

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 11. Januar 2020

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Bürgerhaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja	Top 9	
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier		nein	entschuldigt
Franz Inselkammer	ja		
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja	Top 1 - 3	

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 11. Februar 2020, 19.00 Uhr**

findet im ***Bürgerhaus 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. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
3. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls** vom 14.01.2020
4. **Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“:**
Behandlung der Stellungnahmen § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB,
Billigungsbeschluss
5. **Baugebiet Nr. 33 „Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“:** Vergabe der Erschließungsarbeiten
6. **Baugebiet Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“:** Vergabe der Erschließungsarbeiten
7. **Bauantrag 2019/51:** Erweiterung der Doppelhaushälfte mit einem Carport für 2 PKW-Stellplätze mit Abstellraum, Am Hagfeld 10a, 85653 Aying;
8. **Bauantrag 2019/27:** Dachstuhl-Teilanhebung und Errichtung Balkon, Wallbergstraße 12, 85653 Aying,
9. **Bauantrag 2020/1:** Errichtung eines Wintergartens mit überdachten Freisitz, Ayingener Straße 14, 85653 Aying;
10. **Bauantrag 2020/2:** Erweiterung Carport mit Nebenraum, Hirschbergstraße 20, 85653 Aying;
11. **Bauantrag 2020/3:** Neubau eines Doppelhauses mit Garage, westliche Doppelhaushälfte, Hirschbergstraße 26a, 85653 Aying;
12. **Bauantrag 2020/4:** Neubau eines Doppelhauses mit Garage, östliche Doppelhaushälfte, Hirschbergstraße 26, 85653 Aying;
13. **Antrag auf Vorbescheid 2020/6:** Dachstuhl-anhebung und Anbau Wohnhaus; Kleinkarolinenfeld 19, 85653 Aying;

14. **Tempo 30 km/h Staatsstraße 2078 im Bereich der Gemeinde Aying:**
innerhalb geschlossener Ortschaften zur Nachtzeit 22.00-6.00 Uhr
15. **Antrag auf Übernahme des Differenzbetrags der Betreuungsgebühren für Kinder im Kindergartenalter die durch die Platzsituation im Betreuungsjahr 19/20 die Krippe besuchen (Übergangsgruppe)**
16. **Friedhof Kleinhelfendorf: Erweiterung im Bestand**

Nichtöffentlich:

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 1

öffentlich

Bericht des 1. Bürgermeisters

Ifd. Nr. 19

Anwesend: 15

Beschluss: - : -

Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland – Zentrale Vergabestelle

Der Gemeinderat hat sich bereits mehrfach mit der Möglichkeit der fallweisen Beauftragung von Vergabeleistungen an das Dienstleistungszentrum beschäftigt. Nach einer Stellungnahme der Regierung von Oberbayern war eine fallweise Vergabe nicht mehr möglich. Eine neueste Aussage des Innenministeriums sieht diese Option nunmehr doch wieder vor.

Der 1. Bürgermeister wird die Gemeinde am 07.03.2020 in der Verbandsversammlung vertreten. Je nach dem dann geltenden Stand erfolgt die Zustimmung zum Beitritt nach Beschlusslage des Gemeinderates (positiv bei optionaler Lösung; negativ bei Totalübertragung).

Tagesordnungspunkt 2

öffentlich

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Ifd. Nr. 20

Anwesend: 15

Beschluss: - : -

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

- Grunderwerb Geh- und Radweg M8

Tagesordnungspunkt 3

öffentlich

Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 14.01.2020

Ifd. Nr. 21

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2020 mit 15 : 0 Stimmen.

**Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“:
Behandlung der Stellungnahmen § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB,
Billigungsbeschluss**

Ifd. Nr. 22

Anwesend: 16

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“ mit Hinweis auf das Verfahren nach § 13b BauGB, 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 Planentwurf in der Fassung vom 27.11.2018, sowie die Begründung in der Fassung vom selben Tage, durch den Gemeinderat gebilligt und die frühzeitige 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.

In der Sitzung am 10.09.2019 wurden die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit behandelt und der jeweilige Planentwurf mit Änderungen in der Fassung vom 10.09.2019, sowie die Begründung in der Fassung vom selben Tage, durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Gemeinderat hat weiterhin beschlossen, das Verfahren nicht mehr nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), sondern im Normalverfahren durchzuführen. Der Planentwurf wurde deshalb um einen Umweltbericht ergänzt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden/TÖB fand in der Zeit von 24.10.-25.11.2019 statt.

Während dieser Frist hatten die Öffentlichkeit und die beteiligten Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie die Beschlussvorschläge wurden dem Gemeinderat mit der Sitzungsladung zur Verfügung gestellt.

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

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 14.11.2019

Abwägung

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

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Bauen vom 25.11.2019

Abwägung

zu 1.: Der Anregung wird Rechnung getragen, die gemeinsame Zufahrt wird als Fläche für Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Zusätzlich wird folgende Festsetzung ergänzt: „Die Grundstücksfläche der Gemeinschaftsanlage wird gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke zugerechnet.“

Gleichzeitig wird eine Neuordnung der Gemeinschaftsfläche und der zugeordneten Stellplätze / Grundstücksflächen vorgestellt, welcher der Gemeinderat zustimmt.

zu 2.: Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (3.1) wird folgendermaßen formuliert:

„Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, bei den Parzellen 7 und 19 bis zu einer GRZ von 0,62, bei den Parzellen 12-14 bis zu einer GRZ von 0,65.

Die maximal zulässige Grundfläche einschließlich Vorbauten und Terrassenflächen für die Parzellen 12-14 beträgt 270 m². Diese festgesetzte Grundfläche ist für alle Einzelreihenhäuser gleichmäßig aufzuteilen.“

zu 3.: Es wird folgende Festsetzung ergänzt: „Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet. Die Anordnung der Abstandsflächenregelung gilt nicht für den Bereich der Südostecke des Baukörpers der Parzelle 11 und der Nordwestecke des Baukörpers der Parzelle 12.“

zu 4.: Es wird in Bezug auf die Dacheinschnitte erneut folgende Festsetzung aufgenommen: „Dacheinschnitte sind unzulässig“.

zu 5.: Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind in den Ausgleichsplänen festgesetzt. Zur Klarstellung wird der bisher in der Klammer dargestellte Passus („Darstellung in den Ausgleichsplänen im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes“) gestrichen. Die Deklaration der Ausgleichspläne als Beipläne zum Bebauungsplan wird beibehalten. Nach Satzungsbeschluss werden die Unterlagen urkundengerecht zusammengeheftet.

Im Umweltbericht wird bei der Beschreibung der Ausgleichsflächen ergänzt, dass die Ausgleichsflächen im Eigentum der Gemeinde sind und bleiben.

zu 6.: Die Korrektur wird vorgenommen, der mit dunkler Linie gekennzeichnete Lärmpegelbereich wird korrekterweise als „Lärmpegelbereich V“ bezeichnet.

zu 7.: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch „nicht untergeordnete“ Balkone ist nicht beabsichtigt. Die Systemskizzen im Anhang stellen die Dachaufbauten dar, die Darstellung der Balkone dient der ergänzenden Illustration.

zu 8.: Unter Punkt 4.4 der Begründung „Grünordnung“ wird folgender Passus ergänzt: „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 9.: Unter Punkt 8. der Begründung wird folgender Passus ergänzt: „Die schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149158/01, 27.06.2019), sowie die erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149203/01, 02.07.2019) sind Bestandteile der Begründung“.

zu 10.: Der Anregung wird Rechnung getragen, der Punkt D „Ordnungswidrigkeiten“ wird gestrichen.

Beschluss: 16 : 0

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten vom 21.11.2019

Abwägung

zu Einwendungen:

In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen: „Zum Schutz der Reptilienvorkommen entlang der Bahntrasse sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens zwischen dem 01. März und dem 31. Oktober ist ab dem Baubeginn und während des gesamten Bauablaufes ein Reptilienzaun (Folienzaun, 50 cm hoch, Umschlag mit Erde oder Sand abgedeckt) zwischen Bahntrasse und Baugebiet aufzustellen. Das Aufstellen des Zaunes ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu betreuen. Die UBB stellt während des gesamten Bauablaufes die Funktionsfähigkeit des Reptilienzaunes sicher. Die UBB hat durch eine ökologisch versierte Person zu erfolgen (z.B. Biologe, Landschaftsplaner, o. ä. Qualifikationen).“

Hierzu hat die Gemeindeverwaltung das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt. Baubeginn ist baldmöglichst noch vor der Vogelbrutzeit.

zu Anregungen:

1.: Eine Eingrünung des Baugebietes mit einer mehrreihigen Hecke ist aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes im Rahmen des Plangebietes nicht möglich. Eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch grundstücksbezogene, grünordnerische Festsetzungen. Der Ausgleichsfaktor wird auf 0,4 erhöht, in der Folge wird eine weitere Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan zugeordnet.

2.: Die Gemeinde hält an der Fläche Fl.Nr. 1736, Gem. Peiß fest, die Fläche wird nur mit einem Flächenanteil von 50% in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt.

3.: Bei den Ausgleichsmaßnahmen für Fl.Nr. 604/2, Gemarkung Helfendorf, wird das Anpflanzen von Gehölzen gestrichen.

Beschluss: 16 : 0

Stellungnahme des Landratsamtes München, SG Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht vom 07.11.2019

Abwägung

Aufgrund der Ergebnisse der erschütterungstechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149203/01, 02.07.2019) wurden unter 11.4 Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Zudem ist das Gutachten Teil der Begründung.

Beschluss: 16 : 0

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 18.11.2019
Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Deutsche Bahn AG DB Immobilien vom 04.12.2019
Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 19.11.2019

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht veranlasst.

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V., OG Aying vom 21.11.2019

Abwägung

Ein Mindestabstand von Zäunen bis zum Boden von 10 cm wird nicht festgesetzt, da eine Kontrolle des Einhaltens der Festsetzung nicht realistisch ist. Dieser Belang wird den vernünftigen Bauherren selbst überlassen. Es erfolgt jedoch eine Aufnahme unter den „Hinweisen“.

Beschluss: 16 : 0

Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.11.2019

Abwägung

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 20.03.2019 wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Beschluss: 16 : 0

Keine Äußerung / keine Anregungen oder Einwände wurden vorgebracht von:

Stadtwerke München (SWM)
Regionaler Planungsverband München
Gemeinde Valley
Staatliches Bauamt Freising –Servicestelle München-
IHK für München und Obb.
Zweckverband München-Südost
Gemeinde Brunnthal
Kreisheimatpfleger Hr. Dr. Tausendpfund
Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Bayernets
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Keine Stellungnahme/Rückmeldung von:

Inexio (Breitbandversorgung)
Bayernwerk
Wvv-Helfendorf
Wasserwirtschaftsamt München
VG Glonn
Regionalverkehr Oberbayern
MVV München GmbH
Gemeinde Egming
Freiwillige Feuerwehr Aying
Deutsche Post
Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Bayerischer Bauernverband
Amt für Digitalisierung Breitband Vermessung

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme von RAe Gast & Kollegen (Vertretung von Frau E.H.) vom 25.11.2019

Abwägung

Der Bevollmächtigte der Einwenderin verweist in seinem Schreiben vom 25.11.2019 auf seine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.03.2019 sowie auf seine Schreiben vom 25.10.2017 und vom 10.09.2018 im Rahmen des Verfahrens „Neuaufstellung Flächennutzungsplan“.

Die Einwendung ist darauf gerichtet, das Grundstück Fl.Nr. 1801, Gemarkung Peiß, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ mitaufzunehmen (vgl. Ziff. 1 im Schreiben vom 20.03.2019). Der Bevollmächtigte der Einwenderin trägt in diesem Zusammenhang im Wesentlichen folgendes vor:

Einwendungen / Anregungen	Abwägung
<p>Schreiben vom 20.03.2019:</p> <p><u>Ziffer 2 im Schreiben vom 20.03.2019</u></p> <p>Das Interesse an der Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sei abwägungserheblich.</p> <p>Es sei aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung oder zur Bewältigung planungsbedingter Probleme geboten, den Geltungsbereich des Plans auf Flächen auszudehnen, an deren Überplanung die Gemeinde gegenwärtig an sich nicht interessiert ist.</p> <p>Die Nichteinbeziehung des Grundstücks sei vorliegend willkürlich erfolgt. Es liege eine Ungleichbehandlung vor, weil die Gemeinde ausschließlich eigene oder erworbene Grundstücke überplane.</p> <p>Dies ergebe sich auch aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Aying.</p> <p>Das Grundstück sei für die eine Überplanung geeignet und unterliege bis dahin zudem weitreichenden (vertraglichen) Baubeschränkungen durch die Gemeinde.</p>	<p>Das Vorbringen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauGB erlaubt es den Gemeinden – wie der Bevollmächtigte der Einwenderin selbst zutreffend ausführt – Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Dies bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, die vom Gesetz zu einer ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprechenden „Städtebaupolitik“ ermächtigt wird.</p> <p>Es obliegt ihrem planerischen Ermessen, welche Ziele sie sich dabei setzt. Der Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung betrifft dabei zunächst nicht die anhand des Abwägungsgebots zu beurteilenden Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung und eröffnet den Gemeinden einen relativ großen Spielraum.</p> <p>Eine Verletzung des Abwägungsgebots liegt wiederum dann nicht vor, wenn aufgrund einer vertretbaren Bewertung der berührten Belange im Falle einer Kollision bestimmte Belange bevorzugt und andere zurückgesetzt werden. Denn die darin liegende Gewichtung gehört zum Wesen der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde.</p>

Ziffer 3 im Schreiben vom 20.03.2019

Es ergebe sich auch die Notwendigkeit, das Plangebiet zu vergrößern, da ansonsten mit der vorliegenden Planung städtebauliche Unordnung geschaffen werde.

Der unbeplante Bereich des Grundstücks der Einwenderin bilde einen Fremdkörper innerhalb der umgebenden Wohngebiete.

Ziffer 4 im Schreiben vom 20.03.2019

Die Erforderlichkeit, weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, ergebe sich vorliegend auch aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.

Demnach sei die planerische Freiheit der Gemeinde bei der Festlegung des Plangebiets im Hinblick darauf, dass das Grundstück – ohne es zu erfassen – umschlossen werde, durch das Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung beschränkt.

Ziffer 5 im Schreiben vom 20.03.2019

Darüber hinaus sei die weitere Nutzung des Grundstücks bzw. dessen Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Fläche in Hinblick auf Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinträchtigt.

Ziffer 6 im Schreiben vom 20.03.2019

Das Grundstück müsse daher entweder in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen oder die Aufstellung des Bebauungsplans unterlassen werden, um den Einschluss der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Wohngebiete zu verhindern.

Es sei nicht mit dem Abwägungsgebot vereinbar, wenn die Gemeinde allein deshalb, weil ein Eigentümer nicht verkaufsbereit sei, sein Grundstück nicht überplant.

Zudem seien die Folgen der Planung (insb. Umschließung einer unbeplanten kleineren landwirtschaftlichen Nutzfläche durch ein

Das Interesse, mit einem Grundstück in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen zu werden, ist in diesem Zusammenhang nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts für sich genommen kein abwägungserheblicher Belang ist, weil das Interesse an der Verbesserung des bauplanungsrechtlichen „status quo“ und damit an der Erweiterung des eigenen Rechtskreises als bloße Erwartung nicht schutzwürdig ist.

Die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt vorliegend keine willkürliche Ungleichbehandlung der Einwenderin dar.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen mit der Planung die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand von Dürrnhaar im Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 1801 der Einwenderin befindet sich hiervon in deutlicher Entfernung. Es grenzt im Übrigen nicht unmittelbar an das Plangebiet an und wird stattdessen durch das Grundstück Fl.Nr. 1801/3 vom Plangebiet abgetrennt.

Ungeachtet des derzeit nicht vorhandenen Bedarfs für eine Erweiterung des Plangebiets im Ortsteil Dürrnhaar kommt bereits im jüngst rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan und zumindest mittelbar auch im hiesigen Bebauungsplan die planerische Zielsetzungen der Gemeinde 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.

Die Gemeinde verfolgt dabei weder im Hinblick auf den gegenständlichen Bebauungsplan noch im Rahmen ihrer Bauleitplanung im übrigen Gemeindegebiet die planerische Zielsetzungen, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen nur auf eigenen bzw. erwerbaren Grundstücken erfolgt. Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde stattdessen aus städtebaulichen

<p>Wohngebiet; Erschwerung der Bewirtschaftung; unverhältnismäßige Zurücksetzung privater Interessen) zu berücksichtigen.</p>	<p>Gründen unabhängig der gegebenen Eigentumsverhältnisse gewählt. Die anderslautende Unterstellung des Bevollmächtigten der Einwenderin wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Soweit negative Auswirkungen der Planung auf das nicht einbezogene Grundstück behauptet werden, überzeugt dies nicht. Selbst als zutreffend unterstellt, überwiegen diese im Verhältnis zur städtebaulichen Zielsetzung jedenfalls nicht.</p> <p>Die vom Kläger (unter Verweis auf den Bebauungsplan Nr. 28) vorgetragene Eignung des gegenständlichen Grundstücks für eine Innenentwicklung ändert ebenso wenig etwas an der planerischen Zielsetzung der Gemeinde wie das etwaige Bestehen vertraglicher Baubeschränkungen.</p> <p>Das Grundstück Fl.Nr. 1801 wird durch die vorliegende Planung auch weder umschlossen, noch bildet der unbeplante Bereich – schon wegen der Größe der Fläche – einen Fremdkörper. Das Grundstück der Einwenderin ist bereits gegenwärtig im Norden und Süden von Wohnbebauung umgeben. Durch das neue Plangebiet wird lediglich die vorhandene Bebauung in süd-östlicher Richtung erweitert. Die Situation bleibt für die Fl.Nr. 1801 damit weitestgehend unverändert.</p> <p>Aus demselben Grund ist die geäußerte Befürchtung einer eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks und der Schaffung einer Konfliktlage zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung unbegründet. Derartige Beeinträchtigungen bestehen weder gegenwärtig noch sind solche durch die vorliegende Planung zu befürchten. Insbesondere ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Grundstücks Fl.Nr. 1801 aufgrund des Bebauungsplans bereits deshalb nicht gegeben, da die Wege zur Bewirtschaftung weiterhin existieren.</p> <p>Die Gemeinde Aying verkennt nicht, dass insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einen ausdrücklich hervorgehoben Belang der Bauleitplanung darstellen, der im Rahmen des Abwägungsgebots gegenüber anderen</p>
---	---

	<p>öffentlichen und privaten Belangen ein hohes Gewicht beizumessen ist.</p> <p>Dennoch überwiegen die vorgenannten städtebaulichen Erwägungen, die gegen die Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und stattdessen für die konkrete Durchführung der Planung sprechen, bei Abwägung der gegenüberstehenden Belange – soweit diese abwägungserheblich sind – vorliegend die privaten Interessen der Einwenderin. Letztere müssen vorliegend daher hinter den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen zurück stehen.</p>
<p><u>Zu den Schreiben vom 25.10.2017 und vom 10.09.2018:</u> Ungeachtet der Tatsache, dass sich die Schreiben vom 25.10.2017 und vom 10.09.2018 auf das Verfahren zur (Neu-) Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde – und somit auf ein anderes Bauleitplanverfahren als den hier gegenständlichen Bebauungsplan – beziehen, enthalten diese im Vergleich zum oben genannten Schreiben vom 20.03.2019 keine darüber hinaus gehenden Gesichtspunkte, die im hiesigen Bebauungsplanverfahren abwägungserheblich wären. Es wird insoweit auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.</p>	
<p>Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass an der Planung festgehalten wird.</p>	

Beschluss: 16 : 0

4. Weitere Beschlüsse:

Die Gemeinde hat geprüft ob über die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise hinaus noch weitere Belange zu berücksichtigen sind, etwa solche die sich nach Lage der Dinge aufdrängen. Dies ist nach aktueller Sichtweise nicht der Fall.

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. 34 in der Fassung vom 10.09.2019 nicht veranlasst.

Soweit den Stellungnahmen und Anregungen nicht Rechnung getragen worden ist, werden die erhobenen Anregungen und Bedenken entsprechend der vorstehenden Ausführungen hierdurch zurückgewiesen.

Der Planentwurf des Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ nebst Begründung i.d.F. vom 10.09.2019 wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse überarbeitet und entsprechend ergänzt. Der so geänderte Entwurf und seine Begründung erhalten das **Fassungsdatum vom 11.02.2020** und werden vom Gemeinderat hiermit **gebilligt**.

Auf Grund der beschlossenen Änderungen wird die Planung samt Begründung und Umweltbericht erneut –und auf 2 Wochen verkürzt- öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Die Verwaltung wird beauftragt den entsprechenden Verfahrensschritt nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 16 : 0

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Baugebiet Nr. 33 „Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“:
Vergabe der Erschließungsarbeiten**

Ifd. Nr. 23

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Gewerke: Erdarbeiten, Straßenbau, Straßenentwässerung, Versickerungsbecken,
(ohne Wasserleitungsbau --> Angelegenheit Wasserversorgungsverband).

Vergabeverfahren: Beschränkte Ausschreibung

Angeforderte Angebote / Angeschriebene Firmen: 11

Absagen wg. Kapazitätsauslastung: 8

Abgegebene Angebote: 3

Submission: 29.01.2020, 11.00 Uhr

Die Angebote wurden vom begleitenden Ing. Büro INFRA aus Rosenheim, sowie der
Gemeindeverwaltung geprüft gemäß VOB/A.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf € 535.500,00 (Brutto)
zuzüglich evtl. Austausch belasteter Oberboden, Deckschicht Asphalt,
Straßenbeleuchtung, Bepflanzung.

Auf Grund der vorliegenden Angebotswertung beschließt der Gemeinderat, den
Auftrag für die o.g. Arbeiten gemäß Angebot, an den wirtschaftlichsten Bieter

Firma

Swietelsky, Ebersberg

gemäß der geprüften Angebotssumme zu vergeben. Die geprüfte Angebotssumme
liegt unterhalb der Kostenberechnung und wird nach Erläuterung vom Gemeinderat
als angemessen und wirtschaftlich erachtet. Die Ausführungen des Ing. Büros INFRA
die dem Gemeinderat als Tischvorlage zur Verfügung gestellt wurden sind
Bestandteil und Grundlage der Beschlussfassung.

Der Gemeinderat schließt sich weiterhin der durch die Verwaltung bereits erfolgten
Beauftragung der Bayernwerke mit der notwendigen Straßenbeleuchtung an. Die
Standorte der Straßenbeleuchtung sind im weiteren Bauablauf durch die Verwaltung
festzulegen.

Beschluss: 16 : 0

Tagesordnungspunkt 6

öffentlich

**Baugebiet Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“:
Vergabe der Erschließungsarbeiten**

Ifd. Nr. 24

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Gewerke: Straßenbau, Erdarbeiten
Vergabeverfahren: Beschränkte Ausschreibung
Angeforderte Angebote / Angeschriebene Firmen: 10
Abgegebene Angebote:7

Submission: 03.02.2020, 11.00 Uhr

Die Angebote wurden vom begleitenden Ing. Büro Scherer & Kurz sowie der Gemeindeverwaltung geprüft gemäß VOB/A.

Die Kostenberechnung belief sich auf € 428.000,00 € (Brutto) zuzüglich evtl. Austausch belasteter Oberboden, Deckschicht Asphalt, Straßenbeleuchtung, Bepflanzung.

Auf Grund der vorliegenden Angebotswertung beschließt der Gemeinderat, den Auftrag für die o.g. Arbeiten gemäß Angebot, an den wirtschaftlichsten Bieter

Firma
Swietelsky, Traunstein

gemäß der geprüften Angebotssumme zu vergeben. Die geprüfte Angebotssumme liegt unterhalb der Kostenberechnung und wird nach Erläuterung vom Gemeinderat als angemessen und wirtschaftlich erachtet.

Beschluss: 16 : 0

**Bauantrag 2019/51:
Erweiterung der Doppelhaushälfte mit einem Carport für 2 PKW-
Stellplätze mit Abstellraum,
Am Hagfeld 10a, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 25

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Göggenhofen Südost“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Beantragt ist die Errichtung eines Carports für 2 Stellplätze mit Abstellraum. Das Carport inkl. Abstellraum hat die Abmessungen von 8,95 m x 5,08 m. Die max. Höhe des Carports ist mit 2,90 m angegeben. Das Dach soll als Pultdach mit einer DN von 3° ausgeführt werden und an das Hauptgebäude anschließen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig:

1. Errichtung Carport inkl. Abstellraum außerhalb des Bauraums
2. Unterschreitung der Dachneigung
3. Überschreitung der zulässigen GR

Festsetzung nach Bebauungsplan:

- Zu 1. Errichtung Garage und Carport nur innerhalb der Bauräume
Zu 2. Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen bei 10 – 24 °
Zu 3. Zulässige GR für Hauptgebäude 87,5 m²,
für Nebenanlagen 61,25 m² = 148,75 m² Gesamt GR

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1. Nach Bebauungsplan ist ein Bauraum für Garagen im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Nach der nun vorhandenen Bebauung mit einem Doppelhaus und nicht mit einem EFH und der damit verbundenen Teilung des Grundstückes, besteht für die Antragsteller (Eigentümer des südlichen Grundstückes) so keine Möglichkeit einen überdachten Stellplatz auf dem eigenen Grund zu errichten. Die Planung hinsichtlich der Lage des Bauraums für Garagen ist in der damaligen Bebauungsplanaufstellung von einem EFH ausgegangen. Der geplante Abstellraum wäre grundsätzlich auch verfahrensfrei außerhalb des Bauraums möglich, jedoch in Kombination mit dem Carport als Gesamtbauvorhaben auch genehmigungspflichtig. Die Festsetzung hinsichtlich Abstell- und/oder Gerätehäuschen ist jedoch mit der Errichtung des Abstellraums ausgeschöpft. Eine Verzichtserklärung von Seiten der Bauherrenschaft zur Errichtung weiterer Geräte- und/oder Abstellräumen liegt den Unterlagen bei.

Die Erteilung einer Befreiung zur Errichtung des Carports inkl. Abstellraum ist nach Ansicht der Verwaltung daher städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht.

Zu 2. Nach Bebauungsplan ist eine Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen mit 10 – 24 ° festgesetzt. Die geplante Errichtung eines Pultdaches mit einer DN von 3° widerspricht dieser Festsetzung. Auf dem Grundstück „Am Hagfeld 12a“ wurde bereits der Errichtung einer Garage mit einem Flachdach zugestimmt. Die Festsetzung kann dem aktuellen Vorhaben somit nicht entgegengehalten werden. Die Erteilung einer Befreiung ist somit nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Zu 3. Nach Bebauungsplan ist für diesen Bauraum eine GR von 175 m² für das Hauptgebäude vorgesehen. Für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung dieser GR um 70% zulässig. Dies ergibt eine Gesamt-GR von 297,5 m². In der ursprünglichen Genehmigung die im Freistellungsverfahren erteilt wurde, sind die Stellplätze für das Gebäude direkt im Zufahrtsbereich dargestellt worden. Da das Grundstück zum damaligen Zeitpunkt noch nicht geteilt gewesen ist, wurde die Genehmigung hierfür erteilt. Im Zuge des Baus der angrenzenden DHH wurde das Grundstück geteilt und die Stellplätze samt Zufahrt auf die Fl.Nr. 2355/14 verlegt. Nun soll auf den bereits vorhandenen offenen Stellplätzen ein Carport mit angebauten Abstellraum errichtet werden. Weitere Nebenanlagen werden auf dem Grundstück nicht mehr errichtet und somit auch keine weitere Fläche versiegelt. Eine dementsprechende Verzichtserklärung liegt den Unterlagen bei. (Die zukünftige Gesamt GR für den Bauraum beträgt 356,7 m²). Aus Sicht der Verwaltung ist die Erteilung einer Befreiung daher städtebaulich vertretbar.

Die Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 2355/9 ist über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen zu beantragtem Bauantrag wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

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

Ifd. Nr. 26

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 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. Mit Sitzung vom 16.09.2019 wurde das Bauvorhaben im GR behandelt und das Einvernehmen hergestellt (AZ: 4.1-0783/19/V u. 2019/27). Im Zuge der weiteren Prüfung des Vorhabens im LRA wurde festgestellt, dass durch die Dachstuhlanhebung das Obergeschoss zu einem Vollgeschoss wird und sich die GFZ dadurch auf 0,36 erhöht (Nach Bebauungsplan sind 0,3 zulässig). Der Ausbau des OG als Vollgeschoss ist zulässig.

Hier wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln. Nach Ansicht der Verwaltung kann für die geringfügige Überschreitung der GFZ daher eine Befreiung erteilt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

Tagesordnungspunkt 9

öffentlich

**Bauantrag 2020/1:
Errichtung eines Wintergartens mit überdachten Freisitz,
Ayinger Straße 14, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 27

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB / MD.

Auf der Westseite des Gebäudes soll ein Wintergarten und ein überdachter Freisitz errichtet werden. Der Wintergarten mit Freisitz soll über die gesamte Gebäudebreite errichtet werden. Die Abmessungen betragen 8,99 m x 4,00 m. Das Dach soll als Pultdach mit einer max. Höhe von 2,43 m an das Hauptgebäude angeschlossen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 15 : 0

**Bauantrag 2020/2:
Erweiterung Carport mit Nebenraum,
Hirschbergstraße 20, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 28

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Großhelfendorf Nordwest“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs.1 BauGB.

Beantragt ist die Erweiterung des Bestandes mit einem Carport und Nebenraum. Die Maße des Carports und Abstellraums betragen 7,03 m x 2,98 m, es soll profilgleich an den Bestand angebaut werden.

Für die Realisierung ist eine Befreiung für die Überschreitung des Garagenbauraums notwendig.

An der jetzt beantragten Stelle ist bereits ein offener Stellplatz nachgewiesen und die Fläche somit bereits versiegelt.

Gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan unter Pkt. 6.2 und 6.3 sind die Bauräume für Garagen auf die Größe 6,00 m x 9,00 m =54 m² festgesetzt. Der auf dem Grundstück ausgewiesene Bauraum für Garagen beträgt nur 5,36 m x 8,50 m. Beantragt ist hier, den Carport mit Nebenraum außerhalb des Bauraums erweitern zu dürfen, um auf dem Grundstück, wie bei den anderen Grundstücken möglich, 2 überdachte Stellplätze zu realisieren. Die Fläche beider Carports überschreitet nicht die 54 m² der im Bebauungsplan festgelegten Größe für Garagenbauräume, jedoch das gesamte Nebengebäude inkl. Eingangsüberdachung und Abstellraum (65 m²). Nach Bebauungsplan sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 9 m² auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Nachdem hier noch zusätzlich ein Abstellraum errichtet wird, ist von den Antragstellern eine Verzichtserklärung für die Errichtung weiterer Nebenanlagen außerhalb der Bauräume beigefügt, sodass keine weiteren Flächen versiegelt werden und die Festsetzung 6.10 ausgeschöpft ist.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

**Bauantrag 2020/3:
Neubau eines Doppelhauses mit Garage, westliche
Doppelhaushälfte, Hirschbergstraße 26a, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 29

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Großhelfendorf, Nord-West“ und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Bauvorhaben wurde bereits im Genehmigungsverfahren behandelt. Jetzt nach Abschluss der Bauarbeiten soll eine weitere Wohneinheit eingebaut werden, die über eine Außentreppe (Norden zur öffentlichen Grünfläche hin) erschlossen wird. Hierfür sind Befreiungen erforderlich. Die Außentreppe und Balkone sowie der Plan mit Freiflächenplanung wird dem Gemeinderat anhand von Auszügen der Eingabeplanung zur Kenntnis gegeben.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:**1. Die Außentreppe und die Balkone überschreiten die Baugrenzen.**

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Doppelhausparzellen mit Baulinien hat der Bebauungsplan bereits die Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinien mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen, wie beispielweise Balkone, zugelassen. Dies soll im Falle von Doppelhäusern welche auf EFH-Parzellen errichtet werden auch analog auch für die Baugrenzen gelten. Eine Befreiung –sofern erforderlich– wird von Seiten des Gemeinderates im Sinne der Gleichberechtigung der Parzellen als vertretbar erachtet und deshalb zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

2. Antrag auf Errichtung eines Carports im nordwestlichen Grundstücksbereich:

Im nordwestlichen Bereich soll ein Carport mit den Abmessungen 4,60 m x 6,39 m mit offener nördlicher und östlicher Seite errichtet werden. Die westliche Seite soll zum Schutz vor Wind und Niederschlägen geschlossen werden. Das östliche Dach des Carports soll als Glasdach den Eingangsbereich zum Hauptgebäude hin überdachen. Da auf dem aus Parzelle 3 entstandenen Grundstück Fl.Nr. 569/12 im Bebauungsplan kein Bauraum für Garage oder Carport festgesetzt ist, ist für die Errichtung eines Carports eine Befreiung erforderlich.

Der Gemeinderat sieht die Notwendigkeit einer Unterstellmöglichkeit für PKW. Eine Anordnung des Carports straßennah scheidet wegen dem schmalen Zuschnitt des Grundstücks zur Erschließungsstraße hin und wegen Erfüllung der weiteren Stellplatzpflicht aus.

Da bereits bei anderen Doppelhausparzellen (Bauraum 3 West, Bauraum 4 und Bauraum 5) ähnliche Anordnungen von Zufahrt und Garage zulässig sind, sieht der Gemeinderat auch für die vorliegende Anordnung des Carports eine Befreiung für städtebaulich angemessen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung kann erteilt werden.

In der Folge kann der im Bebauungsplan in der nordwestlichen Grundstücks-Ecke festgesetzte heimische Baum nicht mehr an dieser Stelle gepflanzt werden. Hier hat der Bauherr im Freiflächengestaltungsplan weitere Bäume auf dem restlichen Grundstück als Ersatzstandorte dargestellt. Einer Befreiung kann zugestimmt werden, da geeigneter Ausgleich geschaffen wird.

3. Befreiung von der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird durch die Errichtung/Anordnung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze / Zufahrt gemäß Eingabeplanung überschritten. Nach Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 80% ist zulässig. (0,54 zulässig, Antrag: 0,68) In Anbetracht der ausgenutzten GR für Hauptbaukörper sieht der Gemeinderat die Überschreitung der GR / GR für Nebenanlagen wie umgesetzt als angemessen an. Der Bereich der Stellplätze ist zwingend in Rasengitter auszuführen und ist dadurch auch, sofern mit den Bodenverhältnissen möglich, versickerungsfähig und in der Ansicht begrünt.

Zu dem beantragten Bauvorhaben mit den erforderlichen Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 16 : 0

Bauantrag 2020/4:**Neubau eines Doppelhauses mit Garage, östliche Doppelhaushälfte, Hirschbergstraße 26, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 30

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Großhelfendorf, Nord-West“ und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, von der auch die Parzellen 13 und 4 betroffen waren, wurde der Garagenbau nach Norden verschoben. Dadurch ergibt sich eine längere Zufahrt und gleichzeitig eine erhöhte GR die im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde.

Das Bauvorhaben wurde bereits im Genehmigungsverfahren behandelt. Jetzt nach Abschluss der Bauarbeiten soll eine weitere Wohneinheit eingebaut werden, die über eine Außentreppe (Norden zur öffentlichen Grünfläche hin) erschlossen wird. Hierfür sind Befreiungen erforderlich. Die Außentreppe und Balkone sowie der Plan mit Freiflächenplanung wird dem Gemeinderat anhand von Auszügen der Eingabeplanung zur Kenntnis gegeben.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:**1. Die Außentreppe und die Balkone überschreiten die Baugrenzen.**

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Doppelhausparzellen mit Baulinien hat der Bebauungsplan bereits die Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinien mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen, wie beispielweise Balkone, zugelassen. Dies soll im Falle von Doppelhäusern welche auf EFH-Parzellen errichtet werden auch analog für die Baugrenzen gelten. Eine Befreiung –sofern erforderlich- wird von Seiten des Gemeinderates im Sinne der Gleichberechtigung der Parzellen als städtebaulich vertretbar erachtet und deshalb zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

2. Befreiung von der zulässigen Grundfläche:

Die zulässige Grundfläche wird im Wesentlichen durch die Errichtung/Anordnung der zusätzlich erforderlichen Stellplätze gemäß Eingabeplanung bzw. wegen der langen Zufahrt zur in der 1. Änderung Bebauungsplan festgesetzten Garage überschritten. Nach Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 80% ist zulässig. (0,54 zulässig; Antrag 0,66).

In Anbetracht der ausgenutzten GR für Hauptbaukörper sieht der Gemeinderat die Überschreitung der GR / GR für Nebenanlagen wie umgesetzt als angemessen an. Der Bereich der Stellplätze ist zwingend in Rasengitter auszuführen, dadurch sind diese Stellplätze, soweit bei den vorhandenen Bodenverhältnissen möglich, versickerungsfähig und erscheinen als begrünte Fläche. Zur Vermeidung von parkenden Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen wird einer Befreiung zur max. zulässigen Grundfläche der Vorrang eingeräumt.

Zu dem beantragten Bauvorhaben mit den erforderlichen Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss: 16 : 0

**Antrag auf Vorbescheid 2020/6:
Dachstuhlanhebung und Anbau Wohnhaus;
Kleinkarolinenfeld 19, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 31

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im denkmalschutzrechtlichen Ensemble von Kleinkarolinenfeld und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Beantragt ist die Dachstuhlanhebung und der profilgleiche Anbau eines Wohnhauses in östliche Richtung.

Die Anhebung soll um 31 cm erfolgen. Die neue Wandhöhe ist mit 6,87 m, die neue Firsthöhe mit 9,36 m geplant (Bestand: 6,56 m ; 9,05 m). An der Dachneigung von 25,5 ° sind keine Änderungen vorgesehen.

Der Anbau ist in östliche Richtung mit einer Breite von 10,44 m und einer Länge von 8,00 m geplant. Der Anschluss an den Bestand soll profilgleich erfolgen und die bestehende Hofstelle abrunden. Der Einbau einer Wohneinheit ist geplant.

Im Bestand vorhanden sind 5 Wohneinheiten.

Das Bauvorhaben dient dem Zusammenspiel der auf dem Grundstück genehmigten Nutzungen, Forstbetrieb mit Unterbringung von Arbeitskräften und dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Das Vorhaben stärkt die vorhandenen in der Ensemble-Beschreibung genannten aufgereihten Hofstellen. Es werden keine zusätzlichen Flächen, die in die freie Landschaft hineinragen, versiegelt bzw. in Anspruch genommen.

Es erscheint deshalb eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 4 BauGB möglich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 16 : 0

**Tempo 30 km/h Staatsstraße 2078 im Bereich der Gemeinde Aying:
innerhalb geschlossener Ortschaften zur Nachtzeit 22.00-6.00 Uhr**

Ifd. Nr. 32

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat wird über die vorliegenden Verkehrszahlen aus dem Jahr 2014 auf den Staatsstraßen im Gemeindegebiet Aying informiert.

Des Weiteren informiert der 1. Bgm. Eichler über die Ergebnisse aus der aktuellen Lärmaktionsplanung und den darin vorgeschlagenen Maßnahmen:

Im Rahmen der Erstellung des Lärmaktionsplanes durch den Landkreis München zur Belastung von (Wohn-)Bebauungen an Staatsstraßen wurde ein entsprechendes Lärmgutachten vom Büro Möhler & Partner erstellt.

Im Innerortsbereich Dürrnhaar, Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf sind lt. Gutachten jeweils mehr als 50 Personen von überhöhten Lärmeinflüssen aus dem Staatsstraßenverkehr betroffen (Innerorts deutliche Überschreitungen der einschlägigen Lärmwerte durch PKW- und auch Schwerlastverkehr).

Abhilfe bzw. Verbesserungen könnte hier gemäß Gutachten / Lärmaktionsplan ein Nachfahrverbot von Schwerlastverkehr bewirken bzw. die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50km/h auf 30km/h von 22.00 – 06.00 Uhr (Nachtzeit).

Im Bereich der Gemeinden Sauerlach und Unterhaching wurde im Rahmen der Lärmschutzthematik die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Staatsstraßen während der Nachtzeit 22.00-06.00 Uhr bereits auf 30 km/h beschränkt.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen aus dem Lärmaktionsplan könnte durch eine nächtliche Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit eine wirksame Pegelreduzierung [dB(A)] erreicht werden. Der Kreis der nachteilig betroffenen Personen könnte durch diese Maßnahme wirksam reduziert werden. Eine noch höhere Reduzierung der Lärmpegel würde ein nächtliches LKW-Fahrverbot bewirken.

Der Gemeinderat beauftragt deshalb die Gemeindeverwaltung für die betroffenen Orte einen entsprechenden Antrag zur Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, an die zuständige Straßenverkehrsbehörde (Landratsamt München) zu stellen.

Die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit muss dementsprechend in der Folge von der zuständigen Stelle (z.B. Polizei und KDZ-Oberland) verstärkt überwacht werden.

Beratende Büros können im Rahmen der Zuständigkeiten des 1. Bürgermeisters eingebunden werden. Die notwendigen Haushaltsmittel für z.B. rechtliche Beratung sind im Haushalt 2020 zur Verfügung zu stellen.

Beschluss: 16 : 0

LKW – Umfahrungen bzw. LKW - Nachfahrverbote

Losgelöst von einer Geschwindigkeitsreudzierung kann eine maximale Lärmberuhigung durch eine grundsätzliche Sperre bzw. großräumige Umleitung des LKW-Nachtverkehrs erreicht werden.

Die Gemeinde Aying beantragt deshalb beim Landkreis München, die Staatsstraße St 2078 mit in die großräumigen Betrachtungen einer Verkehrslenkung des LKW-Verkehrs in der Nacht einzubeziehen.

Beschluss: 16 : 0

**Antrag auf Übernahme des Differenzbetrags der
Betreuungsgebühren für Kinder im Kindergartenalter die durch die
Platzsituation im Betreuungsjahr 2019/2020 die Krippe besuchen
(Übergangsgruppe)**

Ifd. Nr. 33

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Drei Familien der Gemeinde Aying stellten im Dezember rückwirkend zum September 2019 den Antrag auf Übernahme der Differenz zwischen den Krippengebühren und den Kindergartengebühren für ihre Kinder. Hintergrund war, dass diese regulär ab September 2019 einen Kindergarten besuchen hätten sollen, aufgrund der geringeren Anzahl freier Plätze in den Einrichtungen, aber in der Krippe weiterbetreut werden. (Midi-Gruppe AWO Lindennest Großhelfendorf).

In dieser besonderen Situation befinden sich lt. Krippenleitung Frau Rothlehner 5 Familien. Diese Kinder vollenden bis zum 31.12.2019 ihr 3. Lebensjahr.

Der Rechtsanspruch ist jedoch erfüllt, da die Kinder in einer Kindertageseinrichtung betreut werden können.

Die Kinder haben bis zum Stichtag 31.08.2019 ihr 3. Lebensjahr noch nicht vollendet.

Betreuungszeit	Gebühr Krippe	Gebühr KiGa	Differenzbetrag
8 St/Woche =	Krippe 250,-	Kiga 68,-	= 182,- Euro/Monat
6 St/Woche =	Krippe 200,-	Kiga 44,-	= 156,- Euro/Monat
7 St/Woche =	Krippe 225,-	Kiga 56,-	= 169,- Euro/Monat
7 St/Woche =	Krippe 225,-	Kiga 56,-	= 169,- Euro/Monat
7,2 St/Woche =	Krippe 250,-	Kiga 68,-	= 182,- Euro/Monat

Der Anteil der Eltern je nach Elternbeitrag für die gebuchten Stunden und die 100 Euro Elternbeitragszuschuss sind jeweils schon abgezogen.

Gesetzliche Förderung der Betreuungsplätze:
jeweils von Gemeinde und Freistaat Bayern zu zahlen

		Regelkind (3 Jahre - Einschulg.)	Schulkind	Migration	0 bis unter 3 Jahre	behindert
	Faktoren	1	1,2	1,3	2	4,5
>4-5 Std.	1,25	1.497,41 €	1.796,90 €	1.946,64 €	2.994,83 €	6.738,36 €
>5-6 Std.	1,5	1.796,90 €	2.156,27 €	2.335,96 €	3.593,79 €	8.086,03 €
>6-7 Std.	1,75	2.096,38 €	2.515,65 €	2.725,29 €	4.192,76 €	9.433,70 €
>7-8 Std.	2	2.395,86 €	2.875,03 €	3.114,62 €	4.791,72 €	10.781,37 €
>8-9 Std.	2,25	2.695,34 €	3.234,41 €	3.503,95 €	5.390,69 €	12.129,04 €
>9 Std.	2,5	2.994,83 €	3.593,79 €	3.893,27 €	5.989,65 €	13.476,71 €

Zusätzlich zur gesetzlichen Förderung zahlt die Gemeinde Aying über die vereinbarten Defizitausgleichszahlungen pro Kindergartenkind im Durchschnitt ca. 960,- €/Jahr; für ein Krippenkind durchschnittlich ca. 2.700,- €/Jahr Defizitausgleich an die jeweiligen Träger. Dies ergibt sich daraus, dass die Krippenkinder durch den Gewichtungsfaktor 2 einen besseren Betreuungsschlüssel haben.

Die Übernahme des Differenzbetrages wäre eine freiwillige Leistung der Gemeinde, welche sich **nicht** auf die gesetzlich bestimmte Förderung auswirkt. Die Kinder laufen das gesamte Betreuungsjahr mit dem Gewichtungsfaktor 2,0 (0-unter 3 Jahre), da sie erst im laufenden Betreuungsjahr das 3. Lebensjahr vollenden.

Die Kosten für die Gemeinde würden sich bei einer Ausgleichszahlung an die Eltern auf 10.296,- Euro belaufen.

Mehrkosten für die Gemeinde als Krippenkinder bei einer Durchschnittsbetreuung von 6-7 Std. : $(2.096,38 \text{ €} * 5 + 1740,-\text{€} * 5) = 19.181,90 \text{ €}$

Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag der Familien ab. Der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ist erfüllt, die Kinder waren zum Stichtag 01.09. des Betreuungsjahres noch unter 3 Jahre. Finanzielle Hilfen können bei Bedarf über das Landratsamt / Kreisjugendamt beantragt werden.

Beschluss: 16 : 0

**Friedhof Kleinhelfendorf:
Erweiterung im Bestand**

Ifd. Nr. 34

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat nimmt die aktuelle Gräbersituation zur Kenntnis.

Die Verwaltung schlägt folgendes vor:

Gräberfeld C (Kindergräber):

Errichtung eines Fundamentstreifens für 3 – 4 Einzelgräber.

Feld E (Familiengräber):

Errichtung zusätzliches Fundament für 1 Familiengrab 8a;
Familiengrab 29 kann wegen der Baumwurzeln nicht vergeben werden.

Feld F (Familiengräber):

Errichtung zusätzliches Fundament für 2 Einzelgräber 20a und 41;
Familiengrab 30a kann nicht vergeben werden wegen Fahrspur;
Familiengrab 20a wird zum Einzelgrab

Feld G (Einzelgräber):

Errichtung zusätzliches Fundament für 2 Einzelgräber 20 und 21

Feld E (Familiengräber):

Errichtung eines zusätzlichen Fundamentstreifens für ca. 9 Familiengräber (Rücken an Rücken).

Der Vorschlag der Verwaltung zur kurzfristigen Verbesserung der Gräbersituation wird befürwortet. Die Verwaltung wird mit der Ausschreibung und Vergabe beauftragt.

Beschluss: 16 : 0