

Sitzungstag 29. Juli 2014

## Gemeinde Aying

### Niederschrift

#### über die Sitzung

#### des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 29. Juli 2014

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		Top 14 tw.
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja		
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Werner Fauth	ja		Top 13
Georg Fritzmeier		nein	Geschäftlich
Franz Inselkammer	ja		Top 17 b, c
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald		nein	Geschäftlich
Manfred Renk	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		Top 11, 12
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: Hr. Pietschmann ( Top 13).

Eichler  
1. BürgermeisterFriedrich  
Schriftführer

Sitzungstag 29. Juli 2014

Gemeinde Aying

Aying, den 21. Juli 2014

An die  
Damen und Herren Gemeinderäte

Am Dienstag, den 29. Juli 2014, 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:**

1. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
2. **Genehmigung des Protokolls:** Gemeinderatssitzung vom 01.07.2014
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **Mitgliedschaft in der Europäischen Metropolregion München (EMM)**
5. **Bauantrag 2014/22:** Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, Kleinhelfendorf 7, 85653 Aying; Schmid Christine
6. **Bauantrag 2014/23:** Wohnhausanbau, Neugöggenhofen 4, 85653 Aying; Fengler Melanie und Thorsten
7. **Bauantrag 2014/24:** Neubau landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Wohnhaus und Garage, Fl.Nr. 354, Gemarkung Peiß, 85653 Aying, Neff Franz,
8. **Bauantrag 2014/25:** Neubau Doppelhaus, Kleinkarolinenfeld 5, 85653 Aying, Schwarzer Luzia,
9. **Bauantrag/Nutzungsänderung 2014/29:** Einbau Arztpraxis, Rosenheimer Str.4, 85653 Aying; Dr. med. Sylvia Doleschel,
10. **Bauantrag 2014/30:** Neubau Austragshaus, Heimatshofen 4, 85653 Aying; Mayer Josef
11. **18. Änderung Flächennutzungsplan „Dürrnhaar, Nördlich der Egmatinger Straße“:** Behandlung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss
12. **Bebauungsplan Nr. 28 „Dürrnhaar, Nördlich der Egmatinger Straße“:** Behandlung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss
13. **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Aying“** – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel; Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB, § 13a BauGB, Vorstellung der Planung, Einleitung Verfahren
14. **Jahresrechnung 2012: Feststellung und Entlastung**
15. **Jahresrechnung 2013: Vorlage**

Sitzungstag 29. Juli 2014

Johann Eichler  
1. Bürgermeister

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

Ifd. Nr. 145

Anwesend: 15

**Beschluss: - : -****Asylbewerberunterbringung im Landkreis München**

Dem Landkreis München werden in 2014 voraussichtlich ca. 1.700 Asylbewerber zugewiesen. Die rechnerische Quote für Aying liegt bei ca. 17 Asylbewerbern. Der Gemeinde liegen bis heute keine Wohnungsangebote vor. Die Gemeinde muss sich diesbezügliche Gedanken machen, inwieweit evtl. geeignete Grundstücke (z.B. Containerstandplätze) zur Verfügung gestellt werden können.

Als Folgeproblem ist bereits jetzt erkennbar, dass nicht absehbar ist, was mit den durchschnittlich 70 % abgelehnten Asylbewerbern geschieht.

Die verbliebenen 30 % (anerkannte und geduldete Personen) haben nach Abschluss des Anerkennungsverfahrens keinen Anspruch mehr auf die Unterbringung in einer Asylbewerberunterkunft. Im Falle der Obdachlosigkeit fallen diese in den originären Aufgabenbereich der Gemeinde.

**Kanalbauarbeiten Kleinkarolinenfeld**

Die Arbeiten laufen seit Anfang Juli, die Ausstockungsarbeiten sind bereits abgeschlossen.

**Straßenbauprogramm 2014**

Die Asphaltierungsarbeiten sind bereits abgeschlossen im Bereich Römersiedlung, Römersiedlung – Kleinkarolinenfeld (M 9) und Heimatshofen.

Sitzungstag 29. Juli 2014

**Tagesordnungspunkt 2**

**öffentlich**

**Genehmigung des Protokolls: Gemeinderatssitzung vom 01.07.2014**

lfd. Nr. 146

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 01. Juli 2014 wird genehmigt.

Beschluss: 15 : 0

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

Ifd. Nr. 147

Anwesend: 15

**Beschluss: - : -**

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

- Straßengrundabtretung: Franz Neff / Gemeinde Aying (Mühlweg, Peiß)
- Straßengrundabtretung: Brennereigenossenschaft / Gemeinde Aying (Mühlweg, Peiß)
- Straßengrundabtretung: Frey Johan und Barbara / Gemeinde Aying (Leitenweg, Biersee, Aying)

**Tagesordnungspunkt 4****öffentlich****Mitgliedschaft in der Europäischen Metropolregion München (EMM)**

Ifd. Nr. 148

Anwesend: 15

**Beschluss: 12 : 3**

Die Europäische Metropolregion München (EMM) ist als Verein organisiert. Zweck des Vereins (§ 2 Vereinssatzung) ist

- (1) ...die themenbezogene Kooperation von Städten, Märkten und Gemeinden, Landkreisen, Unternehmen, Kammern, Verbänden, Hochschulen und weiteren öffentlichen und privaten Akteuren des südbayerischen Metropolitanraumes insbesondere in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt, Gesundheit, Mobilität, Wissenschaft und Forschung. Die Zusammenarbeit soll eine wirtschaftlich, ökologisch, gesellschaftlich und räumlich ausgewogene Entwicklung fördern sowie eine gemeinsame Position im nationalen, europäischen und globalen Standortwettbewerb stärken.
- (2) Der Verein gründet seine Tätigkeit auf folgende Prinzipien:
  - Offenheit, Freiwilligkeit und Konsensorientierung
  - Gestaltungswille und Ergebnisorientierung
  - Interessensausgleich in Verantwortung für den Gesamttraum, Solidarität der Teilräume
  - Ausgleich zwischen wachstumsorientierten Innovationen und tradierten Qualitäten
  - Stärkung der lokalen und regionalen Identität
- (3) Der Verein nutzt und entwickelt die Kernkompetenzen der Europäischen Metropolregion München insbesondere durch ergebnisorientierte Projektarbeit. Der Verein richtet für bedeutsame Handlungsfelder Arbeitsgruppen ein.

Folgende Arbeitsgruppen sind derzeit gebildet:

Wissen, Wirtschaft, Umwelt, Mobilität, Kultur und Sport, Ländlicher Raum.

Neben 25 Landkreisen und anderen Einrichtungen gehören dem Verein derzeit 40 kreisangehörige Kommunen, darunter 15 aus dem Landkreis München, an.

Die Mitgliedsbeiträge belaufen sich derzeit auf 0,03 Euro / Einwohner / Jahr.

Der Gemeinderat beschließt den Beitritt der Gemeinde Aying in die Europäische Metropolregion München (EMM).

**Tagesordnungspunkt 5****öffentlich**

**Bauantrag 2014/22:  
Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, Kleinhelfendorf 7, 85653  
Aying;  
Schmid Christine**

Ifd. Nr. 149

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

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

Gegenständlich wird der Neubau einer landwirtschaftlichen Halle mit einer Wandhöhe von 6,32 m und einer Firsthöhe von 9,57 m ab OK Bodenplatte (+/- 0,00) beantragt. Die Dachneigung beträgt 24°.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens ist eine Abstandsflächenübernahmeerklärung nach Osten erforderlich. Diese liegt den Unterlagen bei.

Die Zufahrt zu dem Bauvorhaben soll über den als öffentlichen Feld- und Waldweg gewidmeten Weg mit der Fl.Nr. 1205, Gemarkung Helfendorf, erfolgen. Im weiteren Verlauf weist der Weg mit der Fl. Nr. 1205, Gemarkung Helfendorf, lediglich eine Breite von ca. 2,40 m auf.

Aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse erscheint die Erschließung fraglich. Ein qualifizierter Nachweis über die ordnungsmäßige Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers liegt nicht vor.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Aufgrund der derzeit nicht sichergestellten Erschließung bzgl. des anfallenden Oberflächenwassers wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Bei Vorlage eines qualifizierten Nachweises über die ordnungsmäßige Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung, den Bauantrag auf dem „Büroweg“ positiv zu beurteilen und an die Genehmigungsbehörde weiterzuleiten.

Beschluss: 15 : 0

Anmerkung:

Der Gemeinderat regt Grundstücksverhandlungen mit den Anliegern des Weges an, mit dem Ziel eine künftige Wegbreite von 3 – 4 m zu erreichen.



**Tagesordnungspunkt 6****öffentlich****Bauantrag 2014/23:  
Wohnhausanbau, Neugöggenhofen 4, 85653 Aying;  
Fengler Melanie und Thorsten**

Ifd. Nr. 150

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben.

Aufgrund der Außenbereichssatzung „Neugöggenhofen“ die am 31.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht wurde, kann dem Vorhaben damit nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht bzw. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Es ist bereits mit Bescheid vom 25.10.2004 eine Baugenehmigung (AZ: V-7.1.1-1175/04) für den Anbau eines Wintergartens erteilt worden. Diese Genehmigung ist jedoch bereits abgelaufen.

Der nun beantragte Wohnhausanbau ist in ähnlichem baulichem Umfang gestaltet wie der damals beantragte Wintergarten.  
Die im Dachgeschoss befindliche Terrasse ist lediglich um 1,86 m<sup>2</sup> größer geplant, wie bereits mit Bescheid vom 25.10.2004 genehmigt.

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf eigenem Grund versickert werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 15 : 0

**Tagesordnungspunkt 7****öffentlich**

**Bauantrag 2014/24:  
Neubau landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Wohnhaus und  
Garage, Fl.Nr. 354, Gemarkung Peiß, 85653 Aying,  
Neff Franz**

Ifd. Nr. 151

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

Das Vorhaben wird im Rahmen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs beantragt.

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung, die der Eigenart eines Dorfgebietes entspricht, ein.

Nordöstlich des Bauvorhabens befindet sich eine derzeit zu Lagerzwecken genutzte Halle mit einer WH von 5,20 m und einer FH von 7,07 m.

An der Stelle des Betriebsgebäudes der ehem. Brennerei auf Fl. Nr. 358/1 wurde gemäß AZ: 2013/18 und AZ: 7.1.1-0028/13/VB der Neubau von Wohngebäuden genehmigt.

Südöstlich befindet sich ein Milchviehlaufstall.

Es ist bereits ein Vorbescheid mit Sitzung vom 12.11.2013 durch den Gemeinderat behandelt worden. Dieser enthielt dieselben baulichen Anlagen wie im jetzigen Bauantrag. Allerdings ist dort das landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit Wohnhaus und Garage in einem Gebäudeteil untergebracht und hat somit nur eine Gesamtlänge von 26,00 m. Die Wandhöhe beträgt 6,40 und die DN 30°.

Im jetzigen Bauantrag ist der Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (WH 5,00 m ; FH 8,12 m) mit Wohnhaus (WH 6,05 m ; FH 7,83 m) und Garage (WH 3,22 m ; FH 4,45 m) beantragt. Jeder Gebäudeteil ist ein eigenständiges Gebäude. Die Dachneigung jedes Gebäudeteils beträgt 24°.

Das Bauvorhaben erstreckt sich über eine Länge von 48,22 m und ist damit um 22,22 m länger als im Vorbescheid.

Die Erschließung soll über den momentan noch nicht gewidmeten „Brennereiweg“ erfolgen.

Die Widmung des „Brennereiwegs“ als Ortsstraße wird in Kürze erfolgen.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Im Vorbescheidsverfahren (AZ 2013/59) ist auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Straßenbreite hingewiesen worden.

Die Straßengrundabtretung ist erfolgt und somit eine ausreichende Breite der Straße „Brennereiweg“ sichergestellt. Bzgl. der Trinkwasserversorgung ist mit der Gemeinde Aying eine Sondervereinbarung getroffen worden. Somit liegt der Nachweis der gesicherten Trinkwasserversorgung vor.

Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke ist die DB Netz AG zu beteiligen.

Wegen der am östlichen Rand des Grundstücks verlaufenden Gashochdruckleitung sind die Stadtwerke München HA Gasversorgung zu beteiligen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf eigenem Grund versickert werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

**Tagesordnungspunkt 8****öffentlich****Bauantrag 2014/25:  
Neubau Doppelhaus, Kleinkarolinenfeld 5, 85653 Aying,  
Schwarzer Luzia,**

Ifd. Nr. 152

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich im Ensemble von Kleinkarolinenfeld und ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Ein erster Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau mit Garagenanbau, wurde mit Sitzung am 14.09.2010 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Jedoch wurde der Vorbescheid mangels der Mindestformerfordernisse bis dato nicht verbeschieden.

Ein zweiter Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen (AZ: 2011/9 und AZ: 7.1.1-0017-11/VB) wurde mit Sitzung vom 15.02.2011 behandelt und durch das LRA mit Schreiben vom 05.09.2011 genehmigt. Dort war zunächst nur der Anbau einer weiteren Wohnung und die Sanierung des bestehenden Wohngebäudes vorgesehen. Aufgrund der alten Bausubstanz hat sich allerdings herausgestellt, dass die Kosten für die Sanierung die Kosten eines Neubaus übersteigen würden. Es war deshalb vorgesehen, das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen und die weitere Wohnung hier anzubauen. Geplant war ein langgestrecktes Gebäude entsprechend dem Ortsbild von Kleinkarolinenfeld, mit einer Größe von 8,00 m/20,00m, einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Dachneigung von 27°.

Gegenständlich ist der Neubau eines Doppelhauses mit Garagen beantragt. Dem Ortsbild Kleinkarolinenfeld entsprechend ist wieder ein langgestrecktes Gebäude mit einer Größe von 7,80 m / 20,50 m, einer Wandhöhe von 5,95 m (gemessen ab OKR) und einer Dachneigung von 22° beantragt. Die Garagen sind mit einer Größe von 5,86 m / 6,00 m geplant. Jedoch ist die Garage der DHH West so geplant, dass diese um 2,50 über die westliche Gebäudeseite hinausgeht. Somit könnten die DHH's 3,00 m länger wirken wie noch im genehmigten Vorbescheid.

Für die geplanten Doppelhaushälften sind 4 Garagenstellplätze vorgesehen.

Die bisher vorhandene Zufahrt zur Kreisstraße wird um ca. 10 m nach Norden verschoben.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Die Wohnnutzfläche des alten bestehenden Gebäudes beträgt ca. 142 m<sup>2</sup>. Im genehmigten Vorbescheid vom 15.02.2011 waren 2 Wohnungen mit je ca. 120 m<sup>2</sup> geplant. Im jetzigen Bauantrag sind die beiden Wohnungen mit je ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche beantragt.

Durch die gewählte Form passt das Vorhaben in das bestehende Ensemble.

Zur Sicherstellung ausreichender Sichtdreiecke an der Ausfahrt auf die Kreisstraße M 9, ist das Straßenbauamt zu beteiligen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Zu der, dem Antrag beiliegenden Verlängerung des Vorbescheids AZ: 7.1.1.-0017/11/VB wird ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen hergestellt.

**Tagesordnungspunkt 9****öffentlich****Bauantrag / Nutzungsänderung 2014/29:  
Einbau Arztpraxis, Rosenheimer Str.4, 85653 Aying;  
Dr. med. Sylvia Doleschel,**

Ifd. Nr. 153

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB / MD.

Mit Bescheid vom 25.03.2014 wurde das Bestandsgebäude (Neubau Mehrfamilienhaus) mit dem AZ: 2012/78 und AZ: 7.1.1-0046/13/V genehmigt.

Gegenständlich ist der Einbau einer Arztpraxis statt einer Wohnung in das Kellergeschoss des nördlichen Gebäudeteils geplant. Die restlichen Gebäudeteile bleiben von dem Einbau der Arztpraxis unberührt.

Die Erschließung ist über die bereits vorhandene Rosenheimer Straße (St 2078) gesichert.

Für den Einbau der Arztpraxis werden die, bereits für die ursprünglich geplante Wohnung vorhandenen zwei Stellplätze zugewiesen. Der Gemeinderat sieht die Anzahl der Stellplätze für den Betrieb dieser Arztpraxis gemäß beiliegender Betriebsbeschreibung (Terminvereinbarungen) als ausreichend an.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 15 : 0

**Tagesordnungspunkt 10****öffentlich****Bauantrag 2014/30:  
Neubau Austragshaus, Heimatshofen 4, 85653 Aying;  
Mayer Josef**

Ifd. Nr. 154

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und wird im Rahmen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes beantragt.

Die Beurteilung erfolgt deswegen nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Es ist bereits ein durch den Gemeinderat am 12.11.2013 behandelter Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Austragshauses mit Garage vorhanden (AZ: 2013/60 und AZ: 7.1.1-0097/13/VB), der jedoch bislang noch nicht genehmigt ist.

Im Bauantrag wird der Neubau eines Austragshauses mit überdachtem Stellplatz beantragt. Aufgrund des unebenen Geländeverlaufs, beträgt die Wandhöhe je nach Giebelseite zwischen 4,53 m und 5,12 m. Die Firsthöhe die ebenfalls durch den unebenen Geländeverlauf variiert, misst zwischen 6,75 m und 6,18 m. Die Dachneigung beträgt 22°.

Der überdachte Stellplatz soll auf der Westseite des Gebäudes angebracht werden. Dessen WH beträgt gemessen ab künftigem Gelände 2,91 m. Die Firsthöhe ist mit 3,81 m angegeben. Die Dachneigung beträgt 18°.

Der Wasserversorgungsverband Helfendorf ist bezüglich der Wasserversorgung zu beteiligen.

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf eigenem Grund versickert werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich durch den Wasserversorgungsverband Helfendorf noch zu bestätigender Erschließung hergestellt.

Beschluss: 15 : 0

**Tagesordnungspunkt 11****öffentlich****18. Änderung Flächennutzungsplan „Dürrnhaar, Nördlich der Egmatinger Straße“:****Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB;  
Behandlung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss**

Ifd. Nr. 155

Anwesend: 15

**Beschluss: - : -****1 Sachstandsbericht:**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2014 die Aufstellung der 18. Änderung Flächennutzungsplan und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Dürrnhaar, Nördlich der Egmatinger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung Flächennutzungsplan bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung am 14.01.2014 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 14.01.2014 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 Beschlüsse und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 26.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 03.03.2014 bis einschließlich 08.04.2014 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) statt. Zur gleichen Zeit fand die Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 08.04.2014 gegeben.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat mit der Sitzungsladung zugesendet und sind daher bekannt. Ebenfalls wurden dem Gemeinderat die entsprechenden Beschlussvorschläge einige Tage vor der Gemeinderatssitzung per Post zugesendet.



Sitzungstag 29. Juli 2014

## **2. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 19.03.2012 (2014)

Sachverhalt:

Das Datum des Schreibens (19.03.2012) muss vermutlich 19.03.2014 lauten. Die Planung soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende Wohnbebauung schaffen und steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

### Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Stellungnahme vom 31.03.2014

Sachverhalt 1:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind in einer dieser Planungsebene entsprechenden Schärfe in einem Plan darzustellen und die geplanten Maßnahmen in der Begründung zu erläutern. Ein Verweis auf den Bebauungsplan genügt gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Abwägung:

Im Umweltbericht zur 18. Flächennutzungsplanänderung wird angeführt, dass im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die vereinfachte Vorgehensweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angewandt werden kann, wodurch sich die Ausweisung einer Ausgleichsfläche erübrigen würde. Dies trifft nach Ansicht der Gemeinde Aying nach wie vor zu, nachdem sich weder größere Bäume auf der überplanten Fl. Nr. 2018/7 befinden, noch ortsbildprägende Gehölze auf der westlich angrenzenden Fl. Nr. 2018/3 in ihrem Bestand bedroht sind. Eine detaillierte Abwägung hierzu wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gelten in der Flächennutzungsplanung dem Grundsatz nach die gleichen Anforderungen wie beim Bebauungsplan. Da der Flächennutzungsplan die Bodennutzung in einem größeren Maßstab darstellt, sollte anstelle einer flächenscharfen Feststellung von Eingriff und Ausgleich eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgen (Leitfaden Ziff. 2 Abs. 1).

Werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Ausgleichsflächen dargestellt, so ist die Gemeinde aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die nachfolgende Bebauungsplanung an diese Zuordnung gebunden und damit in ihrer planerischen Flexibilität eingeschränkt (Leitfaden Ziff. 2 Abs. 3).

Sitzungstag 29. Juli 2014

Die vorliegende Flächennutzungsplanung wird parallel zum Bebauungsplan „Dürrnhaar - Nördlich der Egmatinger Straße“ erarbeitet. Im Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nach Checkliste Abb. 2 des Leitfadens vorliegen und keine weiteren Ausgleichsflächen auszuweisen sind. Diese Erkenntnisse sind in die Flächennutzungsplanänderung eingeflossen, was dazu führt, dass kein Kompensationsbedarf berechnet ist. Die vom Landratsamt München geforderte Plandarstellung zu Ausgleichsflächen wäre ohnehin nicht erforderlich und auch nicht ratsam gewesen, um die planerischen Möglichkeiten der Gemeinde nicht unnötig einzuschränken - siehe oben stehender Absatz zum Entwicklungsgebot.

Beschluss:

Für die Flächennutzungsplanänderung wird kein Nachbesserungsbedarf in Bezug auf Ausgleichsflächen gesehen.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 2:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP, Ziff. 3.2 Z) sowie § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB gilt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Es ist aufzuzeigen, dass der Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung nicht durch vorhandene Potentiale wie Baulücken, Gebäudeleerstand oder anderweitige Nachverdichtungsmöglichkeiten gedeckt werden kann und daher neue Baulandausweisungen erforderlich sind.

Abwägung:

Ziff. 3.2 (Z) des LEP besagt, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden sollen und Ausnahmen zulässig sind, wenn solche nicht zur Verfügung stehen. Laut der Begründung zum LEP (Ziff. 3.2 (B)) ist die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit und optimale Auslastung der bestehenden technischen Versorgungsinfrastruktur wesentlich.

Zur Ermittlung einer möglichen Nachverdichtung wurden alle Grundstücke innerhalb des Ortsteiles Dürrnhaar, die sich für eine Bebauung eignen würden, auf ihre Verfügbarkeit hin überprüft. Dabei hat sich ergeben, dass die Flächen ausnahmslos entweder anderweitig genutzt oder aus sonstigen privaten Gründen der Eigentümer nicht verkauft werden. Für eine Baugebietsausweisung durch die Gemeinde stehen keine Flächen zur Verfügung. Gebäudeleerstand, der sich für eine Umnutzung in Wohnungen eignen würde, ist ebenfalls nicht vorhanden.

Das Gebot einer Nutzung vorhandener Infrastruktur ist bei der vorliegenden Planung gegeben, da die Fläche unmittelbar an bestehende Wohnbebauung angrenzt und keine weiten Strecken oder Abstände zu vorhandenen Einrichtungen wie Wegen und Sparten überwunden werden müssen.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt Redaktionelles:

Für die Grenze des Geltungsbereiches ist ein Planzeichen aufzunehmen.

Der Anregung sollte gefolgt und die den Planbereich umgebende gestrichelte Linie in die Legende aufgenommen werden.

Die gestrichelte Linie als Umgrenzung des Geltungsbereiches wird in der Legende dargestellt.

Beschluss: 14 : 0

#### Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht, Stellungnahme vom 26.03.2014

Sachverhalt:

Grundsätzlich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Der 5.0 m breite Grünstreifen wird nicht für geeignet gehalten, die Versiegelung durch die geplante Bebauung sowie den Verlust der orts- und landschaftsbildprägenden Baumreihe bei Fl. Nr. 2018/7 auszugleichen. Es ist daher der Erhalt der Baumreihe oder eine breitere Eingrünung bzw. ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Das Schutzgut Boden ist durch die Versiegelung nicht nur gering, sondern eher mittel betroffen.

Abwägung:

Die angesprochene Baumreihe befindet sich nicht im Plangebiet (Fl. Nr. 2018/7) sondern auf der westlich benachbarten Flurnummer 2018/3. Es handelt sich größtenteils um mehrstämmige Haselnuss-Gehölze sowie eine Pappel und eine Fichte, die alle aufgrund der Nähe zum Zaun (Abstand ca. 0.5 bis 1.2 m) einseitig beschnitten bzw. teilweise kahl sind. Weitere größere Gehölze befinden sich auf Fl. Nr. 2018/3 in Bereichen, die von der geplanten Bebauung nicht betroffen sind. Damit ist gewährleistet, dass die Grünstrukturen, die ggf. prägend für das Ortsbild nördlich der Egmatinger Straße sein könnten, durch die weitere Bebauung nicht tangiert und in ihrer Existenz nicht beeinträchtigt werden.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde das anteilige Plangebiet westlich der Erschließungsstraße versehentlich als „Fl. Nr. 2018/3 Teilfläche“ bezeichnet, tatsächlich handelt es sich jedoch um Fl. Nr. 2018/7. Diese Angabe könnte evtl. zu der Annahme geführt haben, dass der Gehölzbestand auf Fl. Nr. 2018/3 durch die Bebauung entfernt werden müsse. Dies ist jedoch, wie oben erläutert, nicht der Fall. Die Forderung des Landratsamtes nach dem Erhalt der Baumreihe ist somit erfüllt.

Die Erheblichkeit des Eingriffes in das Schutzgut Boden könnte, wie vom Landratsamt vorgeschlagen, von „gering“ auf „mittel“ erhöht werden; an der Gesamtbeurteilung, dass unter Berücksichtigung sämtlicher Schutzgüter mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, (Begründung Seite 9) könnte festgehalten werden.

Sitzungstag 29. Juli 2014



Blickrichtung Ost/West auf Fl. Nr.  
2018/7 im Vordergrund und 2018/3 dahinter



Blickrichtung Nord/Süd auf Fl. Nr. 2018/7 links  
und Fl. Nr. 2018/3 rechts mit Baumbestand

Sitzungstag 29. Juli 2014



Zaunverlauf Nord/Süd zwischen Fl. Nr. 2018/7 links und 2018/3 rechts mit Baumbestand



Blickrichtung Süd/Nord auf Fl. Nr. 2018/7 rechts ohne Bäume und Fl. Nr. 2018/3 links mit Baumbestand

**Beschluss:**

In Begründung und Umweltbericht wird der anteilige Planbereich westlich der Erschließungsstraße richtigerweise mit Fl. Nr. 2018/7 (nicht 2018/3 Teilfläche) bezeichnet.

An Planung und Begründung wird festgehalten, da sich die bestehenden Gehölze auf dem Nachbargrundstück befinden und von der geplanten Bebauung nicht betroffen sind.

Die Erheblichkeit des Eingriffes in das Schutzgut Boden wird als „mittel“ bezeichnet.

**Beschluss:** 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 01.04.2014

Sachverhalt:

Da in 110 m Entfernung zur geplanten Wohngebietserweiterung die Bahnlinie München – Kreuzstraße vorbeiführt, können Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen am westlichen Gebietsrand nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, dort eine Lärmschutzmaßnahme vorzusehen und die Lärmsituation im Bebauungsplanverfahren gutachterlich abzuklären.

Abwägung:

Der Bebauungsplan „Dürrnhaar – Nördlich der Egmatinger Straße“ wird im Parallelverfahren zur vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Die Prüfung von evtl. einwirkenden Lärmimmissionen bzw. Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Für die Wohngebietsausweisung im Flächennutzungsplan hat dies keine Bewandnis; eine vorläufige Beurteilung eventueller Immissionen aus dem Bahnverkehr durch das Fachbüro Müller BBM hat ergeben, dass keine schädlichen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Beschluss: 14 : 0

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Stellungnahme vom 02.03.2014

Sachverhalt:

Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben, sofern die gesetzlichen Regelungen zum Landschafts-, Umwelt-, Lärm- und Gewässerschutz beachtet werden. Bau- und Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zutage treten, sind meldepflichtig und die gestalterischen Anforderungen an die Gebäude sollten dem lokalen Umfeld entsprechen. Die vorgesehene Einzäunung und Eingrünung wird begrüßt.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers ergeben sich keine Ergänzungen zum Planentwurf, da alle aufgeführten weiteren Belange mit den jeweiligen Behörden bzw. Fachstellen des Landratsamtes München abgeklärt werden. Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern wird in der Planung bereits hingewiesen; Festsetzungen zur einer umgebungsverträglichen Baugestaltung enthält der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Zweckverband München-Südost, Ottobrunn, Stellungnahme vom 25.03.2014

Sachverhalt:

Es wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan enthält verschiedene Forderungen zur Abfallwirtschaft sowie zur Abwasserbeseitigung. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind diese nicht von Belang.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Aying, Stellungnahme vom 26.03.2014

Sachverhalt:

Der Planung wird unter Vorbehalt zugestimmt; folgende Empfehlungen werden ausgesprochen:

1. Es werden Vorschläge zu Baum- und Straucharten aufgeführt
2. Verbreiterung der nördlichen Eingrünung (gerade Linienführung) zur Schaffung von  
offenen und bepflanzten Flächen und für mehr Wurzelfreiheit der Bäume
3. Anlage einer Blumenwiese auf dem Grüngürtel
4. Verbesserung der Taktung des S-Bahn-Verkehrs

Abwägung:

Alle angeführten Punkte sind in der Stellungnahme des BN zu dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan enthalten und werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

Für eine durchgehende Verbreiterung der nördlichen Ortsrandeingrünung auf ca. 10 – 15 m steht derzeit die angrenzende Grundstücksfläche nicht zur Verfügung. Mittel- bis langfristig ist eine Erweiterung der Wohnbebauung nördlich des geplanten Erschließungsstiches nicht auszuschließen. Die aktuell 5.0 m breite Ortsrandeingrünung könnte dann als Durchgrünung des Baugebietes oder als Teil der Gartengrundstücke dargestellt werden.

Die weiteren o. g. Anregungen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 17.03.2014

Sachverhalt:

Das WWA ist auch für den Bodenschutz zuständig und fordert in dieser Eigenschaft folgende Aussagen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan:

- die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wie Baulücken, Brachflächen und Leerstände sind in Anzahl und Fläche zu erfassen und mit dem Wohnbaulandbedarf zu verrechnen;
- die bereits erfolgten Maßnahmen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale sind zu dokumentieren, zumindest ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken und Leerständen zu klären.

Zur Erfassung und Auswertung des Innenentwicklungspotentials wird auf die Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.

Abwägung:

Die Potenziale der Innenentwicklung wurden von der Gemeinde abgeklärt. Dabei hat sich herausgestellt, dass keine Flächen oder Gebäudeleerstände für eine bauliche Entwicklung durch die Gemeinde zur Verfügung stehen. Siehe hierzu auch die obige Abwägung und Beschlussfassung zur Stellungnahme des Landratsamtes München.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten.

Beschluss: 14 : 0

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungn. v. 02.04.2014

Sachverhalt:

Im Rahmen der Planungen sollte sichergestellt werden, dass angrenzende gewerbliche Nutzungen in ihrem Betrieb sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die von Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen.

Abwägung:

Es befinden sich keine immissionsrelevanten Betriebe in der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0



Sitzungstag 29. Juli 2014

Industrie- und Handelskammer f. München und Oberbayern, Stellungn. v. 07.04.2014

Sachverhalt:

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass der großen Nachfrage an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen wird. Ortsplanerische Einwendungen sind nicht zu erkennen, mit dem Planvorhaben besteht vollumfänglich Einverständnis.

Abwägung und Beschluss:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Freiwillige Feuerwehr Aying, Stellungnahme vom 07.04.2014

Sachverhalt:

Es werden verschiedene Erfordernisse zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie der Bewegungsflächen für die Feuerwehr angeführt. Die Stellungnahme bezieht sich ebenso auf den parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

Abwägung:

Sämtliche angeführten Punkte sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes und werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Beschluss:

Die angeführten Anregungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Deutsche Telekom Technik GmbH München, Stellungnahme vom 25.03.2014

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht. Am Rande des Plangebietes ist eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, die jedoch nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Fachliche Anmerkungen zum Inhalt der Planung werden zum Bebauungsplan vorgelegt.

Bei Erd- und Grabungsarbeiten ist die beigelegte Kabelschutzanweisung zu beachten.

Um weitere Beteiligung am Planungsverfahren wird gebeten.

Abwägung:

Die Spartenverlegung im geplanten Baugebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Bebauungsplanverfahren bearbeitet. Im vorliegenden Fall können vorhandene Kabel der Telekom evtl. im Bereich der Zufahrt von der Egmatinger Straße her betroffen sein. Der Bestandsplan sollte dem Erschließungsplaner zur Information zugeleitet werden.

Beschluss:

Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Der Bestandsplan der Telekom wird an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

Die Deutsche Telekom wird am weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Beschluss: 14 : 0

Deutsche Bahn AG München, Stellungnahme vom 27.06.2014

Sachverhalt:

Die DB Immobilien gibt als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen eine Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG für alle Unternehmensbereiche ab. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen und Abwehrmaßnahmen gem. § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen.

Abwägung:

Die Vorgaben des BGB sowie des BImSchG sind unabhängig von der Bauleitplanung einzuhalten. Aus den Anmerkungen der Deutschen Bahn AG sind keine Ergänzungen für die vorliegende Planung zu erkennen.

Beschluss:

Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Keine Äußerung bzw. keine Anregungen wurden vorgebracht von:

Gemeinde Brunthal, 28.02.2014

Energie Südbayern GmbH, Traunreuth, 06.03.2014

Eisenbahn-Bundesamt München, 24.06.2014

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München

Bayernets

Bayernwerk Netzcenter Taufkirchen

Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Kabel Deutschland

SWM

VG Glonn

### **3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken zur Flächennutzungsplanung vorgebracht.

### **4. Sonstige Belange:**

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

Sitzungstag 29. Juli 2014

### **5. Weitere Beschlüsse:**

Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie den der Öffentlichkeit 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 Entwurfs der 18. Änderung Flächennutzungsplan sowie des Bebauungsplans Nr. 28 in der Fassung vom 14.01.2014 nicht veranlasst.

Der Planentwurf der 18. Änderung nebst Begründung sowie der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 14.01.2014 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu dem von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanentwurfs und **billigt den Planentwurf** mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 29.07.2014**, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 14 : 0

Frau Gemeinderätin Anna-Maria Viertlböck hat an Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teilgenommen.

**Tagesordnungspunkt 12****öffentlich****Bebauungsplan Nr. 28 „Dürrnhaar, Nördlich der Egmatinger Straße“:****Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB;  
Behandlung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss**

Ifd. Nr. 156

Anwesend: xx

**Beschluss: xx : 0****1. Sachstandsbericht:**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2014 die Aufstellung der 18. Änderung Flächennutzungsplan und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Dürrnhaar, Nördlich der Egmatinger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung Flächennutzungsplan bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung am 14.01.2014 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 14.01.2014 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 Beschlüsse und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 26.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 03.03.2014 bis einschließlich 08.04.2014 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) statt. Zur gleichen Zeit fand die Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 08.04.2014 gegeben.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat mit der Sitzungsladung zugesendet und sind daher bekannt. Ebenfalls wurden dem Gemeinderat die entsprechenden Beschlussvorschläge einige Tage vor der Gemeinderatssitzung per Post zugesendet.

Sitzungstag 29. Juli 2014

## **2. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 19.03.2012 (2014)

Sachverhalt:

Das Datum des Schreibens (19.03.2012) muss vermutlich 19.03.2014 lauten. Die Planung soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende Wohnbebauung schaffen und steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung- und Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

### Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Stellungnahme vom 01.04.2014

Sachverhalt 1:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP, Ziff. 3.2 (Z)) sowie § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB gilt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Es ist aufzuzeigen, dass der Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung nicht durch vorhandene Potentiale wie Baulücken, Gebäudeleerstand oder anderweitige Nachverdichtungsmöglichkeiten gedeckt werden kann und daher neue Baulandausweisungen erforderlich sind.

Abwägung1:

Diese Anregung wurde im gleichen Wortlaut auch zur 18. Flächennutzungsplanänderung vorgetragen. Abwägung und Beschlussfassung hierzu werden daher aus diesem Verfahren wie folgt übernommen:

Ziff. 3.2 (Z) des LEP besagt, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden sollen und Ausnahmen zulässig sind, wenn solche nicht zur Verfügung stehen. Laut der Begründung zum LEP (Ziff. 3.2 (B)) ist die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit und optimale Auslastung der bestehenden technischen Versorgungsinfrastruktur wesentlich.

Zur Ermittlung einer möglichen Nachverdichtung wurden alle Grundstücke innerhalb des Ortsteiles Dürrnhaar, die sich für eine Bebauung eignen würden, auf ihre Verfügbarkeit hin überprüft. Dabei hat sich ergeben, dass die Flächen ausnahmslos entweder anderweitig genutzt oder aus sonstigen privaten Gründen der Eigentümer nicht verkauft werden.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Im Einzelnen handelt es sich um die Lückengrundstücke die Fl. Nr. 1810, 1808/2, 1885/3, 1893/2, 2002 Teilfl., 2011/1, die ggf. mit einem Einfamilienhaus bebaut werden könnten, jedoch nicht zum Verkauf angeboten werden. Das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 1806 soll nach Aussage der Eigentümer auch weiterhin als Pferdekoppel genutzt werden und die Fl. Nrn. 1822 und 1822/1 können wegen Immissionsschutzauflagen aufgrund des nördlich angrenzenden Schweinestalles nicht bebaut werden. Das einzige zur Wohnbebauung geeignete Grundstück Fl. Nr. 1803/4 wird derzeit auf dem freien Markt zum Kauf angeboten. Es handelt sich hierbei um eine Innenbereichsfläche, die mit ca. zwei Einfamilienhäusern bebaut werden könnte.

Für eine Baugebietsausweisung durch die Gemeinde stehen keine Flächen zur Verfügung. Gebäudeleerstand, der sich für eine Umnutzung in Wohnungen eignen würde, ist ebenfalls nicht vorhanden.

Beschluss1:

An der Planung wird festgehalten.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 2:

Die Festsetzung A 3.2 ist herauszunehmen, da im Gesetz abschließend geregelt ist, was zur Grundfläche zählt.

Abwägung 2:

In Ziff. A 3.2 wurde erläutert, wie die Grundfläche zu ermitteln ist bzw. dass es sich hierbei um ein Summenmaß von Hauptanlagen, z. B. Wohngebäuden, sowie Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, handelt. Es ist richtig, dass dies in der Baunutzungsverordnung festgelegt ist. Der Zusatz im Bebauungsplan sollte zur Klarstellung beitragen, könnte jedoch auch entfallen, wie vom Landratsamt München vorgeschlagen.

Beschluss 2:

Ziff. A 3.2 der Festsetzungen entfällt. Der Text wird zur Verdeutlichung in der Begründung eingefügt.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 3:

Nachdem in Ziff. A 3.1 eine max. Grundflächenzahl festgesetzt wird, muss es aus Gründen der Rechtsklarheit in Ziff. A 3.3 statt „zulässige Grundfläche“ richtig die „zulässige Grundflächenzahl“ lauten.

Abwägung 3:

Der Anregung sollte gefolgt und in Ziff. A 3.3 von „zulässiger Grundflächenzahl“ gesprochen werden. Der Bezug auf Festsetzung Ziff. A 3.2 muss gemäß obigem Beschluss auch entfallen.

Beschluss 3:

Ziff. A 3.3 wird wie folgt umformuliert: „Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.“

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 4:

In der Nutzungsschablone sind nur die max. Wandhöhe bzw. ein Spielraum in der Dachneigung angegeben. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist zwischen maximalen und zwingenden Festsetzungen zu differenzieren.

Abwägung 4:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München sollten die für Doppelhäuser zwingend festgesetzte Dachneigung und Wandhöhe auch in der Nutzungsschablone angegeben werden. Dies ist nachvollziehbar und sollte ergänzt werden.

Beschluss 4:

In der Nutzungsschablone werden die für Doppelhäuser zwingenden Festsetzungen zu Dachneigung und Wandhöhe ergänzt.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 5:

Für die in der Nutzungsschablone angegebene Zahl der Vollgeschosse fehlt das Planzeichen.

Abwägung 5:

Das Planzeichen „II“ für maximal zulässige zwei Vollgeschosse ist in den Festsetzungen nachzutragen.

Beschluss 5:

Das Planzeichen „II“ für maximal zulässige zwei Vollgeschosse wird in den Festsetzungen ergänzt.

Beschluss: 14 : 0



Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 6:

Die Abstände der überbaubaren Flächen untereinander sowie zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zu vermaßen und das Planzeichen für die Maßzahlen unter die Festsetzungen aufzunehmen, da es sonst keine rechtliche Wirkung entfaltet.

Abwägung 6:

Da es sich bei den dargestellten Parzellengrenzen nur um vorgeschlagene Grundstücksgrenzen handelt, wurden bisher im Bebauungsplanentwurf nur die Bauräume sowie die Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und einige weitere Stellen vermaßt, die eindeutig bestimmt werden können. Die Bauräume bzw. die Flächen für Garagen auf den Parzellen 3 bis 9 wurden jeweils mit einem Abstand von 3,0 m zur vorgeschlagenen Grundstücksgrenze dargestellt; eine Festsetzung mittels Maßzahl erübrigt sich jedoch, weil gemäß Ziff. A 3.5.4 die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten sind. Daraus ergibt sich entweder ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze oder bei höherer Wandhöhe ein dementsprechend größerer Abstand. Eine Vermessung der Parzellen wird nicht für erforderlich gehalten, da sich bei Vermessung noch Differenzen ergeben können. Die Maßzahl sollte von den Hinweisen in die Festsetzungen übernommen werden.

Beschluss 6:

Die Vermessung bleibt erhalten. Die Maßzahl wird in die Festsetzungen übernommen.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 7:

Es sollte geprüft werden, ob für den unteren Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe die max. Höhenkote für den jeweiligen Bauraum festgelegt werden sollte, da ein Bezug auf die Oberkante Erschließungsstraße rechtlich zu unbestimmt wäre, solange die Straße noch nicht besteht.

Abwägung 7:

Bei Realisierung des geplanten Baugebietes wird die Erschließungsstraße vor Erstellung der Wohngebäude geplant und gebaut, um die Erreichbarkeit der Parzellen sowie die Verlegung sämtlicher Sparten sicherzustellen. Damit ist gewährleistet, dass bei Planung der Wohngebäude hinreichend genaue Bezugshöhen für die Wandhöhenberechnung vorliegen werden.

Beschluss 7:

Die Festsetzung Ziff. A 3.5.2 bleibt erhalten.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 8:

Zu Festsetzung Ziff. A 3.5.4 sollte folgende Formulierung verwendet werden: „Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.“ Zur Erläuterung sollte in der Begründung ergänzt werden, dass auch die übrigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO unmittelbar anzuwenden sind.

Abwägung 8:

Die genannte Festsetzung des Bebauungsplanes besagt, dass die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind. Dies umfasst den gesamten Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen und Abständen. Nach der vom Landratsamt München vorgeschlagenen Formulierung soll festgesetzt werden, dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H (Wandhöhe) oder mind. 3,0 m betragen muss. Die zwingende Anwendung der weiteren Bestimmungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen soll demnach nur in der Begründung erläutert werden.

Sofern bei dieser Vorgehensweise vom Landratsamt eine ausreichende Rechtssicherheit gesehen wird, könnte dem Vorschlag gefolgt werden.

Beschluss 8:

Festsetzung Ziff. A 3.5.4 wird wie folgt formuliert:

„Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO; insofern wird

die Geltung dieser Vorschriften angeordnet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.“

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass auch die übrigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO unmittelbar anzuwenden sind.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 9:

Bei Ziff. A 5.6 ist noch die max. zulässige Wandhöhe für Wintergärten zu ergänzen.

Abwägung 9:

Die Festsetzung A 5.6 regelt, dass für untergeordnete Bauteile auch Sonderdachformen zulässig sind. Die Bezeichnung der „untergeordneten Bauteile“ orientiert sich an Art. 6 Abs. 8 BayBO, wonach z. B. eingeschossige Vorbauten zu verstehen sind, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand, höchstens 5,0 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als

1,50 m vor die Außenwand vortreten und mind. 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Auf eine zusätzliche Wandhöhenfestsetzung wurde daher verzichtet.

Beschluss 9:

In Festsetzung A 5.6 wird der Zusatz „untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO“ ergänzt, um einen eindeutigen Bezug herzustellen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 10:

Die verwendeten Begriffe „Nebenanlagen“, „Nebenanlagen nach § 14 BauNVO“ und „Nebengebäude“ (Festsetzungen A 3.2, A 3,5.1, A 3.5.3, A 6.4) sind näher zu konkretisieren oder es wird die Bezeichnung aus der BauNVO „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“ verwendet.

Abwägung 10:

Auf die in den verschiedenen Festsetzungen angeführten Nebenanlagen kann jeweils die Bezeichnung „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“ angewandt werden, ohne zusätzliche Einschränkungen zu schaffen.

Beschluss 10:

Die Bezeichnungen „Nebenanlagen“ und „Nebengebäude“ werden in den Festsetzungen jeweils geändert in „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 11:

Private Grünfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sollen unterschiedlich gekennzeichnet und für den Spielplatz unter Festsetzung Ziff. 7.3 eine Altersgruppe angegeben werden.

Abwägung 11:

Die Fläche des öffentlichen Spielplatzes, derzeit mit einer Umgrenzungslinie gekennzeichnet, könnte auch flächig dargestellt werden. Für eine Festsetzung zum Alter der Kinder, die den Spielplatz nutzen dürfen, gibt es keine Rechtsgrundlage im Bebauungsplanverfahren. Dies bleibt der Gemeinde evtl. bei der späteren Auswahl der Spielgeräte vorbehalten.

Beschluss 11:

Der öffentliche Spielplatz wird mit einer Flächensignatur gekennzeichnet und die Legende entsprechend geändert.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 12:

Ziff. A 8.3 kann wegen fehlender Rechtsgrundlage nur unter die Hinweise genommen werden.

Abwägung 12:

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) sind bei Eingabeplanung Schnitte vorzulegen, aus denen u. a. der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Geländeoberfläche sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem ersichtlich sind.

In der Festsetzung A 8.3 des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zusätzlich festgelegt, dass die Geländeschnitte von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen sind. Damit wollte die Gemeinde sicher stellen, dass an den Grenzen zwischen den Parzellen keine Stützmauern errichtet werden, sondern die Geländemodellierungen jeweils an das natürliche Gelände der Nachbargrundstücke anschließen sollen. Die entsprechende Rechtsgrundlage leitet sich aus Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO ab, wonach Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungskreis Festlegungen über die Gestaltung der „... unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke... „ treffen können.

Die Vorgabe zur Berücksichtigung der Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke könnte auch unter Festsetzung A 8.1 aufgenommen und auf eine Darstellung der Geländeschnitte jeweils bis an die Grundstücksgrenzen verzichtet werden.

Beschluss 12:

Ziff. 8.1 wird wie folgt erweitert: „Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind zu beachten.“ Festsetzung A 8.3 entfällt ersatzlos.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 13:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind noch zu ermitteln, festzusetzen, in der Begründung zu erläutern und auf einer Karte darzustellen. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die private Grünfläche an der östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Funktion einer Ausgleichsfläche erfüllen soll. Ggf. ist die Grünfläche als Ausgleichsfläche zu bezeichnen und mit dem entsprechenden Planzeichen zu umgrenzen.

Abwägung 13:

Zur Ermittlung der Ausgleichsflächen wird auf die Abwägung und Beschlussfassung weiter unten im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landratsamtes München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht, verwiesen.

Die das Baugebiet im Norden und Osten umgebende Grünfläche soll nicht als Ausgleichsfläche dargestellt werden. Es handelt sich um einen privaten Pflanzstreifen, der beim derzeitigen Grundeigner verbleibt und gemäß den grünordnerischen Festsetzungen durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen angelegt werden soll. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist somit gewährleistet.

Beschluss 13:

Für den Bebauungsplan wird kein Nachbesserungsbedarf in Bezug auf Ausgleichsflächen und Eingrünung gesehen.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 14:

Die private Grünfläche muss als Gemeinschaftsgrünfläche mit entsprechender Zuordnung zu den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt werden.

Abwägung 14:

Die private Grünfläche soll nicht den Parzellen zugeordnet werden, da diese in ihrer Gesamtheit beim derzeitigen Grundeigner verbleibt und gemäß den grünordnerischen Festsetzungen angelegt werden soll. Siehe hierzu auch obige Abwägung.

Beschluss 14:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 15:

Für Ziff. A 9.5 (Text unvollständig) A 9.6 gibt es keine Rechtsgrundlage; diese können nur unter die Hinweise genommen werden.

Abwägung 15:

Bei Ziff. A 9.5 lautet der vollständige Satz: „Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden ist auf den Grundstücken wieder zu verwenden.“ Diese Festsetzung sowie Ziff. 9.6, in welcher festgelegt wird, dass die Pflanzungen in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen sind, können in die Hinweise zum Bebauungsplan verschoben werden.

Beschluss 15:

In Ziff. A 9.5 wird der Satz gemäß der obigen Abwägung vervollständigt – versehen mit dem Zusatz „soweit wie möglich bzw. erforderlich“ und die Festsetzungen A 9.5 und A 9.6 werden unter die Hinweise zum Bebauungsplan genommen.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 16:

Für die Nutzungsschablone und die Bezeichnung der Parzellen ist unter den Hinweisen ein Planzeichen aufzunehmen.

Abwägung 16:

Alle in der Nutzungsschablone aufgeführten Angaben sind als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Ein Hinweis auf die Nutzungsschablone mit Erläuterung der eingetragenen Daten ist zwar übliche Praxis, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die Nummerierung der Parzellen sollte in den Hinweisen ergänzt werden.

Beschluss 16:

In den Hinweisen werden Planzeichen für die Parzellennummern sowie für die Nutzungsschablone ergänzt.

Beschluss. 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Sachverhalt 17:

Die Nutzungsschablone ist in der Planzeichnung mit einem Bezugspfeil zu versehen.

Abwägung 17:

Da auf der Planzeichnung nur ein Baugebiet dargestellt ist, wurde auf einen Bezugspfeil zur Nutzungsschablone verzichtet, da die Darstellung als unmissverständlich erachtet wurde.

Der Anregung könnte dennoch gefolgt und ein Pfeil von der Nutzungsschablone in das Baugebiet eingezeichnet werden.

Beschluss 17:

In der Planzeichnung wird ein Pfeil von der Nutzungsschablone in das Baugebiet nachgetragen.

Beschluss: 14 : 0

Sachverhalt 18:

Die Aussage in Ziff. 1 der Begründung ist so nicht zutreffend; in der Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet nicht als „allgemeines Wohngebiet“ sondern als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Abwägung 18:

Die Anmerkung ist zutreffend. Die Bezeichnung des Baugebietes sollte in Ziff. 1 der Begründung korrigiert werden.

Beschluss 18:

In Ziff. 1 der Begründung wird die Fläche als „Wohnbauland (W) gem. § 1 BauNVO“ bezeichnet.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht, Stellungnahme vom 27.03.2014

Sachverhalt:

Zum Umweltbericht

Die Anwendung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung kann bei dieser Planung nicht angewendet werden. An der Westseite von Fl. Nr. 2018/7 ist ungefähr auf der Grundstücksgrenze eine orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe vorhanden. Die Baugrenzen überschneiden sich mit den Baumkronen, ein Erhalt der Bäume ist bei Bebauung nicht möglich. Pkt. 2.2 der Checkliste (ist Altbaumbestand vorhanden?) kann daher nicht mit „ja“ beantwortet werden.

Ebenso ist Pkt. 6.2 (Beeinträchtigt das Baugebiet keine landschaftsprägenden Elemente?) zu verneinen, da die große Baumreihe landschaftsprägend ist.

Auch Pkt. 3.1 (Wird Versiegelung durch ausreichende Maßnahmen begrenzt?) kann nicht bejaht werden, da die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen nicht bzw. zu unbestimmt festgesetzt ist. Für alle Zufahrten, Stellplätze usw. sollten in Festsetzung 7.1 wasserdurchlässige Beläge verbindlich festgesetzt werden.

Es sollte entweder das Regelverfahren zur Eingriffsregelung angewandt oder alternativ die Planung so modifiziert werden, dass die großen Bäume bei Fl. Nr. 2018/7 erhalten werden können. Diese sind als zu erhalten festzusetzen und ein Hinweis auf die Einhaltung der DIN 18920 zum Schutz von Gehölzen auf Baustellen aufzunehmen. Die Anmerkungen zu wasserdurchlässigen Belägen sollten auf jeden Fall übernommen werden.

Die Anwendung der Checkliste beruht auf der Annahme, dass das Regelverfahren zur Eingriffsregelung zu demselben Ergebnis führen würde. Das trifft nicht zu, wenn mit einer

5 m breiten und nur zurückhaltend bepflanzten Fläche am Ortsrand der Verlust einer prägenden Baumreihe und die Versiegelung durch die neue Bebauung ausgeglichen werden soll.

Abwägung:

Im Umweltbericht zur 18. Flächennutzungsplanänderung wird ausgeführt, dass im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die vereinfachte Vorgehensweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angewandt werden kann, wodurch sich die Ausweisung einer Ausgleichsfläche erübrigen würde. Dies trifft nach Ansicht der Gemeinde Aying nach wie vor zu, nachdem sich weder größere Bäume auf dem Plangebiet befinden, noch ortsbildprägende Gehölze auf der westlich angrenzenden Fl. Nr. 2018/3 in ihrem Bestand bedroht sind.



Sitzungstag 29. Juli 2014

Die angesprochene Baumreihe befindet sich nicht im Plangebiet (Fl. Nr. 2018/7) sondern auf der westlich benachbarten Flurnummer 2018/3. Es handelt sich größtenteils um mehrstämmige Haselnuss-Gehölze sowie eine Fichte, die alle aufgrund der Nähe zum Zaun (Abstand ca. 0.5 bis 1.5 m) einseitig beschnitten bzw. teilweise kahl sind. Weitere größere Gehölze befinden sich auf Fl. Nr. 2018/3 in Bereichen, die von der geplanten Bebauung nicht betroffen sind. Damit ist gewährleistet, dass die Grünstrukturen, die ggf. prägend für das Ortsbild nördlich der Egmatinger Straße sein könnten, durch die weitere Bebauung nicht tangiert und in ihrer Existenz nicht beeinträchtigt werden.

Die einzeln stehende Fichte soll nach Aussage der Grundstücksnachbarn wegen ihres schlechten Zustandes im Herbst dieses Jahres gefällt werden. Sofern dieser Baum bei Errichtung der Wohngebäude auf Parzellen 1 und 2 noch vorhanden sein sollte, sind entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen. Nachdem die Gemeinde Aying zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgeht, dass bei Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan der betreffende Baum entfernt sein wird, werden keine Festsetzungen über Schutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden (z. B. sog. „Sargdeckel- Konstruktionen“) getroffen.

Bei den weiteren entlang der Grundstücksgrenze zwischen Fl. Nr. 2018/7 und 2018/3 stehenden Gehölzen handelt es sich um Haselnuss-Sträucher. Die Hasel hat ein sehr intensiv verzweigtes Wurzelsystem. Neben einer Pfahlwurzel bildet sie starke Seitenwurzeln aus, die nahe der Oberfläche liegen, jedoch nicht sehr weit reichen. Bei einem Abstand der Bauräume von ca. 3,0 m zur Grundstücksgrenze können die nach Osten hin orientierten Wurzelbereiche der nahe der Grenze stehenden Bäume ggf. im äußeren Bereich während der Bauphase von den Arbeitsräumen betroffen sein. Diese geringfügige Beeinträchtigung wird jedoch den Bestand der Haselnuss-Sträucher nicht gefährden, zumal die Pfahlwurzel sowie alle weiteren Bereiche der Seitenwurzeln unberührt bleiben.

Der Bauraum auf Parzelle 1 könnte um 1,0 m nach Osten verschoben werden, um den Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze auf ca. 4,0 m zu vergrößern. Der Abstand des Baufensters zur geplanten Erschließungsstraße würde sich damit auf ca. 3,0 m verringern.

Auf Parzelle 2 erstreckt sich der Bauraum bis auf ca. 3,5 m an die westliche Grundstücksgrenze. Sofern das mit 14,0 m Länge dargestellte Baufenster durch den Baukörper nicht voll ausgenutzt werden sollte, ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude nach Osten hin orientieren wird und sich der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze dadurch vergrößert. Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich der Haselnuss-Sträucher auf dem Nachbargrundstück werden nur für erforderlich gehalten, wenn die Baugruben einschließlich der Arbeitsräume einen Abstand von weniger als 2,0 m zu den Gehölzen einhalten.

Sitzungstag 29. Juli 2014



Blickrichtung Ost/West auf Fl. Nr.  
2018/7 im Vordergrund und 2018/3 dahinter



Blickrichtung Nord/Süd auf Fl. Nr. 2018/7  
links und Fl. Nr. 2018/3 rechts mit Baumbestand

Sitzungstag 29. Juli 2014



Zaunverlauf Nord/Süd zwischen Fl. Nr. 2018/7 links und 2018/3 rechts mit Baumbestand



Blickrichtung Süd/Nord auf Fl. Nr. 2018/7 rechts ohne Bäume und Fl. Nr. 2018/3 links mit Baumbestand

Pkt. 2.2 der Checkliste aus dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen?) sowie Pkt. 6.2 (Berücksichtigt das Baugebiet landschaftsprägende Elemente?) sind folglich mit „ja“ zu beantworten, da die ggf. ortsbildprägenden Gehölzstrukturen nördlich der Egmatinger Straße aus den oben beschriebenen Gründen durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

Zusätzlich wird, wie weiter unten beschlossen, die Pflanzdichte der Ortsrandeingrünung erhöht.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Um Pkt. 3.1 des Leitfadens (Wird Versiegelung durch ausreichende Maßnahmen begrenzt?) in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, sollte die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für alle privaten Wege, Zufahrten, Stellplätze usw. verbindlich festgesetzt werden. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Festsetzung A 7.1 kann auf Bebauungsplanebene nicht detailliert festgelegt werden; dies ist Gegenstand der Erschließungsplanung und wird zu gegebener Zeit u. a. mit den Spartenägern abgestimmt.

Beschluss:

An der Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird festgehalten, da sich die bestehenden Gehölze auf dem Nachbargrundstück befinden und von der geplanten Bebauung nicht betroffen sind.

Der Bauraum auf Parzelle 1 wird um 1.0 m nach Osten verschoben.

Es wird festgesetzt, dass während der Bauzeit auf den Parzellen 1 und 2 ein Wurzelschutz anzubringen ist, sofern die Baugruben näher als 2.0 m an die Grenze zu Fl. Nr. 2018/3 heranrücken.

In Ziff. A 6 des Bebauungsplanes wird zusätzlich festgesetzt, dass private Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden müssen. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird in der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt. Festsetzung A 7.1 bleibt unverändert.

Beschluss: 14 : 0

Weiterer Sachverhalt:

#### Grünordnerische Festsetzungen und private Ortsrandeingrünung Ziff. 9.1

Die Festsetzungen sind für eine wirksame Eingrünung etwas zu gering. Es wird empfohlen, mind 20% Kleinbäume (festgesetzt sind mind. 5%) vorzugeben, nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zuzulassen und die Verwendung von mind. fünf verschiedenen Arten vorzugeben. Eine Pflanzliste wäre sinnvoll, es wird ein Beispiel beigelegt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte das Artenschutzrecht abgehandelt werden, insbesondere wenn ein Altbaumbestand beseitigt werden soll (Nester, Baumhöhlen). Es wird empfohlen, eine Erfolgskontrolle für die Umsetzung der privaten Ortsrandeingrünung vorzu-sehen.

Abwägung:

Auf dem ca. 140 m langen und 5.0 m breiten Eingrünungstreifen im Norden und Osten des geplanten Baugebietes ergibt die bisherige Festsetzung einen Kleinbaum alle ca. 20 m. Der Anregung des Landratsamtes München, die Pflanzdichte zu erhöhen, könnte entgegengekommen werden, indem der Anteil der Kleinbäume von derzeit 5% auf 10% verdoppelt werden würde. Das ergäbe eine Pflanzung von ca. 16 Bäumen im Abstand von ca. 10 m innerhalb der Ortsrandeingrünung. Die weitere Festsetzung Ziff. A 9.1 zur Pflanzung eines Gehölzes je 5.0 m<sup>2</sup> sollte unverändert beibehalten werden.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Nachdem im Zuge der geplanten Baumaßnahmen kein Altbaumbestand beseitigt werden wird, ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes betroffen sind. Der auf Fl. Nr. 2018/7 zu entfernende Bestand an Ziersträuchern und einigen ca. 2.5 m hohen jungen Fichten sowie die intensive Nutzung der Fläche als Gartengrundstück mit Kleintierhaltung lassen ebenfalls keine für den Artenschutz relevanten Habitate vermuten.

Für eine sog. „Erfolgskontrolle“ auf Bebauungsplanebene gibt es keine Rechtsgrundlage. Da die Pflanzung von der Gemeinde angelegt wird, besteht auch keine Erfordernis.

Die vorgelegte Pflanzliste sollte in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschluss:

In Festsetzung Ziff. A 9.1 wird der Anteil an Kleinbäumen auf mind. 10% erhöht und mit dem Zusatz versehen, dass mind. fünf verschiedene Arten zu verwenden sind. Eine Pflanzliste soll nach Ansicht des Gemeinderates jedoch nicht in die Hinweise mit aufgenommen werden. Die Angabe „heimische Sträucher und Bäume“ ist nach Ansicht des Gemeinderates ausreichend.

Beschluss: 14 : 0

#### Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 01.04.2014

Sachverhalt:

In 110 m Entfernung zur geplanten Wohngebietserweiterung führt die Bahnlinie vorbei. Die Ansicht der Gemeinde, dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen zu erwarten sind, wird nicht geteilt. Es wird empfohlen, die Immissionssituation abzuklären und ggf. für die beiden Baukörper auf Fl. Nr. 2018/7 Lärm- und Erschütterungsmaßnahmen vorzusehen.

Abwägung:

#### Erschütterungen

Nach Aussage des Fachbüros Müller-BBM können Erschütterungen an S-Bahnstrecken bis zu einem Abstand von 50 m kritisch sein, wobei dies im Einzelfall stark von den geologischen Gegebenheiten abhängt. Beim vorliegenden Baugebiet mit einem Abstand von ca. 110 m zur Bahnlinie sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Sitzungstag 29. Juli 2014

### Bahnlärm

Aus einer von Müller-BBM im Jahr 2013 in der Ortslage Dürrnhaar durchgeführten Untersuchung zum Bahnlärm lassen sich in 95 m Abstand zum Bahngleis bei freier Schallausbreitung, berechnet nach SCHALL 03 - aber OHNE Schienenbonus, Beurteilungspegel Lr in Höhe von 52 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an der Westseite des Baufensters 2 ableiten. Aufgrund der teilweise vorgelagerten Bestandsbebauung werden die Pegel in der Praxis mutmaßlich noch etwas niedriger ausfallen.

Somit werden in dieser Abschätzung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im Baugebiet tags sicher eingehalten, nachts um bis zu 4 dB (unter Berücksichtigung des Schienenbonus) übertroffen. Die in der Bauleitplanung oftmals als Abwägungsobergrenze herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.

Beim Lärmschutz vor Schienenverkehrslärm bezeichnet der Schienenbonus einen bei der Bildung des Beurteilungspegels zu berücksichtigenden Korrekturfaktor. So wird nach der deutschen 16. Bundesimmissionschutzverordnung (16.BImSchV) von 1990 der für die festgelegten Geräuschpegelgrenzwerte relevante Beurteilungspegel beim Schienenverkehr um 5 dB(A) geringer angesetzt als beim Straßenverkehr. Damit sind Lärmschutzmaßnahmen an Schienenwegen erst dann gesetzlich erforderlich, wenn der Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm um 5 dB(A) überschritten wird.

Somit liefert die o. g. Abschätzung kein Indiz für unzumutbare Lärmbelästigungen durch die Bahnstrecke, die besondere Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich machen würden.

Ob durch die südlich gelegene Egmatinger Straße evtl. die Gesamtverkehrslärmbelastung nachts zu einer punktuellen Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV führt, die vereinzelt Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplanareal erforderlich machen könnte, wird derzeit noch geprüft. Sofern sich die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen herausstellen sollte, werden für die betroffenen Gebäude bauliche Maßnahmen wie Bauschalldämm-Maße für die Außenwände oder Grundrissorientierung für Aufenthaltsräume festgesetzt.

### Beschluss:

Die Gemeinde Aying nimmt in Bezug auf ggf. auftretende Lärmimmissionen die Abwägungsmöglichkeit in Anspruch, dass gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Verhältnismäßigkeit um bis zu 4 dB(A) höhere Immissionswerte hinzunehmen sind. Sofern die Prüfung der Gesamtverkehrslärmbelastung eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV ergeben sollte, werden für die betroffenen Gebäude bauliche Maßnahmen wie Bauschalldämm-Maße für die Außenwände oder Grundrissorientierung für Aufenthaltsräume festgesetzt.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Landratsamt München, Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung,  
Stellungnahme vom 31.03.2014

Sachverhalt:

Die ortsbildprägenden Bäume an der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 2018/3 fehlen im Plan und in den Festsetzungen. Dieser (Nachbar-)Baumbestand ist zu erhalten und muss während der Baumaßnahmen geschützt werden. Die Baugrenzen auf Parzellen 1 und 2

sollten so weit verschoben oder verkleinert werden, dass innerhalb der Kronentraufe plus

1,5 m keine Eingriffe stattfinden, da auch ein Verbau während der Bauzeit ca. 1,0 m zur Gebäude-Außenkante benötigt wird.

Abwägung:

Der Baumbestand wurde im Planentwurf nicht dargestellt, da sich dieser außerhalb des Geltungsbereiches befindet und von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen sein wird. Es handelt sich, wie weiter oben bereits abgewogen, fast ausschließlich um Haselnuss- Sträucher mit Pfahlwurzeln und eine Fichte, deren Flachwurzeln sich evtl. auf die Baufläche erstrecken, die jedoch nach Auskunft der Nachbarn im Herbst gefällt werden soll.

Zu diesem Sachverhalt wurde weiter oben im Zusammenhang mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde abgewogen und beschlossen.

Beschluss:

Es wird auf den obigen Beschluss zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Weitere Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Beschluss: 14 : 0

Weiterer Sachverhalt:

Zu Ziff. 7.1:

Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen ist sehr vage formuliert, der Grad der Versiegelung ist nicht kalkulierbar.

Abwägung:

Die Festsetzung A 7.1 bezieht sich auf die öffentlichen Verkehrsflächen, deren Gestaltung erst bei Erschließungsplanung detailliert festgelegt wird. Eine genaue Abgrenzung, welche Bereiche asphaltiert bzw. wasserdurchlässig als Pflasterfläche oder Schotterrasen hergestellt werden, kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht festgelegt werden.

Für private Fahr- und Stellflächen wurde weiter oben beschlossen, die Herstellung mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich festzusetzen.

Beschluss:

Die Festsetzung Ziff. A 7.1 bleibt unverändert erhalten.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Weiterer Sachverhalt:

Ergänzungsvorschlag zu Ziff. 9.2 für eine dauerhafte Durchgrünung:

„Es ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 xv., StU 18 – 20 cm“

Zu Ziff. 9.1, 9.2 und 9.4:

Es wird vorgeschlagen, den Hinweisen zum Bebauungsplan Pflanzlisten zu Baumarten und Sträuchern standorttrechter, heimischer Arten anzufügen.

Formulierungsvorschlag zu Ziff. 9.4:

„Im unmittelbaren Bereich von Terrassen und Hauseingängen dürfen zur gärtnerischen Gestaltung exotische Gehölze verwendet werden.“

Zu Ziff. 9.5:

Der 2. Satz ist unvollständig.

Zu Hinweis 10:

Ergänzungsvorschlag Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan

Abwägung:

Die Vorschläge zu Festsetzungen A 9.1, 9.2 und 9.4 sollten als redaktionelle Ergänzungen übernommen.

Die textliche Ergänzung zu Ziff. A 9.5 wurde weiter oben bereits beschlossen.

Ein Baumbestandsplan wird nicht für erforderlich gehalten, da sich auf dem Plangebiet nur einige Sträucher und Fichtenaufwuchs befinden. Die Gehölze auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2018/3 sollen weitestgehend erhalten bleiben und brauchen daher nicht aufgenommen zu werden.

Ein Freiflächengestaltungsplan wird bereits in Ziff. B 10 der Hinweise zum Bebauungsplan gefordert.

Beschluss:

Die Festsetzungen A 9.1, 9.2 und 9.4 werden gemäß den obigen Vorschlägen redaktionell geändert. Eine Pflanzliste soll nach Ansicht des Gemeinderates jedoch nicht mit in die Hinweise mit aufgenommen werden. Die Angabe „heimische Sträucher und Bäume“ ist nach Ansicht des Gemeinderates ausreichend.

Beschluss: 14 : 0



Sitzungstag 29. Juli 2014

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Stellungnahme vom 02.03.2014

Sachverhalt:

Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben, sofern die gesetzlichen Regelungen zum Landschafts-, Umwelt-, Lärm- und Gewässerschutz beachtet werden. Bau- und Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zutage treten, sind meldepflichtig und die gestalterischen Anforderungen an die Gebäude sollten dem lokalen Umfeld entsprechen.

Die vorgesehene Einzäunung und Eingrünung wird begrüßt.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers ergeben sich keine Ergänzungen zum Planentwurf, da alle aufgeführten weiteren Belange mit den jeweiligen Behörden bzw. Fachstellen des Landratsamtes München abgeklärt werden. Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern wird in der Planung bereits hingewiesen; Festsetzungen zur einer umgebungsverträglichen Baugestaltung enthält der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Zweckverband München-Südost, Ottobrunn, Stellungnahme vom 24.03.2014

Sachverhalt:

Abfallwirtschaft

Für jedes eigenständige Anwesen sind mindestens ein Restmüllbehälter und eine Biotonne in direkter Angrenzung an den Erschließungsweg einzuplanen. Die Fläche des Wendehammers ist freizuhalten und die private Grünfläche im Wendebereich so zu gestalten, dass diese für den überhängenden Heckaufbau der Sammelfahrzeuge zur Verfügung steht.

Abwägung:

Die Erfordernis, entsprechende Müllbehälter aufzustellen, ist in der Gebührensatzung des Zweckverbandes München-Südost geregelt. Bauliche Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich. Der Wendehammer am östlichen Ende des Erschließungsstiches wurde für Fahrzeuge wie dreiachsige Müllfahrzeuge einschließlich eines 1.0 m breiten Freihaltestreifens dimensioniert.

Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen veranlasst.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Weiterer Sachverhalt:

Abwasserbeseitigung

Das Abwasserkontingent sowie die abwassertechnische Erschließung sind gesichert. In den inneren Erschließungsstraßen wird vom Zweckverband nur ein Kanal errichtet, wenn dieser in öffentlichen Verkehrsflächen zu liegen kommt. Es wird um frühzeitige Information und Einbeziehung in die Straßenplanung gebeten. Vorab sollten die Trassen aller beteiligten Ver- und Entsorger festgelegt werden.

Zwischen Kanal und Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden sondern muss auf den Grundstücken entsorgt werden.

Abwägung:

Die Belange des Zweckverbandes werden im Zuge der Erschließungsplanung bearbeitet. Entsprechende Hinweise zur Wasserwirtschaft sind im Bebauungsplan bereits enthalten.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes München-Südost sollte dem Erschließungsplaner zugeleitet werden.

Beschluss:

Für die Planung sind keine Änderungen veranlasst.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes München-Südost wird dem Erschließungsplaner zur Information zugeleitet.

Beschluss: 14 : 0

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Aying, Stellungnahme vom 26.03.2014

Sachverhalt:

Der Planung wird unter Vorbehalt zugestimmt; folgende Empfehlungen werden ausgesprochen:

1. Es werden Vorschläge zu Baum- und Straucharten aufgeführt
2. Verbreiterung der nördlichen Eingrünung (gerade Linienführung) zur Schaffung von offenen und bepflanzten Flächen und für mehr Wurzelfreiheit der Bäume
3. Anlage einer Blumenwiese auf dem Grüngürtel
4. Warum ist an der Nordost-Ecke der Fl. Nr. 2018/7 eine Rundung der Straßenfläche eingezeichnet, ist mit einer Erweiterung der Bebauung zu rechnen?
5. Bei den Gebäuden 8 und 9 sind keine Baulinien ausgewiesen. Könnten die Gebäude bis zum Straßenrand gebaut werden?
6. Nutzung der guten Dachausrichtung durch Photovoltaik und Solarthermie
7. u. a. sanitäre Nutzung des Regenwassers
8. Die Gemeinde muss auf die BEG einwirken, dass die Taktung der S-Bahn verbessert wird.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Abwägung:

zu 1.

Der Vorschlag zu Baum- und Straucharten sollte nicht übernommen werden. Die Angabe „heimische Sträucher und Bäume“ ist nach Ansicht des Gemeinderates ausreichend.

zu 2.

Wenn die nördliche Grenze des Geltungsbereiches mit einer geraden Linie von Ost nach West dargestellt werden würde, entstünde ein durchgehender Pflanzstreifen mit einer Breite von ca. 14,5 m. Bei einer mittelfristig möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Norden würde diese Bepflanzung einen Großteil der zukünftigen Gartenflächen der Parzellen nördlich des Erschließungsstiches einnehmen. Die aktuell 5,0 m breite Ortsrandeingrünung könnte bei einer Fortführung der Bebauung nach Norden als Durchgrünung des Baugebietes oder als Teil der künftigen Gartengrundstücke dargestellt werden.

zu 3.

Auf der privaten Grünfläche wurde eine lockere Gehölzpflanzung auf extensiv genutzter Wiesenfläche festgesetzt. Dies wurde von der unteren Naturschutzbehörde nicht moniert und sollte damit ausreichend reglementiert sein.

Zu 4.

Der Radius im nördlichen Bereich der Parzelle 1 stellt eine Vorbehaltsfläche dar, um die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen freizuhalten und die Einmündung in die Erschließungsstraße zu ermöglichen. Eine weitere Baugebietsausweitung nach Norden oder Westen ist derzeit nicht geplant. Die Abrundung steht im Eigentum der Gemeinde. Die Abrundung ist Teil der noch zu widmenden Ortsstraße, Anderenfalls wäre die Garagenzufahrt nicht gesichert, da über ein „privates Grundstück“ der Gemeinde zu fahren wäre.

Zu 5.

Die Bauräume auf Parzellen 8 und 9 weisen zwar keine Baulinien auf, die zwingend einzuhalten wären, jedoch sind Baugrenzen dargestellt, die einen Abstand zum Erschließungsstich von 3,0 bzw. 4,0 m einhalten. Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich in diesem Baufenster zulässig.

Zu 6.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Kommunale Energiekonzept Aying aus dem Jahr 2011 sowie die zur Nutzung von Solarenergie größtenteils geplante günstige Ost-/West-Ausrichtung der geplanten Gebäude hingewiesen. Weitere Festlegungen zur Nutzung regenerativer Energien sollen auf die einschlägige Gesetzgebung beschränkt bleiben.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Zu 7.

Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasseraufbereitungsanlagen werden von der Gemeinde nicht ausgesprochen. Im Zusammenhang mit der Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann ggf. die Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Diese Entscheidung soll jedoch den Bauwerbern überlassen bleiben.

Zu 8.

Die Taktung des S-Bahn-Verkehrs ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Inwieweit die Gemeinde hierauf Einfluss nehmen könnte, wird nicht im vorliegenden Verfahren behandelt.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

#### Deutsche Bahn AG München, Stellungnahme vom 27.06.2014

Sachverhalt:

Die DB Immobilien gibt als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen eine Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG für alle Unternehmensbereiche ab. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen und Abwehrmaßnahmen gem. § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen.

Abwägung:

Die Vorgaben des BGB sowie des BImSchG sind unabhängig von der Bauleitplanung wirksam. Siehe hierzu die obige Abwägung und Beschlussfassung zur Stellungnahme des Landratsamtes München in Bezug auf den Immissionsschutz. Aus den Anmerkungen der Deutschen Bahn AG sind keine Ergänzungen für die vorliegende Planung zu erkennen.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 17.03.2014

Sachverhalt:

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser bedarf einer behördlichen Erlaubnis, sofern die Voraussetzungen in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden. Dies ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ebenso wie die Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen.

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone als Flächen- und Muldenversickerung zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, sind die alternativen technischen Lösungen zu begründen. Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 und das Merkblatt ATV-DVWK M 153 wird verwiesen.

Abwägung:

Der Boden im Plangebiet wird im GeoFachdatenAtlas des Landesamtes für Umwelt als Braunerde und Parabraunerde mit einer Deckschicht aus kiesführendem Lehm über Schotter beschrieben. Da von guten Versickerungseigenschaften auszugehen ist, wurde im Bebauungsplan die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorgegeben. Weiter wurde auf die Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln hingewiesen. Die vom WWA aufgeführten Regelwerke könnten in den Hinweisen zum Bebauungsplan noch ergänzt werden.

Beschluss:

In Ziff. B 5 der Hinweise zum Bebauungsplan werden die NWFreiV, TRENGW sowie das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 und das Merkblatt ATV-DVWK M 153 als Regelwerke zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser aufgeführt.

Beschluss: 14 : 0

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme v. 02.04.2014

Sachverhalt:

Im Rahmen der Planungen sollte sichergestellt werden, dass angrenzende gewerbliche Nutzungen in ihrem Betrieb sowie ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die von Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen.

Abwägung:

Es befinden sich keine immissionsrelevanten Betriebe in der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes.

Beschluss:

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Industrie- und Handelskammer f. München und Oberbayern, Stellungn. v. 07.04.2014

Sachverhalt:

Es wird ausdrücklich begrüßt, dass der großen Nachfrage an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen wird. Ortsplanerische Einwendungen sind nicht zu erkennen, mit dem Planvorhaben besteht vollumfänglich Einverständnis.

Abwägung und Beschluss:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

Freiwillige Feuerwehr Aying, Stellungnahme vom 07.04.2014

Sachverhalt:

Es werden verschiedene Erfordernisse zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie der Bewegungsflächen für die Feuerwehr angeführt, und zwar:

Für die Löschwasserversorgung ist auf Höhe der Parzellen 8 und 9 ein Oberflurhydrant mit einer Leistung von mind. 800 l/min erforderlich; der Abstand vom bestehenden Hydranten bis zum letzten Gebäude beträgt ca. 180 m, was wirksame Löscharbeiten gefährden könnte.

Sollte auf der Erschließungsstraße kein Begegnungsverkehr mit Großfahrzeugen möglich sein, ist in der Mitte eine Ausweichmöglichkeit vorzusehen.

Der Wendehammer muss für das Wenden von zweiachsigen Großfahrzeugen geeignet sein.

Die Ausweichmöglichkeit und der Wendehammer sind ständig wirksam von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Abwägung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie die Errichtung eines Oberflurhydranten werden bei der Erschließungsplanung mit berücksichtigt. Der geplante Erschließungsstich mit Wendehammer wird aufgrund seiner geplanten Breite eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Fahrzeugen der Feuerwehr ermöglichen; die Kennzeichnung als Anfahrzone für die Feuerwehr und entsprechende Parkverbote sind Gegenstand der Erschließungsplanung und werden dort berücksichtigt.

Beschluss:

Für den Bebauungsplan sind keine Ergänzungen erforderlich. Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Aying wird dem Erschließungsplaner zur Information zugeleitet.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Deutsche Telekom Technik GmbH München, Stellungnahme vom 20.03.2014

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht. Am Rande des Planbietes ist eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, die jedoch nicht ausreicht, um das Baugebiet zu versorgen. Bei Erd- und Grabungsarbeiten ist die beigelegte Kabelschutzanweisung zu beachten. Da umfangreiche Bauarbeiten erforderlich werden, sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom mind. sechs Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung nur bei einer koordinierten Erschließung möglich, d. h. eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Benutzung der künftigen Straßen und Wege, sowie eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen durch den Erschließungsträger.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Um weitere Beteiligung am Planverfahren wird gebeten.

Abwägung:

Die Spartenverlegung im geplanten Baugebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet. Es können vorhandene Kabel der Telekom evtl. im Bereich der Zufahrt von der Egmatinger Straße her betroffen sein. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom mit Bestandsplan sollte dem Erschließungsplaner zur Information und Beachtung zugeleitet werden. Für den Bebauungsplan sind keine Ergänzungen erforderlich.

Beschluss:

Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Stellungnahme der Telekom mit Bestandsplan und Kabelschutzanweisung wird an den Erschließungsplaner weitergeleitet. Die Deutsche Telekom wird am weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 29. Juli 2014

Ingenieurbüro Scherer & Kurz, Hohenbrunn, Email vom 06.03.2014

Sachverhalt:

In der Entwurfsplanung zum Erschließungsstich wurden die zukünftigen Straßenhöhen an den Grundstücksgrenzen dargestellt, die als Höhenbezug für die Festsetzung der Wandhöhen dienen sollen. Es wird empfohlen, in Festsetzung Ziff. A 3.5.2 den Straßenrand als Bezugshöhe anzugeben, da dieser ca. 13 cm höher liegt als die Straßenachse und damit ein Höhenspielraum für die Zuwegungen zu den Gebäuden gegeben wäre.

Abwägung:

Die bisherige Festsetzung sieht vor, dass die Oberkante (OK) Rohfußboden im Erdgeschoss max. 15 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße über Straßenachse liegen darf. Die Aufbauhöhe des Fußbodens (Trittschalldämmung, Heizestrich, Bodenbelag etc.) wird mit ca. 15 cm veranschlagt. Das bedeutet, dass die Oberkante Fertigfußboden EG mit max. 30 cm über Oberkante Straße in Straßenmitte angenommen werden kann. Wenn nun die OK Straßenrand ca. 13 cm über OK Straßenachse liegt, verbleibt immer noch eine Höhendifferenz von ca. 17 cm bis OK Fertigfußboden für eine Eingangsstufe. Die Festsetzung könnte erhalten bleiben.

Beschluss:

Für die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen.

Beschluss: 14 : 0

Keine Äußerung bzw. keine Anregungen wurden vorgebracht von:

Eisenbahn-Bundesamt München, 24.06.2014

Gemeinde Brunnthäl, 28.02.2014

Energie Südbayern GmbH, Traunreut, 06.03.2014

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Bayernets

Bayernwerk Netzcenter Taufkirchen

Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Kabel Deutschland

Landkreis München, Kreisheimatpfleger

Stadtwerke München

Verwaltungsgemeinschaft Glonn

Im nächsten Verfahrensschritt wird die Firma smart DSL, als Betreiber des hiesigen Breitbandnetzes beteiligt.



Sitzungstag 29. Juli 2014

### **3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Anna-Maria und Franz Viertböck, Dürrnhaar, Schreiben v. 07.04.2014

Sachverhalt:

Für die Bauräume 4 bis 7 wird beantragt, dass die Baulinie um einen Meter nach Süden verschoben und für die Doppelhäuser auf 12 x 16 m vergrößert wird, was bei den vorliegenden Grundstücksgrößen möglich sein müsste.

Abwägung:

Die Baulinien für die Doppelhäuser auf den Parzellen 4 bis 7 halten einen Abstand von 4,0 m zum südlichen Rand der Erschließungsstraße ein. Dies sollte zur Schonung der südlichen Gartenflächen beibehalten werden, zumal eine 4,0 m breite Vorgartenzone als ausreichend erscheint und bei dieser Breite sogar als Stellplatz nutzbar wäre.

Die Erweiterung der Bauräume auf eine Breite von 12,0 m sollte übernommen werden, um Befreiungen für zulässige Vorbauten entgegenzuwirken. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird dadurch nicht verändert.

Beschluss:

Die Bauräume auf den Parzellen 4 bis 7 werden mit 16 x 12 m dargestellt.

Beschluss: 14 : 0

### **4. Sonstige Belange:**

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

Sitzungstag 29. Juli 2014

### **5. Weitere Beschlüsse:**

Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie den der Öffentlichkeit 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 Entwurfs der 18. Änderung Flächennutzungsplan sowie des Bebauungsplans Nr. 28 in der Fassung vom 14.01.2014 nicht veranlasst.

Der Planentwurf der 18. Änderung nebst Begründung sowie der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 14.01.2014 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu dem von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanentwurfs und **billigt den Planentwurf** mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 29.07.2014**, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 14 : 0

Gemeinderätin Anna-Maria Viertlböck hat an Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teilgenommen.

**Tagesordnungspunkt 13****öffentlich****2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Aying“ – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel;**

- **Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB, § 13a BauGB**
- **Vorstellung der Planung**
- **Einleitung Verfahren**

Ifd. Nr. 157

Anwesend: 15

**Beschluss: - : -****1. Anlass**

Die EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH beabsichtigt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer den in Aying ansässigen Lebensmittelvollsortimenter am Michael-Kometer-Ring 6 umzubauen und zu erweitern.

Aktuell weist der Markt eine Verkaufsfläche von rund 688 m<sup>2</sup> auf. Die Verkaufsfläche der Filiale soll nun um rund 292 m<sup>2</sup> auf eine Gesamtverkaufsfläche von künftig 980m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Neben den üblichen Sortimenten des EDEKA-Marktes soll am Standort in Aying im Zuge des Umbaus zusätzlich noch eine Bäckerei mit dazugehörigen Sitzmöglichkeiten geschaffen werden.

Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. (Anmerkung: In Gewerbegebieten GE sind lediglich Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig).

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Aying“ setzt für das Grundstück Fl.Nr. 1571/3, Gemarkung Peiß, „Gewerbegebiet GE“ als zulässige bauliche Nutzung fest. Weiterhin ist die zulässige Tiefe und Länge der Einzelbaukörper beschränkt.

**2. Ziel:**

Zur Sicherung des Standortes des EDEKA-Marktes in Aying und damit zur weiteren Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, soll durch die Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel“ die Erweiterung des EDEKA-Marktes am Standort Aying ermöglicht werden.

Hierfür soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Aying“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Sitzungstag 29. Juli 2014

Für die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes ist der Nachweis zu erbringen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sowie die städtebauliche Entwicklung der Versorgungssituation in Aying und den Gemeinden des Umlandes vermutet werden kann. Unter Zugrundelegung der Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie des Landesentwicklungsprogramm Bayerns (LEP) sind die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu untersuchen. Zur Verfolgung und Durchsetzung der vorgenannten Ziele werden u.a. folgende Festsetzungen in der Bebauungsplan-Änderung notwendig:

**-Sondergebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.**

**Unterbrechung der öffentlichen Sitzung und Herstellung der Nichtöffentlichkeit (21.36 Uhr) wegen Diskussion und Information über Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das gesamte Gemeindegebiet.**

**Wiederherstellung der öffentlichen Sitzung um 21.43 Uhr.**

Zur Abschätzung der Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung des Edeka-Marktes in Aying auf zukünftig 980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgte durch die Fa. CIMA Beratung + Management GmbH München, eine Verträglichkeitsuntersuchung. Die wesentlichen Erkenntnisse hinsichtlich eines beabsichtigten Marktes in Großhelfendorf daraus sind:

- „Mit einer Abschöpfungsquote von lediglich knapp 4 % (Anmerkung: des diesbezüglich relevanten Gesamtumsatzes in der Gemeinde) wäre jedoch eine potenzielle nahversorgungsrelevante Entwicklung in Großhelfendorf nicht gefährdet“ (Seite 35 des Gutachtens).
- „Auf Grundlage dieser Ausgangssituation (Anmerkung: Erweiterung des Edeka-Marktes) konnte dargelegt werden, dass das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Handelsnetz der Gemeinde Aying aufweisen wird und rein rechnerisch ein Nahversorgungsprojekt in Großhelfendorf tragfähig wäre, sofern ein Betreiber gefunden werden kann.“ (Seite 37 des Gutachtens).

Da nach derzeitig gültigem LEP (Landesentwicklungsplan) für Gemeinden unserer Größenordnung nur ein Sondergebiet für Einzelhandel zulässig ist, müsste sich ein weiterer größerer Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung aus einem Gewerbegebiet entwickeln und wäre somit auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

Sitzungstag 29. Juli 2014

### **3. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr 4 „Gewerbegebiet Aying“ die wie folgt umgrenzt ist:

- Im Norden durch die Fl.Nr. 1571/4,
- Im Osten durch die Fl.Nr. 1571/2, 1571/5,
- Im Süden durch die Fl.Nr. 1571/10
- Im Westen durch die Fl.Nr. 1571/4

und folgende Fl.Nr. beinhaltet: Fl.Nr. 1571/3  
jeweils Gemarkung Peiß

zum „**Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel**“

Beschluss: 14 : 0

### **4. Vorstellung der Planung**

Durch die Verwaltung wurde das bereits mit der Genehmigungsplanung betraute Architekturbüro Pietschmann mit der Erstellung eines Planentwurfs beauftragt.

Dem Gemeinderat werden durch den Planer Herrn Pietschmann die wesentlichen Änderungen und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Aying“ zum „**Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel**“ vorgestellt.

Der vorgestellte Planentwurf wird durch den Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen und gebilligt. Der Planentwurf mit Begründung erhält das **Fassungsdatum vom 29.07.2014**.

Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Pietschmann, Malzweg 4, 85653 Aying, mit den weiteren erforderlichen Planungen und der Durchführung des Verfahrens.

Im künftigen Bebauungsplan sollen Holzverschalungen als zulässig festgesetzt werden.

Beschluss: 14 : 0

### **5. Einleitung des Verfahrens**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt das Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Vor Durchführung der genannten Verfahrensschritte ist zwischen der Gemeinde Aying und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Beschluss: 14 : 0

Gemeinderat Herr Werner Fauth hat an Beratung und Abstimmung gemäß Art 49 GO nicht teilgenommen.

**Tagesordnungspunkt 14****öffentlich****Jahresrechnung 2012:  
Feststellung und Entlastung**

Ifd. Nr. 158

Anwesend: 15

**Beschluss: - : -**

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung vom 30.07.2013 die Jahresrechnung 2012 zur Kenntnis genommen (Vorlage).

Seitens des Gemeinderates wurde – wie bereits in den Vorjahren – Frau Brigitte Scherer mit der örtlichen Vorprüfung der Jahresrechnung 2012 betraut. Der Rechnungsprüfungs- und Finanzausschuss hat die diesbezügliche Niederschrift vom 27.06.2014 in seiner Sitzung am 17.07.2014 zur Kenntnis genommen.

**Prüfungsfeststellungen waren nicht enthalten.**

Zusammenfassend beurteilt der Rechnungsprüfungs- und Finanzausschuss die Führung der gemeindlichen Finanzen als ordnungsgemäß und sachgerecht.

Er empfiehlt daher dem Gemeinderat, **die Jahresrechnung 2012 formell festzustellen.**

Gleichzeitig empfiehlt er dem Gemeinderat, hinsichtlich der Jahresrechnung **die Entlastung** auszusprechen (Art. 102 Abs. 3 GO).

1. Der Gemeinderat schließt sich der Empfehlung des Rechnungsprüfungs- und Finanzausschusses an und **beschließt die Feststellung der Jahresrechnung 2012.**

Beschluss: 15 : 0

2. Der Gemeinderat spricht hinsichtlich der **Jahresrechnung 2012 die Entlastung** aus.

Beschluss: 14 : 0

Der 1. Bürgermeister Johann Eichler hat gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung zu Beschluss Nr. 2 nicht teilgenommen.

**Tagesordnungspunkt 15****öffentlich****Jahresrechnung 2013:  
Vorlage**

Ifd. Nr. 159

Anwesend: 15

**Beschluss: 15 : 0**

Der Gemeinderat nimmt die Jahresrechnung 2013 zur Kenntnis.

Genehmigungspflichtige über- und außerplanmäßige Ausgaben waren im Rechnungsjahr 2013 nicht zu verzeichnen.

Das Rechnungsergebnis 2013 wird anhand des Rechenschaftsberichtes vorgestellt; der Bericht wird dem Beschluss als Anlage 1 beigelegt.

Der gemeindliche Rechnungsprüfungs- und Finanzausschuss (RPA) hat in seiner Sitzung vom 17.07.2014 die Jahresrechnung 2013 behandelt und empfiehlt dem Gemeinderat, die Jahresrechnung wie vorgelegt zur Kenntnis zu nehmen.

Die Jahresrechnung 2013 ist nach Kenntnisnahme durch den Gemeinderat dem gemeindlichen RPA zur Durchführung der örtlichen Prüfung vorzulegen.

Der Gemeinderat beauftragt – wie in den Vorjahren – eine externe Fachkraft, Frau Scherer, mit der Vorbereitung der örtlichen Prüfung der Jahresrechnung 2013. Die Vorbereitung soll wie bisher in Abstimmung mit dem RPA erfolgen.

Beschluss: 15 : 0