

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Sitzungsbeginn: 18.00 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	ja		
Hans Peter Huber	ja		
Franz Inselkammer	ja		TOP 16
Hermann Klein	ja		TOP 10
Franz Klug	ja		
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Erich Leiter	ja		
Matthias Neumair	ja		
Hermann Oswald	ja		
Martin Prankl	ja		
Manfred Renk	ja		
Luzia Schwarzer	ja		
Christine Squarra	ja		
Martin Stadler		nein	entschuldigt
Franz Josef Strauß	ja		
Andreas Wolf	ja		

Bei TOP 1 zusätzlich: Frau Jäger (Planungsverband), Eigentümerfamilie

Bei TOP 10 zusätzlich: Herr Klaassen (Deutscher Hängegleiterverband e.V.)

Wagner
1. Bürgermeister

Singer
Schriftführer

Sitzungstag: 19. Januar 2021

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 19. Januar 2021, 18.00 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:

Nichtöffentlich: Beginn 18:00 Uhr

Öffentlich: Beginn: 19:00 Uhr

7. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
8. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
9. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 08.12.2020**
10. **Gleitschirmstartstrecke:** Vortrag, Erlaubnis zur Benutzung des Weges (Nähe Eichstutzenweg)
11. **Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)**
12. **Bebauungsplan Nr. 41 „Großhelfendorf, südlich Forststraße“:** Änderung der Planung, Einleitung des Verfahrens
13. **Erste Änderung Flächennutzungsplan:** Großhelfendorf, südlich der Forststraße: Aufstellungsbeschluss
14. **Antrag auf Vorbescheid 2021/2:** Errichtung von drei Einfamilienhäusern und Doppelgaragen, Dammweg 9, 85653 Aying
15. **Bauantrag 2021/3:** Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Einbau einer dritten Wohneinheit und Neubau Doppelgarage, Brunnweg 2a, 85653 Aying
16. **Bauantrag 2021/5:** Neubau eines landwirtschaftlichen Mehrzweckbetriebes mit Wohnhaus, Kaltenbrunn 1, 85653 Aying

Sitzungstag: 19. Januar 2021

17. **Bauantrag 2021/6:** Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport, Unterfeld 10, 85653 Aying
18. **Antrag auf Vorbescheid 2020/33:** Errichtung eines Wohngebäudes mit Stellplätzen, Höhenkirchener Straße 11h, 85653 Aying; Anhörung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
19. **Breitbandausbau und Mobilfunk:** Beauftragung des Ingenieurbüros
20. **Gemeindeverbindungsstraße zwischen Dürrnhaar und Egmating:** Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h
21. **Standesamt Aying:** Bestellung einer neuen Standesbeamtin

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Tagesordnungspunkt 7	öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters	
lfd. Nr. 8	Anwesend: 19
Beschluss: -	

Standesamt

Das Amt ist wegen Renovierungsarbeiten vom 20.01.-25.01.2021 geschlossen.

Personal

Zum 18.01.2021 wurde Frau Sokolic als neue Reinigungskraft in der Gemeinde eingestellt. Sie löst Frau Forjan ab, die nach über 42 Jahre Arbeit in der Gemeinde Aying zum 01.02.2021 in den wohlverdienten Ruhestand geht.

Bibliothek

Über das Förderprogramm „Ländlicher Raum“ hat die Gemeinde 18.000,- € erhalten. Von diesem Geld wurden eine Bücherrückgabebox und ein Selbstverbuchungsautomat angeschafft.

Im Jahr 2020 sind die Ausleihen erfreulicherweise noch einmal um 200 auf 45.711 gestiegen.

Grundschule

Über das Förderprogramm „Digitale Leihgeräte“ hat die Gemeinde in der 2. Runde noch einmal für 4.000 € iPads beschafft.

Im Projekt „Schuldigitalisierung“ mussten die Ausschreibungen für die Lose 2 und 3 (Präsenttafeln und Endgeräte) wegen Formfehlern und Ausschreibungsverstößen der Bieter aufgehoben und erneut durchgeführt werden.

Finanzen

Ende 2020 hat die Gemeinde erfreulicherweise 423.000 € aus dem Hilfstopf für Gewerbesteuer ausfälle erhalten.

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Sachbeschädigungen

Kurz vor Weihnachten 2020 haben unbekannte Täter Schmierereien an verschiedenen Gebäuden/Gegenstände hinterlassen (neues Gashaus, Bauhof Untere Bahnhofstraße, etc.). Es wurde Anzeige erstattet.

Biersee

Am Biersee werden viele Steine aus der Uferbefestigung des neuen Bachlaufs auf das Eis bzw. in das Wasser geworfen. Vorerst werden Hinweisschilder aufgestellt. Wenn das aber nicht aufhört, muss über weitere Maßnahmen nachgedacht, ggf. das Erholungsgelände sogar eingezäunt werden.

Corona-Lage

Wie im Internet/der Presse bereits angekündigt, werden kostenlose Masken an Bedürftige und pflegende Angehörige verteilt. Die Abholzeiten und -orte sowie die vorzulegenden Unterlagen sind auf der Homepage veröffentlicht.

Das Rathaus bleibt unter den bekannten Bedingungen bis auf weiteres offen, damit den Bürgerinnen und Bürgern der bestmögliche Service angeboten werden kann.

Corona beschäftigt die Verwaltung sehr. In allen Abteilungen kommen zum Tagesgeschäft auch noch Aufwände im Zusammenhang mit der Pandemie dazu. Nicht nur die Kontaktpersonen-Nachverfolgung nimmt viel Zeit in Anspruch, sondern auch die teilweise täglich neuen Vorschriften, Verfügungen und Maßnahmen.

Deshalb appelliert der 1. Bürgermeister an alle Bürgerinnen und Bürger, sich an die Vorschriften zu halten, damit diese schwierige Zeit bald überstanden ist.

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Tagesordnungspunkt 8

öffentlich

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Ifd. Nr. 9

Anwesend: 19

Beschluss: -

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

- Grunderwerb Geh-Radweg Kreisstraße M 8 Nähe Trautshofen

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Tagesordnungspunkt 9

öffentlich

Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 08.12.2020

lfd. Nr. 10

Anwesend: 19

Beschluss: -

Die Genehmigung wird wegen offener Fragen zu TOP 5 auf die nächste Sitzung vertagt.

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****Gleitschirmstartstrecke: Vortrag, Erlaubnis zur Benutzung des Weges (Nähe Eichstutzenweg)**

Ifd. Nr. 11

Anwesend: 18

Beschluss: 18:0

Der FI-aying-eagles e.V. hat bei der Gemeinde Aying einen Antrag auf Genehmigung der Benutzung eines Feld- und Waldweges mit der Flurnummer 278, Gemarkung Peiß, gestellt.

Der Deutsche Hängegleiterverband erteilt die Genehmigung für die Flüge nur nach Genehmigung des betreffenden Eigentümers des Weges. Diese Erläuterung zum Genehmigungsverfahren und der weiteren Vorgehensweise wurde von Herrn Klaassen vom DHV in seinem Vortrag dargebracht.

Der betroffene Feld- und Waldweg mit der Flurnummer 278, Gemarkung Peiß, ist Eigentum der Gemeinde Aying. Nach Abwägung und Festlegung von Auflagen wurde eine Nutzungsvereinbarung ausgearbeitet.

Der Gemeinderat ermächtigt den 1. Bürgermeister, unter folgenden Auflagen die Erlaubnis zur Benutzung des Weges mit der Flurnummer 278, Gemarkung Peiß zu unterzeichnen:

1. Die anfahrenden Autos für die Gleitschirmaktionen sind auf öffentlichen Parkflächen im Gemeindegebiet abzustellen. Auf der Zufahrt zur Flugstrecke und den angrenzenden Flächen ist das Parken untersagt.
2. Für Schäden am Weg, die durch das Betreiben der Fläche entstehen und auch sonstige Schäden an Personen oder Fremdfächen übernimmt die Gemeinde Aying **keinerlei Haftung**. Die Schäden sind durch den Erlaubnisnehmer zu beheben. Vor Vertragsbeginn ist eine gemeinsame Befahrung durchzuführen.
3. Auf Spaziergänger, Reiter, Wanderer, die angrenzenden Pferdekoppeln und die Landwirtschaft ist Rücksicht zu nehmen.
4. Der Weg soll in den Sommermonaten gewässert werden, um Staubbelastung zu vermeiden.
5. Der Nachweis einer Haftpflichtversicherung ist dem Erlaubnisgeber **vor Inbetriebnahme** vorzulegen.
6. Die ordnungsgemäße Müllbeseitigung muss durch den Erlaubnisnehmer sichergestellt werden.
7. Der Flugbetrieb wird auf 20 Flugtage im Jahr begrenzt.
8. Die Erlaubnis wird bis 31.12.2021 befristet. Das Jahr 2021 gilt als Probezeit.

Sitzungstag: 19. Januar 2021

9. Sollte der Erlaubnisgeber die Erlaubnis bis zum 30.09.2021 nicht widerrufen, verlängert sie sich automatisch bis zum 31.12.2022.
10. Ab 01.01.2023 kann die Erlaubnis jederzeit ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende widerrufen werden. Ansonsten verlängert sie sich jeweils immer um ein weiteres Jahr.
11. Wird die Fläche von Seiten des Erlaubnisnehmers nicht mehr benötigt, ist dies dem Erlaubnisgeber unverzüglich mitzuteilen. Die Übergabe der Fläche muss in einem gemeinsamen Ortstermin erfolgen, um evtl. Schäden aufzunehmen und ggf. auf Kosten des Erlaubnisnehmers reparieren zu lassen.

Beschluss: 18:0

Gemeinderat Hermann Klein hat gemäß Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Tagesordnungspunkt 11	öffentlich
Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)	
lfd. Nr. 12	Beschluss: -
Anwesend: 19	

Der TOP wird abgesetzt und auf die nächste Gemeinderatssitzung vertagt.

Tagesordnungspunkt 12**öffentlich****Bebauungsplan Nr. 41 „Großhelfendorf, südlich Forststraße“: Änderung der Planung, Einleitung des Verfahrens**

Ifd. Nr. 13

Anwesend: 19

Beschluss: s.u.**Sachstandsbericht**

Der Gemeinderat hat am 31.03.2020 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen, welcher sich mit der Festsetzung des Gewerbegebiets aus dem seit 29.08.2019 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying entwickelt.

Im Rahmen der Vorbereitung der Beteiligungsschritte ist die Immissionsproblematik bzgl. der Zufahrt zum Gewerbegebiet direkt neben der Wohnbebauung Forststraße 15 aufgetreten. Diese Problematik möchte die Gemeinde Aying und der Vorhabenträger (Grundstückseigentümer Fl.Nr. 720) gerne im Vorfeld des Verfahrens beheben.

Es ist im Laufe des Jahres 2020 nach Absprache mit dem östlich angrenzenden Grundstückseigentümer gelungen, eine weiter östlich verlaufende Zufahrtsmöglichkeit zu planen.

Möglichkeit einer künftigen Mischgebiets-Festsetzung:

Auf Grund sich in jüngster Vergangenheit ergebenden Änderungen der Gewerbebetriebe der Eigentümer-Familie muss nun auch über alternative Nutzungsmöglichkeiten nachgedacht werden.

Unter anderem soll in einem Teil des Gebietes ein Wohnkomplex mit Betreutem Wohnen untergebracht werden, sofern es mit den bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen verträglich ist.

Die Planung im Überblick:

1. großer Gebäudekomplex Betreutes Wohnen mit Co-Working-Bereich im südlichen Gebäudeteil möglichst in Kombination mit einer Tiefgarage
2. Schreinereigebäude (Halle mit Büroteil) mit oberirdischen Stellplätzen, Anlieferung und Be- und Entladebereiche ausschließlich Richtung Osten (Bahnlinie, Fa. Fritzmeier) angeordnet
3. zwei Gewerbegebäude für kleinere Gewerbe
4. zwei Wohnhäuser (im Mischgebietsbereich)
5. Heizungs-Sanitärbetrieb inkl. einem Bürogebäudeteil im Süden des Geltungsbereichs

Die wesentlichen Aspekte wurden im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zusammen mit dem Planungsverband, Frau Jäger, bereits ausführlich diskutiert. Der Gemeinderat hatte hier auch Gelegenheit, der Eigentümerfamilie Fragen zur Umsetzung zu stellen, weshalb dieser Teil der Diskussion nichtöffentlich stattfand. Insoweit wird darauf Bezug genommen.

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Beschlüsse:

Entsprechend dieser Vorberatungen und der vorgestellten Neukonzeption beschließt der Gemeinderat wie folgt:

1. Das bisherige Konzept wird vom reinen Gewerbegebiet in ein Gewerbe- und Mischgebiet geändert.

Beschluss zu 1.): 11:8

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Gutachten für Lärm- und ggf. Erschütterung durch Müller-BBM einzuholen.
3. Der Planungsverband wird beauftragt, die Bebauungsplanung in der heute dargestellten Fassung und die 1. Änderung des seit 29.08.2019 rechtsgültigen Flächennutzungsplans auszuarbeiten sowie die notwendigen Verfahren vorzubereiten und durchzuführen.

Beschluss zu 2.) und 3.): 17:2

Tagesordnungspunkt 13	öffentlich
Erste Änderung Flächennutzungsplan: Großhelfendorf, südlich der Forststraße: Aufstellungsbeschluss	
Ifd. Nr. 14	Anwesend: 19
Beschluss: 11:8	

Sachstandsbericht

Auf den Sachvortrag zum vorherigen Tagesordnungspunkt 12 wird verwiesen:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aying für den Bereich „Großhelfendorf, Gewerbe und Wohnen südlich der Forststraße“.

Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus dem Lageplan - Stand 19.01.2021 – ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Beauftragung Planungsverband

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des seit 29.08.2019 rechtsgültigen Flächennutzungsplans sowie der Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Verfahren wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Verfahren und Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und zusammen mit dem Planungsverband die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Beschluss: 11:8

Tagesordnungspunkt 14	öffentlich
Antrag auf Vorbescheid 2021/2: Errichtung von drei Einfamilienhäusern und Doppelgaragen, Dammweg 9, 85653 Aying	
Ifd. Nr. 15	Anwesend: 19
Beschluss: 18:1	

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

Mit Datum vom 08.11.2017 befasste sich der gemeindliche Bauausschuss bereits bei einer Ortseinsicht mit dem Vorhaben zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und eines Doppelhauses. Der dazugehörige Antrag auf Vorbescheid (Az: 2017/43 u. 4.1-0101/17/VB) wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.11.2017 behandelt.

- Maße EFHs: 11,00 m x 7,50 m, WH 6 m, FH 7,52 m
- Maße DH: 15,00 m x 9,50 m, WH 6,20 m, FH 8,73 m

Die bauaufsichtliche Genehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes München vom 04.04.2018 erteilt.

Gegenständlich beantragt ist im Zuge eines neuen Antrags auf Vorbescheid die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen sowie der Abbruch des Bestandsgebäudes.

Zu Haus 1:

- Nördlicher Grundstücksbereich
- Abmessungen: 14,45 m x 8,20 m, max. Wandhöhe 6,10 m
- Satteldach 22 – 27 °
- Garage Abmessungen: c.a. 9,00 m x 6,00 m
- 1 Wohneinheit mit 2 Stellplätzen

Zu Haus 2:

- Südlicher Grundstücksbereich
- Abmessungen: 11,95 m x 8,20 m, max. Wandhöhe 6,10 m
- Satteldach 22 – 27 °
- Garage Abmessungen: ca. 9,00 m x 6,00 m
- 1 Wohneinheit mit 2 Stellplätzen

Zu Haus 3:

- Östlicher Grundstücksbereich
- Abmessungen: 10,00 m x 8,20 m, max. Wandhöhe 6,10 m
- Satteldach 22 – 27 °
- Garage Abmessungen: c.a. 9,00 m x 6,00 m
- 1 Wohneinheit mit 2 Stellplätzen

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Die geplante Bebauungsdichte entspricht im Wesentlichen dem bereits genehmigten Vorbescheid vom 04.04.2018.

Im Zuge der Vorberatung mit den Antragsstellern wurde die Planung aktuell um ein Gebäude verringert (Ursprungsplanung 4 Einfamilienhäuser). Weiterhin wurde ein Dachüberstand von 1,00 m vereinbart sowie als Fassadenmaterial Putz/Holz erreicht.

Zudem wurde bereits vorab eine Stellungnahme der Abteilung Brandschutz LRA München hinsichtlich der Zufahrt sowie Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gefordert. Eine darauffolgende positive Stellungnahme vom 18.12.2020 liegt den Unterlagen bei.

Die Baumwurfgrenze in Richtung Westen (20 m Entfernung zum Waldrand) wurde in der Planung berücksichtigt.

Im Zuge der Bauausschusssitzung vom 08.11.2017 und nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde die Innen-/Außenbereichsgrenze ermittelt. Der Innenbereich liegt im nördlichen Bereich demnach innerhalb der weitergeführten Gebäudefluchtlinie von Hausnummer 6 und 9 a und im westlichen Bereich innerhalb der weitergeführten Gebäudefluchtlinie des Altbestandes von Hausnummer 9. Die Lage der nördlichen Garagen orientiert sich am Bestand der angrenzenden Nachbargrundstücke. Die vorgelegte Planung hält dementsprechend die Vorgaben ein.

Der Zweckverband München-Südost ist bezüglich der Abwasserbeseitigung zu beteiligen.

Der WVV Helfendorf ist bezüglich der Wasserversorgung zu beteiligen.

Die FFW Helfendorf ist bezüglich der Zufahrt über den Dammweg zu beteiligen. Aufgrund der geringen Straßenbreite und der zusätzlich auf dem Dammweg parkenden Autos wird die Zufahrtssituation gerade im Hinblick auf die Nachverdichtung (mehr Wohnheiten = mehr Fahrzeughalter) kritisch gesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auch bei einer späteren Real-Teilung jeweils auf eigenem Grund zu versickern.

Bezüglich der Zufahrt ist im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstücke einzutragen und vorzulegen.

Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorbescheid wird hergestellt.

Beschluss: 18:1

Tagesordnungspunkt 15**öffentlich****Bauantrag 2021/3: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Einbau einer dritten Wohneinheit und Neubau Doppelgarage, Brunnweg 2a, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 16

Anwesend: 19

Beschluss: 19:0

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

Beantragt ist der Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit Einbau einer dritten Wohneinheit und Neubau einer Doppelgarage. Der Anbau soll auf der Südostseite des bestehenden Gebäudes mit den Abmessungen von 8,56 m x 6,36 m erfolgen. Die Wandhöhe ist mit 5,18 m und die Firsthöhe mit 7,40 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 27,5 ° ausgeführt werden. Auf der Südwestseite ist der Anbau eines erdgeschossigen Erkers mit den Abmessungen von 3,41 m x 4,41 m beantragt. Durch die Anbauten soll eine dritte Wohneinheit entstehen.

Im Bestand vorhanden ist bereits eine Garage, diese soll durch eine Doppelgarage ersetzt und an die bestehende Nachbargarage angebaut werden. Die Garage ist mit einer Wandhöhe von 3 m und einer Firsthöhe von 4,43 m beantragt. Das Dach soll ebenfalls als Satteldach mit einer DN von 25° ausgeführt werden.

Für zwei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 163,09 m² und 194,08 m² sind jeweils zwei Stellplätze notwendig. Für die dritte Wohneinheit mit 39,83 m² ist ein Stellplatz notwendig. Mit den nach Satzung notwendigen Besucherstellplätzen ergibt sich somit ein Gesamtstellplatzbedarf von 6 Stellplätzen. Diese sind in Form von zwei Doppelgaragen (West Bestand / Ost neu) und zwei offenen Stellplätzen dargestellt und somit nachgewiesen.

Auf die Problematik bezüglich der Zufahrt auf den Stellplatz Nr. 2 in der östlichen Doppelgarage über die Flurnummer 1812/5, Gemarkung Peiß wird hingewiesen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Für das Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden, die Kosten für einen ggf. notwendigen weiteren Anschluss sind vom Bauherrn selbst zu tragen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 16**öffentlich****Bauantrag 2021/5: Neubau eines landwirtschaftlichen Mehrzweckbetriebes mit Wohnhaus, Kaltenbrunn 1, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 17

Anwesend: 18

Beschluss: 17:1

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

Mit Bescheid des LRA München vom 31.03.2005 (Az: 7.1.1-1620/04/V u. 2004/82) wurde die bauaufsichtliche Genehmigung zum Neubau eines landwirtschaftlichen Mehrzweckbetriebes - bestehend aus Haupthaus, Pferdestall und Rinderstall - erteilt.

Genehmigt

Haupthaus: Abmessungen 28,62 m x 13,99 m mit einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 9,11 m; Satteldach mit 24° Dachneigung.

Pferdestall: Abmessungen 63,98 m x 12,00 m mit einer Wandhöhe von 7,48 m und einer Firsthöhe von 10,14 m; Satteldach 24° Dachneigung.

Rinderstall: Abmessungen 33,32 m x 11,92 m + Übergang zum Pferdestall 12,00 m x 6,20 m. Die Wandhöhe ist angegeben mit 4,28 m und die Firsthöhe mit 6,79 m; Satteldach mit 24° Dachneigung.

Bisher wurde lediglich das Haupthaus errichtet.

Tektur

Nun ist mit gegenständlichem Tekturantrag der Neubau eines Pferdestalls und einer Maschinenhalle mit geänderter Größe und Position beantragt. Weiterhin soll der bereits bestehende Pferdestall (Gebäude Altbestand) auf der FINr. 2225/2 in einen Rinderstall umgenutzt werden. Die bisher in diesem Gebäude vorhandene Wohneinheit entfällt.

Pferdestall: Abmessungen 24,74 m x 12,75 m mit einer Wandhöhe von 6,68 m und einer Firsthöhe von 9,64 m. Satteldach mit 25° Dachneigung.

Maschinenhalle: Abmessungen 17,99 m x 9,99 m mit einer Wandhöhe von Max. 6,88 m und einer Firsthöhe von 8,67 m. Asymmetrisches Satteldach mit 25° Dachneigung. Im OG der Maschinenhalle soll zusätzlich ein Appartement für einen Landarbeiter (26 m² Wohnfläche) eingebaut werden. Der Antrag hierfür basiert auf einer positiven Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft. Weiterhin wurde die vorgelegte Planung bereits bei einem Vororttermin mit dem LRA München abgeklärt.

Am zukünftig als Rinderstall genutzten Gebäude im westlichen Bereich des Grundstücks FINr. 2225/2 (Altbestand) werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Am bereits bestehenden Haupthaus gibt es ebenfalls keine Änderungen.

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Bei einer Gegenüberstellung der beiden Planungen (Az: 2004/82 u. 2021/5) reduziert sich die versiegelte Fläche von vormals 8.818 m² auf 4.351 m². Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gesamtvorhaben mit der jetzt geplanten Lage der Gebäude sowie der verringerten Kubaturen der Gebäude deutlich besser in die Landschaft ein, was auch dem Grundsatz der Schonung des Außenbereiches zugutekommt.

Um keine weiteren Flächen zu versiegeln, bleibt auch das bestehende Gebäude erhalten und somit bestehende Bausubstanz zum Zwecke des landwirtschaftlichen Betriebs umgenutzt.

Für die vorhandene Betriebsleiterwohnung, die drei Gäste Appartements sowie für die Landarbeiter Wohnung, sind 7 Stellplätze erforderlich und auch nachgewiesen. Weitere drei notwendige Stellplätze für den landwirtschaftlichen Betrieb sind ebenfalls nachgewiesen.

Die Löschwasserversorgung soll über einen Löschteich auf dem Grundstück sichergestellt werden. Die Dimensionierung und Funktionalität ist durch das Landratsamt München zu beurteilen.

Bezüglich der Wasserversorgung ist der WVV Helfendorf zu beteiligen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gestellt.

Beschluss: 17:1

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

Tagesordnungspunkt 17**öffentlich****Bauantrag 2021/6: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport, Unterfeld 10, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 18

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.

Gegenständlich beantragt ist der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport mit den Abmessungen von 9,00 m x 10,00 m, die Wandhöhe ist mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 9,38 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° profilgleich an die Nachbar DHH angebaut werden.

Der Carport ist im südöstlichen Grundstücksbereich angrenzend zum Nachbargrundstück FINr. 614/16 Gemarkung Helfendorf mit den Abmessungen von 6,00 m x 6,00 m geplant. Die Wandhöhe ist mit 3,00 m und die Firsthöhe mit 4,52 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° deckungsgleich mit der Nachbar Garage errichtet werden.

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

1. Errichtung Terrasse außerhalb des festgesetzten Bauraums
2. Errichtung Carport teilweise außerhalb des festgesetzten Bauraums

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Geplant ist die Terrasse außerhalb des Bauraums. Nachdem nach neuer Rechtsprechung Terrassen als Teil des Hauptgebäudes definiert werden, muss diese daher innerhalb des Bauraums geplant werden. Im Bebauungsplan gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit des Bauraums für Terrassenüberdachung jedoch nicht speziell für die Terrasse 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 nur Terrassenüberdachungen errichtet werden dürfen. Da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden, erachtet die Verwaltung die Erteilung einer Befreiung - wie auch bei anderen Bauvorhaben im BebPlan-Gebiet - als städtebaulich vertretbar.

Zu 2.: Der Carport soll an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Nach Bebauungsplan ist der vorgesehene Bauraum 2 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Die maximal zulässige überbaubare Fläche für Garagen wird nicht überschritten. Es handelt sich lediglich um eine Lageverschiebung, durch die mehr zusammenhängende Freiflächen entstehen.

Sitzungstag: 19. Januar 2021

Eine Befreiung für die Verschiebung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung (überbaubare Grundstücksfläche) nicht. Aus Sicht der Verwaltung kann für die Verschiebung daher eine Befreiung erteilt werden.

Geplant ist der Einbau einer Wohneinheit, hierfür sind nach Stellplatzsatzung 2 Stellplätze notwendig. Diese sind in Form des Doppelcarports dargestellt und somit nachgewiesen.

Nachdem es sich um einen Carport handelt (keine Tore – nach Osten offen), ist auch ein Stauraum von 5 m zur Straße „Unterfeld“ nicht notwendig.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen und zum Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 18	öffentlich
Antrag auf Vorbescheid 2020/33: Errichtung eines Wohngebäudes mit Stellplätzen, Höhenkirchener Straße 11h, 85653 Aying; Anhörung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens	
lfd. Nr. 19	Anwesend: 19
	Beschluss: 8:11

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

Mit Sitzung vom 16.06.2020 wurde der Antrag bereits im Gemeinderat behandelt und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund folgender Punkte nicht hergestellt:

1. Nachweis über Wahrung gesunder Wohnverhältnisse aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Flurnummer 1819 Gemarkung Peiß sowie der KFZ-Werkstatt auf Flurnummer 1816/1 Gemarkung Peiß
2. Der Gemeinderat erachtet die beengte Zufahrtssituation im Hinblick auf den Erschließungsaspekt des gesicherten Brandschutzes als absolut unzureichend. Eine Zufahrt mit Rettungsfahrzeugen, z. B. der Feuerwehr (Aufstellflächen) erschien in dieser Engstelle (nur 3,77 m Breite an dieser Stelle) nicht möglich.

Zwischenzeitlich wurde der Antrag durch das Landratsamt München geprüft. Mit Schreiben vom 10.12.2020 erhielt die Gemeinde Aying die Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 67 Abs. 4 BayBO.

Feststellungen Landratsamt:

Zu 1.: Nach Rücksprache mit der Immissionsschutzabteilung rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher an das bestehende nördliche Gewerbe sowie die südliche Landwirtschaft heran. Sowohl das bestehende Gewerbe als auch die bestehende Landwirtschaft müssen bereits Rücksicht auf die umliegende nähere Wohnbebauung nehmen. Daher können aus Sicht des Landratsamts die gesunden Wohnverhältnisse als gewahrt betrachtet werden. Auch werden nach Feststellung des Landratsamts der Gewerbetreibende sowie die Landwirtschaft nicht unzumutbar eingeschränkt.

Zu 2.: Aus Sicht des Landratsamts ist die Erreichbarkeit einzelner Gebäude durch Rettungskräfte und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr keine Frage der bauplanungsrechtlichen Erschließung, sondern eine Frage der bauordnungsrechtlichen Erschließung bzw. des Brandschutzes. Fragen des Brandschutzes bzw. der bauordnungsrechtlichen Erschließung zählen außer im Sonderbaubereich nicht zum Prüfungsumfang der baurechtlichen Prüfung. Aus diesem Grund kommt es nach Auffassung des LRA Münchens bei dem vorliegenden Vorbescheid-Antrag nicht auf die Erreichbarkeit der Gebäude durch Rettungskräfte an, außerdem kann die Versagung des ge-

Sitzungstag: 19. Januar 2021

meindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB nicht auf Fragen des Brandschutzes bzw. des Bauordnungsrechts gestützt werden.

Nach summarischer Prüfung der Grundstückssituation bestehen aus Sicht des Landratsamts keine Bedenken, dass die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr nicht eingehalten und damit die gesicherte Personenrettung nicht gewährleistet werden kann.

Aufgrund dieser Feststellungen hat der Bauherr nach Art. 71 Satz 1 BayBO einen Anspruch auf Erteilung des Vorbescheides.

Die Verwaltung folgt der Auffassung des LRA München. Sollte sich im weiteren Verfahren jedoch herausstellen, dass für die Brandbekämpfung und Personenrettung zusätzliche Feuerwehrausrüstung notwendig ist, sind Kosten für die Beschaffung vom Verursacher zu tragen.

Die übrigen Auflagen des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.06.2020 sind weiterhin zu beachten (z.B. Hausanschlusskosten und Sondervereinbarung)

Die Verwaltung schlägt daher vor, das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorbescheid nun herzustellen.

Nach eingehender Diskussion hält der Gemeinderat jedoch mehrheitlich an seiner bisherigen Haltung fest.

Beschluss: 8:11

Das gemeindliche Einvernehmen wurde somit erneut nicht hergestellt.

Tagesordnungspunkt 19**öffentlich****Breitbandausbau und Mobilfunk: Beauftragung des Ingenieurbüros**

Ifd. Nr. 20

Anwesend: 19

Beschluss: 19:0

In der Gemeinderatssitzung vom 10.11.2020 hatte Herr Manstorfer von der Firma IK-T ausführlich über den aktuellen Stand und die Fördermöglichkeiten zum Breitband- und Mobilfunkausbau im Gemeindegebiet berichtet. Die Präsentationen sind auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Die Verwaltung möchte nach dem nun genehmigten Zuwendungsantrag (50.000 € Fördermittel, Bescheid vom 17.12.2020) gemäß der Richtlinie zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen des Freistaates Bayern (sog. „Bayerische Gigabitrichtlinie“) den Ausbau fortführen. Über diese Richtlinie sind erstmals auch sogenannte „graue Flecken“ der Breitbandversorgung förderfähig.

Hierfür sollen zudem juristische Leistungen für die Unterstützung im Vergabeverfahren in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus soll das Musterleistungsbild Gigabitgesellschaft erbracht werden. Darin soll im Schwerpunkt die Notwendigkeit der Ausweitung von Mobilfunk in der Region geprüft und kartographisch dargestellt sowie die sich hieraus ergebenden erforderlichen neuen Mobilfunkstandorte geplant werden.

Mit den damit verbundenen Beratungsleistungen soll die Firma ‚IK-T‘ aus Regensburg beauftragt werden. Diese Firma hat die Verwaltung bereits seit den Anfängen des Breitbandausbaues fachgerecht, ordnungsgemäß und zur vollen Zufriedenheit beraten bzw. begleitet und besitzt damit sowohl die notwendigen Fach- als auch Ortskenntnisse. Aufgrund dieser speziellen Qualifikation, der langen erfolgreichen Zusammenarbeit und guten Erfahrungen soll der Auftrag direkt vergeben werden.

Der Gemeinderat beschließt daher, die Firma IK-T mit den notwendigen Beratungsleistungen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel zu beauftragen.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 20	öffentlich
Gemeindeverbindungsstraße zwischen Dürrnhaar und Egmating: Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h	
lfd. Nr. 21	Beschluss: 19:0
Anwesend: 19	

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, das Tempolimit auf der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Dürrnhaar und Egmating von derzeit 100 km/h auf 70 km/h zu reduzieren.

Die Gemeinde Egmating hat diese Reduzierung bereits vollzogen und mit der Gemeindeverwaltung Aying Kontakt aufgenommen, damit die Geschwindigkeit auf der gesamten Strecke einheitlich gilt.

Die Gemeindeverwaltung hatte sich daraufhin am 11.01.2021 mit der Polizeiinspektion Ottobrunn vor Ort getroffen.

Im Ergebnis sprechen folgende Gründe für eine notwendige Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf 70 km/h:

- Das Verkehrsaufkommen zwischen Egmating und Dürrnhaar ist in den letzten Jahren gestiegen.
- Der Radverkehr hat zugenommen.
- Es gibt vermehrt Wildunfälle im Wald des Streckenabschnittes.
- Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger und Forst-/Landwirtschaft), die aus den Waldwegen in die Dürrnhaarer Straße einbiegen wollen, werden kaum geschützt.
- Auf dem Teilstück der Gemeinde Aying liegt eine gefährliche Verengung der Fahrbahn mit einer Doppelkurve.
- Es fahren viele Verkehrsteilnehmer mit einer überhöhten Geschwindigkeit in den Ort Dürrnhaar ein (Reduzierung von 100 km/h auf 30 km/h innerorts).

Der Gemeinderat beschließt daher die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h auf dem eigenen Streckenabschnitt und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

Beschluss: 19:0

Tagesordnungspunkt 21**öffentlich****Standesamt Aying: Bestellung einer neuen Standesbeamtin**

Ifd. Nr. 22

Anwesend: 19

Beschluss: 19:0

Gemäß § 1 der Verordnung zur Ausführung des Personenstandsgesetzes (AVPStG) hat die Gemeinde die Standesbeamten für ihren Standesamtsbezirk zu bestellen.

Die Verwaltungsfachangestellte Alexandra Dittrich hat die erforderlichen Bestellungs-voraussetzungen des § 2 Abs. 1 AVPStG erfüllt. Sie steht in einem Beschäftigungsverhältnis mit der Gemeinde, hat im Dezember 2020 an einem Einführungslehrgang für Standesbeamte mit Erfolg teilgenommen und ist seit mindestens drei Monaten beim Standesamt Aying zur Einweisung tätig gewesen.

Im Übrigen hat das Landratsamt München mit Schreiben vom 10.07.2020 die notwendige Genehmigung nach § 2 Abs. 2 AVPStG für die Bestellung erteilt.

Da nun alle Voraussetzungen vorliegen, beschließt der Gemeinderat, die Verwaltungsfachangestellte Alexandra Dittrich mit Wirkung vom 21. Januar 2021 zur Standesbeamtin der Gemeinde Aying zu bestellen.

Beschluss: 19:0