

Sitzungstag 27. Juni 2017

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 27. Juni 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 14b
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz		nein	entschuldigt
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: Frau Mall, Hr. Lehnert (Bayernwerke, Top 4), Frau Wellhöfer (Top 5 u.6) -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Sitzungstag 27. Juni 2017

Gemeinde Aying

Aying, den 20. Juni 2017

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 27. Juni 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 30.05.2017
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **Jahresbericht der Fa. Bayernwerk (Stromkonzession)**
5. **23. Änderung Flächennutzungsplan: „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:** Aufstellungsbeschluss, Einleitung des Verfahren
6. **Bebauungsplan Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:** Aufstellungsbeschluss, Einleitung des Verfahren
7. **1. Änderung Ergänzungssatzung „Kirchfeld“:** Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
8. **Bauantrag 2017/25:** Erweiterung der Büroräume in einer bestehenden Gewerbehalle, Max-Abelshauer-Straße 1, 85653 Aying;
9. **Bauantrag 2017/26:** Anbau Wintergarten und Anbau Küche, Flurstraße 6, 85653 Dürrnhaar;
10. **Bauantrag 2017/27:** Einbau Wohnungen, Einbau Hackschnitzelheizung, Neubau Carport, Trautshofen 8, 85653 Aying;
11. **Klima.Energie.Initiative 29++ für Aying:** Organisation / Umsetzung in Aying

Sitzungstag 27. Juni 2017

Nichtöffentlich:

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Vorankündigung:

Aufgrund der Themenvielfalt ist vor der Sommerpause am **18. Juli 2017** noch eine zusätzliche Sitzung des Gemeinderates geplant.

Themenschwerpunkt: Flächennutzungsplan.

Die ausführliche Ladung erfolgt selbstverständlich fristgerecht.

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

Ifd. Nr. 121

Anwesend: 14

Beschluss: - : -**Baugebiet Großhelfendorf Nordwest / Nordost**

Die archäologischen Untersuchungen sind im gemeindlichen Bereich in ca. 2 Wochen abgeschlossen. „Gefunden“ wurden 4 Handwerkerhöfe aus dem 9. Jahrhundert. Aufgrund dieser außergewöhnlichen Vielzahl wird eine größere Siedlung in der Nähe vermutet, die bislang aber noch nicht lokalisiert werden konnte.

Nach dem gemeindlichen Bereich ist noch der Bereich des Einkaufsmarktes zu untersuchen.

Radweg Peiß / Göggenhofen

Das belastete Material konnte zwischenzeitlich entsorgt werden. Nach dem noch ausstehenden Zaunbau ist die Baumaßnahme abgeschlossen.

Energieagentur

Die Landkreise München und Ebersberg haben sich zu einer gemeinsamen Energieagentur zusammengeschlossen, die als unabhängiger Dienstleister u.a. die regionale Vernetzung und Wertschöpfung fördern soll.

Senioren 80+

Die Gemeinde wird voraussichtlich am 13. Oktober 2017 im Bürgerhaus eine Veranstaltung Senioren 80+ anbieten. Derzeit leben in Aying 78 Männer und 154 Frauen mit einem Alter von 80 oder darüber (incl. Bewohner des AWO-Seniorenzentrums).

Sitzungstag 27. Juni 2017

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Genehmigung des öffentlichen Protokolls: Gemeinderatssitzung vom 30.05.2017	
lfd. Nr. 122	Anwesend: 14
	Beschluss: 14 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des öffentlichen Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 30.05.2017 mit 14 : 0 Stimmen.

Tagesordnungspunkt 3	öffentlich
Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung	
lfd. Nr. 123	Anwesend: 14
Beschluss: - : -	

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

- Kaufvertrag Freistaat Bayern (Fläche am BÜ Aying, Richtung Schmalfeld)
- Kaufvertrag Ganser Grundstücksverwaltungs GmbH & Co.KG (Wegfläche)
- Gestattungsvertrag Ganser Grundstücksverwaltungs GmbH & Co.KG (Kiesausbeute mit Wiederherstellungsverpflichtung)

Tagesordnungspunkt 4	öffentlich
Jahresbericht der Fa. Bayernwerk (Stromkonzession)	
lfd. Nr. 124	Anwesend: 14
Beschluss: - : -	

Der im Juni 2016 abgeschlossene neue Konzessionsvertrag über die Bereitstellung des Netzes und die Nutzung öffentlicher Verkehrswege zur Versorgung mit elektrischer Energie (Stromkonzessionsvertrag) sieht in **§ 10 Allgemeine Informationspflichten des EVU** regelmäßige Berichterstattung über den Zustand und die Entwicklung des örtlichen Elektrizitätsversorgungsnetzes vor.

Demgemäß erläutern Frau Mall und Herr Lehnert (Bayernwerk) im Jahresbericht 2016 sowohl einen Rückblick auf Maßnahmen des vergangenen Jahres, als auch einen Ausblick auf geplante Maßnahmen in 2017 / 2018.

Themenübersicht:

- Versorgungssicherheit und Versorgungsunterbrechungen
- Instandhaltungsplanung im Vertragsgebiet
- Abstimmung gemeinsamer Baumaßnahmen
- Durchgeführte Baumaßnahmen
- Photovoltaik in Aying
- Straßenbeleuchtung
- Elektroladesäulen

Energiebeirat zur Begleitung des Konzessionsvertrages:

Der Konzessionsvertrag sieht ein gemeindliches Recht zur Gründung eines Energiebeirates vor, der die Funktion eines Bindegliedes zwischen EVU und Gemeinde übernehmen sollte.

Der Gemeinderat schließt sich momentan der Auffassung des 1. Bürgermeisters an, dass es derzeit interessanter ist, wenn sich das EVU dem gesamten Gremium und auch den Bürgern präsentieren kann. Wenn es anders erforderlich werden sollte, steht dem Gemeinderat jederzeit offen, einen Beirat zu initiieren.

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.
Ein Beschluss wird nicht gefasst

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****23. Änderung Flächennutzungsplan:
„Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:
Aufstellungsbeschluss, Einleitung des Verfahren**

Ifd. Nr. 125

Anwesend: 14

Beschluss: 13 : 1**1. Allgemeines:**

Das Logistikunternehmen Hans-Peter Huber beabsichtigt, seinen Sitz in das Gemeindegebiet von Aying zu verlegen und plant auf dem Grundstück Fl.Nr. 105/3 (Gruber Straße) die Errichtung einer gewerblich genutzten Halle mit Büros sowie Wohnungen. Das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 105/5 wurde von Frau Dr. Christiane Heyer und Herrn Dr. Tobias Brunner von Herrn Hans-Peter Huber erworben mit dem Ziel der Realisierung des Projekts „SolarHAy“ (Solar Hydrogen Homes Aying). Hierbei handelt es sich um ein Musterprojekt mit dem Ziel, die neuartige Technologie der Kraft-Wärme-Kraftstoff-Koppelung (KWKK) mit solarer Strom- und Wärmeerzeugung über solare Aufdachanlagen, Stromspeicherung in Batterien und Wasserstoff, Nutzung von Überschussstrom und Überschusswasserstoff als Kraftstoff sowie Abwärmenutzung und -speicherung für den Wohnhaus-Einsatz zu demonstrieren und für einen Markteintritt nach 2020 vorzubereiten. Das Projekt „SolarHAy“ umfasst zwei Bau- und Technologiedemonstrationsphasen, in denen die KWKK-Technologie für ein einzelnes in sich energieautonomes KWKK Solarhaus (Phase 1, Demonstration 2018 - 2020) sowie für den Verbund mehrerer Solarhäuser (Phase 2, geplant 2021 - 2023 bei erfolgreicher Umsetzung Phase 1) entwickelt und demonstriert werden soll.

Die Investoren Frau Dr. Christiane Heyer und Herr Dr. Tobias Brunner haben das Projekt „SolarHAy“ dem Gemeinderat bereits erläutert. Nach den bisherigen Planungsvorstellungen sollen in einer Bauphase 1 ein KWKK Solarhaus, eine Speicher- und Betankungsstation, ein Solarhaus Hynergy GmbH Bürogebäude mit Werkstatt und eine Energiestation mit Wasserstoffbetankung und Batterieschnellladen errichtet werden. In einer 2. Bauphase sollen ein weiteres Batterie-Solarhaus und ein weiteres Bürogebäude entstehen.

Die Grundstücke liegen im derzeit bauplanungsrechtlichen landwirtschaftlich genutzten Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt diese Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die geplanten Vorhaben (Logistikunternehmen Huber und Musterprojekt „SolarHAy“) liegen auch im Interesse der Gemeinde Aying. Dabei sind die Belange der Förderung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur, die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Blick zu nehmen. Das Musterprojekt „SolarHAy“ verbindet dabei die Erzeugung und Elektromobilität mit Wasserstoff.

Sitzungstag 27. Juni 2017

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben der Investoren Hans-Peter Huber (Logistikunternehmen) und Dr. Christiane Heyer und Dr. Tobias Brunner zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die angedachten Nutzungen (nicht störendes) Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen und aufeinander abzustimmen. Es liegt auch im Interesse der Gemeinde Aying, mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben gleichzeitig eine attraktive und qualitätsvolle Gestaltung des südwestlichen Ortsrandes des Ortsteils Großhelfendorf zu gewährleisten. Das künftige Mischgebiet soll deshalb im Hinblick auf die aufeinander abzustimmenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe gegliedert werden.

In einem flankierenden städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern Hans-Peter Huber und Dr. Christiane Heyer und Dr. Tobias Brunner werden flankierend Regelungen zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, zur Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben, zur Erschließung und notwendigen Abtretung künftiger Straßenflächen im Plangebiet geregelt.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße) erfordert auch eine Änderung des Flächennutzungsplans, der in diesem Bereich Landwirtschaftsfläche darstellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

2. Erläuterung der Planung:

Das Architekturbüro U-Plan (Frau Wellhöfer) erläutert den anwesenden Gemeinderäten den Planentwurf mit Legende etc. .

Der Gemeinderat nimmt den vorgestellten Planentwurf zustimmend zur Kenntnis.

Die Planung samt Begründung und Umweltbericht soll das Fassungsdatum vom 27.06.2017 erhalten.

Sitzungstag 27. Juni 2017

3. Aufstellungsbeschluss:

a) Anlass:

Die gegenständlichen Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage, Nahbereich München usw.) stellen sich als idealer Standort für das Musterprojekt „Kraft-Wärme-Kraftstoff-Koppelung mit solarer Strom- und Wärmeerzeugung über solare Aufdachanlagen“, sowie auch für den vorgesehenen Gewerbebetrieb dar.

Das künftige Mischgebiet soll deshalb im Hinblick auf die aufeinander abzustimmenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe gegliedert werden.

b) Ziel:

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die unter Punkt 1 genannten Vorhaben zu schaffen.

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 23. Änderung Flächennutzungsplan „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“.

Es ist beabsichtigt, die Flächen als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO darzustellen.

Die 23. Änderung Flächennutzungsplan umfasst folgende Grundstücke:

Fl. Nr. 32/Teilfläche (Gruber Straße), Fl.Nr. 104/Teilfläche, Fl.Nrn. 105/2,/3,/4,/5, /6 jeweils Gemarkung Helfendorf.

Der räumliche Bezug ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Mit der weiteren Ausarbeitung des Planes wurde in Absprache mit der Gemeinde durch die Bauherren das Büro U-Plan (Frau Wellhöfer) aus Königsdorf beauftragt.

4. Verfahren:

Der Entwurf der Planung i.d.F. vom 27.06.2017 soll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger zugeführt werden (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB).

Beschluss: 13 : 1

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Bebauungsplan Nr. 35****„Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“:****Aufstellungsbeschluss, Einleitung des Verfahren**

Ifd. Nr. 126

Anwesend: 14

Beschluss: 13 : 1**1. Allgemeines:**

Das Logistikunternehmen Hans-Peter Huber beabsichtigt, seinen Sitz in das Gemeindegebiet von Aying zu verlegen und plant auf dem Grundstück Fl.Nr. 105/3 (Gruber Straße) die Errichtung einer gewerblich genutzten Halle mit Büros sowie Wohnungen. Das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 105/5 wurde von Frau Dr. Christiane Heyer und Herrn Dr. Tobias Brunner von Herrn Hans-Peter Huber erworben mit dem Ziel der Realisierung des Projekts „SolarHAY“ (Solar Hydrogen Homes Aying). Hierbei handelt es sich um ein Musterprojekt mit dem Ziel, die neuartige Technologie der Kraft-Wärme-Kraftstoff-Koppelung (KWKK) mit solarer Strom- und Wärmeerzeugung über solare Aufdachanlagen, Stromspeicherung in Batterien und Wasserstoff, Nutzung von Überschussstrom und Überschusswasserstoff als Kraftstoff sowie Abwärmenutzung und -speicherung für den Wohnhaus-Einsatz zu demonstrieren und für einen Markteintritt nach 2020 vorzubereiten. Das Projekt „SolarHAY“ umfasst zwei Bau- und Technologiedemonstrationsphasen, in denen die KWKK-Technologie für ein einzelnes in sich energieautonomes KWKK Solarhaus (Phase 1, Demonstration 2018 - 2020) sowie für den Verbund mehrerer Solarhäuser (Phase 2, geplant 2021 - 2023 bei erfolgreicher Umsetzung Phase 1) entwickelt und demonstriert werden soll.

Die Investoren Frau Dr. Christiane Heyer und Herr Dr. Tobias Brunner haben das Projekt „SolarHAY“ dem Gemeinderat bereits erläutert. Nach den bisherigen Planungsvorstellungen sollen in einer Bauphase 1 ein KWKK Solarhaus, eine Speicher- und Betankungsstation, ein Solarhaus Hynergy GmbH Bürogebäude mit Werkstatt und eine Energiestation mit Wasserstoffbetankung und Batterieschnellladen errichtet werden. In einer 2. Bauphase sollen ein weiteres Batterie-Solarhaus und ein weiteres Bürogebäude entstehen.

Die Grundstücke liegen im derzeit landwirtschaftlich genutzten Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB.

Die geplanten Vorhaben (Logistikunternehmen Huber und Musterprojekt „SolarHAY“) liegen auch im Interesse der Gemeinde Aying. Dabei sind die Belange der Förderung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur, die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Blick zu nehmen. Das Musterprojekt „SolarHAY“ verbindet dabei die Erzeugung und Elektromobilität mit Wasserstoff.

Sitzungstag 27. Juni 2017

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben der Investoren Hans-Peter Huber (Logistikunternehmen) und Dr. Christiane Heyer und Dr. Tobias Brunner zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die angedachten Nutzungen (nicht störendes) Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen und aufeinander abzustimmen. Es liegt auch im Interesse der Gemeinde Aying, mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhaben gleichzeitig eine attraktive und qualitätsvolle Gestaltung des südwestlichen Ortsrandes des Ortsteils Großhelfendorf zu gewährleisten. Das künftige Mischgebiet soll deshalb im Hinblick auf die aufeinander abzustimmenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe gegliedert werden.

In einem flankierenden städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern Hans-Peter Huber und Dr. Christiane Heyer und Dr. Tobias Brunner werden flankierend Regelungen zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, zur Realisierung der jeweiligen Bauvorhaben, zur Erschließung und notwendigen Abtretung künftiger Straßenflächen im Plangebiet geregelt.

2. Erläuterung der Planung:

Das Architekturbüro U-Plan Frau Wellhöfer erläutert den anwesenden Gemeinderäten den Planentwurf mit Legende etc. .

Der Gemeinderat nimmt den vorgestellten Planentwurf zustimmend zur Kenntnis.

Die Planung samt Begründung und Umweltbericht soll das Fassungsdatum vom 27.06.2017 erhalten.

3. Aufstellungsbeschluss:

a) Anlass:

Die gegenständlichen Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage, Nahbereich München usw.) stellen sich als idealer Standort für das Musterprojekt „Kraft-Wärme-Kraftstoff-Koppelung mit solarer Strom- und Wärmeerzeugung über solare Aufdachanlagen“, sowie auch für den vorgesehenen Gewerbebetrieb dar.

Das künftige Mischgebiet soll deshalb im Hinblick auf die aufeinander abzustimmenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe gegliedert werden.

Sitzungstag 27. Juni 2017

b) Ziel:

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die unter Punkt 1 genannten Vorhaben zu schaffen.

Der Gemeinderat beschließt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße“.

Es ist beabsichtigt, die Flächen als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen.

Die eindeutige Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe ist im anliegenden Lageplan durch eine Perlenlinie festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 35 umfasst folgende Grundstücke:

Fl. Nr. 32/Teilfläche (Gruber Straße), Fl.Nr. 104/Teilfläche, Fl.Nrn. 105/2,/3,/4,/5, /6 jeweils Gemarkung Helfendorf.

Der räumliche Bezug ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Mit der weiteren Ausarbeitung des Planes wurde in Absprache mit der Gemeinde durch die Bauherren das Büro U-Plan (Frau Wellhöfer) aus Königsdorf beauftragt.

4. Verfahren:

Der Entwurf der Planung i.d.F. vom 27.06.2017 soll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger zugeführt werden (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB).

Beschluss: 13 : 1

Festsetzung zur Gestaltung der Dachhaut

Zur Dacheindeckung sind Dachziegel in den Naturfarbtönen rot / rotbraun zu verwenden.

Beschluss: 8 : 6

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****1. Änderung Ergänzungssatzung „Kirchfeld“:
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Ifd. Nr. 127

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0**1. Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying hat am 04.04.2017 beschlossen die Ergänzungssatzung „Dürrnhaar Kirchfeld“ – In Kraft seit 17.03.2014 – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit von 12.05.2017 bis 14.06.2017 wurde die Öffentlichkeit zur 1. Änderung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**2.1 Landratsamt München, Schreiben vom 07.06.2017.**

Auf Grund der geringfügigen Änderung(en) wurde als Behörde / Träger öffentlicher Belange ausschließlich das Landratsamt München mit Schreiben vom 04.05.2017 beteiligt.

Das Landratsamt München hat zur vorgelegten 1. Änderung keine Äußerung / keine Einwendungen (Schreiben vom 07.06.2017).

Eine Beschlussfassung ist demnach nicht erforderlich.

Sitzungstag 27. Juni 2017

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aus der Öffentlichkeit sind bis zum heutigen Tage keine Stellungnahmen zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Dürrnhaar Kirchfeld“ eingegangen.

Eine Beschlussfassung ist deshalb nicht erforderlich.

4. weitere Beschlüsse

Die Gemeinde hat geprüft, ob durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Dürrnhaar Kirchfeld“ noch weitere Belange von Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange berührt oder Rechte Dritter verletzt sein könnten. Dies ist nach derzeitiger Sachlage nicht der Fall.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren und von der öffentlichen Auslegung nach § 13 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB.

Der vom Architekturbüro Springer vorgelegte Planentwurf erhält samt Begründung das Fassungsdatum des heutigen Tages (**27.06.2017**).

Satzungsbeschluss:

Der Planentwurf samt Begründung in der Fassung vom 27.06.2017 wird vom Gemeinderat als **Satzung** beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Beschluss: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Bauantrag 2017/25:
Erweiterung der Büroräume in einer bestehenden Gewerbehalle,
Max-Abelshausen-Straße 1, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 128

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24a und beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit Bescheid vom 22.04.2015 ist die bauaufsichtliche Genehmigung zur Errichtung einer Gewerbehalle mit Büro erteilt worden.

Gegenständlich ist die Erweiterung der Büroräume in der bestehenden Gewerbehalle beantragt. Eingebaut werden sollen 4 weitere Büros. 3 Büros sollen in das OG und ein weiteres Büro soll in das DG eingebaut werden. Weiterhin kommen ein Besprechungsraum und ein Tagungsraum hinzu. Für die Büros im OG sollen weitere Fenster zur Belichtung eingebaut werden. Weitere Änderungen an der äußeren Gestalt des Gebäudes werden nicht vorgenommen.

Für den Bestand sind bereits 10 Stellplätze vorhanden. Durch den Einbau von 4 weiteren Büros mit Tagungs- und Besprechungsraum sind 5 weitere Stellplätze notwendig. Diese sollen östlich des Gebäudes angrenzend an die bereits bestehenden Stellplätze außerhalb des Bauraums errichtet werden. Für die östliche Stellplatzreihe ist bereits in der ursprünglichen Genehmigung eine Befreiung von § 9 Abs. 1 des hier gültigen Bebauungsplanes erteilt worden (lediglich eine Zufahrt zulässig) sowie eine Befreiung hinsichtlich der Errichtung außerhalb des Bauraums erteilt worden. Für die nun 5 weiteren Stellplätze ist somit nun eine weitere Befreiung nötig, da diese wiederum mit jeweils direkter Zufahrt von der Max-Abelshausen-Straße erschlossen sind und ebenfalls außerhalb des Bauraums liegen.

Nach Ansicht der Verwaltung kann für die beiden beantragten Befreiungen (weitere Zufahrt + Errichtung außerhalb des Bauraums) eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt da vorrangig der Bereich zwischen der Münchener Straße und dem Gebäude frei bleiben soll. Dies ist auch weiterhin gegeben.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben sowie beantragten Befreiung wird erteilt.

Beschluss: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Bauantrag 2017/26:
Anbau Wintergarten und Anbau Küche,
Flurstraße 6, 85653 Dürrenhaar;**

Ifd. Nr. 129

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplans für die Grundstücke östlich der ST 2078 in Dürrenhaar-Kirchfeld, Gemeinde Peiß, und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gegenständlich ist der Anbau eines Wintergartens (im Süden) und der Anbau einer Küche (im Norden) an die bestehende DHH beantragt. Beide Anbauten sollen lediglich erdgeschossig erfolgen.

Der Anbau des Wintergartens im Süden ist mit folgenden Maßen beantragt:

- 3,50 m x 5,87 m
- Max Höhe von 2,67 m
- Pultdach mit 8 ° DN

Der Anbau der Küche im Norden ist mit folgenden Maßen beantragt:

- 3,24 m x 3,49 m
- Max Höhe von 3,56 m
- Pultdach mit 15° DN

Für die Realisierung dieses Vorhabens in eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baulinie durch den Wintergarten notwendig.

Das bestehende Wohngebäude inkl. Balkon überschreitet die vordere Baulinie im Bestand um ca. 3,65 m. Durch den geplanten Wintergartenanbau wird die Baulinie künftig um ca. 5,90 m nach Süden überschritten. Somit wird die Baulinie durch den jetzt beantragten Wintergarten um weitere 2,25 m überschritten. Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind bereits zahlreiche Gebäude zum Teil bzw. komplett außerhalb des Bauraums errichtet (Neben – und Hauptgebäude). Somit kann nach Ansicht der Verwaltung diese Festsetzung dem Vorhaben hinsichtlich einer weiteren Überschreitung von ca. 2,25 m nicht entgegengehalten werden.

Weiterhin ist ein Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt (Abstandsflächen). Dieser ist vom LRA München zu prüfen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Das Einvernehmen zur o.g. Bauvorhaben samt Befreiung wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****Bauantrag 2017/27:****Einbau Wohnungen, Einbau Hackschnitzelheizung, Neubau Carport, Trautshofen 8, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 130

Anwesend: 14

Beschluss: 13 : 1

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Aying über die Festlegung des bebauten Bereichs „Trautshofen“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Dorfgebietes (MD).

Gegenständlich ist der Einbau von Wohnungen, der Einbau einer Hackschnitzelheizung sowie der Neubau eines Carports mit 5 Stellplätzen beantragt.

Im Bestand vorhanden ist bereits eine Wohneinheit. Im Zuge der jetzt beantragten Maßnahme sollen weitere 8 Wohneinheiten in das Gebäude eingebaut werden. Hier von soll eine Wohneinheit in das 1. OG über der bestehenden Wohnung eingebaut, sowie 2 weitere Wohneinheiten im DG errichtet werden.

Im Stall- und Stadelgebäude, das nun ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden soll, sollen im OG + DG noch weitere 5 Wohneinheiten entstehen.

Für die bestehende Wohnung und die 8 beantragten Wohnungen (Wohnfläche jeweils zwischen 60 m² - 175 m²) sind 19 Stellplätze im Plan dargestellt. Diese sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ausreichend. Davon sollen 5 Stellplätze in einem Carport (15,50 m x 4,50 m; max. Höhe 3,00 m) untergebracht werden. Weitere 4 Stellplätze sind in Form von Garagenstellplätzen dargestellt. Die restlichen 10 Stellplätze sollen als offene Stellplätze ausgeführt werden.

Im südlichen Gebäudeteil (ehem. Stall – und Stadelgebäude) soll zudem eine Hackschnitzelheizung eingebaut werden.

Stellungnahme :

Momentan hat der Ortsteil Trautshofen eine Einwohnerzahl von 65 Personen (Stand 26.06.2017). Es gibt eine Durchmischung von Wohnen und Landwirtschaft wie es in einem Dorfgebiet üblich ist. Durch die beantragte Nutzungsänderung von Landwirtschaft in Wohnen wird die Anzahl der landwirtschaftlichen Hofstellen reduziert und das Wohnen weiter gestärkt.

Um die noch bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu gefährden, muss der Dorfgebietscharakter zwingend erhalten bleiben. Ob dies mit dem gegenständlichen Antrag noch gegeben ist, wird das Landratsamt München zu prüfen gebeten.

Sitzungstag 27. Juni 2017

Wenn mit dem gegenständlichen Antrag das Dorfgebiet und die Entwicklungsmöglichkeiten für die noch bestehenden Landwirte nicht gefährdet sein sollten, bitten wir das Landratsamt um eine Stellungnahme, bei welcher Zahl evtl. kommender weiterer Wohneinheiten mit einem Kippen des Dorfgebiet-Charakters zu rechnen wäre, da zukünftig eine weitere Entwicklung von Trautshofen in Richtung Wohnen zu erwarten ist.

Nach momentaner Einschätzung entsteht ein sog. „Windhundverfahren“ (im Sinne von: wer zuerst einen Antrag stellt, bekommt die baurechtliche Genehmigung). Spätere Anträge hätten u.U. keinen Anspruch auf eine Genehmigung, da sonst der Dorfgebietscharakter kippen würde. Ein solcher Zustand könnte nur vermieden werden wenn die Gemeinde Aying bauleitplanerisch tätig werden würde. Der Gemeinderat behält sich daher für diesen Bereich die bauleitplanerische Lösung dieser Problematik vor.

Hinsichtlich der Wohnungen im DG ist das Fluchtwegekonzept zu überprüfen. Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband München-Südost zu beteiligen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß auf eigenem Grund zu versickern.

Hinsichtlich der Beurteilung einer gesicherten Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Helfendorf zu beteiligen.

Bis zur Klärung der offenen Fragen (ob und/oder wann kippt MD in WA bzw. ist die weitere Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe in Trautshofen eingeschränkt) kann die Gemeinde das Einvernehmen derzeit nicht herstellen und bittet deshalb um Rückstellung des gegenständlichen Antrages.

Beschluss: 13 : 1

Tagesordnungspunkt 11		öffentlich
Klima.Energie.Initiative 29++ für Aying: Organisation / Umsetzung in Aying		
lfd. Nr. 131	Anwesend: 14	Beschluss: 14 : 0

Der Gemeinderat hat im April 2017 dem Neustart der ehemaligen Energievision des Landkreises München unter dem neuen Titel Klima- und Energie-Initiative 29++ zugestimmt.

Die Gemeinde Aying hat deshalb am 20.06.2017, 19.00 Uhr, in das Rathaus eingeladen, um eine Struktur zu erarbeiten, wie die Energie-Initiative 29++ auch in Aying offensiv angegangen werden könnte.

Eingeladen wurden:

Energiebeirat	Agenda AK Energie	Interessierte Bürger (Schreiben vom 02.03.2017)
1. Bgm. Johann Eichler		
Norbert Steigenberger	Norbert Steigenberger	Norbert Steigenberger
Peter Wagner	Heinrich Reheußner	Christine Squarra
Erich Leiter (entsch.)	Dieter Boecker	Paul Vorsatz
Andreas Wolf		Nortrud Semmler-Otranto
Johann Springer (abw.)		Volker Hessel (abw.)
Josef Huber (abw.)		
Martin Stadler (entsch.)		

Es wurde von allen Anwesenden sinnvoll erachtet, wenn die Impulse zu 29++ aus der Bürgerschaft kommen. Somit wäre eine Ansiedlung eines entsprechenden Arbeitskreises unter der örtlichen Agenda zielführend.

Die Vertreter der Agenda werden deshalb in einem der nächsten Gemeindeblätter die „Umfirmierung“ des bisherigen AK Energie in einen noch exakt zu benennenden AK 29++ erläutern.

Der neue Agenda-AK wird eine Auftaktveranstaltung im Herbst (nach der BT-Wahl) organisieren, die die 29++ Ziele darstellen und zum anderen der Generierung von interessierten Bürgern dienen soll. Des Weiteren sollte aber auch gleich ein Ausblick auf beispielsweise drei oder vier mögliche Themen/Projekte gegeben werden.

Sitzungstag 27. Juni 2017

Die Anwesenden nennen spontan einige relevante Themenvorschläge:

- Solarinitiative (Nutzung großer Dachflächen von Privathäusern)
- Bestandsanlagen Photovoltaik (was passiert nach 2020)
- Eigenstromvermarktung (Rechtsunsicherheit bzgl. priv. Mietverhältnisse)
- Mobilität (Klima !) (z.B. Stromsäule, E-Bike).

Der Gemeinderat wird über den Verlauf der Veranstaltung informiert.

Ausdrücklich begrüßt wird die Bereitschaft der örtlichen Agenda und damit der Bürgerschaft, sich durch Umstrukturierung ihres bisherigen Arbeitskreises Energie, sich den Herausforderungen der neuen Klima- und Energie-Initiative 29++ zu stellen.

Der Gemeinderat sagt der Agenda hierfür die volle Unterstützung zu.

Im Rahmen des vorhandenen Budgets (Öffentlichkeitsarbeit) können für die entsprechenden Aktivitäten zur Umsetzung der Ziele der Klima- und Energie-Initiative 29++ Haushaltsmittel bereitgestellt werden (z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Kopierkosten, Referenten-Entschädigungen).

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 27. Juni 2017

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben