

Sitzungstag 30. Mai 2017

## Gemeinde Aying

### Niederschrift

#### über die Sitzung

#### des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 30. Mai 2017

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair		nein	entschuldigt
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		Top 17, 18 und 19
Georg Fritzmeier		nein	geschäftlich
Franz Inselkammer	ja		
Johann Lechner		nein	entschuldigt
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		Top 7 u. 8
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: Arch. Baumann (Top 4) -/-

Eichler  
1. Bürgermeister

Friedrich  
Schriftführer

Sitzungstag 30. Mai 2017

Gemeinde Aying

Aying, den 23. Mai 2017

An die  
Damen und Herren Gemeinderäte

Am Dienstag, den 30. Mai 2017, 19.00 Uhr  
findet im Rathaus in Aying (Sitzungssaal) eine

## **Sitzung des Gemeinderates**

statt, zu der Sie hiermit ordnungsgemäß eingeladen werden. Im Falle der Verhinderung werden Sie gebeten, dies dem 1. Bürgermeister unter Angabe von Gründen, rechtzeitig vor Beginn der Sitzung mitzuteilen.

**Für die Bürger/innen besteht vor Eintritt in die Tagesordnung die Gelegenheit Fragen an den 1. Bürgermeister zu stellen (Bürgeranfragen). Beginn 19.00 Uhr (Dauer max. 15 Min.).**

### Tagesordnung:

Öffentlich:

**Beginn: 19.00 Uhr**

1. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
2. **Genehmigung des Protokolls:** Gemeinderatssitzung vom 02.05.2017
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“:** Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB), Billigungsbeschluss
5. **Bauantrag –Tektur 2017/18:** Umänderung von Haus 4 in ein Zweifamilienhaus (Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen), Fl.Nr. 1806/30, Gemarkung Peiß, 85653 Dürrnhaar;
6. **Bauantrag 2017/19:** Abbruch und Wiedererrichtung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses; nachträgliche Genehmigung einer Wohnung im ehem. landwirtschaftlichen Gebäudeteil; Errichtung von 3 Carportstellplätzen, Kleinhelfendorf 22, 85653 Aying;
7. **Bauantrag 2017/20:** Errichtung einer Garage und eines Carports, Holzkirchener Straße 1-9, 85653 Peiß;
8. **Bauantrag 2017/21:** Neubau Rinderstall, Kleinkarolinenfeld 19, 85653 Aying;
9. **Bauantrag 2017/22:** Errichtung eines Gegengiebels, Hirschbergstraße 31, 85653 Großhelfendorf;
10. **Bauantrag 2017/23:** Neubau eines SB-Marktes mit Bäcker und Errichtung Parkplätze, Rosenheimer Straße, 85653 Großhelfendorf;
11. **Bestellung Ortschronisten**
12. **Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Gemeinde Aying** (hinsichtlich Verlängerung des Nutzungsrechts nach Ablauf der Ruhefrist – bisher 15 Jahre)

Sitzungstag 30. Mai 2017

**Nichtöffentlich:**

Johann Eichler  
1. Bürgermeister

<b>Tagesordnungspunkt 1</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Bericht des 1. Bürgermeisters</b>	
lfd. Nr. 100	Anwesend: 14
<b>Beschluss: - : -</b>	

**Kreisstraße M8 – Bahnübergang Forststraße, Großhelfendorf**

Vollsperrung zwischen dem 16.06. und 20.06.2017 wegen Sanierung Gleisbett

**21. Änderung Flächennutzungsplan „Großhelfendorf Nord“**

Genehmigung vom LRA München liegt vor.

Somit ist Bebauungsplan Nr. 31 „Großhelfendorf Nordwest“ seit 19.05.2017 rechtskräftig.

Bebauungsplan Nr. 32 hat Planreife erhalten.

Die archäologischen Untersuchungen westlich der St 2078 werden voraussichtlich in 3 Wochen abgeschlossen sein.

**Belastetes Material vom Bau Geh- und Radweg Peiß-Göggenhofen**

Von vier Angeboten kamen zwei in die Wertung. Der Auftrag konnte an die Fa. Froschauer, Weyarn vergeben werden, zum Angebotspreis von 166.746,60 € (brutto).

Die Kosten liegen knapp unterhalb der Kostenschätzung. Circa ein Viertel der Kosten entfällt auf den Bereich Wasserleitungsbau.

**Waldwegebau im Bereich von Wasserschutzgebieten**

In jüngster Zeit finden vermehrt behördliche Begehungen von Wasserschutzgebieten statt (insbesondere auch in Schutzgebieten der LHST). Beanstandet wird nicht zulässiges Material im Bereich der Waldwege (z.B. Bauschutt, Dachziegel, Recyclingmaterial). Zulässig ist ausschließlich natürlicher Bodenaushub.

Die Eigentümer müssen bei unzulässigem Material mit einer Ausbauverpflichtung rechnen. In Folge dieser Regelungen traut sich kaum mehr ein Waldbesitzer, Waldwegebau durchzuführen.

Die Verbände (z.B. Bauernverband, Waldbesitzervereinigungen) sollten ihre Mitglieder zu dieser Thematik umgehend informieren.

Die Gemeinde hat die Informationen auf ihre Homepage gestellt.

**Bienenweiden**

Die Gemeinde Aying hat aktuell zwei „Bienenweide“-Flächen (Nähe Sportplatz Aying, ehemaliges Brunnenhaus Peiß).

Sitzungstag 30. Mai 2017

<b>Tagesordnungspunkt 2</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Genehmigung des öffentlichen Protokolls: Gemeinderatssitzung vom 02.05.2017</b>	
lfd. Nr. 101	<b>Beschluss: 14 : 0</b>
Anwesend: 14	

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des öffentlichen Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 02.05.2017 mit 14 : 0 Stimmen.

<b>Tagesordnungspunkt 3</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung</b>	
lfd. Nr. 102	Anwesend: 14
<b>Beschluss: - : -</b>	

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

- Tauschvertrag:  
Grenzbereinigung durch Tausch (Anlegung einer Bienenweide in der Nähe des Ayinger Sportplatzes)

<b>Tagesordnungspunkt 4</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“: Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB), Billigungsbeschluss</b>	
lfd. Nr. 103	Anwesend: 14
	<b>Beschluss: - : -</b>

### 1. Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.04.2016 die Aufstellung der 21. Änderung Flächennutzungsplan und parallel dazu die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 32 beschlossen.

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

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

In der Zeit von 23.09.-24.10.2016 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 24.10.2016 gegeben.

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

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

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

Die Beschlussvorschläge wurden dem Gemeinderat vorab per E-Mail zugesandt.

Sitzungstag 30. Mai 2017

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

### 2.1 Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 21.04.2017

#### Sachvortrag:

#### Landesplanerische Bewertung:

Die Planung wird als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar bewertet. Der Bebauungsplanentwurf wurde hinsichtlich Art und Verkaufsfläche des geplanten Einzelhandels entsprechend der Stellungnahme vom 19.10.2016 ergänzt.

#### Gesamtergebnis:

Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Abwägung:

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

#### Beschluss:

Es erfolgen keine Änderungen oder Ergänzungen.

Beschluss: 14 : 0

### 2.2 Landratsamt München

#### 2.2.1 Stellungnahme Bereich Bauen vom 11.05.2017

#### Sachvortrag:

1. Die ockerfarbig schraffierte Fläche südlich von Teilbereich 1 ist noch näher zu bestimmen.

#### Abwägung:

Bei der ockerfarbig schraffierten Fläche handelt es sich um einen Fuß- und Radweg, also um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, aber nicht um eine Straße. Demgemäß ist das Planzeichen zu ergänzen, jedoch die Straßenbegrenzungslinie nicht zutreffend. Der annähernd selbe Sachverhalt liegt bereits im B-Plan Nr. 31 vor, wo der Fußweg entlang der Rosenheimer Straße mit dem gleichen Planzeichen und ohne Straßenbegrenzungslinie als in Ordnung befunden wurde.

#### Beschluss:

Das Planzeichen für Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg (6.3. der PlanzV) wird in der Satzung nachgetragen.

Beschluss: 14 : 0



Sitzungstag 30. Mai 2017

Sachvortrag:

2. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft teilweise nicht deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie.

Abwägung:

Im südlichen Bereich der überplanten Fläche sollte die Geltungsbereichsgrenze anstatt entlang der Grundstücksgrenzen entlang der Straßengrenze verlaufen, um die weißen nicht überplanten Restflächen zu vermeiden.

Entlang der Rosenheimer Straße im Norden der überplanten Fläche muss die Geltungsbereichsgrenze unverändert bleiben, da sie das Sichtdreieck einschließt. Die weiße Restfläche ist Fläche für die Landwirtschaft und sollte als solche dargestellt werden.

Beschluss:

Die Geltungsbereichsgrenze wird im südlichen Plangebiet deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Entlang der Rosenheimer Straße wird die weiße Restfläche mit dem Planzeichen „Fläche für die Landwirtschaft“ (12.1. der PlanzV) versehen. Das Planzeichen wird in der Satzung nachgetragen.

Beschluss: 14 : 0

Sachvortrag:

3. Die Anmerkung unter Ziffer A 1.3 kann zu Missverständnissen führen und sollte herausgenommen werden.

Abwägung:

Da der Planteil im Maßstab 1 : 500 dargestellt wurde und mit einem Kontrollmaß versehen ist, wurde davon ausgegangen, dass das Herausmessen der Bauräume hinreichend genau möglich ist und die Maßzahlen nur als Hinweis zu betrachten sind. Bei den Gemeinbedarfsflächen ist es möglich, die Maßzahlen als Festsetzung zu belassen, da sie sich jeweils auf tatsächlich vorhandene Grenzen (Grundstücksgrenzen, Straßengrenzen) beziehen.

Im Sondergebiet sind die Grenzverläufe nicht eindeutig und können deshalb nicht als Bezugslinie für die Vermaßung verwendet werden. Aus diesem Grund wurde hier auf die Vermaßung verzichtet und stattdessen die Darstellung im größeren Maßstab mit Kontrollmaß gewählt. Das sollte auch so belassen werden.

Beschluss:

Die Zusatzbemerkung unter Ziffer A 1.3 entfällt.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

Sachvortrag:

4. Es wird empfohlen, zur Abgrenzung zwischen privatem Baugrundstück und öffentlicher Grünfläche eine Knödellinie zu ziehen.

Abwägung:

Die genannte Knödellinie dient zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche nicht um ein Baugebiet handelt, ist eine Abgrenzung durch Knödellinie nicht üblich. Allenfalls sollte diese Abgrenzung durch eine vorgeschlagene Grundstücksgrenze dargestellt werden.

Zusätzlich sollte das Planzeichen für aufzuhebende Grundstücksgrenzen ergänzt werden.

Beschluss:

Die Abgrenzung zwischen privatem Baugrundstück und der öffentlichen Grünfläche wird nicht durch eine Knödellinie (15.14 PlanzV) sondern durch eine vorgeschlagene Grundstücksgrenze dargestellt. Das Planzeichen für aufzuhebende Grundstücksgrenzen wird unter D. Hinweise ergänzt.

Beschluss: 14 : 0

Sachvortrag:

5. Die Festsetzungen A 5.3 und C 4.1 widersprechen sich hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung. Sollten sie zulässig bleiben, wird eine Obergrenze empfohlen.

Abwägung:

Die Festsetzungen sollten daraufhin abgestimmt werden, dass Nebenanlagen unverändert auch innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig bleiben. Eine Beschränkung erscheint nicht erforderlich, da die Gemeinde selbst Eigentümerin ist und eine verträgliche Bebauung steuern kann. Eine Veräußerung der Flächen ist nicht beabsichtigt.

Beschluss:

Die Festsetzung C 4.1 ist entsprechend der Abwägung sinngemäß neu zu formulieren.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

Sachvortrag:

6. Die mit Planzeichen A 5.4 festgesetzte anteilige Ausgleichsfläche ist auf dem Ausgleichsflächenplan noch mit dem Planzeichen „Geltungsbereichsgrenze“ zu umgrenzen, sonst besteht ein Widerspruch zwischen der Satzung und der Planzeichnung. Aus der Planzeichnung muss der Umgriff der für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 32 festgesetzten Ausgleichsfläche zweifelsfrei erkennbar sein.

Abwägung:

Offensichtlich besteht hier ein Missverständnis aufgrund der Formulierung in der Festsetzung A 5.4, die da lautet: „Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 569 und 569/1, jeweils Teilfläche, Gmkg. Helfendorf .....“ Mit dem Begriff „Teilfläche“ ist nicht gemeint, dass es sich bei der Ausgleichsfläche um eine Teilfläche handelt, sondern dass die Ausgleichsfläche sich auf Teilflächen der genannten Flurnummern befindet. Die dargestellte Ausgleichsfläche betrifft vollumfänglich nur den B-Plan Nr. 32.

Damit ist die Ausgleichsfläche zweifelsfrei erkennbar durch die Umgrenzung mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV.

Auf dem Planteil im Maßstab 1 : 500 sollte die angeschnittene grüne Umrandung nach 13.1 PlanzV herausgenommen werden. Ebenso sollte die Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 31 aus dem Ausgleichsflächenplan M 1 : 1000 herausgenommen werden.

Beschluss:

Die Formulierung der Festsetzung A 5.4 wird folgendermaßen geändert:  
„Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Flurnummern 569 und 569/1 Gmkg. Helfendorf...“

Auf dem Planteil im Maßstab 1 : 500 wird die angeschnittene grüne Umrandung nach 13.1 PlanzV herausgenommen. Die Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 31 wird aus dem Ausgleichsflächenplan M 1 : 1000 herausgenommen.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

Sachvortrag:

7. Es wird empfohlen, die Ziffer B 1.4 dahingehend zu konkretisieren, ob mit der Höchstgrenze von 25 m<sup>2</sup> die Grundfläche je Nebenanlage oder die Grundfläche aller Nebenanlagen zusammen gemeint ist.

Abwägung:

Die Begrenzung auf 25 m<sup>2</sup> bezieht sich auf die Größe jeder einzelnen Nebenanlage. Es ist davon ausgegangen worden, dass aufgrund des Stellplatzbedarfes keine unangemessen große Anzahl von Nebenanlagen (Einkaufswagenhäuschen, Überdachungen für saisonale Sonderverkaufsartikel, Fahrradstellplätze und Leergutlagerung o. ä.) erstellt werden wird. Dies sollte in der Begründung erläutert werden.

Beschluss:

Ziffer B 1.4 wird folgendermaßen ergänzt: „Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Bereichen zulässig bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> je einzelner Nebenanlage und einer Höhe von max. 3,00 m ab Oberkante des angrenzenden Geländes.“

In der Begründung wird erläutert, dass die Nebenanlagen mit dem Ziel zugelassen werden, dass sie dem Nutzungszweck des Einzelhandelsbetriebes dienen und diesem nicht widersprechen, wie z.B. Einkaufswagenhäuschen, Überdachungen für saisonale Sonderverkaufsartikel, für Fahrradstellplätze und für Leergutlagerung und ähnliches.

Beschluss: 14 : 0

Sachvortrag:

8. Ziffer B 5 sollte herausgenommen werden.

Abwägung:

Bei Ziffer B 5 handelt es sich um einen versehentlich nicht gelöschten internen Hinweis, der ersatzlos entfallen sollte. Jedoch hätte entsprechend des Hinweises der Punkt A 5.8 (Fassadenbegrünung an der Nordseite des Einkaufsmarktes) an dieser Stelle eingefügt werden sollen.

Beschluss:

Ziffer B 5. wird ersatzlos herausgenommen. Punkt A 5.8 wird nach B (Zusätzliche Festsetzungen zum Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb ...) als Unterpunkt 5 verschoben.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

Sachvortrag:

9. Für die Teilfläche 1 der Gemeinbedarfsfläche sollte noch geklärt werden, welche Art von Nutzung zulässig ist.

Abwägung:

Nachdem noch nicht klar ist, ob auf dieser Fläche nur Stellplätze oder auch bauliche Anlagen errichtet werden sollen, wäre es zielführend, eine großzügige Baugrenze vorzusehen, innerhalb derer auch Stellplätze zulässig sind. Die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone sowie über der Gasleitung sollten von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Innerhalb der Anbauverbotszone wäre die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sinnvoll. Über der Gasleitung sollten zumindest Stellplätze zugelassen werden. Die Begründung sollte dahingehend geändert werden, dass auf Teilfläche 1 neben Stellplätzen auch bauliche Anlagen zugelassen werden sollen.

Beschluss:

Östlich der Anbauverbotszone bis zur Schutzzone über der Gasleitung wird ein Bauraum durch Baugrenzen festgesetzt, und zwar mit einem Abstand von 3,0 m zur Straße und 1,0 m zum Fußweg. Innerhalb der Schutzzone für die Gasleitung wird eine Fläche für Stellplätze dargestellt.

Innerhalb der Anbauverbotszone wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Begründung wird in diesem Sinne geändert.

Beschluss: 14 : 0

2.2.2 Aus der Sicht der **Grünordnung** und **Immissionsschutz**

Keine Stellungnahme

=> kein Beschlussfassung erforderlich

Sitzungstag 30. Mai 2017

2.2.3 Bereich Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 09.05.2017

Sachvortrag 1

Der Einordnung des Gebietes in Kat. I wird zugestimmt, allerdings wird für das SO ein Kompensationsfaktor von 0,6 (= die obere Grenze von A 1) gefordert. Es wird eingewendet, dass die Bodendenkmäler als „Böden mit kulturhistorischer Bedeutung“ nicht berücksichtigt worden wären.

Abwägung 1:

Der Kompensationsfaktor von 0,6 als obere Grenze von A 1 wird aufgrund der bereits auf 5,0 m verbreiterten Eingrünung im Norden des Parkplatzes und aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des bepflanzten Walles und der zu verpflanzenden Obstbäume sowie aufgrund der aufwendig gestalteten und festgesetzten wirksamen Fassadenbegrünung der Nordfassade des Marktgebäudes nach wie vor als nicht angemessen erachtet. Neue Argumente hierfür wurden nicht vorgetragen. Der Einwand bzgl. der Bodendenkmäler entspricht nicht dem Ziel des Leitfadens, da mit dem Begriff „Böden mit kulturhistorischer Bedeutung“ seltene Böden bzw. kulturhistorisch bedeutsame Böden, die durch heute nicht mehr gebräuchliche acker- oder kulturbauliche Maßnahmen entstanden sind, nicht jedoch Bodendenkmäler gemeint sind. Insofern liegen hier keine Böden mit kulturhistorischer Bedeutung im Sinne des Leitfadens vor. Die Einordnung in Gebietskategorie A I und der für das Sondergebiet für angemessen erachtete Faktor 0,4 bzw. der Faktor 0,2 für die Fläche für Gemeinbedarf sollten daher beibehalten werden.

Beschluss 1:

Die Einordnung in Gebietskategorie A I und der für das Sondergebiet für angemessen erachtete Faktor 0,4 bzw. der Faktor 0,2 für die Fläche für Gemeinbedarf werden beibehalten.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

#### Sachvortrag 2:

Die Eignung des gesamten Regenwasserrückhaltebeckens als Ausgleichsfläche wird angezweifelt, da es im Rahmen der erforderlichen Unterhaltsmaßnahmen immer wieder zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommt. Flächen mit einer Mindestdiefe von 10 m im Randbereich des Regenrückhaltebeckens können mit einem entsprechenden naturschutzfachlich ausgerichteten Pflegekonzept anerkannt werden. Zur weiteren Beurteilung ist die Gestaltung (Größe, Böschungsneigung, Befestigung, Untergrund) im Plan genau darzustellen und in der Begründung zu beschreiben.

#### Abwägung 2:

Die Gemeinde besitzt bereits Erfahrung mit Regenwasserrückhaltebecken als anerkannte Ausgleichsflächen. Diese Becken werden im Wesentlichen sich selbst überlassen. Durch die äußerst seltenen tatsächlichen Aufstauungen von Regenwasser sind auch in dem hier geplanten Becken keine dem Ausgleichsziel widersprechenden Unterhaltsmaßnahmen erforderlich. (Anmerkung: Bei Starkregenereignissen werden auch alle eben liegenden Ausgleichsflächen kurzzeitig überflutet). Vielmehr wird durch eine Magerrasseneinsaat auf dem anstehenden Boden -mit autochthonem Saatgut- sowie die entsprechende extensive Pflege im gesamten Becken, ein Lebensraum für Fauna und Flora entwickelt. Insbesondere die südexponierte, blütenreiche Böschung besitzt Lebensraumqualitäten für Schmetterlinge. Das Einbringen von Strukturelementen wie Findlingen als Wärmespeicher und Unterschlupf für Reptilien sowie Totholzstämmen als Lebensraum für Insekten erhöht die Lebensraumvielfalt. Unterstützend wirken sich die geplanten wechselfeuchten Bereiche im Abfanggraben aus. Durch eine kleinräumige Einbringung von lehmigem Material entstehen ephemere Kleingewässer, die Amphibien als Laichgewässer dienen können. Zur weiteren Erhöhung der Strukturvielfalt wird das Sickerbecken von Gehölzbereichen umgeben, die künftig Vogelarten Nistmöglichkeiten bieten werden. Zum Schutz vor Räufern, z.B. Katzen aus dem Siedlungsbereich, wird ein gewisser Anteil an dornigen Gehölzen eingepflanzt. Im Umfeld der Gehölzbereiche ist die Ausbildung eines Krautsaums vorgesehen. Durch einen Schutzzaun an der Böschungsoberkante, der durchlässig für Kleintierwanderungen gestaltet wird, wird eine ungestörte Entwicklung der Fläche gewährleistet. Die Rückhaltemulde kann sich durch die genannten Maßnahmen zu einem wertvollen Habitat entwickeln, das eine Aufwertung um eine Kategorie, und zwar für die gesamte Fläche, begründet.

Das Becken selbst wird an der nördlichen Seite ein Gefälle von ca. 1 : 1,5 aufweisen. Im Süden, Südwesten und Südosten wird die Böschung soweit abgeflacht, dass der erforderliche Wartungsweg angelegt werden kann und eine Neigung von ca. 1 : 2 bis 1 : 3 aufweisen.

#### Beschluss 2:

Die Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens und des Abfanggrabens wird detailliert dargelegt, sodass das Becken in seiner Gesamtfläche als Ausgleichsfläche wirksam werden kann.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

Sachvortrag 3:

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen zwischen den Gehölzgruppen der Ortsrandeingrünung (A 5.3) sollte gestrichen werden.

Abwägung 3:

Da die Ortsrandeingrünung keine dichte undurchdringliche Abpflanzung darstellt, sind einzelne Nebenanlagen im inneren 5-m-Bereich als nicht störend anzusehen und sollten zulässig bleiben. Das Verzahnen von gestalteten und natürlich entwickelten Randzonen entspricht dem gewünschten Erscheinungsbild eines gewachsenen Ortsrandes.

Beschluss 3:

Punkt A 5.3 wird unverändert beibehalten.

Beschluss: 14 : 0

Sachvortrag 4:

Die nördliche Ortsrandeingrünung im Bereich des SO wird als zu schmal für eine wirkungsvolle Eingrünung erachtet, da auf dem 3-m-Streifen keine Gehölze über 2,0 m gepflanzt werden dürfen (Grenzabstand von 4,0 m); kleinere Gehölze sind für einen Gewerbebau nicht ausreichend. Es wird eine mind. 7,0 m breite Hecke vorgeschlagen.

Abwägung 4:

Im Bereich nördlich des Parkplatzes sind die 5,0 m als Eingrünungsstreifen ausreichend, da hier auch höhere Wuchsgrößen mit 4,0 m Grenzabstand möglich sind, die sich mit der Stellplatzbegrünung (alle 6 Stellplätze ein Baum) verzahnen und somit eine wirksame Ortsrandeingrünung entstehen lassen.

Im Bereich nördlich des Gebäudes für den Einzelhandelsmarkt würde auch eine 7,0 m breite Hecke keine wirksame Eingrünung ergeben, da die Pflanzung von Bäumen 3 m von der Fassade nicht sinnvoll ist und das Gebäude folglich mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 8,5 m auch eine 7,0 m breite Hecke überragen wird. Dies ist jedoch auch durchaus bekannt und erwünscht, da ein Einzelhandelsmarkt davon lebt, dass er auch wahrgenommen wird. Vielmehr soll durch eine hochwertig begrünete Fassadengestaltung das Gebäude als solches erkannt und trotzdem in die Umgebung eingebunden werden. Der Grünstreifen in einer Breite von 3,0 m ist daher ausreichend.

Beschluss 4:

Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung im Norden des SO bleiben unverändert.

Beschluss: 14 : 0



Sitzungstag 30. Mai 2017

Sachvortrag 5:

Es wird empfohlen, eine Pflanzliste mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu erstellen und in die Festsetzungen verbindlich zu übernehmen.

Abwägung 5:

Die Gemeinde hat bisher sehr gute Erfahrungen gemacht mit der Freiflächengestaltung durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, die mit der Festsetzung „heimische, standortgerechte Arten“ fachgerecht und trotzdem kreativ gestalten können. Eine Einschränkung auf eine bestimmte Artenliste ist bei qualifizierter Planung nicht erforderlich. Zudem müsste für jede Art der Bepflanzung, sei sie nun Straßen begleitend, an Böschungen, als Ortsrandeingrünung oder als Grundstücksdurchgrünung gedacht, eine eigene standortgerechte Liste erstellt werden. Das erscheint zum einen überflüssig und zum anderen mit dem Ziel einer Verschlankung der Bebauungspläne nicht vereinbar.

Beschluss 5:

Auf eine Pflanzliste als Vorgabe von heimischen standortgerechten Gehölzen wird weiterhin verzichtet.

Beschluss: 14 : 0

Sachvortrag 6:

Es wird auf die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt hingewiesen und ein entsprechender Link angegeben.

Abwägung 6:

Die Meldung der Ausgleichsflächen soll selbstverständlich erfolgen.

Beschluss 6:

Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt weitergeleitet.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

### 2.3. Bayerisches Amt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 27.04.2017

#### Sachvortrag:

Es wird nochmal dringend darum gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise und in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

#### Abwägung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das DSchG auch dann gilt, wenn es nicht im B-Plan vermerkt ist. Der Hinweis ist ohnehin keine Festsetzung. Unter D 12.4 ist der Hinweis auf die erforderliche Erlaubnis auf die kartierten Bereiche begrenzt. Das sollte auf das ganze Plangebiet ausgeweitet werden, da im ganzen Plangebiet die Denkmalvermutung nahe liegt. Es handelt sich weiterhin nur um einen Hinweis und nicht um eine Festsetzung.

Im Umweltbericht steht Seite 22 unter *Auswirkungen des Vorhabens*: „Für Bodeneingriffe aller Art ist grundsätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. Abs. 1 DSchG notwendig.“ In der Begründung steht Seite 17 oben sinngemäß dasselbe. Damit ist die Anregung des BLfD diesbezüglich bereits umgesetzt.

#### Beschluss:

Punkt D 12.4 wird folgendermaßen neu formuliert: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereiches ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

Bund Naturschutz Ortsgruppe Aying, E-Mail vom 06.09.2016  
= Stellungnahme zum B-Plan 31

Sachvortrag:

Auf die Wichtigkeit einer guten Erreichbarkeit insbesondere des Einzelhandelsgebäudes durch Fußgänger und Radfahrer wird hingewiesen und für die Querung der Rosenheimer Straße mittels Ampel oder Unterführung empfohlen. Desweiteren wird empfohlen, bei den Bepflanzungen auf für Insekten und Vögel vorteilhafte Büsche und Bäume zu achten.

Abwägung:

Soweit die Äußerungen den B-Plan Nr. 32 betreffen, ist eine Querung der Rosenheimer Straße mittels Ampelanlage oder Unterführung in der derzeitigen Planung nicht vorgesehen. Unter- oder Überführungen müssen barrierefrei erstellt werden und bedürfen einer Rampenlänge von ca. 100 m. Damit sind sie bei den zu erwartenden Nutzerzahlen unwirtschaftlich und nicht angemessen. Eine Ampelanlage ist nach den Vorgaben der R-FGÜ 2001 (Richtlinie für die Anlage von Fußgängerüberwegen) und nach EFA (Empfehlung für Fußgängeranlagen) nicht anordenbar. Bei in Zukunft deutlich steigenden Nutzerzahlen sollte diese Möglichkeit erneut geprüft werden. Das Vorsehen von entsprechenden Leerrohren sollte geprüft werden. Siehe hierzu die gleichlautende Abwägung in gleicher Sache zum B-Plan 31.

Die in den Textfestsetzungen festgeschriebene Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze schließt im wesentlichen Beeren oder Früchte tragende Gehölze ein, die den empfohlenen Qualitäten entsprechen.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen sind derzeit nicht veranlasst. Die Möglichkeit einer Leerrohrverlegung zur eventuellen späteren Einrichtung einer Ampelanlage wird in der weiteren Erschließungsplanung geprüft. Siehe hierzu den gleichlautenden Beschluss in gleicher Sache zum B-Plan 31.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22. Mai 2017,  
eingegangen am 26.05.2017

Sachvortrag:

Es wird nach wie vor äußerst kritisch angemerkt, dass sich die in der Abwägung angesprochenen Synergieeffekte und Partizipation der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in innerörtlichen Lagen an Neuausweisungen im Ortsrand nur in wenigen Fällen einstellen. Aufgrund der ungebrochenen Tendenz zum „One-Stop-Shopping“ wird das Vorhaben weiterhin kritisch gesehen.

Die Stellungnahme vom 21. Oktober 2016 wird weiterhin aufrechterhalten. Die dargestellten Belange gelten als nochmals aufgeführt.

Abwägung:

Wie bereits am 29. November 2016 abgewogen, wurde die Verträglichkeit der Einzelhandelsmärkte untereinander und mit der bestehenden Versorgungsstruktur durch die CIMA-Studie geprüft und als mit der geplanten Marktgröße vereinbar festgestellt. Damit betrachtet die Gemeinde die Rücksichtnahme auf die bestehende innerörtliche Versorgungsstruktur als angemessen.

Da außer den Zweifeln an den in der letzten Abwägung angeführten Synergieeffekten und den Partizipationsmöglichkeiten keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, kann nur auf die letzte Abwägung verwiesen werden, wobei die Gemeinde Aying an ihrer Betrachtungsweise hinsichtlich der Synergieeffekte und der Partizipationsmöglichkeiten festhält.

Beschluss:

Die Gemeinde hält an der Bebauungsplanaufstellung zur Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt als Lebensmittel-Vollsortimenter fest. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 14 : 0

Sitzungstag 30. Mai 2017

Keine Äußerung / keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Staatliches Bauamt, 27.04.2017

Zweckverband München-Südost, 28.04.2017

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

SWM

Telekom

Wasserversorgungsverband Helfendorf

Wasserwirtschaftsamt München

Energie-Südbayern

Kiz Bau Herr Kittler und Herr Eichendorf

### **3. Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen

Eine Beschlussfassung hierzu ist demnach nicht erforderlich.

Sitzungstag 30. Mai 2017

#### **4. Weitere Beschlüsse:**

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages gefolgt werden. Im Übrigen ist eine nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung vom 29.11.2016 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 „Großhelfendorf Nord-Ost“ nebst Begründung i.d.F. vom 29.11.2016 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu dem von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 und **billigt** den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils **in der Fassung vom 30.05.2017** einschließlich der oben beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird auf Grund der Änderungen beauftragt, eine **erneute und verkürzte** Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die **erneute und verkürzte Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 14 : 0

**Tagesordnungspunkt 5****öffentlich**

**Bauantrag –Tektur 2017/18:  
Umänderung von Haus 4 in ein Zweifamilienhaus (Errichtung von  
zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen),  
Fl.Nr. 1806/30, Gemarkung Peiß, 85653 Dürrnhaar;**

Ifd. Nr. 104

Anwesend: 14

**Beschluss: 11 : 3**

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Gegenständlich ist die Änderungen der nördlichen DHH in ein „Zweifamilienhaus“ beantragt. An der Kubatur des Gebäudes wird keine Änderung vorgenommen. Entgegen dem Vorbescheid (AZ: 2017/4 u. 4.1-0221/17/V) sollen nun aus einer Wohneinheit 2 Wohneinheiten geschaffen werden mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und 121 m<sup>2</sup>.

Für diese weitere Wohneinheit sind 2 weitere Stellplätze notwendig.

Dafür soll anstelle einer Doppelgarage eine Duplex-Doppelgarage errichtet werden. Dadurch werden die nun insgesamt 4 notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 11 : 3

**Tagesordnungspunkt 6****öffentlich**

**Bauantrag 2017/19:  
Abbruch und Wiedererrichtung eines landwirtschaftlichen Wohn-  
hauses; nachträgliche Genehmigung einer Wohnung im ehem.  
landwirtschaftlichen Gebäudeteil;  
Errichtung von 3 Carportstellplätzen,  
Kleinhelfendorf 22, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 105

Anwesend: 14

**Beschluss: 14 : 0**

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

Gegenständlich ist der Abbruch und die Wiedererrichtung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses sowie die nachträgliche Genehmigung einer Wohnung im ehem. landwirtschaftlichen Gebäudeteil beantragt.

Das momentan noch bestehende landwirtschaftliche Wohnhaus (Abmessungen 11,74 m x 14,60 m) soll abgebrochen werden und in selbem Umfang neu errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 8,07 m und die Firsthöhe mit 11,59 m angegeben. Das Dach soll gleich dem Bestand als Satteldach mit einer Dachneigung von 25,6 ° ausgeführt werden. Für diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup> werden nach gemeindlicher Stellplatzsatzung 3 Stellplätze benötigt. Diese werden in Form von 3 Carportstellplätzen hergestellt.

Der Carport soll entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates v. 05.07.2016 außerhalb der durch Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 1105 errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 3,20 m und die Firsthöhe mit 4,41 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° ausgeführt werden.

Die Nutzungsänderung zur nachträglichen Genehmigung einer Wohnung betrifft einen 7,80 m breiten Abschnitt des ehemals landwirtschaftlichen genutzten Gebäudeteils. Hier ist bereits eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> vorhanden. Diese soll nun allerdings genehmigt werden. Im EG soll ein Geräteraum entstehen. Die Wohnung erstreckt sich über das OG und DG.

Für den Einbau dieser weiteren Wohneinheit sind weitere 2 Stellplätze erforderlich. Diese sind in Form von 2 offenen Stellplätzen im Plan dargestellt.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 0



**Tagesordnungspunkt 7****öffentlich****Bauantrag 2017/20:  
Errichtung einer Garage und eines Carports,  
Holzkirchener Straße 1-9, 85653 Peiß;**

Ifd. Nr. 106

Anwesend: 13

**Beschluss: 13 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Peiß, Unteres Dorf“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Beabsichtigt ist die Stellplätze neu zu ordnen und ein Garagen/Carport - Gebäude zu errichten. Die 6 südlichen Stellplätze wurden auf 5 reduziert, um eine Garage mit Carport in der dafür vorgesehenen Fläche unterzubringen. Hierfür wurden im Norden 6 anstatt 5 Stellplätze errichtet. In der vorgelegten Planung sind die offenen Stellplätze mit einer Breite von 2,66 m und die Carport/Garagenstellplätze mit einer Breite von 2,76 m dargestellt. Die im Bebauungsplan für Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind nur mit der Mindestbreite nach Garagenverordnung bemessen und führen somit zu sehr engem ein- und ausparken. Weiterhin ist die nördliche Stellplatzreihe im Bebauungsplan so angeordnet, dass kein Zugang zum Wohngebäude Rosenheimer Landstraße 4 möglich ist. Ein Anfahren des Stellplatzes an der Hausfassade Rosenheimer Landstraße 4 ist praktisch nicht möglich. Aus diesem Grund soll die Anordnung der Stellplätze geändert werden.

Da nun anstelle von 5 Stellplätzen im Norden 6 Stellplätze errichtet werden sollen und diese gedreht sind, ist hier **eine Befreiung** vom Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums für Stellplätze notwendig. Der 6. Stellplatz soll angrenzend an die Holzkirchener Straße angeordnet werden. Eine Änderung in der Gesamtanzahl der Stellplätze gibt es nicht. Eine Zufahrtsbreite von mind. 3,00 m ist weiterhin gewährleistet.

Das nun beabsichtigte Garagen/Carport - Gebäude ist mit einer WH von 2,74 m und einer FH von 3,80 m im südlichen Bauraum für Stellplätze geplant. Die Abmessungen des Gebäudes betragen 5,52 m x 5,25 m. Bereits in der ursprünglichen Genehmigung (AZ: 7.1.1.-2378/97 u 1997/67) sind die entlang der nördlichen Hauswand beantragten Stellplätze als Pergola - Stellplätze dargestellt und genehmigt worden. Eine Herstellung der Pergola - Stellplätze ist nie erfolgt und die Genehmigung dementsprechend schon abgelaufen.

Für die Realisierung ist nun **erneut eine Befreiung** hinsichtlich der Abweichung von dem vom Bebauungsplan vorgegebenen Stellplatzflächen notwendig (nach B.Plan wasserdurchlässiger Belag; jetzt versiegelte Fläche durch Garage bzw. Carport).

Sitzungstag 30. Mai 2017

Die Neuordnung der Stellplätze aus o.g. Gründen erscheint sinnvoll und städtebaulich vertretbar. Ebenso ist die Errichtung eines Carport bzw. Garagengebäudes städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben samt Befreiungen wird erteilt.

Beschluss: 13 : 0

<b>Tagesordnungspunkt 8</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Bauantrag 2017/21: Neubau Rinderstall, Kleinkarolinenfeld 19, 85653 Aying;</b>	
lfd. Nr. 107	Anwesend: 13
	<b>Beschluss: 13 : 0</b>

Das Bauvorhaben befindet sich im Ensemble von Kleinkarolinenfeld und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Gegenständlich ist der Neubau eines Rinderstalles mit den Abmessungen von 15,00 m x 14,00 m beantragt. Der bisher in diesem Bereich bestehende Stall soll daher abgebrochen werden (Bestand ca: 7,00 m x 10,00 m).

Der nun beantragte Rinderstall hat auf der Südseite eine WH von 3,20 m und auf der Nordseite eine WH von 5,20 m. Die Firsthöhe ist mit 6,30 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 17° ausgeführt werden.

Die im nördlichen Bereich an den geplanten Stall angrenzenden 6 Stellplätze für die 3 Bestandswohnungen werden verlegt.

Im nordwestlichen Bereich angrenzend an den geplanten Stall soll eine Güllegrube mit einem Nutzinhalt von 70 m<sup>3</sup> errichtet werden.

Die landwirtschaftliche Privilegierung ist im weiteren Verfahren durch das Amt für Landwirtschaft zu prüfen.

Unter der Voraussetzung der landwirtschaftlichen Privilegierung wird das gemeindliche Einvernehmen hergestellt.

Beschluss: 13 : 0

**Tagesordnungspunkt 9****öffentlich****Bauantrag 2017/22:  
Errichtung eines Gegengiebels,  
Hirschbergstraße 31, 85653 Großhelfendorf;**

Ifd. Nr. 108

Anwesend: 14

**Beschluss: 14 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Nördlich der Wallbergstraße" und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gegenständlich ist die Errichtung eines Gegengiebels mit einer Ansichtsbreite von 3,01 m auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes beantragt. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 22° ausgeführt werden.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig, da der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Dachgauben, Quergiebeln und Dacheinschnitten ausschließt.

Im Bebauungsplangebiet wurde für das Anwesen Hirschbergstraße 15 bereits eine Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube im selben Umfang erteilt (AZ: 7.1.1.-1250/02/V u. 2002/64).

Dem jetzt beantragten Gegengiebel kann die Festsetzung somit nicht mehr entgegengehalten werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben samt Befreiung wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 0

**Tagesordnungspunkt 10****öffentlich****Bauantrag 2017/23:  
Neubau eines SB-Marktes mit Bäcker und Errichtung Parkplätze,  
Rosenheimer Straße, 85653 Großhelfendorf;**

Ifd. Nr. 109

Anwesend: 14

**Beschluss: 14 : 0**

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet für das die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Großhelfendorf Nordost“ mit Sitzung vom 12.04.2016 beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht. In der Zeit vom 20.04.2017 bis 22.05.2017 hat gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung stattgefunden. Das Bauvorhaben beurteilt sich deshalb nach § 33 BauGB. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Großhelfendorf, Nordost“ sind durch den Bauherren schriftlich anerkannt.

Gegenständlich wird der Neubau eines SB-Marktes mit Backshop sowie die Errichtung von Parkplätzen beantragt.

Der Markt samt Backshop und den dazugehörigen Außenanlagen (ohne Stellplätze) ist mit den Abmessungen von 58,71 m x. 36,80 m beantragt.

Die max. Höhe gemessen ab OKFF beträgt 7,20 m. Die Dachneigung beträgt zwischen 2° und 4° für das Hauptgebäude.

Die Verkaufsfläche ist mit ca. 1.023 m<sup>2</sup> angegeben.

Für diesen Markt werden 89 Stellplätze hergestellt. Die 54 Stellplätze die auf einem Teilstück der Fl.Nr. 409 (Gemarkung Helfendorf) dargestellt sind, sind Stellplätze der Gemeinde. Sie dienen als Stellplatznachweis für die gemeindliche Sportanlage und mussten aufgrund der Baumaßnahme verlegt werden.

Gemäß beiliegender Erklärung des Antragstellers werden die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

Dem Gemeinderat wurde das Vorhaben anhand der eingereichten Pläne aufgezeigt. Bedenken von Seiten des Gemeinderates gibt es hinsichtlich der farblichen Darstellung der Fassade, da in den Ansichten die verputzten Außenwände einen sehr dunklen Eindruck machen und somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen würden. Der Gemeinderat fordert daher noch einmal ausdrücklich, dass die Fassadengestaltung die Festsetzungen des Bebauungsplans („Die Fassadengestaltung ist nur zulässig mit den Materialien Holz, heller Putz und/oder Glas. Metallbauteile, die konstruktiv zur Ausführung der Fassade mit den genannten Materialien erforderlich sind, sind zulässig.“) einhält.

Sitzungstag 30. Mai 2017

Im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens ist ein Löschwasserkonzept (Brand-schutznachweis) beizubringen.

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 14 : 0

<b>Tagesordnungspunkt 11</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Bestellung Ortschronisten</b>	
lfd. Nr. 110	Anwesend: 14
<b>Beschluss: 14 : 0</b>	

Die Ayinger Bernhard Katzmaier jun. und sen. sind an der Ortsgeschichte sehr interessiert und haben einen nicht unerheblichen privaten archivarischen Fundus. Beide Herren sind in einem regen Austausch mit der gemeindlichen Archivarin Frau Ahlborn. Auch bei der jüngsten gemeindlichen Ausstellung im Sixthof (1225 Jahre Aying, 500 Jahre Reinheitsgebot, 600 Jahre Peißer Kirche, 50 Jahre Schutzgemeinschaft Hofoldingener Forst) konnten die beiden Herren, Frau Ahlborn unterstützen.

Herr Katzmaier sen. war bereits an der Entstehung der Ayinger Chronik maßgeblich beteiligt.

Auf Nachfrage haben sie sich bereiterklärt, als Ortschronist tätig werden zu wollen.

Der Gemeinderat bestellt hiermit Herrn Bernhard Katzmaier sen. und Herrn Bernhard Katzmaier jun. zu Ortschronisten der Gemeinde Aying.

Die beiden Ortschronisten erhalten ein gemeindliches Bestellungsschreiben um sich bei ihren behördlichen und archivarischen Recherchen legitimieren zu können.

Für diese Tätigkeiten werden die Ausgaben für Fahrt- und Kopierkosten erstattet.

**Tagesordnungspunkt 12****öffentlich****Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Gemeinde Aying (hinsichtlich Verlängerung des Nutzungsrechts nach Ablauf der Ruhefrist – bisher 15 Jahre)**

Ifd. Nr. 111

Anwesend: 14

**Beschluss: 14 : 0**

Die Gemeinde Aying hat zum 01. Juli 2016 die Friedhofs- und Bestattungssatzung der Gemeinde Aying geändert und die entsprechende Gebührensatzung aufgrund einer neuen Globalberechnung angepasst.

Im Vollzug der Satzungen hat sich nunmehr gezeigt, dass es bei der Verlängerung von Grabnutzungsrechten, nach Ablauf der geregelten Ruhezeiten, gerade bei älteren Nutzungsberechtigten finanzielle Probleme geben kann, da die Verlängerung bislang analog der Ruhezeitregelung ebenfalls nur für i.d.R. 15 Jahre möglich war.

Der Gemeinderat sieht deshalb die Notwendigkeit, die Verlängerung nach Ablauf der Ruhefrist – in Angleichung an die Regelung der örtlichen kirchlichen Friedhöfe – neu zu regeln.

Die Neuregelung ermöglicht ggf. auch die frühzeitigere Wiedervergabe von Gräbern an Dritte und wirkt sich somit positiv auf die Zahl der zur Verfügung stehenden Gräber aus.

Der Gemeinderat beschließt daher den Erlass der beiliegenden Satzung zur Änderung der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Gemeinde Aying zum 01. Juli 2017.

Beschluss: 14 : 0



Sitzungstag 30. Mai 2017

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben