

Sitzungstag 07. Februar 2017

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 07. Februar 2017

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja	Top 11	
Josef Bachmair	ja		Top 9
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier		nein	entschuldigt
Franz Inselkammer	ja		
Johann Lechner		nein	entschuldigt
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald		nein	entschuldigt
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck		nein	entschuldigt
Peter Wagner		nein	entschuldigt
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: Architekt. Hr. Baumann
(Top 4) -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Sitzungstag 07. Februar 2017

Gemeinde Aying

Aying, den 31. Januar 2017

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am Dienstag, den 07. Februar 2017, 19.00 Uhr
findet im Rathaus in Aying (Sitzungssaal) eine

Sitzung des Gemeinderates

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

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

Tagesordnung:

Öffentlich:

Beginn: 19.00 Uhr

1. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
2. **Genehmigung des Protokolls:** Gemeinderatssitzung vom 17.01.2017
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf, Nord-West“:** Behandlung der Stellungnahmen § 4 Abs. 2 und § 3 Abs.2 BauGB; Billigungsbeschluss
5. **Bauantrag-Nutzungsänderung 2016/50:** Einbau Büro im KG und Einbau Wohnung im EG, Rosenheimer Landstraße 6 a, 85653 Aying;
6. **Bauantrag-Nutzungsänderung 2016/51:** Einbau Wohnung im Dachgeschoss, Rosenheimer Landstraße 6, 85653 Aying;
7. **Bauantrag-Nutzungsänderungen 2017/2:** Einbau Wohnung im Dachgeschoss, Rosenheimer Landstraße 6a, 85653 Aying;
8. **Bauantrag 2017/1 :** Anbau Wintergarten an EFH, Hopfenweg 2, 85653 Aying;
9. **Neubau Pfarrsaal mit Sicherung Erdstall:** Zuschussantrag Katholische Kirchenstiftung St. Andreas in Aying
10. **Verkauf von Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 31, „Großhelfendorf Nordwest“; Festlegung der Verkaufsbedingungen**
11. **Vollzug Art. 6 BayStrWG:** Widmung des selbstständigen Geh- und Radweges entlang der St 2078 zum südöstl. P&R Aying

Sitzungstag 07. Februar 2017

Nichtöffentlich:

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 1	öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters	
lfd. Nr. 20	Anwesend: 12
Beschluss: - : -	

Verein Dorfleben und Soziales in der Gemeinde Aying e.V.

Frau Nicole Reek hat im Verein die Stelle zur Koordinierung der Seniorenangelegenheiten übernommen.

Sprechstunden sind Dienstag und Donnerstag, 14.00 – 16.00 Uhr

Emmeramsbrunnen Kleinhelfendorf

Die Gemeinde Aying hat bekanntermaßen das Grundstück um den historischen Brunnen übernommen. Sanierungsmaßnahmen sind geplant. Ein Dankeschreiben von Hubert Bechteler, Großhelfendorf, wird verlesen.

Sitzungstag 07. Februar 2017

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Genehmigung des Protokolls: Gemeinderatssitzung vom 17.01.2017	
lfd. Nr. 21	Beschluss: 12 : 0
Anwesend: 12	

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.01.2017 mit 12 : 0 Stimmen.

Tagesordnungspunkt 3	öffentlich
Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung	
lfd. Nr. 22	Anwesend: 12
Beschluss: - : -	

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

- Abschluss Erbbaurechtsvertrag: Gemeinde Aying ./ Baugesellschaft München Land GmbH (Aying, Am Bahnhof)
- Arbeitssitzung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Gruber Straße in Großhelfendorf:
Vorstellung Solarhauskomplex Aying mit Kraft-Wärme-Kraftstoff-Kopplung und Wasserstoff als Stromspeicher und Kraftstoff für Elektrofahrzeuge
„Projekt SolarHAy – Solar Hydrogen Home Aying“

Tagesordnungspunkt 4	öffentlich
Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf, Nord-West“: Behandlung der Stellungnahmen § 4 Abs. 2 und § 3 Abs.2 BauGB; Billigungsbeschluss	
lfd. Nr. 23	Anwesend: 12
Beschluss: - : -	

1. Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.04.2016 die Aufstellung der 21. Änderung Flächennutzungsplan und parallel dazu die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 32 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nord-West“ wurde am 10.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung am 10.05.2016 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 10.05.2016 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.

Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.11.2016 behandelt. Soweit sie berücksichtigt werden konnten, sind sie daraufhin in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 „Großhelfendorf Nord-West“ eingearbeitet worden. Die Planung ebenso wie die Planbegründung erhielt jeweils das Fassungsdatum vom 08.11.2016

In der Zeit vom 07.12.2016 bis 13.01.2017 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung – öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nord“ statt. Zur gleichen Zeit fand die erneute Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 13.01.2017 gegeben.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat mit der Sitzungsladung 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 07. Februar 2017

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

2.1 Regierung Oberbayern, Stellungnahme vom 30.12.2016

Sachvortrag:

Der Bebauungsplan steht mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 12 : 0

2.2 Landratsamt München - Stellungnahme Bereich Bauen vom 18.01.2017

Sachvortrag:

1. Die Stellplätze für Parzelle 16 sollen mit entsprechendem Planzeichen durch Festsetzungen der Parzelle 16 zugeordnet und als Stellplätze festgesetzt werden.

Abwägung:

Der Anregung sollte entsprochen werden, um die GSt (Gemeinschaftsstellplätze) eindeutig als der Parzelle 16 zugeordnet festzusetzen.

Beschluss:

Die Stellplätze zu Parz. 16 werden mit dem Planzeichen entsprechend der Nr. 15.3 der Anlage PlanZV mit dem Planzeichen „GSt zugeordnet zu Parzelle 16“ dargestellt. Das Planzeichen mit der Zuordnungsangabe wird unter Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

2. Die Vermaßung der Bauräume ist zu ergänzen und als Festsetzung mit Planzeichen aufzunehmen. Sollte die Vermaßung als Hinweis bestehen bleiben, ist ein Maßstabsbalken bzw. eine Referenzlinie auf dem Plan darzustellen. Ein Maßstab von 1:500 wird empfohlen.

Abwägung:

Da die Vermaßung bei den individuell gestalteten Baurumen und kurvig verlaufenden Straßen sehr aufwändig und unübersichtlich werden kann, sollte die Plandarstellung im Maßstab 1 : 500 erfolgen, wobei die vorhandene Vermaßung als Hinweis bestehen bleiben und ein Maßstabsbalken als Referenzlinie aufgenommen werden sollte. Da der Bebauungsplan jedem Planer der einzelnen Gebäude in digitaler Form überlassen werden kann, sind daraus alle Maße jederzeit noch genauer nachvollziehbar und ablesbar.

Beschluss:

Die Vermaßung der Bauräume bleibt im Wesentlichen unverändert als Hinweis bestehen. Die Plandarstellung auf Papier wird auf den Maßstab 1 : 500 vergrößert und mit einem Maßstabsbalken als Referenzlinie versehen.

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

3. Die rot-gestrichelte Linie für Garagen und Carports ist auf den Parzellen 1,2,5 und 14 zu vervollständigen.

Abwägung:

Der Anregung sollte entsprochen werden.

Beschluss:

Die rot-gestrichelte Linie für Garagen und Carports auf den Parzellen 1, 2, 5 und 14 wird vervollständigt.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

4. Die Straßenbegrenzungslinie östlich von Parzelle 6 bzw. des öfftl. Spielplatzes ist zu ergänzen.

Abwägung:

Da der Wartungsweg eine öffentliche Verkehrsfläche ist und auch mit diesem Planzeichen in Goldocker dargestellt wurde, müsste er auch eine Straßenbegrenzungslinie erhalten. Es wäre auch denkbar, den Wartungsweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Wartungsweg“ festzusetzen. Damit könnte die Straßenbegrenzungslinie an der Straße bleiben, wo sie auch hingehört und müsste nicht den gesamten Wall und den Wartungsweg einschließen.

Beschluss:

Der Wartungsweg wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Wartungsweg“ festgesetzt. Das Planzeichen mit der Zuordnungsangabe wird unter Festsetzungen aufgenommen. Die Straßenbegrenzungslinie bleibt damit unverändert.

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

5. Der nördliche Abfanggraben ist farbig als öffentliche Grünfläche anzulegen. Es wird angesprochen, diese Fläche im Hinblick auf die Verwendung als Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 32 ganz aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 31 heraus zu nehmen, um Widersprüche zwischen den Planungen zu vermeiden.

Abwägung:

Der Abfanggraben ist bewusst nicht grün unterlegt, da er nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 31 ist nicht möglich, da die Festsetzung als Abfanggraben für diesen B-Plan erforderlich ist. Die Planung sollte also in der bestehenden Form beibehalten werden. Jedoch sollte dann aus der Festsetzung A 9.4 „Abfanggraben mit Wall zum Schutz gegen Niederschlagswasser auf öffentlicher Grünfläche nördlich der Wohnbaugrundstücke“ der Begriff „auf öffentlicher Grünfläche“ entfernt werden. Damit würde für den B-Plan Nr. 31 nur der Abfanggraben mit Wall festgesetzt werden. Weiter sollte dann diese Fläche als Ausgleichsfläche mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt und grün angelegt werden, wobei alle Festsetzungen, die für die Ausgleichsfläche erforderlich sind, bereits eingestellt werden sollten. Diese Ausgleichsfläche wird als Ausgleichsfläche für den „B-Plan Nr. 32“ angelegt. Unter Hinweis, in der Begründung und im Umweltbericht, sollte vermerkt werden, dass diese Fläche für den nachfolgenden B-Plan Nr. 32 als Ausgleichsfläche vorgesehen ist. Im B-Plan Nr. 32 würde diese Fläche dann nicht in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Für den Ausgleich des B-Planes 32 wird auf die im B-Plan Nr. 31 dem B-Plan Nr. 32 zugeordnete Ausgleichsfläche zurückgegriffen.

Sitzungstag 07. Februar 2017

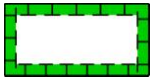
Die derzeit auf der bestehenden Wasserleitung dargestellte Gehölzpflanzung (Hinweis B 10) sollte weiter nach Osten verschoben werden, um die Leitungstrasse freizuhalten. Außerdem könnte dadurch die Eingrünung, von der nordöstlich vorbeiführenden Straße ausgesehen, verbessert werden.

Anmerkung: Eine gewisse Unwägbarkeit liegt darin, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Verfahren des B-Planes Nr. 32 sich noch ändern könnten, nachdem der B-Plan Nr. 31 bereits Rechtskraft erlangt hat. Dies würde dann eine Änderung des B-Planes Nr. 31 nach sich ziehen.

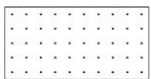
Beschluss:

Die Festsetzung A 9.4 „Abfanggraben mit Wall zum Schutz gegen Niederschlagswasser auf öffentlicher Grünfläche nördlich der Wohnbaugrundstücke“ wird geändert auf:

A 9.4 „Abfanggraben mit Wall zum Schutz gegen Niederschlagswasser nördlich der Wohnbaugrundstücke“. Die Plandarstellung des Abfanggrabens mit Wall wird entsprechend der Festsetzungen als Ausgleichsfläche mit TT-Signatur in Grün und mit folgenden Festsetzungen vorgenommen.



Ausgleichsfläche
Aufwertung gemäß den nachfolgenden Festsetzungen



Extensives Grünland
Einsaat mit RSM-Regio-Saatgut Frischwiese (gem. FLL-Empfehlungen)
Ursprungsgebiet 17 – Südliches Alpenvorland), extensive Pflege, (2-malige Mahd nach dem 01.07., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, das Schnittgut ist abzufahren)



Heckenpflanzung aus autochthonem Pflanzmaterial
Bäume (Heister 2xv. 200 – 250), Anteil Bäume 10 %

Unter **Hinweise**, in der Begründung und im Umweltbericht wird vermerkt, dass diese Fläche für den nachfolgenden B-Plan Nr. 32 als Ausgleichsfläche zugeordnet wird.

Ziff. B 11 der Hinweise zum Bebauungsplan (Extensivgrünland auf Ausgleichsfläche) entfällt ersatzlos.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

6. Bei Festsetzung A 4.3 ist die maximale Tiefe der Baugrenzen- und Baulinien durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Dachüberstände anzugeben.

Abwägung:

Die Anregung sollte übernommen und eine maximale Tiefe der Überschreitung von z. B. 1,5 m zugelassen werden.

Beschluss:

Festsetzung A 4.3 wird folgendermaßen neu formuliert:

„Soweit die festgesetzte GRZ eingehalten wird, sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände *bis zu 1,5 m* zulässig, wenn sie mindestens 2,5 m von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze entfernt bleiben.“

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

7. Die Festsetzung A 4.4 enthält Widersprüche und es wird darum gebeten, dies zu überprüfen und evtl. zu ändern.

Abwägung:

Die unterschiedlichen Regelungen zu den Überschreitungen der Baulinien sind bewusst gewählt worden, um diejenigen eingeschossigen Erker, die im Erdgeschoss liegen, mit großzügigeren Überschreitungsmöglichkeiten zu versehen, als beispielsweise Erker im Obergeschoss. Damit soll einerseits die Möglichkeit der Abschirmung der Terrassen bei den Doppelhäusern gegeben und der Anreiz für Wintergärten als passive Sonnenenergienutzung erhöht werden. Allenfalls wäre noch denkbar, diese erdgeschossigen Vorbauten bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche zum Doppelhausnachbargrundstück zuzulassen und die Vorbauten auch als Winkelbauten über zwei Geschosse zuzulassen. Eine Doppelung der Vorbauten an einer Fassade sollte auf jeden Fall ausgeschlossen werden. Insgesamt würde es jedoch zu einer ruhigen Fassadengestaltung beitragen, wenn neben Balkonen nur erdgeschossige Vorbauten zugelassen werden.

Beschluss:

Soweit die zulässige GRZ eingehalten wird, sind Überschreitungen der Baulinien bei Doppelhäusern zulässig durch

- Balkone, wenn sie die Baulinie nicht mehr als 1,5 m überschreiten und mindestens 2,5 m von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze entfernt bleiben; Balkone dürfen die gesamte Breite der Außenwand der jeweiligen Doppelhaushälfte in Anspruch nehmen.
- Erdgeschossige Vorbauten mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, wenn sie die Baulinie nicht mehr als 3,00 m überschreiten. Sie dürfen ohne Abstandsfläche an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangeführt werden und dürfen bis zu zwei Drittel der Breite der Außenwand der jeweiligen Haushälfte in Anspruch nehmen.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

8. In der Festsetzung A 4.4 ist noch die maximale Tiefe der Rücksprünge von den Baulinien anzugeben.

Abwägung:

Diese Anregung kann übernommen werden mit einem Rücksprungsmaß von beispielsweise max. 1,50 m.

Beschluss:

In der Festsetzung A 4.4 wird die Tiefe der Rücksprünge von den Baulinien auf maximal 1,5 m begrenzt.

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

9. Die Festsetzung A 5.2.2.1, 2. Absatz bestimmt, dass die Wandhöhenfestsetzung für Wandhöhe der Dachlaternengeschosse nicht gilt. Dies ist angeblich so nicht möglich, da sich auch bei Dachlaternengeschossen Wandhöhen ergeben. Außerdem sei zu prüfen, ob für das zurückgesetzte Dachgeschoss ebenfalls der in Absatz 1 festgesetzte Dachneigungsspielraum gelten soll.

Abwägung:

Die Wandhöhenfestsetzung wurde hier bewusst ausgesetzt, da sich bei Dachlaternen je nach Dachneigung und Breite des Dachgeschosses unterschiedliche Wandhöhen ergeben, die ohnehin die Abstandsflächen einhalten müssen und dadurch sowie durch die festgesetzte Firsthöhe und die zulässige Dachneigung begrenzt sind. Dabei kann eine maximale Wandhöhe von 8,4 m entstehen. Es wäre also denkbar, eine Wandhöhenfestsetzung bis max. 8,4 m zuzulassen. Der Dachneigungsspielraum sollte auch für die Laternengeschosse gelten, wobei davon auszugehen ist, dass die minimale Dachneigung zur Anwendung kommen wird, da hierdurch die bessere Nutzung des Dachraumes möglich ist. Dass diese Regelung hier gilt, ist durch den Einleitungssatz: „Für Parzelle 16 gilt darüber hinaus:“ eindeutig klargestellt.

Beschluss:

Für die Dachlaternen wird festgesetzt, dass die Wandhöhe maximal 8,4 m betragen darf. Die Gültigkeit des Dachneigungsspielraumes bleibt für die zurückgesetzten Dachgeschosse erhalten.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

10. Ziff. A 5.2.2.1 sollte Dachgauben nur dann zulassen, wenn kein zurückgesetztes Dachgeschoss errichtet wird.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Ziff. A 5.2.2.1 wird dahingehend ergänzt, dass Dachgauben nur dann zulässig sind, wenn kein zurückgesetztes Dachgeschoss errichtet wird.

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

11. In Ziff. A 5.2.6 wird festgesetzt, dass für Quergiebel die Wandhöhenbeschränkung nicht gelten soll. Dies ist angeblich so nicht möglich, da sich auch hier Wandhöhen ergeben. Stattdessen sollte eine zulässige Überschreitung der Wandhöhe festgesetzt werden.

Abwägung:

Die Wandhöhe von Quergiebeln ergibt sich aus der Festsetzung, dass diese mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben müssen und aus der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit der Breite. Da die Breite nicht festgesetzt werden darf und die Firsthöhe in Abhängigkeit vom ebenfalls nicht festgesetzten Hauptfirst ebenfalls variabel ist, ist es nur schwerlich möglich, eine vernünftige Wandhöhenbegrenzung zu ermitteln. Die Wandhöhe darf so weit überschritten werden, wie sich das aus der zulässigen Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung und der gewählten Breite des Quergiebels ergibt. Es wäre denkbar, festzusetzen, dass die Breite von Quergiebeln nicht breiter sein darf, als die Breite des Hauptgiebels. Bei der maximalen Wandhöhe von 6,50 m würde sich bei einer angenommenen sinnvollen Mindestbreite der Quergiebel von z. B. 5,0 m und bei Ausnutzung der maximalen Dachneigung von 30 ° bei einem 11,0 m breiten Hauptgiebel eine Wandhöhe von 7,73 m an der Traufseite des Quergiebels ergeben. Es war jedoch von der Gemeinde beabsichtigt, die Festsetzungen möglichst schlank zu gestalten, was hier jedoch – wie bei jeder Schlankheitskur – eher zum Jojo-Effekt führt. Es wäre also zu empfehlen, eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe zuzulassen, bis zu der Wandhöhe, die sich aus den sonstigen einschlägigen und eindeutigen Festsetzungen ergibt. Eine Mindestbreite sollte dabei ebenfalls nicht festgesetzt werden.

Beschluss:

Für Quergiebel wird eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe zugelassen, und zwar bis zu der Wandhöhe, die sich aus den sonstigen einschlägigen und eindeutigen Festsetzungen des B-Plans 31 A 5.2.6 (0,5 m unter dem Hauptfirst und gleiche Dachneigung) ergibt.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

- 12.** Die Garagenbauräume für die aus Schallschutzgründen erforderlichen Garagen auf Parz. 16 sollten dahingehend ergänzt werden, dass dort nur Garagen zulässig sind.

Abwägung:

Die Garagen sind als schallschutzrelevante Gebäude erforderlich, um die dahinter liegende Bebauung zu ermöglichen und damit quasi als zwingend festgesetzt (sh. A 11.5 Bauabfolge).

Beschluss:

Die Garagenbauräume für die Garagen auf Parzelle 16 werden dahingehend ergänzt, dass dort nur Garagen zulässig sind mit einer zwingenden Wandhöhe und Firsthöhe entsprechend der diesbezüglichen Anlage zum Bebauungsplan (Immissions-Gutachten Müller BBM).

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

- 13.** Für Ziff. A.6.3 fehlt die Rechtsgrundlage. Es wird vorgeschlagen, eine gestalterische Festsetzung zu verwenden, z. B.: „Garagen und Carports, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen durchgehend und profilgleich ausgeführt werden“.

Abwägung:

Nach aktueller Rechtsprechung ist diese Festsetzung nicht durchsetzbar, da der Zweitbauende nicht von der Willkür des Erstbauenden abhängig gemacht werden kann. Da ohnehin der Maßstab für den Planteil auf 1 : 500 vergrößert werden sollte, wäre nun auch eine Baulinie für den Garagenbauraum zeichnerisch umsetzbar und auch ablesbar. Alle weiteren Festsetzungen wie zwingende Höhe und Dachneigung sind schon enthalten.

Beschluss:

Für die straßenseitige Begrenzung derjenigen Garagen, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, wird eine Baulinie als Planzeichen und zeichnerische Festsetzung eingeführt.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

14. Ziff. A 6.4. müsste um den Begriff „Baulinien“ ergänzt werden (sh. Parz. 14).

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Ziff. A 6.4. wird folgendermaßen ergänzt: „...seitlich an die Baugrenzen *und Baulinien* der Hauptgebäude anschließen.“

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

15. Ziff. A 6.5. sollte ergänzt werden, dass die seitlichen Abstände „an der kürzesten Stelle“ 1,0 m betragen.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Ziff. A 6.5. wird folgendermaßen ergänzt: „...sind mit 1,0 m *an der kürzesten Stelle* festgesetzt...“

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

16. Es wird angemerkt, dass in Ziff. A 8.5. der Begriff „Ost-West-Gefälle“ in „West-Ost-Gefälle“ geändert werden müsste, da das Gelände im Westen höher ist, als im Osten.

Abwägung:

Die Anmerkung stimmt zwar für den Bestand im südlichen Bereich der unter A. 8.5. beschriebenen Fläche, da das vorhandene Gelände dort um knapp 50 cm von Ost nach West fällt. Im Norden ist das Gelände im Osten um ca. 10 cm höher, als quasi eben. Es ist jedoch aufgrund der Anbindungen an Straßen und Nachbargeländehöhen erforderlich, die Erschließungsstraße im Osten deutlich höher anzulegen, wodurch die neue Geländefestsetzung erst erforderlich wird. Das neu geplante Gelände wird dann ein Gefälle von Ost nach West aufweisen, und zwar von ca. 1,0 m im südlichen Bereich und ca. 20 cm im nördlichen Bereich. Es wäre zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzung hilfreich, die Anhebung der Erschließungsstraße bis zu ca. 1,20 m gegenüber dem bestehenden Gelände aus Gründen der Anbindung an die Nachbargrundstücke im Süden und an den Straßenverlauf im Osten zu dokumentieren.

Beschluss:

Die Bezeichnung Ost-West-Gefälle ist für das geplante Gelände richtig und bleibt bestehen.

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

17. Der Begriff „Pflanzgebot“ ist nicht zutreffend.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Der Begriff „Pflanzgebot“ in den Festsetzungen A 9.6 und A 9.7 wird durch den Begriff „Baum zu pflanzen“ ersetzt.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Sachvortrag:

18. Der Hinweis unter B 12 ist als Festsetzung aufzunehmen.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden, da dies bereits in der letzten Beschlussfassung enthalten war und nur versehentlich unter Hinweise aufgenommen wurde.

Beschluss:

Der diesbezügliche Beschluss vom 08.11.2016 ist umzusetzen, indem der Hinweis unter B 12 (Trafostation) als Festsetzung nach „A Festsetzungen zum Bebauungsplan“ verschoben wird.

Beschluss: 12 : 0

Sachvortrag:

19. Der Begriff „auf Flächennutzungsplanebene“ in der Begründung unter Punkt 12 sollte wohl richtig „auf Bebauungsplanebene“ heißen.

Abwägung:

Die Anmerkung ist richtig. Der Begriff sollte geändert werden.

Beschluss:

In der Begründung auf Seite 18 unter Punkt 12. Methodik wird der Begriff „auf Flächennutzungsplanebene“ durch den Begriff „auf Bebauungsplanebene“ ersetzt.

Beschluss: 12 : 0

2.3 Stellungnahme Bereich Kreisheimatpfleger vom 11.12.2016

Sachvortrag:

Es werden keine weiteren Einwendungen vorgebracht. Die Zustimmung bezieht sich auch auf die vorgenommenen planerischen bzw. redaktionellen Änderungen. Besondere Zustimmung findet die Herausstellung der Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im östlichen und westlichen Teil des Gemeindegebiets.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

2.4 Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 07.12.2016

Sachvortrag:

Keine weiteren Angaben

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 12 : 0

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 11.01.2017

Sachvortrag:

Die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gilt im gesamten Plangebiet (Art. 7 Abs.1 DSchG). Punkt 7 der Begründung ist dem (richtig formulierten) Punkt 18 der Hinweise und dem Umweltbericht entsprechend umzuformulieren.

Abwägung:

Die Gemeinde lässt derzeit durch ein Fachbüro in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege einen Großteil des Plangebiets hinsichtlich eventuell vorhandener Bodendenkmäler untersuchen. Damit sollte die Erlaubnispflicht für die späteren Einzelbauvorhaben entfallen, da eventuell auftretende Bodendenkmäler bereits im Vorfeld abschließend abgehandelt werden. Punkt 7 der Begründung (Altlasten und Bodendenkmäler) sowie Punkt 18.2 der Hinweise (Meldepflicht) und Punkt 3.7 des Umweltberichtes (Mensch, Kultur- und Sachgüter – Auswirkungen des Vorhabens) werden dahin gehend aufeinander abgestimmt, dass die Erlaubnispflicht für das gesamte Plangebiet gilt. Die Erlaubnis hierfür wurde bereits erteilt.

Beschluss:

Punkt 7. der Begründung wird angepasst und folgendermaßen formuliert: „Aufgrund des vom Plangebiet berührten Bodendenkmals „Siedlung der Bronze- oder Eisenzeit (D-1-8036-0142)“ sowie der im nördlichen Bereich betroffenen „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)“ (D-1-8036-0074) bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich des gesamten Plangebietes einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG.“

Entsprechend Punkt 18.2 der Hinweise und die Textstelle Seite 18, Punkt 6., „Auswirkungen des Vorhabens“, zweiter Absatz bleibt => Erlaubnispflicht innerhalb des gesamten Plangebietes.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

2.6 Zweckverband München Südost , Stellungnahme vom 19.12.2016

Sachvortrag:

Es wird bezüglich der Abwasserbeseitigung auf eine frühere Stellungnahme verwiesen. Bezüglich der Sammelplätze für Abfallbehälter für Parzelle 16 wird deren Notwendigkeit für die Beseitigung und Verwertung der Abfälle von 12 Wohnungen betont.

Abwägung:

Die Bereitstellung eines Sammelplatzes für die Abfallbeseitigung und –verwertung wird im Zuge der Genehmigungs- bzw. des Freistellungsverfahrens geregelt. Eine frühzeitige Festlegung wird im derzeitigen Planungsstand nicht für erforderlich gehalten.

Beschluss:

Eine Festsetzung für Sammelplätze für die Abfallbehälter der auf Parzelle 16 geplanten Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht getroffen.

Beschluss: 12 : 0

Keine Äußerung / keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

- IHK München und Oberbayern, 12.01.2017
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 11.01.2017
- Wasserwirtschaftsamt München, 28.12.2016
- LRA München, Untere Naturschutzbehörde und Immissionsabteilung

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bund Naturschutz, Ortsgruppe Aying Hr Hessel
Wasserversorgungsverband Helfendorf
KIZ-Projekte GmbH Hr. Muth
REWE Mohr Bernd
Bayernwerk, Netzcenter Taufkirchen
Smart-one
Freiwillige Feuerwehr Helfendorf
SWM
Telekom
Bayernwerk Netzcenter Taufkirchen

Sitzungstag 07. Februar 2017

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

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.

4. Sonstige Änderungen nach Anmerkung Erschließungsplanung INFRA vom 02.03.2016

Sachvortrag:

In der Stellungnahme zum Auditbericht des Ingenieurbüros Winzinger wird vom Erschließungsplaner unter Punkt 13 MIV angemerkt, dass die außerorts vorgesehene Baumreihe entlang der Staatsstraße im neuesten Stand des Bebauungsplanes auf die der Staatsstraße abgewandte, westliche Wallseite verschoben wird.

Abwägung:

Da diese Verschiebung offensichtlich aus Sicherheitsgründen (Sichtbeziehungen) erforderlich ist, muss der Anregung wohl gefolgt werden. Die auf der Westseite des Walls vorgesehene Gehölzpflanzung sollte als Unterpflanzung der Baumreihe erhalten bleiben.

Beschluss:

Die auf dem Wall westlich der Staatsstraße festgesetzte Baumreihe wird auf die der Staatsstraße abgewandte westliche Wallseite verschoben, wobei die festgesetzte Gehölzpflanzung als Unterpflanzung bestehen bleibt.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

5. 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 des Bebauungsplanes Nr. 31 in der Fassung vom 08.11.2016 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nord-West“ nebst Begründung i.d.F. vom 08.11.2016 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu dem von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 und **billigt** den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 07.02.2017** einschließlich der oben beschlossenen Änderungen.

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

Beschluss: 12 : 0

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Bauantrag-Nutzungsänderung 2016/50:
Einbau Büro im KG und Einbau Wohnung im EG, Rosenheimer
Landstraße 6 a, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 24

Anwesend: 12

Beschluss: 11 : 1

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Peiß, Unteres Dorf“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem eines MD (Dorfgebietes).

Mit Bescheid vom 08.06.1990 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt. Hierzu sind noch zahlreiche Tekturanträge eingereicht worden. Die Genehmigung erfolgte damals nach § 34 BauGB. Allerdings betrifft lediglich die 4. Tektur, welche mit Datum vom 07.07.1992 bauaufsichtlich genehmigt wurde, das aktuelle Vorhaben. Genehmigt wurde hierbei im Anwesen Rosenheimer Landstraße 6 a ein Büro im EG und Kellerräume/Abstellräume im KG. In der Gesamtheit aller genehmigten Anträge sind im ganzen Gebäudekomplex 3 Wohnungen mit einer GF-Wohnen von 534 m² genehmigt. (Max. zulässige Anzahl an WE 5; max. zulässige GF-WO 534 m²).

Gegenständlich ist der Einbau eines Büros im KG sowie der Einbau einer 4. Wohneinheit im EG beantragt, welche allerdings bereits im Bestand so schon seit längerem genutzt wird.

Durch den Einbau einer weiteren Wohneinheit im EG mit einer GF-Wohnen von ca. 154,61 m² ergibt sich eine neue Gesamt GF-Wohnen von ca. 688, 61 m². Dies überschreitet die max. zulässige GF für Wohnen (534 m²) um die beantragten 154,61 m². Durch den Einbau eines Büros im KG, welches kein Vollgeschoss ist, ergibt sich keine Mehrung in der GF.

Für den gegenständlichen Antrag auf Nutzungsänderung ist deshalb eine Befreiung von der max. zulässigen GF von Wohnen (534 m²) notwendig.

Das Eigentum der gegenständlichen Räumlichkeiten wurde bereits mit Eintragung ins Grundbuch am 02.12.1992 als Wohnungseigentum gebildet. Zu diesem Zeitpunkt war für dieses Gebiet noch kein Bebauungsplan vorhanden. Damals wurde kein Bauantrag bezüglich dieser Nutzungsänderung gestellt. Ein Antrag auf Nutzungsänderung wäre 1992 (also vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Veränderungssperre) nach § 34 BauGB zu beurteilen und zu genehmigen gewesen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Veränderungssperre ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.11.1994 beschlossen worden. Die Veränderungssperre trat mit Datum vom 30.11.1994 in Kraft, der Bebauungsplan wurde am 27.11.1997 rechtskräftig.

Sitzungstag 07. Februar 2017

Für die Umnutzung der Räumlichkeiten besteht ein Bedarf von insgesamt 4 Stellplätzen. Diese sind im Plan dargestellt. Gemäß Darstellung im Plan ist von der östlichen Gebäudeseite bis zu den im Osten angeordneten Stellplätzen eine durchgängige Breite von 3,00 m gegeben. Allerdings sind für die jeweiligen Hauseingänge auf der Ostseite Eingangsüberdachungen mit Podest vorhanden. Ob die Stellplätze daher tatsächlich so nutzbar sind, ist durch das LRA im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Nach Ansicht des Gemeinderates kann für diesen „Altbestand (= Bestandsnutzung vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes)“ aus dem o.g. Grund eine Befreiung von der Festsetzung der max. zulässigen GF von 534 m² mit einer Überschreitung von 154,61 m² erteilt werden.

Weiterhin wird das Einvernehmen zum Einbau des Büros in das KG erteilt.

Beschluss: 11 : 1

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Bauantrag-Nutzungsänderung 2016/51:
Einbau Wohnung im Dachgeschoss, Rosenheimer Landstraße 6,
85653 Aying;**

Ifd. Nr. 25

Anwesend: 12

Beschluss: 11 : 1

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Peiß, Unteres Dorf“ und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan stellt für dieses Gebiet ein Dorfgebiet (MD) dar.

Mit Bescheid vom 08.06.1990 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt. Hierzu sind noch zahlreiche Tekturanträge eingereicht worden. Allerdings betrifft keiner der Tekturanträge den gegenständlichen Speicherraum im Dachgeschoss.

Mit dem ebenfalls mit Sitzung vom 07.02.2017 behandelten Antrag zum Einbau eines Büros im KG sowie dem Einbau einer Wohnung im EG (2016/50) befinden sich nun im gesamten Gebäudekomplex 4 Wohnungen mit einer GF-Wohnen von ca. 688,61 m² (Max. zulässige Anzahl WE 5; max zulässige GF-WO 534 m², befreit auf 688,61 m²).

Gegenständlich ist der Einbau einer Wohnung in das DG beantragt, wobei diese Wohnung bereits im Bestand seit längerem so genutzt wird.

Durch den Einbau der Wohneinheit im DG – welches kein Vollgeschoss ist – wird die Geschossfläche-Wohnen nicht weiter überschritten und bedarf somit keiner Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch den Einbau dieser weiteren WE (mit der nun beantragten Wohneinheit insg. 5 WE vorhanden) i.V.m der Befreiung im Rahmen des Bauantrags AZ: 2016/50 ist nun allerdings die max. Anzahl an WE die nach Bebauungsplan für dieses Gebäude zulässig sind, ausgeschöpft. Bei weiteren Anträgen zu Nutzungsänderungen (weitere WE) ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Sitzungstag 07. Februar 2017

Das Eigentum der gegenständlichen Räumlichkeiten wurde bereits mit Eintragung ins Grundbuch am 02.12.1992 als Wohnungseigentum gebildet.

Für den Einbau dieser WE im Dachgeschoss werden die nach Bebauungsplan geforderten 2 Stellplätze im Plan dargestellt. Gemäß Darstellung im Eingabeplan ist von der östlichen Gebäudeseite bis zu den im Osten angeordneten Stellplätzen eine durchgängige Breite von 3,00 m gegeben. Allerdings sind für die jeweiligen Hauseingänge auf der Ostseite Eingangsüberdachungen mit Podest vorhanden. Ob die Stellplätze daher tatsächlich so nutzbar sind, ist durch das LRA München im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Für den Bauantrag sind keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben wird erteilt.

Beschluss: 11 : 1

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Bauantrag-Nutzungsänderungen 2017/2:
Einbau Wohnung im Dachgeschoss, Rosenheimer Landstraße 6a,
85653 Aying;**

Ifd. Nr. 26

Anwesend: 12

Beschluss: 11 : 1

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Peiß, Unteres Dorf“ und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan stellt für dieses Gebiet ein Dorfgebiet (MD) dar.

Mit Bescheid vom 08.06.1990 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt. Hierzu sind noch zahlreiche Tekturanträge eingereicht worden. Allerdings betrifft keiner der genehmigten Tekturanträge den gegenständlichen Speicherraum im Dachgeschoss. Mit den ebenfalls mit Sitzung vom 07.02.2017 behandelten Anträgen zum Einbau eines Büros im KG sowie dem Einbau einer Wohnung im EG (AZ: 2016/50) + Einbau Wohnung im Dachgeschoss (AZ: 2016/51) befinden sich nun im gesamten Gebäudekomplex 5 Wohnungen mit einer GF-Wohnen von ca. 688,61 m² (Max. zulässige Anzahl WE 5; max zulässige GF-WO 534 m², befreit auf 688,61 m²).

Gegenständlich ist der Einbau der 6. Wohneinheit in das DG des Gebäudes beantragt, wobei diese Wohnung bereits im Bestand seit jeher so genutzt wird. Desweiteren ist auch der Quergiebel bereits Altbestand. Der Quergiebel ist mit einer Ansichtsbreite von 5,30 m ausgeführt, wobei nach B.Plan lediglich eine Breite von 3,50 m zulässig wäre. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des B.Plan erforderlich.

Durch den Einbau der 6. Wohneinheit im DG – welches auch mit Quergiebel kein Vollgeschoss ist – wird die Geschossfläche-Wohnen nicht weiter überschritten und bedarf somit keiner Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Allerdings ist durch den Einbau dieser weiteren WE (Antrag für WE 6) die max. Anzahl an WE die nach Bebauungsplan zulässig sind, überschritten. Da in dem gesamten Gebäudekomplex mittlerweile überwiegend Wohnnutzung stattfindet (anstelle von Gewerbe) greift nun die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten. Daher ist auch für den Einbau dieser 6. Wohneinheit (max. 5 Wohnungen nach B.Plan zulässig) eine Befreiung notwendig.

Sitzungstag 07. Februar 2017

Das Eigentum der gegenständlichen Räumlichkeiten wurde bereits mit Eintragung ins Grundbuch am 02.12.1992 als Wohnungseigentum gebildet. Zu diesem Zeitpunkt war für dieses Gebiet noch kein Bebauungsplan vorhanden. Damals wurde kein Bauantrag bezüglich dieser Nutzungsänderung sowie dem Einbau des Quergiebel gestellt. Ein Antrag auf Nutzungsänderung mit Einbau Quergiebel wäre 1992 (also vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Veränderungssperre) nach § 34 BauGB zu beurteilen und zu genehmigen gewesen. Die Veränderungssperre trat mit Datum vom 30.11.1994 in Kraft, der Bebauungsplan wurde am 27.11.1997 rechtskräftig.

Für den Einbau dieser WE sind im Plan 2 Stellplätze dargestellt, allerdings gibt es hierbei eine Überschneidung der Stellplätze mit denen aus dem Antrag AZ: 2016/50 (lediglich ST Nr. 14). Da diese Wohnung bereits Bestand vor Inkrafttreten des Bebauungsplan war, ist hierfür lediglich ein Stellplatz (gemäß damaliger Rechtslage) vorgesehen gewesen. Somit kann für diese Wohnung lediglich ein Stellplatz nachgewiesen werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des B.Plan notwendig und auch beantragt.

Nach Ansicht des Gemeinderates kann für diesen „Altbestand“ (=Bestandsnutzung vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes) aus dem o.g. Grund eine Befreiung von der Festsetzung der max. Anzahl der Wohneinheiten (Errichtung der 6. Wohneinheit), dem Einbau eines Quergiebel mit einer Breite von 5,30 m (max. Breite nach B.Plan 3,50 m) und der Errichtung lediglich eines Stellplatzes erteilt werden.

Beschluss: 11 : 1

Sitzungstag 07. Februar 2017

Tagesordnungspunkt 8

öffentlich

**Bauantrag 2017/1 :
Anbau Wintergarten an EFH, Hopfenweg 2, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 27

Anwesend: 12

Beschluss: - : -

Entfällt.

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Neubau Pfarrsaal mit Sicherung Erdstall:
Zuschussantrag Katholische Kirchenstiftung St. Andreas in Aying**

Ifd. Nr. 28

Anwesend: 12

Beschluss: 8 : 3

Die Katholische Kirchenstiftung St. Andreas in Aying hat im Herbst 2016 die Arbeiten zur Errichtung eines Pfarrsaals in Aying begonnen. Bekanntermaßen wurde bei den Aushubarbeiten ein wohl einzigartig erhaltener Erdstall freigelegt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat hierzu im Schreiben vom 12.10.2016 festgehalten, dass es sich bei dem im Zuge der bauseitigen Erdarbeiten auf Fl.Nr. 549, Gmkg. Peiß, entdeckten Erdstall um ein Bodendenkmal i.S. des Art. 1 DSchG handelt. Der Ayinger Erdstall zählt zu den größten und am besten erhaltenen Vertretern dieses Denkmaltyps in Oberbayern.

Die Absicht der Pfarrgemeinde Aying als Bauherr, die dauerhafte Erhaltung des Erdstalls anzustreben, wird aus Sicht der Denkmalpflege ausdrücklich begrüßt.

Das Landratsamt München, als Untere Denkmalschutzbehörde hat mit Bescheid vom 29.11.2016 die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zur Durchführung von Sicherungsarbeiten für den Erdstall erteilt.

Die Katholische Kirchenstiftung St. Andreas legt mit Schreiben vom 24.01.2017 die Fortschreibung der Kostenberechnung zur Sicherung des Erdstalls vor (Architekturbüro Rieger, 84420 Isen). Die Kostenberechnung führt für vorbereitende Maßnahmen auf dem Grundstück, archäologische Grabungsarbeiten, Arbeiten zur Sicherung des Erdstalls, Änderungen der Bauwerkskonstruktion am Pfarrsaal, Kostensteigerung durch Verzögerungen der Fertigstellung um ca. ½ Jahr und Baunebenkosten einen Gesamtbetrag von 235.000,00 Euro (brutto) an.

Für die dauerhafte Sicherung des Erdstalls stellt der Bauherr daher an die Gemeinde Aying einen Antrag auf Gewährung eines Zuschusses in Höhe von 20.000,00 Euro.

Der Gemeinderat begrüßt mehrheitlich den dauerhaften Erhalt des Bodendenkmals. Sollte die Katholische Kirchenstiftung St. Andreas die für die o.g. Maßnahmen erforderlichen Mittel nicht anderweitig aufbringen können, beschließt der Gemeinderat den Ausgleich einer eventuellen Deckungslücke bis zu einer maximalen Höhe von 20.000,00 Euro. Der Zuwendungsbetrag ist in den Haushalt 2017 einzustellen.

Beschluss: 8 : 3

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

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****Verkauf von Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 31,
„Großhelfendorf Nordwest“;
Festlegung der Verkaufsbedingungen**

Ifd. Nr. 29

Anwesend: 12

Beschluss: - : -**➤ Verkauf der Parzellen für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften**

Dem Gemeinderat werden die verschiedenen Verkaufsmodelle - Verkauf zum Festpreis, Verkauf gegen Gebot – zur Wahl gestellt.

Der Gemeinderat entscheidet sich, die Bauparzellen 1 - 6 und 8 - 15 gegen Gebot in einem Bieterverfahren gegen Höchstgebot zu verkaufen.
Die nachfolgenden Festlegungen gelten, sofern nicht Abstimmungsergebnisse vorliegen, als angenommen.

Beschluss: 8 : 4

Bei der Festlegung des Mindestgebotes wurde folgendermaßen abgestimmt

- Ein Preis in Höhe von € 730,--/m²

Beschluss: 5 : 7 und damit abgelehnt.

- **Ein Preis in Höhe von € 750,--/m²**

Beschluss: 7 : 5 und damit angenommen.

Als **Mindestgebot** wird daher ein Betrag von **€ 750,--/m²** festgesetzt.

Die Einholung eines Verkehrswertgutachtens eines amtlich bestellten Gutachters ist nach Meinung des Gemeinderates bei diesem Verfahren nicht erforderlich, da die Preisfindung am aktuellen Immobilienmarkt durch Angebot und Nachfrage stattfindet. Ein unter-Wert-Verkauf ist somit ausgeschlossen.

➤ **Parzelle 16**

Hier soll gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 29.11.2016 ein Einheimischenmodell (Geschosswohnungsbau mit der Baugesellschaft München Land GmbH - BML –) umgesetzt werden.

Beim Verkaufspreis der Parzelle 16 orientiert sich der Gemeinderat an der letzten Bodenrichtwertsammlung, die für Großhelfendorf einen Wert in Höhe von € 500,00/m² enthält. Der Gemeinderat hält den Wert für angemessen, da die Parzelle 16 unmittelbar an der St 2078 liegt und die dort vorgesehene Bebauung die Lärmschutzfunktion für die westlich davon befindlichen Grundstücke übernimmt.

Als Verkaufspreis wird ein Betrag von € 350,--/m² festgesetzt.

Beschluss: 12 : 0

Sollten wider erwarten nicht alle Eigentumswohnungen im Rahmen des Einheimischenmodelles veräußert werden können, wird bei der Veräußerung der restlichen Wohnungen ein Grundstückswert in Höhe von € 500,--/m² bzw. der aktuelle Verkehrswert in der Kalkulation angesetzt und der entsprechende Differenzbetrag ist von der BML an die Gemeinde nachzuentrichten.

Weitere Alternative wäre ein Ankauf einer oder mehrerer Wohnungen durch die Gemeinde, wobei hier wiederum der verminderte Grundstückswert zum Ansatz kommen würde.

Sitzungstag 07. Februar 2017

➤ **Gebote**

Gebotsabgaben sind voraussichtlich ab Anfang April möglich.

Kaufpreisangebote sind dann in schriftlicher Form, bis zu einem Stichtag auf dem Postweg (Gemeinde Aying, Kirchgasse 4, 85653 Aying) oder im Rathaus im verschlossenen Kuvert abzugeben.

Später eingehende Gebote werden nicht mehr berücksichtigt.

Beschluss: 12 : 0

Auf dem verschlossenen Kuvert ist deutlich sichtbar der Vermerk „Nicht öffnen – Bieterverfahren“ anzubringen. Pro Bieter / Haushalt (in häuslicher Gemeinschaft lebender Familienverband, lt. Melderegister) ist nur ein verbindliches Angebot pro Grundstück zulässig.

Das Gebot muss deutlich lesbar sein und folgende Punkte enthalten

- die Parzelle, für die das Gebot abgegeben wird
- den Namen des Bieters mit Adresse
- die Gebotssumme
- die Unterschrift des Bieters.

Gebote sind nur für jede Grundstücksparzelle getrennt möglich.

Gebote können auch für mehrere Parzellen (aber jeweils getrennt) abgegeben werden.

Sammelgebote über mehrere Parzellen werden nicht gewertet. Liegen für eine Grundstücksparzelle mehrere Gebote in gleicher Höhe vor entscheidet das Los.

Beschluss: 12 : 0

Öffnung und Bekanntgabe

Im Beisein der Bieter (soweit gewünscht) werden die Angebote dann voraussichtlich Anfang Juni im Sitzungssaal des Rathauses, 1. Stock, geöffnet und bekannt gegeben. Nachverhandlungen sind ausgeschlossen.

Zuschlag / Beurkundung / Nebenkosten

Zum Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ist eine Annahme des Gebotes durch den Gemeinderat und eine notarielle Beurkundung erforderlich. Alle Nebenkosten (Notargebühren, Grundbucheintragungen, Grunderwerbssteuer, endgültige Vermessung) sind vom Käufer zu tragen.

Ein Rechtsanspruch auf Zuschlag beim Höchstgebot besteht nicht.

Der Gemeinderat kann Einzelfallentscheidungen treffen.

Es ist vorgesehen, die Annahme des Gebotes in der Gemeinderatssitzung am 27. Juni 2017 zu erklären.

Sitzungstag 07. Februar 2017

➤ **Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist jeweils, trotz erst später möglicher Bebauung, mit der Auflassungsvormerkung im Grundbuch zur Zahlung fällig.

➤ **Der Kaufpreis beinhaltet jeweils**

- die gesamten Erschließungskosten gemäß §§ 127 ff BauGB
Die Kostenschätzung hierfür beläuft sich auf ca. € 200,--/m².

➤ **Der Kaufpreis beinhaltet nicht**

- die Hausanschlusskosten für Strom, Telekommunikation, Breitband usw.
- die Beiträge für die Wasserver- und entsorgung und sonstigen Beiträge nach dem KAG. vor Verkauf in Rechnung gestellte Beiträge sind vom jeweiligen Käufer der Gemeinde zu erstatten.

➤ **Bauverpflichtung**

Aus dem Gemeinderat kommt die Anregung für alle Parzellen (EFH und DHH) ein Baugebot innerhalb von 5 Jahren auszusprechen.

Beschluss: 2 : 10 und damit abgelehnt.

Weitere Abstimmung:

Nur für die Doppelhausparzellen ist in den Kaufvertrag eine Bauverpflichtung aufzunehmen:

Beschluss: 12 : 0 und damit angenommen.

Die Frist für die Bauverpflichtung und Fertigstellung der DHH läuft ab Fertigstellung der Erschließungsanlagen und beträgt 5 Jahre.

Damit will der Gemeinderat eine möglichst gleichzeitige Bebauung der Doppelhausparzellen erreichen. Ist innerhalb dieser Frist der Bau nicht fertiggestellt steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu den Verkaufsbedingungen zu.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

➤ **Ausschluss von Bauträger**

Die Baugrundstücke sollen gemäß Gemeinderatsbeschluss nur an Privatpersonen verkauft werden. Ein Verkauf an Bauträger wird ausgeschlossen.

➤ **Früheste möglicher Baubeginn**

Der früheste mögliche Baubeginn ist nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen möglich.

Dieser Termin wird den Käufern von der Gemeinde mitgeteilt.

Abweichend hiervon ist für die Parzellen 13, 14 und 15 frühester möglicher Baubeginn, wenn der Baukörper auf der Parzelle 16 im Rohbau fertiggestellt ist (Schallschutzmaßnahme).

Auch dieser Termin wird den Käufern von der Gemeinde mitgeteilt.

Ab diesen Terminen läuft auch die Frist für die Bauverpflichtung der Doppelhausparzellen.

Tagesordnungspunkt 11**öffentlich****Vollzug Art. 6 BayStrWG:
Widmung des selbstständigen Geh- und Radweges
entlang der St 2078 zum südöstl. P&R Aying**

Ifd. Nr. 30

Anwesend: 11

Beschluss: 11 : 0

Der selbstständige Geh- und Radweg (Teilfläche der Fl.Nr. 1724/1 Gemarkung Peiß) entlang der St 2078 zum östlichen P& R Aying ist gemäß Art. 6 i.V.m. Art. 53 BayStrWG als

beschränkt öffentlicher Weg

mit einer Länge von 176 m zu widmen.

Die Widmung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss: 11: 0

Sitzungstag 07. Februar 2017

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben