

Sitzungstag 06. Februar 2018

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 06. Februar 2018

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja	Top 5 (teilw.)	
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier		nein	entschuldigt
Franz Inselkammer	ja		Top 11
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		Top 6
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra		nein	entschuldigt
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: Frau Wellhöfer (Büro U-Plan, Top 4 – 5) -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Sitzungstag 06. Februar 2018

Gemeinde Aying

Aying, den 29. Januar 2018

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am Dienstag, den 06. Februar 2018, **19.00 Uhr**
findet im **Bürgerhaus in Aying (Erdgeschoss)** 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:

Öffentlich:

Beginn: 19.00 Uhr

1. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
2. **Genehmigung des öffentlichen Protokoll** vom 16.01.2018
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **23. Änderung Flächennutzungsplan „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:** Behandlung der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss
5. **Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:** Behandlung der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss
6. **Neuaufstellung Flächennutzungsplan:** Behandlung der Stellungnahmen (Bereich westlich Gruber Straße, Billigungsbeschluss)
7. **Gesamtfortschreibung des Regionalplans München:** 3. Anhörung, Stellungnahme der Gemeinde Aying
8. **Tektur zum Bauantrag 2018/3:** Abbruch der bestehenden Halle und div. Nebengebäude, Neubau eines Betriebsgebäudes und einer Werkstatt, Nutzungsänderung des best. Büros in eine Wohnung, Strukturierung des bestehenden Materiallagers; hier: Errichtung einer Tiefgarage unter dem genehmigten Bürogebäude, Römersiedlung 1, 85653 Aying OT Peiß
9. **Integrativer Kindergarten Dürrnhaar, Wilde Wiese:** Antrag Paritätischer Wohlfahrtsverband auf Gewährung Faktor 4,5 plus X (Zusatzkraft für Integrationskinder)

Nichtöffentlich:

Sitzungstag 06. Februar 2018

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 1	öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters	
lfd. Nr. 17	Anwesend: 15
Beschluss: - : -	

Infrastrukturausbau S-Bahn

Die Bürgermeister der Anliegergemeinden S 7 – Ost (Aying, Hohenbrunn, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Neubiberg, Ottobrunn) und Herr Landrat Göbel haben einen gemeinsamen Brief an Herrn Staatsminister Dr. Marcel Huber gerichtet.

Darin wird eine Festlegung von Rahmen-Vorgaben für die überörtliche Planung und der Auftrag für die Erstellung der Planfeststellungs-Unterlagen für einen zweigleisigen Ausbau der S 7 – Ost angemahnt.

Bürgerbegehren**Bebauungsplan Nr. 35 westlich der Gruber Straße in der Gemeinde Aying und entsprechende Flächennutzungsplanung**

Die Initiatoren des Bürgerbegehrens haben am Nachmittag des Sitzungstages (06.02.2018, gegen 16.00 Uhr) das Bürgerbegehren mit 646 Unterschriften eingereicht.

Die Gemeindeverwaltung ist nun mit der Vorprüfung zur Zulässigkeit des Bürgerbegehrens beauftragt.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Genehmigung des öffentlichen Protokolls: Gemeinderatssitzung vom 16.01.2018	
lfd. Nr. 18	Beschluss: 15 : 0
Anwesend: 15	

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des öffentlichen Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2018 mit 15 : 0 Stimmen.

Tagesordnungspunkt 3**öffentlich****Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Ifd. Nr. 19

Anwesend: 15

Beschluss: - : -

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

- Der bisherige Bauamtsleiter Herr Günther Schön wird mit Ablauf des 31.07.2018 in den Ruhestand versetzt. Nachfolger wird der bisherige Stellvertreter, Herr Martin Schildmann.
- Verkauf einer Teilfläche des Spielplatzes an der Hans-Ernst-Straße, Großhelfendorf
- Erwerb eines mit einer Holzbarracke bebauten Grundstückes an der St 2078, Dürrnhaar Nord

Tagesordnungspunkt 4**öffentlich**

**23. Änderung Flächennutzungsplan „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:
Behandlung der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss**

Ifd. Nr. 20

Anwesend: 15

Beschluss: - : -**Antrag zur Geschäftsordnung:**

Gemeinderat Herr Springer stellt den Antrag, der Gemeinderat möge nicht länger am Standort westlich der Gruber Straße festhalten. Die im Rahmen des Bürgerbegehrens vorgelegten Unterschriften spiegeln den eindeutigen Willen der Bevölkerung wieder, die sich gegen den Standort ausgesprochen hat. Es haben sich Möglichkeiten aufgetan, um die Planung an anderer geeigneter Stelle fortsetzen zu können. Die Bauleitplanung hierzu soll gestoppt und ein neuer Standort gesucht werden.

Beschluss: 1 : 14

1. Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.06.2017 die Aufstellung der 23. Änderung Flächennutzungsplan und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 29.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der gemeindlichen Homepage www.bauleitplanung.aying.de veröffentlicht.

In der Sitzung am 27.06.2017 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 27.06.2017 sowie die Begründung in der Fassung vom selben Tage, durch den Gemeinderat gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

In der Zeit vom 03.07.-11.08.2017 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf westlich der Gruber Straße“ sowie zur 23. Änderung Flächennutzungsplan statt. Zur gleichen Zeit fand die Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 11.08.2017 gegeben.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab zugesendet und sind daher bekannt. Auf eine Inhaltsangabe dieser Schreiben wird daher verzichtet.

Ebenso wurden die Beschlussvorschläge einige Tage vor der Sitzung an die Gemeinderäte versendet.

Sitzungstag 06. Februar 2018

2. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 07.08.2017

Abwägung

Dass die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen steht, wird zur Kenntnis genommen. Dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich hat, ist der Gemeinde Aying bewusst, jedoch sind für die angestrebte Bauleitplanung keine geeigneten Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang vorhanden. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend ergänzt, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

Die landschaftliche Einbindung wird durch Eingrünungsmaßnahmen im Übergang zur offenen Landschaft, welche im Detail im Bebauungsplan verankert werden, sichergestellt.

Der Hinweis, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen sind, welche die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausschließen, wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschluss: 15 : 0

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Bauen vom 05.09.2017

Abwägung

zu 1.: Die Ausdehnung nach Süden ist durch das der Bauleitplanung zugrunde liegende Plankonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Auch wenn die tatsächlichen Hochbauten eine von der Herrenstraße nach Osten fortgeführte Linie nicht überschreiten werden, werden die Außenanlagen in geringfügigem Maße Flächen südlich der nach Osten fortgeführten Linie in Anspruch nehmen. Eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan sichergestellt, indem in diesem eine Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft mit 5 m festgesetzt wird.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 2.: An der Abgrenzung des Änderungsbereiches wird festgehalten. Davon unberührt bleibt die Gruber Straße weiterhin als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

zu 3.: Die Angabe zum Maßstab der Planzeichnung wird in Ziffer 2 der Begründung entsprechend auf 1:2.500 korrigiert.

zu 4.: Die Aussage in Ziffer 5 - Umweltbericht verbale Beschreibung wird entsprechend korrigiert. Die Gebietseingrünung bleibt in der Flächennutzungsplanänderung nur im Süden dargestellt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die fehlenden Angaben werden ergänzt.

zu 6.: Für die Ebene des Flächennutzungsplanes sind die im Umweltbericht enthaltenen Angaben zum erwartenden Kompensationsbedarf und die Empfehlungen für die Kompensation hinreichend konkret. Es wird dennoch ergänzt, dass für den zu erwartenden Kompensationsbedarf ausreichend Kompensationsflächen zur Verfügung stehen. Die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im Bebauungsplan, die rechtliche Verankerung zusätzlich in städtebaulichen Verträgen.

zu 7.: Nach dem 7. Verfahrensvermerk wird noch ein Unterschriftsfeld für die Gemeinde eingefügt.

Beschluss: 14 : 1

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 24.07.2017

Abwägung

zu 1. Abs.: Die Ausdehnung nach Süden ist durch das der Bauleitplanung zugrunde liegende Plankonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Auch wenn die tatsächlichen Hochbauten eine von der Herrenstraße nach Osten fortgeführte Linie nicht überschreiten werden, werden die Außenanlagen in geringfügigem Maße Flächen südlich der nach Osten fortgeführten Linie in Anspruch nehmen. Eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan sichergestellt, indem diese im Übergang zur offenen Landschaft mit 5 m festgesetzt wird.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 2. Abs.: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine reine Ackerfläche ohne strukturgebende Elemente. Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften der Kategorie I (geringe Bedeutung) zuzuordnen, an der Zuordnung wird demzufolge festgehalten.

Zu 3. Abs.: In den Umweltbericht wird der Hinweis aufgenommen, dass die in der Flächennutzungsplanänderung enthaltenen Informationen zu den Kompensationsflächen und -maßnahmen im Bebauungsplan und den städtebaulichen Verträgen konkretisiert werden.

Beschluss:

Der Antrag (GR Wolf) der Zuordnung der Flächen in Kategorie II erhält mit 2 : 13 Stimmen keine Mehrheit.

Der Antrag (GR Wolf) auf Änderung der Ortsrandeingrünung im Übergang zur offenen Landschaft auf 7,5 m erhält mit 4 : 11 Stimmen keine Mehrheit.

Der Gemeinderat stimmt der oben ausgeführten Abwägung zu:

Beschluss: 13 : 2

Stellungnahme des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 03.07.2017

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 15 : 0

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 01.08.2017

Abwägung

s. Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf, westliche der Gruber Straße“, Gemeinde Aying

Beschluss: 15 : 0

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.07.2017

Abwägung

Das in der Nähe des Planungsgebietes vorhandene Baudenkmal wird im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung unter dem Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“, unter welchem bereits die beiden im Umfeld vorhandenen Bodendenkmäler aufgeführt sind, ergänzt.

Beschluss: 15 : 0

Stellungnahme des Zweckverbandes München - Südost vom 19.07.2017

Abwägung

s. Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“, Gemeinde Aying

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 03.08.2017

Abwägung

Dass die Ausweisung eines Mischgebietes begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 20.07.2017

Abwägung

Dass das Vorhaben begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die Grünflächen um die Häuser naturnah zu gestalten wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gewürdigt.

Beschluss: 15 : 0

Sitzungstag 06. Februar 2018

Keine Äußerung / keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Gemeinde Valley (e-mail vom 18.10.2017)
 Gemeinde Feldkirchen-Westerham (Schreiben vom 03.07.2017)
 Gemeinde Brunnthäl (Schreiben vom 04.07.2017)
 Energienetze Bayern (Schreiben vom 25.07.2017)

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Freiwillige Feuerwehr Helfendorf,
 Bayernwerk Netzcenter Taufkirchen,
 Smartone, Gemeinde Holzkirchen, VG Glonn,
 Wasserversorgungsverband Helfendorf,
 Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn,
 Pfarrei Helfendorf

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme von Frau Carla Spindler vom 07.08.2017

Abwägung

zu Verkehr:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrenhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sitzungstag 06. Februar 2018

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso bleibt die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Michael Katzenberger vom 07.08.2017

Abwägung

zu 1. und 2.: Mit der Neubegründung des Mischgebietes wird die bisherige gemischte Bebauung von Großhelfendorf nach Süden erweitert.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 3.: Ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Durch Festsetzung als Mischgebiet ist sichergestellt, dass die anzusiedelnden Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören werden. Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

zu 4.: In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sitzungstag 06. Februar 2018

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Sitzungstag 06. Februar 2018

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

zu 5.: Die für den Bereich Großhelfendorf vorliegenden Verkehrsgutachten aus den Jahren 2008 und 2014 sowie die Verkehrszählung für den Bereich Großhelfendorf, Gruber Straße aus dem Jahr 2017 reichen für die im Rahmen der Bauleitplanung zu treffenden Beurteilungen aus. Darüber hinaus wurde eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH in Bezug auf die durch die Zunahme des Verkehrs ausgelösten Schallimmissionen eingeholt. Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird (s. unter 4.)

zu 6.: Zu den Bauleitplanverfahren wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchgeführt, welche in Umweltberichten gemäß § 2a BauGB mündeten und Bestandteil der Begründungen sind.

zu 7.: Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfungen behandelt (s. dort).

zu 8.: Die Regularien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden im Hinblick auf die Energiestation mit Wasserstoffbetankung geprüft und mit dem Landratsamt München abgestimmt.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu Sonstiges:

- Die Aussage in Bezug auf die Aufwertung bezieht sich auf den Bereich der geplanten Gebietseingrünung und nicht auf das Gesamtgebiet. Dass die Versiegelung mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden ist, ist gewürdigt, indem im Bebauungsplan und den folgenden Verträgen naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.
- Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist im Rahmen der Bauleitplanung als landesplanerisches Programm zu berücksichtigen. Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung wird zur Kenntnis genommen.
- Die unter dem Punkt „Planungsalternativen“ angeführte Erweiterung eines bestehenden Betriebes ist nur auf den nördlichen Planbereich bezogen. Dass der Betrieb aktuell außerhalb von Großhelfendorf angesiedelt ist und eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant, wird in der Begründung im Weiteren verdeutlicht.
- Zur Begründung der Standortwahl s. zu den Punkten 1. und 2.
- Dass durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben das Arbeitsplatzangebot gestärkt wird und damit auch ein Beitrag zur Reduzierung der Auspendlerquote geleistet werden kann, ist evident.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Anwohnergemeinschaft Bartenstraße und Gruber Straße vom 10.08.2017

Abwägung

zu 1.: Zerstörung Ortsrand

Die Ausdehnung des Ortsrandes nach Süden ist durch das der Bauleitplanung zugrunde liegende Plankonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan sichergestellt, indem in diesem eine Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft mit 5 m festgesetzt wird. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend ergänzt, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt werden, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 2.: Dichte, Größe-/Höhenentwicklung der Bebauung

Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

zu 3.: Der südliche und nördliche Planbereich wurde in Bezug auf die getroffenen Festlegungen in gleicher Detailschärfe behandelt, demzufolge ist auch für den Nordteil die beabsichtigte Bebauung klar nachvollziehbar und begründet. Durch darüber hinausgehende Integration eines Auszuges aus der Vorhabensbeschreibung des Projektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ in die Begründung wird zum einen der Pilotcharakter des Vorhabens deutlich und sind zum anderen die dadurch bedingten Anforderungen an die Dichte und Gebäudekubatur ablesbar.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 4., 5 und 6: Verkehr und Lärm

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ fest-gestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso bleibt die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

zu 7.: Etwaige Straßen- und Erschließungskosten im Bereich Großhelfendorf sind nicht durch die Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ ausgelöst.

zu 8.: Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass eine Unfallgefahr im Übergang der privaten Grundstücke in die übergeordnete Straße entsteht. Es wird ergänzt, dass die Mehrung des Verkehrs auch eine entsprechend höhere Unfallgefahr im Bereich der öffentlichen Straßen bedingt. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass durch die Mehrung des Verkehrs im Vergleich zum Verkehrsbestand im Bereich der Ortsdurchfahrt Großhelfendorf ein Unfallschwerpunkt entsteht. Darüber hinaus sei darauf verwiesen, dass der entlang der Gruber Straße bestehende Gehweg bis zu der in das Plangebiet abzweigenden Stichstraße ergänzt wird, was zur Minderung der Unfallgefahr beiträgt.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 9.: Die in Abschnitt 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten maximalen Mengen an Wasserstoff im Plangebiet beinhalten die für die Betankung und winterliche Rückverstromung gespeicherten Mengen. Somit liegt die Lagermenge deutlich unterhalb der in der BImSchV vorgegebenen Schwelle einer Genehmigungspflicht.

zu Grundsätzliches: Die Gründe für die Standortwahl sind den Begründungen zu den Bauleitplänen zu entnehmen. Die Notwendigkeit eines direkten Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz besteht nicht, da die Ladestation auf eine Nutzung der im Plangebiet ansässigen Betriebe und Bewohner beschränkt wird, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Beschluss: 14 : 1

Stellungnahme von Wolfgang und Monika Neuerer vom 10.08.2017

Abwägung

zu I.: Hinsichtlich der gerügten Thematik Verkehr wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Anwohnergemeinschaft Bartenstraße und Gruber Straße vom 10.08.2017 zu Ziffer 4., 5. und 6. verwiesen.

zu II.: Die Einwendung ist unbeachtlich, da sowohl im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden. Der Hinweis zur Beachtung der Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird im nachfolgenden förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB selbstverständlich beachtet. Im Rahmen der Bekanntmachung wird angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12, BVerwGE 147, 206).

zu III.:

zu 1.: Fehlende Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB / Keine erkennbare städtebauliche Konzeption

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung steht außer Frage. § 1 Abs. 3 BauGB räumt der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen schon bei der Auswahl und der Festlegung der Ziele einer konkreten Bauleitplanung ein. Der Gemeinde steht ein weiter Gestaltungsspielraum bei der Beurteilung der Frage zu, ob und wie sie ein städtebaulich gerechtfertigtes Planungsziel verfolgen möchte oder nicht (grundlegend: BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99, NVwZ 1999, 1338). Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bauleitplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgeblich sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 20.11.2009 - 7 D 124/08).

Sitzungstag 06. Februar 2018

Im Rahmen der Bebauungsplanung verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die tatsächlich vorhandenen Mischnutzungen im Ortsteil Großhelfendorf weiterzuentwickeln, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen zu ermöglichen. In der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 4) ist die städtebauliche Konzeption insbesondere unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung dargestellt. Die in den Begründungen enthaltene Aussage, dass durch die Bauleitplanung ein bestehendes Mischgebiet erweitert wird, wird dahingehend geändert, dass durch die Bauleitplanung ein Mischgebiet begründet wird. Dass dieses als Fortführung der im Bestand bereits im Umfeld vorhandenen gemischten Bauflächen aufzufassen ist, kommt im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplanes zum Ausdruck, indem in dessen Entwurf die nördlich angrenzenden Bauflächen bereits als gemischte Bauflächen verankert sind.

In den Begründungen sind die städtebaulichen Ziele der Gemeinde ausführlich dargestellt, aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan nur wenige Grundstücke beinhaltet kann keine Gefälligkeitsplanung abgeleitet werden.

Dass durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben das Arbeitsplatzangebot gestärkt wird und damit auch ein Beitrag zur Reduzierung der Auspendlerquote geleistet werden kann, ist evident.

Das Pilotprojekt „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ weist Modellcharakter sowohl für größere Einzelhauskomplexe als auch für Kleinsiedlungen auf. Seine Umsetzung ist ausdrücklicher Planungswille der Gemeinde und kann nicht mit der Errichtung eines einzelnen Energie-plus-Hauses verglichen werden.

zu 2.:

zu 2.1: s. Abwägung zu 1.

Maßgebend für die Beurteilung der näheren Umgebung ist im Übrigen die tatsächlich vorhandene Bebauung sowie Nutzung, die einen Mischgebietscharakter aufweist.

zu 2.2 und 2.13: Mit der Neubegründung wird die bisherige gemischte Bebauung und Nutzung nach Süden erweitert.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 2.3: Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

zu 2.4: In der Begründung zum Bebauungsplan, S. 4, ist die städtebauliche Konzeption im Detail dargestellt und begründet. Das städtebauliche Konzept wurde bewusst auch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung erarbeitet.

zu 2.5: Offensichtlich wurde der Bewertung eine falsche Internetseite zugrunde gelegt. Der Internetpräsenz des Planungsbüro U-Plan (<http://www.buero-u-plan.de/referenzen>) ist die fachliche Kompetenz sowohl in Bezug auf die Bauleitplanung als auch in Bezug auf die Erstellung von Umweltberichten zu entnehmen.

zu 2.6, 2.8, 2.9, 2.12, 2.14: Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass eine Unfallgefahr im Übergang der privaten Grundstücke in die übergeordnete Straße entsteht. Es wird ergänzt, dass die Mehrung des Verkehrs auch eine entsprechend höhere Unfallgefahr im Bereich der öffentlichen Straßen bedingt. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass durch die Mehrung des Verkehrs im Vergleich zum Verkehrsbestand im Bereich der Ortsdurchfahrt Großhelfendorf ein Unfallschwerpunkt entsteht. Darüber hinaus sei darauf verwiesen, dass der entlang der Gruber Straße bestehende Gehweg bis zu der in das Plangebiet abzweigenden Stichstraße ergänzt wird, was zur Minderung der Unfallgefahr beiträgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ fest-gestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

Sitzungstag 06. Februar 2018

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso bleibt die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

zu 2.7: Der südliche und nördliche Planbereich wurde in Bezug auf die getroffenen Festlegungen in gleicher Detailschärfe behandelt, demzufolge ist auch für den Nordteil die beabsichtigte Bebauung klar nachvollziehbar und begründet. Durch darüber hinausgehende Integration eines Auszuges aus der Vorhabensbeschreibung des Projektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ in die Begründung wird zum einen der Pilotcharakter des Vorhabens deutlich und sind zum anderen die dadurch bedingten Anforderungen an die Dichte und Gebäudekubatur ablesbar.

zu 2.10: Indem die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Aying nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und zudem Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan verankert sind, wurden hinreichende Festlegungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr getroffen. Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE), womit die Stellplatzanzahl unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung weiter konkretisiert ist.

zu 2.11: Die Gründe für die Standortwahl sind den Begründungen zu den Bauleitplänen zu entnehmen. Die Notwendigkeit eines direkten Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz besteht nicht, da die Ladestation auf eine Nutzung der im Plangebiet ansässigen Betriebe und Bewohner beschränkt wird. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend ergänzt, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Markus Hafner und Michaela Vitzthum vom 11.08.2017

Abwägung

zu verkehrlicher Erschließung:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4. Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

zu Entsorgung Oberflächenwasser und Bodenverhältnisse:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest geprüft. Zugleich wurden durch ein Fachgutachten die potentiellen Auswirkungen aufgrund von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen untersucht. Den Ergebnissen wird durch entsprechende Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens und durch weitere Maßnahmen zur Bewältigung eines 100-jährigen Regenereignisses (z.B. über Sickeranlagen) Rechnung getragen.

zu harmonische Landschaftsbild:

Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

Ergänzung: zu Rücksichtnahme auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe:

Die Verträglichkeit der geplanten Vorhaben mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird sichergestellt, indem in einem Gutachten Schall- und Geruchsemissionen ermittelt wurden und Maßnahmen festgesetzt werden, welche eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe durch die geplanten Vorhaben verhindern sowie ihrer Erweiterung nicht entgegen stehen.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von den Anwohnern Mozart-, Schubert und Herrenstraße, Großhelfendorf vom 30.08.2017

Abwägung

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Ferntouren gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso bleibt die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Anwohnergemeinschaft 2 vom 30.10.2017

Abwägung

zu 1.: Einmaliges Ortsbild wird zerstört

Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Firsthöhe von 12,40 m stellt kein Hochhaus dar. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

zu 2.: Unstrukturierte Erweiterung und Zersiedelung von Gewerbegebieten in Großhelfendorf

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine klassische Mischbebauung mit Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden. Der Charakter des geplanten Gebietes ist mit reinen Gewerbegebieten nicht vergleichbar. Zudem wird die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 3.: Spornartige Erweiterung des Dorfgebiets

Mit der Neubegründung des Mischgebietes wird die bisherige gemischte Bebauung von Großhelfendorf nach Süden erweitert.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 4. u. 5.: Dramatische Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Umwelt- und Lärmbelastung; Gefährdung der Bevölkerung durch den Verkehr

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit

10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der End-ausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass eine Unfallgefahr im Übergang der privaten Grundstücke in die übergeordnete Straße entsteht. Es wird ergänzt, dass die Mehrung des Verkehrs auch eine entsprechend höhere Unfallgefahr im Bereich der öffentlichen Straßen bedingt. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass durch die Mehrung des Verkehrs im Vergleich zum Verkehrsbestand im Bereich der Ortsdurchfahrt Großhelfendorf ein Unfallschwerpunkt entsteht. Darüber hinaus sei darauf verwiesen, dass der entlang der Gruber Straße bestehende Gehweg bis zu der in das Plangebiet abzweigenden Stichstraße ergänzt wird, was zur Minderung der Unfallgefahr beiträgt.

zu 6.: Pilotprojekt SolarHAy, kein Innovationsprojekt, sondern ein gigantisches Immobilienprojekt

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 6.1. falsche Gebäudeausrichtung

In der ersten Bauphase ist nur für das Gebäude 4 sowohl eine solarthermische Anlage als auch eine Photovoltaikanlage geplant. Um einen ausreichenden winterlichen Wärmeertrag mit dieser solarthermischen Aufdachanlage zu erzielen wird eine möglichst exakte Südausrichtung benötigt. Für die photovoltaischen Solaranlagen zur Stromerzeugung ist eine Ausrichtung nach Süd mit möglichst steiler Dachneigung zur Maximierung des Winterstromertrags (35° rechnerisches Optimum) genauso möglich wie eine etwas weniger wirtschaftliche Ausrichtung nach Ost und West mit möglichst flacher Dachneigung; allerdings nicht unter 26°, da ansonsten ein ausreichender Verschmutzungsabbau durch Selbstreinigung nicht mehr gewährleistet ist. Um für Folgeprojekte mit verschiedenen Dachausrichtungen zu zeigen, dass zur photovoltaischen Stromerzeugung eine Süd- wie auch eine West-Ostausrichtung möglich ist, wurde für das Bürogebäude in Bauphase 1 (und 2) eine West-Ost Dachausrichtung gewählt. Die verschiedenartige Ausrichtung der Gebäude (Wohngebäude mit solarthermischer Anlage nach Süd, Bürogebäude mit rein photovoltaischer Anlage nach Ost und West) ist zudem gezielt zur Umsetzung des „höfischen Charakters“ der Gebäudeanordnung gewählt worden.

Zu 6.2. unglaubliche Konzeption der Bauphasen

Die KWKK Energietechnik soll in Bauphase 1 die Energieautonomie des KWKK Solarhauses darstellen. Bei einer erfolgreichen Demonstration der KWKK Solarhaustechnik soll in Bauphase 2 dargestellt werden, dass diese Technik durch das Zusammenschalten der technischen Anlagen mehrerer Gebäude auch für Kleinsiedlungen umgesetzt werden kann.

Zu 6.3. gewerbliche Tankstelle

Die geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Zu 6.4. Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Wohneinheitenzahl verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE).

Zu Immobilieninteresse statt Innovationsprojekt

Das Pilotprojekt „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ weist Modellcharakter für Einzelhaussysteme wie auch für Kleinsiedlungsanlagen und gemessen am Stand der Technik einen hohen Innovationsgrad auf. Die Aussagen zu einer Immobilienmaklertätigkeit von Frau Dr. Heyer entsprechen nicht der Wahrheit.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

4. Weitere Beschlüsse:

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen ist eine nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ in der Fassung vom 27.06.2017 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ nebst Begründung i.d.F. vom 27.06.2017 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen. Der so geänderte Entwurf und seine Begründung erhalten das Fassungsdatum vom 06.02.2018.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu dem von Büro U-Plan ausgearbeiteten Entwurf und

billigt den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 06.02.2018** einschließlich der oben beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Ausgang des Verfahrens zum Bürgerbegehren / Bürgerentscheid ist abzuwarten.

Beschluss: 14 : 1

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:****Behandlung der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss**

Ifd. Nr. 21

Anwesend: 15

Beschluss: - : -**1. Sachstandsbericht:**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.06.2017 die Aufstellung der 23. Änderung Flächennutzungsplan und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 29.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der gemeindlichen Homepage www.bauleitplanung.aying.de veröffentlicht.

In der Sitzung am 27.06.2017 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 27.06.2017 sowie die Begründung in der Fassung vom selben Tage, durch den Gemeinderat gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

In der Zeit vom 03.07.-11.08.2017 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf westlich der Gruber Straße“ sowie zur 23. Änderung Flächennutzungsplan statt. Zur gleichen Zeit fand die Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 11.08.2017 gegeben.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorab zugesendet und sind daher bekannt. Auf eine Inhaltsangabe dieser Schreiben wird daher verzichtet.

Ebenso wurden die Beschlussvorschläge einige Tage vor der Sitzung an die Gemeinderäte versendet.

Sitzungstag 06. Februar 2018

2. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 08.08.2017

Abwägung

Dass die geplante intensive Nutzung regenerativer Energien aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt wird und die Bauleitplanung landesplanerisch als raumverträglich bewertet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung sowie die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Beschluss: 14 : 0

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Bauen vom 06.09.2017

Abwägung

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

zu 3.: Die Formulierung „Überschreitungen der Abstandsflächen“ in Ziffer 4.2 Abs. 2 der Begründung wird korrigiert in „Unterschreitungen der Abstandsflächen“.

zu 4.: Die Formulierung „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35“ in Kap. 9 der Begründung wird korrigiert in „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35“.

zu 5.: Durch Nummerierung der Bauräume in der Planzeichnung, welche in den Nutzungsschablonen aufgegriffen ist, ist eine eindeutige Zuordnung gegeben.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 6.: Der Anregung wird Rechnung getragen, der letzte Satz der Festsetzung A) 3.1 „Im Falle einer abschnittswisen Realisierung der Bauvorhaben können die Obergrenzen der maximal zulässigen Grundflächen überschritten werden, sofern ein Einhalten für das Gesamtgebiet sichergestellt ist“ wird gestrichen.

zu 7.: Der Anregung wird Rechnung getragen, bei Festsetzung A) 3.3 wird der Satzteil „ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO“ gestrichen.

zu 8.: Der Verbindungsbau 2d stellt eine Art „Brücke“ dar, welche das 1. OG von Bauraum 2b mit dem 1. OG von Bauraum 2c verbindet. Die Festsetzungen sind demzufolge sachgerecht und werden beibehalten, die Begründung wird um eine Skizze, welche den Aufbau veranschaulicht ergänzt.

zu 9.: Der Anregung wird Rechnung getragen, der Begriff „Nebengebäude“ durch „Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO“ ersetzt.

zu 10.: Für die gemäß Festsetzung A) 6.2 festgesetzten Nebenanlagen ist eine maximal zulässige Wandhöhe von 4,00 m insbesondere in Zusammenhang mit den Deckenhöhen der Technikeinbauten erforderlich, demzufolge wird an der Festsetzung festgehalten. Dagegen wird für die sonstigen gemäß Festsetzung A) 6.1 festgesetzten Garagen und Nebenanlagen die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe auf 3,50 m reduziert. In der Folge wird die Festsetzung A) 3.6 wie folgt angepasst: „Die für Garagen und Nebenanlagen festgesetzte Wandhöhe darf für das an Bauraum 4 östlich anschließende Nebengebäude durch technische Auf-/Einbauten (z. B. Wärmespeicher) auf einer Grundfläche von maximal 16 m² um maximal 6,50 m überschritten werden.“

zu 11.: Die Höhe von maximal 10 m über Grund für den Wärmespeicher ist erforderlich, um ausreichend Wärme, die während der Sommermonate erzeugt wird, für den Winter zu speichern. Dabei ist die Höhe des Tanks für die Speichereffizienz wegen deren thermischen Schichtungsabhängigkeit entscheidend und nicht ohne Funktionseinbußen änderbar. Da der Wärmespeicher nur eine 16 m² große Teilfläche beansprucht, wird die Festsetzung A) 3.6 entsprechend angepasst (s. zu 10.)

zu 12.: Die Festsetzung A) 3.7 wird wie folgt ergänzt: „Abgrenzung von Gebieten unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie unterschiedlicher Baugestaltung“

Die entsprechende Darstellung in der Planzeichnung („Knödellinie“) wird angepasst, so dass diese Abgrenzung auch zwischen den Bauräumen 2b/2d und 2c/2d ablesbar ist.

zu 13: Die Festsetzung, dass im Plangebiet nur eine offene Bauweise zulässig ist, wird ergänzt.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 14.: Bei Festsetzung A) 4.2 wird „Art. 6 BayBO“ korrigiert in „Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO“.

In der Planzeichnung werden zwischen den Bauräumen 2a/2b und 2c Vermaßungen ergänzt, sofern dies darstellungstechnisch möglich ist. Ansonsten wird auf der Planzeichnung oder in der Satzung ein Hinweis aufgenommen, dass der Plan zur Maßentnahme geeignet ist.

zu 15.: In der Planzeichnung werden im südlichen Bereich des Mischgebietes Vermaßungen zwischen den Baugrenzen und der Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie ergänzt, sofern dies darstellungstechnisch möglich ist. Ansonsten wird auf der Planzeichnung oder in der Satzung ein Hinweis aufgenommen, dass der Plan zur Maßentnahme geeignet ist.

zu 16.: In Festsetzung A) 5.2 wird für Pultdächer und Flachdächer noch der „obere Abschluss der Wand“ als oberer Bezugspunkt definiert.

zu 17.: Die Festsetzung A) 5.2 wird wie folgt ergänzt: „Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe“.

zu 18.: Der letzte Absatz der Festsetzung A) 5.2 „Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NN in Verbindung mit einem Höhenbezugs-system in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.“ wird bei A) 5.2 entfernt und bei den Hinweisen ergänzt.

zu 19.: Das Planzeichen B) 5 „Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten“ wird gestrichen.

zu 20.: Die Erschließung erfolgt von der Gruber Straße. Das Planzeichen für die Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten wird gestrichen.

zu 21.: Die Festsetzung A) 7.2 „Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)“ ist eindeutig und wird beibehalten.

zu 22.: Die Festsetzung A) 7.3 wird geändert in „Private Verkehrsfläche“.

zu 23.: Die Straßenbegrenzungslinie ist in die Planzeichnung aufgenommen. Sie wird entlang der „Privaten Verkehrsfläche“ entfernt und an die öffentliche Verkehrsfläche, welche im Norden geringfügig nach Westen erweitert wird, angepasst.

zu 24.: Die Ausgleichsflächen sind im Ausgleichsplan dargestellt, auf diesen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die rechtlich verbindliche Regelung erfolgt über städtebauliche Verträge.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 25.: Die Anforderungen an die Aufständering der solarthermischen Anlagen auf den südlichen Gebäuden sind aufgrund der technischen Anforderungen zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Um einen ausreichenden winterlichen Wärmeertrag mit diesen solarthermischen Aufdachanlagen zu erzielen wird neben einer möglichst exakten Südausrichtung eine Aufständering von 55° zwingend benötigt. In Festsetzung A) 9.1.4 wird ergänzt, dass die aufgeständerte Solaranlage bis zu einer maximalen Firsthöhe von 12,80 m (Bauraum 3) bzw. 13,0 m (Bauraum 4) zulässig ist.

zu 26.: Im Rahmen der städtebaulichen Verträge werden Bauverpflichtungen aufgenommen, welche eine zeitnahe Bebauung sicherstellen.

Beschluss: 14 : 1

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 24.07.2017

Abwägung

zu 1. Abs.: Die Ausdehnung nach Süden ist durch das der Bauleitplanung zugrunde liegende Plankonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Auch wenn die tatsächlichen Hochbauten eine von der Herrenstraße nach Osten fortgeführte Linie nicht überschreiten werden, werden die Außenanlagen in geringfügigem Maße Flächen südlich der nach Osten fortgeführten Linie in Anspruch nehmen. Eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan sichergestellt, indem diese im Übergang zur offenen Landschaft mit 5 m festgesetzt wird.

zu 2. Abs.: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine reine Ackerfläche ohne strukturgebende Elemente. Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften der Kategorie I (geringe Bedeutung) zuzuordnen. Der Ausgleichsfaktor wird unter Berücksichtigung der für das Plangebiet getroffenen grünordnerischen Maßnahmen auf 0,4 erhöht.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 3. Abs.: Die Maßnahmen zur Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichen Grünland auf der Ausgleichsfläche werden im Umweltbericht wie folgt angepasst:

- Umwandlung der Standweide in eine Umtriebsweide (Beweidung mit Schafen 1 – 2 x pro Jahr mit hoher Besatzdichte über eine kurze Zeitperiode unter Berücksichtigung der Blühzeitpunkte der gewünschten Zielarten, keine Zufütterung von Grund- und Kraffutter während der Beweidung)
- Alternativ: 1-2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

zu 4. Abs.: Eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan sichergestellt, indem in diesem eine Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft sowohl im Süden als auch im Westen mit 5 m festgesetzt wird.

zu 5. Abs.: Die Verpflichtung zur Herstellung der Grünflächen wird in städtebaulichen Verträgen verankert.

zu 6. Abs.: Die Festsetzung wird nicht ergänzt, um hinreichend Spielräume bei der Ausgestaltung der Einfriedungen zu belassen.

Der Hinweis zur Meldung der Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 13 : 2

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 08.08.2017

Abwägung

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Weiterhin wird die Wohnbebauung im Bauraum 1b nach Westen „gespiegelt“.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Grünordnung vom 07.08.2017

Abwägung

zu A) 8.1 Die bisherige Festsetzung wird beibehalten, die Gebietseingrünung jedoch auch im Westen auf 5 m verbreitet.

zu A) 8.2 Die Festsetzung wird folgendermaßen konkretisiert: „Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen außerhalb der Gebietseingrünung mindestens ein Baum und ein Strauch zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Gehölze.“

Des Weiteren werden in einer zu ergänzenden Festsetzung die Pflanzqualitäten für die Festsetzungen gemäß A) 8.1 und A) 8.2 wie folgt geregelt:

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. - 2. Wuchsordnung:	Hochstamm, StU 18-20 cm
Bäume 3. Wuchsordnung:	Hochstamm, StU 16-18 cm
Obstbäume:	Hochstamm, StU 14-16 cm
Sträucher:	Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm“

Eine Pflanzliste wird nicht aufgenommen, für die Pflanzungen gemäß Festsetzungen A) 8.1 und A) 8.2 ist sichergestellt, dass die verwendeten Gehölze heimisch und standortgerecht sind.

Zu A) 8.3: Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

„Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität gemäß Festsetzung).“

zu B) 8.2: Der Hinweis wird wie folgt geändert:

„Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Vegetationsperiode auszuführen.“

Beschluss: 14 : 1

Stellungnahme des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 03.07.2017

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 22.01.2018

Abwägungsvorschlag

Zum Bebauungsplan wurde von der ACCON GmbH eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“, Gemeinde Aying durchgeführt (Bericht-Nr. ACB-1217-8087/04, 30.01.2018). Diese kam zu folgendem Ergebnis: „Bezugnehmend auf die beabsichtigte Planung der Hofstelle Hafner lässt sich resümierend feststellen, dass nach Umsetzung der gegenständlichen Bauleitplanung die Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Hofstelle nicht eingeschränkt wird, sofern die entsprechenden Maßnahmen zum Eigenschutz der Wohnnutzung im Plangebiet umgesetzt werden.“ Die entsprechenden Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Darüber hinaus wurde von der ACCON GmbH eine Geruchs-immissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanvorhabens Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“, Fl.-Nr. 105/3 und 105/5 in Großhelfendorf, Gemeinde Aying durchgeführt (Bericht-Nr. ACB-1217-8087/03, 20.12.2017). Diese kam zu folgendem Ergebnis: „Auf Grundlage der maximal möglichen Tierhaltung sowie unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne auf den Hofstellen sind an dem Grundstück des Planvorhabens Fl. Nr. 105/3 und 105/5 in Großhelfendorf, Gem. Helfendorf Geruchsimmissionen von 4 % bis 12% (bewertete Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr) an den Grundstücksrändern zu erwarten. Der Grenzwert für Mischgebiete, 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten/Jahr, wird ausgenommen der südlichen und nördlichen Grundstücksrändern, die nahe an den Emissionsquellen liegen, und somit mit einer größeren Unsicherheit belegt sind, eingehalten. An den geplanten Gebäuden wird der Grenzwert selbst bei konservativem Modellansatz eingehalten.“

Es wird bzgl. Lärm auf den Beschluss zur Stellungnahme des LRA München Sachgebiet Immissionsschutz verwiesen.

Lt. Ergebnis Geruchsgutachten sind keine Änderungen der Planung veranlasst.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 01.08.2017

Abwägung

zu 1. Niederschlagswasser

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels

Sickertest geprüft. Zugleich wurden durch ein Fachgutachten die potentiellen Auswirkungen aufgrund von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen untersucht, den Ergebnissen wird durch entsprechende Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens und durch weitere Maßnahmen Rechnung getragen.

Den angeregten redaktionellen Streichungen in den Hinweisen B) 9.1 und B) 9.4 wird Rechnung getragen.

zu 2. Wild abfließendes Wasser

Durch ein Fachgutachten wurden die potentiellen Auswirkungen aufgrund von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen untersucht, den Ergebnissen wird durch entsprechende Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens und durch weitere Maßnahmen (erlaubnisfreie Versickerungsanlagen) zur Bewältigung eines 100-jährigen Regenereignisses (HQ100) Rechnung getragen.

zu 3. Altlastverdachtsflächen

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG aufgenommen.

Beschluss: 14 : 1

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.07.2017

Abwägung

Das in der Nähe des Planungsgebietes vorhandene Baudenkmal wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan unter dem Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“, unter welchem bereits die beiden im Umfeld vorhandenen Bodendenkmäler aufgeführt sind, ergänzt.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme des Zweckverbandes München - Südost vom 19.07.2017

Abwägung

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 03.08.2017

Abwägung

Dass die Ausweisung eines Mischgebietes begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 31.08.2017

Abwägung

Keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 20.07.2017

Abwägung

Dass das Vorhaben begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die Grünflächen um die Häuser naturnah zu gestalten wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gewürdigt.

Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19.07.2017

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme der SWM Service GmbH vom 17.07.2017

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der bayernets GmbH vom 29.06.2017

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Energienetze Bayern vom 25.07.2017

Abwägung

Keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 08.08.2017

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Keine Äußerung / keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Gemeinde Valley (e-mail vom 18.10.2017)
Gemeinde Feldkirchen-Westerham (Schreiben vom 03.07.2017)
Gemeinde Brunnthal (Schreiben vom 04.07.2017)
Energienetze Bayern (Schreiben vom 25.07.2017)

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Smartone, Freiwillige Feuerwehr Helfendorf,
Bayernwerk Netzcenter Taufkirchen,
Gemeinde Holzkirchen, VG Glonn,
Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Wasserversorgungsverband Helfendorf,
Pfarrei Helfendorf

Sitzungstag 06. Februar 2018

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme von Frau Carla Spindler vom 07.08.2017

Abwägung

zu Verkehr:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der End-ausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für land- und Fortswirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Michael Katzenberger vom 07.08.2017

Abwägung

zu 1. und 2.: Mit der Neubegründung des Mischgebietes wird die bisherige gemischte Bebauung von Großhelfendorf nach Süden erweitert.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 3.: Ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Durch Festsetzung als Mischgebiet ist sichergestellt, dass die anzusiedelnden Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören werden. Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

zu 4.: In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t).

Sitzungstag 06. Februar 2018

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Land- und Forstwirtschaft frei).

Sitzungstag 06. Februar 2018

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

zu 5.: Die für den Bereich Großhelfendorf vorliegenden Verkehrsgutachten aus den Jahren 2008 und 2014 sowie die Verkehrszählung für den Bereich Großhelfendorf, Gruber Straße aus dem Jahr 2017 reichen für die im Rahmen der Bauleitplanung zu treffenden Beurteilungen aus. Darüber hinaus wurde eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH in Bezug auf die durch die Zunahme des Verkehrs ausgelösten Schallimmissionen eingeholt. Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird (s. unter 4.)

zu 6.: Zu den Bauleitplanverfahren wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Umweltprüfungen durchgeführt, welche in Umweltberichten gemäß § 2a BauGB mündeten und Bestandteil der Begründungen sind.

zu 7.: Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfungen behandelt (s. dort).

zu 8.: Die Regularien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden im Hinblick auf die Energiestation mit Wasserstoffbetankung geprüft und mit dem Landratsamt München abgestimmt.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu Sonstiges:

- Die Aussage in Bezug auf die Aufwertung bezieht sich auf den Bereich der geplanten Gebietseingrünung und nicht auf das Gesamtgebiet. Dass die Versiegelung mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden ist, ist gewürdigt, indem im Bebauungsplan und den folgenden Verträgen naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.
- Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist im Rahmen der Bauleitplanung als landesplanerisches Programm zu berücksichtigen. Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung wird zur Kenntnis genommen.
- Die unter dem Punkt „Planungsalternativen“ angeführte Erweiterung eines bestehenden Betriebes ist nur auf den nördlichen Planbereich bezogen. Dass der Betrieb aktuell außerhalb von Großhelfendorf angesiedelt ist und eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant, wird in der Begründung im Weiteren verdeutlicht.
- Zur Begründung der Standortwahl s. zu den Punkten 1. und 2.
- Dass durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben das Arbeitsplatzangebot gestärkt wird und damit auch ein Beitrag zur Reduzierung der Auspendlerquote geleistet werden kann, ist evident.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Anwohnergemeinschaft Bartenstraße und Gruber Straße vom 10.08.2017

Abwägung

zu 1.: Zerstörung Ortsrand

Die Ausdehnung des Ortsrandes nach Süden ist durch das der Bauleitplanung zugrunde liegende Plankonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung wird im Bebauungsplan sichergestellt, indem in diesem eine Gebietseingrünung im Übergang zur offenen Landschaft mit 5 m festgesetzt wird. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend ergänzt, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 2.: Dichte, Größe-/Höhenentwicklung der Bebauung

Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

zu 3.: Der südliche und nördliche Planbereich wurde in Bezug auf die getroffenen Festlegungen in gleicher Detailschärfe behandelt, demzufolge ist auch für den Nordteil die beabsichtigte Bebauung klar nachvollziehbar und begründet. Durch darüber hinausgehende Integration eines Auszuges aus der Vorhabensbeschreibung des Projektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ in die Begründung wird zum einen der Pilotcharakter des Vorhabens deutlich und sind zum anderen die dadurch bedingten Anforderungen an die Dichte und Gebäudekubatur ablesbar.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 4., 5 und 6: Verkehr und Lärm

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ fest-gestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

zu 7.: Etwaige Straßen- und Erschließungskosten im Bereich Großhelfendorf sind nicht durch die Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ ausgelöst.

zu 8.: Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass eine Unfallgefahr im Übergang der privaten Grundstücke in die übergeordnete Straße entsteht. Es wird ergänzt, dass die Mehrung des Verkehrs auch eine entsprechend höhere Unfallgefahr im Bereich der öffentlichen Straßen bedingt. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass durch die Mehrung des Verkehrs im Vergleich zum Verkehrsbestand im Bereich der Ortsdurchfahrt Großhelfendorf ein Unfallschwerpunkt entsteht.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Darüber hinaus sei darauf verwiesen, dass der entlang der Gruber Straße bestehende Gehweg bis zu der in das Plangebiet abzweigenden Stichstraße ergänzt wird, was zur Minderung der Unfallgefahr beiträgt.

zu 9.: Die in Abschnitt 8 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten maximalen Mengen an Wasserstoff im Plangebiet beinhalten die für die Betankung und winterliche Rückverstromung gespeicherten Mengen. Somit liegt die Lagermenge deutlich unterhalb der in der BImSchV vorgegebenen Schwelle einer Genehmigungspflicht.

zu Grundsätzliches: Die Gründe für die Standortwahl sind den Begründungen zu den Bauleitplänen entnehmen. Die Notwendigkeit eines direkten Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz besteht nicht, da die Ladestation auf eine Nutzung der im Plangebiet ansässigen Betriebe und Bewohner beschränkt wird, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Wolfgang und Monika Neuerer vom 10.08.2017

Abwägung

zu I.: Hinsichtlich der gerügten Thematik Verkehr wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Anwohnergemeinschaft Bartenstraße und Gruber Straße vom 10.08.2017 zu Ziffer 4., 5. und 6. verwiesen.

zu II.: Die Einwendung ist unbeachtlich, da sowohl im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans als auch im Bebauungsplanverfahren die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden. Der Hinweis zur Beachtung der Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird im nachfolgenden förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB selbstverständlich beachtet. Im Rahmen der Bekanntmachung wird angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3.12, BVerwGE 147, 206).

zu III.:

zu 1.: Fehlende Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB / Keine erkennbare städtebauliche Konzeption

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung steht außer Frage. § 1 Abs. 3 BauGB räumt der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen schon bei der Auswahl und der Festlegung der Ziele einer konkreten Bauleitplanung ein. Der Gemeinde steht ein weiter Gestaltungsspielraum bei der Beurteilung der Frage zu, ob und wie sie ein städtebaulich gerechtfertigtes Planungsziel verfolgen möchte oder nicht (grundlegend: BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99, NVwZ 1999, 1338). Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bauleitplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgeblich sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 20.11.2009 - 7 D 124/08).

Im Rahmen der Bebauungsplanung verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die tatsächlich vorhandenen Mischnutzungen im Ortsteil Großhelfendorf weiterzuentwickeln, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen zu ermöglichen. In der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 4) ist die städtebauliche Konzeption insbesondere unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung dargestellt. Die in den Begründungen enthaltene Aussage, dass durch die Bauleitplanung ein bestehendes Mischgebiet erweitert wird, wird dahingehend geändert, dass durch die Bauleitplanung ein Mischgebiet begründet wird. Dass dieses als Fortführung der im Bestand bereits im Umfeld vorhandenen gemischten Bauflächen aufzufassen ist, kommt im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes zum Ausdruck, indem in dessen Entwurf die nördlich angrenzenden Bauflächen bereit als gemischte Bauflächen verankert sind.

Sitzungstag 06. Februar 2018

In den Begründungen sind die städtebaulichen Ziele der Gemeinde ausführlich dargestellt, aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan nur wenige Grundstücke beinhaltet kann keine Gefälligkeitsplanung abgeleitet werden.

Dass durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben das Arbeitsplatzangebot gestärkt wird und damit auch ein Beitrag zur Reduzierung der Auspendlerquote geleistet werden kann, ist evident.

Das Pilotprojekt „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ weist Modellcharakter sowohl für größere Einzelhauskomplexe als auch für Kleinsiedlungen auf. Seine Umsetzung ist ausdrücklicher Planungswille der Gemeinde und kann nicht mit der Errichtung eines einzelnen Energie-plus-Hauses verglichen werden.

zu 2.:

zu 2.1: s. Abwägung zu 1.

Maßgebend für die Beurteilung der näheren Umgebung ist im Übrigen die tatsächlich vorhandene Bebauung sowie Nutzung, die einen Mischgebietscharakter aufweist.

zu 2.2 und 2.13: Mit der Neubegründung wird die bisherige gemischte Bebauung und Nutzung nach Süden erweitert.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 2.3: Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

zu 2.4: In der Begründung zum Bebauungsplan, S. 4, ist die städtebauliche Konzeption im Detail dargestellt und begründet. Das städtebauliche Konzept wurde bewusst auch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung erarbeitet.

zu 2.5: Offensichtlich wurde der Bewertung eine falsche Internetseite zugrunde gelegt. Der Internetpräsenz des Planungsbüro U-Plan (<http://www.buero-u-plan.de/referenzen>) ist die fachliche Kompetenz sowohl in Bezug auf die Bauleitplanung als auch in Bezug auf die Erstellung von Umweltberichten zu entnehmen.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 2.6, 2.8, 2.9, 2.12, 2.14: Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass eine Unfallgefahr im Übergang der privaten Grundstücke in die übergeordnete Straße entsteht. Es wird ergänzt, dass die Mehrung des Verkehrs auch eine entsprechend höhere Unfallgefahr im Bereich der öffentlichen Straßen bedingt. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass durch die Mehrung des Verkehrs im Vergleich zum Verkehrsbestand im Bereich der Ortsdurchfahrt Großhelfendorf ein Unfallschwerpunkt entsteht. Darüber hinaus sei darauf verwiesen, dass der entlang der Gruber Straße bestehende Gehweg bis zu der in das Plangebiet abzweigenden Stichstraße ergänzt wird, was zur Minderung der Unfallgefahr beiträgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ fest-gestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

Sitzungstag 06. Februar 2018

zu 2.7: Der südliche und nördliche Planbereich wurde in Bezug auf die getroffenen Festlegungen in gleicher Detailschärfe behandelt, demzufolge ist auch für den Nordteil die beabsichtigte Bebauung klar nachvollziehbar und begründet. Durch darüber hinausgehende Integration eines Auszuges aus der Vorhabensbeschreibung des Projektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ in die Begründung wird zum einen der Pilotcharakter des Vorhabens deutlich und sind zum anderen die dadurch bedingten Anforderungen an die Dichte und Gebäudekubatur ablesbar.

zu 2.10: Indem die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Aying nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und zudem Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan verankert sind, wurden hinreichende Festlegungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr getroffen. Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE), womit die Stellplatzanzahl unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung weiter konkretisiert ist.

zu 2.11: Die Gründe für die Standortwahl sind den Begründungen zu den Bauleitplänen zu entnehmen. Die Notwendigkeit eines direkten Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz besteht nicht, da die Ladestation auf eine Nutzung der im Plangebiet ansässigen Betriebe und Bewohner beschränkt wird. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend ergänzt, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Markus Hafner und Michaela Vitzthum vom 11.08.2017

Abwägung

zu verkehrlicher Erschließung:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4. Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für land- und Forstwirtschaft).

zu Entsorgung Oberflächenwasser und Bodenverhältnisse:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest geprüft. Zugleich wurden durch ein Fachgutachten die potentiellen Auswirkungen aufgrund von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen untersucht, den Ergebnissen wird durch entsprechende Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens und durch weitere Maßnahmen zur Bewältigung eines 100-jährigen Regenereignisses (z.B. über Sickeranlagen) Rechnung getragen.

zu harmonische Landschaftsbild:

Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

Ergänzung: zu Rücksichtnahme auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe:

Die Verträglichkeit der geplanten Vorhaben mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird sichergestellt, indem in einem Gutachten Schall- und Geruchsemissionen ermittelt wurden und Maßnahmen festgesetzt werden, welche eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe durch die geplanten Vorhaben verhindern sowie ihrer Erweiterung nicht entgegen stehen.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von den Anwohnern Mozart-, Schubert und Herrenstraße, Großhelfendorf vom 30.08.2017

Abwägung

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit 10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Ferntouren gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

Stellungnahme von Anwohnergemeinschaft 2 vom 30.10.2017

Abwägung

zu 1.: Einmaliges Ortsbild wird zerstört

Die Anforderungen an die Dichte der Bebauung sowie die Anforderungen an die Kubatur der Gebäude sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Nutzung der Halle im Norden für den Betrieb für Umzugs-Service sowie an die Nutzung der Gebäude im Süden zur Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ bedingt. Einer Einbindung in die umgebende Bebauung ist dennoch durch Vorgaben zur Baugestaltung und durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen. Im Gegensatz zum Planentwurf vom 27.06.2017 wird für den südlichen Baukörper (Parzelle 4) die maximal zulässige Firsthöhe zudem von bislang 13,00 m auf 12,40 m reduziert. Ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Firsthöhe von 12,40 m stellt kein Hochhaus dar. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Baukörper (Hinweis B. 3) bei den Parzellen 3 und 4 um die Balkone reduziert und die Balkone durch Planzeichen festgesetzt.

zu 2.: Unstrukturierte Erweiterung und Zersiedelung von Gewerbegebieten in Großhelfendorf

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine klassische Mischbebauung mit Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden. Der Charakter des geplanten Gebietes ist mit reinen Gewerbegebieten nicht vergleichbar. Zudem wird die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 3.: Spornartige Erweiterung des Dorfgebiets

Mit der Neubegründung des Mischgebietes wird die bisherige gemischte Bebauung von Großhelfendorf nach Süden erweitert.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dahingehend vertieft, dass die Flächenpotentiale im Siedlungsbereich von Großhelfendorf genannt und für die einzelnen Flächen nachvollziehbar aufgeführt wird, weshalb diese nicht für die Umsetzung der angestrebten Mischgebietsnutzung geeignet sind.

zu 4. u. 5.: Dramatische Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Umwelt- und Lärmbelastung; Gefährdung der Bevölkerung durch den Verkehr

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung wie folgt detailliert: Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden über Gruber Straße, Bartenstraße, Kreisstraße M 8 sowie nach Süden über Gruber Straße, Helfendorfer Straße, Kreisstraße MB 4.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Gemäß einer im Jahr 2014 fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung von 2008 (Professor Dr.-Ing. Harald Kurzak: Verkehrsuntersuchung St 2070 und St 2078 Ortsumfahrung Aying Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf, 30. Juni 2014) ist die Ortsdurchfahrt von Großhelfendorf mit

10.700 KFZ/Tag, davon 830 KFZ/Schwerverkehr hochbelastet. Für die Gruber Straße wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung 400 KFZ/Tag ermittelt. Im September 2017 wurde an 17 Tagen der Verkehr im Siedlungsbereich der Gruber Straße erfasst (Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland, Auswertung von Geschwindigkeitsmessungen, Gemeinde Aying, 04.09.2017-21.09.2017). Im Mittel wurden täglich ohne Samstag und Sonntag 418 KFZ festgestellt.

Bei der im nördlichen Bereich geplanten Halle ist im Rahmen ihrer Nutzung durch einen bestehenden Betrieb für Umzugs-Service, welcher einen Teil seines Betriebes in das Plangebiet verlagert, von folgendem werktäglichem Verkehrs- bzw. Fahrzeugaufkommen auszugehen:

- An- und Abfahrt von 8-10 Mitarbeitern mit PKW
- An- und Abfahrt von 5-7 Fahrzeugen, insbesondere Transporter (3,5 t) und 2 LKW (7,5 t und 18 t)

Sofern Fernreisen gefahren werden, reduzieren sich die täglichen Verkehrsströme entsprechend. Für Samstag ist von einem sehr seltenen Betrieb, dann mit geringem Verkehrsaufkommen auszugehen.

Für die Umsetzung des Pilotprojektes „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ ist in der Endausbaustufe von ca. 30 täglichen An- und Abfahrten mit PKW auszugehen (ca. 19 für den gewerblichen Teil und ca. 11 für den wohngenutzten Bereich). Dabei wird der Großteil des Verkehrs durch Elektrofahrzeuge erzeugt werden.

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden in Bezug auf das zu erwartende Verkehrs- und Fahrzeugaufkommen angepasst, die prognostizierten Werte liegen unter den Werten, welche dem Entwurf vom 27.06.2017 zugrunde lagen, da der bestehende Betrieb für Umzugs-Service nun nur eine Teilverlagerung an den Standort Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße plant.

Auch wenn der Verkehr im Bereich der Gruber Straße durch die mit der Bauleitplanung „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ vorbereiteten Nutzungen zunehmen wird, wird es im Bereich der Ortsdurchfahrt im Verhältnis zur Bestandsbelastung zu keiner erheblichen Steigerung kommen. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass durch Schließung der Kiesgrube Grub der LKW-Verkehr reduziert ist.

Die im südlichen Plangebiet geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Somit löst die Ladestation keinen Zusatzverkehr aus.

Sitzungstag 06. Februar 2018

In Bezug auf die verkehrlichen Schallemissionen sei angemerkt, dass gemäß Aussage von Herrn Dipl.-Ing. Maly (Müller-BBM GmbH, 25.10.2017) bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gruber Straße von bisher ca. 430 Bewegungen auf künftig ca. 480 Bewegungen nach den Rechenregeln der RLS-90 überschlägig mit einer geringen mittleren Pegelzunahme i. H. v. ca. 0,5 dB zu rechnen ist, sofern die Verkehrszunahme nicht mehrheitlich aus Nutz-/ Schwerverkehrsfahrten resultiert, was nicht gegeben ist. Diese geringe Pegelzunahme ist in der Nachbarschaft subjektiv nicht wahrnehmbar.

Zudem wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnis als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die derzeitige Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich der Gruber Straße auf 30 km/h wird beibehalten. Ebenso die Tonnagebegrenzung südlich der Herrenstraße (Ausnahme: Frei für Land- und Forstwirtschaft).

Zusätzlich zu den bislang getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Weiteren im Bebauungsplan für die Wohngebäude maximal 9 zulässige Wohneinheiten verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE). Die Dichte der Bebauung und damit auch des Verkehrs wird dadurch zusätzlich über die nachzuweisende Stellplatzanzahl gesteuert.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass eine Unfallgefahr im Übergang der privaten Grundstücke in die übergeordnete Straße entsteht. Es wird ergänzt, dass die Mehrung des Verkehrs auch eine entsprechend höhere Unfallgefahr im Bereich der öffentlichen Straßen bedingt. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass durch die Mehrung des Verkehrs im Vergleich zum Verkehrsbestand im Bereich der Ortsdurchfahrt Großhelfendorf ein Unfallschwerpunkt entsteht. Darüber hinaus sei darauf verwiesen, dass der entlang der Gruber Straße bestehende Gehweg bis zu der in das Plangebiet abzweigenden Stichstraße ergänzt wird, was zur Minderung der Unfallgefahr beiträgt.

zu 6.: Pilotprojekt SolarHAy, kein Innovationsprojekt, sondern ein gigantisches Immobilienprojekt

zu 6.1. falsche Gebäudeausrichtung

In der ersten Bauphase ist nur für das Gebäude 4 sowohl eine solarthermische Anlage als auch eine Photovoltaikanlage geplant. Um einen ausreichenden winterlichen Wärmeertrag mit dieser solarthermischen Aufdachanlage zu erzielen wird eine möglichst exakte Südausrichtung benötigt. Für die photovoltaischen Solaranlagen zur Stromerzeugung ist eine Ausrichtung nach Süd mit möglichst steiler Dachneigung zur Maximierung des Winterstromertrags (35° rechnerisches Optimum) genauso möglich wie eine etwas weniger wirtschaftliche Ausrichtung nach Ost und West mit möglichst flacher Dachneigung; allerdings nicht unter 26°, da ansonsten ein ausreichender Verschmutzungsabbau durch Selbstreinigung nicht mehr gewährleistet ist.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Um für Folgeprojekte mit verschiedenen Dachausrichtungen zu zeigen, dass zur photovoltaischen Stromerzeugung eine Süd- wie auch eine West-Ostausrichtung möglich ist, wurde für das Bürogebäude in Bauphase 1 (und 2) eine West-Ost Dachausrichtung gewählt. Die verschiedenartige Ausrichtung der Gebäude (Wohngebäude mit solarthermischer Anlage nach Süd, Bürogebäude mit rein photovoltaischer Anlage nach Ost und West) ist zudem gezielt zur Umsetzung des „höfischen Charakters“ der Gebäudeanordnung gewählt worden.

Zu 6.2. unglaubliche Konzeption der Bauphasen

Die KWKK Energietechnik soll in Bauphase 1 die Energieautonomie des KWKK Solarhauses darstellen. Bei einer erfolgreichen Demonstration der KWKK Solarhaustechnik soll in Bauphase 2 dargestellt werden, dass diese Technik durch das Zusammenschalten der technischen Anlagen mehrerer Gebäude auch für Kleinsiedlungen umgesetzt werden kann.

Zu 6.3. gewerbliche Tankstelle

Die geplante Ladestation für Elektrofahrzeuge steht nur den im Plangebiet ansässigen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung, was ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Zu 6.4. Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Wohneinheitenzahl verankert (Parzelle 1 b, 1c, 3: 2 WE; Parzelle 4: 3 WE).

Zu Immobilieninteresse statt Innovationsprojekt

Das Pilotprojekt „Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge“ weist Modellcharakter für Einzelhaussysteme wie auch für Kleinsiedlungsanlagen und gemessen am Stand der Technik einen hohen Innovationsgrad auf. Die Aussagen zu einer Immobilienmaklertätigkeit von Frau Dr. Heyer entsprechen nicht der Wahrheit.

Beschluss: 14 : 1

Sitzungstag 06. Februar 2018

4. Weitere Beschlüsse:

4.1 Farbe Dachziegel:

Antrag auf zusätzliche Zulässigkeit anthrazitfarbener Dacheindeckungen.

Beschluss: 1 : 14

4.2 Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen ist eine nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 35 in der Fassung vom 27.06.2017 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“ nebst Begründung i.d.F. vom 27.06.2017 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen. Der so geänderte Entwurf und seine Begründung erhalten das Fassungsdatum vom 06.02.2018.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu dem von Büro U-Plan ausgearbeiteten Entwurf und **billigt** den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 06.02.2018** einschließlich der oben beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Auslegung erfolgt erst, wenn die erforderlichen städtebaulichen Verträge abgeschlossen sind.

Darüber hinaus ist der Ausgang des Verfahrens zum Bürgerbegehren / Bürgerentscheid ist abzuwarten.

Beschluss: 14 : 1

Tagesordnungspunkt 6	öffentlich	
Neuaufstellung Flächennutzungsplan: Behandlung der Stellungnahmen (Bereich westlich Gruber Straße, Billigungsbeschluss)		
lfd. Nr. 22	Anwesend: 14	Beschluss: 14 : 0

1.Mischgebiet an der Gruber Straße (M 5)

Entsprechend dem nun vorliegenden Bürgerbegehren über dessen Zulässigkeit der Gemeinderat in der GR-Sitzung im März 2018 entscheiden wird, ist sich der Gemeinderat einig, das neu dargestellte Mischgebiet westlich der Gruber Straße, entsprechend der Beschlussfassung am 30.01.2018, aus der Neuaufstellung Flächennutzungsplan herauszunehmen und stattdessen in diesem Bereich „landwirtschaftliche Fläche“ darzustellen.

Je nach Ausgang des Bürgerbegehrens / Bürgerentscheid kann im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung FNP das Mischgebiet an der Gruber Straße ggf. wieder aufgenommen werden.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 06. Februar 2018

2.Weitere Beschlüsse:

Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen ist eine nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs der Neuaufstellung Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung i.d.F. vom 18.07.2017 ist nach Maßgabe der Ausführungen und Einzelbeschlüsse vom 30.01.2018 zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen. Der so geänderte Entwurf und seine Begründung erhalten das Fassungsdatum vom 30.01.2018.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu dem von Planungsverband ausgearbeiteten Entwurf und **billigt** den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 30.01.2018** einschließlich der beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Gesamtfortschreibung des Regionalplans München:
3. Anhörung, Stellungnahme der Gemeinde Aying**

Ifd. Nr. 23

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0**1. Allgemeines:**

Die Gemeinde Aying hat sich zur Gesamtfortschreibung Regionalplan in der Fassung vom 10.12.2015 im Rahmen der 1. Anhörung mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.06.2016 geäußert.

Im Rahmen der 2. Anhörung hat sich die Gemeinde Aying mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.05.2017 geäußert.

Gegenstand der Anhörung ist der geänderte Entwurf der Gesamtfortschreibung in der Fassung vom 26.09.2017 und 05.12.2017 (Text mit Zielen und Grundsätzen, Begründung, Umweltbericht, Karte 2) **beschränkt auf die jeweils farblich kenntlich gemachten Änderungen** gegenüber dem vorherigen Entwurf. Nur zu diesen Änderungen sind Stellungnahmen möglich.

2. Beschluss:

Der Gemeinderat sieht keine neuen Änderungen veranlasst.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Tektur zum Bauantrag 2018/3:**

**Abbruch der bestehenden Halle und div. Nebengebäude, Neubau eines Betriebsgebäudes und einer Werkstatt, Nutzungsänderung des best. Büros in eine Wohnung, Strukturierung des bestehenden Materiallagers; hier: Errichtung einer Tiefgarage unter dem genehmigten Bürogebäude,
Römersiedlung 1, 85653 Aying OT Peiß**

Ifd. Nr. 24

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Mit Gemeinderatssitzung vom 12.01.2016 wurde das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Betriebs- sowie eines Werkstattgebäudes, die Nutzungsänderung des bestehenden Büros in eine Wohnung, sowie die Strukturierung des bestehenden Materiallagers hergestellt. Mit Bescheid des LRA München vom 24.04.2017 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung hierzu erteilt.

Gegenständlich wird hiervon eine Tektur beantragt. Die Tektur betrifft die Errichtung einer Tiefgarage unter dem genehmigten Bürogebäude. Die Tiefgarage erstreckt sich auf einer Länge von 51,62 m und hat eine Fläche von insgesamt 953,84 m². Die Abfahrt zur TG erfolgt von der Westseite. Die Abfahrtshöhe in die TG beträgt 2,70 m – 2,79 m. Die Neigung im Bereich der Rampe beträgt 4 % - 15 %. Das Gebäude im Bereich der TG – Abfahrt hat eine Wandhöhe von 3,24 m und eine Firsthöhe von 4,24 m. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 18° ausgeführt werden.

Die erforderlichen 26 Stellplätze welche für die Nutzung des Gesamtvorhabens notwendig sind, werden in den ursprünglichen Genehmigungsunterlagen oberirdisch dargestellt und sollen nun mit diesem Tekturantrag größtenteils in die Tiefgarage verlagert werden. In der Tiefgarage sind 25 Stellplätze im Plan dargestellt. Zwischenzeitlich wurde allerdings ein Freiflächenplan nachgereicht, der 10 weitere oberirdische Stellplätze nachweist. Somit stehen für das gesamte Areal 35 Stellplätze zur Verfügung. Dies ist ausreichend und entspricht der ursprünglichen Genehmigung.

Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Integrativer Kindergarten Dürrnhaar, Wilde Wiese:
Antrag Paritätischer Wohlfahrtsverband auf Gewährung
Faktor 4,5 plus X (Zusatzkraft für Integrationskinder)**

Ifd. Nr. 25

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Der Kindergarten Wilde Wiese ist als Integrativer Kindergarten anerkannt. Der Träger der Einrichtung kann unter bestimmten Voraussetzungen eine zusätzliche Fachkraft für die Betreuung der Integrationskinder (Kinder mit körperlich und / oder geistigen Einschränkungen bzw. Behinderungen) beantragen. Für diese Zusatzkraft gibt es eine extra Förderung durch den Freistaat (daher Faktor 4,5 plus x).

Allgemein

- Der Faktor 4,5 plus x kann nur vom Einrichtungsträger einer integrativen Einrichtung beantragt werden.
- Bei dem Faktor 4,5 plus x handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Gemeinde (folglich des Freistaat Bayerns). Daher ist ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderats sinnvoll.
- Bei Gewährung werden von den Kosten 40 % von der Kommune und 40 % vom Staat, also insgesamt 80 % übernommen, 20 % der Kosten bleiben beim Einrichtungsträger, fließen aber in die Regelung zur Betriebskostenerstattung ein.
- Voraussetzung für die Gewährung ist eine Betriebserlaubnis als integrative Einrichtung mit Vorhalten eines Therapieraums in der Kindertageseinrichtung.
- Die Zusatzkraft ist im KiBiG.web bei den Ist-Monatsdaten Personal einzupflegen und wird hier auch als Zusatzkraft (ZK) geführt.
- Die Zusatzkraft wird nicht im Anstellungsschlüssel berücksichtigt und hat daher keine Auswirkung auf den Anstellungsschlüssel.
- Die Zusatzkraft verfügt über eine Qualifikation als anerkannte Fachkraft mit abgeschlossener Ausbildung (z. B. Erzieher/-in, Sozialpädagoge/-in, Kindheitspädagoge/-in, Heilerziehungspfleger/-in, Heilerziehungspädagoge/-in).

Sitzungstag 06. Februar 2018

Antragstellung

Der Einrichtungsträger hat einen formlosen Antrag bei der Sitzgemeinde zu stellen. Dem Antrag sind genaue Angaben über Arbeitgeberbrutto, Arbeitszeit und Buchungsstunden der entsprechenden Kinder bzw. eine Berechnung für den Gewichtungsfaktor 4,5 plus x beizulegen.

Der Einrichtungsträger hat die Möglichkeit, bei den Basisdaten des Antrags, die Daten bereits im KiBiG.web einzugeben und die Erhöhung zu berechnen. Ein Ausdruck dieser Berechnung ist dem formlosen Antrag beizulegen.

Prüfung durch Bewilligungsbehörden

1. Prüfung des Antrags durch die Sitzgemeinde, ob

- die Notwendigkeit für eine Zusatzkraft besteht (von Seiten des Kreisjugendamt München besteht bei integrativen Einrichtungen ab 3 I-Kindern immer die Notwendigkeit bzw. der Bedarf, die Einrichtung zu unterstützen und die Kinder durch Zusatzkräfte zu fördern).
- das genannte Arbeitgeberbrutto im Abrechnungszeitraum angemessen ist. Die Höhe des förderfähigen Jahres-Arbeitgeberbrutto sollte sich am TVÖD orientieren. Richtwert für eine Vollzeitstelle ist ein Einkommen zwischen 50.000,- € und 60.000,- €.
- die Anzahl der Zusatzkräfte angemessen ist.
Empfehlung: Bei einer Gesamtsumme von 30 Buchungsstunden / Tag der I-Kindern, ist 1 Vollzeitstelle gerechtfertigt.
Beispiel: 2 I-Kinder mit je 7 Buchungsstunden
 2 I-Kinder mit je 4 Buchungsstunden
 1 I-Kind mit 8 Buchungsstunden
Berechnung: 7h + 7h + 4h + 4h + 8h = 30 h;
 dies entspricht 1 Vollzeitstelle Ersatzkraft
- Bei mehr oder weniger Buchungsstunden ist dies entsprechend anteilig zu berechnen.
- Eine Abweichung von der Empfehlung ist möglich.
- Bei einem Mehrbedarf ist eine schriftliche Begründung notwendig.

2. Anschließende Prüfung durch das Kreisjugendamt München

Nach Einvernehmen zwischen Gemeinde und Landratsamt ist der Einrichtungsträger darüber zu informieren, dass der Faktor 4,5 plus x gefördert wird und nun über das KiBiG.web die Beantragung abgeschlossen werden kann.

Der Faktor 4,5 + x ist jedes Jahr neu zu beantragen.

Sitzungstag 06. Februar 2018

Antragsgrundlagen Für KiGa „Wilde Wiese“:

Angaben für den Antrag 2017:

Gesamtbuchungsstunden der I-Kindern:

	Buchungszeit	Anzahl I-Kinder	Summe Buchungsstd.
Jan-Aug 2017	5-6h	2	12
	6-7h	1	7
	7-8h	2	16
			35
Sept-Dez 17	5-6h	1	6
	6-7h	2	14
	7-8h	1	8
			28

Jahres-Arbeitgeberbrutto in 2017: (bekannt) für 37,5h**Angaben für den Antrag 2018:**

Momentan besuchen 4 I-Kinder mit folgenden Buchungszeiten die Einrichtung (Situation ab Sept. noch nicht bekannt)

	Buchungszeit	Anzahl I-Kinder	Summe Buchungsstd.
Jan-Aug 18	5-6h	1	6
	6-7h	2	14
	7-8h	1	8
			28

Jahres-Arbeitgeberbrutto in 2018: (bekannt) für 37,5h

Sitzungstag 06. Februar 2018

Beurteilung des Antrags:

- In den Jahren 2017 und auch 2018 sind 4 I-Kinder in der Einrichtung Wilde Wiese – Dürrnhaar.
- Das genannte Arbeitgeberbrutto für die 37,5 Wochenstunden ist angemessen und liegt im Rahmen (Vollzeitstelle /39 Stunden wäre zwischen 50.000 und 60.000 €).
- Die Anzahl der Zusatzkräfte - hier 1 Zusatzkraft für 28 Buchungsstunden - ist angemessen.

Laut Auskunft des Verantwortlichen des Paritätischen, Herrn Walke, ist keine zusätzliche Neueinstellung erforderlich, eine jetzt schon vorhandene Kraft wird als Zusatzkraft deklariert. Der ohnehin gute Anstellungsschlüssel ändert sich im Jahr 2017 von durchschnittlich 8,4 auf 9,9; im Jahr 2018 von 8,0 auf 9,3 (Mindestanstellungsschlüssel 11,0).

Der Gemeinderat begrüßt die Schaffung einer Stelle für die Betreuung der Integrationskinder. Der Antrag auf Gewährung des Faktor 4,5 plus x für die Jahre 2017 und 2018 erfüllt die genannten Voraussetzungen.

Der Gemeinderat stimmt daher der Gewährung des Faktors 4,5 plus x für die Jahre 2017, 2018 und Folgejahre zu, sofern die Fördervoraussetzungen erfüllt sind.

Beschluss: 15 : 0

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben