

Sitzungstag 12. März 2019

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 12. März 2019

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja		
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier		nein	entschuldigt
Franz Inselkammer	ja		
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		Top 11c
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 14. März 2019

Eichler
1. Bürgermeister

Sitzungstag 12. März 2019

Gemeinde Aying

Aying, den 04. März 2019

An die

Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 12. März 2019, 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. **Neubau Blockheizkraftwerk:** SWM Geothermiestandort Dürrnhaar (Information)
2. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
3. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls** vom 12.02.2019
4. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
5. **Antrag auf Vorbescheid 2019/5:** Neubau Doppelhaus mit Garagen, Herrenstraße 4, 85653 Aying;
6. **Bauantrag 2019/6:** Neubau 5 Offenställe für Pferde, Fl.Nr. 1657, 1668, Gemarkung Helfendorf, Loibersdorf
7. **Bauantrag 2019/7:** Abriss und Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, 85653 Aying, Brunnweg 7

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 14. März 2019

Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 1	öffentlich
Neubau Blockheizkraftwerk: SWM Geothermiestandort Dürrnhaar (Information)	
lfd. Nr. 29	Anwesend: 16
Beschluss: - : -	

Entfällt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 14. März 2019

Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters	
lfd. Nr. 30	Anwesend: 16
Beschluss: - : -	

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Aying hat zwei LW-Flächen (1,9 ha bei Kaltenbrunn, 2,6 ha bei Neugöggenhofen) ausgeschrieben und wieder verpachtet. Die Flächen wurden zum Festpreis von 350.—Euro/ha/Jahr auf 3 Jahre vergeben.

Da mehrere Landwirte ihr Interesse bekundeten, erfolgte die Vergabe der Flächen im Losverfahren.

Bevölkerungsentwicklung in Bayern

Der 1. Bürgermeister gibt einige maßgebliche Zahlen einer aktuellen Studie bekannt. Für die Jahre 2017 – 2037 wird in Bayern ein moderater Zuwachs i.H.v. 3,7 % erwartet (zahlenmäßiger Anstieg von 13 auf 13,48 Mio. Einwohner).

Der Zuwachs ergibt sich ausschließlich durch Zuwanderung. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung aufgrund des Unterschiedes Geburten- / Sterberate um ca. 26.000 Einwohner/Jahr schrumpfen.

Der Altersdurchschnitt wird sich in diesem Zeitraum von 43,7 auf 46 Jahre erhöhen. Vom bayerischen Bevölkerungswachstum wird allein ein Anteil von $\frac{3}{4}$ auf den Ballungsraum München entfallen, davon mehr als die Hälfte auf die LHST München. Es ist auf jeden Fall mit einer erheblichen Verstärkung der Pendlerströme zu rechnen. Um den wachsenden Verkehr bewältigen zu können ist ein massiver Ausbau des ÖPNV und damit einhergehende massive Investitionen in die Infrastruktur (Schiene, Busse, etc.) unabdingbar.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 14. März 2019

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 12. März 2019

Tagesordnungspunkt 3	öffentlich	
Genehmigung des nichtöffentlichen Protokolls vom 12.02.2019		
lfd. Nr. 31	Anwesend: 16	Beschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12.02.2019 mit 16 : 0 Stimmen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 14. März 2019

Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 4	öffentlich
Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung	
lfd. Nr. 32	Anwesend: 16 Beschluss: - : -

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

- Grunderwerb einer Teilfläche in Großhelfendorf (angedachtes Gewerbegebiet Nähe Bahn)
- Städtebaulicher Vertrag für Strukturplanung Großhelfendorf, südlich der Forststraße
- Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag, Außenbereichssatzung Neugöggenhofen Nord
- Bauträgerkaufvertrag für zwei Zweizimmer-Wohnungen in Großhelfendorf, Jägerkampstraße (BML / Gemeinde)
- Neubau Geh- und Radweg an den Kreisstraßen M 8 und M 9 im Bereich Kleinkarolinenfeld: Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Reallast als naturschutz- und waldrechtliches Sicherungsrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern (Fördervoraussetzungen werden gerade nochmal geprüft)
- Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes: Bestellung des neu gewählten Kommandanten Korbinian Kroiß und des stellvertretenden Kommandanten Michael Euler, Freiwillige Feuerwehr Helfendorf

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 14. März 2019

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Antrag auf Vorbescheid 2019/5:
Neubau Doppelhaus mit Garagen, Herrenstraße 4, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 33

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhelfendorf, Süd“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Antrag auf Vorbescheid beinhaltet den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen.

Das Doppelhaus soll mit den Abmessungen von 9,85 m x 16,00 m errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,50 m, die Firsthöhe mit 9,34 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 30° ausgeführt werden.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich, im Bereich der Ortsrandeingrünung, ist eine Garage mit den Abmessungen von 8,00 m x 6,50 m beantragt. Die Wandhöhe ist mit 3,00 m, die Firsthöhe mit 4,78 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 24° ausgeführt werden.

Im östlichen Grundstücksbereich innerhalb des Baufensters für Garagen sowie innerhalb des Hauptbauraums soll eine Garage sowie ein Carport errichtet werden. Die Wandhöhe ist ebenfalls mit 3,00 m, die Firsthöhe mit 4,78 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 24° ausgeführt werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind folgende Befreiungen notwendig:

1. Überschreitung Baugrenze mit Wohngebäude auf der Westseite
2. Drehung der Hauptfirstrichtung
3. Errichtung Garage West + Zufahrt in der Ortsrandeingrünung
4. Grundstücksgröße pro WE mind. 400 m²

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 14. März 2019

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 12. März 2019

zu 1.)

Das Hauptgebäude soll den Bauraum in westliche Richtung um 2,40 m überschreiten. Der festgesetzte Bauraum berücksichtigt die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Da die Planung nun auf ein Doppelhaus abzielt und um bei einer späteren Grundstücksteilung annähernd gleiche Teilgrundstücke zu erhalten, überschreitet das geplante 16 m lange Gebäude den Bauraum nach Westen. Im Zuge des Bauvorhabens Orffweg 3 wurde bereits einer Errichtung des Hauptgebäudes außerhalb des Bauraums zugestimmt (Westliche Baugrenze bis zu 3,30 m). Weiterhin wurde bereits beim BV Mozartstraße 2 + 4 einer Überschreitung des Bauraums mit dem Wohnhaus um 1,50, + Balkon um weitere 1,50 m zugestimmt. Aus Sicht der Verwaltung wäre die Erteilung einer Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

zu 2.)

Beantragt ist die Drehung der Hauptfirstrichtung in Ost-West. Im Bebauungsplan ist die Firstrichtung mit Nord-Süd festgesetzt. Um eine spätere Grundstücksteilung zu ermöglichen ist die Befreiung beantragt. Die umliegende Bebauung ist bereits mit der gleichen Firstrichtung festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Erteilung der Befreiung städtebaulich vertretbar.

zu 3.)

Nach Bebauungsplan ist die Errichtung einer Garage außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraums für Garagen beantragt. Zudem befindet sich die Garage und Zufahrt zur Garage teilweise innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung. Nach Sicht der Verwaltung kann die Errichtung einer Garage außerhalb des Bauraums grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Allerdings erachtet die Verwaltung die Zufahrtssituation durch die Ortsrandeingrünung als städtebaulich nicht vertretbar. Der Erteilung einer Befreiung zur gegenständlichen Lage der Garage und der Zufahrtssituation kann daher **nicht** zugestimmt werden.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 14. März 2019

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 12. März 2019

zu 4.)

Nach Bebauungsplan ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² je Wohneinheit gefordert. Da die Grundstücksgröße 788 m² beträgt, wurde der Bauraum ursprünglich nur für ein Einfamilienhaus vorgesehen. Da die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße aus abwasserrechtlichen Gründen festgelegt wurde und aus heutiger Sicht mit dem jetzt vorhandenen Kanal zur Abwasserbeseitigung nicht mehr relevant ist, kann von dieser Festsetzung befreit werden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Auf den landwirtschaftlichen Betrieb auf der Fl.Nr. 234 (Gemarkung Helfendorf) wird hingewiesen.

Auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 219 u. 219/3 und die geplanten bzw. bereits genehmigten Erweiterungen (Errichtung eines mobilen Hühnerstalls; AZ: 2018/38 u. 4.1-0684/18/V) wird ebenfalls hingewiesen.

Hierzu wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Westl. Gruber Straße“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es ist zu prüfen ob die gesunden Wohnverhältnisse durch die Betriebsabläufe gewahrt bleiben können.

Seitens des Gemeinderates wird die **dringende Empfehlung** ausgesprochen, im Vorfeld weiterer Planungen, zur Abklärung evtl. bautechnischer Maßnahmen, entsprechende Geruchs-/Lärmgutachten einzuholen.

Aufgrund der Lage der Garage West und deren Zufahrt kann das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben nicht hergestellt werden. Sollte die Planung angepasst werden und sich keine weiteren gravierenden Änderungen in der Planung ergeben wird der Bürgermeister ermächtigt, die Unterlagen im „Büroweg“ weiterzuleiten.

Beschluss: 16 : 0

Hinweis: Von Seiten des Gemeinderates wäre es grundsätzlich denkbar eine Befreiung für die Errichtung eines Carports innerhalb der Ortsrandeingrünung in Aussicht zu stellen. Diese ist allerdings direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden (Kein Strauraum + keine Zufahrt in der Ortsrandeingrünung)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 14. März 2019

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Bauantrag 2019/6:
Neubau 5 Offenställe für Pferde, Fl.Nr. 1657, 1668,
Gemarkung Helfendorf, Loibersdorf**

Ifd. Nr. 34

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

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

Beantragt ist die Errichtung von 5 Offenställen mit den Abmessungen von jeweils 12,54 m x 8,09 m. Wobei 2 dieser Ställe (Stall 1+ 2) bereits Bestand sind.

Die Wandhöhe der jeweiligen Ställe beträgt je nach Geländeverlauf zwischen 3,40 m und 4,03 m. Die Firsthöhe ist mit 4,85 m angegeben. In jedem Stall sollen 6 Pferde untergebracht werden. Für jeden Stall soll eine Pferdekoppel eingezäunt werden. Im Zufahrtbereich soll eine Mistlege errichtet werden.

Nach Ansicht der Verwaltung ist eine derartige Zersiedelung mit dieser Anzahl an einzelnen Ställen bauplanungsrechtlich nicht gewünscht.

Das gemeindlich Einvernehmen zu den beantragten 5 Offenställen wird daher nicht hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

Hinweis:

Dem Bauherrn wird nahegelegt, **ein** kompaktes Stallgebäude zu planen in dem alle Tiere untergebracht werden können.

Anderenfalls hat der Bauherr ein Betriebskonzept in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft zu erstellen, das die Notwendigkeit der Einzelställe und deren potentielle Erweiterungsoptionen aufzeigt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 14. März 2019

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Bauantrag 2019/7:
Abriss und Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage,
85653 Aying, Brunweg 7**

Ifd. Nr. 35

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Der Altbestand wird abgebrochen.

Das Einfamilienhaus ist mit den Abmessungen von 14,06 m x 7,56 m beantragt. Die Wandhöhe ist mit 7,05 m und die Firsthöhe mit 9,22 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 30° ausgeführt werden. Auf der Süd- und Nordseite soll jeweils eine Gaube eingebaut werden.

Die Doppelgarage im südlichen Grundstücksbereich soll mit den Abmessungen von 8,70 m x 6,00 m errichtet werden. Im nördlichen Grundstücksbereich soll ein offener Stellplatz errichtet werden. Somit stehen auf dem Grundstück insg. 3 Stellplätze zur Verfügung. Bei einer Wohnfläche von 296 m² sind 3 Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ausreichend.

Die Zufahrt auf das Baugrundstück erfolgt über den Weg mit der Fl.Nr. 2000/4. Die Antragsteller sind Miteigentümer dieses Wege-Grundstückes.

Auf die östlich angrenzende Bahnlinie und die davon ausgehenden möglichen Beeinträchtigungen durch z.B. Lärm und Erschütterungen, wird hingewiesen.

Das Grundstück hat bereits einen Wasseranschluss. Eventuelle Veränderungen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

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

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 14. März 2019

Eichler
1. Bürgermeister

Sitzungstag 12. März 2019

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 14. März 2019

Eichler
1. Bürgermeister