

Sitzungstag: 24. November 2020

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 24. November 2020

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Turnhalle in Großhelfendorf

Sitzungsteilnehmer	Anwesend		Abwesenheit	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Peter Wagner	ja			
Anton Arnold	ja			
Josef Bachmair	ja			
Max Demmel		nein	entschuldigt	
Georg Fritzmeier		nein	entschuldigt	
Hans Peter Huber	ja			
Franz Inselkammer		nein	entschuldigt	
Hermann Klein	ja			
Franz Klug	ja			
Johann Lechner	ja			
Karin Lechner	ja			
Erich Leiter	ja			TOP 6
Matthias Neumair	ja			
Hermann Oswald	ja			
Martin Prankl	ja			
Manfred Renk		nein	entschuldigt	
Luzia Schwarzer	ja			
Christine Squarra	ja			
Martin Stadler	ja			
Franz Josef Strauß	ja			TOP 16
Andreas Wolf	ja			

Wagner
1. Bürgermeister

Winklmann/Singer
Schriftführer

Sitzungstag: 24. November 2020

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 24. November 2020, 19.00 Uhr**

findet in der ***Turnhalle in Großhelfendorf, Glonner Straße 9***, 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.).

Wichtiger Hinweis: Bitte tragen Sie durchgehend eine Maske (außer bei einem Wortbeitrag) und halten Sie bitte die Abstände ein.

Tagesordnung:

Öffentlich: Beginn: 19:00 Uhr

1. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
2. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
3. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 10.11.2020**
4. **Bebauungsplan Nr. 37 Aying „Behamhof östlich der Peißer Straße“: Vorstellung der Planung Auslegungsbeschluss**
5. **Bauantrag 2020/58: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Unterfeld 2, 85653 Aying**
6. **Bauantrag 2020/59: Errichtung eines Terrassendachs, Pflugweg 4, 85653 Aying**
7. **Bauantrag 2020/60: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Am Hag, FINr.558/5 u. 805, Gemarkung Peiß, 85653 Aying**
8. **Bauantrag 2020/61: Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Kleinkarolinenfeld 26, 85653 Aying**
9. **Antrag auf isolierte Befreiung 2020/62: Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand, Kohlholzweg 2 und 4, 85653 Aying**
10. **Information zur aktuellen Finanzlage**

Sitzungstag: 24. November 2020

Nichtöffentlich:

Peter Wagner
1. Bürgermeister

Sitzungstag: 24. November 2020

Tagesordnungspunkt 1	öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters	
lfd. Nr. 258	Anwesend: 17
Beschluss: -	

Mobilfunkmast in Dürrnhaar

Vodafone wird auf Vorschlag der Gemeinde den vorhandenen Mast in Faistenhaar mitnutzen. Dadurch wird sich auch die Netzabdeckung in Dürrnhaar verbessern.

Hinweis auf zwei wichtige Beiträge auf der Homepage der Gemeinde

Es wird auf die Online-Infoveranstaltung vom Landkreis München zum Radwegenetz und -Beschilderung am 01.12.2020 hingewiesen.

Außerdem sucht die Gemeinde ab Januar 2021 eine Reinigungskraft in Teilzeit.

Sitzungstag: 24. November 2020

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung	
lfd. Nr. 259	Anwesend: 17
	Beschluss: -

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

- Verkauf einer Parzelle im Osterholzfeld
- Messungsanerkennung und Auflassung Helfendorf

Sitzungstag: 24. November 2020

Tagesordnungspunkt 3

öffentlich

Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 10.11.2020

lfd. Nr. 260

Anwesend: 17

Beschluss: 17 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.11.2020 mit 17:0 Stimmen.

Sitzungstag: 24. November 2020

Tagesordnungspunkt 4	öffentlich
Bebauungsplan Nr. 37 Aying „Behamhof östlich der Peißer Straße“: Vorstellung der Planung Auslegungsbeschluss	
lfd. Nr. 261	Beschluss: -
Anwesend: 17	

Der TOP wurde nach der Ladung abgesetzt.

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Bauantrag 2020/58: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Unterfeld 2, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 262

Anwesend: 17

Beschluss: 17 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Beantragt ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus ist mit einer WH von 6,04 m und einer FH von 7,76 m beantragt. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° ausgeführt werden.

Die Garage ist mit einer WH von 3,00 m und einer FH von 4,31 m beantragt. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 22° ausgeführt werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind folgende Befreiungen notwendig:

1. Abweichung des unteren Bezugspunkts (OK FFB EG) von 611,35 m.ü.NN des Hauptgebäudes
2. Abweichung des unteren Bezugspunkts (OK FFB EG) von 611,35 m.ü.NN der Garage
3. Überschreitung des Bauraums durch die beantragte Terrasse auf der Südwest Seite

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Im Bebauungsplan ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 6,50 m festgesetzt. Diese bemisst sich ab dem Bezugspunkt OK FFB 611,35 m.ü.NN. Geplant ist OK FFB EG von 611,57 m.ü.NN. Die Wandhöhe ab diesem neuen Bezugspunkt beträgt 6,04 m (Planung der neuen Höhe, da Straßenniveau teilweise höher ist wie die des Baugrundstücks). Die Wandhöhe gemessen ab dem eigentlich durch B.Plan festgesetzten Bezugspunkt beträgt 6,26 m. Die durch B.Plan festgesetzte maximale Wandhöhe ist dadurch eingehalten. Auch nach Rücksprache mit dem Bebauungsplanersteller tangiert diese Befreiung die Grundzüge der Planung nicht, da der eigentliche Grundzug der Planung die max. Wandhöhe von 6,50 m weiterhin eingehalten ist. Eine Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

Zu 2.: Im Bebauungsplan ist eine traufseitige Wandhöhe der Garage von 3,00 m ab dem Bezugspunkt FFB OK EG 611,50 m.ü.NN festgesetzt. Geplant ist der FFB OK EG von 611,57 m.ü.NN. Ab diesem Bezugspunkt ist die Garage mit einer WH von 3,00 m beantragt. Auch diese Anpassung des Bezugspunktes ist der teilweise höher liegenden Straße geschuldet. Nachdem es sich hier lediglich um eine Überschreitung des Bezugspunktes um 0,7 cm handelt und die Garage weiterhin mit 3,00 m geplant wird erachtet die Verwaltung die Erteilung als sehr geringfügig und daher städtebaulich vertretbar.

Sitzungstag: 24. November 2020

Der Überschreitung wird zugestimmt, wenn in diesem Zuge die Zufahrt auf das Grundstück von der Straße Unterfeld erfolgt (keine Zufahrt über Gehweg Untere Bahnhofstraße).

Zu 3.: Geplant ist die Terrasse teilweise außerhalb des Bauraums. Nachdem nach neuer Rechtsprechung Terrassen als Teil des Hauptgebäudes erachtet werden, muss diese daher innerhalb des Bauraums geplant werden. Im Bebauungsplan gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit des Bauraums für Terrassenüberdachung jedoch nicht speziell für Terrassen an sich. Nach Ansicht der Verwaltung war die Absicht dieser Festsetzung das zusätzlich zu einfachen Terrassen auch Überdachung teilweise außerhalb des Bauraums liegen dürfen, und nicht das nur Terrassenüberdachungen errichtet werden dürfen. Da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden, erachtet die Verwaltung die Erteilung einer Befreiung als städtebaulich vertretbar.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und den beantragten Befreiungen wird hergestellt, wenn die Zufahrt über die Ortsstraße ‚Unterfeld‘ erfolgt.

Beschluss: 17:0

Tagesordnungspunkt 6	öffentlich
Bauantrag 2020/59: Errichtung eines Terrassendachs, Pflugweg 4, 85653 Aying	
Ifd. Nr. 263	Anwesend: 16
	Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Gögenhofen, Nordwest“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs.1 BauGB.

Beantragt ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit den Abmessungen von 4,00 m x 3,50 m auf der Westseite des Gebäudes. Die max. Höhe ist mit 2,95 m angegeben. Das Dach soll als Pultdach mit einer DN von 6,1° an das Hauptgebäude angebaut werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist folgende Befreiung erforderlich:

- Überschreitung des Bauraums auf der Westseite um 0,85 m

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die westliche Baugrenze auf einer Länge von 4,00 m um 0,85 m. Im Bebauungsplangebiet sind bereits Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze in vergleichbarem Umfang vorhanden (z.B. Erker Pflugweg 6). Die beantragte Überschreitung berührt die Grundzüge der Planung dadurch nicht und ist städtebaulich vertretbar.

Ob von der beantragten Terrassenüberdachung Abstandsfläche ausgehen und ob diese dann eingehalten werden können, ist durch das LRA München zu beurteilen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung der Einhaltung der Abstandsflächen hergestellt.

Beschluss: 16:0

Gemeinderat Erich Leiter hat gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Bauantrag 2020/60: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Am Hag, FINr.558/5 u. 805, Gemarkung Peiß, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 264

Anwesend: 17

Beschluss: 15 : 2

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "östlich der Zornedinger Str. 4" und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus ist mit den Abmessungen von 8,99 m x 15,99 m beantragt. Die Wandhöhe ist mit 5,99 m und die Firsthöhe mit 8,10 m angegeben. Auf der Südseite ist der Einbau eines Quergiebels mit einer Ansichtsbreite von 4,74 m geplant.

Die Garage soll mit den Abmessungen von 5,99 m x 4,49 m im östlichen Grundstücksteil errichtet werden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind folgende 2 Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

1. Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 5,45 m auf 5,99 m
2. Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von 7,30 m auf 8,10 m

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Im Bebauungsplangebiet ist bereits eine Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 5,45 m erteilt worden (Am Wagnerberg 8: 5,75 m). Durch die Änderung der Energieeinsparverordnung wird für den Dachaufbau i.d.R. zusätzlich 30 cm gewährt. Dies ergibt eine Wandhöhe – ab dem vorhandenen Bezugsfall – von 6,05 m. Mit der jetzt geplanten Wandhöhe von 5,99 m ist die Planung im Rahmen. Nach Ansicht der Verwaltung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Erteilung einer Befreiung wird als städtebaulich vertretbar erachtet.

Zu 2.: Durch die beantragte Wandhöhe i.V.m der beantragten Dachneigung ergibt sich eine Firsthöhe von 8,10 m. Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung städtebaulich vertretbar.

Für den Einbau einer Wohneinheit mit 201 m² sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in Form von 2 offenen Stellplätzen und einem Garagenstellplatz dargestellt und somit nachgewiesen. Nachdem sich die Stellplätze jedoch auf der Fl.Nr. 805 befinden und das Hauptgebäude auf der Fl.Nr. 558/5 steht, sind die Stellplätze auf Dauer dinglich zu sichern (Zufahrt und Stellplätze) oder die Grundstücke sind zu verschmelzen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Sitzungstag: 24. November 2020

Durch die Nähe zu einem Bodendenkmal ist das Denkmalamt zu beteiligen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu beantragten Bauvorhaben samt Befreiung wird hergestellt.

Beschluss: 15:2

Sitzungstag: 24. November 2020

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Bauantrag 2020/61: Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Kleinkarolinenfeld 26, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 265

Anwesend: 17

Beschluss: 17 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanerischen Außenbereich und im Ensemble von Kleinkarolinenfeld und beurteilt sich daher nach § 35 Abs. 2 i.V.m § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

Beantragt ist der Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Mehrfamilienhaus. Der Wintergarten ist mit den Abmessungen von 4,90 m x 2,80 m beantragt. Die max. Höhe ist mit 2,75 m angegeben. Das Dach soll als Pultdach mit einer DN von 8° an das bestehende Gebäude angebaut werden.

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Ensemble von Kleinkarolinenfeld ist das Denkmalamt zu beteiligen.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 17:0

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Antrag auf isolierte Befreiung 2020/62: Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand, Kohlholzweg 2 und 4, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 266

Anwesend: 17

Beschluss: 17 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ergänzungssatzung Dürrnhaar, Kirchfeld und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Beantragt ist die Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand im südöstlichen Grundstücksbereich. Die Sicht- und Lärmschutzwand soll mit einer Gesamtlänge von 18,12 m errichtet werden und eine Höhe von 2,00 m haben. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurde bereits eine Sicht- und Lärmschutzwand in selber Höhe errichtet.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind 2 Befreiungen von folgenden Festsetzungen notwendig.

1. Überschreitung der max. zulässigen Höhe von 1,20 m
2. Durchschneidung der Ortsrandeingrünung

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Um sich in diesem Bereich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in Verbindung mit den dadurch entstehenden Immissionen auf der Ayingener Straße zu schützen, wird die Sicht- und Lärmschutzwand beantragt. Grundsätzlich erachtet die Verwaltung die Grundzüge der Planung bei Erteilung einer Befreiung für die Errichtung der Lärmschutzwand in der geplanten Höhe an dieser überwiegend nach Süden ausgerichteten Stelle als nicht berührt. Jedoch ist nach Ansicht der Verwaltung nur eine geschlossene mit Anschluss an die bestehende Wand städtebaulich vertretbar und zudem für das Ortsbild im Bereich der Ortseinfahrt nach Dürrnhaar verträglicher.

Zu 2.: Die geplante Sicht- und Lärmschutzwand soll in einem Teilbereich von 5,00 m die Grünfläche durchschneiden. Nachdem es sich hier jedoch um einen geringfügigen Eingriff handelt, sieht die Verwaltung die Grundzüge der Planung nicht berührt und erachtet die Erteilung einer Befreiung für städtebaulich vertretbar an. Grundsätzlich erachtet die Verwaltung den Antrag auf isolierte Befreiung als genehmigungsfähig wenn folgende Punkte ergänzt werden

1. Anschluss der Lärm- und Sichtschutzwand an den Bestand (ohne Zwischenräume). In der aktuellen Planung besteht die Gefahr das der Schall von den Wänden reflektiert wird und für das Gebäude die Situation noch verschlechtert. Weiterhin erachtet die Verwaltung nur eine geschlossene Wand als städtebaulich vertretbar.
2. Bestätigung, dass die jetzt geplante Lärm- und Sichtschutzwand der auf der Südseite bereits vorhandenen Wand in Ausführung und Farbe entspricht und ein einheitliches Bild entsteht.

Sitzungstag: 24. November 2020

3. Bestätigung zur Bepflanzung der Grünflächen auf dem Grundstück entsprechend der Darstellung im Genehmigungsplan

Den Antragstellern wurden diese Punkte bereits mitgeteilt. Da es sich hierbei jedoch um eine WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) handelt, muss für die Punkte erst ein Beschluss gefasst werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zu der aktuellen Planung kann derzeit nicht hergestellt werden.

Sollten die aufgeworfenen Punkte angepasst und nachgereicht werden, stellt der Gemeinderat sein Einvernehmen in Aussicht und ermächtigt den 1. Bürgermeister, den Antrag auf isolierte Befreiung im Rahmen der laufenden Verwaltung zu behandeln.

Beschluss: 17:0

Tagesordnungspunkt 10	öffentlich
Information zur aktuellen Finanzlage	
lfd. Nr. 267	Anwesend: 17
Beschluss: -	

Der Ausbruch der Corona-Pandemie geht an den Kommunen nicht spurlos vorbei, so auch nicht an der Gemeinde Aying.

Der Gemeinderat wurde schon mehrmals darüber informiert, dass die Pandemie gravierende Auswirkungen auf die Finanzen der Gemeinde haben wird, vor allem auf die Steuereinnahmen.

Die Jahressollstellung der Gewerbesteuereinnahmen für das Jahr 2020 lag zu Jahresbeginn bei ca. 2,75 Mio. Euro. Aktuell liegen die Solleinnahmen bis Ende des Jahres bei ca. 2,79 Mio. Euro, was auf den ersten Blick keinen pandemiebedingten Einbruch erwarten lässt. Leider trägt der Schein jedoch an dieser Stelle.

Coronabedingt haben Unternehmen in Aying ihre Gewerbesteuerzahlungen für 2020 um ca. 0,73 Mio. Euro reduzieren lassen. Gleichzeitig gab es in 2020 Gewerbesteuernachzahlungen aus dem Jahr 2018 in Höhe von ca. 0,67 Mio. Euro und aus dem Jahr 2019 ca. 0,12 Mio. Euro.

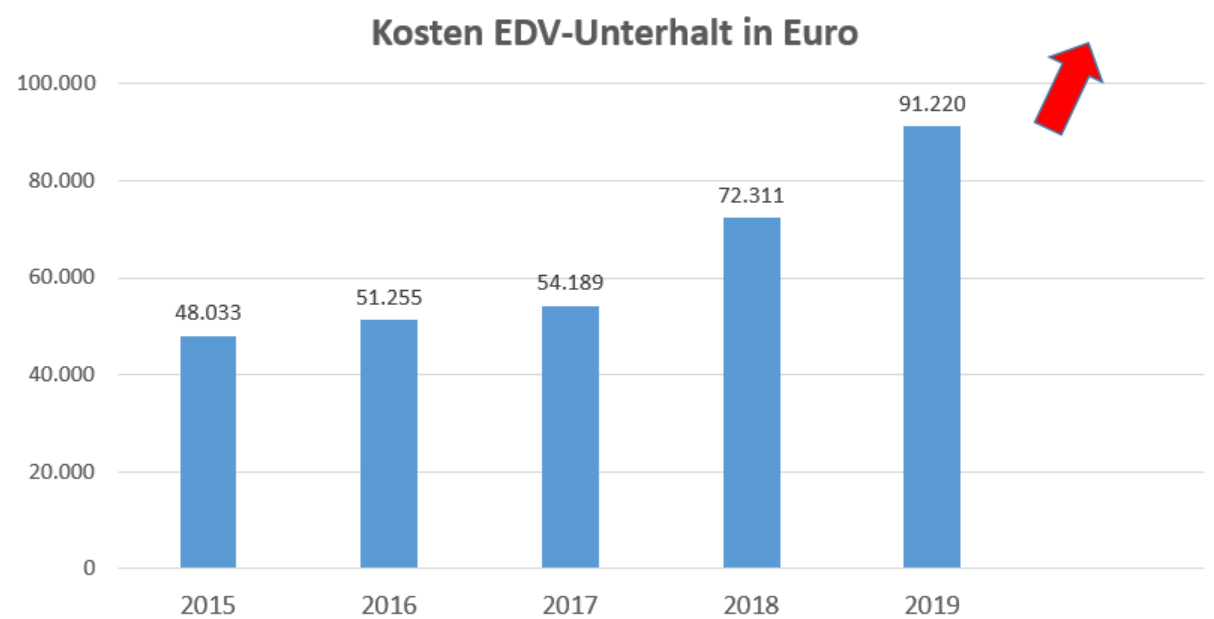
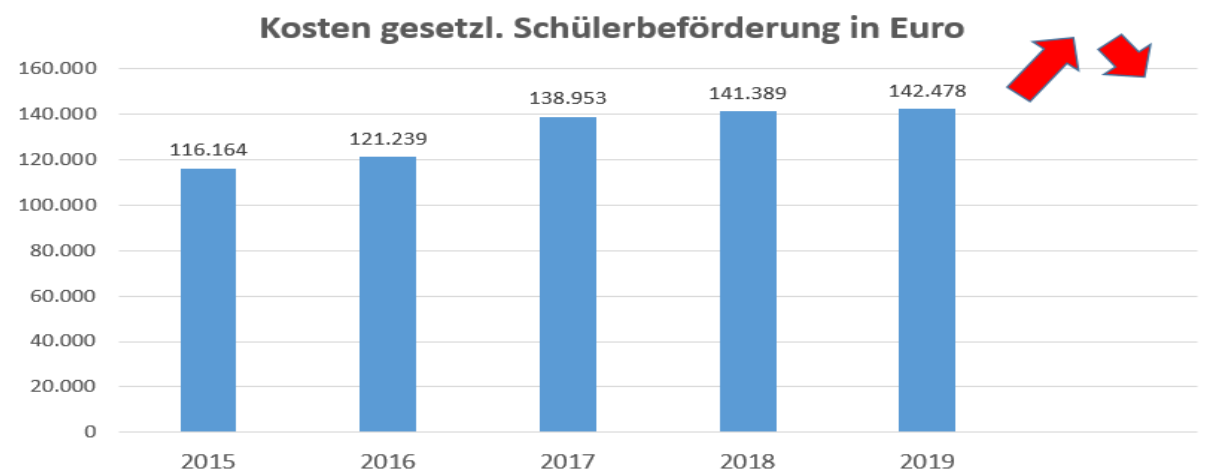
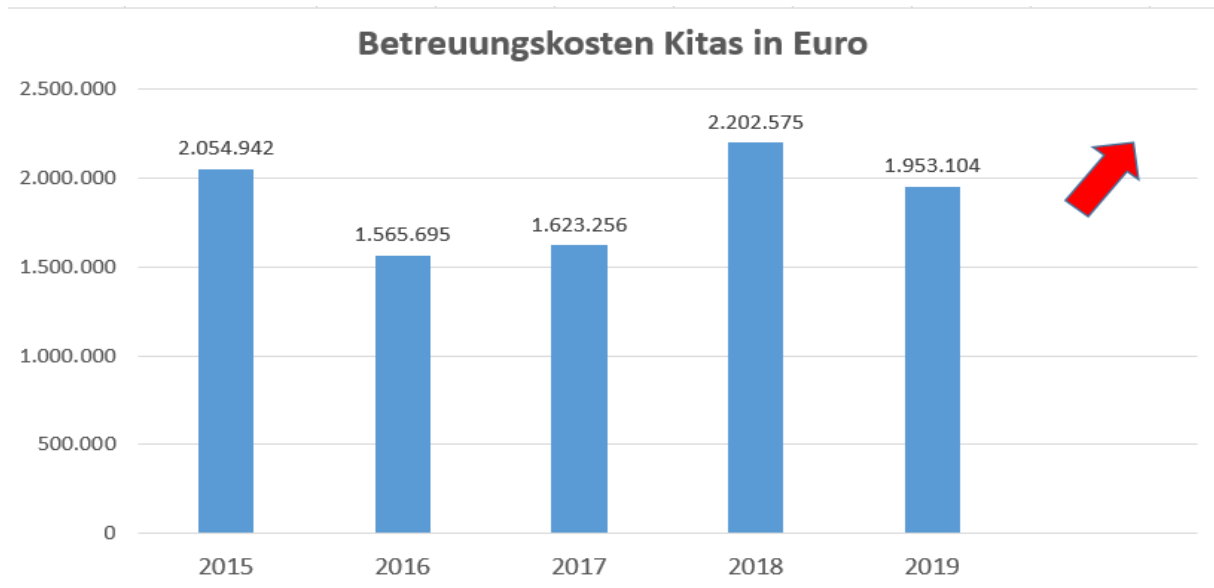
Lässt man nun die Nachzahlungen aus 2018 und 2019 außen vor, so liegen die tatsächlichen coronabedingten Gewerbesteuereinnahmen bei ca. 2 Mio. Euro, was einem empfindlichen Einbruch im Vergleich zu den Vorjahren entspricht.

Aufgrund der coronabedingten Ausfälle der Gewerbesteuer wird den Kommunen vom Freistaat und vom Bund unter die Arme gegriffen. Hierzu wird ein Durchschnitt der Gewerbesteueristzahlen aus den Jahren 2017 bis 2019 (Durchschnitt ca. 3,1 Mio. Euro) gebildet und mit den Gewerbesteuerzahlen des Jahres 2020 verglichen. Aufgrund der hohen Nachzahlungen aus 2018 und 2019 wird der Ausgleichsbetrag durch Bund und Land jedoch dadurch nicht so hoch ausfallen, wie er eigentlich realistischerweise aufgrund von Corona sein müsste.

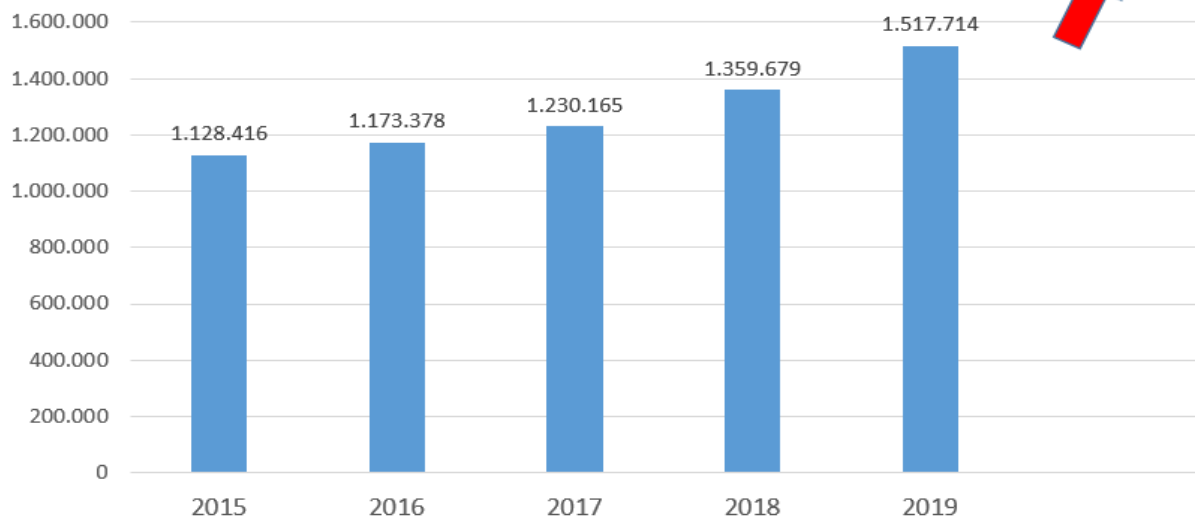
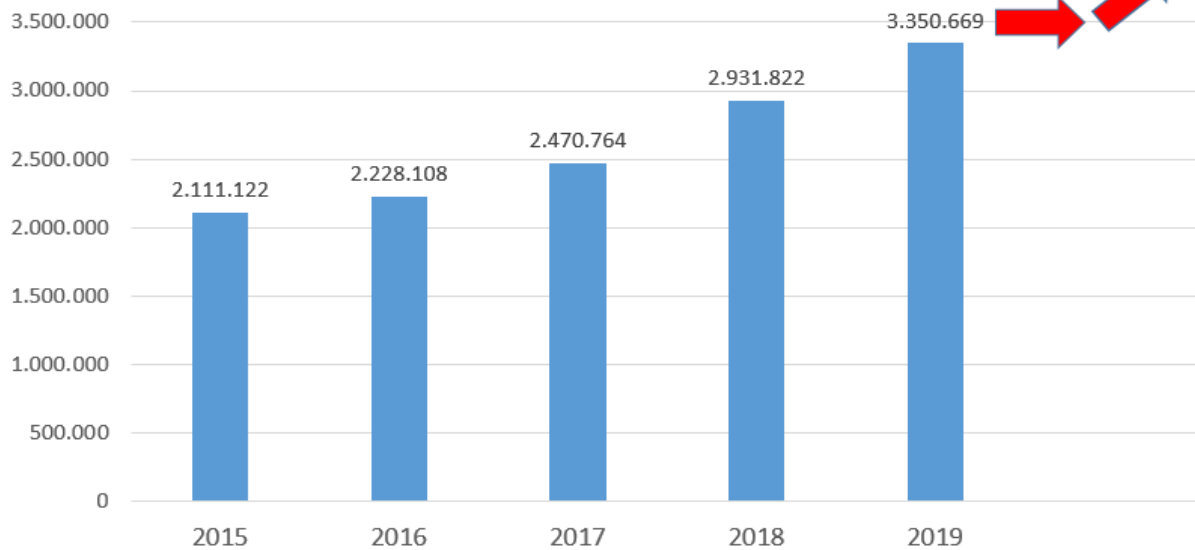
Unterstellt man nun auch noch weiter, dass die Höhe der Kreisumlage auf dem derzeitigen Niveau bleibt (2020 ca. 3,4 Mio. Euro), so wird ersichtlich, dass die Gemeinde Aying alleine mehr an Umlage an den Landkreis zahlt als einnahmenseitig über die Gewerbesteuer zufließt!

Auf die Gemeinde Aying kommen auf Sicht der nächsten Jahre daher sehr schwierige Zeiten zu. Rücklagen sind kaum vorhanden und der Schuldenstand ist immer noch relativ hoch. Viele Ausgaben für z.B. Kindergärten, Schule, EDV-Ausstattung bzw. -unterhalt, Gebäudeunterhalt etc. steigen stetig, ohne dass die Gemeinde selbst hier Einfluss nehmen kann. Größere, aber auch kleinere Investitionen und Ausgaben müssen künftig genau überdacht und möglicherweise auf der Zeitschiene weiter nach hinten verschoben werden bis sich die Wirtschaft und damit auch die finanzielle Situation der Unternehmen von den Auswirkungen der Coronapandemie erholt haben.

Sitzungstag: 24. November 2020



Sitzungstag: 24. November 2020

Personalkosten in Euro**Kreisumlage in Euro****Gewerbesteuereinnahmen in Euro**