

Sitzungstag 08. November 2016

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 08. November 2016

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

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

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: zu TOP 2: Hr. Kittler, Hr. Eichendorf, Hr. Mohr, Hr. Schmid; zu TOP 5: Hr. Baumann

Eichler
1. Bürgermeister

Schiller
Schriftführer

Sitzungstag 08. November 2016

Gemeinde Aying

Aying, den 31. Oktober 2016

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 08. November 2016, 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. **Bebauungsplan Nr. 32:** Vorstellung, Gestaltung, Visualisierung des Lebensmittelmarktes
3. **Genehmigung des Protokolls:** Gemeinderatssitzung vom 11.10.2016
4. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
5. **Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nord-West“:** Behandlung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss
6. **Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):** Anhörung der Gemeinden – Stellungnahme
7. **Tektur zum Bauantrag 2016/35:** Abbruch und Neubau Doppelhaushälfte mit Garage, Forststraße 23, 85653 Großhelfendorf
8. **Antrag auf Vorbescheid 2016/42:** Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Fl.Nr. 1806/29, Gemarkung Peiß, 85653 Dürrnhaar
9. **Bauantrag 2016/45:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl.Nr. 1120/3, Gemarkung Helfendorf, 85653 Kleinhelfendorf
10. **Bauantrag 2016/46:** Errichtung Trampolin, Fl.Nr. 1046, Gemarkung Helfendorf, 85653 Blindham
11. **Beauftragung eines externen Brandschutzbeauftragten; Feuerbeschau**
12. **Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand:** Abgabe der Optionserklärung nach §27 Abs. 22 UStG
13. **50 Jahre Schutzgemeinschaft Hofoldinger Forst:** Umbenennung eines Geräumes nach Herrn Johann Mang

Sitzungstag 08. November 2016

Nichtöffentlich:

Johann Eichler
1. Bürgermeister

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

Ifd. Nr. 211

Anwesend: 11

Beschluss: - : -**Einwohnerzahl über 5000 in der Gemeinde Aying**

Eine Einwohnerzahl über 5.000 hat mehrere Auswirkungen für die Gemeinde Aying

- Zweckverband weiterführende Schulen - weiteres Verbandsratsmitglied
 - In der Gemeinderatssitzung am 29.11.2016 soll die Besetzung des zusätzlichen Verbandsrates beschlossen werden. Der erste Bürgermeister weist die Gemeinderatsmitglieder darauf hin, entsprechende Vorschläge vorzulegen.
- Besoldung des Amtes des ersten Bürgermeisters
 - Das Amt des ersten Bürgermeisters wurde infolge Überschreitung der Einwohnerzahl von 5.000 kraft Gesetzes zum 1. Januar 2016 der Besoldungsgruppe A16 zugeführt.

Erschließung Baugebiet 31 und 32 – Großhelfendorf Nord

Ab der KW 46 sollen je nach Witterung die archäologischen Untersuchungen in den Bebauungsplangebieten 31 und 32 beginnen. Die Arbeiten werden mehrere Wochen andauern.

Tagesordnungspunkt 2**öffentlich****Bebauungsplan Nr. 32: Vorstellung, Gestaltung, Visualisierung des Lebensmittelmarktes**

Ifd. Nr. 212

Anwesend: 11

Beschluss: - : -

Herr Kittler von der KIZ Projektentwicklung GmbH stellt dem Gemeinderat anhand von Visualisierungen die Fassadengestaltung des Lebensmittelmarktes vor.

Die Visualisierung hat derzeit folgende Eckdaten:

- 1450 m² Nutzfläche → davon 1025 m² Verkaufsfläche
- 90 Stellplätze
- Haupteingang auf der Westseite des Gebäudes mit einer Bäckerei und Sitzmöglichkeiten
- Pultdach und Glasfassade (es besteht die Möglichkeit diese schräg zu stellen)
- Green Building Model → deutschlandweit gleicher Aufbau der einzelnen Komponenten; besonders energieeffizienter Betrieb (z.B. Abwärme der Kälteanlagen wird zum Heizen genutzt); DGNB-Prädikat Gold Auszeichnung
- südl. angelegter Anlieferungsbereich mit Sektionaltor in Fassadenfarbe
- Wandhöhe Ost: ca. 5,50 m; Wandhöhe West: ca. 6,50 m
- Verkleidete Stahlbetonstützen
- Dachkonstruktion: Leimbinder (sichtbar im Markt und an der Fassade)
- Außenfassade im Westen und Süden ist in Holzfarbe gehalten (Material: Holzfaserbasis)

Der Gemeinderat begrüßt, dass dem Wunsch nach „viel Holz und Glas“ größtenteils nachgekommen wurde, jedoch sieht er dringend die Erfordernis der Nachbesserung im Bereich der nördlichen Außenfassade.

In absteigender Rangfolge soll diese geändert werden:

- Holzfassade → möglichst Lärchenholz
- Fassade in Holzfarben
- Heller Putz

Beschluss: 11:0

Des Weiteren soll die Dachlandschaft möglichst ruhig gehalten werden

- Lichtkuppeln udgl. sollen von außen nicht sichtbar sein
- Eine nachträgliche Photovoltaik-Anlage soll möglich sein, jedoch nicht aufgeständert

Beschluss: 11: 0

Hr. Kittler bietet an, dass vor Bauantragsstellung die endgültige Planung nochmals vorgestellt wird.

Sitzungstag 08. November 2016

Tagesordnungspunkt 3

öffentlich

**Genehmigung des Protokolls:
Gemeinderatssitzung vom 11.10.2016**

lfd. Nr. 213

Anwesend:11

Beschluss: 11 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11. Oktober 2016 mit 11:0 Stimmen.

Sitzungstag 08. November 2016

Tagesordnungspunkt 4

öffentlich

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

lfd. Nr. 214

Anwesend:

Beschluss: - : -

Entfällt.

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nord-West“: Behandlung der Stellungnahmen; Billigungsbeschluss**

Ifd. Nr. 215

Anwesend: 11

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.

In der Zeit vom 12.08.2016 bis 14.09.2016 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nord-West“ statt. Zur gleichen Zeit fand die Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 14.09.2016 gegeben.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat mit der Sitzungsladung zugesendet und sind daher bekannt. Auf eine detaillierte Inhaltsangabe dieser Schreiben wird daher verzichtet. Ebenfalls wurden dem Gemeinderat die entsprechenden Beschlussvorschläge einige Tage vor der Sitzung per Post zugesendet.

Sitzungstag 08. November 2016

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

2.1 Regierung Oberbayern, Stellungnahme vom 23.09.2016

Sachvortrag:

Um Beachtung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung wird gebeten. Die Planung wird als mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar bewertet.

Abwägung:

Die landschaftliche Einbindung ist durch großflächige Eingrünung in Zusammenhang mit dem Spielplatzbereich und dem inzwischen überplanten nördlichen Abfanggraben gesichert. Der örtlichen Situation angemessene Pflanzgebote werden noch eingefügt. Ebenso wurde der Höhenverlauf des Geländes berücksichtigt. Die Bebauung endet am Fuße des Hanges.

Beschluss:

Die aktuelle Planung des nördlichen Abfanggrabens und des Regenwasserversickerungsbeckens wird in den B-Plan eingearbeitet und mit der örtlichen Situation angemessenen Pflanzgeboten versehen.

Beschluss: 11:0

2.2 Landratsamt München

2.2.1 Stellungnahme Bereich Bauen vom 26.09.2016

Sachvortrag:

1. Auf die Genehmigungspflicht des B-Planes wird hingewiesen, da die 21. FNP-Änderung noch nicht rechtskräftig ist.

Abwägung:

Dieser Tatbestand ist bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die 21. FNP-Änderung vor Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 31 rechtsgültig sein wird. Wenn nicht, wird der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt; die Verfahrensvermerke werden dann ggf. angepasst.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind derzeit nicht veranlasst.

Ein Beschluss wird nicht gefasst

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

2. Zu Ziff. A 3 und A 5: Da der Begriff „Mehrfamilienhäuser“ und „Geschoßbauten“ im Planungsrecht nicht existiert, könnte er nur als Hinweis in Klammern dem richtigen Begriff „Einzelhäuser“ zugeordnet werden.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden. Der Begriff „Mehrfamilienhäuser“ sollte nur als Erklärung in Klammern zum planungsrechtlich richtigen Begriff „Einzelhäuser“ angefügt werden.

Beschluss:

Der Begriff Mehrfamilienhäuser wird nur als Erklärung in Klammern zum planungsrechtlich richtigen Begriff „Einzelhäuser“ angefügt. Die entsprechenden Festsetzungen werden demgemäß geändert.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

3. Zu Ziff. A 3.2 und A 5.4.2: Der Begriff „Hauptbaukörper“ sollte nicht für Garagen und Nebengebäude verwendet werden. Vorschlag: „...der jeweiligen Baukörper...“

Abwägung:

Die Anregung sollte übernommen werden. In A 5.4.2 kommt der Begriff „Hauptbaukörper“ nicht vor.

Beschluss:

In der Festsetzung A 3.2 wird der Begriff „... des Hauptbaukörpers“ durch „...des jeweiligen Baukörpers“ ersetzt.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

4. Zu Ziff. A 3.5: Die Festsetzungen zu den Immissionsschutz-Garagen mit möglicher Dachterrassennutzung sind nicht eindeutig und müssen klarer formuliert werden; die Stellplätze sind durch öffentliche Verkehrsfläche vom Baugrundstück getrennt und müssen deshalb als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnung festgesetzt werden.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden, wobei die Bauräume auf Parzelle 16 und 17 zusammengefasst werden sollen (siehe hierzu die entsprechenden Beschlüsse unter 4.3).

Beschluss:

Die Festsetzung für die Garagen auf Parzelle 16/17 wird eindeutig formuliert und den geänderten Bauräumen angepasst. Die Stellplätze östlich der Erschließungsstraße (Einbahnstraße) werden als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnung festgesetzt.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

5. Zu Ziff. A 4.1: Die Lage der Bauräume auf dem Baugrundstück muss eindeutig ablesbar sein, und zwar untereinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Die Bauräume werden in Größe und Lage (untereinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin) vermaßt. Bei Garagen ist an der kürzesten Stelle zum öffentlichen Grund der Abstand einzuhalten. Sofern nichts bemaßt ist, sind mind. 5 m einzuhalten.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

6. Zu Ziff. A 4.2: Nebenanlagen sind nicht im zitierten Gesetzestext enthalten – dies ist zu berichtigen; der Spielraum bei GRZ 0,3 für untergeordnete Bauteile ist zu prüfen, ob er nicht überschritten werden müsste.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden. Es ist bekannt, dass der Spielraum für untergeordnete Vorbauten bei einer GRZ von 0,3 nicht mehr besonders groß, jedoch bei den vorgesehenen Gebäudegrößen noch ausreichend ist. Es wäre denkbar, die Baugrenzen für Einzelhäuser so großzügig anzulegen, dass eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile nicht mehr erforderlich ist. Allein Dachüberstände und Gesimse sollten als Überschreitung zulässig sein. Dies würde der ortsplanerischen Zielvorstellung, eine lockere dörfliche Struktur zu schaffen, entsprechen. Bei Doppelhäusern sollte im Hinblick auf die Profildifferenz anders verfahren werden (sh. Abwägung und Beschluss zu Sachvortrag 8).

Beschluss:

Die Baugrenzen für Einzelhäuser werden großzügiger angelegt, und zwar wie folgt: Die Bauräume der Parzellen 1, 2, 3, 6 und 7 sind mit 14,0 m in Richtung des Hauptfirstes und mit 14,0 m quer zum Hauptfirst festgesetzt. Abschrägungen sind in der Planzeichnung gesondert vermaßt.

Die Bauräume der Parz. 8 und 13 sowie 16 und 17 werden in der Planzeichnung vermaßt. Die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände wird weiter unten als Neuformulierung der Festsetzung A 4.2 geregelt.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

7. Zu Ziff. A 4.4: Die Festsetzung der offenen Bauweise ist zu ergänzen.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Die offene Bauweise wird festgesetzt und das erforderliche Planzeichen in Plan und Legende ergänzt.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

8. Zu Ziff. A 5.1 und 5.2: Die Festsetzungen zu Gebäudelänge und Gebäudebreite sind herauszunehmen, da keine Rechtsgrundlage besteht.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden, weil nach aktueller Rechtsprechung diese Festsetzung nicht rechtsgültig wäre. Die Bauräume sollten bemaßt werden. Bei Doppelhäusern müsste zur Erreichung der Profilageichheit bei dieser Rechtsauffassung mit **vorder- und rückseitigen** Baulinien gearbeitet werden, die dann in bestimmtem Maß über- oder unterschritten werden dürfen. Es wäre denkbar, die Festsetzung der Baulinien dergestalt zu ergänzen, dass durch vorder- und rückseitige Baulinien i. V. m. den Höhen- und Dachneigungsfestsetzungen Profilageichheit erzeugt werden kann.

In diesem Fall sollten Rücksprünge von den Baulinien über max. ein Drittel der Fassadenfläche je Doppelhaushälfte und über max. ein Geschoss ebenso zulässig sein wie Überschreitungen der Baulinien durch bestimmte Bauteile und Vorbauten. Zusätzlich sollten erdgeschossige Anbauten wie z. B. Wintergärten bis zu zwei Drittel der Breite der Außenwand der jeweiligen Haushälfte in Anspruch nehmen dürfen. Balkone sollen auf ganzer Hausbreite (z.B. Südseite) zulässig sein.

Beschluss:

Die Festsetzungen zu den Gebäudeabmessungen in Ziffer A 5.1 und A 5.2 werden ersatzlos herausgenommen. Die Gebäudeabmessungen ergeben sich aus den Maßen der Bauräume in Verbindung mit der festgesetzten GRZ und dem festgesetzten Längen- Breiten- Verhältnis. Für Doppelhausparzellen werden vorder- und rückseitige Baulinien festgesetzt.

Festsetzung A 4.2 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 zulässig, wenn sie mindestens 2,50 m von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze entfernt bleiben.“

Die mögliche Überschreitung der Baulinien bei Doppelhäusern wird durch folgende Festsetzung geregelt:

„Soweit die festgesetzte GRZ eingehalten wird, sind Überschreitungen der Baulinien bei den Doppelhäusern durch Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker zulässig, wenn sie die Baulinien nicht mehr als 1,50 m überschreiten und mindestens 2,5 m von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze entfernt bleiben. Eingeschossige Erker dürfen dabei max. ein Drittel, Balkone jedoch die gesamte Breite der jeweiligen Haushälfte in Anspruch nehmen.“

Darüber hinaus, dürfen **erd**geschossige Vorbauten (wie z. B. Wintergärten) insgesamt bis zu zwei Drittel der Breite der Außenwand der jeweiligen Haushälfte in Anspruch nehmen und die Baulinien bis zu 3,00 m überschreiten.

Rücksprünge von den Baulinien sind über max. ein Drittel der Fassadenfläche der jeweiligen Haushälfte zulässig.“

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

9. Zu Ziff. A 5.4.2: Die Festsetzung ist eindeutig zu formulieren, welche Dachformen für freistehende und welche für an der Grenze zusammengebaute Garagen gelten sollen. Der Begriff „Sonderdachformen“ ist nicht eindeutig. Vorschlag: „Das gilt nicht für Nebenanlagen“

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden. Die extensive Begrünung sollte auch für Garagen zugelassen werden, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut sind.

Beschluss:

Die Festsetzung A 5.4.2 wird für Garagen folgendermaßen formuliert und gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO:

„Für Garagen, die nicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, mit Ausnahme der Garagen auf Parzelle 16/17 gilt:

Satteldach,

Dachneigung 23 bis 30 °,

Dachdeckung kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen bzw. grauen Farbtönen oder extensiv begrünt.

Für an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen gilt:

Satteldach,

Dachneigung zwingend 18 °,

Dachdeckung kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen bzw. grauen Farbtönen oder extensiv begrünt

Für die Garagen auf Parzelle 16/17 gilt:

Satteldach,

Dachneigung zwingend 30 °,

Dachdeckung kleinteilige Dachplatten in roten bis braunen bzw. grauen Farbtönen oder extensiv begrünt

Firsthöhe zwingend 5,60 m

Maximal zwei Drittel der westlichen Dachfläche dürfen zur Nutzung als Dachterrasse als Flachdach ausgebildet werden. Die Schemazeichnungen in der Anlage sind Teil dieser Festsetzung.“

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

10. Zu Ziff. A 5.4.5: Für Doppelhäuser ist diese Regelung zu konkretisieren

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Die Unterscheidung zwischen Gauben und Quergiebeln sollte als Hinweis eingefügt werden. Das Wort „Zwerchhäuser“ sollte durch das Wort „Quergiebel“ ersetzt werden.

Beschluss:

Die Festsetzung A 5.4.4 wird für Doppelhäuser folgendermaßen konkretisiert:

„Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Gaube je Dachseite zulässig“

Folgender Hinweis wird in Klammern eingefügt:

(Hinweis: Gauben sind Dachaufbauten, die ohne Unterbrechung der Traufe auf der Dachfläche angeordnet werden; Quergiebel sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand mit Unterbrechung der Traufe bzw. des Vordaches mit eigener Firstausbildung nach oben entwickeln.)

Das Wort „Zwerchhäuser“ wird durch das Wort „Quergiebel“ ersetzt.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

11. Zu Ziff. A 6.2: Diese Festsetzung ist nicht zulässig. Die Garagenbauräume sollten entsprechend eng festgesetzt und bemaßt werden, wenn überhaupt eine Beschränkung erforderlich ist, da für die Anlagen nach § 19 Abs. 4, BauNVO eigene Überschreitungen festgesetzt sind.

Abwägung:

Der Anregung könnte zumindest in Teilen gefolgt werden. Die Bauräume für Garagen können pauschal in den Festsetzungen mit Maßen versehen werden. Die straßenseitige Begrenzung der Bauräume für jene Garagen, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden müssen, sollte als Baulinie definiert werden. Der Abstand dieser Baulinie zur Straße sollte vermaßt werden. Insgesamt sollten die Bauräume für Garagen und Carports etwas großzügiger angelegt werden. Folgende Formulierung wäre als Textfestsetzung denkbar:

Die Flächen für Garagen und Carports sind mit 9,0 m Länge festgesetzt. Der Abstand dieser Flächen zum Fahrbahnrand ist an der kürzesten Stelle mit 5,0 m festgesetzt, soweit in der Planzeichnung kein anderes Maß angegeben ist.

Alle Flächen für Garagen und Carports sind mit 6,0 m Breite festgesetzt, soweit sie nicht seitlich an die Baugrenzen der Hauptgebäude anschließen. Die seitlichen Abstände dieser Flächen zur Straßenbegrenzungslinie sind mit 1,0 m festgesetzt, soweit in der Planzeichnung kein anderes Maß angegeben ist. Die Flächen für Garagen und Carports auf den Parzellen 16 und 17 werden vermaßt.

Damit wären die Flächen für Garagen und Carports hinreichend genau beschrieben.

Sitzungstag 08. November 2016

Beschluss:

Die Ziffer A 6.2 wird folgendermaßen umformuliert: „Die Flächen für Garagen und Carports sind mit 9,0 m Länge festgesetzt. Der Abstand zwischen diesen Flächen und dem Fahrbahnrand ist an der kürzesten Stelle mit 5,0 m festgesetzt, soweit in der Planzeichnung kein anderes Maß angegeben ist.

Die straßenseitige Begrenzung der Flächen für jene Garagen und Carports, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden müssen, wird als Baulinie definiert und darf weder über- noch unterschritten werden. Der Abstand dieser Baulinie zur Straße wird vermaßt.

Alle Flächen für Garagen und Carports sind mit 6,0 m Breite je Parzelle festgesetzt, soweit sie nicht seitlich an die Baugrenzen der Hauptgebäude anschließen. Die seitlichen Abstände der Flächen für Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie sind mit 1,0 m festgesetzt, soweit in der Planzeichnung kein anderes Maß angegeben ist. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen für Garagen und Carports auf den Parzellen 16 und 17.

Die Flächen für Garagen und Carports auf den Parzellen 16 und 17 werden im Planteil vermaßt.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

12. Zu Ziff. A 6.7: Der Begriff „Nebengebäude“ sollte durch „Nebenanlagen“ ersetzt werden – damit wären alle Anlagen nach § 14 BauNVO enthalten.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Ziff. A 6.7 wird folgendermaßen umformuliert: „Nebenanlagen und Einrichtungen“ nach § 14, Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu einer Grundfläche von maximal 9 m² auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

13.Zu Ziff. A 7.1: Das Planzeichen für Fahrtrichtung sollte bei den Hinweisen erläutert und das Planzeichen für Querungshilfe ergänzt werden. Das Planzeichen auf 14/15 (Trafostation) sollte als Festsetzung aufgenommen werden.

Abwägung:

Das Planzeichen für Fahrtrichtung sollte bei den Hinweisen erläutert und das Planzeichen für Querungshilfe ergänzt werden. Mit dem Planzeichen auf 14/15 ist nach Rücksprache mit dem LRA das Planzeichen auf 13 – bestehende Trafostation – gemeint. Dieses Planzeichen sollte als Festsetzung übernommen werden, und zwar als „Fläche für Trafostation“. Darüber hinaus sollte festgesetzt werden, dass innerhalb des Baugebietes eine weitere Fläche für eine Trafostation in erforderlicher Größe und Lage zulässig ist.

Beschluss:

Das Planzeichen für Fahrtrichtung wird bei den Hinweisen erläutert und das Planzeichen für Querungshilfe wird ergänzt. Das Planzeichen für die bestehende Trafostation wird als Festsetzung einer „Fläche für Trafostation“ aufgenommen und folgendermaßen ergänzt: „Innerhalb des Baugebietes ist eine weitere Fläche für Trafostation in erforderlicher Größe und Lage zulässig.“

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

14.Zu Ziff. A 7.2: Bei Bauraum 16,17 und östlich des öffentlichen Spielplatzes fehlt die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie)

Abwägung:

Die Straßenbegrenzungslinie ist vorhanden aber bei der Überlagerung mit anderen Planzeichen teilweise schlecht erkennbar – sollte der Fußweg gemeint sein, so ist dieser nicht mit der grünen Linie zu umfassen, da er keine Straße ist.

Beschluss:

Die Straßenbegrenzungslinie wird deutlicher dargestellt, soweit das im Maßstab 1 : 1000 bei der Vielzahl von überlagerten Planzeichen möglich ist. Ggf. wird die Planung größer dargestellt!

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

15. Zu Ziff. A 7.3: Anbauverbotszone ist keine Festsetzung sondern nachrichtliche Übernahme

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Die Darstellung der Anbauverbotszone wird im Textteil unter Hinweise aufgeführt und erläutert.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

16. Zu Ziff. A 7.4: eventuelle Überschneidungen der Sichtdreiecke prüfen

Abwägung:

Die Lage der Sichtdreiecke und deren eventuelle Überschneidung sollte anhand der aktuellen Erschließungsplanung geprüft und ggfs entsprechend korrigiert werden.

Beschluss:

Die Lage der Sichtdreiecke und deren eventuelle Überschneidung wird anhand der aktuellen Erschließungsplanung geprüft und ggfs entsprechend korrigiert.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

17. Zu Ziff. A 9.1: Grünflächen entlang der Straßen sind als Straßenbegleitgrün mit der grünen Straßenbegrenzungslinie zu umfassen - die Unterbrechung durch Zufahrten ist zu regeln.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Das Straßenbegleitgrün wird mit der grünen Straßenbegrenzungslinie umfasst. Die Unterbrechung durch Zufahrten wird in den Festsetzungen geregelt.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag:

18. Zu Ziff. A 9.9: Ist als Hinweis aufzunehmen, da bereits gesetzlich geregelt.

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

Der Text der Festsetzung A 9.9 wird unter Hinweise aufgenommen.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

19. Zu Ziff. A 11.3: sollte statt „im Rohbau“ besser lauten: „schalltechnisch wirksam fertig gestellt“

Abwägung:

Der Anregung sollte gefolgt werden.

Beschluss:

In Ziffer A 11.3 wird der Begriff „im Rohbau“ durch den Begriff „schalltechnisch wirksam fertig gestellt“ ersetzt.

Beschluss: 11:0

Sachvortrag:

20. Zu Ziff. B Hinweise: für bestehende Grundstücksgrenzen, die aufzuheben sind, ein Planzeichen vorsehen und in der Planzeichnung darstellen Hinweis, wo die genannten DIN-Vorschriften einzusehen sind.

Abwägung:

Den Anregungen sollte gefolgt werden. Der Hinweis auf die Einsichtnahme der genannten DIN-Vorschriften bezieht sich wohl auf alle im Textteil genannten DIN-Vorschriften und Regelwerke. Deren Möglichkeit zur Einsichtnahme sollte unter Hinweise erläutert werden.

Beschluss:

Ein Planzeichen für bestehende Grundstücksgrenzen, die aufzuheben sind, wird vorgesehen, in der Planzeichnung dargestellt und unter Hinweise erläutert. Die Möglichkeit der Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstigen im Textteil zitierten Regelwerken wird unter Hinweise erläutert.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.2.2 Stellungnahme Bereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 06.09.2016

Sachvortrag:

Gegen die Ausweisung eines WA bestehen erhebliche Bedenken, da dieses entlang der Staatsstraße massiven Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrs- und Sportlärm ausgesetzt ist (erhebliche Überschreitungen in der Ruhezeit).

Die Planung ist zu überdenken oder mind. entlang der Rosenheimer Straße eine weniger schutzwürdige Nutzung ausweisen. Sollte die Wohnbebauung jedoch trotzdem realisiert werden, ist folgendes zu beachten:

Der in der Begründung und im Immissionsschutzgutachten vorgesehene Riegel zur Abminderung der Schalleinwirkungen ist in den Festsetzungen eindeutig zu regeln.

Ziff. 13.2 unter Hinweise ist um die Einsichtnahme der zitierten DIN/VDI-Vorschriften zu ergänzen, da ein Fehlen dieses Verweises zur Unwirksamkeit der entsprechenden Festsetzungen führen kann.

Die neue DIN 4109 ist bald mit entsprechender Änderung der Liste des Innenministeriums zu erwarten – deshalb sollte Ziff. 11.1 der Festsetzungen folgendermaßen neu formuliert werden: „Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschoßausbauten einschließlich Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß entsprechend der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 aufweisen“.

Abwägung:

Die Gemeinde ist sich der starken Beeinträchtigung bewusst und will in den Festsetzungen durch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen die Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse schaffen. Zu diesem Zweck ist eine Änderung der Bauräume bei den Parzellen 16/17 vorgesehen, die nun von einer geschlossenen Riegelbebauung mit einseitiger Grundrissorientierung nach Westen ausgeht. Die Planzeichnung wird dahingehend geändert. Ansonsten sollten die Anregungen eingepflegt werden. Der Hinweis auf Einsichtnahme der DIN sollte eingearbeitet werden. Im Übrigen sind auch innerhalb eines WA Nutzungen mit geringerem Schutzbedürfnis zulässig.

Beschluss:

In der FNP-Änderung bleibt die Ausweisung als „WA“ unverändert erhalten, auch für die Parzelle 16/17. Die Festsetzungen werden auf die neue Situation der Riegelbebauung abgestimmt. Das Immissionsschutzgutachten wird entsprechend ergänzt und in die Festsetzungen eingearbeitet. Die Anregungen zu Einsichtnahmen von DIN- oder anderen Vorschriften werden übernommen. Die Aktualisierung der Festsetzung nach der neuen DIN 4109 wird eingearbeitet. Auch hierfür wird die Einsichtnahme der DIN dargelegt.

Beschluss: 9:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.2.3 Stellungnahme Bereich Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht vom 08.09.2016:

Sachvortrag:

Es wird ausgeführt, dass die vereinfachte Vorgehensweise nicht angewendet werden kann, da ein Altbaumbestand (3 Birken) vorhanden ist, der beseitigt werden soll, das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann und kulturhistorische Elemente (Bodendenkmal Nr. 142) berührt werden.

Es ist also das Regelverfahren zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich anzuwenden.

Es könnte geprüft werden, ob die Birken nicht in das Grünordnungskonzept integriert werden können.

Abwägung:

Der beschriebene Baumbestand, bestehend aus drei Birken, wurde im Rahmen der turnusmäßigen gemeindlichen Baumschau, unabhängig von der bauleitplanerischen Entwicklung und vor Verfahrensbeginn, zur Beseitigung vorgesehen, was zwischenzeitlich erfolgt ist. Birken sind kurzlebige, flachwurzelnde Pioniergehölze. Im Sinne einer langfristigen Ortseingrünung wurde daher östlich der Hirschbergstraße -im Bereich der Birken- bereits eine Baumreihe mit Linden gepflanzt. Diese Gehölze können in die Planung integriert oder gegebenenfalls umgepflanzt werden.

Das Oberflächenwasser wird, wie die Begründung ausführt, in einer gemeindlichen Rückhalte- und Sickeranlage westlich des Wohngebiets gesammelt und versickert. Das Niederschlagswasser ist hierzu auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine gemeinsame Rückhaltung und Versickerung weniger Baugrundstücke stellt keine zentrale Regenwasserableitung dar und ist differenziert von Regenwasserkanälen mit direktem Einlauf in Vorfluter zu betrachten. Insoweit handelt es sich hier um eine gruppenweise dezentrale Versickerung. Überdies wurde die sickerfähige Ausführung von Stellplätzen und Garagenzufahrten festgesetzt. Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers wurden also vorgesehen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind grundsätzlich in einem eigenständigen Verfahren zu behandeln. Im Bebauungsplan werden Hinweise zur archäologischen Begleitung der Baumaßnahme gegeben, die in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen hat.

Die Eingriffsregelung bezieht sich auf den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, BauGB bezeichneten Bestandteilen (§ 1 a Abs. 3 BauGB), nämlich der Auswirkungen auf Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Sitzungstag 08. November 2016

Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise wurde in diesem Sinne abgearbeitet. Bezüglich des Schutzgutes Boden wird der Versiegelungsgrad durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Seltene Böden, Böden mit einer Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen oder kulturhistorisch bedeutsame Böden, die durch heute nicht mehr gebräuchliche acker- oder kulturbauliche Maßnahmen entstanden sind, sind nicht vorhanden.

Beschluss:

Die vereinfachte Vorgehensweise durch das Abarbeiten der Checkliste wird weiter verfolgt.

Beschluss: 11:0

2.2.4 Stellungnahme Bereich Bauen-Grünordnung vom 05.09.2016

Sachvortrag:

Es wird empfohlen, in Festsetzung A 9 Grünordnung, 9.8 Pflanzgrößen, eine größere Mindestpflanzgröße für die Neupflanzungen vorzuschreiben, wie Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, bei Straßenbäumen eher 18-20 cm oder 20-25 cm. Grund hierfür ist, dass dann bereits ab Pflanzung eine Ortsbildprägende Wirkung entfaltet wird und alle wichtigen Pflegeschnitte bereits erfolgt sind. Die in der Regel noch nötigen Erziehungschnitte bei kleineren Pflanzqualitäten führen außerdem wegen laienhafter Ausführung häufig zu Spätschäden oder gar zu vorzeitig nötigen Fällungen.

Abwägung:

Die unter Punkt 9.8 festgesetzte Mindestpflanzgröße, Hochstamm, Stammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen, für die Bäume der 1. Wuchsordnung sollte beibehalten werden, da zum einen in den privaten Grundstücken eine erhöhte Akzeptanz bezüglich der festgesetzten Baumpflanzungen erreicht werden soll und diese zum anderen in den vorgesehenen flächigen Pflanzungen im Bereich des Spielplatzes sowie des Walls als ausreichend erachtet wird. Da in den Privatgrundstücken auch die ausschließliche Pflanzung von Bäumen der 2. Wuchsordnung möglich ist, sollten diese, um eine einheitliche Wirkung auf das Ortsbild zu erzielen, ebenfalls mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgesetzt werden. Die Gemeinde ist „froh“ wenn die Privatpersonen überhaupt Bäume pflanzen.

Der Aufwand für den bei dieser Pflanzgröße eventuell noch benötigten Erziehungschnitt erscheint vertretbar.

Die unter Punkt 9.5 durch Planzeichen festgesetzten heimischen, standortgerechten Bäume 1. Wuchsordnung, d.h. die Bäume im Bereich des Spielplatzes und insbesondere die Straßenbäume sollen die Mindestpflanzgröße Stammumfang 18-20 cm erhalten um möglichst zeitnah eine Ortsbild prägende Wirkung zu erzielen. Für Straßenbäume ist ein Stammumfang von 18-20 cm bzw. 20-25 cm eine übliche Pflanzgröße.

Sitzungstag 08. November 2016

Beschluss:

Die unter Punkt 9.8 festgesetzte Mindestpflanzgröße für die Bäume der 1. Wuchsordnung, Hochstamm, STU 14-16 cm , 3 x v. mit Ballen, wird beibehalten. Die Mindestpflanzgröße für die Bäume der 2. Wuchsordnung wird ebenfalls mit STU 14-16 cm festgesetzt.

Für die unter Punkt 9.5 durch Planzeichen festgesetzten Bäume 1. Wuchsordnung (z.B. die Straßenbäume) wird eine Pflanzgröße mit einem Stammumfang von 18-20 festgesetzt.

Beschluss: 11:0

2.3 Stellungnahme Bereich Kreisheimatpfleger vom 14.08.2016

Sachvortrag:

Es liegen grundsätzlich keine Einwände vor; die Gesamtentwicklung wird als attraktives und damit als für den gesamten Ortsteil mustergültiges Lebens-, Arbeits- und Freizeitumfeld bezeichnet; Hinweis auf die Meldepflicht an das Landratsamt München bei Feststellungen von Bau- und Bodendenkmälern im Zuge künftiger Bau- und Bodenarbeiten.

Abwägung:

Die Meldepflicht ist gesetzlich geregelt und unter Hinweise bereits erwähnt.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 11:0

2.4 Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 29.09.2016

Sachvortrag:

- keine Kostenbeteiligung des Baulastträgers zu den geplanten baulichen Maßnahmen
- baulich Maßnahmen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen im Rahmen einer Vereinbarung mit der Gemeinde Aying

Abwägung:

Der Gemeinde ist bekannt, dass eine Kostenbeteiligung des Baulastträgers nicht erfolgt. Die Abstimmung der baulichen Maßnahmen erfolgt über die Erschließungsplanung im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Baulastträger und der Gemeinde Aying.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Dem Erschließungsplaner wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung und zur planerischen Vorbereitung der Vereinbarung übermittelt.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.5 Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 23.08.2016

Sachvortrag:

Auf Erfordernis der Beseitigung des Niederschlagswassers wird neben der Schmutzwasserentsorgung und der Wasserversorgung hingewiesen
Die Rückhalte- und Sickeranlage für wild abfließendes Wasser aus dem Hangbereich und für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird begrüßt
Die Maßnahme stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist deshalb erlaubnispflichtig nach § 8 Abs. 1 WHG.
Um zeitnahe Beantragung wird gebeten

Abwägung:

Für die Regenwasserrückhalte- und –sickeranlage sollte entsprechend der endgültigen Form und Größe ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden, soweit nach WHG erforderlich, unter Einbeziehung des nördlichen Abfanggrabens

Beschluss:

Dem Erschließungsplaner wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung und Vorbereitung des Antrages zur wasserrechtlichen Erlaubnis für das Regenwasserrückhalte- und Sickerbecken übermittelt.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 19.08.2016

Sachvortrag:

- vorhandenes Reihengräberfeld liegt ca. 150 m außerhalb des Plangebietes, könnte sich aber durchaus in dieses hinein erstrecken
- im gesamten Plangebiet muss mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden
- im gesamten Plangebiet unterliegen Bodeneingriffe jeglicher Art dem Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7.1 DSchG
- Hinweis auf Meldepflicht könnte entfallen, dafür Hinweis auf Erlaubnispflicht
- die Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG zu erhalten
- weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe sollten sich auf das notwendige Mindestmaß beschränken
- Verlagerung / Umplanung an einen anderen Standort wird empfohlen und diesbezügliche Beratung angeboten
- aktuelle Kartierung mit zugehörigem Listenauszug ist einzusehen unter <http://www.blfd.bayern.de/>
- auf die Möglichkeit einer fachgerechten konservatorischen Überdeckung wird hingewiesen

Wenn nicht umgeplant werden kann:

- Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Bereich von Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG
- auf einen möglicherweise größeren Umfang qualifizierter Ersatzmaßnahmen wird hingewiesen
- bei nicht vermeidbarer archäologischer Ausgrabung ist eine Untersuchung des gesamten Plangebietes vor der Parzellierung dringend anzuraten, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren
- nähere Informationen unter

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

Es wird empfohlen, geeignete Festsetzungen u. a. hinsichtlich Lage von Bauräumen und Freihaltung von Flächen vorzunehmen, um archäologische Ausgrabungen zu vermeiden.

Abwägung:

Die erforderlichen Hinweise für den Fall, dass nicht entsprechend der Empfehlung umgeplant/verlagert werden kann, sollten den Anregungen entsprechend sinngemäß unter „Hinweise“ bzw. in der Begründung eingepflegt werden. Eine Verlagerung des Baugebietes oder einzelner Bauräume erscheint unangemessen, da nur noch Randbereich der vermuteten Bodendenkmäler berührt werden und die vorangegangenen baulichen Maßnahmen in diesem Gebiet keine Bodendenkmäler zu Tage gebracht hatten.

Beschluss:

Unter Hinweise wird die Erlaubnispflicht nach Art. 7.1. DSchG erwähnt. Die Hinweise zum Umfang von qualifizierten Ersatzmaßnahmen und zu archäologischen Ausgrabungen werden in die Begründung eingearbeitet. Eine Umplanung oder Verlagerung des Baugebietes oder einzelner Bauräume erfolgt nicht.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 13.09.2016

Sachvortrag:

- kritische Betrachtung des Sondergebietes für den Einzelhandel
- Ansiedlung von Einzelhandel in Ortsrandlagen kann zu Wettbewerbsverzerrungen führen (besonders kleinstrukturierte Lebensmittelhandwerke können betroffen sein)
- betrifft den innerörtlichen Bereich von Großhelfendorf sowie benachbarte Gemeindeteile und Kommunen
 - gegenüber Flächen für Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet gibt es keine Einwendungen

Abwägung:

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 11:0

2.8 IHK München und Oberbayern, Stellungnahme vom 12.09.2016

Sachvortrag:

Die Planung wird begrüßt; Einwendungen oder Hemmnisse sind nicht zu erkennen;

Abwägung:

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.9 Zweckverband München - Südost, Stellungnahme vom 26.08.2016

Abwasserbeseitigung:

Sachvortrag Abwasserbeseitigung:

Die Erhöhung des Abwasserkontingents um 0,44 l/s wird aus dem Gesamtkontingent des Zweckverbandes gesichert.

Der bestehende Schmutzwasserkanal DN 250 in der Hirschbergstraße ist durch einen Ringschluss zu erweitern – zusätzliche Stichleitungen sind erforderlich

In den inneren Erschließungsstraßen sind öffentliche Flächen oder dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsflächen sowie die Erforderlichkeit bei unerschlossenen Grundstücken Voraussetzungen für die Kanalverlegung

Frühzeitige Information und Einbindung in die Planung sowie Spartenfestsetzung mit 2,0 m Spartenzone für den Kanal wird gefordert

Vorsorglicher Hinweis auf die erforderliche Kanalverlängerung für den B-Plan 32, was bei vorgezogener Straßenveränderung in der Rosenheimer Straße berücksichtigt werden sollte

Bestehende Anschlusskanäle sind weiterhin zu nutzen – Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen dürfen nicht überbaut werden

Auf den Mindestabstand von 2,5m zwischen Kanal und Pflanzung, insbesondere Bäumen, bei privaten Kanälen wird hingewiesen

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Abwägung Abwasserbeseitigung:

Die Vorgaben des Zweckverband München - Südost, Stellungnahme vom 14.09.2016 zur Abwasserbeseitigung sollten in die Erschließungsplanung eingepflegt werden. Die Stellungnahme sollte dem Erschließungsplaner weitergeleitet werden. Die Hinweise zum Überbauungsverbot und zu den Pflanzabständen bei privaten Anschlusskanälen sollten unter Hinweise aufgenommen werden. Die Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist bereits geregelt (sh. Abwägung und Beschlussfassung zur Stellungnahme des WWA).

Beschluss Abwasserbeseitigung:

Die Vorgaben des Zweckverband München - Südost, Stellungnahme vom 14.09.2016 zur Abwasserbeseitigung wird dem Erschließungsplaner zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die Hinweise zum Überbauungsverbot und zu den Pflanzabständen bei privaten Anschlusskanälen werden unter Hinweise aufgeführt.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Sachvortrag Abfallwirtschaft:

Je eigenständigem Anwesen mind. ein Restmüllbehälter – Hinweis auf Biotonne – wg Trennpflicht seit 1.1.2015, andernfalls Eigenkompostierung oder Tonnengemeinschaft bei Biotonne

Abfallbehälter in direktem Anschluss an für den entsprechenden Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen frei zugänglich, dann keine Eigenbereitstellung erforderlich
bei Parz. 16/17 Sammelplatz empfohlen

Es wird auf die Befahrbarkeit für den Schwerlastverkehr unter Beachtung von Schleppkurven für bis zu 11 m lange Großfahrzeuge mit starrem Fahrzeugaufbau für alle Erschließungsstraßen hingewiesen. Ansonsten gilt Eigenbereitstellung der Abfallbehälter an den entsprechend befahrbaren Schnittstellen

Abwägung Abfallwirtschaft:

Die Vorgaben sollten dem Erschließungsplaner übermittelt werden und im B-Plan Berücksichtigung finden. Es wäre denkbar, die Müllsammelbehälter jeweils an den Giebelseiten der nördlichen bzw. südlichen Garagenanbauten bei Parz. 16/17 vorzusehen. Das sollte in der weiteren Überplanung dieser Parzellen zwar nicht festgesetzt, so jedoch weiterhin ermöglicht werden. Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen einschließlich der Einbahnstraße im Osten durch die oben erwähnten Müllsammelfahrzeuge sollte in der Erschließungsplanung sichergestellt werden.

Beschluss Abfallwirtschaft:

Die Vorgaben werden dem Erschließungsplaner zur Berücksichtigung übermittelt. Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen einschließlich der Einbahnstraße im Osten durch Schwerlastverkehr unter Beachtung von Schleppkurven für bis zu 11 m lange Großfahrzeuge ist in der Erschließungsplanung sicher zu stellen.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.10 Bund Naturschutz Aying, Volker Hessel, Stellungnahme vom 06.09.2016

Sachvortrag:

1) eine sehr gute Erreichbarkeit insbesondere des Einzelhandelsgebäudes für Fußgänger und Radfahrer ist wichtig; es ergeht folgende Bitte: ansprechende Gestaltung der Querung der Rosenheimer Straße auf Höhe des Supermarktes für Fußgänger und Radfahrer, z.B. entweder mittels Ampel oder Unterführung (ist bisher aus den Plänen nicht ersichtlich)

2) Bepflanzung insbesondere der Parkplätze und Grundstückseinfassungen von Einzelhandel und Sportstätten mit für Insekten und Vögel vorteilhaften Büschen und Bäumen, d.h. blühende und fruchtende Pflanzen. Die leider viel zu häufig anzutreffende Bepflanzung solcher Flächen mit zwar möglichst pflegearmen aber für Insekten und Vögel vollkommen nutzlosen Büschen halten wir im Sinne des Naturschutzes aber auch des Ortsbildes für verfehlt.

Abwägung:

Soweit die Äußerungen den B-Plan Nr. 31 betreffen, ist eine Querung der Rosenheimer Straße mittels Ampel oder Unterführung in der derzeitigen Planung nicht vorgesehen. Unter- oder Überführungen müssen barrierefrei erstellt werden und bedürfen einer Rampenlänge von ca. 100 m. Damit sind sie bei den zu erwartenden Nutzerzahlen unwirtschaftlich und nicht angemessen. Eine Ampelanlage ist nach den Vorgaben der R-FGÜ 2001 (Richtlinie für die Anlage von Fußgängerüberwegen) und nach EFA (Empfehlung für Fußgängeranlagen) nicht anordenbar. Bei in Zukunft deutlich steigenden Nutzerzahlen sollte diese Möglichkeit erneut geprüft werden. Das Vorsehen von entsprechenden Leerrohren sollte geprüft werden.

Der Punkt betrifft den Bebauungsplan Nr. 32 Großhelfendorf Nord-Ost und wird in diesem Verfahren behandelt.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind derzeit nicht veranlasst. Die Möglichkeit einer Leerrohrverlegung zur eventuellen späteren Einrichtung einer Ampelanlage wird in der weiteren Erschließungsplanung geprüft.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 31.08.2016

Sachvortrag:

Die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien werden derzeit geprüft. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, die evtl. durch die Baumaßnahmen berührt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht verändert oder beschädigt werden.

Folgendes ist sicher zu stellen:

- ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung künftiger Straßen und Wege
- Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsplaner
- Erstellung eines Bauablaufzeitenplans, Abstimmung der Bauvorbereitung mit der Telekom bei einer Vorlaufzeit von 4 Monaten
- in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Auf das entsprechende Merkblatt wird hingewiesen

Abwägung:

Das Ergebnis der Prüfung der Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien sollte abgewartet werden. Die Bedingungen für eine koordinierte Erschließung werden durch den Erschließungsplaner vorgegeben. Diesem sollte die Stellungnahme zur Berücksichtigung übermittelt werden.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst. Auf den Schutz der vorhandenen TK-Anlagen ist bei der Erschließungsplanung zu achten.

Die Stellungnahme wird dem Erschließungsplaner zur Berücksichtigung übermittelt.

Beschluss: 11:0

2.12 SWM Infrastruktur Region GmbH, Stellungnahme vom 25.08.2016

Sachvortrag:

Es wird auf die vorhandene Gasversorgungsleitung und die Erdgashochdruckleitung im Bereich der „Römerstraße“ sowie auf die Stromleitung in der Rosenheimer Straße hingewiesen und die Vorgaben für deren Erhalt beschrieben.

Abwägung:

Die vorhandenen Versorgungsanlagen berühren den B-Plan Nr. 31 nur am Rande, nämlich in der Rosenheimer Straße. Bei den Baumaßnahmen sollten die Vorgaben für den Erhalt der dort liegenden Stromleitung beachtet werden.

Beschluss:

Die vorhandene Stromleitung in der Rosenheimer Straße wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt und auf deren Erhalt geachtet.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.13 smartONE, Stellungnahme vom 28.09.2016

Sachvortrag:

Es wird auf die Anschlussmöglichkeit im Plangebiet und auf den aktiven Knotenpunkt gegenüber der Hirschbergstr. 19 hingewiesen.

Entlang der nördlichen Grenze der Flurnr. 527/10 und 523/6 verläuft ein Glasfaserkabel.

Weitere Schritte zur Erschließung des Baugebietes erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Abwägung:

Die vorhandenen Kabel sollten bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Die Stellungnahme sollte dem Erschließungsplaner zur Berücksichtigung übermittelt werden. Insbesondere sollte der Umgang mit dem erwähnten Glasfaserkabel geklärt werden, da unter den Bauräumen der Parzelle 16/17 und 13 verläuft.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst. Der Umgang mit dem Glasfaserkabel unter den Bauräumen der Parzelle 16/17 und 13 ist zu klären.

Beschluss: 11:0

2.14 Bayernwerk AG Netzcenter Taufkirchen, Stellungnahme vom 29.08.2016

Sachvortrag:

- das Bauvorhaben kann je nach Leistungsbedarf aus der bestehenden Trafostation 002924 Dorfstraße angeschlossen werden
- bei höherem Leistungsbedarf könnte gegebenenfalls eine neue Trafostation benötigt werden (kann erst nach Vorlage der Bauunterlagen ermittelt werden)
- freizuhaltender Flächenbedarf für Transformatorenstation: 18-22 qm
- zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Verlegung von Erdkabeln sowie das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des B-Planes erforderlich
- für die im Baugebiet zu verlegenden Kabel werden die üblichen Trassen von 0,5m Breite und 0,8m Tiefe benötigt
- Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden, Außenbereichsgestaltung soll der Erschließung untergeordnet werden

Abwägung:

Die Bauunterlagen der Erschließungsplanung sollten mit der Bayernwerk AG frühzeitig abgestimmt werden, um eine eventuelle neue Trafostation einplanen zu können. Die Trassen für die Kabelverlegung sollen in der Erschließungsplanung den Erfordernissen gemäß eingeplant werden. Ein Hinweis auf die Duldung von Kabelverteilern auf Privatgrund, bündig mit dem Leistenstein sollte zur Kenntnis genommen, jedoch nicht im Textteil eingearbeitet werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird dem Erschließungsplaner zur Berücksichtigung übermittelt. Ein Hinweis auf die Kabelverteilkästen auf Privatgrund erfolgt nicht. Kabelverteiler sollen auf öffentlichen Grund errichtet werden.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

2.15 Wasserversorgungsverband Helfendorf, Stellungnahme vom 07.10.2016

Sachvortrag:

Die notwendigen Voraussetzungen hinsichtlich Brandschutz und Trinkwasserversorgung des Plangebietes sind sichergestellt.

Abwägung:

Es bedarf keiner Änderung oder Ergänzung.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 11:0

Keine Äußerung / keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

bayernets GmbH, 16.08.2016
Markt Holzkirchen, 12.08.2016
Gemeinde Valley, 12.09.2016
Vodafone Kabel Deutschland, 30.08.2016
Gemeinde Brunnthal, 24.08.2016
VG Glonn, 17.08.2016
Energie Südbayern, 31.08.2016
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, 05.09.2016

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

KIZ Bau Herr Kittler
KIZ Bau Projekte GmbH

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

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.

Sitzungstag 08. November 2016

4. Sonstige Änderungen nach Anmerkung der Verwaltung bzw. Erschließungsplanung:

4.1 Bauraum 1 – Ortsrandeingrünung

Sachvortrag:

Die westliche Ortsrandeingrünung bei Parzelle 1 soll entfallen, da zum einen die Einbindung in die Landschaft durch das Sicker- und Rückhaltebecken mit entsprechender Gehölzbepflanzung gewährleistet wird und zum anderen in Zukunft mit der Weiterführung der Planung und Bebauung in Richtung Westen zu rechnen ist.

Abwägung:

Die Einbindung in die Landschaft nach Westen ist durch die vorgelagerte Regenwassersicker- und –rückhalteanlage mit der zu erwartenden Gehölzbepflanzung gegeben. Eine Ortsrandeingrünung im Wissen um eine zu erwartende Erweiterung der Bebauung wäre wenig zielführend, da sich Gehölze erst in längerem Zeitraum ökologisch wertvoll und Ortsrand prägend entwickeln können. Dadurch könnten die Parzellen 1, 2 und 3 etwas großzügiger angelegt werden.

Beschluss:

Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Westgrenze der Parzelle 1 entfällt. Die Fläche von 4,0 m Breite wird auf die Parzellen 1, 2 und 3 gleichmäßig verteilt.

Beschluss: 11:0

4.2 Bauraum 6 – Braubreite und Wegverlauf östlich davon

Sachverhalt:

Die Lage des Fuß- und Radweges westlich der Rosenheimer Straße hat sich im Bereich der Parzelle 6 in der aktuellen Erschließungsplanung leicht verändert. Eine Anpassung des Bauraumes ist zu empfehlen. Ebenso eine Anpassung des Bauraumes für die Garage.

Abwägung:

Durch die leichte Verschwenkung des Fuß- und Radweges zwischen Parzelle 6 und der Rosenheimer Straße ergibt sich die Möglichkeit, den Bauraum geringfügig zu vergrößern, und zwar könnte die nördliche Baugrenze ca. 60 cm nach Osten erweitert und damit das ausgesparte Dreieck etwas verkleinert werden. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden. Der Bauraum für die Garage sollte zu einem klaren Rechteck in Anbindung an den Bauraum des Hauptgebäudes vereinfacht werden.

Sitzungstag 08. November 2016

Beschluss:

Die nördliche Baugrenze des Bauraumes auf Parzelle 6 wird um ca. 60 cm in Richtung Osten verlängert (11.35 statt vorher 10, 54 m). Der Abstand von 3,0 m zwischen Bauraumgrenze und Fuß- und Radweg bleibt sichergestellt. Der Bauraum für die Garage wird im rechten Winkel zum Bauraum des Hauptgebäudes angeordnet und in sich ebenfalls rechtwinkelig angelegt, wobei auch hier ein Mindestabstand von 3,0 m zum Fuß- und Radweg einzuhalten ist.

Beschluss: 11:0

4.3 Bauraum 16,17 Festsetzungen und Bauraumgröße

Sachvortrag und Abwägung:

Wie unter der Abwägung zum Immissionsschutz bereits dargelegt, sollen die Gebäude auf den Parzellen 16 und 17 zu einem geschlossenen Riegel zusammengefasst werden. Die dadurch entstehende Gebäudegröße ist im Anschluss an die vorhandene innerörtliche Bebauung ortsplanerisch vertretbar und sinnvoll. Die Festsetzung unter A 3.2 (zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche) sollte diesbezüglich überprüft und neu berechnet werden.

Beschluss:

Die Bauräume auf den Parz. 16 und 17 werden zu einem Bauraum zusammengefasst. Die Höhenfestsetzungen sowie die Festsetzungen für die giebelseitig anschließenden Garagenbauten mit möglicher Terrassennutzung bleiben unverändert, bzw. werden gemäß Beschluss zur Stellungnahme des LRA München, Immissionsschutz, ertüchtigt.

Die Festsetzung auf A.3.2 wird überprüft und neu berechnet.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

4.4 Bauparzellen 13, 14, 15, 16 und 17 :

Sachvortrag und Abwägung:

Aufgrund der Geländehöhen des südlichen Nachbargrundstückes des Bereiches der Parzellen 13 bis 17 muss die Erschließungsstraße deutlich über dem derzeit vorhandenen Gelände der genannten Parzellen angelegt werden, und zwar im südöstlichen Bereich mit bis ca. 1,30 m Höhenunterschied. Aus diesem Grund sollte das Gelände auf den genannten Parzellen neu festgesetzt werden. Die neue Geländeoberfläche sollte zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem bestehenden westlich angrenzenden Straßenteil der Hirschbergstraße linear verlaufen. Die Festsetzungen der Höhen der EG-Fertigfußböden über NN sollten diesem neuen Höhenverlauf angeglichen werden.

Beschluss

Das Gelände wird in linearem Verlauf zwischen der neu geplanten Erschließungsstraße südlich, östlich und nördlich der Parzellen 13 bis 17 und der bestehenden Straße westlich dieser Fläche festgesetzt. Zur Festsetzung der Höhen der Erdgeschoss-Fertigfußböden wird auf den Beschluss unter 4.5 verwiesen.

Beschluss: 11:0

4.5 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NN

Sachvortrag und Abwägung:

Die Höhen der Erdgeschoss-Rohfußböden über NN konnten bisher in Ermangelung der Straßenplanung noch nicht festgesetzt werden. Sie sollten entsprechend der nun vorliegenden Straßenplanung in Abhängigkeit von der Höhe der geplanten Erschließungsstraßen und dem vorhandenen bzw. festgesetzten Gelände ermittelt werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Höhen der Erdgeschoss-Rohfußböden ca. 15 bis 20 cm über der jeweiligen Straßenhöhe liegen. Diese Höhenfestsetzung stellt den Bezugspunkt für die Wandhöhenfestsetzung dar, und zwar als unterer Bezugspunkt, von dem aus die zulässige Wandhöhe gemessen wird. Sie sollte einen, wenn auch geringen, Spielraum erhalten, um auf Besonderheiten der Grundstücke oder der Planungswünsche eingehen zu können.

Zur Erleichterung der Einmessung sollten mehrere leicht zugängliche und dauerhafte Höhenfestpunkte im Bereich des Plangebietes angelegt werden. Die Festsetzung der Fertigfußboden- und Wandhöhen sollte durch Schemaschnitte verdeutlicht werden.

Sitzungstag 08. November 2016

Beschluss:

Die Höhen der Erdgeschoss-Rohfußböden über NN werden in Abhängigkeit von der Höhe der geplanten Erschließungsstraßen und dem vorhandenen bzw. festgesetzten Gelände ermittelt, und zwar ca. 15 bis 20 cm über der jeweiligen Straßenhöhe und auch so festgesetzt. Sie stellt den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhenfestsetzung über NN dar. Die Höhe Oberkante Rohfußboden ist mit einem Spielraum von plus/minus 10 cm möglich. Die Festsetzung A 3.4 wird entsprechend geändert bzw. ergänzt. Schemaschnitte zur leichteren Nachvollziehbarkeit der Höhenfestsetzungen sind in einer Anlage zum B-Plan darzulegen. Mindestens 5 Höhenfestpunkte sind in der Erschließungsplanung vorzusehen, bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dauerhaft und leicht zugänglich anzulegen und mit den entsprechenden Höhenkoten dauerhaft und leicht ablesbar zu versehen.

Beschluss: 11:0

4.6 Hinweis zur Herstellung der Flächen zwischen Fahrbahnkante und privater Grundstücksgrenze

Abwägung:

Um Missverständnisse bzgl. der Herstellung von Flächen zwischen Straßenkante und privaten Baugrundstücken zu vermeiden, sollte in der Bebauungsplanung unter Hinweise noch sinngemäß aufgenommen werden:

Die Flächen zwischen Straßenaußenkante (Asphaltgrenze) und privaten Grundstücksgrenzen sind im Rahmen der Umsetzung der privaten Bauvorhaben durch den jeweiligen anliegenden Grundstückseigentümer herzustellen.

Im Bereich von Zufahrten und Zugängen in dem gleichen Material wie Zugang/Zufahrt.

In Bereichen, in denen kein Zugang/Zufahrt hergestellt wird, sind die Flächen vorzugsweise mit Rasenflächen zu begrünen.

Beschluss:

Unter „Hinweise“ wird folgendes aufgenommen:

Die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze und dem Fahrbahnrand darf in Bereichen von Zufahrten und Zugängen in der gleichen Art wie die privaten Zugangs- bzw. Zufahrtsflächen hergestellt werden. Dies darf im Rahmen der Umsetzung der privaten Bauvorhaben durch den jeweiligen anliegenden Grundstückseigentümer auf eigene Kosten ausgeführt werden. In Bereichen, in denen keine Zugänge und keine Zufahrten hergestellt werden, darf vorzugsweise eine Begrünung als Rasenflächen oder Schotterrasen angelegt werden.

Beschluss: 10:0

Sitzungstag 08. November 2016

4.7 Anpassung des Geltungsbereichs im Norden entlang des Abfanggrabens

Sachvortrag:

Die endgültige Planung des nördlichen Abfanggrabens zeigt, dass für einen sanften Übergang der Abgrabung und der Wallausbildung eine leichte Verschiebung zur Anpassung an den Höhenverlauf erforderlich wurde, die nun teilweise außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Abwägung:

Der Geltungsbereich sollte entsprechend nach Norden hin angepasst werden.

Beschluss:

Der Geltungsbereich wird im Norden an den Flächenbedarf für den Abfanggraben angepasst. Das Sammel-/Sickerbecken wird in der Folge weiter nach Westen verschoben.

Beschluss:10:0

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 der 21. Änderung Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.05.2016 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nord-West“ nebst Begründung i.d.F. vom 10.05.2016 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. 1 und 4 Abs. 1 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 08.11.2016** 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.

Beschluss: 10:0

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):
Anhörung der Gemeinden - Stellungnahme**

Ifd. Nr. 216

Anwesend: 11

Beschluss: 11 : 0

Gegenstand der aktuellen Fortschreibung des LEP ist die Änderung der gemäß Schreiben des Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat genannten Festlegungen

- 2.1 Zentrale Orte einschließlich Anhang 1 und 2
- 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf
- 2.2.4 Vorrangprinzip
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung
- 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

Dem Gemeinderat wurden die entsprechenden Unterlagen mit der Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetags vom 19.10.2016 zur Information und Kenntnisnahme mit der Sitzungsladung zugesendet.

Der Gemeinderat sieht die Belange der Gemeinde Aying lediglich im Bezug auf die Vermeidung von Zersiedelung (3.3) betroffen und folgt dahingehend der Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetags (Anbindegebot künftig als Grundsatz und nicht als Ziel)

Beschluss: 11:0

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Tektur zum Bauantrag 2016/35: Abbruch und Neubau Doppelhaus-
hälfte mit Garage, Forststraße 23, 85653 Großhelfendorf**

Ifd. Nr. 217

Anwesend: 11

Beschluss: 10 : 1

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

Mit Sitzung v. 26.07.2016 erteilte der Gemeinderat sein Einvernehmen zum Abbruch und Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage – DHH Ost-. Dieser Antrag liegt momentan im LRA zur Prüfung.

Gegenständlich ist nun eine Tektur zu diesem Antrag eingereicht worden. Hierbei handelt es sich um die Errichtung eines Quergiebels auf der Südseite sowie um die Errichtung einer Dachgaube auf der Nordseite. Weitere Änderungen sind nicht bekannt.

Der Quergiebel auf der Südseite soll mit einer Ansichtsbreite von 4,00 m und einer Dachneigung von 18 ° ausgeführt werden (DN Hauptgebäude 28°). Der First des Quergiebels soll mit dem Hauptfirst abschließen.

Die beantragte Dachgaube auf der Nordseite soll mit einer Ansichtsbreite von 1,53 m und einer Dachneigung von 28° ausgeführt werden. Der First der Dachgaube soll ca. 0,20 m vom Hauptfirst abgesetzt sein.

Im gegenständlichen Gebiet sind bereits Dachaufbauten vorhanden allerdings, ist hierbei der First des entsprechenden Dachaufbaus deutlich vom Hauptfirst abgesetzt. Die hier beantragte Gaube bzw. Quergiebel fügt sich mit der geplanten Ausführung in Art und Größe nach Einschätzung der Verwaltung in die nähere Umgebung nicht ein.

Der Gemeinderat stellt sein Einvernehmen zu o.g. Vorhaben nicht her.

Beschluss: 10:1

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Antrag auf Vorbescheid 2016/42: Errichtung von zwei Doppelhaus-
hälften mit Garagen und Stellplätzen, Fl.Nr. 1806/29, Gemarkung
Peiß, 85653 Dürrnhaar**

Ifd. Nr. 218

Anwesend: 11

Beschluss: 8 : 3

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

Gegenständlich ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagenzwischenbau mit folgenden Angaben geplant:

Doppelhäuser

Wandhöhe: 6,50 m

Firsthöhe: 10,30 m

Satteldach mit einer DN von 30°

Maße DH Nord : 14,00 m x 13,00 m ; Maße DH Süd: 13,50 m x 13,00

Pro DHH je eine Gaube mit einer Ansichtsfläche von ca. 2,40 m

Garagenbau:

Maße des Garagenbaus: 10,00 m x 6,00 m

WH: 3,00 m ; FH: 5,88 m

Satteldach mit DN von 30°

Gesamtabmessungen des Vorhabens: 33,50 m x 13,00 m

Der Zwischenbau welcher zum einen als Doppelgarage und zum anderen als Wohnraumerweiterung für die beiden innen liegenden DHH dient erstreckt sich lediglich erdgeschossig.

Für den Einbau von 4 WE mit weniger als 200 m² Wohnfläche ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 8. Diese sind in Form von 4 offenen und 4 Garagenstellplätzen dargestellt und somit nachgewiesen.

In Richtung Norden auf die Fl.Nr. 1806 sowie in Richtung Westen auf die Fl.Nr 1806/29 sind Abstandsflächenübernahmeerklärung notwendig. Diese liegen den Unterlagen bei.

Sitzungstag 08. November 2016

Die Erschließung ist über die Fl.Nr. 1806/13 und über Fl.Nr. 1806 dinglich gesichert. Ein Leitungsrecht wurde den Antragstellern vom Biechlweg ebenfalls über die Fl.Nr. 1806 gemäß dem den Antragsunterlagen beiliegenden Notarvertrag eingeräumt.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ist über den Zweckverband München Süd-Ost zu gewährleisten. Das anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ist in geeigneter Art und Weise und unter Einhaltung aller öffentlich rechtlichen Vorschriften vom Grundstückseigentümer auf eigenem Grund und Boden zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 8:3

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Bauantrag 2016/45: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl.Nr. 1120/3, Gemarkung Helfendorf, 85653 Kleinhelfendorf**

Ifd. Nr. 219

Anwesend: 11

Beschluss: 11 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 29 „Kleinhelfendorf“ und beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Gegenständlich ist der Neubau eines EFH mit Garage und Carport beantragt.

Das EFH soll mit folgenden Maßen ausgeführt werden:

- 9,55m x 12,35 m
- WH: 5,70 m ; FH: 7,92 m (jeweils gemessen ab OK Rohfußboden)
- Satteldach mit 25° Dachneigung
- Wohnfläche: 172 m²

Das Garagen und Carportgebäude (mit integriertem Schuppen) soll mit folgenden Maßen im nordwestlichen Grundstücksbereich angrenzend an das EFH errichtet werden:

- 6,30 m x 8,75 m
- Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
- Max Höhe: 2,70 (Gemessen ab OK neues Gelände)

Zur Abstützung des Geländes welches mitunter auf der Nord-Ost sowie auf der Nord-Westseite deutlich verändert wurde sind 2 Stützmauer notwendig.

Die Erschließung und Zufahrt zu dem beantragten BV ist auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1120/2 rechtlich gesichert. Sollte eine entsprechende notarielle Regelung mit dem erzbischöflichen Ordinariat getroffen werden können wird die Erschließung (wie im Plan dargestellt) im östlichen Bereich anteilig auf den Flurnummern 1120/2 bzw. 1095 erfolgen. Sollte diese nicht getroffen werden können wird die Zufahrt im westl. Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1120/2 erfolgen. Der momentan noch in diesem Bereich vorhandene Schuppen wird dann abgebaut.

Sitzungstag 08. November 2016

Für den Neubau eines EFH mit einer Wohnfläche von 172 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in Form von 1 Garagen- sowie 1 Carportstellplatz dargestellt und somit nachgewiesen.

Unter der Voraussetzung der sichergestellten Erschließung (Variante 1 od. Variante 2) stellt der Gemeinderat sein erforderliches Einvernehmen her.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) ist über den Zweckverband München Süd-Ost zu gewährleisten. Das anfallenden Oberflächen bzw. Niederschlagswasser ist in geeigneter Art und Weise und unter Einhaltung aller öffentlich rechtlichen Vorschriften vom Grundstückseigentümer auf eigenem Grund und Boden zu versickern.

Zusätzlich wird auf den gemeindlichen Regenwasserkanal im Ortsteil Kleinhelfendorf hingewiesen.

Ein Anschluss an diesen Kanal müsste privatrechtlich geregelt werden.

Beschluss: 11:0

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****Bauantrag 2016/46: Errichtung Trampolin, Fl.Nr. 1046, Gemarkung Helfendorf, 85653 Blindham**

Ifd. Nr. 220

Anwesend: 11

Beschluss: 11 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanerischen Außenbereich und beurteilt sich somit nach § 35 Abs.1 Nr. 4 BauGB.

Gegenständlich ist die Errichtung eines Bungee-Trampolins (unterteilt auf 4 Trampoline) mit 11,00 m x 11,00 m im nordwestlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1046 (Gemarkung Helfendorf) beantragt.

Durch die Aluminium-Rohr-Konstruktion mit Sicherungsgurten für 4 Nutzer ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 8,00 m.

Das Trampolin löst keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus.

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

Beschluss: 11:0

Tagesordnungspunkt 11**öffentlich****Beauftragung eines externen Brandschutzbeauftragten;
Feuerbeschau**

Ifd. Nr. 221

Anwesend: 11

Beschluss: 11 : 0

Die Durchführung der regelmäßigen Feuerbeschau ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe gemäß FBV (Verordnung über die Feuerbeschau).

Die bisherige Praxis, die Feuerbeschau durch geeignete Mitglieder der örtlichen Freiwilligen Feuerwehren durchzuführen, kann in Folge der steigenden gesetzlichen Anforderungen und der damit verbundenen Verantwortungsübertragung nicht mehr aufrechterhalten werden.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt daher, die WKP-Brandschutz GmbH, Grafing, mit der Funktion eines externen Brandschutzbeauftragten zu betrauen.

Das Büro ist bereits langjährig in Stadt und Landkreis Ebersberg und bei der Betreuung von Flüchtlingsunterkünften der Regierung von Oberbayern tätig.

Für die Tätigkeit des Büros fallen keine laufenden Kosten an. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich beauftragtem Aufwand.

Der Gemeinderat überträgt der WKP-Brandschutz GmbH die Aufgabe eines externen Brandschutzbeauftragten, der insbesondere mit der Durchführung der gemeindlichen Feuerbeschau betraut wird.

Beschluss: 11:0

Tagesordnungspunkt 12**öffentlich****Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand: Abgabe der Optionserklärung nach §27 Abs. 22 UStG**

Ifd. Nr. 222

Anwesend: 11

Beschluss: 11 : 0**1. Der „Betrieb gewerblicher Art“ – bisheriges Recht (bis 31.12.2015)**

Derzeit sind Körperschaften des öffentlichen Rechts (KdöR) nur dann im Sinne des Umsatzsteuerrechts zu betrachten, wenn sie einen Betrieb gewerblicher Art nach den Voraussetzungen des Körperschaftssteuergesetzes betreiben. Die Steuerbarkeit ist damit nach alter Rechtslage im Umsatzsteuer- und Körperschaftssteuergesetz deckungsgleich. In unserer Gemeinde sind diese Voraussetzungen bei den Regiebetrieben Wasserversorgung Aying und Nahwärmeversorgung Aying erfüllt. Sämtliche Einnahmen sind in diesen Betrieben steuerbar und der Vorsteuerabzug ist gewährleistet.

2. Das „neue Recht“ der Besteuerung der öffentlichen Hand (ab 01.01.2017)

Zum 01.01.2016 wurde § 2 b Umsatzsteuergesetz (UStG) neu eingefügt. Nach dieser Vorschrift sind KdöR grundsätzlich als Unternehmer zu behandeln, es sei denn, es greifen die im Gesetz geregelten Ausnahmen. Bis zum 31.12.2016 gilt eine Übergangsfrist (Erklärungsfrist).

Die bisherige Systematik, die auf das Vorliegen eines Betriebes gewerblicher Art abstellt, wird damit in Zukunft umsatzsteuerrechtlich keine Rolle mehr spielen. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn eine KdöR eine Tätigkeit ausübt, die ihr im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegt (hoheitliche Tätigkeit, z. B. Ausgabe der Personalausweise, Standesamt). Weiterhin darf die Behandlung als Nichtunternehmer zu keinen größeren Wettbewerbsverzerrungen führen.

Daraus folgt, dass privatrechtliches Tätigwerden einer Gemeinde in Zukunft stets umsatzsteuerbar ist, es sei denn, die Tätigkeit ist gem. § 4 UStG von der Umsatzsteuer befreit (z. B. Leistungen der Kinderbetreuung u.v.m.).

Sitzungstag 08. November 2016

3. Abgabe der Optionserklärung zum neuen Umsatzsteuerrecht

Die Neuregelung gilt grundsätzlich für alle Umsätze ab dem 01.01.2017. Die KdöR haben jedoch die Möglichkeit, die derzeitige Rechtslage bis zum 31.12.2020 beizubehalten, indem sie eine Erklärung gegenüber dem zuständigen Finanzamt abgeben. Wenn die Gemeinde keine Erklärung abgibt, ist sie ab 01.01.2017 automatisch mit allen Bereichen im neuen Recht. Rosinenpickerei gibt es nicht. Eine Rückkehr ist ausgeschlossen.

Nach Ansicht der Verwaltung ist der Antrag auf Beibehaltung der Altfallregelung bis 31.12.2020 derzeit alternativlos, weil die Neuregelung in jedem Fall zu Mehrbelastungen führen wird. Bei Weiterberechnung der Umsatzsteuer treffen die Belastungen den Bürger, bei fehlender Weiterberechnungsmöglichkeit die Gemeinde. Weiterhin kann ein größeres Vorsteuerabzugspotential derzeit nicht festgestellt werden. Unabhängig davon könnte die Erklärung mit Beginn des jeweiligen Folgejahres widerrufen werden.

Darüber hinaus besteht noch erhebliche Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Abgrenzung von Zweifelssachverhalten. Hier soll ein Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums Licht ins Dunkel bringen, das noch im Jahr 2016 veröffentlicht werden soll, bisher aber nicht vorliegt. Es darf jedoch bezweifelt werden, dass in diesem Schreiben alle für die Gemeinden praxisrelevanten Fragen abschließend und rechtssicher geklärt werden.

Der Bayerische Gemeindetag empfiehlt ebenfalls, dass die Gemeinden i. d. R. die Erklärung nach § 27 Abs. 22 UStG abgeben sollen. Dies auch im Hinblick auf den erheblichen Arbeitsaufwand für die gesamte Verwaltung, den eine detaillierte Prüfung sämtlicher Leistungen der Gemeinde auf ihre umsatzsteuerliche Relevanz künftig verursachen wird (einschl. der notwendigen Programmänderungen in der Datenverarbeitung).

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, das Optionsrecht gem. § 27 Abs. 22 UStG gegenüber dem Finanzamt in Anspruch zu nehmen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, gegenüber dem zuständigen Finanzamt eine entsprechende Optionserklärung abzugeben.

Beschluss 11:0

Tagesordnungspunkt 13**öffentlich****50 Jahre Schutzgemeinschaft Hofoldinger Forst: Umbenennung eines Geräumes nach Herrn Johann Mang**

lfd. Nr. 223

Anwesend: 11

Beschluss: 11 : 0

Das Schreiben der Bayerischen Staatsforsten vom 10. Oktober 2016 wurde dem Gemeinderat vorab zugesandt.

Der bisher offiziell namenlose Weg nordwestlich vom Ortsteil Römersiedlung wird in der Sitzung aufgezeigt. Der Weg ist gut ausgebaut und würde sich seitens der Verwaltung für die Namensgebung anbieten.

Der Gemeinderat zeigt sich erfreut über den Vorschlag und stimmt diesem einstimmig zu.

Beschluss: 11:0

Sitzungstag 08. November 2016

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben