Fl.Nrn. 56, 56/1 und 61/1 auf das Baugrundstück ist eine dingliche Sicherung notwendig. Diese wurde von den Antragstellern grundbuchrechtlich eingetragen und ist den Antragsunterlagen beigelegt.

Aufgrund der Hinterliegerpositionierung des Bauvorhabens ist ein überlanger Trinkwasser-Hausanschluss nötig. Die Kosten dafür sind vom Antragsteller selbst zu tragen.

Für das Bauvorhaben sowie für die beiden notwendigen Befreiungen erteilt der Gemeinderat sein Einverständnis.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 20****öffentlich****Bauantrag 2015/43:  
Einbau Wohnung mit Garage, Kleinkarolinenfeld 1,  
85653 Kleinkarolinenfeld;**

Ifd. Nr. 170

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich im Ensemble von Kleinkarolinenfeld und ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich, nach § 35 Abs.2 BauGB zu beurteilen.

Gegenständlich ist der Einbau einer Wohnung mit Garage im ursprünglich mit Bescheid vom 12.11.1986 genehmigten Stall beantragt (landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben).

Der Einbau der Wohnung betrifft lediglich den angesprochenen Teil des Stalls. Die restlichen Räumlichkeiten bleiben unverändert.

Um für den Einbau dieser Wohnung mit einer Wohnfläche von 127,97 m<sup>2</sup> die notwendigen 2 Stellplätze herzustellen, ist im nordwestlichen Teil des bestehenden Gebäudes der Einbau einer Garage mit 2 Stellplätzen beantragt.

Auf der Westseite soll ein überdachter Freisitz mit einer „WH“ von 2,80 m und einer DN von 20° errichtet werden.

Nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. f BauGB, ist der Einbau von bis zu 3 Wohneinheiten zulässig. Da es sich hierbei um den Einbau einer zweiten Wohneinheit sowie den dazu notwendigen Stellplätzen handelt, kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister



Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 21****öffentlich****Bauantrag 2015/44:  
Neubau Doppelhaus mit Garagen und Carports,  
Schieferweg, Fl.Nr. 1559/4, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 171

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt deshalb nach § 34 BauGB (WA).

Gegenständlich ist der Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Carports beantragt.

Das Wohngebäude soll mit einer Wandhöhe von 6,50 m sowie einer Firsthöhe von 9,24 m errichtet werden. Die DN beträgt 30 °. (siehe Fl.Nr. 1561/1: WH 6,50, FH 9,47, DN 30°)

Das Garagen- bzw. Carport-Gebäude ist mit einer Firsthöhe von 3,87 m und einer DN von 18° beantragt.

Für 4 Wohneinheiten in dieser Größenordnung sind 8 Stellplätze notwendig. Diese sind in Form von 4 Garagen und 4 Carport Stellplätzen im östlichen Grundstücksbereich dargestellt.

Auf der Westseite ist die Errichtung eines Quergiebel mit einer DN von 27° geplant. In der Umgebung sind bereits Quergiebel vorhanden.

Insgesamt werden durch den Neubau des Doppelhauses 4 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von je zwischen 102 m<sup>2</sup> - 106 m<sup>2</sup> geschaffen.

Bezüglich der benachbarten Brauerei ist ein Nachweis beizubringen, dass mit den Immissionen der Brauerei zurechtgekommen wird, und somit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Unter der Auflage dass ein solches Gutachten zur Überprüfung der Immissionen beigebracht wird, erteilt der Gemeinderat sein Einvernehmen.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 22****öffentlich****Bauantrag 2015/45:  
Neubau Garage, Kleinkarolinenfeld 33a, 85653 Kleinkarolinenfeld**

Ifd. Nr. 172

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Gegenständlich ist die Errichtung einer Garage sowie eines Carport im südlichen Grundstücksbereich beantragt.

Die Garage soll als Doppelgarage ausgeführt werden und damit 2 Stellplätze umfassen. An der Ostseite soll in Form eines Carports an die Garage angebaut werden, um einen weiteren überdachten Stellplatz zu realisieren. Der vierte Stellplatz soll als offener Stellplatz auf der Westseite errichtet werden.

Die Wand- bzw. Firsthöhe der Garage mit angebautem Carport beläuft sich auf 3,00 m bzw. 5,00 m. Die DN beträgt 24°.

Da die beantragten Garagen dem zulässigerweise errichteten Wohngebäude als Stellplätze dienen, kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 23****öffentlich****Bauantrag 2015/46:  
Wohnnutzung im Dachgeschoß zur Wohngemeinschaft, Untere  
Dorfstraße 6, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 173

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 28.06.2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Aying, Untere Dorfstraße“, 1. Änderung, und ist deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Mit Sitzung vom 13.01.2015 ist bereits ein Antrag auf Nutzungsänderung des Herrn Steinegger zur Wohn- und Büronutzung im EG und Wohnnutzung im DG zur Wohngemeinschaft im Gemeinderat behandelt worden.

Für die Wohn- und Büronutzung im EG ist das Einvernehmen aufgrund der Festsetzung C.6 des hier gültigen Bebauungsplanes nicht erteilt worden (lediglich landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung möglich). Zu dem beantragten Einbau einer weiteren Wohneinheit im DG wurde das Einvernehmen hergestellt.

Nachdem im EG nunmehr wieder eine Gaststätte betrieben wird, wurde der sich noch im Verfahren befindliche Antrag am 24.06.2015 zurückgezogen.

Gegenständlich ist nun erneut ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt. Dieser hat allerdings lediglich die Wohnnutzung im DG zur Wohngemeinschaft als Antragsgegenstand.

Mit Bescheid vom 27.08.2009 ist die bisherige Nutzung (EG: Gaststätte, DG: Wohnräume + Speicher) genehmigt worden. Mit der nun eingereichten Nutzungsänderung wird der Einbau einer weiteren Wohneinheit im DG beantragt (Ausbau der bisher als Speicherräume genehmigten Räumlichkeiten).

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

Weitere Änderungen entgegen den mit Bescheid vom 27.08.2009 genehmigten Planunterlagen betreffen:

Kellergeschoss + Erdgeschoss westl. Teil:

- Änderung der Aufteilung von verschiedenen Räumlichkeiten

Obergeschoss westl. Gebäudeteil:

- Waschraum in Schlafzimmer + Bad
- Wäschelager in Schlafzimmer

Der Bebauungsplan setzt zur Bewahrung des Dorfgebietscharakters in Bauraum Nr. 6a nur gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung, und im Ober- und Dachgeschoss zusätzlich auch Wohnnutzung fest.

Durch das LRA sind am 14.05.2014 und 19.05.2014 aufgrund der bisher nicht genehmigten Nutzung des Gebäudes Ortseinsichten durchgeführt worden. Im Zuge dieser Ortseinsichten sind einige Mängel aufgefallen, darunter auch Mängel des Brandschutzes. Im Zuge der aktuell beantragten Nutzungsänderung ist der Brandschutz deshalb erneut durch das LRA zu überprüfen.

Die Stellplätze sind nach dem Stellplatznachweis wie folgt dargestellt:

Wohnhaus 6 westl. Gebäudeteil → 5 x Wohnungen + Gastronomie ( 13 Stellplätze)  
Wohnhaus 6 östlich Gebäudeteil → 5 x Wohnungen (10 Stellplätze)  
Wohnhaus 6a → 5 x Wohnungen (10 Stellplätze)

Somit werden insgesamt 33 Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt. Zum beantragten Einbau einer weiteren Wohneinheit im DG wird das Einvernehmen unter der Voraussetzung des sichergestellten Brandschutzes hergestellt.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

**Tagesordnungspunkt 24****öffentlich****Antrag auf Befreiung 2015/50:  
Errichtung einer Garage sowie einer Natursteinmauer,  
Bajuwarenweg 1, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 174

Anwesend: 17

**Beschluss: 16 : 0**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Lindacher Weges“ und beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit Bescheid des LRA vom 18.09.2013 ist die bauaufsichtliche Genehmigung zum Neubau des Einfamilienhauses mit Garagen erteilt worden (AZ: 7.1.1-0276/13/V, 2013/17). Diese genehmigte Planung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 815/2 sieht die zugehörige Garage östlich des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 815/1 vor.

Mit Bescheid vom 04.06.2014 ist der Tektur-Antrag zum o.g. Vorhaben genehmigt worden (AZ: 7.1.1-0288/14/V). Inhalt dieser Tektur war das Versetzen des Einfamilienhauses um ca. 5 m in Richtung Norden. Die Positionierung der Garage war von dieser Tektur nicht betroffen.

Gegenständlich ist eine Befreiung zur Errichtung einer Garage sowie zur Errichtung einer Natursteinmauer in nördlichen Grundstücksbereich beantragt.

Die Garage soll mit einer Wandhöhe von 3,00 m und einer Firsthöhe von 4,25 m errichtet werden. Die DN beträgt 21°. Diese Garage ist im selben Umfang geplant wie die bereits auf der Fl.Nr. 815/1 genehmigte. Der Stellplatz wird im nordöstlichen Grundstücksbereich errichtet.

Die Natursteinmauer soll im nördlichen Grundstücksbereich auf einer Länge von 31,86 m errichtet werden. In Richtung der Erschließungsstraße verläuft die geplante Mauer 3,05 m in Richtung Süden.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

Zur Realisierung dieser beiden Vorhaben sind folgende Befreiungen notwendig:

**Beantragte Befreiung:**

1. Errichtung Garage außerhalb Bauraum
2. Errichtung Natursteinmauer im nördlichen Grundstücksbereich

**Festsetzungen gem. Bebauungsplan:**

1. Festgesetzter Garagenbauraum
2. Die Gebäudeebenen haben sich dem Gelände so anzupassen, dass weder Hangabgrabungen noch Pfahlstützwände für Terrassen oder andere Freiflächen erforderlich werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

1. Die Bebauung im Bereich des Grundstückes findet vorerst völlig anders statt, als es der Bebauungsplan vorsieht. Anstatt ursprünglich 3 Häusern entsteht vorerst nur ein Haus. Dieses ist aber in völlig anderer Lage entstanden, als es der Bebauungsplan eigentlich vorsieht. Nachdem die Verschiebung des Hauses nach Norden – und damit deutlich aus der Hanglage heraus - aus Sicht des Gemeinderats städtebaulich die bessere Lösung darstellte, hat man auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet und die Änderungen auf dem Wege der Befreiung und dinglicher Sicherung von erforderlichen Ausgleichsflächen geregelt.  
Die Versetzung der Garage in den nordwestlichen Bereich (in dem Bereich ist auch der eigentliche Bauraum, nur etwas weiter südlich) ist aus Sicht des Gemeinderates ebenfalls städtebaulich vertretbar. Aus diesem Grund wird die Befreiung erteilt.
2. Das Ziel der Gemeinde Aying war und ist es nach wie vor, das Ursprungsgelände so weit als möglich zu erhalten. Das hat dazu geführt, dass bisher in Bebauungsplänen Geländeänderungen und Stützmauern untersagt waren. Aufgrund von Erfahrungswerten, hat sich jedoch gezeigt, dass im Zuge von Bauvorhaben vielfach doch Geländeingriffe erfolgten bzw. erforderlich waren. Diese haben dann zu Stützmauern geführt, welche aber gemäß Bebauungsplan eigentlich nicht zulässig wären.  
Deshalb wurde bei der Neuaufrstellung von Bebauungsplänen (z.B. Bebauungsplan Nr. 28, Dürrnhaar, Nördlich der Egmatinger Straße) dergestalt darauf reagiert, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm ebenso zulässig sind wie Stützmauern welche nicht mehr als 50 cm über dem Ursprungsgelände liegen. Da die hier beantragte Natursteinmauer nicht mehr als 50 cm über dem Ursprungsgelände liegt, kann der Befreiung aus Sicht des Gemeinderates zugestimmt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den betreffenden Befreiungen wird erteilt.

Beschluss: 16 : 0

Gemeinderat Herr Inselkammer hat an Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teilgenommen.

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.  
Aying, den 09. Juli 2015

Eichler  
1. Bürgermeister

**Tagesordnungspunkt 25****öffentlich****Bauantrag 2015/48:  
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Lena-Christ-  
Weg 6, 85653 Großhelfendorf**

Ifd. Nr. 175

Anwesend: 17

**Beschluss: 17 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Großhelfendorf, östl. der Rosegger Straße“ und ist deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Gegenständlich ist der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung beantragt. Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von knapp 39 m<sup>2</sup> soll in das OG/DG eingebaut werden.

Dafür sind zusätzlich 4 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die nun geplante DHH soll trauf- bzw. firstgleich an die bestehende DHH auf der Fl.Nr. 1135/3 angebaut werden.

Auf der Südseite ist die Errichtung eines Quergiebels beantragt. Dieser wird gemäß Bebauungsplan mit 3,50 m pro DHH an der südlichen Grenze errichtet.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan sind beantragt:

Beantragte Befreiungen:

1. Überschreitung der zulässigen GR
2. Überschreitung der zulässigen GF
3. Errichtung Stellplätze außerhalb des Bauraums
4. Überschreitung der Wandhöhe

Festsetzungen gem. Bebauungsplan:

1. Max zulässige GR von 90 m<sup>2</sup>
2. Max zulässige GF von 180 m<sup>2</sup>
3. Festgesetzter Bauraum für Stellplätze
4. Wandhöhe 5,70 m

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister



Sitzungstag 07. Juli 2015

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Für diesen Bauraum ist eine GR von insgesamt 180 m<sup>2</sup> zulässig. Da es sich in diesem Bauraum um 2 DHH handelt, ist pro DHH eine GR von 90 m<sup>2</sup> zulässig. Für die bereits errichtete DHH auf Fl.Nr. 1135/3 wurde einer GR von 93 m<sup>2</sup> mit dem ausdrücklichen Hinweis zugestimmt, dass dies nicht zu Lasten der Fl.Nr. 1135/4 gehen darf. Beantragt ist diese DHH mit einer gesamt GR von 175 m<sup>2</sup> (incl. Stellplätze, Zufahrten etc.). Das Wohnhaus allein ist mit einer GR von 100 m<sup>2</sup> beantragt. Ziel der Gemeinde ist es, wann immer städtebaulich vertretbar, Einliegerwohnungen zu ermöglichen. Für das gegenständliche Gebiet wird die Überschreitung der „Bauraum-GR“ von 10 m<sup>2</sup> deshalb als noch vertretbar angesehen. Da die Stellplätze nach Bebauungsplan mit wasserdurchlässigem Belag/Pflaster ausgeführt werden müssen und in der Vergangenheit ebenfalls Befreiungen erteilt wurden sofern die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig ausgeführt werden, kann aus Sicht der Verwaltung auch für die Gesamt-GR von 175 m<sup>2</sup> einer Befreiung zugestimmt werden.
2. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Überschreitung der zulässigen GF von 9 m<sup>2</sup> zugestimmt werden. Im Genehmigungsverfahren der angrenzenden DHH wurde ebenfalls der Befreiungen zur Überschreitung der zulässigen GF um 2 m<sup>2</sup> zugestimmt. Ziel der Gemeinde ist es, wann immer städtebaulich vertretbar Einliegerwohnungen zu ermöglichen. Für das gegenständliche Gebiet wird die Überschreitung der GF von 9 m<sup>2</sup> deshalb als noch vertretbar angesehen
3. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens auf der Fl.Nr. 1135/3 ist bereits eine Befreiung zur Überschreitung der Wandhöhe genehmigt worden. In diesem Umfang soll nun an diese DHH angebaut werden. Um trauf- bzw. firstgleich anbauen zu können, ist diese Befreiung notwendig, und aus Sicht der Verwaltung auch vertretbar.
4. Aufgrund des geplanten Einbaues einer Einliegerwohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz notwendig. Dieser soll in Form eines offenen Stellplatzes an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die für Wohneinheit Nr.1 erforderlichen 2 Stellplätze sollen ebenfalls an der nördlichen Grundstücksgrenze untergebracht werden. Insgesamt sind somit 3 Stellplätze beantragt. Im Bebauungsplan sind an der nördlichen Grundstücksgrenze ein offener Stellplatz sowie ein Garagenstellplatz festgesetzt. Vom Antragsteller gewünscht sind nun allerdings 3 offene Stellplätze direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Somit ist die Befreiung für die Errichtung von 2 Stellplätzen außerhalb des Bauraums nötig. Auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 1135/3 ist bereits eine Befreiung erteilt worden.

Für das o.g. Vorhaben sowie die beantragten Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 17 : 0

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 09. Juli 2015

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.  
Aying, den 09. Juli 2015

Eichler  
1. Bürgermeister

Sitzungstag 07. Juli 2015

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.  
Aying, den 09. Juli 2015

Eichler  
1. Bürgermeister