

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Turnhalle in Großhelfendorf

Sitzungsteilnehmer	Anwesend		Abwesenheit	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Peter Wagner	ja			TOP 11
Anton Arnold	ja			
Josef Bachmair	ja			
Max Demmel	ja			
Georg Fritzmeier		nein	entschuldigt	
Hans Peter Huber	ja			
Franz Inselkammer	ja			
Hermann Klein	ja			
Franz Klug	ja			
Johann Lechner	ja			
Karin Lechner	ja			
Erich Leiter	ja			
Matthias Neumair	ja			
Hermann Oswald		nein	entschuldigt	
Martin Prankl	ja			
Manfred Renk	ja			TOP 5
Luzia Schwarzer	ja			
Christine Squarra	ja			
Martin Stadler	ja			
Franz Josef Strauß	ja			
Andreas Wolf	ja			

Wagner
1. Bürgermeister

Singer
Schriftführer

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 08. Dezember 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 24.11.2020
4. **Bauantrag 2019/26:** Anbau einer Werkstätte mit Maschinenhalle und zweier Arbeiterappartements, Spielberg, Fl.Nr. 2689, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying
5. **Bauantrag 2020/5:** Anbau Wohn-/Gewerbegebäude und Neubau Wohngebäude mit Tiefgarage, Untere Dorfstraße 5,5b, 85653 Aying
6. **Bauantrag 2020/63:** Teilabbruch und Neuerrichtung einer Wohnung in einer bestehenden Tenne mit Neuerrichtung einer Doppelgarage, Kleinhelfendorf 23, 85653 Aying
7. **Bauantrag 2020/64:** Neubau Garage mit Werkstatt, Neugöggenhofen 5, 85653 Aying
8. **Bauantrag 2020/65:** Neubau Hackschnitzelheizung, Fl.Nr. 1097, Gemarkung Helfendorf, Kleinhelfendorf 7, 85653 Aying
9. **Antrag auf Vorbescheid 2020/66:** Anbau eines Wohnhauses an den bestehenden Stadl mit Garagen, Kleinkarolinienfeld 28 a, 85653 Aying
10. **Bauantrag 2020/68:** Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen, Egmatinger Straße 4, 85653 Aying
11. **Bauantrag 2020/69:** Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt in einen Mehrzweckraum, Rosenheimer Landstraße 19, 85653 Aying

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

12. **Bauantrag 2020/70:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Unterfeld, Fl.Nr. 614/54, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying
13. **Tektur zum Bauantrag 2020/58:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Unterfeld 2, 85653 Aying
14. **Vergabeentscheidung** Löschwasserbehälter Loibersdorf

Nichtöffentlich:

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Antrag der PWH zur Tagesordnung**öffentlich**

Ifd. Nr. 274

Anwesend: 19

Beschluss: 2 : 17

Gemeinderat Martin Prankl stellte im Namen der PWH am 07.12.2020 per E-Mail folgenden Antrag:

Anberaumung eines zweiten Sitzungstermins des Gemeinderats im Dezember 2020 oder Januar 2021 wegen zu umfangreicher Tagesordnung am 8. Dezember

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass ein intensives Befassen mit den Tagesordnungspunkten nicht möglich sei, ein „Durchwinken“ der Anträge drohe und Sitzungen in Corona-Zeiten möglichst kurz abgehalten werden sollen.

Der Antrag wird intensiv diskutiert und zur Abstimmung gestellt.

Beschluss: 2:17

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

Tagesordnungspunkt 1	öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters	
lfd. Nr. 275	Anwesend: 19
Beschluss: -	

Wasserschaden Kindergarten Römerstraße 2

Die Trocknung schreitet gut voran, sodass ein Teil der Räumlichkeiten bald wieder genutzt werden kann.

Bebauungsplan 33 („Großhelfendorf, nördlich Osterholzfeld“)

Alle Eigentümer haben ein Schreiben der Gemeinde erhalten, dass sie mit dem Bau beginnen dürfen.

Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München

Die Entscheidung über den Bau der neuen Realschule wurde verschoben. Die Gemeinde Hohenbrunn muss zunächst bis Februar 2021 Daten liefern, damit der Standort genauer geprüft werden kann. Erst dann wird entschieden.

Feldwege-Sanierung

Im Frühjahr sind durch seismografische Messungen der Stadtwerke München Schäden an den Feldwegen um Aying herum entstanden, die nun in den letzten Wochen repariert wurden. Leider wurden zuvor Sperrungen immer wieder ignoriert, was zu weiteren Schäden führte. Die Wege sind aber jetzt wiederhergestellt.

Versetzung in den Ruhestand

Dem bisherigen Geschäftsleiter der Gemeinde, Herrn Klaus Friedrich, wird die Urkunde zur Versetzung in den Ruhestand überreicht. Der Ruhestand beginnt am 01.01.2021.

Neuer Leiter des Standesamtes

Dem Bauamtsleiter, Herrn Martin Schildmann, wird die Urkunde zur Ernennung zum Leiter des Standesamtes der Gemeinde mit Wirkung ab 01.01.2021 überreicht.

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung	
lfd. Nr. 276	Anwesend: 19
	Beschluss: -

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

- Widerruf der Bestellung des bisherigen Geschäftsleiters Herrn Klaus Friedrich zum Standesbeamten sowie der Ernennung zum Leiter des Standesamtes mit Wirkung ab 01.01.2021

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Tagesordnungspunkt 3

öffentlich

Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 24.11.2020

lfd. Nr. 277

Anwesend: 19

Beschluss: 19 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.11.2020 mit 19:0 Stimmen.

Tagesordnungspunkt 4**öffentlich****Bauantrag 2019/26: Anbau einer Werkstätte mit Maschinenhalle und zweier Arbeiterappartements, Spielberg, Fl.Nr. 2689, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 278

Anwesend: 19

Beschluss: 19 : 0

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

Beantragt ist der Anbau einer Werkstätte mit Maschinenhalle und von zwei Arbeiterappartements. Der Anbau soll im Süden des bestehenden Gebäudes auf der Fl.Nr. 2689, Gemarkung Helfendorf, mit den Abmessungen von 22,18 m x 11,60 m erfolgen. Der Anbau der Werkstatt (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.

Bereits mit Sitzung vom 10.09.2019 wurde dieser Antrag im Gemeinderat behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde aufgrund folgender Punkte **nicht** hergestellt:

- nicht gesicherte Erschließung (Wasser, Straße, Abwasser)
- Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung (Betriebskonzept, das die Notwendigkeit nachweist, ist vorzulegen)

Zwischenzeitlich wurde die Erschließung über die Fl.Nr 2667 dinglich gesichert.

Die gesicherte Wasser-und Abwasserbeseitigung ist im weiteren Verfahren noch nachzuweisen.

Weiterhin wurde ein mit dem LRA München und dem Amt für Landwirtschaft abgestimmtes Betriebskonzept vorgelegt, das die Notwendigkeit der beiden Arbeiterappartements darlegt.

Nach Rücksprache mit dem LRA München ist das Bauvorhaben nun genehmigungsfähig und die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird unter der Voraussetzung der sichergestellten Erschließung (Wasser, Abwasser) hergestellt.

Beschluss: 19:0

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Tagesordnungspunkt 5	öffentlich
Bauantrag 2020/5: Anbau Wohn-/Gewerbegebäude und Neubau Wohngebäude mit Tiefgarage, Untere Dorfstraße 5,5b, 85653 Aying	
lfd. Nr. 279	Anwesend: 18
Beschluss: 17 : 1	

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

Gegenständlich beantragt ist der Anbau eines Wohn-/Gewerbegebäudes und der Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage.

Über das Bauvorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2020 bereits beraten. Das Einvernehmen hierzu wurde bis zur Klärung der folgenden Fragen **nicht** hergestellt:

- Klärung des bestehenden Gebietscharakters
- Abklärung der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung (u.a. Landwirtschaftlicher und Gewerblicher Betrieb)

Zwischenzeitlich hat gemeinsam mit dem LRA München und Verwaltung sowie dem 1. Bürgermeister ein Ortstermin stattgefunden, bei dem die Frage untersucht wurde, ob im Falle der Genehmigung des Vorhabens der Gebietscharakter (Dorfgebiet) weiterhin gesichert ist. Dabei wurde u.a. darauf hingewiesen, dass – anders als beim Mischgebiet - das Vorhandensein eines Dorfgebietes nicht von einem bestimmten Mischungsverhältnis abhängig ist. Das Dorfgebiet hängt in erster Linie davon ab, ob weiterhin ein landwirtschaftlicher Betrieb existiert und auch die sonstigen in einem Dorfgebiet vorkommenden Nutzungen in städtebaulich relevantem Umfang vorhanden sind. Hiervon hat sich das LRA München bei dem gemeinsamen Ortstermin überzeugt. Insofern kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass der Gebietscharakter der vorhandenen Umgebung kippen könnte und es zu Einschränkungen der umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe kommt.

Weiterhin wurde mittlerweile ein Geruchsgutachten vom 01.10.2020 und ein Schallschutzgutachten vom 16.11.2020 von der Firma Accon eingereicht und vom LRA München überprüft. Das LRA München kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle der Genehmigung des gegenständlichen Bauvorhabens, der Betrieb der südlich angrenzenden Schreinerei und die sonstigen Nutzungen auf diesem Grundstück keine Einschränkung im Hinblick auf die beantragte, heranrückende Wohnbebauung erfährt, soweit zwischen dem Baugrundstück und dem Betriebsgrundstück eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet wurde. Die Untersuchungen des Gutachters basieren zum einen auf seiner Ortseinsicht und Betriebsbegehung, zum anderen auf denen vom gegenüber vom Eigentümer der Schreinerei und vom Eigentümer des Baugrundstücks gemachten Angaben.

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Auch der Betrieb der Familie Fauth erfährt durch das beantragte Vorhaben keine weitergehenden Einschränkungen gegenüber der bisherigen Situation. Insofern wird aus Immissionsfachlicher Sicht die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Umgebungsbebauung und den dortigen Nutzungen bestätigt.

Aufgrund der aufgeführten Prüfungen wurden von Seiten der Antragsteller am 24.11.2020 Tekturpläne eingereicht. Diese beinhalten die nach dem Immissionsgutachten geforderte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die ursprüngliche Planung wurde dem Gemeinderat nochmal aufgezeigt - ist demnach bekannt. Weitere Änderungen in der Planung sind nicht beantragt und daher auch nicht Bestandteil des Beschlusses.

Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Garage auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 586 abgebrochen wird (liegt auch teilweise auf dem Baugrundstück). Die Darstellung der Garage ist im Vergleich zum Lageplan fehlerhaft. Die Lärmschutzwand ist demnach nach Auffassung des Gemeinderats bis zur Grundstücksgrenze in Richtung Osten zu verlängern bzw. in diesem Zuge mit zu genehmigen.

Aufgrund der Tiefgarage und der im ursprünglichen genehmigten Bauantrag vom 09.01.2002 geforderten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die TG ist die Abteilung Denkmalschutz zu beteiligen.

Auf dem Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden, die Kosten für alle ggf. weiteren erforderlichen Anschlüsse sind vom Bauherren zu tragen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern. Aufgrund der hohen Versiegelung ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Die Sicherung der Gebäude und der Tiefgarage im Hinblick auf Starkregenereignisse ist zu beachten.

Aufgrund der nun vorliegenden Stellungnahmen der Gutachter und jeweiligen Fachbehörden sind die mit Gemeinderatssitzung vom 03.03.2020 aufgeworfenen Punkte geklärt.

Sollte auch von Seiten des LRA die Wirksamkeit der o.g. und in den Gutachten aufgeführten Maßnahmen bestätigt werden, stellt der Gemeinderat sein erforderliches Einvernehmen her.

Beschluss: 17:1

Gemeinderat Manfred Renk hat gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Bauantrag 2020/63: Teilabbruch und Neuerrichtung einer Wohnung in einer bestehenden Tenne mit Neuerrichtung einer Doppelgarage, Kleinhelfendorf 23, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 280

Anwesend: 19

Beschluss: 19 : 0

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

Beantragt ist ein Teilabbruch und die Neuerrichtung einer Wohnung in einer bestehenden Tenne mit Neuerrichtung einer Doppelgarage.

Der beantragte Abbruch betrifft den bestehenden Querbau mit 9,27 m x 18,65 m sowie ein bestehendes Mistlager im Hof. Diese Fläche soll entsiegelt und als Grünfläche angelegt werden.

Der Einbau der Wohnung ist in die bereits bestehende Tenne geplant. Dies betrifft einen Umfang von 9,00 m x 12,89 m. Die Wandhöhe beträgt 6,96 m und die FH 10,01 m. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 26° ausgeführt werden. Hierbei gibt es jedoch keine Änderungen. Dies entspricht dem Bestand und wird somit profiligleich abgeschlossen.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine Doppelgarage mit den Abmessungen von 6,02 m x 6,50 m geplant. Diese soll eine WH von 3,00 m und eine FH von 4,05 m aufweisen. Das Dach ist als Satteldach mit einer DN von 18° beantragt.

Im Bebauungsplan ist an der Stelle der Garage eine private Grünfläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Aufgrund der Entsiegelung anderer Flächen (Mistlager) und der Lage im denkmalschutzrechtlichen Ensemble erachtet die Verwaltung die aktuell geplante Lage der Garage als verträglicher als vor dem Gebäude (z.B. als Ersatz für das Mistlager). So wird die Sicht auf das Gebäude nicht eingeschränkt. Der höherwertige Grundzug der Bebauungsplanung (Sicherung Ensemble) hat hier Vorrang gegenüber der privaten Grünfläche, welche nur geringfügig im Randbereich tangiert wird und auch durch Zufahrten unterbrochen ist.

In dem Neubau soll eine Wohneinheit untergebracht werden. Die hierfür notwendigen beiden Stellplätze sind in der Doppelgarage nachgewiesen.

Aufgrund der Lage im denkmalschutzrechtlichen Ensemble von Kleinhelfendorf ist das Denkmalamt zu beteiligen.

Es wird davon ausgegangen, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf eigenem Grund versickert werden kann. Die Dachfläche vergrößert sich im Vergleich zum Bestand nicht.

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Bezüglich der Wasserversorgung ist der WVV Helfendorf zu beteiligen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 7	öffentlich
Bauantrag 2020/64: Neubau Garage mit Werkstatt, Neugöggenhofen 5, 85653 Aying	
lfd. Nr. 281	Anwesend: 19
Beschluss: 19 : 0	

Das Bauvorhaben befindet im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Neugöggenhofen.

Am 18.02.2015 ist bereits ein Antrag der Bauwerber zur Errichtung eines Nebengebäudes als Ersatzbau beantragt worden (AZ: 7.1.1-0467/15/V u. 2015/36). Am 24.03.2015 hat mit den Mitgliedern des Bauausschusses eine Ortseinsicht stattgefunden. Dem Bauantrag wurde von Seiten des Gemeinderates daraufhin zugestimmt. Mit Schreiben vom 02.03.2016 wurden die Bauwerber jedoch vom LRA München darauf hingewiesen, dass der Antrag aufgrund der Lage des Gebäudes (außerhalb der Außenbereichssatzung) nicht genehmigungsfähig ist.

Nun ist gegenständlich der Neubau einer Garage mit Werkstatt im nördlichen Grundstücksbereich beantragt. Die momentan an dieser Stelle vorhandene Werkstatt/Garage soll in diesem Zuge abgebrochen werden.

Der Neubau ist mit folgenden Abmessungen geplant:

- Werkstatt: 15,00 m x 5,50 m; WH: 4,90m, FH: 6,15 m; Satteldach 24,4° DN
- Garage: 5,50 m x 7,00 m; WH: 3,00 m, FH: 3,88 m; Satteldach 24,4° DN

Der Bereich zwischen Garage/Werkstatt und Wohngebäude soll auf einer Breite von 3,86 m überdacht werden.

Dem Antrag liegt ein Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen bei, dieser ist durch das LRA München zu überprüfen.

Nachdem sich die jetzige Planung innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindet, erachtet der Gemeinderat die Planung als genehmigungsfähig.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 19:0

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Bauantrag 2020/65: Neubau Hackschnitzelheizung, Fl.Nr. 1097, Gemarkung Helfendorf, Kleinhelfendorf 7, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 282

Anwesend: 19

Beschluss: 19 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanerischen Außenbereich und beurteilt sich daher nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Beantragt ist der Neubau einer Hackschnitzelheizung mit den Abmessungen von 8,72 m x 4,48 m. Die Wandhöhe ist mit 4,01 m und die Firsthöhe mit 4,91 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 22° ausgeführt werden. Die Heizung soll der Versorgung des bestehenden Gebäudes Kleinhelfendorf 7 dienen.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im Ensemble von Kleinhelfendorf ist das Denkmalamt zu beteiligen.

Um die im ungünstigsten Fall nach Fertigstellung des Vorhabens notwendige Errichtung eines deutlich über die Dachflächen der Heizanlage hinausragenden Kamins und damit eine Beeinträchtigung des denkmalrechtlichen Ensembles zu vermeiden, ist bereits im Genehmigungsverfahren der zuständige Kaminkehrer mit einzubinden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Antrag auf Vorbescheid 2020/66: Anbau eines Wohnhauses an den bestehenden Stadl mit Garagen, Kleinkarolinenfeld 28 a, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 283

Anwesend: 19

Beschluss: 17 : 2

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

Beantragt ist der Anbau eines Wohnhauses an den bestehenden Stadl mit Garagen.

Der Anbau ist mit den Abmessungen von 9,99 m x 13,50 m beantragt. Die Wandhöhe ist mit 6,35 m und die Firsthöhe mit 9,94 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 28° ausgeführt werden. Der Anbau soll demnach profilgleich ausgeführt werden.

Die Gebäudeflucht Ostseite wird eingehalten.

Aufgrund der Lage im Ensemble ist das Denkmalamt zu beteiligen.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 17:2

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****Bauantrag 2020/68: Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen, Egmatinger Straße 4, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 284

Anwesend: 19

Beschluss: 15 : 4

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

Beantragt ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen.

Bei der Bauausschusssitzung am 04.06.2020 wurde mit den anwesenden Mitgliedern des Bauausschusses und des Gemeinderates auf dem Baugrundstück Ortseinsicht genommen. Der Planer und der Antragsteller waren ebenfalls mit vor Ort. Zwischenzeitlich wurde entsprechend den Vorgaben des Gemeinderates die Planung ausgearbeitet und dem Gemeinderat bereits vorab in nichtöffentlicher Sitzung präsentiert. Von Seiten des Gemeinderates wurden noch einige Punkte angesprochen und nachgefordert. Dies wurde den Antragstellern bei einem persönlichen Gesprächstermin am 18.11.2020 mit den 1. Bürgermeister Wagner, 2. Bürgermeisterin Lechner und 3. Bürgermeister Arnold sowie den Vertretern der Verwaltung mitgeteilt. Dies betrifft folgendes:

- Schriftliche Bestätigung der Festlegung der Wohneinheiten
- Darstellung der Fahrradstellplätze
- Darstellung der Nachbargebäude für Höhenvergleich
- Stellungnahme über Umgang mit dem Baudenkmal Egmatinger Str.4 während Baumaßnahme
- Versetzung Tor für die Tiefgarage mit Abstand von 5,00 m zur Egmatinger Straße
- Darstellung der Anzahl der Wohneinheiten im Plan
- Darstellung der Farbe der Dacheindeckung

Die angesprochenen Punkte wurden eingearbeitet bzw. schriftliche Bestätigungen liegen den Antragsunterlagen bei und nachfolgender Bauantrag wurde zwischenzeitlich eingereicht.

Das nördliche Gebäude, das an den Altbestand und denkmalgeschützte Gebäude Egmatinger Straße 4 angebaut werden soll, ist mit den Abmessungen von 16,70 m x 12,07 m geplant. Der Altbestand hat die Abmessungen von 8,50 m x 10,96 m. Das Gebäude ist mit einer WH von 6,70 m und einer FH von 10,18 m geplant. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 30 ° ausgeführt werden. Auf der Nord- und Südseite sollen jeweils 2 Dachgauben mit einer Ansichtsfläche von je 3,90 m² eingebaut werden. Es sollen im Neubau 5 Wohneinheiten eingebaut werden. Im Altbestand soll eine Wohneinheit eingebaut werden.

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Das südliche Gebäude soll mit den Abmessungen von 19,20 m x 10,90 m errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 9,64 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 30° ausgeführt werden. Auf der Nord- und Südseite sollen jeweils 2 Dachgauben mit einer Ansichtsbreite von je 3,90 m² errichtet werden. Es sollen 4 Wohneinheiten eingebaut werden.

Für die nun insgesamt geplanten 10 Wohneinheiten sind 20 Stellplätze notwendig. Die Stellplätze sollen größtenteils in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden, in der Planung dargestellt sind 15 Stellplätze. Oberirdisch werden zusätzlich noch 7 Stellplätze dargestellt. Mit den geplanten 22 Stellplätzen sind somit genügend Stellplätzen dargestellt und nachgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll im nordwestlichen Grundstücksbereich von der Egmatinger Straße erfolgen. Der Abstand Tiefgaragator zur Egmatinger Straße beträgt 5,00 m.

Die Kosten für die notwendigen Gehwegabsenkungen im Bereich der Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen hat der Bauherr zu übernehmen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Für das Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden, die Kosten für alle weiteren hat der Bauherr zu übernehmen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem bestehenden Baudenkmal (Anbau) ist das Amt für Denkmalpflege zu beteiligen. Ziel ist es, das Baudenkmal zu erhalten.

Aufgrund der vorgelegten Bestätigungen verzichtet der Gemeinderat derzeit auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Sollten jedoch nachträgliche Abweichungen entgegen den Vereinbarungen beantragt werden (betreffend Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten etc.), wird der Gemeinderat durch Versagen des Einvernehmens und/oder Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre die städtebaulichen Ziele der Gemeinde sichern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 15:4

Tagesordnungspunkt 11**öffentlich****Bauantrag 2020/69: Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt in einen Mehrzweckraum, Rosenheimer Landstraße 19, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 285

Anwesend: 18

Beschluss: 18 : 0

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

Beantragt ist die Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt in einen Mehrzweckraum für Präventionskurse und Körpertherapeutische Angebote. Äußere bauliche Veränderungen am Gebäude werden nicht vorgenommen.

Für die geänderte Nutzung sind 5 Stellplätze (1 Stellplatz je 20 m² HNF) notwendig. Diese sind dargestellt und somit nachgewiesen.

Ein entsprechendes Betriebskonzept vom 23.11.2020 liegt den Unterlagen bei.

Das private Grundstück der Gemeinde Aying Fl.Nr. 15/2, Gemarkung Peiß, ist dauerhaft freizuhalten.

Das staatliche Bauamt ist bezüglich der Ausfahrtsituation auf die Staatstraße zu beteiligen (Hinweis: Zufahrt ausschließlich über die bestehenden Zufahrten und kein Rangieren auf der Staatsstraße)

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 18:0

Der 1. Bürgermeister Peter Wagner hat gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Tagesordnungspunkt 11a	öffentlich
Einsicht in Betriebskonzepte	
lfd. Nr. 286	Beschluss: 19 : 0
Anwesend: 19	

Gemeinderat Franz Klug stellt aufgrund der Diskussionen zum TOP 11 den Antrag, dass dem Gemeinderat bei künftigen Anträgen auf Nutzungsänderungen die Betriebskonzepte mit den Ladungen vorgelegt werden, soweit es datenschutzrechtlich zulässig ist.

Der 1. Bürgermeister befürwortet den Antrag und stellt ihn zur Abstimmung.

Der Gemeinderat fasst daraufhin folgenden Beschluss:
Die Unterlagen werden dem Gemeinderat vor der Sitzung vorgelegt, soweit dies der Findung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und/oder der Ermittlung der für die konkreten Bauvorhaben notwendigen Stellplätze dient.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 12**öffentlich****Bauantrag 2020/70: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Unterfeld, Fl.Nr. 614/54, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 287

Anwesend: 19

Beschluss: 19 : 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 Einliegerwohnung.

Das Einfamilienhaus soll mit den Abmessungen von 13,50 m x 9,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe ist mit 6,07 m und die Firsthöhe mit 7,98 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 23 ° ausgeführt werden

Zur Erschließung der Einliegerwohnung im KG ist auf der Westseite eine Außentreppe beantragt.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

1. Abweichung des unteren Bezugspunkts (OK FFB EG) von 611,40 m.ü.NN des Hauptgebäudes
2. Errichtung Außentreppe außerhalb des Bauraums
3. Errichtung Eingangsüberdachung außerhalb des Bauraums
4. Überschreitung des Bauraums durch die beantragte Terrasse auf der Südseite

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 611,40 m.ü.NN. Geplant ist OK FFB EG von 611,82 m.ü.NN. Die Wandhöhe ab diesem neuen Bezugspunkt beträgt 6,07 m (Planung der abweichenden Höhe, da Grundstück teilweise im Hang liegt). Die Wandhöhe gemessen ab dem eigentlich durch Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt beträgt 6,49 m. Die durch Bebauungsplan festgesetzte maximale Wandhöhe ist dadurch eingehalten. Auch nach Rücksprache mit dem Bebauungsplanersteller tangiert die 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. Nach Bebauungsplan dürfen Außentreppe die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Vorliegend überschreitet die Planung dies um 2,10 m. Um jedoch die Einliegerwohnung ordnungsgemäß belichten zu können, wird die Außentreppe wie beantragt dargestellt.

Sitzungstag: 08. Dezember 2020

Nachdem es das Ziel des Bebauungsplans war, den Einbau von Einliegerwohnungen zu gewährleisten, erachtet die Verwaltung die Erteilung einer Befreiung hierfür als städtebaulich vertretbar an. Weiterhin befindet sich die Außentreppe im Bauraum für Garagen. Eine Versiegelung der Fläche war somit vorgesehen, weiterhin wäre bei der Errichtung einer Garage eine derartige Treppe innerhalb der Garage auch möglich gewesen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Zu 3. Die Eingangsüberdachung überschreitet den Bauraum auf der Nordseite um 1,50 m auf einer Breite von 2,58 m. Nachdem es sich hier um ein untergeordnetes Bauteil handelt, erachtet die Verwaltung die Befreiung als städtebaulich vertretbar.

Zu 4. 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, dass zusätzlich zu einfachen Terrassen auch Überdachungen 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.

Bei Ausführung der Einliegerwohnung bzw. dem KG insgesamt ist darauf zu achten, dieses vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen zu schützen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Die im Plan eingetragenen Höhenpunkte Ansicht Nord und Süd sind nochmal zu überprüfen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 13**öffentlich****Tektur zum Bauantrag 2020/58: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Unterfeld 2, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 288

Anwesend: 19

Beschluss: 19 : 0

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

Mit Sitzung vom 24.11.2020 wurde über das Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beraten. Hierzu wurden diverse Befreiungen erteilt, unter anderem die Abweichung vom unteren Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe der Garage. Voraussetzung der Erteilung einer Befreiung war, dass die zukünftige Zufahrt über das Unterfeld erfolgen soll.

Der Bauherr hat daraufhin eine geänderte Planung für die Garage eingereicht. In dieser überschreitet die Garage den Bauraum um 2,91 m in Richtung Norden. Nach Ansicht der Verwaltung reduziert sich durch diese Planung die versiegelte Fläche und die Zufahrtslänge. Eine Befreiung hierfür ist somit städtebaulich vertretbar. An der übrigen Planung ergeben sich dadurch keine Änderungen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 14	öffentlich
Vergabeentscheidung Löschwasserbehälter Loibersdorf	
lfd. Nr. 289	Anwesend: 19
Beschluss: 19 : 0	

Im Rahmen der Beurteilung der gesicherten Erschließung zu einem Bauantrag in Loibersdorf (Dachstuhlhebung, Errichtung Quergiebel, Einbau zwei Wohnungen und Anbau Garage AZ 2019/42 und 4.1-0968/19/V) hat sich ergeben, dass die Löschwasserversorgung nicht ausreichend ist.

Die Errichtung eines Löschwasserbehälters durch die Gemeinde wurde vom Landratsamt München im Bescheid vom 11.08.2020 als Nebenbestimmung aufgenommen.

Dementsprechend wurde durch die Gemeinde über eine grundbuchrechtliche Dienstbarkeit ein Grundstück für einen unterirdischen 200 m³ Behälter gesichert (Fl.Nr. 1676/11 Gem. Helfendorf). Für den Bau wurden nun insgesamt 4 Angebote eingeholt. Der Gemeinderat hat hierzu eine Tischvorlage erhalten.

Wirtschaftlichster Bieter ist die Firma Brönner aus Großhelfendorf mit einem Angebotspreis von 44.838,26 €.

Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2020 in ausreichender Höhe bereit.

Die Ausführung soll noch im Dezember 2020 stattfinden.

Der Gemeinderat beschließt daher, das Angebot der Firma Brönner anzunehmen und den Auftrag zu erteilen.

Beschluss: 19:0

Hinweis: Bei künftigen Ausschreibungen von Löschwasserbehältern sind auch Angebote für runde Varianten einzuholen.