

Sitzungstag 17. Januar 2017

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 17. Januar 2017

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja		
Max Demmel		nein	entschuldigt
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier		nein	entschuldigt
Franz Inselkammer	ja		Top 5
Johann Lechner	ja		Top 14
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		Top 13 teilw., Top 14-17
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner		nein	entschuldigt
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Sitzungstag 17. Januar 2017

Gemeinde Aying

Aying, den 09. Januar 2017

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am Dienstag, den 17. Januar 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 13.12.2016
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **21. Änderung Flächennutzungsplan:** Behandlung der Stellungnahmen § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB; Billigungsbeschluss
5. **Tektur-Bauantrag 2016/52:** Neubau eines landwirtschaftlichen Mehrzweckbetriebes mit Wohnhaus, Kaltenbrunn, 85653 Aying;
6. **Tektur-Bauantrag 2016/53:** Neubau von 6 Reihenhäusern mit Garagen, Holzkirchener Straße 25 – 35, 85653 Aying;
7. **Bauantrag 2016/54:** Neubau Doppelhaushälfte mit Garage und Carport, Egmatinger Straße 15, 85653 Aying;
8. **Bauantrag 2016/55:** Teilumbau KFZ-Werkstatt in Wohnungen, Schäfflerstraße 4, 85653 Aying;
9. **Widmung von Ortsstraßen:** Bebauungsplan Nr. 17, Aying, Nördlich der Bahnhofstraße
10. **P&R-Platz-Aying-Erweiterung:** Vorstellung der Planung

Sitzungstag 17. Januar 2017

Nichtöffentlich:

Johann Eichler
1. Bürgermeister

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

Ifd. Nr. 1

Anwesend: 14

Beschluss: - : -**Breitbandversorgung**

Die Gemeinde Aying hat die weitere Breitbandversorgung ausgeschrieben.

Los 1: Aying/ Peiß:

Die Telekom wird dieses Los eigenwirtschaftlich ausbauen. Der Ausbau soll 2017 erfolgen und eine Versorgung von mehr als 30 MBit/s bringen. Durch Vectoring ist voraussichtlich sogar eine Versorgungsleistung von 50 – 100 MBit/s zu erwarten.

Los 2: alle Außenbereichsorte, außer Großhelfendorf, Göggenhofen und Dürrnhaar, die im ersten Verfahren bereits eine Mindestdatenrate von 30 MBit/s erhalten haben:

Die Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn liegt vor. Die Gemeinde konnte kürzlich mit Smart One den entsprechenden Vertrag unterzeichnen. Der Ausbau soll 2017/2018 erfolgen. Aufgrund der außerörtlichen großen Strecken soll der Ausbau durch Glasfaserleitungen bis ins Grundstück erfolgen.

Verstärkung im gemeindlichen Bauhof

Aus den vorliegenden Bewerbungen wurde Herr Franz Josef Strauß, wohnhaft in Aying, als künftiger Bauhofmitarbeiter ausgewählt.

Mittelschulsituation

Die Gemeinde Aying ist Mitglied beim Schulverband Feldkirchen-Westerham. Der Schulverband hat einen Schulverbund mit der Mittelschule Heufeld. Die bisherige Mitgliedsgemeinde des Schulverbundes Heufeld, Marktgemeinde Bruckmühl, hat diesen Vertrag gekündigt.

Der Schulverband Feldkirchen-Westerham prüft jetzt die Möglichkeiten auf Zulässigkeit einer eigenen Mittelschule.

Sitzungstag 17. Januar 2017

Tagesordnungspunkt 2

öffentlich

**Genehmigung des Protokolls:
Gemeinderatssitzung vom 13.12.2016**

lfd. Nr. 2

Anwesend:14

Beschluss: 14 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2016 mit 14 : 0 Stimmen.

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

Ifd. Nr. 3

Anwesend: 14

Beschluss: - : -

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

- Kaufvertrag:
Umwandlung eines Erbbaurechts in Eigentum für den Umgriff und die Zufahrt zum historischen Emmeramsbrunnen in Kleinhelfendorf
- Kaufvertrag:
Die Gemeinde Aying hat im Norden von Dürrnhaar eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 7.500 m² erworben.

Tagesordnungspunkt 4**öffentlich****21. Änderung Flächennutzungsplan:
Behandlung der Stellungnahmen § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB;
Billigungsbeschluss**

lfd. Nr. 4

Anwesend: 14

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 Bauungspläne Nr. 31 und Nr. 32 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung Flächennutzungsplan wurde am 10.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung am 12.04.2016 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 12.04.2016 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) zur 21. Änderung Flächennutzungsplan 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 in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.10.2016 behandelt. Soweit sie berücksichtigt werden konnten, sind sie daraufhin in die Entwürfe der 21. Änderung Flächennutzungsplan eingearbeitet worden. Die Planung ebenso wie die Planbegründung erhielt jeweils das Fassungsdatum vom 11.10.2016.

In der Zeit vom 15.11.2016 bis 19.12.2016 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung – öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) zur 21. Änderung Flächennutzungsplan statt. Zur gleichen Zeit fand die erneute Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 19.12.2016 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.

Dem Gemeinderat wurden die entsprechenden Beschlussvorschläge in der Gemeinderatssitzung als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Sitzungstag 17. Januar 2017

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

2.1 Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 30.12.2016:

Sachvortrag:

Die geplanten Neudarstellungen werden nach wie vor als mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar bewertet.

Abwägung:

Keine Anregungen oder Bedenken

Beschluss

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 17. Januar 2017

2.2 Landratsamt München

2.2.1 Abteilung Bauen vom 07.12.2016:

Sachvortrag:

Auf die Überschneidung der SO-Fläche im nordöstlichen Bereich mit der im B-Plan 32 festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird hingewiesen und darum gebeten, die Darstellung in Übereinstimmung zu bringen.

In der Planzeichnung soll der Hinweis auf den Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung herausgenommen werden, um Missverständnisse zu vermeiden.

Abwägung:

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes sollte im Bereich des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel und der Gemeinbedarfsfläche so abgegrenzt werden, wie dies im Bebauungsplan Nr. 32 dargestellt ist; d. h. der nordöstliche Bereich des Sondergebietes sollte als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Nachdem in der früheren Stellungnahme des LRA gefordert wurde, dass auf die Überschneidung mit der 1. FNP-Änderung hingewiesen werden sollte, dies jedoch in der dargestellten Weise im Planteil nicht gewünscht wird, sollte in der Begründung dieser Hinweis mit einem erklärenden Planausschnitt verdeutlicht werden. Dann kann der Hinweis im Planteil entfallen.

Beschluss:

Der nordöstliche Bereich des SO, großflächiger Einzelhandel, wird in Abstimmung mit dem B-Plan Nr. 32 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und dargestellt.

Der Hinweis auf den Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung wird im Planteil herausgenommen und in der Begründung mit einem entsprechenden Planausschnitt verdeutlicht.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 17. Januar 2017

2.2.2 Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 29.11.2016:

Sachvortrag:

keine weitere Äußerung, jedoch Hinweis, dass die bereits früher geäußerten Bedenken aufrecht erhalten werden

Abwägung:

Die weiterhin aufrecht erhaltenen Bedenken wurden bereits immissionsschutzrechtlich geprüft und abgewogen und werden im B-Plan Nr. 31 weiter untersucht und abgehandelt.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 14 : 0

2.2.3 Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht vom 21.12.2016

Sachvortrag:

Es wird davon ausgegangen, dass die vereinfachte Vorgehensweise für den nachfolgenden Bebauungsplan 31 ausscheidet, da Baumbestand im Planungsbereich vorhanden ist; die Problematik wird jedoch mit der Aussage der Gemeinde, im Bedarfsfall die erforderlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen zu können, auf die B-Planebene verschoben; um Abstimmung mit der UNB wird gebeten.

Abwägung:

Die Problematik der vereinfachten Vorgehensweise wird vom LRA nach wie vor als gegeben angesehen. Die Aussage der Gemeinde, dass sie im Bedarfsfall die erforderlichen Ausgleichsflächen nachweisen kann, reicht jedoch in der FNP-Ebene aus. Im B-Planverfahren sollte die Problematik weiter vertieft und abgehandelt bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt im Rahmen des B-Planes Nr. 31 und 32.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 17. Januar 2017

2.2.4 Kreisheimatpfleger vom 23.11.2016

Abwägung:

Keine Anregungen oder Bedenken

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

2.3. Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 16.11.2016

Abwägung:

Keine Anregungen oder Bedenken

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

2.4. Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 19.12.2016

Sachvortrag:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände; es wird um frühzeitige Abstimmung der notwendigen Maßnahmen und Planungen zur Lösung der vorliegenden Niederschlagswasserproblematik gebeten;

Abwägungsvorschlag:

Die erbetene frühzeitige Abstimmung der Planungen und Maßnahmen wurde bereits im Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Sitzungstag 17. Januar 2017

2.5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 22.11.2016

Sachvortrag:

Unter Verweis auf eine frühere Stellungnahme wird darum gebeten, den Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs.1 DSchG auch unter Punkt 3.7 in den Umweltbericht zu übernehmen.

Abwägung:

Der Anregung, den Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs.1 DSchG auch unter Punkt 3.7 in den Umweltbericht zu übernehmen, sollte nachgekommen werden. Dies ist eine rein redaktionelle Ergänzung.

Beschluss:

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs.1 DSchG wird auch unter Punkt 3.7 in den Umweltbericht übernommen.

Beschluss: 14 : 0

2.6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
Stellungnahme v. 19.12.2016 (Hr. Hermesmeier) u. 25.11.2016 (Hr. Osterhammer)

Sachvortrag:

Einverständnis wird in beiden Stellungnahmen erklärt; in der Stellungnahme vom 25.11.2016 wird um Präzisierung der Verkaufsfläche als Sondergebiet für „Lebensmittelmarkt“ gebeten;

Abwägung:

Keine Anregungen oder Bedenken;
die vorgeschlagene Konkretisierung der Ausweisung des SO (großflächiger Einzelhandel) als „Lebensmittelmarkt“ sollte im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ behandelt werden;

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst. Die vorgeschlagene Konkretisierung der Ausweisung des SO (großflächiger Einzelhandel) als „Lebensmittelmarkt“ wird im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ behandelt.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 17. Januar 2017

2.7. Keine Äußerung / Keine Einwände

Wasserversorgungsverband Helfendorf, 15.11.2016

Bayernets GmbH, 15.11.2016

Gemeinde Valley, 12.12.2016

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, 17.11.2016

Energie Südbayern, 19.12.2016

Kabel Deutschland, 01.12.2016

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Gemeinde Holzkirchen

Smart-one

KIZ-Projekte GmbH Hr. Muth

REWE Mohr Bernd

Bayernwerk, Netzcenter Taufkirchen

Bund Naturschutz, Ortsgruppe Aying

Handwerkskammer für München und Obb., München

Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn,

VG Glonn, Hr. Weigl

Gemeinde Brunnthal

Freiwillige Feuerwehr Helfendorf

Pfarrverband Aying-Helfendorf

SWM

Telekom

Zweckverband München Südost

Sitzungstag 17. Januar 2017

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingegangen.

Eine Beschlussfassung hierzu ist deshalb nicht erforderlich.

4. Weitere Beschlüsse:

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen ist eine nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs der 21. Änderung Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.10.2016 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zur 21. Änderung Flächennutzungsplan nebst Begründung i.d.F. vom 11.10.2016 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 der 21. Flächennutzungsplanänderung und **billigt** den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 17.01.2017** einschließlich der oben beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird auf Grund der oben beschlossenen Änderungen beauftragt, eine erneute und verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 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: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Tektur-Bauantrag 2016/52:
Neubau eines landwirtschaftlichen Mehrzweckbetriebes mit Wohnhaus, Kaltenbrunn, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 5

Anwesend: 14

Beschluss: 13 : 0

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

Mit Bescheid vom 31.03.2005 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung zum Neubau eines landwirtschaftlichen Mehrzweckbetriebes bestehend aus 1. Haupthaus, 2. Pferdestall und 3. Rinderstall erteilt (2004/82 u. 7.1.1-1620/04/V). Laut Betriebskonzept sollen zu Beginn ca. 20 – 30 Mastochsen und ca. 15 – 18 Pensionspferde in den Ställen untergebracht werden.

Gegenständlich ist nun eine Tektur beantragt.

Diese beinhaltet Änderungen im Brandschutzkonzept sowie diverse Grundriss- und Fassadenänderungen des Haupthauses. Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert.

Das Bauvorhaben wurde wie eingangs erwähnt bereits im Jahr 2005 genehmigt. Die letztmalige Verlängerung der Baugenehmigung wurde am 13.07.2015 gewährt. Allerdings hat sich im Jahr 2008 die BayBO geändert. Bis zur Änderung der BayBO war das Vorhaben (bzw. das betroffene Gebäude „Haupthaus mit Betriebsleiterwohnung und Gästezimmern“) ein Vorhaben geringer Schwierigkeit. Nach neuer Bauordnung wird das Gebäude in die Gebäudeklasse 3 eingestuft. Das Brandschutzkonzept muss nun für die anstehende Ausführung angepasst werden.

Da die Genehmigung des Vorhabens schon Jahre zurückliegt wird dem Gemeinderat die Planung hiermit nochmals aufgezeigt.

Der Gemeinderat nimmt die Planung zur Kenntnis und stimmt den Änderungen zu.

Beschluss: 13 : 0

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

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Tektur-Bauantrag 2016/53:
Neubau von 6 Reihenhäusern mit Garagen,
Holzkirchener Straße 25 – 35, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 6

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Peiß, Unteres Dorf“ und beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit Bescheid vom 24.02.2016 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung zum Neubau von 6 Reihenhäusern mit Garagen genehmigt (2015/66 u. 7.1.1-0918/15/V).

Gegenständlich sind von Seiten der Antragsteller noch Änderungen gewünscht. Dies betrifft folgendes:

1. Verschiebung Zufahrt nach Nord-Osten
2. Entfall Lichtgräben auf der Westseite
3. Vergrößerung Terrassen auf der Westseite
4. Ergänzung Dachausstieg (2. RW)
5. Verbreiterung Stellplätze auf 2,80 m

Durch die Verschiebung der Zufahrt, dem Entfall der Lichtgräben i.V.m. der Vergrößerung der Terrassen auf der Westseite, sowie der Verbreiterung der Stellplätze, ist eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Das betrifft die Überschreitung der max. zulässigen GR.

Bisher wurde bereits von folgenden Festsetzungen des B.Plans befreit:

- Vergrößerung der Dachflächenfenster
- Einbau von Fenstern und Türen in der Außenwand in weißem Kunststoff und ohne Unterteilung
- Überschreitung GF Wohnen von 200 m² auf 600 m²

Das gegenständliche Grundstück ist eine Teilfläche des früheren „Brennerei-grundstückes“. Die Befreiungen für das gegenständliche Grundstück erfolgten unter der Maßgabe, dass die südliche Gewerbehalle zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt werden kann.

- Überschreitung der max. Anzahl von WE von 2 auf 6
- Überschreitung GR von 754,50 m² um 78,33 m²
- Errichtung Garagen außerhalb Bauraums

Sitzungstag 17. Januar 2017

Stellungnahme der Verwaltung zur nun beantragten Befreiung:

- 1.) Nach der Grundstücksteilung zwischen den Bauräumen 22 und 23 (Brenner-eigebäude u. Brennereihalle), entfällt auf das gegenständliche Baugrundstück anteilig eine GR von 302 m² sowie eine GR für landwirtschaftliche Zwecke von 201 m². Die zulässige GR für Hauptanlagen beträgt somit 503 m² (302 m² + 201 m²). Da keine landwirtschaftliche Nutzung mehr auf dem Grundstück stattfindet, bestand von Seiten der Verwaltung sowie des Gemeinderates keine Bedenken die dafür zulässige GR für Wohnen zu nutzen. Die insgesamt zulässige GR für Haupt- und Nebenanlagen beträgt somit 754,5 m² (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Von Seiten des GR wurde bereits eine Überschreitung der max. zulässigen GR um 78,3 m² auf 832,8 m² zugestimmt. Nun ist eine weitere Befreiung zur Überschreitung der GR beantragt. Diese soll nun um weitere 64,8 m² auf eine Gesamt GR von 897,6 m² überschritten werden. Diese weitere Überschreitung der GR resultiert zum einen aus der Vergrößerung der Terrassen und zum anderen aus der Verbreiterung der Stellplätze auf je 2,80 m. Aus Sicht der Verwaltung kann hiervon befreit werden, da die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt werden und eine Befreiung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Das gemeindliche Einvernehmen zur o.g. Änderungen sowie zur beantragten Befreiung wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 0

Hinweis:

Aufgrund der topographischen Lage ist die Zufahrt zum Anwesen vom Bauherren so zu gestalten, dass das Grundstück und Gebäude gegen von außen kommendes Oberflächenwasser geschützt wird. Ebenso darf kein auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße gelangen.

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Bauantrag 2016/54:
Neubau Doppelhaushälfte mit Garage und Carport,
Egmatinger Straße 15, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 7

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinien-, Aufteilungs- und Bebauungsplan Dürrnhaar, Egmatinger Straße und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gegenständlich ist der Neubau einer DHH mit Garage und Carport beantragt. Bereits mit Bescheid vom 16.08.2004 (AZ: 2004/23 u. V-7.1.1-0738/04) wurde die bauaufsichtliche Genehmigung zur Errichtung einer DHH mit Garage genehmigt. Diese Genehmigung ist allerdings bereits abgelaufen und muss daher neu beantragt werden.

Daher ist nun erneut die DHH mit einer WH von 6,50 m und einer FH von 9,20 m beantragt.

Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 27° ausgeführt werden. Die DHH soll mit den Abmessungen von 10,00 m x 10,75 m profilgleich an die bestehende DHH auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2017/8 angebaut werden. Auf der Nordseite soll eine Dachgaube mit einer Ansichtsbreite von 1,53 m eingebaut werden.

Die im nördlichen Grundstücksbereich geplante Garage soll mit einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m, einer FH von 4,13 m und mit einem SD mit einer DN von 18° errichtet werden. Weiterhin soll im südlichen Grundstücksbereich mit einem Abstand von 0,50 m zur Egmatinger Straße, ein Carport mit integriertem Abstellraum, mit einer max. Höhe von 3,00 m, mit Pultdach, mit einer DN von 5°, errichtet werden.

Für die Realisierung dieses Vorhabens sind zusätzlich folgende Befreiungen notwendig:

1. Überschreitung Wandhöhe Hauptgebäude von 5,80 m (lt. B.Plan) auf 6,50 m (lt. Antrag).
2. Unterschreitung Dachneigung Hauptgebäude (lt. B.Plan 30°- 35°) mit 27° (lt. Antrag).
3. Überschreitung des Bauraums in Richtung Norden durch Garage
4. Unterschreitung Dachneigung Garage (lt. B.Plan 25° - 30°) mit 18° (lt. Antrag).
5. Überschreitung der Baulinie in Richtung Süden durch Carport und Abstellraum
6. Änderung Dachneigung und Dachform Carport (lt. B.Plan 25° -30° DN + SD; lt. Antrag Pultdach mit 5° DN)

Sitzungstag 17. Januar 2017

Die Befreiungen hinsichtlich der Wandhöhe sowie der Dachneigung (Hauptgebäude) sind notwendig um profilgleich an die Nachbar-Doppelhaushälfte anzubauen. Diese DHH weist dieselbe DN, Wand- sowie Firsthöhe auf. Eine Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

Die Überschreitung des Bauraums um ca. 5,25 m in Richtung Norden sowie die Unterschreitung der DN der Garage wurde ebenso bereits bei dem vorangegangenen Antrag (AZ: 2004/23 u. V-7.1.1-0738/04) durch den Gemeinderat sowie das LRA München genehmigt. Weiterhin sind Überschreitungen des Bauraums in diesem Umfang in Richtung Norden bereits erteilt worden. Eine Befreiung ist somit ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Carport + Abstellraum überschreiten in der aktuell beantragten Form die südliche Baulinie um ca. 14,50 m. Einer der Grundzüge des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Abstandes der Hauptbaukörper südlich und nördlich zur Egmatinger Straße. Dieser Abstand und insbesondere die Einhaltung der Baulinie sind bezüglich der Hauptbaukörper nach wie vor durchwegs gegeben.

Bei dem beantragten Carport mit integriertem Abstellraum handelt es sich zwar nicht um ein Hauptgebäude sondern um ein Nebengebäude, allerdings würde die Erteilung einer Befreiung zur Errichtung des Carports an dieser Stelle – mit einem Abstand von nur 0,50 m zur Straße – Bezugsfälle schaffen.

Nach Einschätzung des Gemeinderates sind allerdings bereits diverse Nebengebäude außerhalb des Bauraums errichtet. Als südlicher Bezugsfall wird das Grundstück Fl.Nr. 2015, auf dem bereits eine Garage mit einem Abstand von 1,50 m zur Egmatinger Straße errichtet wurde, herangezogen. Nach Ansicht des Gemeinderates könnte der Carport mit 1,50 m Abstand zur Straße errichtet werden und eine Befreiung zur Überschreitung der Baulinie erteilt werden. Sollte der Carport weiterhin mit einem Abstand von lediglich 0,50 m zur Egmatinger Straße errichtet werden, kann der Gemeinderat keine Befreiung in Aussicht stellen.

Für die Änderung Dachneigung sowie der Dachform des Carports sind im gegenständlichen Bebauungsplangebiet bereits Befreiungen in gleichem Umfang erteilt worden. Eine Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar.

Für den Einbau von 2 Wohnungen (Keller + EG; OG + DG) sind 4 Stellplätze notwendig. Diese sind in Form von 2 Garagenstellplätzen, einem Carport Stellplatz sowie einem offenen Stellplatz nachgewiesen.

Sitzungstag 17. Januar 2017

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben und den beantragten Befreiungen (Nr. 1 - 4, 6) wird erteilt.

Die Befreiung zur Überschreitung der Baulinie durch den Carport (Nr. 5) in Richtung Süden wird nur insoweit erteilt, wie der Carport mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Egmatinger Straße errichtet wird. Für die Errichtung in einem geringeren Abstand wird keine Befreiung erteilt.

Beschluss: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Bauantrag 2016/55:
Teilumbau KFZ-Werkstatt in Wohnungen,
Schäfflerstraße 4, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 8

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem eines Dorfgebietes (MD).

Gegenständlich ist ein Teil-Umbau der vorhandenen KFZ-Werkstatt in Wohnungen beantragt. Der zur Nutzungsänderung vorgesehene Bereich betrifft lediglich das EG des nördlichen Gebäudeteils. Bisher waren hier im EG 2 Reparaturstände untergebracht. Anstelle dieser Reparaturstände sollen nun im EG 2 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 56,00 m² - 65,00 m² entstehen. Weitere Änderungen im Bestand sind nicht beantragt.

Der im nördlichen Grundstücksbereich vorhandene Schuppen soll im Zuge der Bauarbeiten entfernt werden.

Für die bisher vorhandenen beiden Reparaturstände waren insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen. Für die nun geplante geänderte Nutzung (2 Wohnungen) sind insgesamt lediglich 4 Stellplätze notwendig. Der in den Unterlagen enthaltene Gesamtstellplatznachweis stellt die erforderlichen Stellplätze dar. Dabei handelt es sich anstelle der vor der Nutzungsänderung benötigten 42 ST nunmehr lediglich um 34 ST. (Stellplätze f. 6 Wohnungen, 5 Reparaturstände, 1 Lackierkabine).

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Widmung von Ortsstraßen:
Bebauungsplan Nr. 17, Aying, Nördlich der Bahnhofstraße**

Ifd. Nr. 9

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Straßenwidmungsverfahren des Bebauungsplangebietes Nr. 17 im Jahr 2007, ist fehlerhaft. Einige Straßenzüge wurden vertauscht bzw. gänzlich übersehen.

Es ist daher dringend die Berichtigung bzw. Widmung gemäß Art. 6 BayStrWG im Bestandsverzeichnis für folgende Ortstraßen in der Gemarkung Peiß notwendig:

Ortsstraße Gerstenweg

(Anfangspunkt Bahnhofstraße Fl.Nr. 1558; Endpunkt Schieferweg Fl.Nr. 1553)

Fl.Nr. 1561/25 Gemarkung Peißmit einer **Länge von 99 m**

Beschluss 14 : 0

Ortsstraße Malzweg (Anfangspunkt Bahnhofstraße Fl.Nr. 1558; Endpunkt Schieferweg Fl.Nr. 1553)

Fl.Nr. 1561/23 Gemarkung Peißmit einer **Länge von 101 m**

Beschluss 14 : 0

Ortsstraße Hopfenweg (Anfangspunkt Bahnhofstraße Fl.Nr. 1558; Endpunkt Schieferweg Fl.Nr. 1553)

Fl.Nr. 1561/20 Gemarkung Peißmit einer **Länge von 98 m**

Beschluss 14 : 0

Ortsstraße Bräulandweg (Anfangspunkt Bahnhofstraße Fl.Nr. 1558; Endpunkt Schieferweg Fl.Nr. 1553)

Fl.Nr. 1561/17 Gemarkung Peißmit einer **Länge von 99 m**

Beschluss 14 : 0

Ortsstraße Franz-Inselkammer-Straße (Anfangspunkt Bahnhofstraße Fl.Nr. 1558; Endpunkt Staatsstraße 2070 Fl.Nr. 1224)

Fl.Nr. 1570/15 und 1561/15 Gemarkung Peißmit einer **Länge von 285 m**

Beschluss 14 : 0

Sitzungstag 17. Januar 2017

Die Berichtigung des Schieferweges (Teilung der Fl.Nr. 1553/1 Gemarkung Peiß und Berichtigung der Baulastlänge) wird im Zuge der laufenden Verwaltung durchgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die beschlossenen Änderungen keinerlei Auswirkungen auf Hausnummern oder Straßenbeschilderungen haben.

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****P&R-Platz-Aying-Erweiterung:
Vorstellung der Planung**

lfd. Nr. 10

Anwesend: 14

Beschluss: - : -

Am Bahnhof im Ortsteil Aying sind die zwei P&R Parkplätze stets zu 100% ausgelastet. Seit Wegfall der Kiesfläche nördlich des Bahnhofgebäudes, welche kein offizieller Parkplatz war, wird verstärkt in den Nebenstraßen und teilweise unerlaubt auf Grünflächen geparkt. Zusätzliche Stellflächen erscheinen daher dringend notwendig.

Im Zuge der Planung des westlichen P&R im Jahr 2004 wurde bereits eine mögliche Erweiterung nach Norden um ca. 61 Stellplätze bei einer Eingriffsfläche von ca. 1.000 m² Acker vorgesehen.

Die Gesamtkosten (inkl. Planung und Grunderwerb) belaufen sich nach einer aktuellen Berechnung durch das damals beauftragte Architekturbüro Immich aus Gmund am Tegernsee auf ca. 390.000 €

Gefördert wird die Maßnahme nach GVFG mit einem maximalen Förderbetrag i.H.v. 2.050 € / je Stellplatz = gesamt 125.000 €.

Die damals gewährte Umlandförderung der Stadt München i.H.v. ca. 22.000 € wurde ebenfalls geprüft, wird aber voraussichtlich aufgrund des zu geringen München-Fahrgastanteil, welcher mindestens 60% betragen muss (erreicht wurden lediglich 59,1%) nicht gewährt.

Der Anteil der Gemeinde für die Erweiterung beträgt somit, abzüglich des Grunderwerbs, da dieser bereits 2004 getätigt wurde, ca. 240.000 €.

Sitzungstag 17. Januar 2017

Im Gemeinderat entwickelt sich eine Diskussion, die die Sinnhaftigkeit einer Schaffung weiterer P&R-Plätze grundsätzlich in Frage stellt. Es wird damit argumentiert, dass weitere Parkplätze neben der Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen auch weiteren zusätzlichen Verkehr auslösen und sich dadurch die Parksituation in den angrenzenden Ortsstraßen nicht nachhaltig verbessern würde. Alternativ sollten Mobilitätskonzepte mit attraktiven Alternativen (z.B. Expressbusse, Fahrradständer am Bahnhof) geprüft und gefördert werden.

Ebenso wird kritisiert, dass die Gemeinde Aying für den MVV und im überwiegenden Maße für Fahrgäste aus dem Mangfalltal und dem Kreis Rosenheim wirtschaftliche Leistungen erbringen soll.

In Anbetracht der bevorstehenden, im Detail jedoch noch nicht bekannten Reform des für die Bezuschussung des Vorhabens maßgeblichen GVFG schlägt der 1. Bürgermeister jedoch zunächst folgendes Vorgehen vor:

1. Planungen

Die Planungen und erforderlichen bau- und zuwendungsrechtlichen Anträge sollen mit dem Ziel der Erlangung des vorzeitigen Baubeginns vorbereitet werden.

Hierzu soll das Planungsbüro Immich beauftragt werden. Die Planungskosten belaufen sich auf ca. 30.000 Euro.

Dies versetzt die Gemeinde zumindest in die Lage, auf etwaige negative Änderungen im Zuwendungswesen reagieren zu können.

Beschluss: 10 : 4

2. Realisierung

Die Entscheidung über den eigentlichen Bau des P&R-Platzes bleibt den Haushaltsberatungen 2017 oder auch erst der kommenden Jahre vorbehalten.

Beschluss: 11 : 3

Sitzungstag 17. Januar 2017

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben