

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 10. September 2019

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler		nein	entschuldigt
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja		
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier	ja		
Franz Inselkammer	ja		Top 1 - 3
Johann Lechner	ja		Top 6 u. 13
Karin Lechner	ja		Top 12
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald		nein	entschuldigt
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck		nein	entschuldigt
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: -/-

Bachmair
2. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 10. September 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. **Bericht des 2. Bürgermeisters**
2. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
3. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 23.07.2019**
4. **Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“:**
Behandlung der Stellungnahmen; Billigungsbeschluss
5. **Fortschreibung Regionalplan Südostoberbayern (Frist 20.09.2019):**
Stellungnahme der Gemeinde Aying
6. **Nutzungsänderung 2018/25:** Nutzungsänderung, Modernisierung, Ertüchtigung Statik Saal, Ertüchtigung baulicher Brandschutz, Dorfstraße 14 a, 85653 Aying;
7. **Tektur zum Bauantrag 2019/9:** Neuerrichtung des vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesens, Nebengebäude und Bienenhaus, Kleinhelfendorf 17, 85653 Aying;
8. **Bauantrag 2019/26:** Anbau einer Werkstätte mit Maschinenhalle und zweier Arbeiterappartements, Fl.Nr. 2689, Gemarkung Helfendorf; Spielberg 1, 85653 Aying
9. **Bauantrag 2019/27:** Dachstuhl-Teilanhebung und Errichtung Balkon, Wallbergstraße 12, 85653 Aying;
10. **Bauantrag 2019/28:** Errichtung von 3 Großflächentafeln (Werbeanlagen), Römerstraße 16, 85653 Aying;
11. **Bauantrag 2019/29:** Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Thomastraße, Fl.Nr.: 302/2, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying;
12. **Bauantrag 2019/30:** Abbruch Scheune und Neubau Wohnungen und Gewerbefläche mit Nebengebäuden, Fl.Nr. 1, Gemarkung Peiß, Rosenheimer Landstraße, 85653 Aying

13. **Antrag 2019/31 der Brauerei Aying Franz Inselkammer KG, Zornedinger Straße 1, 85653 Aying auf wesentliche Änderung des Betriebes der bestehenden Brauerei**
 - a) Antrag auf Erteilung einer Änderungsgenehmigung (Errichtung 8 Lagertanks mit Gebäude und Errichtung und Betrieb einer Lagerhalle mit 2 Außenflächen Vollguthalle mit Expedition, Ladestraße mit Anschlussbau und Lärmschutzwand) nach § 16 BImSchG zum Betrieb einer Brauerei
 - b) Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Baubeginns nach § 8a BImSchG
14. **Vollzug Straßen- und Wegegesetz:** Entwidmung Fl.Nr. 1839 Gem. Peiß „Weg im Haarer Feld“
15. **Erschließung Baugebiet 31 „Großhelfendorf, Nordwest“:** Festlegung der Ausstattung des Spielplatzes
16. **Umbau Sitzungssaal im Bürgerhaus;** Festlegung technische Gebäudeausstattung

Nichtöffentlich:

Bericht des 2. Bürgermeisters

Ifd. Nr. 143

Anwesend: 13

Beschluss: - : -

- Der neue FNP ist seit 28.08.2019 rechtskräftig
- Der Bauantrag „Bauwagenstandort für eine waldpädagogische Großtagespflege“ ist genehmigt (befristet bis 31.12.2022)
Derzeit wird der Elektroanschluss erstellt (Heizung usw.)
- Grundschule:
Aufgrund zahlreicher Probleme mit Jugendlichen auf dem Schulgelände und nach 2 Einsätzen der Polizei hat die Gemeinde folgende Maßnahmen ergriffen:
 - Abbau der Leiter auf das Dach, welche trotz Aufstiegssicherung zum Aufstieg auf das Dach benutzt wurde
 - Teilabbau der Sonnenschutzlamellen im Bereich der nord-westlichen Terrasse, welche als Aufstiegshilfe benutzt wurde
 - Aufbau einer Videoüberwachung im Bereich der Fluchttreppen

Des Weiteren wurden in den Ferien folgende Maßnahmen durchgeführt:

 - Treppenaufgang neu gestrichen
 - Pflasterfläche neben südöstlicher Terrasse ergänzt
 - defekte Terrassendielen ausgetauscht
 - Wetterschenkel der Fassadenfenster neu gestrichen
 - in einigen Klassenzimmern wurden Verputz- und Ausbesserungsarbeiten getätigt

Noch offen wegen Engpässen der Handwerkerfirmen:

 - Belag Treppenaufgang neu versiegeln
 - Türreparaturarbeiten Einbruchschaden
- Turnhalle
In der Turnhalle wurden die Brandschutzklappen ausgetauscht, da diese nicht mehr den Vorschriften entsprachen.

- Kindergarten Großhelfendorf:
Der Umbau der Sanitäreinrichtungen und des Gruppenraums im EG ist planmäßig abgeschlossen. Wir haben somit nun Platz für 100 Kinder in 4 Gruppen im OG und für 12 Kinder in der Kinderkrippe im EG.
- Umbauarbeiten Sitzungssaal und Trauungszimmer:
Bericht erfolgt unter TOP 16
- Umbauarbeiten Rathaus:
Vergabe Fenstertausch ist erfolgt
- Übergabe der Eigentumswohnungen in Großhelfendorf ist erfolgt
Übersicht Gemeindewohnungen:
1 x Feuerwehrhaus Helfendorf
2 x Jägerkampstraße 3
21 x Belegungsrecht Am Bahnhof 13 / 15 in Aying
- Am 24. September findet (turnusgemäß) die Wahl der Kommandanten für die Freiwillige Feuerwehr Aying statt
- Spielplatzerweiterung Biechlweg (Sachstand)

Tagesordnungspunkt 2

öffentlich

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Ifd. Nr. 144

Anwesend: 13

Beschluss: - : -

Der 2. Bürgermeister informiert über den Inhalt folgender in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse.

- Straßengrunderwerb Egmatinger Straße, Dürrnhaar

Tagesordnungspunkt 3

öffentlich

Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 23.07.2019

Ifd. Nr. 145

Anwesend: 13

Beschluss: 13 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.07.2019 mit 13 : 0 Stimmen.

**Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“:
Behandlung der Stellungnahmen; Billigungsbeschluss**

Ifd. Nr. 146

Anwesend: 14

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

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ wurde am 04.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Unterlagen wurden zusätzlich auf der gemeindlichen Homepage www.aying.de veröffentlicht.

In der Sitzung am 27.11.2018 wurde der jeweilige Planentwurf in der Fassung vom 27.11.2018 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 vom 05.02.-22.03.2019 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ statt. Zur gleichen Zeit fand die Behörden- und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 22.03.2019 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. Ebenso wurden die Beschlussvorschläge einige Tage vor der Sitzung an die Gemeinderäte versendet.

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

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 20.02.2019

Abwägung

Dass die Bauleitplanung landesplanerisch als raumverträglich bewertet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Bauen vom 01.04.2019

zu 1.: Der Anregung wird Rechnung getragen, im Weiteren wird auf das reguläre Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes umgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung mit Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die gemäß Flächennutzungsplan im Süden dargestellte Ortsrandeingrünung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da sich die Gemeinde die Möglichkeit erhalten möchte, die im Süden mit 4,75 m breite dargestellte Ringerschließung später in Zusammenhang mit einer etwaigen Erweiterung des bebauten Bereiches nach Süden zu verbreitern.

zu 2.: Der Anregung wird Rechnung getragen, in den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass der Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“, Gemeinde Aying, in seinem Geltungsbereich den Teilbebauungs- und Baulinienplan „Dürrnhaar Kirchfeld“, in Kraft getreten am 12.06.1963 ersetzt.

zu 3.: Der Anregung wird Rechnung getragen, der Geltungsbereich wird um die Fläche, die für die Erweiterung der Bahnanlagen vorgesehen ist, reduziert. In diesem Zusammenhang wird zugleich die Festsetzung A) 8.2 „Private Grünfläche (temporär)“ gestrichen.

zu 4.: Der Anregung wird Rechnung getragen, die im nordöstlichen Geltungsbereich geplanten Stellplätze werden nicht als Stellplätze, sondern als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zugleich wird das Planzeichensymbol „P“ ergänzt.

zu 5.: Die Festsetzung „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ ist städtebaulich nicht relevant, auch im Falle einer entsprechenden Festsetzung wären weitere Regelungen erforderlich, demzufolge wird auf die Festsetzung weiterhin verzichtet, der Sachverhalt wird privatrechtlichen Regelungen überlassen.

zu 6.: An der symbolischen Darstellung der Einzelbäume über der linienhaften Darstellung der Straßenbegrenzungslinie wird festgehalten, da die Planung sachgerecht wiedergegeben und eine gute Lesbarkeit gewährleistet ist.

zu 7. 1. Absatz: Im Rahmen der späteren Grundstücksteilung und der Ausgestaltung des einzelnen Baugrundstückes ist im Falle einer Realteilung der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzte GRZ eingehalten wird. Die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen sind nur als Hinweis zu verstehen. Auch bei einer Festsetzung einer Gesamtgrundfläche für die Reihenhausgruppe wäre die Thematik der Einhaltung dieser im Falle einer Realteilung nicht gelöst.

zu 7. 2. Absatz: Die nach Festsetzung A) 9.2.8 zulässigen Überdachungen und Wintergärten sind in der festgesetzten GRZ von 0,4 bereits enthalten. Der Teilsatz von Festsetzung A) 9.2.8, dass die nach GRZ zulässigen Flächen um bis zu 15 m² bei Einzelhäusern und 10 m² bei Doppelhaushälften überschritten werden darf, wird gestrichen.

zu 7. 3. Absatz: Im Rahmen einer Flächenberechnung wird ermittelt, ob die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten werden kann.

zu 8.: Die Festsetzung A) 4.1 wird folgendermaßen ergänzt: Im Plangebiet ist nur eine offene Bauweise zulässig [...].

zu 9.: Im Weiteren wird auf eine Anordnung der Abstandsflächen verzichtet, die Bauräume werden untereinander und zu den bestehenden Außengrenzen vermaßt. Die Vermaßungen zu den „vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen“ werden gestrichen.

zu 10.: Die bislang für Doppelhäuser zwingend festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m wird auch für Reihenhäuser verankert, die Festsetzung A) 3.3 wird folgendermaßen ergänzt: [... Doppelhäuser und Reihenhäuser sind zwingend mit einer traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m zu errichten].

Die Festsetzung A) 9.2.1 wird folgendermaßen ergänzt: [... Doppelhäuser und Reihenhäuser sind zwingend mit 30° Dachneigung zu errichten].

Die Festsetzung A) 9.2.8 wird folgendermaßen geändert: [Eingeschossige Terrassenüberdachungen sowie unbeheizte Wintergärten, dürfen die Baugrenze auf maximal der Hälfte der dahinterliegenden Außenwandlänge um bis zu 3,00 m überschreiten[...].

Die Festsetzung A) 9.4 wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

[...] a. Je Einzelhaus ~~und~~, je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus ist eine Außentreppe zulässig.

c. Die Außentreppe muss mindestens 3 m von der ~~gegenüberliegenden~~ angrenzenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Baulinien werden zur Regelung der Profildigkeit beibehalten, da dadurch die profildie Ausführung der Gebäudeteile nach Auffassung der Gemeinde in ausreichender Weise sichergestellt ist.

zu 11.: Der jeweilige Punkt f) der Festsetzung A) 9.2.3 und 9.2.4 wird folgendermaßen ergänzt: Pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) ist eine Kombination unterschiedlicher Formen und Größen unzulässig.

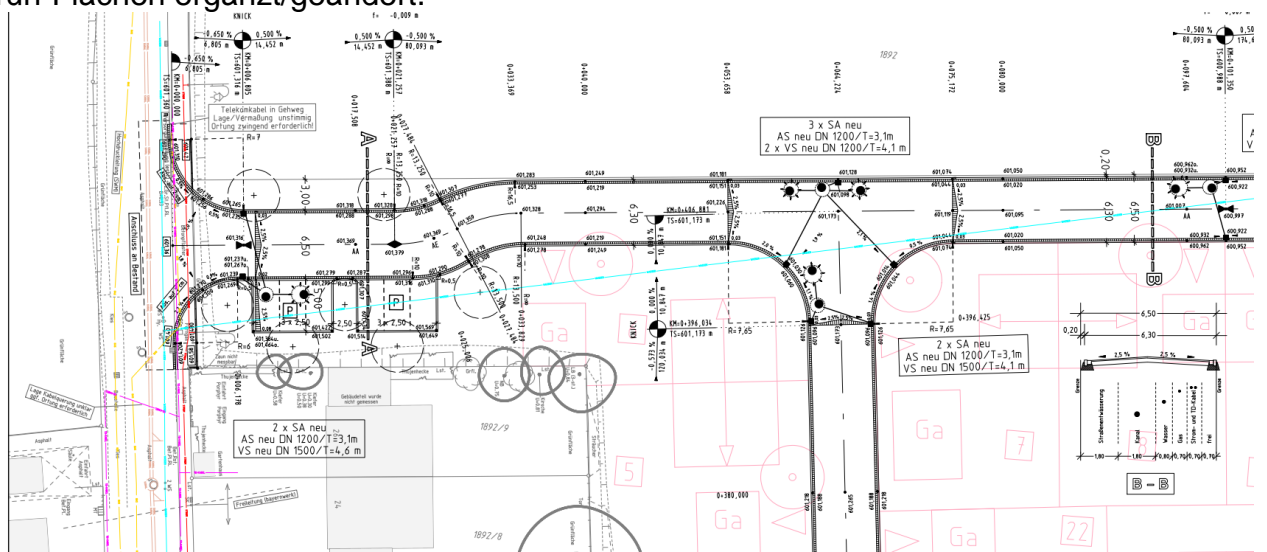
zu 12.: Die Festsetzung A. 9.2.7 wird folgendermaßen geändert „Die Festsetzungen zur Wandhöhe gelten nicht für Dachaufbauten ~~Dachhäuser, Standgiebel und Zwerchgiebel~~ (Festsetzungen 9.2.4-9.2.6)

zu 13.: Der Anregung wird Rechnung getragen, indem in die Begründung Systemschnitte zu den Dachaufbauten integriert werden.

zu 14.: Die Festsetzung A) 9.2.8 wird folgendermaßen geändert: [Eingeschossige Terrassenüberdachungen sowie unbeheizte Wintergärten, dürfen die Baugrenze auf maximal der Hälfte der dahinterliegenden Außenwandlänge um bis zu 3,00 m überschreiten [...].

zu 15: Die Korrektur wird vorgenommen, Dachaufbauten werden nicht als unzulässig festgesetzt.

zu 16.: Die Planung wird auf Grund der nun vorliegenden Straßenplanung (Ing. Büro Scherer und Kurz) angepasst und entsprechende Festsetzungen zu den – Grün-Flächen ergänzt/geändert.



zu 17.: Aus Sicht der Gemeinde ist die Formulierung hinreichend bestimmt.

Beschluss: 14 : 0

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Grünordnung vom 19.03.2019

Abwägung

zu A) 8.4 Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I. und II. Ordnung (Großbäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe

zu A) 8.5 Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleich- oder höherwertig hinsichtlich ihrer Wuchsordnung in den unter A) 8.4 festgesetzten Pflanzqualitäten nachzupflanzen.

Beschluss: 14 : 0

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten vom 15.02.2019

Abwägung

Aktuell keine Abwägung erforderlich.

Gutachten zu Lärm/Erschütterungen Bahnstrecke sowie Immissionsprognose für Gerüche landwirtschaftlicher Betrieb im Osten der Bahnlinie liegen vor. Die Ergebnisse werden entsprechend in der Begründung/Umweltbericht dargestellt.

Eine wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Situierung der Wohngebäude ist (bzgl. Lärm z.B. mit passiven Schallschutzmaßnahmen) möglich.

Beschluss: 14 . 0

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 27.02.2019

Abwägung

Aktuell keine Abwägung erforderlich Stellungnahme der UNB erfolgt nach Vorliegen des Umweltberichtes und der Ausgleichsflächenberechnung.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 11.02.2019

Abwägung

Die positive Beurteilung des Plankonzeptes wird zur Kenntnis genommen. Die näheren gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Landschafts-, Umwelt-, Lärm- und Denkmalschutzes werden berücksichtigt, eine entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.02.2019

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 11.03.2019

Abwägung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Fläche, welche aktuell als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt war, reduziert (s. Stellungnahme und Abwägungsvorschlag zu Landratsamt München, SG Bauen vom 04.02.2019, Punkt 3). Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 14 : 0

Stellungnahme des Zweckverbandes München - Südost vom 22.03.2019

Abwägung

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Abfallwirtschaft, insbesondere zur Pflicht der Bereitstellung der Abfallbehälter im direkten Anschluss der für einen dreiaxigen Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Beschluss: 14 : 0

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 22.03.2019

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse entsprechender Immissionsgutachten (Immissionsprognose für Gerüche des Büros Müller-BBM) werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Des Weiteren wird mindestens folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben können, sind von den Bauwerbern zu dulden.“ Bzw. wirken diese ohnehin nicht völlig in unüblicher Weise auf das Plangebiet ein.

Beschluss: 14 : 0

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes München vom 04.04.2019

Abwägung

Dass keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

Stellungnahme der IHK für München und Oberbayern vom 18.03.2019

Abwägung

s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Bauen, Punkt 1 vom 04.02.2019

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.03.2019

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Keine Äußerung / keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Gemeinde Brunnthal

Gemeinde Egming

Wasserwirtschaftsamt München

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Staatliches Bauamt Freising

Gemeinde/VG Glonn

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Bund Naturschutz

Erzb. Ordinariat

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Bayerischer Bauernverband

Bayernwerk AG

Deutsche Bahn DB Netz

Deutsche Post Immobilien GmbH

Freiwillige Feuerwehr Aying

Gemeinde Valley

MVV GmbH

Regionalverkehr Oberbayern

SWM Infrastruktur Region GmbH

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme von S.L. und R.L. vom 23.10.2017 einschließlich Unterschriftenliste

Abwägung

Das städtebauliche Konzept sieht keine Grenzbebauung zu den Bestandsgebäuden vor. Sowohl die Hauptgebäude als auch die Garagen sind im östlichen Bereich der Grundstücke situiert, so dass die Bauparzellen lediglich mit ihren Gärten an die Bestandsgrundstücke anschließen. Die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens zwischen den Bestandsgrundstücken und den neuen Bauparzellen ist weder städtebaulich noch landschaftsplanerisch angebracht bzw. geboten.

Beschlussfassung:

Den Anregungen der westlich angrenzenden Grundstückseigentümer kann nicht gefolgt werden. Eine Änderung der Planung ist deshalb nicht veranlasst.

Beschluss: 12 : 2

Stellungnahme von G.F. einschließlich Unterschriftenliste vom 20.11.2017

Abwägung

Die Stellungnahme von G.F. wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren und muss nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Thematik Veräußerung von Grundstücken beraten werden.

Beschluss: 14 : 0

Stellungnahme von RAe Gast & Kollegen (Vertretung von E.H.) vom 20.03.2019

Abwägung

Gegen eine Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 1801, Gemarkung Peiß sprechen zum einen der nicht vorhandene Bedarf (Wachstum mit 80 Einwohnern/ Jahr – Zielsetzung aus dem neuen Flächennutzungsplan) und zum anderen die Lage in Verbindung mit den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde.

So kommt bereits im soeben rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan zum Ausdruck, dass der zentrale Bereich von Dürrnhaar zwischen den gemischten Bauflächen im Norden und den Wohnbauflächen im Süden aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Des Weiteren wurde der Umgriff des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen unabhängig den gegebenen Eigentumsverhältnissen gewählt.

Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Grundstücks Fl.Nr. 1801 Gemarkung Peiß, aufgrund der mit dem BPL Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ vorbereiteten Bebauung ist nicht gegeben, da die Wege zur Bewirtschaftung weiterhin existieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Dürrnhaar östlich der Kirchfeldstraße“ wird im regelmäßigen Verfahren und nicht mehr im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt.

Der Bebauungsplan muss sich deshalb aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickeln (Entwicklungsgebot). Eine Ausweitung des Geltungsbereichs und Einbeziehung weiterer Flächen (z.B. Fl.Nr. 1801) mit einer Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ kann deshalb in diesem Verfahren nicht erfolgen.

Nach Abwägung der vorgebrachten Argumente und Ausführungen ist eine Änderung der aktuellen Planung nicht veranlasst.

Beschluss: 14 : 0

4. Weitere Beschlüsse:

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Privatpersonen kann nur nach Maßgabe des vorstehenden Vortrages/Beschlüsse 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. 34 in der Fassung vom 12.02.2019 nicht veranlasst.

Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ nebst Begründung i.d.F. vom 12.02.2019 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen. Der so geänderte Entwurf und seine Begründung erhalten das Fassungsdatum vom 10.09.2019.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu dem von Büro U-Plan ausgearbeiteten Entwurf und

billigt den Planentwurf mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.09.2019 einschließlich der beschlossenen Änderungen.

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

§ 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 14 : 0

**Fortschreibung Regionalplan Südostoberbayern (Frist 20.09.2019):
Stellungnahme der Gemeinde Aying**

Ifd. Nr. 147

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Die Gemeinde Aying möchte zur Fortschreibung Teil A des Regionalplans der Region 18 in der Fassung vom 16.07.2019 wie folgt Stellung nehmen.

Zu**2. Verordnung****I.****Teil A 2****Entwicklungsgrundsätze (G2.3,2.4,):****III Zentrale Orte****G 1.3**

Um den Ausführungen in o.g. Grundsätzen gerecht zu werden und diese auch zielführend umsetzen zu können, sollte bereits die Regionalplanung eine Verbesserung der verkehrlichen Verbindungen der Regionen 14, 17, 18 insbesondere durch ÖPNV aufgreifen.

Zentrales Thema ist hier der auf kommunaler, Landkreis- und mittlerweile auch Landesebene bereits thematisierte Ausbau der **S-Bahnstrecke** S 7 Giesing bis Kreuzstraße im Bereich der Gemeinde Aying Landkreis München.

Darüber hinaus sollte ein zweigleisiger Ausbau über die aktuelle Endstation „Kreuzstraße“ hinaus, mit Anschluss des Mangfalltals im Bereich des öffentlichen **Personen**ahverkehrs mit Nachdruck forciert werden.

Dies würde einer verbesserten gegenseitigen Anbindung der Regionen dienen (z.B. an das Mittelzentrum Holzkirchen, an das neue Gewerbegebiet Föching mit ca. 1800 Arbeitsplätzen, sowie auch an den in Ottobrunn geplanten Campus „Bavaria One“ und auch den zahlreichen Gewerbebetrieben entlang der durch das Mangfalltal verlaufenden Bahnstrecke). Die Pendlerverflechtungen des westlichen Regionsteils mit dem Verdichtungsraum München haben bereits heute große Einflüsse.

Eine gegenseitige verkehrsgünstige ÖPNV- Anbindung zwischen den Regionen 18,17,14, der Marktgemeinde Holzkirchen und der anliegenden Gemeinden im Landkreis Miesbach, Rosenheim und München hat deshalb sehr hohe Priorität.

Neue bauliche Entwicklungen, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme etc. können nur nachhaltig und zukunftsfähig umgesetzt werden, wenn entsprechende bestehende Infrastrukturbereiche genutzt werden und weitreichende und flexible Anbindungen an den ÖPNV geschaffen werden.

Die Gemeinde Aying bittet weiterhin um Aufnahme der überregionalen Radwegeverbindungen / Schnellradwegverbindungen in o.g. Grundsätze.

Es wird empfohlen bzw. beantragt diese Ausführungen zusätzlich auch in künftigen Fortschreibungen des Regionalplans der Region 18 zu berücksichtigen und diese klar formuliert und mit Ortsbezug als Ziele aufzunehmen sowie auch in der Begründung entsprechend zu thematisieren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aying befürwortet die o.g. Gesichtspunkte und beauftragt die Verwaltung diesen Beschluss als Stellungnahme fristgerecht (20.09.2019) zu übersenden.

Beschluss: 14 : 0

**Nutzungsänderung 2018/25:
Nutzungsänderung, Modernisierung, Ertüchtigung Statik Saal,
Ertüchtigung baulicher Brandschutz,
Dorfstraße 14 a, 85653 Aying;**

Ifd. Nr.148

Anwesend: 14

Beschluss: 13 : 0

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

Bereits mit Datum vom 26.04.2018 wurde dieser Antrag bei der Gemeinde vorgelegt. Aufgrund eines fehlendes Stellplatznachweises bzw. nicht ausreichender Stellplätze wieder an den Antragsteller zurückgereicht worden.

Nach Aufarbeitung der Problematik sind nun gegenständlich im Rahmen dieses Antrages folgende Punkte beantragt:

- Nutzungsänderung & Modernisierung
- Ertüchtigung Statik Saal
- Ertüchtigung baulicher Brandschutz

Die Nutzungsänderung und geplanten Modernisierungsarbeiten betreffen zum einen die Umnutzung des bisherigen Personalraumes im OG. Dieser soll zukünftig als Vorbereitungsraum (Gastwirtschaft im OG) dienen. Desweiteren soll die Personenzahl für den Saal im OG von 250 Personen auf 200 Personen reduziert werden. Damit reduziert sich die Anzahl der geforderten Stellplätze um 5 Stellplätze; diese 5 Stellplätze werden aus dem Bestandsnachweis entnommen an den Stellen nördlich des Gasthofs, wo in der aktuellen Situation Geh- und Fahrrechte Dritter bestehen.

Weiterhin soll die bisherige Wohnung 7 in 4 Kleinwohnungen aufgeteilt werden. (insg. 10 Wohnungen) Durch den Einbau von zusätzlichen Wänden und das Entstehen von zusätzlichen Verkehrsflächen erhöht sich zwar die Anzahl der Wohnungen, die Gesamtwohnfläche wird aber reduziert. Für die 3 beantragten Wohnungen sind 3 Stellplätze notwendig (da jeweils unter 40 m² WF).

Durch eine optimierte Anordnung der Stellplätze auf der Fl.Nr. 37 (Parkplatz Fellner) können hier nun 3 zusätzliche Stellplätze untergebracht werden. Insgesamt sind durch die geplanten Änderungen 62 Stellplätze notwendig. Diese werden nachgewiesen.

Die Statik des Saals soll durch das Erreichen der Standsicherheit, unter Zugrundelegung der ursprünglichen Schneelastannahme aus der Bauzeit, erreicht werden.

Zur Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes wurde ein Brandschutzkonzept erstellt. Zur Ertüchtigung des Saaltragwerkes zur Erzielung einer Feuerwiderstandsdauer F30 B (ca. 30 min). Weiterhin ist die Errichtung einer Außenfluchttreppe (2. Rettungsweg für den Saal) geplant. Zudem ist der Einbau verschiedener Brandschutztüren vorgesehen. Die Herstellung von zusätzlichen Öffnungen für Rettungswege (Fenster, Dachleitern und Öffnungen zur Rauchableitung) ist ebenfalls geplant.

Von Seiten der Gemeinde Aying bestehen gegen den Antrag keine Einwände. Das Einvernehmen hierzu wird hergestellt.

Beschluss: 13 : 0

Gemeinderat Herr Inselkammer hat an der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teilgenommen.

**Tektur zum Bauantrag 2019/9:
Neuerrichtung des vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesens,
Nebengebäude und Bienenhaus,
Kleinhelfendorf 17, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 149

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 35 Abs.2 BauGB.

Zu dem Bauvorhaben gibt es bereits einen mit Bescheid des Landratsamts München vom 07.10.2010 genehmigten Bauantrag (AZ: 7.1.1-0309/10/V). Nach Aussage des Antragstellers wurde bereits mit den Umbaumaßnahmen begonnen.

Mit Sitzung vom 09.04.2019 wurde in Form eines Tekturantrages über die Neuerrichtung des vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesens Kleinhelfendorf 17, Wohnhaus mit Tenne und Stall sowie ein Nebengebäude und Bienenhaus beraten. Es ist eine Änderung der Garagenzufahrt für das Wohngebäude geplant und in die Tekturpläne eingearbeitet. Bei Haupt- und Nebengebäude haben sich aufgrund von Planungsänderungen am Wandaufbau geringfügige Außenlängen- und breitenänderungen ergeben. Weiterhin soll ein Erdlagertank für Pelletsbefeuerung eingebaut werden. Weiterhin war eine Betriebsleiterwohnung für die Bewirtschaftung der Werkstatt geplant.

Mit Schreiben vom 06.08.2019 wurde die Antragstellerin durch das LRA München darauf hingewiesen, dass der Einbau einer Betriebsleiterwohnung im Nebengebäude den Darstellungen des FNP widerspricht und eine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Daher ist eine Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung nicht gegeben.

Gegenständlich wurden nun Austauschpläne für das Nebengebäude und Bienenhaus eingereicht und die Betriebsleiterwohnung wurde aus den Planunterlagen entfernt. Stattdessen wird hier dieser Bereich nun als weiterer Lagerraum genutzt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Änderungen wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 0

**Bauantrag 2019/26:
Anbau einer Werkstätte mit Maschinenhalle und zweier
Arbeiterappartements, Fl.Nr. 2689, Gemarkung Helfendorf;
Spielberg 1, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 150

Anwesend: 14

Beschluss: 10 : 4

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

Beantragt ist der Anbau einer Werkstätte mit Maschinenhalle und zweier Arbeiterappartements.

Der Anbau soll im Süden des bestehenden Gebäudes auf der Fl. Nr. 2689, mit den Abmessungen von 25,68 m x 11,605 m erfolgen. Der Anbau der Werkstätte (EG) und den beiden Appartements (DG) soll profiligleich mit einer WH von 7,27 m und einer FH von 9,63 m erfolgen. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 21° ausgeführt werden. Die offene Maschinenhalle (10,32 m x 11,60 m) soll auf der Ostseite mit einem Pultdach mit einer DN von 8° angebaut werden.

Die öffentliche Erschließung endet ab der Fl.Nr. 2676/6. Dies ist ein nicht öffentlicher Feldweg der im Eigentum des Antragstellers ist, und über den das BV erschlossen wird. Hier sind entsprechende Regelungen zu treffen damit dieser Weg öffentlich zugänglich ist.

Weiterhin ist die Löschwasserversorgung durch die FFW Helfendorf zu bestätigen.

Die **Wasserversorgung** ist im Rahmen der für das Anwesen Spielberg bestehenden Eigenversorgung zu gewährleisten. Eine Möglichkeit zum Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung besteht nicht. Des Weiteren ist darzulegen wie mit dem anfallenden **Abwasser** (kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation) umgegangen wird um einen ordnungsgemäßen Betrieb gewährleisten zu können.

Im Hinblick auf den Einbau der beiden Arbeiterappartements lässt dies die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. Hier ist ein landwirtschaftliches Betriebskonzept vorzulegen, das nachweist, dass diese beiden Appartements für den Betrieb zwingend notwendig sind.

Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung und der Befürchtungen zur Verfestigungen einer Splittersiedlung kann das Einvernehmen zum Bauantrag aktuell nicht hergestellt werden.

Nach Klärung der genannten Fragen durch den Antragsteller ist der Bauantrag erneut dem Gemeinderat zur Behandlung vorzulegen.

Beschluss: 10 : 4

**Bauantrag 2019/27:
Dachstuhl-Teilanhebung und Errichtung Balkon,
Wallbergstraße 12, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 151

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Großhelfendorf“ (nordwestl. Großhelfendorf an der Goldberg- u. Wallbergstraße) und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Beantragt ist eine Dachstuhl Teilanhebung und die Errichtung eines Balkons. Die bisherige Wandhöhe beträgt 4,59 m. Die Firsthöhe beträgt ca. 6,00 m. Durch die Dachstuhl-Teilanhebung erhöht sich die Wandhöhe auf der Südseite auf 5,97 m. Die zukünftige Firsthöhe beträgt 7,19 m. Durch die Dachstuhl-anhebung in beantragter Form wird profilgleich an die DHH Ost angeschlossen.

Weiterhin soll ein Balkon mit einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,50 m auf der Südlichen Gebäudeseite angebaut werden.

Nach Bebauungsplan ist eine bergseitige Kniestockhöhe von max. 1,60 m festgesetzt. Geplant ist die teilweise Anhebung der südlichen Dachhälfte auf Höhe der östlichen Nachbardoppelhaushälfte, sodass statt der aktuell versetzten Dachflächen eine durchgehende Dachfläche entsteht. Dadurch ergibt sich auf einer Länge von 6,385 m eine Kniestockhöhe von 2,95 m. Die gesamte Gebäudelänge beträgt 12,00 m.

Für die Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe um 1,35 m ist eine Befreiung beantragt.

Da es sich hierbei um einen Umbau im Bestand handelt, bei dem ein nicht als Aufenthaltsraum genehmigter Speicher zu Wohnraum werden soll, und dadurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, ist die Erteilung einer Befreiung für den profilgleichen Anbau an das Nachbargebäude städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert.

Beschluss: 14 : 0

**Bauantrag 2019/28:
Errichtung von 3 Großflächentafeln (Werbeanlagen),
Römerstraße 16, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 152

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Großhelfendorf Nordost“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Beantragt ist die Errichtung von 3 Großflächen Werbetafeln mit den max. Abmessungen inkl. Standbeinen von ca. 4 m x 3,80 m. Die Werbeanlage ist unbeleuchtet. Es handelt sich hierbei um 2 freistehende Werbetafeln sowie eine an der Südfassade angebrachte Werbetafel.

Nach Bebauungsplan ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese wurde in Form des Werbepylons bereits errichtet. Weiterhin wurden mit Bauantrag 2017/40 u. 4.1-1006/17/V bereits eine weitere freistehende Werbeanlage in Form einer Einfahrtsstele beantragt und auch mit Bescheid des LRA v. 02.08.2018 genehmigt.

Nach Ansicht der Verwaltung kann einer Befreiung für die Errichtung zweier weiterer freistehender Werbetafeln - die noch dazu in die freie Landschaft wirken - nicht zugestimmt werden. Gegen die an der Südfassade angebrachte Werbeanlage bestehen keine Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Errichtung von 3 Großflächenwerbetafeln wird nicht zugestimmt.

Beschluss: 14 : 0

Bei einer geänderten Planung (eine an der jetzt beantragten Wand und ohne freistehender Werbeanlagen und sonstigen weiteren genehmigungspflichtigen Änderungen) wird der Bürgermeister ermächtigt, die Unterlagen mit Zustimmungsvermerk an das LRA München weiterzuleiten.

Beschluss: 14 : 0

Bauantrag 2019/29:**Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage,
Thomastraße, Fl.Nr.: 302/2, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 153

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

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

Beantragt ist der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage & Carport.

Das Zweifamilienhaus soll mit den Abmessungen von 12,98 m x 9,49 m errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 5,75 m, die Firsthöhe mit 7,76 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 23°. An der westlichen Grundstücksgrenze soll eine Garage mit den Abmessungen von 8,01 m x 4,07 m errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 2,99 m, die Firsthöhe 4,69 m. Das Dach soll ebenfalls als Satteldach mit einer DN von 23 ° ausgeführt werden.

Weiterhin soll an der östlichen Grundstücksgrenze ein Carport mit den Abmessungen von 2,80 m x 5,50 m außerhalb des Bauraums errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 2,84 m angegeben. Die Firsthöhe beträgt 3,43 m. Das Dach soll ebenfalls als Satteldach mit einer DN von 23° ausgeführt werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind folgende Befreiungen notwendig:

- Überschreitung max. Kniestockhöhe
- Überschreitung Traufhöhe Garage + Carport
- Überschreitung max. zulässige GFZ
- Errichtung Carport außerhalb Bauraum
- Abweichung von der Mindestgrundstücksgröße
- Nichterrichtung Ortsrandeingrünung

Festsetzung gem. Bebauungsplan:

- Über der Obergeschossrohdecke ist ein Kniestock von max. 0,30 m Höhe zulässig
- Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig (Garage und Nebengebäude)
- Max. zulässige GFZ 0,4
- Bauräume für Garagen
- Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser von 800 m²
- Östlich an der Grundstücksgrenze festgesetzte Ortsrandeingrünung

Stellungnahme der Verwaltung:

- Vom Höhenniveau mit einer FH von 7,76 m und insgesamt 2 Vollgeschossen fügt sich das Bauvorhaben so in die umgebende Bebauung ein. Eine Befreiung ist hier städtebaulich vertretbar.
- Nach Bebauungsplan ist hier für Garagen und Nebenräume eine Traufhöhe von max. 2,75 m festgesetzt. Die an der westlichen Grundstücksgrenze geplante Garage wird profilgleich mit der Nachbargarage zusammengebaut. Der beantragte Carport überschreitet die max. zulässige Traufhöhe um 9 cm auf 2,84 m. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Abstandsflächen werden hierdurch nicht ausgelöst.
- Die max. zulässige GFZ beträgt 0,4. Beantragt ist diese mit 0,45. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits Überschreitungen in vergleichbarem Umfang. Die Erteilung einer Befreiung in vorliegendem Fall ist daher städtebaulich vertretbar.
- Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser liegt nach Bebauungsplan bei 800 m². Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von 541 m² und unterschreitet diesen Wert daher. Da diese Grundstücksgröße mittlerweile ortsüblich ist, werden bei einer Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Da es sich hierbei mittlerweile nicht mehr um den Ortsrand handelt, sondern dieser durch das neuere Bebauungsplangebiet Nr. 13 für das Gebiet "Großhelfendorf Süd-Ost" abgedeckt wird, kann hiervon im vorliegendem Fall eine Befreiung erteilt werden.

Für die insgesamt 2 Wohneinheiten sind 4 Stellplätze notwendig. Diese sind in Form eines Garagen- und Carportstellplatzes sowie zwei offener Stellplätze nachgewiesen. Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen und zum Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 0

Bauantrag 2019/30:**Abbruch Scheune und Neubau Wohnungen und Gewerbefläche mit Nebengebäuden, Fl.Nr. 1, Gemarkung Peiß, Rosenheimer Landstraße, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 154

Anwesend: 14

Beschluss: 13 : 0

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

Bereits mit Sitzung vom 16.02.2016 wurde über den Antrag im Gemeinderat beraten. Das Einvernehmen hierzu wurde hergestellt. Bei der weiteren Prüfung im LRA hat sich allerdings folgendes ergeben:

- Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig, da geplante Errichtung in unmittelbarer Nähe zu einem Baudenkmal stattfindet. Diese konnte aus denkmalfachlicher Sicht aufgrund der Errichtung der Dachbalkone durch die langgezogenen Schleppgauben und dem vollständig verglasten Treppenhaus nicht erteilt werden.
- Weiterhin wurde angemerkt, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht festzustellen ist, dass sich die geplanten Schleppgauben und die damit einhergehende Erhöhung der Wandhöhe nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Aus den genannten Gründen war das damals eingereichte Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Nun wurde der Antrag zum Abbruch Scheune und Neubau Wohnungen und Gewerbefläche mit Nebengebäude überarbeitet und neu eingereicht.

Bei dem westlich an die Scheune angebauten Gebäudeteil handelt es sich um ein Wohngebäude welches bereits mit Bescheid des LRA vom 06.06.2002 genehmigt wurde. Im Zuge der Abbrucharbeiten bleibt dieses erhalten. Die neu zu errichtenden Wohnungen samt Gewerbeflächen werden östlich an den Bestand angebaut.

Die derzeit noch bestehende Scheune hat eine Gesamtlänge von 28,95 m und eine Breite von 15,05 m. Der nun beantragte Anbau soll mit einer Länge von 21,53 m sowie einer Breite von 15,05m (damalige Planung 30,02 m x 15,05 m) profilgleich mit einer WH von 7,30 m, einer FH von 11,73 m sowie einer DN von 30,4° an das bestehende Wohngebäude angebaut werden. Auf der Südseite sollen 3 Gauben errichtet werden. Jeweils mit einer Ansichtsbreite von 3,15 m.

Im EG des neu zu errichtenden Gebäudes soll in der westlichen Gebäudehälfte ein Lagerraum eingebaut werden. Im restlichen Gebäude sollen im EG 1 Wohnung, OG 2 Wohnungen, und im DG ebenso 2 Wohnungen eingebaut werden.

Für die geplante Nutzung sind insgesamt 12 weitere Stellplätze notwendig. Auf dem Grundstück sollen hierfür 2 Garagengebäude errichtet werden:

Garage 1:

- 7,00 m x 23,68 m
- WH: 2,55 m ; FH: 4,15 m
- 6 Stellplätze sowie Mülltonnenhaus für Anwohner und Gastro

Garage 2:

- 6,50 m x 19,16 m
- WH: 2,55 m; FH: 4,05 m
- 6 Stellplätze

Weiterhin soll noch eine Heizzentrale errichtet werden um das neue Gebäude zu versorgen. Die Abmessungen betragen 6,04 m x 9,04 m.

Entlang der Grundstücksgrenze auf der Ostseite und der angrenzenden privaten Erschließungsstraße ist die Errichtung einer Stützmauer mit einer max. Höhe von 0,25 m beantragt.

Für den Einbau von 5 neuen Wohnungen und des Lagers sind insgesamt 12 zusätzliche Stellplätze notwendig. Mit dem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Bestand errechnet sich ein Gesamtstellplatzbedarf von 36 Stellplätzen. Diese sind in den Planunterlagen dargestellt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist die FFW Aying zu beteiligen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Da bereits ein Wasseranschluss vorhanden ist, sind die Kosten für alle weiteren Anschlüsse vom Antragsteller selbst zu tragen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude Rosenheimer Landstraße 1 ist das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zur Gastwirtschaft ist die Abteilung Immissionsschutz zu beteiligen.

Der Bestand und Erhalt der im Freiflächenplan dargestellten Bäume wird vom Gemeinderat ausdrücklich begrüßt.

In der Bauphase ist besonders auf die Sicherheit des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs zu achten (Ausfahrt Eigentümerweg / Rosenheimer Straße).

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 13 : 0

Gemeinderätin Frau Lechner hat an der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teilgenommen.

**Antrag 2019/31 der Brauerei Aying Franz Inselkammer KG,
Zornedinger Straße 1, 85653 Aying auf wesentliche Änderung des
Betriebes der bestehenden Brauerei**

**a) Antrag auf Erteilung einer Änderungsgenehmigung (Errichtung 8
Lagertanks mit Gebäude und Errichtung und Betrieb einer
Lagerhalle mit 2 Außenflächen Vollguthalle mit Expedition,
Ladestraße mit Anschlussbau und Lärmschutzwand) nach § 16
BlmSchG zum Betrieb einer Brauerei**

**b) Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Baubeginns nach § 8a
BlmSchG**

Ifd. Nr. 155

Anwesend: 14

Beschluss: 13 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem eines Gewerbegebietes.

Bereits mit Sitzung vom 10.10.2017 wurde über diesen Antrag im Gemeinderat beraten. Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben und dem vorzeitigen Baubeginn für BA 01 wurde hergestellt. Zwischenzeitlich ist die Errichtung der Lagertanks mit Gebäude bereits weitestgehend abgeschlossen. Da sich gegenständlich allerdings Änderungen im BA02 ergeben haben wird dieser Antrag als ein Gesamtbauvorhaben angesehen und ist somit in seiner Gesamtheit zu behandeln.

Antragsgegenstand ist nun also die Errichtung und der Betrieb von 8 Lagertanks mit Gebäude (max. Höhe Gebäude: 14,84 m ab OK Gelände) und Errichtung und Betrieb einer Lagerhalle mit 2 Außenflächen (Vollguthalle mit Expedition, Ladestraße mit Anschlussbau und Lärmschutzwand).

Die antragsgegenständlichen Erweiterungsflächen des BA 1 (Erweiterung Tanklager) befindet sich im westlichen Grundstücksbereich, die Flächen für BA 2 (Logistik) im östlichen Bereich. Die Fläche für BA 2 umfassen ca 240 m² bereits befestigte Freiflächen sowie ca 5000 m² noch unbebaute Wiesenflächen (einschließlich Feuerwehrumfahrt). Im noch unbebauten Bereich für BA 2 ist Geländeabtrag von bis zu ca. 4,00 m vorgesehen.

BA 1 (Änderungsumfang):

Wurde als Anbau an den bestehenden Tanklagerbereich in identischer Art ausgeführt. Der so erweiterte Bestandsbaukörper behält seine Gestaltung. Die bestehenden funktionalen Bereiche wurden lediglich vergrößert. 8 zusätzliche Lagertanks sollen insgesamt aufgestellt werden. Für 4 weitere Tanks werden Bereiche für zukünftige Aufstellung vorgesehen.

BA 2 (Änderungsumfang):

- Errichtung einer Logistikhalle (Vollguthalle) mit Einbindung der bestehenden Expedition
- Errichtung eines Zwischenbaus zwischen Bestand und Logistikhalle, welcher die Ladestraße für den Versand aufnimmt.
- Verlegung der kompletten Lagerung des Vollgutes in die Vollguthalle
- Verlegung der kompletten Verladung in die Ladestraße
- Leergutlagerung auf Freiflächen mit Lärmschutzwand-Einhausung (ca 4,00 m Höhe)
- LKW-Verkehr und Anfahrt erfolgen in einer Umfahrt auf dem Firmengelände teilweise in einer geschlossenen Halle (Ladestraße)

Tektur zu BA 2 betrifft:

- Komplette geänderte Brandschutz
- Gebäude ca. 50 cm niedriger, Vollguthalle ostseitig (zum Ort) um 1m angefüllt => Ziel: niedrigere Erscheinung
- Feuerwehrumfahrt auf Höhe des Urgeländes (in erster Fassung: auf halber Höhe) => Ziel: Böschung mit Baumzeile dichter am Gebäude, reduzierte Präsenz
- Expeditionsgebäude mit geänderter Optik und zusätzlicher Betriebsleiterwohnung

Gemäß des den Antragsunterlagen beiliegenden Lärmschutzgutachtens werden an den meisten Immissionsorten die Richtwerte nach der TA Lärm sicher eingehalten. Lediglich an 3 Immissionsorten des südlich gelegenen Wohngebietes errechnen sich geringe Überschreitungen. Allerdings ist zu beachten, dass die Immissionsorte, an denen die geringen Überschreitungen festgestellt wurden, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 an dieser Stelle keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsträumen aufweisen dürfen. Somit wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 17 an den in o.g. Weise betroffenen Immissionsorten, durch seine Festsetzung, in geeigneter Weise reagiert. Weiterführende zusätzliche Schallschutzmaßnahmen von Seiten der Brauerei sind von daher bei den angestrebten Erweiterungen nicht zu berücksichtigen.

Dem Gemeinderat wurde die Planung aufgezeigt. Die beantragte Lärmschutzwand die noch als eventuelle Variante dargestellt ist soll nach Ansicht des Gemeinderates auf jeden Fall strukturiert und bepflanzt werden.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Kosten für eine evtl. notwendige Löschwasserbevorratung hat der Bauherr/Eigentümer selbst zu tragen.

Von Seiten der Gemeinde wird kein zusätzliches Trink – und Brauchwasser zur Verfügung gestellt. Die Versorgung ist wie bisher nur mit dem betrieblichen Brunnen zu gewährleisten.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben wird unter den o.g. Voraussetzung erteilt. Das Einvernehmen zum Antrag auf frühzeitigen Baubeginn wird hergestellt.

Beschluss: 13 : 0

Gemeinderat Herr Inselkammer hat an der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teilgenommen.

Tagesordnungspunkt 14

öffentlich

**Vollzug Straßen- und Wegegesetz:
Entwidmung Fl.Nr. 1839 Gem. Peiß „Weg im Haarer Feld“**

Ifd. Nr. 156

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Der öffentliche Feld- und Waldweg „Weg im Haarer Feld“ mit der Flurnummer 1839, Gemarkung Peiß, diente ursprünglich der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Die Erschließung ist nunmehr anderweitig gesichert. Der Weg hat somit seine Verkehrsbedeutung verloren.

Der Weg ist daher gemäß Art. 8 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz einzuziehen. Das Bestandsverzeichnis ist dementsprechend zu berichtigen

Beschluss: 14 : 0

Tagesordnungspunkt 15

öffentlich

**Erschließung Baugebiet 31 „Großhelfendorf, Nordwest“:
Festlegung der Ausstattung des Spielplatzes**

Ifd. Nr. 157

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Im Baugebiet 31 ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf einer Teilfläche der Flurnummer 569/26, eine Spielplatzfläche vorgesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, einen Spielplatz für einen Kinderalter von ca. 2 - 12 Jahren mit folgender Ausstattung zu errichten:

- Umlaufender Zaun (mit ausreichender Zufahrtsmöglichkeit für Baumaschine)
- Spielgeräte: Sandkasten, Schaukel mit Kleinkindersitz und normalen Sitz sowie ein Wipptier inkl. dem erforderlichen Fallschutz
- Ausstattung: Sitzmöglichkeit, div. Sträucher bzw. Bäume gem. Festsetzung Bebauungsplan

Die Umsetzung soll nach Möglichkeit im Frühjahr 2020 erfolgen. Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 15.000 € sollen im Haushalt 2020 veranschlagt werden.

Der Gemeinderat ist mit den aufgezeigten Grundzügen grundsätzlich einverstanden. Die genannten Mittel werden im Haushalt 2020 eingestellt. Die Verwaltung soll im Rahmen der Haushaltsmittel selbständig über die Gestaltung des Spielplatzes entscheiden.

Beschluss: 14 : 0

**Umbau Sitzungssaal im Bürgerhaus;
Festlegung technische Gebäudeausstattung**

Ifd. Nr. 158

Anwesend: 14

Beschluss: 14 : 0

Sachstand der Umbauarbeiten:

Die notwendigen Veränderungen wie Schrankbau, Trockenbau an den Wänden und Malerarbeiten im Erdgeschoss wurden alle fertiggestellt. Die Einbauschränke wurden schon bezogen. Das Erdgeschoss ist somit wieder voll nutzungsfähig. Der Umzug der Nutzer des Bürgerhauses in das Erdgeschoss schlägt mit ca. 20.000 Euro zu Buche (dies beinhaltet die Einbauschränke, Malerarbeiten, Trockenbauarbeiten).

Die Elektroinstallationen sind komplett verlegt oder schon dort vorgesehen, wo sie zukünftig benötigt werden. Auch für eine evtl. benötigte Klimatisierung wurde schon alles vorgerüstet, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist. Dazu wurden Bodenkanäle verlegt und Leerrohre unter Putz verlegt. Die neuen Elektroinstallationen im OG belaufen sich in der ersten Phase auf ca.9.000 Euro.

Die Verputz-, Schleif- und Malerarbeiten wurden vergeben, diese Arbeiten finden ab dem 16.09.19 statt und belaufen sich nach Schätzungen auf ca. 10.000 Euro.

Die Bodenlegearbeiten wurden ebenfalls vergeben, der Parkettboden wird ab 23.09.19 verlegt und beläuft sich lt. Angebot auf ca. 27.000 Euro.

Die Planung des Sitzungstisches und die Wandgestaltung nach Konzept befindet sich in Ausführung. Auch die Fertigung des Einbauschranks ist in der Planungsphase.

Die Summe der bisherigen Kosten beläuft sich aktuell auf 98.000 Euro.

Die Gesamtkosten des Umbaus werden sich nach Schätzungen zwischen 130.000 Euro und 150.000 Euro bewegen. Veranschlagt waren 95.000 Euro. Die notwendigen Mehrausgaben werden aus dem Kostenansatz für den Rathausumbau entnommen, da der Umbau des Rathauses sich zeitlich verzögert und 2019 nicht mehr alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden können.

In dem Konzept der Fa. Kreative Verkaufsförderung hat Herr Eichinger in der Sitzung vom 02.07.19 auch die Präsentationstechnik vorgestellt. Im Zuge des weiteren finalen Umbaus des Sitzungssaales muss nun die Präsentationstechnik beschafft werden.

Die Präsentationstechnik für den Sitzungssaal mit Zuschauerraum und dem Trauungszimmer werden sich im Kostenrahmen von ca. 20.000 Euro bewegen.

Geplant sind folgende Ausstattungen nach dem Konzept der Firma Kreative Verkaufsförderung:

Kostenschätzung laut Herrn Schiller		Alle Angaben sind Ca. Angaben	
75 Zoll Bildschirm mit Touchfunktion			2.500,00 €
75 Zoll Bildschirm ohne Touchfunktion			2.100,00 €
55 Zoll Bildschirm	3 Stück	a 1300 Euro	3.900,00 €
Bildschirm Tisch(Tablet)	2 Stück	a 500 Euro	1.000,00 €
Wandhalterung	5 Stück	a 300 Euro	1.500,00 €
Kabeltechnik			1.300,00 €
Verteilertechnik			3.500,00 €
Montage und Anschluss			1.300,00 €
	Gesamt:		17.100,00 €
Unvorhersehbares		10%	1.500,00 €
	Gesamt:		18.600,00 €
Wurde der Firma Seebauer zur Prüfung vorgelegt, Schätzung für ausreichend empfunden			

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der aufgezeigten Technikausstattung laut Konzept grundsätzlich zu.

Gemeinderat Fritzmeier regt sogar die Prüfung noch größerer Bildschirme (90 Zoll) an der Saalstirnseite an.

Diese Vorschläge sind die Basis für die weiteren Arbeiten und Ausschreibungen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, die weiteren Maßnahmen zur Beschaffung der Technik durchzuführen.

Beschluss: 14 : 0

Ebenso wurden Angebote für die notwendige Außenbeschattung (Raffstores) eingeholt. Die Auftragsvergabe soll im Laufe des Septembers stattfinden, da noch Angebote fehlen.

Beschluss:

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, die Vergabe der Beschattungstechnik zu veranlassen.

Beschluss: 14 : 0