

Sitzungstag 18. Juli 2017

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 18. Juli 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	Top 1 und 2	
Max Demmel	ja	Top 13	
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier		nein	geschäftlich
Franz Inselkammer		nein	geschäftlich
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja	Top 5 teilw.	
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer		nein	entschuldigt
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: Top 4: Frau Jäger; Top 5 und Top 10: Hr. Baumann

Eichler
1. Bürgermeister

Schiller
Schriftführer

Sitzungstag 18. Juli 2017

Gemeinde Aying

Aying, den 03. Juli 2017

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am Dienstag, den 18. Juli 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 27.06.2017
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **Neuaufstellung Flächennutzungsplan;**
 - Behandlung bereits eingegangener Stellungnahmen und Anträge
 - Beschluss Planentwurf und Einleitung des Verfahrens
5. **Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nordost“:** Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Nichtöffentlich:

Johann Eichler
1. Bürgermeister

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

Ifd. Nr. 144

Anwesend: 13

Beschluss: - : -**Breitbandausbau in der Gemeinde Aying**

Die Gemeinde Aying hat am 10. Juli 2017 den Förderbescheid für den derzeitigen Breitbandausbau erhalten. Die Förderhöhe beträgt 793.075€ (inkl. dem s.g. „Höfebonus“). Die Regierung von Oberbayern hat der Gemeinde eine restliche Fördersumme i.H.v. 851.925€ für weitere Maßnahmen (Ausbau von Gebieten mit derzeit unter 30 Mbit/s) in Aussicht gestellt.

Die Firma IK-T prüft derzeit mögliche weitere Ausbaubereich (z.B. Gewerbegebiet Michael-Kometer-Ring, Nahbereich des HVT im OT Aying)

Verwaltungsstreitigkeit Kameter Dürrnhaar

Die Klage der Frau Manuela Kameter richtete sich gegen die Baugenehmigung (Wandhöhe), die Ferienwohnung im KG und die Abgrabung auf der südlichen Gebäudeseite des Anwesens Flurstraße 26a. Die Klage wurde in allen Punkten abgewiesen.

Antrag auf Vorbescheid des Herrn Thomas Adermayr in Kleinkarolinenfeld

Der bereits im Gemeinderat zum Teil zugestimmte Antrag zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses sowie zum Bau einer Hackschnitzelhalle mit Garage wurde nun im „Büroweg“ weiterbehandelt.

Dem Bauwerber wurde mit Sitzung am 2. Mai 2017 das Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern die Dimensionierung der Halle für die Hackschnitzelanlage an die Bedürfnisse des Wohnhauses angepasst werden. Die nun vorliegenden Pläne entsprechen diesen Vorgaben.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Genehmigung des öffentlichen Protokolls: Gemeinderatssitzung vom 27.06.2017	
lfd. Nr. 145	Anwesend: 13
	Beschluss: 13 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des öffentlichen Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2017 mit 13 : 0 Stimmen.

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

Ifd. Nr. 146

Anwesend: 14

Beschluss: - : -

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

- Tauschvertrag Gemeinde Aying / Gülberg
- Straßengrundabtretung Hannelore Moreno
- Homepage der Gemeinde: Neugestaltung

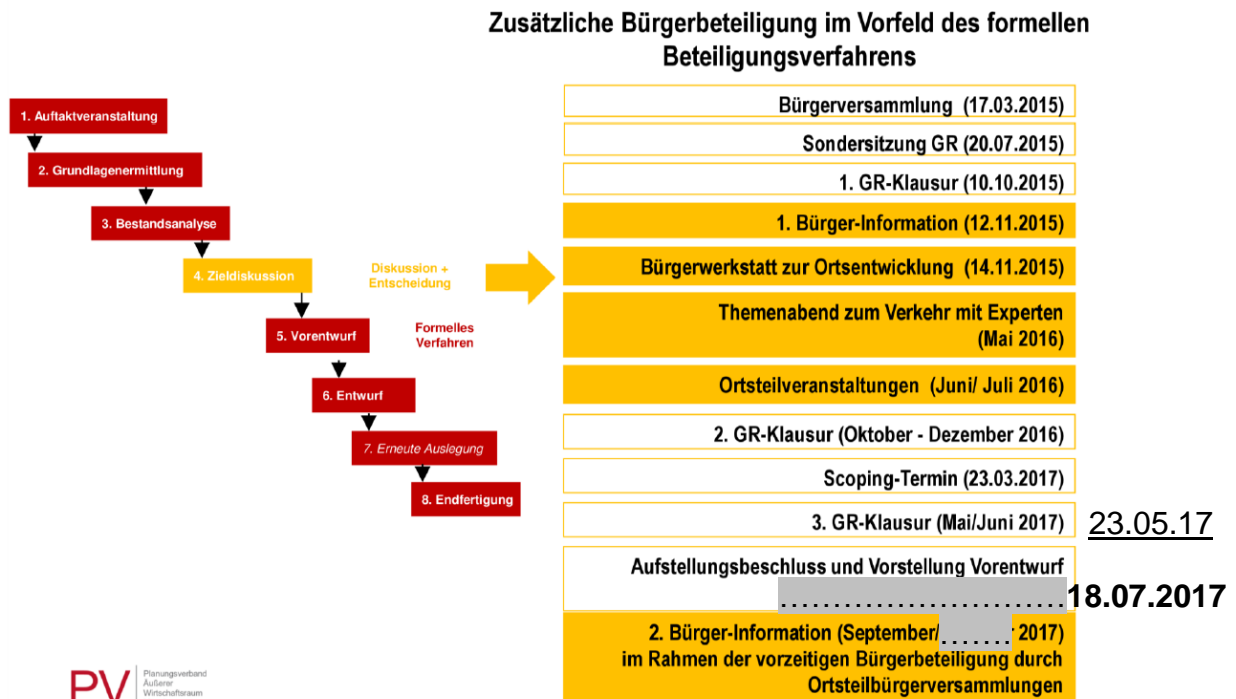
Tagesordnungspunkt 4		öffentlich
Neuaufstellung Flächennutzungsplan		
- Behandlung bereits eingegangener Stellungnahmen und Anträge		
- Beschluss Planentwurf und Einleitung des Verfahrens		
lfd. Nr. 147	Anwesend: 14	Beschluss: - : -

1. Allgemeines:

Die Gemeinde Aying verfügt über einen seit 1989 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), für den in der Folgezeit 21 Änderungsverfahren durchgeführt wurden. Durch die Laufzeit von über 25 Jahren bildete der Plan, aufgrund der baulichen Entwicklung und den Änderungen der entsprechenden Gesetzesgrundlagen, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht mehr ab. Vor dem Hintergrund einer transparenten Gestaltung und Formulierung der kommunalen Ziele für die Ortsentwicklung hat sich die Gemeinde im Jahr 2014 entschieden, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Vorab wurden jedoch über diverse Sonderveranstaltungen und eine zusätzliche Bürgerbeteiligung im Vorfeld des formellen Beteiligungsverfahrens nach BauGB Informationen gesammelt, die nun in das formelle Aufstellungsverfahren einfließen können.

1.1 Was war bisher:



Sitzungstag 18. Juli 2017

1.2 Erläuterung durch den 1. Bürgermeister Eichler:

Der 1. Bgm. Eichler erläutert vor Eintritt in die Sitzung nochmals Anlass und Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und die Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse aus dem vorangegangenen Veranstaltungen und der zusätzlichen vorab zum förmlichen Verfahren durchgeführten Bürgerbeteiligung.

1.3 Erläuterung der Darstellungen durch den Planungsverband:

Der Gemeinderat hat sich nach Beteiligung der Öffentlichkeit und Sammlung von Informationen zur Darstellung weiterer Gewerbeflächen in Aying, Dürrnhaar und Göggenhofen entschieden.

Die Grundlagen zur Entscheidungsfindung werden durch den Planungsverband, Frau Jäger, nochmals erläutert. Es wird ebenfalls entsprechend erläutert warum die gewählten Standorte ggf. anderen möglichen Standorten vorgezogen wurden.

Weiterhin wird die Darstellung der zusätzlichen Wohnbauflächen auf den gemeindlichen Grundstücken in Dürrnhaar östlich der Kirchfeldstraße (Bebauungsplan Nr. 34) und in Großhelfendorf (Bebauungspläne Nr. 31,32 Großhelfendorf Nord und Bebauungsplan Nr. 33 „Großhelfendorf Nördlich Osterholzfeld“ erläutert.

1.4 Konzentrationsflächen Kiesabbau:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying hält es für erforderlich im neuen Flächennutzungsplan Konzentrationsflächen für den Kiesabbau darzustellen. Dies bedeutet, dass großflächiger Kiesabbau außerhalb der dafür vorgesehene Flächen entsprechend der Wirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Folge nicht zulässig ist.

Bzgl. der bereits zu Gunsten der Bayerischen Staatsforsten genehmigten Kiesabbaus im dem Teil des Hofoldingener Forstes der nun zum Gemeindegebiet der Gemeinde Aying gehört sind drei Genehmigungsbescheide zu Gunsten der Bayerischen Staatsforsten, Forstbetrieb Schliersee, die der Gemeinde bereits vorgelegt wurden, im Verfahren zu berücksichtigen.

Es handelt sich dabei um Kiesabbau für den eigenen Wegebau im Forstbereich der bayerischen Staatsforsten und dient somit der ordnungsgemäßen und vorbildlichen Waldbewirtschaftung.

Diese Flächen sind im Rahmen der Konzentrationsflächenplanung zu berücksichtigen und zu übernehmen.

Frau Jäger vom Planungsverband stellt das Ermittlungsverfahren von potenziell geeigneten Flächen zum Kiesabbau anhand von harten und weichen Auswahlkriterien vor. Ziel dieses Verfahren ist es dem großflächigen Kiesabbau Kiesabbau in Abhängigkeit der potenziell geeigneten Flächen substanziell Raum zu verschaffen.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Dem Gemeinderat werden die anhand der Kriterien ermittelten Flächen vorgestellt. Im Rahmen der Abwägung mit übergeordneten Planungen und unter Berücksichtigung gemeindlicher Planungsziele haben sich entsprechende verbleibende Konzentrationsflächen für Kiesabbau ergeben. Diese sind nach Ansicht der Gemeinde Aying geeignet um den Abbau von Bodenschätzen substanziell Raum zu geben.

Der Gemeinderat spricht sich in der Folge für die Darstellung von Flächen im Bereich westlich des Ortes Dürrnhaar aus und billigt die vom Planungsverband vorgestellte Standortanalyse in der Fassung vom 18.07.2017.

Die Flächen sind in der Folge vom Planungsverband entsprechend im Entwurf des Flächennutzungsplanes darzustellen. Die Darstellung deckt sich größtenteils mit den Darstellungen im Regionalplan (Vorbehaltsgebiet Nr. 80) und entspricht dem derzeit bereits genehmigten Abbaugbiet.

Das Ermittlungsverfahren ist in der Begründung entsprechend zu erläutern und unter Verweisung auf die Standortanalyse nachvollziehbar wieder zu geben.

2. Beratung über Darstellungen in den einzelnen Ortsteilen und Beratung der bereits vor Einleitung des förmlichen Verfahrens eingegangenen Anträge und Stellungnahmen

2.1 Dürrnhaar:

Gewerbegebiet Nord:

Die Darstellung Gewerbegebiet soll sich bis ca. 40m nördlich der vorhandenen Zufahrt der Fa. Ganser erstrecken (ca. 4.000 m² nördlich der bestehenden Zufahrt) Damit soll die bestehende Erschließungsstraße zum Kiesabbaugbiet / Geothermie bzw. eine Teilfläche des nördlich davon liegenden Grundstücks mit einbezogen werden.

Grund für die Erweiterung ist die fehlende Entwicklungsmöglichkeit im Osten der Staatsstraße auf Fl.Nrn. 1814 und 2002 Gemarkung Peiß. Diese ist wegen der vorhandenen Bahntrasse (+ Flächen für zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke) und der Anbauverbotszone an der ST 2078 für künftige gewerbliche Entwicklungen zu schmal.

Eine Erweiterung der Darstellung Gewerbegebiet nach Westen in Richtung Biotop (Wall Fl.Nr. 1853) wird von der Gemeinde Aying nach Rücksprache mit dem Landrat samt München aktuell als städtebaulich ungünstige und nicht erwünschte Entwicklung betrachtet.

Antrag Christine Squarra:

Das dargestellte Gewerbegebiet soll nordseitig bis zur Erschließungsstraße reduziert werden.

Beschluss: 4:10

Sitzungstag 18. Juli 2017

Sondergebiet:

Der Gemeinderat ist sich einig, dass der Bereich Geothermie als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Dies hatte auch das Landratsamt München im Scoping-Termin befürwortet.

Trasse für Umgehungsstraße (ST 2078):

Eine Trasse für die Umgehungsstraße ST 2078 soll ebenfalls entlang der Gemeindegrenze zur Gemeinde Brunnthäl und im weiteren Verlauf (Aying, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf) wie vorgeschlagen dargestellt werden. Die aktuelle Staatsstraße zwischen Aying und Dürrnhaar sowie der nördliche Bereich der Kreisstraße M 9 soll als „aufzulassende Straße“ dargestellt werden.

Folgende Anträge sind zum Gemeindeteil Dürrnhaar eingegangen:

Alfred und Elke Hilger, Faistenhaarer Weg 7, 85653 Aying-Dürrnhaar,
und
Gabi und Michael Hilger, Faistenhaarer Weg 5, 85653 Aying-Dürrnhaar,
Fl.Nr. 1815 Gemarkung Peiß (Darstellung Mischgebiet)
Schreiben vom 02.05.2016

Auf Grund der vorhandenen Erschließung (Faistenhaarer Weg) und der Darstellung der Fl.Nr. 1838/1 als Mischgebiet, wird es vom Gemeinderat auch für sinnvoll erachtet die Fl.Nr. 1815, Gemarkung Peiß, als Mischgebiet darzustellen. Zu beachten ist hierbei auch die an der westlichen Grenze der Fl.Nr. 1815 vorhandene Ausgleichsfläche (2 x 210m²).

Beschluss: 14:0

Sitzungstag 18. Juli 2017

- Andrea Huber u.a., Am Hoffeld 7, 85667 Oberpframmern,
Fl.Nr. 2018/8 Gemarkung Peiß, (Darstellung Wohnbaufläche), Schreiben vom
02.05.2017, 03.11.2016, 06.08.2015

Der von Frau Huber gestellte Antrag wird im Gemeinderat diskutiert.

Der Gemeinderat tritt den gewünschten Darstellungen für Wohnbauflächen zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht näher.

Der Gemeinderat sieht in Anbetracht der vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der Gemeinde ein maximales Wachstum von 80 Personen pro Jahr als möglich. Dies wird bereits durch die regelmäßige Nachverdichtung und Entwicklung der gemeindlichen Flächen in Dürrnhaar und Großhelfendorf erreicht.

Weiterhin ist eine Darstellung wie von den Grundstückseigentümern beantragt aus ortsplanerischen Gründen und der sich aktuell darstellenden Erschließungssituation nicht städtebaulich sinnvoll umsetzbar (Bebauung in „dritter Reihe“).

Die Flächen sollen als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Beschluss: 14:0

- Michaela und Rudolf Wimmer, Höhenkirchener Straße 13 b, 85653 Aying-Dürrnhaar
Fl.Nr. 1816/2,/3 Gemarkung Peiß, (Darstellung Mischgebiet), Schreiben vom
30.04.2016,

Der von den Eheleuten Wimmer gestellte Antrag wird im Gemeinderat diskutiert.

Der Gemeinderat tritt den gewünschten Darstellungen für Mischgebiet zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht näher.

Der Gemeinderat sieht in Anbetracht der vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der Gemeinde ein maximales Wachstum von 80 Personen pro Jahr als möglich. Dies wird bereits durch die regelmäßige Nachverdichtung und Entwicklung der gemeindlichen Flächen in Dürrnhaar und Großhelfendorf erreicht.

Weiterhin ist eine Darstellung wie von den Grundstückseigentümern beantragt aus ortsplanerischen Gründen und der sich aktuell darstellenden Erschließungssituation nicht städtebaulich sinnvoll umsetzbar (Bebauung in „dritter Reihe“).

Die Flächen sollen als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Beschluss: 13:1

Sitzungstag 18. Juli 2017

2.2 Aying

Standort für künftiges Feuerwehrgerätehaus / Bauhof:

Hierzu gibt es eine Stellungnahme des Kreisbrandrates für den Landkreis München, Herrn Josef Vielhuber, vom 09.03.2017. Der Standort Aying Nord im Bereich der neuen Darstellung Gewerbenutzung (GE) wird in dieser Stellungnahme zwar als möglich aber von der Lage her als nicht optimal geeignet erachtet.

Der Gemeinderat sprach sich in seinen Klausuren mehrheitlich für den Standort zwischen Aying und Peiß im Bereich des ehem. Brunnen Aying aus, obwohl dieser wesentlich aktuell nicht an den Ort angebunden ist.

Der 1. Bgm. Eichler wird beauftragt entsprechenden Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu führen. Als Flächenbedarf sieht der Gemeinderat ca. 5000 m².

Tangente Aying Nord (ST 2081):

Die Tangente Nord (Umfahrung = ST 2081) soll im FNP dargestellt werden. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus:

1. Den geplanten Ausbaumaßnahmen des staatlichen Bauamts für die Staatsstraße 2081 zwischen Aying und Egming.

Durch den Ausbau wird die Attraktivität der ST 2081 für Verkehrsteilnehmer insb. Schwerlastverkehr gesteigert. Die Folge daraus wäre mehr Verkehr auf dieser jetzt mittelmäßig befahrenen Straße und dadurch eine künftige stärkere verkehrliche Belastung des Ortes Aying.

2. Bei Darstellung der Tangente Nord besteht die Möglichkeit, dass der Bahnübergang an der ST 2070 im Bereich des EDEKA Marktes aufgelassen werden könnte und über eine weiter nördlich verlaufende Straßenführung auch eine Unterführung der Bahntrasse erreicht werden kann. Gleichzeitig könnte die Verkehrssituation an der Kreuzung ST 2078/ST 2070 deutlich verbessert werden.

3. Das Staatliche Bauamt und die Öffentlichkeit können sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens FNP zur Darstellung der Tangente Nord äußern.

Antrag Christine Squarra:

Die dargestellte Nordtrasse soll entfernt werden.

Beschluss: 2:12

Sitzungstag 18. Juli 2017

Folgender Antrag ist zum Gemeindeteil Aying eingegangen:

Balthasar Huber, Untere Dorfstraße 2, 85653 Aying, Fl.Nr. 817, Gemarkung Peiß,
(Darstellung Wohnbaufläche), Schreiben vom 06.06.2016

Der Antrag wird vom Gemeinderat diskutiert. Der Gemeinderat tritt der beantragten Darstellungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht näher.

Der Gemeinderat sieht in Anbetracht der vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der Gemeinde ein maximales Wachstum von 80 Personen pro Jahr als möglich. Dies wird bereits durch die regelmäßige Nachverdichtung und Entwicklung der gemeindlichen Flächen in Dürrnhaar und Großhelfendorf erreicht.

Weiterhin ist eine Darstellung wie beantragt aus ortsplanerischen Gründen (einseitige spornartige Entwicklung in Richtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle und anschließend Aussiedlerhof) städtebaulich nicht sinnvoll und gewünscht.

Beschluss:14:0

2.3 Peiß:

Darstellung Umfahrung Molkereistraße westlich des S-Bahn Haltepunktes Peiß:

Wegen der bereits bekannten Planungen der Deutschen Bahn zur Auflassung des Bahnüberganges an der Holzkirchener Straße, hat die Gemeindeverwaltung vorgeschlagen eine Umfahrung zwischen Mitterweg und Holzkirchener Straße im Flächennutzungsplan darzustellen. Damit soll die Verkehrsführung am Mitterweg verbessert und gleichzeitig eine Kostenersparnis in Bezug auf den anstehenden sicherheitstechnischen Umbau der Bahnübergänge erreicht werden.

Der Bahnübergang Holzkirchener Straße der derzeit auch noch unbeschränkt ist muss ohne Verwirklichung dieser Umfahrung kostenintensiv sicherheitstechnisch umgebaut/ertüchtigt werden.

Kurz- bis mittelfristig ist eine Steigerung der Beförderungskapazität der S-Bahn durch weitere Taktverdichtung und/oder den Einsatz von Langzügen möglich. Beim Einsatz von Langzügen ist –die Beibehaltung der Haltestelle Peiß vorausgesetzt– ein Bahnübergang zwingend zu schließen.

Der Gemeinderat sprach sich in seinen Klausuren mehrheitlich für eine Darstellung der Umfahrung aus. Der 1. Bgm. Eichler wird beauftragt entsprechende Gespräche mit den/dem betroffenen Grundstückseigentümer(n) aufzunehmen.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Folgender Antrag ist zum Gemeindeteil Peiß eingegangen:

Straßmair Maria, Straßmair Stefan, Kunz Martina, Rosenheimer Landstraße 25a,
85653 Aying-Peiß, Fl.Nr. 505, Gemarkung Peiß, (Darstellung Dorfgebiet),
Schreiben vom 14.04.2016

Der Antrag wurde im Gemeinderat diskutiert.

Für einen Teilbereich der Fl.Nr. 505 soll im Flächennutzungsplan künftig Dorfgebiet dargestellt werden. Erschließung jedoch ausschließlich über die ST 2078 und nicht über Fl.Nrn. 501, 504, 506, 507 Gemarkung Peiß. Die Flächen dienen dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung.

Der östliche Bereich der Fl.Nr. 505 soll in Zusammenhang mit den Flächen am Graßer Weg (Fl.Nr. 500 ff. Gemarkung Peiß) als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ dargestellt werden (Thema Hangkante und kleinteilige Aufteilung der Grundstücke als Spekulationsgrundstücke „Bauland mit Zukunft“).

Beschluss: 13:1

2.4 Göggenhofen:

Östlich der ST 2078 ggü. der Fa. Gassner wird eine gewerbliche Nutzung für vertraglich erachtet und soll deshalb im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Antrag Christine Squarra:

Die dargestellte Fläche für Gewerbe im Ortsteil Göggenhofen soll entfernt werden

Beschluss: 3:11

2.5 Großhelfendorf

Darstellung Mischgebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“

Der Gemeinderat beauftragte den Planungsverband in seinen Klausuren die Mischgebietsdarstellung westlich der Gruber Straße entsprechend der am 27.06.2017 beschlossenen Aufstellung der 23. Änderung Flächennutzungsplan zu übernehmen. Östlich der Gruber Straße soll die Mischgebietsdarstellung die letzte Bebauung auf Fl.Nr. 224 Gemarkung Helfendorf beinhalten (Burschenhütte).

Sitzungstag 18. Juli 2017

Folgende Anträge sind zum Gemeindeteil Großhelfendorf eingegangen:

Maria und Stefan Schössler, Bavariastraße 6, 82054 Sauerlach,
Fl.Nr. 720/7, Gemarkung Helfendorf, (Darstellung Wohnbaufläche), Schreiben vom
26.10.2016, 02.11.2016

Der Antrag wurde vom Gemeinderat bereits im Rahmen einer Gemeinderatssitzung diskutiert. Der Gemeinderat tritt der beantragten Darstellung zum aktuellen Zeitpunkt nach wie vor nicht näher.

Der Gemeinderat sieht in Anbetracht der vorhandenen sozialen Einrichtungen (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der Gemeinde ein maximales Wachstum von 80 Personen pro Jahr als möglich. Dies wird bereits durch die regelmäßige Nachverdichtung und Entwicklung der gemeindlichen Flächen in Dürrnhaar und Großhelfendorf erreicht.

Weiterhin ist eine Darstellung wie von den Grundstückseigentümern beantragt nach Ansicht des Gemeinderates aus bauplanungsrechtlichen Gründen (auch mit Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP liegt die Fl.Nr. 720/7 im Außenbereich) und der aktuell vorhandenen Erschließungssituation nicht städtebaulich nachhaltig umsetzbar.

Beschluss: 13:1

2.6 Kleinhelfendorf

Der Bereich Kleinhelfendorf wurde erst kürzlich durch die 20. Änderung Flächennutzungsplan überplant. Der Ort Kleinhelfendorf entspricht somit dem aktuellen Planungswillen der Gemeinde. Der Gemeinderat stellt fest, dass die Darstellungen in die Neuaufstellung Flächennutzungsplan übernommen werden können.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Folgende Anträge sind zum Gemeindeteil Kleinhelfendorf eingegangen:

Georg Fritzmeier, Kleinhelfendorf 13, 85653 Aying - Kleinhelfendorf, Fl.Nr. 1208 und 1211/3, Gemarkung Helfendorf, (Darstellung als Grünfläche – Friedhof, Antrag vom 23.05.2017

Gemeinderat Herr Fritzmeier hatte dem 1. Bgm. Eichler folgenden Vorschlag unterbreitet: Erwerb einer Teilfläche der Fl.Nr. 1211/3 durch die Gemeinde zur Erweiterung des Friedhofs mit ggf. Grundstückstausch Fl.Nr. 1208.

Der Gemeinderat steht dem Vorschlag des Herrn Fritzmeier grundsätzlich positiv gegenüber wenn,

- die Zufahrtssituation zum Friedhof verbessert werden kann (Fl.Nr. 1205)
- zusätzliche Stellplätze für die Friedhofsbesucher ermöglicht werden
- mehr Grabstellen als bisher möglich sind,
- ein entsprechender Flächentausch stattfinden kann.

Der Planungsverbund wird beauftragt die Friedhofsfläche und Grünfläche entsprechend auf Fl.Nr. 1208 und Fl.Nr. 1211/3 darzustellen.

Beschluss: 14:0

2.7 Blindham:

Die Ausweisung eines Sondergebiets für den Bergtierpark Blindham wurde auch im Scoping-Termin im LRA München für erforderlich gehalten.

Der Gemeinderat spricht sich mehrheitlich für eine Darstellung als Sondergebiet aus um den Fortbestand des Bergtierparks zu sichern.

Der vorhandene Parkplatz soll nach Süden hin erweitert werden können.

Von einer Darstellung des Sondergebietes entlang des Waldrandes in Richtung Westen wird zum jetzigen Zeitpunkt Abstand genommen. Auf diesen Flächen werden Fahrzeuge regelmäßig nur bei hohen Besucherzahlen geparkt. Weiterhin sollen die vorrangigen Parkplatzflächen soweit möglich in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Bergtierpark errichtet werden um den Flächenverbrauch zu minimieren.

Die Darstellung als Sondergebiet entspricht auch dem Antrag des Betreibers des Bergtierparks

Herrn Josef Sedlmair, Blindham 1, 85653 Aying, Schreiben vom 12.05.2017
(Darstellung Bergtierpark Blindham als Sondergebiet), Fl.Nr. 1046 u.a. Gemarkung Helfendorf

Beschluss: 14:0

Sitzungstag 18. Juli 2017

2.8 Graß

Der Ort Graß hat sich, wie das LRA München im Scoping-Termin nochmals bestätigt hat, zu einem Ort mit „städtebaulichem Gewicht“ entwickelt und wird bereits jetzt als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Eine Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ist nach Ansicht des Gemeinderates die Konsequenz dieser Beurteilung.

Die Außengrenzen sollen entsprechend einer landschaftstypischen und flächensparenden Entwicklung eng an den bereits vorhandenen baulichen Bestand festgelegt werden, damit sich der Ort Graß moderat und ähnlich der bestehenden Struktur verträglich entwickelt.

Folgende Anträge sind zum Gemeindeteil Graß eingegangen:

Katrin Spann und Martina Hammerer, Graß 18, 85653 Aying,
Fl.Nr. 1979, Gemarkung Helfendorf, (Darstellung der Fläche als Dorfgebiet wg. Bebauungswunsch),
Schreiben vom 16.06.2017

Die Fläche Fl.Nr. 1979 liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Graß und ist deshalb als Außenbereichsgrundstück zu beurteilen.

Weiterhin liegt das Grundstück von der Haupteerschließungsstraße Graß aus gesehen in zweiter Reihe. Eine spornartige Ausweitung des Dorfgebietes in den aktuell bauplanerischen Außenbereich hält der Gemeinderat -auch auf Grund der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden hohen Baumbestand und Biotop Nr 8036-0085-003 - an dieser Stelle für nicht städtebaulich verträglich.

Die Fl.Nr. 1979 soll als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Baumbestand dargestellt werden.

Beschluss: 12:2

Elke Ohlendorf, Graß 6, 85653 Aying,
Fl.Nr. 1979 Gemarkung Helfendorf (Freihaltung der Fläche von Bebauung),
Schreiben vom 12.07.2016

Die Fläche Fl.Nr. 1979 liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Graß und wird weiterhin –wie bereits zum vorhergehenden Antrag ausgeführt- als landwirtschaftliche Fläche / Wald im FNP dargestellt.

Beschluss: 11:3

Sitzungstag 18. Juli 2017

Barbara Lenz, Graß 14, 85653 Aying,
Fl.Nr. 1966 Gemarkung Helfendorf, (Darstellung Dorfgebiet),
Schreiben vom 26.07.2016

Die von Frau Lenz beantragte Dorfgebietsdarstellung im nordöstlichen Teil von Graß stellt in Verbindung mit der bereits vorhandenen privaten Erschließungsstraße (Fl.Nr. 1966/5) eine ortsbildverträgliche Abrundung des Ortsrandes dar. Baurecht kann erst durch eine vom Gemeinderat ggf. noch zu beschließende Ergänzungssatzung geschaffen werden.

Die Darstellung Dorfgebiet soll in diesem Bereich maßvoll ausgeweitet werden.

Beschluss: 14:0

Rosi Mayr, Hauptstraße 9, 85653 Aying-Göggenhofen,
Fl.Nr. 1983/2 Gemarkung Helfendorf (Darstellung Dorfgebiet), Schreiben vom
29.03.2016

Die von Frau Mayr beantragte Darstellung Dorfgebiet im südöstlichen Teil von Graß stellt im Zusammenhang mit einer südlich noch zusätzlich darzustellenden Streuobstwiese, nach Ansicht des Gemeinderates eine ortsbildverträgliche Abrundung des Ortsbereichs Graß dar. Die Fl.Nr. 1983/2 soll in Verbindung mit einer südlich angrenzenden Streuobstwiese als Dorfgebiet dargestellt werden. Baurecht kann erst durch eine vom Gemeinderat ggf. noch zu beschließende Ergänzungssatzung geschaffen werden.

Beschluss: 14:0

Hammerer Alexander, Graß 13, 85653 Aying, Fl.Nr. 1968,1968/1, 1968/4 Gemarkung
Helfendorf (Darstellung Dorfgebiet), Schreiben vom 06.06.2016

Das Anwesen des Herrn Hammerer Graß 13 auf Fl.Nr. 1968,1968/1 wurde als landwirtschaftlicher Betrieb gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt. Für das Grundstück 1968/4 besteht aktuell kein Baurecht.

Der Gemeinderat sieht auch unter Würdigung des angrenzenden denkmalgeschützten Bauernhauses (Graß 12) den Ortsrand und damit die Abgrenzung des bauplanerischen Innenbereichs zum Außenbereich an der nördlichen Grenze der Fl.Nr. 1968/2, /3 Gemarkung Helfendorf.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Das Vorhaben, dass im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung genehmigt wurde nimmt nach Auffassung des Gemeinderates nicht am Bebauungszusammenhang des Ortes Graß teil. Überdies belastet schon jetzt das abfließende Oberflächenwasser (insbesondere bei Starkregenereignissen) aus dem Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle die tiefer liegenden Bereiche der östlich angrenzenden Grundstücke. Eine weitere Baulandausweisung im gewünschten Bereich würde die Problematik weiter verschärfen.

Eine Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan soll deshalb für die im Antrag genannten Flurnummern nicht erfolgen.

Beschluss: 10:4

Antrag Johann Lechner:

Darstellung der zwei landwirtschaftlichen Gebäude (nördlich des denkmalgeschützten Wohnhauses – westliche Umgrenzung der Fl.Nr. 1968 Gem. Helfendorf und nördliche Gebäudeseite Graß 11 und 13) des Herrn Alexander Hammerer als Dorfgebiet.

Beschluss 5:9

2.9 Kaltenbrunn, Heimatshofen, Neugöggenhofen, Kaps und weitere kleinere Außenbereichsortsteile (ausgenommen Trautshofen)

Die weiteren Ortsteile die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen, werden als landwirtschaftliche Fläche bzw. entsprechend der Örtlichkeit (Grünfläche/Wald) dargestellt. An den Ortsrändern sollen, wie in den vergangenen Veranstaltungen bereits festgelegt, entsprechende Streuobstwiesen dargestellt werden.

3. Landschaftsplan:

Der Gemeinderat beschließt die entsprechend bereits abgestimmten Teile des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan zu integrieren und ebenfalls darzustellen.

Antrag erster Bürgermeister Johann Eichler:

Aufnahme der redaktionellen Änderungen „Darstellung der Ausgleichsfläche „Bachlauf“ im Kindergarten Aying“, „Darstellung des genehmigten Bauvorhabens der Hof Kaltenbrunn GmbH“ und Änderung der Grünfläche im WA – Ecke Kirchenstraße / St2078 (Großhelfendorf)

Beschluss: 14:0

Sitzungstag 18. Juli 2017

Folgende Stellungnahme ist zu Darstellungen Landschaftsplan eingegangen:

Bartholomäus Steinegger, Kaltenbrunner Str 4, 85653 Aying, Fl.Nr. 679, Gemarkung Peiß, (Darstellung nicht als Sukzessionsfläche), Schreiben v 13.07.2016

Der Gemeinderat nimmt den Vorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis, demnach soll die Fläche entsprechend der derzeitigen Bewirtschaftung überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Der Hangbereich, die tatsächlichen Feuchtflächen in der Mitte des Grundstücks und am nordwestlichen Rand sollen weiterhin als Sukzessionsfläche dargestellt werden.

Beschluss: 14:0

4. Aufstellungsbeschluss

Der aktuell gültige gemeindliche Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1989 und wurde zwischenzeitlich mit entsprechenden Verfahren (21. Änderungen) geändert.

Der bisherige Flächennutzungsplan hat die in das Gemeindegebiet der Gemeinde Aying eingemeindeten Flächen des Höhenkirchener und Hofoldinger Forstes (mit Ausnahme der Konzentrationsfläche für Windkraftanlagen im Hofoldinger Forst entlang der Autobahn A 8) bislang nicht erfasst.

Um für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung abzubilden und vor dem Hintergrund einer transparenten Gestaltung und Formulierung der kommunalen Ziele für die Ortsentwicklung ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt deshalb die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aying gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Beschluss: 14:0

4.1. Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht.

Der Planungsverband wird beauftragt den Planentwurf des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan der Gemeinde Aying entsprechend den o.g. Beratungen und Beschlussfassungen zu ändern bzw. zu ergänzen.

Der so geänderte Planentwurf wird vom Gemeinderat gebilligt und erhält samt Begründung und Umweltbericht das **Fassungsdatum vom 18.07.2017.**

Sitzungstag 18. Juli 2017

4.2. Einleitung des Verfahrens

Der Gemeinderat beschließt den Planentwurf i.d.F. vom 18.07.2017 der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zuzuführen. Dies soll auch zusätzlich über Ortsteilbürgerversammlungen im September 2017 in den jeweiligen Gemeindeteilen erfolgen.

Weiterhin soll der Planentwurf auch der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zugeführt werden.

Beschluss: 14:0

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nordost“: Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Ifd. Nr. 148

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 Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 32 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-West“ wurde am 21.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung am 13.09.2016 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 13.09.2016 sowie die Begründung in der Fassung vom selben Tage, durch den Gemeinderat gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.11.2016 behandelt. Soweit sie berücksichtigt werden konnten, sind sie daraufhin in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ eingearbeitet worden. Die Planung ebenso wie die Planbegründung erhielt jeweils das Fassungsdatum vom 29.11.2016

In der Zeit vom 20.04.2017 bis 22.05.2017 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung – öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ statt. Zur gleichen Zeit fand die erneute Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 22.05.2017 gegeben.

Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.05.2017 behandelt. Soweit sie berücksichtigt werden konnten, sind sie daraufhin in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ eingearbeitet worden. Die Planung ebenso wie die Planbegründung erhielt jeweils das Fassungsdatum vom 30.05.2017.

Auf Grund von Änderungen fand in der Zeit vom 22.06.-07.07.2017 eine erneute und verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 32 statt. Zur gleichen Zeit wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger erneut und verkürzt beteiligt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 07.07.2017 gegeben.

Sitzungstag 18. Juli 2017

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

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

2.1 Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 26.06.2017

Sachvortrag:

Auch die aktuell vorliegende Fassung wird landesplanerisch als raumverträglich bewertet.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 14:0

2.2 Landratsamt München – Abteilung Bauen- , Stellungnahme vom 03.07.2017

Sachvortrag zu 1:

Die Farben der Grünflächen in der Planzeichnung sollten mit den Farben in den Festsetzungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Abwägungsvorschlag zu 1:

Die Farbunterschiede sind auf die unterschiedliche Druckersoftware von Plotter und Drucker zurückzuführen und sollten weitestgehend angeglichen werden.

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Farbunterschiede der Grünflächen werden weiterstgehend minimiert.

Sachvortrag zu 2.:

In Festsetzung B.1.4 sollte es statt als Grünflächen „dargestellten“ Bereichen, „festgesetzten“ lauten.

Abwägungsvorschlag zu 2:

Die Anregung sollte übernommen werden.

Beschlussvorschlag zu 2:

In Festsetzung B.1.4 wird das Wort „dargestellten“ durch das Wort „festgesetzten“ ersetzt.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Sachvortrag zu 3:

Aus der Festsetzung D.4.1 müsste noch eindeutiger hervorgehen, dass Nebenanlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig sind. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: „Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der Flächen nach A.5.4 (Ortsrandeingrünung) zulässig.“

Abwägungsvorschlag zu 3:

Mit der Festsetzung D.4.1 ist die Festsetzung C.4.1 gemeint. Die vorgeschlagene Formulierung sollte zur Klarstellung übernommen werden, einer Übernahme der Anregung steht nichts entgegen.

Beschlussvorschlag zu 3:

Die Festsetzung wird sinngemäß neu formuliert: „Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der Flächen nach A.5.4 (Ortsrandeingrünung) zulässig.“

Sachvortrag zu 4:

Obwohl die Ausgleichsfläche durch das Planzeichen 13.1. PlanzV zweifelsfrei erkennbar ist, muss der Teilbereich der Ausgleichsfläche, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 liegt, mit dem Planzeichen A.1.1 für die „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ umgrenzt werden, da ein Bebauungsplan nur innerhalb seines Geltungsbereiches wirksame Festsetzungen treffen kann.

Abwägungsvorschlag zu 4:

Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht ausschließlich als Festsetzung eines Bebauungsplanes, sondern können auch durch vertragliche Regelung gesichert werden. Auf die Einbindung in den Geltungsbereich kann verzichtet werden, da die Beschlussfassung des Gemeinderates und die vertragliche Regelung mit dem Investor der Bebauung auf der SO-Fläche als ausreichende Sicherung für die Umsetzung der im Ausgleichsflächenplan und im Umweltbericht dargestellten Ausgleichsfläche und der dazugehörigen Maßnahmen betrachtet werden kann.

Die Festsetzung A.5.5 (Ausgleichsfläche) sollte unter Hinweise aufgeführt werden mit der Maßgabe, dass dieses Planzeichen im beigefügten Ausgleichsflächenplan, der als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet ist, die Umgrenzung der Ausgleichsfläche eindeutig markiert.

Im Ausgleichsflächenplan sollte dargestellt werden, welcher Teil sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 befindet mit dem Hinweis, dass die Maßnahmen dort bereits festgesetzt sind.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Beschlussvorschlag zu 4:

Die Festsetzung A.5.5 (Ausgleichsfläche) wird unter Hinweise aufgeführt und erläutert, dass dieses Planzeichen im Ausgleichsflächenplan (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) die Umgrenzung der Ausgleichsfläche markiert.

Im Ausgleichsflächenplan wird dargestellt, welcher Teil sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 befindet mit dem Hinweis, dass die Maßnahmen dort festgesetzt sind.

Sachvortrag zu 5:

Auf Teilfläche 1 sollte laut letzter Beschlussfassung innerhalb der Schutzzone für die Gasleitung eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden, wogegen die aktuelle Planfassung eine „öffentliche Grünfläche“ zeigt.

Abwägungsvorschlag zu 5:

Der Einwand ist zutreffend. Der letzte Beschluss sollte umgesetzt und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag zu 5:

Auf Teilfläche 1 wird in Übereinstimmung mit der letzten Beschlussfassung innerhalb der Schutzzone für die Gasleitung eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Beschluss: 13:0

2.3 Landratsamt München – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 28.06.2017 – Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan

Sachvortrag zu Absatz 1:

Es wird ein höherer Kompensationsfaktor (0,6) für das SO empfohlen. Die Obstbaumverpflanzung und der Schutz der Hecke auf dem Wall werden nicht als Vermeidungsmaßnahme anerkannt, da ansonsten zum einen zumindest ein Teilbereich des Streuobstwiesenbestandes als Gebiet mittlerer Kategorie hätte eingeordnet werden müssen und zum anderen die Hecke eine gesetzlich geschützte Struktur sei, die bei negativer Beeinträchtigung noch zusätzlichen Ausgleich generieren würde. Insofern wird aufgrund der verbleibenden Vermeidungsmaßnahmen maximal eine Reduzierung des Kompensationsfaktors auf 0,5 als gerechtfertigt gesehen.

Sitzungstag 18. Juli 2017

Abwägungsvorschlag zu Abs. 1:

Auch wenn die Obstbaumverpflanzung nicht als Vermeidungsmaßnahme anerkannt werden kann, ist eine Eingrünung mit 5,0 m Breite in Zusammenhang mit der - angrenzenden- Bepflanzung der Stellplätze (je 6 Stellplätze ein hochstämmigen heimischen Baum 1. oder 2. Wuchsordnung) eine wirksame Eingrünung, die als Vermeidungsmaßnahme gewertet werden soll.

Die Hecke auf dem Erdwall stellt nach Erkenntnis der Gemeinde keine geschützte Heckenstruktur dar, da sie nicht in der freien Landschaft steht, sondern als Parkplatzeingrünung und zur Abschirmung zwischen Parkplatz und Straße gepflanzt wurde, als der nun aufzulassende Parkplatz für die Sportflächen angelegt wurde (Bebauungsplan Nr. 8, Sportgelände Großhelfendorf). Damit ist der im B-Plan festgesetzte Schutz der Hecke durchaus als Vermeidungsmaßnahme zu bewerten.

Die detailliert beschriebene Fassadenbegrünung geht über die üblichen Begrünungsfestsetzungen für Fassaden hinaus und wird als Vermeidungsmaßnahme entsprechend höher gewertet.

Die Stellplatzflächen werden darüber hinaus im Bereich der ehemaligen Römerstraße unversiegelt befestigt und bleiben in ihren Randbereichen unversiegelt und unbefestigt, sodass die Parkplatzfläche insgesamt eine geringere Gesamtversiegelung aufweist, als dies bei durchgehend aufgereihten Stellplätzen der Fall wäre.

Die nach Bebauungsplan Nr. 8, Sportgelände Großhelfendorf angelegte Parkplatzfläche mit ca. 500 m² wurde bei der Ausgleichsberechnung als Eingriff betrachtet, obwohl die Versiegelung bereits vorhanden ist. Würde die Eingriffsfläche um diese 500 m² verringert werden, ergäbe sich bei gleichbleibender Ausgleichsfläche rechnerisch ein angewendeter Ausgleichsfaktor von 0,43.

Die Gemeinde wird aus den genannten Gründen den Empfehlungen nicht folgen und an dem geplanten Ausgleichsfaktor festhalten.

Beschlussvorschlag zu Abs. 1:

Die Gemeinde hält am ermittelten Ausgleichsfaktor von 0,4 fest.

Beschluss: 12:2

Sachvortrag zu Absatz 2:

Das Rückhaltebecken kann teilweise als Ausgleichsfläche gewertet werden, sofern es minimalen Eingriffen ausgesetzt ist und ein naturschutzfachlich ausgerichtetes Pflegekonzept erstellt wird. Dafür sind weitere Informationen sowie die genaue Tiefe des Beckens zur Prüfung erforderlich und nachzureichen (Tiefenprofil, genaue Größe in m², Untergrund, usw.). Eine vollständige Anrechnung des Beckens als Ausgleichsfläche ist nicht möglich, da bei einem Regenrückhaltebecken zunächst die technische Funktion im Vordergrund steht und die Funktion für den Naturhaushalt immer zweitrangig ist. Kommt es z.B. zu Verschlammung und Verstopfung des Beckens durch Starkregen, ist eine Ausräumung unvermeidlich, dies stellt einen Eingriff in die Natur dar und wäre somit auf einer Ausgleichsfläche nicht zulässig. Der erforderliche Wartungsweg muss quer durch die Ausgleichsfläche angelegt werden. Dieser dient ebenfalls nicht vorrangig einer Funktion für den Naturschutzhaushalt, sondern führt eher zur Störung der Fläche (selbst bei seltener Nutzung im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen).

Sitzungstag 18. Juli 2017

Abwägungsvorschlag zu Abs. 2:

Das Rückhaltebecken wird in naturnaher Weise errichtet und, wie in den Festsetzungen beschrieben, mit Strukturmaßnahmen ausgestattet. Die, so weit möglich, flache Böschung an der Südseite und die gut besonnte Nordseite der Mulde schaffen biotopähnliche Voraussetzungen. Die Gemeinde hat bereits seit Jahrzehnten Erfahrung mit der nur ca. 60 m weiter südlich gelegenen Versickerungsmulde, in der noch nie Wasser aufgestaut war, obwohl bisher der gesamte, nun eigens entwässerte Hangbereich, dorthin abgelaufen ist. Eine Verschlammung oder Verstopfung der Mulde mit danach erforderlicher Ausräumung kann aufgrund der bestehenden Erfahrung so gut wie ausgeschlossen werden, zumal die Regenwasserversickerungsmulde für das hundertjährige Regenereignis berechnet wurde und somit bei normalen Regenereignissen keinen Rückstau bilden wird. Außerdem liegt der Wasserstand nach Berechnung für das 100-jährige Regenereignis ca. 5,00 m unterhalb des umliegenden Geländes, sodass selbst in diesem Extremfall ein Großteil unbeeinträchtigt bleiben wird.

Es wird kein Wartungsweg quer durch die Ausgleichsfläche angelegt werden, sondern der bestehende Feldweg führt auch weiterhin südlich an der Versickerungsmulde vorbei und beeinträchtigt die Ausgleichsfläche in keiner Weise.

Die temporär-feuchten kleinen Mulden im Bereich des Abfanggrabens wurden nicht ausreichend gewürdigt. Die Informationen zum Tiefenprofil, zur genauen Größe und zum Untergrund können angefügt werden. Insgesamt stellt die gesamte Ausgleichsmaßnahme mit Böschung, Abfanggraben, temporär-feuchten Mulden, Versickerungsmulde, Strukturmaßnahmen und Bepflanzung einen neuen geschützten Lebensraum für viele Arten dar, die zumindest in Teilbereichen eine höhere Aufwertung generieren werden.

Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde die Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen als ausreichend an und wird den diesbezüglichen Empfehlungen nicht folgen.

Beschlussvorschlag zu Abs. 2:

Die Gemeinde hält an der Ausgleichsflächenplanung unverändert fest.

Die Informationen zum Tiefenprofil, zur genauen Größe und zum Untergrund der Versickerungsmulde werden der Begründung angefügt.

Beschluss: 12:2

Sachvortrag zu Absatz 3:

Die Verbreiterung der Eingrünung des SO auf mindestens 7,0 m wird nach wie vor empfohlen.

Abwägungsvorschlag zu Abs. 3:

Dieser Einwand wurde unter der Abwägung zu Absatz 1 bereits abgearbeitet.

Beschlussvorschlag zu Abs. 3:

Die Gemeinde hält an den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen fest.

Beschluss: 13:1

Sitzungstag 18. Juli 2017

Sachvortrag zu Absatz 4:

Das Errichten von Nebenanlagen in der Hecke sollte nicht erlaubt sein, da es dem Zweck der Ortsrandeingrünung widerspricht.

Der Satz unter 5.3 „Auf dem inneren 5,00 m breiten Streifen der Ortsrandeingrünung ist die Errichtung von Nebenanlagen zwischen den Gehölzgruppen zulässig.“ sollte aus den Festsetzungen gestrichen werden.

Abwägungsvorschlag zu Abs. 4:

Da die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich insgesamt 10 m Breite aufweist, ist eine punktuelle Nutzung durch Nebenanlagen, zumal nur auf den inneren 5,0 Metern, keine unangemessene Beeinträchtigung. Es soll auch keine dicht geschlossene Hecke entstehen, sondern eine gruppenweise Gehölzpflanzung, die von Natur aus Freiräume zwischen den Gehölzpflanzungen lässt. Da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist, ist auch von einem Missbrauch dieser Festsetzung nicht auszugehen.

Aus den genannten Gründen wird die Gemeinde den diesbezüglichen Empfehlungen nicht folgen. Zur Information sei erwähnt, dass die zitierte Festsetzung 5.3 in der aktuell vorgelegten Fassung durch Einfügen eines zusätzlichen Punktes in 5.4 umbenannt worden, inhaltlich jedoch unverändert geblieben ist.

Beschlussvorschlag zu Abs. 4:

Die Festsetzung 5.3 ist in der aktuell vorgelegten Planfassung durch Einfügung eines weiteren Punktes zu 5.4 umbenannt worden.

Die Gemeinde hält an der Festsetzung unter 5.4 in vollem Umfang fest.

Beschluss: 14:0

2.4 Wasserwirtschaftsamt München – Stellungnahme vom 22.05.2017

Sachvortrag:

Es sind keine weiteren Angaben zu berücksichtigen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Äußerungen in den vorangegangenen Stellungnahmen wurden bereits im laufenden Verfahren abgewogen.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Eine erneute Beschlussfassung hierzu ist deshalb ebenfalls nicht veranlasst.

Sitzungstag 18. Juli 2017

2.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern – Stellungnahme vom 7.7.2017

Sachvortrag:

Die kritische Haltung wird aufrechterhalten; es werden jedoch keine weiteren Anmerkungen vorgebracht; auf die bereits in vorangegangenen Stellungnahmen dargelegten Gründe wird verwiesen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Äußerungen in den vorangegangenen Stellungnahmen wurden bereits im laufenden Verfahren abgewogen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

2.6. Staatliches Bauamt Freising – Stellungnahme vom 27.06.2017

Sachvortrag:

Es sind keine weiteren Angaben zu berücksichtigen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag:

Die Äußerungen in den vorangegangenen Stellungnahmen wurden bereits im laufenden Verfahren abgewogen.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Eine erneute Beschlussfassung hierzu ist deshalb ebenfalls nicht veranlasst.

2.7 Keine Stellungnahme bzw. Keine Äußerung/Einwände:

KIZ Bau Herr Eichendorf, Herr Kittler
Bund Naturschutz Ortsverband Aying
Zweckverband München-Südost

3. Behandlung von Stellungnahmen und Anträgen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Eine Beschlussfassung hierzu ist deshalb nicht erforderlich.

4. Sonstige Belange

Die Gemeinde hat geprüft, ob über die eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen hinaus noch weitere Belange zu berücksichtigen sind, etwas solche die sich nach Lage der Dinge aufdrängen. Das ist nach derzeitiger Sichtweise nicht der Fall.

Sitzungstag 18. Juli 2017

5. weitere Beschlüsse

Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange kann nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine, über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 30.05.2017 nicht veranlasst.

Bei den beschlossenen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen, die keine inhaltlichen oder materiellen Änderungen beinhalten und keine wiederholte Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bedingen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 nebst Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 30.05.2017 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse entsprechend -redaktionell- zu ergänzen. Der so geänderte Planentwurf und seine Begründung erhalten die **Fassung vom 18.07.2017**.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu dem von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ und beschließt den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 18.07.2017 als **Satzung**.

Die Verwaltung wird gebeten den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss: 14:0

Sitzungstag 18. Juli 2017

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben