



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 16. Juni 2026

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 17 anwesend

Öffentliche Sitzung, TOP 14.

**Bebauungsplan Nr. 41 Gewerbegebiet Großhelfendorf südlich der Forststraße:
Behandlung der Stellungnahmen - erneute Auslegung**

Gesamter Sachvortrag:

1. Vorhaben

Die Planunterlagen für das komplette Vorhaben können auf der Homepage unter <https://aying.de/bplan41/> abgerufen werden.

2. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beiden Bebauungsplänen:

Gemeinde Aying – Landkreis München

Nr. 41a „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ Planfassung 16.12.2025 (3. Entwurf) **BP 41 „Gewerbegebiet südlich der Forststraße“** Planfassung 16.12.2025 (3. Entwurf)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02. – 20.03.2026.

2 a Eingegangene Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



	Institution	Datum	Stellungnahme
1	LRA München, Bauleitplanung	07.05.2026	Bedenken
2	LRA München, Immissionsschutz	23.03.2026	Bedenken
3	LRA München, Untere Naturschutzbehörde	23.03.2026	Bedenken
4	Behindertenbeirat der Gemeinde Aying	04.03.2026	Hinweise
5	Staatliches Bauamt Freising	27.02.2026	Hinweise
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (A-ELF)	26.02.2026	Hinweise
7	Kreisheimatpflegerin des Landkreises München	10.03.2026	Hinweise
8	Stadtwerke München	03.03.2026	Hinweise
9	Wasserwirtschaftsamt München	09.03.2026	Hinweise
10	Bayernets GmbH	23.02.2026	Hinweise
11	Zweckverband München Südost	06.03.2026	
12	Deutsche Bahn AG	17.03.2026	Hinweise
13	Handwerkskammer für München und Oberbayern	16.03.2026	
14	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	20.03.2026	

2 b Stellungnahmen ohne Anregungen, Bedenken, Einwendungen und Hinweisen

	Institution	Datum
	Regierung von Oberbayern	05.03.2026
	Regionaler Planungsverband München	11.03.2026
	Wasserversorgungsverband Helfendorf	19.03.2026
	Eisenbahn-Bundesamt	10.03.2026
	Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn	19.02.2026
	Industrie- und Handelskammer für München und	19.02.2026

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



	Oberbayern	
	Gemeinde Egming	23.02.2026
	Gemeinde Brunnthal	24.02.2026
	Gemeinde Valley	05.03.2026
	Freiwillige Feuerwehr Aying	23.02.2026

2 c Behandlung der Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen und Hinweisen:

1 LRA München – Bauleitplanung

Stellungnahme VBP 41a und Abwägung

1. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird als „Vorhaben“ ein Gebäude für „betreutes Wohnen“ sowie zwei Gebäude mit Wohnnutzung vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Aussage zur Art der Nutzung getroffen, insbesondere kein „Baugebiet“ nach BauNVO festgesetzt. In der parallellaufenden 1. Flächennutzungsplanänderung wird für den Bereich des VE-Plans Nr. 41a eine „gemischte Baufläche“ dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass mit dieser Konstellation das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB n. u. Auffassung nicht erfüllt ist. In der gemischten Baufläche (MI oder MD) ist auf jeden Fall ein ungefähres Gleichgewicht von Wohn- und gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung erforderlich. Im gesamten Plangebiet Nr. 41 a ist jedoch Wohnnutzung vorgesehen mit nur ein paar untergeordneten gewerblichen Nutzungen, die auf jeden Fall auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Damit ist die Gesamtfläche des in der 1. FNP-Änderung vorgesehenen gemischten Baufläche kein Raum mehr für die übrigen, diesen Gebietscharakter prägenden Nutzungen. Bei Weiterverfolgung des VE Nr. 41 a in der vorliegenden Form ist daher im Hinblick auf § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung in der 1. FNP-Änderung anzupassen, wie es auch bereits in der im LRA stattgefundenen Vorbesprechung zu dieser Planung zum Ausdruck gekommen ist. Aus unserer Sicht kann nicht -wie im Schallschutzgutachten angeführt- argumentiert werden, dass die Anlage für betreutes Wohnen als gewerbliche Nutzung zu bewerten ist und dadurch im Hinblick auf den Immissionsschutz die höheren Werte für ein Mischgebiet herangezogen werden können. Selbstverständlich wäre eine derartige Anlage auch in einem Mischgebiet zulässig, aber dann fehlt auch in diesem Fall die andere Nutzungsform (je nach Interpretation die Wohn- oder gewerbliche Nutzung), die für die Wahrung des Gebietscharakters eines MI erforderlich wäre. Eine Gebietsfestsetzung nur aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wäre ohnehin rechtlich sehr zweifelhaft.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu 1.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemischte Baufläche im FNP noch nicht vorgibt, ob im Bebauungsplan ein Dorfgebiet, dörfliches Wohngebiet, Mischgebiet, ein Urbanes Gebiet oder Kerngebiet festgesetzt wird. Aus Sicht der Gemeinde lässt sich die geplante Nutzung im VBP41a dem urbanen Gebiet zuordnen.

Die Nutzungsmischung des konkreten Vorhabens mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss entspricht einem MU (Stützpunkt BAK, Gaststätte, Arztpraxis, Physio, Wäscherei, Friseur). Denn diese Nutzungen dienen nicht nur der Versorgung des Gebiets selbst, sondern sind ausdrücklich auch für das angrenzende Umfeld und den Gesamtort angelegt. Der Planung liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, diese benötigten Angebote auch für BewohnerInnen außerhalb des Plangebiets zu schaffen und es wäre auch völlig unrealistisch anzunehmen, dass irgendeine der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ausschließlich von den Seniorenwohnungen und den wenigen – ihrem gesamten Umfang nach überschaubaren – sonstigen Nutzungen im Gebiet (einschließlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41) leben könnten. Übrigens ergibt sich daraus auch der vorgesehene erhöhte Stellplatzbedarf, welcher in der Planung berücksichtigt wurde. So kann z.B. die Gaststätte die Mitarbeiter der angrenzenden Fa. Fritzmeier oder auch die nordwestlich angrenzenden Wohngebiete und die nordöstlich benachbarten Wohn- und Mischgebiete mit versorgen.

Es erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens in der Begründung, aus der das angestrebte Urbane Gebiet als Art der baulichen Nutzung hervorgeht und somit das Entwicklungsgebot eingehalten wird.

2. Um Missverständnissen vorzubeugen empfehlen wir der Gemeinde, die Planzeichen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 41 aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entfernen.

Zu 2.:

Die Gemeinde hält an der Darstellung fest. Nur was farbig, ist gehört zum vorliegenden Pan. Die Aussagen des benachbarten Bebauungsplans werden bewusst schwarz-weiß dargestellt.

3. A 1.1: Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans übereinstimmen, ist dies bei der Erläuterung des Planzeichens zu ergänzen (z.B. "Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans").

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



4. A 1.2: Damit die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden, sind diese in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzeln zu benennen und mit Fassungsdatum aufzulisten.

Zu 3. und 4.:

Ein Bebauungsplan kann immer nur einen Geltungsbereich haben, der in der Planzeichnung festgelegt wird und auch für die Vorhaben- und Erschließungspläne gilt.

Wie dem § 12 (3) BauGB entnommen werden kann ist der V&E Plan Bestandteil des VBP und muss nicht extra benannt werden. Gemäß Festsetzung A 1.2 wird der V&E-Plan einschließlich aller seiner Karten Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diese müssen nicht einzeln benannt werden.

Allerdings ist der V&E-Plan mit allen seinen Bestandteilen mit auszufertigen.

5. A 5: Bei den Festsetzungen unter den Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur sollte die Nummerierung angepasst werden, da die Festsetzung A 5.1 doppelt vorkommt.

6. A 5. 1: Wir empfehlen, bei der Festsetzung das Wort „Ausgleichsflächen“ zu ergänzen, um eine genaue Zuordnung zu gewährleisten.

Zu 5. und zu 6.: Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

7. A 7: Die Bauräume in der vorliegenden Planzeichnung sind nicht ausreichend zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. Geltungsbereichslinie vermaßt. Somit ist die Lage der Baukörper auf dem Baugrundstück nicht definiert. Dies hat auch Einfluss auf die Bestandsflächenbestimmung. Wir bitten um Ergänzung.

Zu 7. und zu 11.:

Grundsätzlich ist die Gemeinde im Bereich von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c müssen nicht angewandt werden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Absatz 1 Nummer 1 BauGB enteignet werden.

Dennoch folgt die Gemeinde der Anregung des LRA München zur besseren Lesbarkeit die Bauräume in der Planzeichnung mit auszuweisen und zu be- und vermaßen. Die geplanten Baukörper werden nur hinweislich dargestellt. Die genaue Lage der Baukörper mit Bemaßung ist dem V&E-Plan zu entnehmen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



8. B 2: Das Trinkwasserschutzgebiet, „Aying“ entspricht dem Hinweis unter C 3 „Höhenlinien“ des Bebauungsplans Nr. 41. Wir bitten die Gemeinde, den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan Nr. 41 in Übereinstimmung zu bringen. Außerdem ist die Überschrift in der Begründung, Ziff. 2.3.2, zu korrigieren.

9. C I: Vorliegend wurde lediglich das Wort „Nutzungsschablone“ aufgenommen. In der Planzeichnung findet sich keine Nutzungsschablone. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung, ob Ziff. C 1 ersatzlos aus der Legende entfernt werden soll oder ob das Planzeichen in der Planzeichnung entsprechend ergänzt und ausgefüllt werden soll.

10. C 2 und C 3: In der Planzeichnung finden sich die Planzeichen zu den bestehenden Grundstücksgrenzen und Höhenlinien nicht wieder. Die beiden Planzeichen sind in der Planzeichnung zu ergänzen oder aus der Legende zu entfernen.

Zu 8. Bis 10.: Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

11. C 7: Die Gemeinde verweist u. a. auf die Geltung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung. Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen ist eine abschließende Prüfung nach dem aktuellen Stand der Planunterlagen nicht möglich. Wir bitten die Gemeinde diesbezüglich um Überprüfung (vgl. auch Ziffer 8).

Zu 11.: Im V&E-Plan werden die Abstandsflächen ergänzt.

12. C 7: Die Gemeinde verweist zudem auf die Geltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung. Wir empfehlen zum besseren Verständnis der Planung, in der Begründung Aussagen hierzu zu ergänzen (z. B. die Zahl an notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätze, Herstellung der Stellplätze, etc.). Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Grundriss EG“ ist je eine Tabelle zum Stellplatznachweis für PKW sowie zu den Abstellflächen für Fahrräder eingezeichnet. Wir weisen darauf hin, dass bezüglich der Nutzungen im Erdgeschoss die im Grundriss aufgeführten Flächen nicht der in der Tabelle angegebenen Flächen entsprechen. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung, ob die geforderte Anzahl an Stellplätzen (4) bzw. die Anzahl an vorhandenen Stellplätzen (8) ausreichend ist. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass es sich beim betreuten Wohnen um eine Wohnform handelt, bei der Menschen selbstständig in einer eigenen Wohnung leben und lediglich in bestimmten Bereichen Unterstützung benötigen, und es nicht auszuschließen ist, dass zumindest ein Teil der Bewohner nach wie vor mit einem Kfz am Straßenverkehr teilnehmen. Es wäre auch möglich, dass die Gemeinde den konkreten Stellplatzbedarf festsetzt und damit von der gemeindlichen Satzung abweicht (vgl. § 1 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Aying vom 29.07.2025).

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu 12.:

Die Gemeinde weicht hier mit Bedacht von der eigenen Stellplatzsatzung ab und es wird entsprechend des Vorhabens die nachzuweisende Stellplatzanzahl vorgegeben. Hierzu erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen. Es wird der Anregung gefolgt, in den Planunterlagen die nachzuweisenden Stellplätze aufzunehmen. Der V&E-Plan wird entsprechend angepasst. Es sei darauf hingewiesen, dass es keine vorhandenen Stellplätze gibt, alle werden neu angelegt so wie der V&E-Plan das darstellt.

13. Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Vorhaben zulässig, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mithin für die Zulässigkeit von Vorhaben die Wirkung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan resultierende vorhabenbezogene Bebauungsplan muss zumindest die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche so exakt bestimmen, dass eine abschließende Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit möglich ist. Wir bitten die Gemeinde, die Planung diesbezüglich nochmals zu überprüfen und dem entsprechend anzupassen.

Zu 13.:

Dem Einwand kann die Gemeinde in dieser Allgemeinheit nicht folgen. Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem ihm zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan **konkret zugelassene Vorhaben** muss so exakt bestimmt sein, dass eine abschließende Beurteilung seiner baurechtlichen Zulässigkeit möglich ist. Die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit erfolgt also durch Überprüfung des Vorhabens anhand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – soweit solche vorhanden sind – im Übrigen anhand des V&E-Plans, der seinerseits Bestandteil der Satzung ist.

Einen Anpassungsbedarf vermag die Gemeinde daher hier aus rechtlichen Gründen nicht erkennen.

14. Art der baulichen Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung sollte unter den Festsetzungen ergänzt werden. Die Gemeinde selbst schreibt hierzu in der Begründung unter Ziff. 1, dass ausschließlich die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig sind. Wir bitten die Gemeinde um Ergänzung. Hierbei ist auch die - neben den vorgenannten Nutzungen in den „Grundriss EG“ eingezeichnete - Schank- und Speisewirtschaft unter den Festsetzungen sowie der Begründung (Ziff. 4.1) zu ergänzen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu 14.:

§12 BauGB eröffnet eine Vereinfachung der das Baurecht schaffenden Planung, wenn bereits konkrete Vorhabenpläne vorliegen. Der vorhabenbezogene BP dient dazu, als Satzung die Inhalte des Vorhaben- & Erschließungsplans für verbindlich zu erklären und den Vorhabenträger per Durchführungsvertrag genau dazu zu verpflichten. Eine Doppelung bzw. Übersetzung der V&E-Planinhalte in einen Rechtsplan nach herkömmlichem Muster ist rechtlich nicht zwingend erforderlich.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Das Planwerk muss daher auch keine Art der Nutzung in Form eines Baugebiets festsetzen.

Im V&E-Plan sind die Nutzungen je Geschoss festgehalten, damit ist die Art der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Im V&E-Plan werden die gewerblichen Nutzungen im EG wie Stützpunkt BAK, Gaststätte/Café, Arztpraxis, Physiotherapie-Praxis, Wäscherei, Friseur noch genau den Räumen zugeordnet. In der Begründung wird ergänzt, dass die Nutzungen auch in einem urbanen Gebiet zulässig wären und die entsprechenden Orientierungswerte von MU für den Immissionsschutz berücksichtigt wurden.

15. Das Maß der baulichen Nutzung sollte unter den Festsetzungen ergänzt werden. Die Gemeinde selbst bezieht sich innerhalb Ziff. 4.2 der Begründung auf unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung und Ergänzung.

Zu 15.:

Im V&E-Plan sind Pläne mit den Grundflächen sowie Schnittansichten und Wandhöhen enthalten. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung definiert. Damit das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt ist, wird die Geländehöhe als Höhenbezugspunkt in den Schnittansichten noch ergänzt. Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wird, sondern aus den V&E-Plänen ersichtlich ist.

16. Die innerhalb der Vorhaben- und Erschließungspläne errechneten Grundflächen (GR I = 1.650 m² und GR II = 2.508 m²) überschreiten die maximal zulässige Grundfläche auf Grundlage der angegebenen Baufläche von 4.124 m² ($4.124 \times 0,4 = 1.649,6$ m²) zulässige GR ($4.124 \times 0,6 = 2.474,4$ m²). Da seitens der Gemeinde keine weitere Überschreitung festgesetzt ist, bitten wir darum, die jeweiligen Flächen in Übereinstimmung zu bringen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu 16.:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest. Es sind nur die im V&E-Plan aufgezeigten Grundflächen zulässig. Die Begründung wird angepasst.

17. In der Begründung wird unter Ziff. 4.2 ausgeführt, dass die Gebäudehöhen dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen sind. Die Begründung bezieht sich hierbei auf die Ansichten sowie den Erschließungsplan. Da bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan neben der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl stets die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlage festzusetzen ist, sollten die Wand- und Firsthöhen inkl. der Höhenbezugspunkte (s. nachfolgend) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, vgl. Ziff. 15.

18. Nach der Begründung (Ziff. 4.2) werden die Wand- und Firsthöhe von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote gemessen. Ebenso wird unter den Festsetzungen (A 5.1) auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt verwiesen. § 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ohne Bezugspunkte ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht möglich. Wir bitten daher um Festsetzung der Höhenbezugspunkte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, auch wenn ein VE-Plan nicht an die Vorgaben der BauNVO gebunden ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit (Bestimmung der Gebäudehöhe und damit eines Teils des Nutzungsmaßes § 30 Abs. 1 BauGB) könnte z. B. ein Höhenbezugspunkt pro Bauraum festgelegt werden. Innerhalb der Ansichten sollten dann die Höhenbezugspunkte ebenfalls ergänzt werden.

Zu 17./ 18.

Im V&E-Plan sind ein Plan mit den Grundflächen und Schnittansichten mit den Wandhöhen enthalten. Damit das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt ist, wird die Geländehöhe als Höhenbezugspunkt bei den Schnittansichten ergänzt.

19. Bauweise: In Ziff. 4.3 der Begründung wird dargelegt, dass generell eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt wird. Die Festsetzung zur Bauweise ist vorliegend nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Wir bitten um Überprüfung.

Zu 19.:

Die Bauweise muss im VBP nicht festgesetzt werden, sie wird vom V&E-Plan vorgegeben. Die Begründung wird angepasst.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



20. Überbaubare Grundstücksfläche: Zu der überbaubaren Grundstücksfläche äußert sich die Gemeinde in der Begründung nicht. Lediglich in der Überschrift ist die überbaubare Grundstücksfläche aufgeführt. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung und Ergänzung.

21. Wir empfehlen der Gemeinde, die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zu ergänzen.

Zu 20. und 21.:

Die Gemeinde folgt der Anregung die Baugrenzen und die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit auszuweisen und zu vermaßen.

Zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen:

1. Der Plan „Versickerungsanlagen Erdgeschoss/Außenanlagen“ vom 05.12.2025 wird als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 41 bezeichnet. Als Bauvorhaben wird der „Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Forststraße“ angegeben. Die Bezeichnung des Plans sowie das Bauvorhaben sind zu korrigieren.

Zu 1.: Die Bezeichnungen werden entsprechend korrigiert.

2. Dasselbe gilt für die Pläne des Bauleitungsbüro Konietzschke. Als Bauvorhaben wird jeweils „Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 41, Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Forststraße“ angegeben. Auch hier ist jeweils das Bauvorhaben zu korrigieren. Des Weiteren kann die Gemeinde Aying nicht Vorhabenträger sein. Hier ist der tatsächliche Vorhabenträger einzutragen.

Zu 2.:

Als Bauvorhaben wird „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ angegeben und als Vorhabenträgerin die Vogl Grundstücksverwaltung eGbR.

3. In dem Plan „Grundriss EG“ sollte die Begrenzungslinie der Tiefgarage ergänzt werden, um die tatsächliche Versiegelung darzustellen.

Zu 3.: Der Plan „Grundriss EG“ wird bzgl. der Begrenzungslinie der Tiefgarage ergänzt.

4. Zur besseren Nachvollziehbarkeit empfehlen wir, Legenden in die Vorhaben- und Erschließungspläne aufzunehmen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu 4.: Es werden Legenden in die Vorhaben- und Erschließungspläne aufgenommen.

Zur Begründung:

1. Ziff. 3.2: Wir empfehlen der Gemeinde, die Begründung zum städtebaulichen Konzept an die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzupassen, insbesondere auch Abbildung 3.

Zu 1. Ziff. 3.2:

Die Begründung zum städtebaulichen Konzept wird an die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst.

2. Ziff.4.1: Die Gemeinde führt aus, dass mit den Bauvorhaben ein seniorenbetreutes Wohnen samt gewerblicher und freiberuflicher Nutzungen sowie weiteren Wohnnutzungen geschaffen werden. Grundsätzlich muss die Begründung die Planung rechtfertigen, deren Erforderlichkeit nachweisen und die einzelnen Festsetzungen begründen. Das bloße Wiedergeben der einzelnen Festsetzungen reicht nicht aus. Wir empfehlen daher, weitergehende Ausführungen zu den konkret zulässigen Vorhaben in die Begründung mit aufzunehmen.

Zu 2. Ziff.4.1:

Diese Begründung war ursprünglich auf einen Angebotsbebauungsplan ausgerichtet. Durch die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Umstrukturierung vorgenommen, nach der in Kapitel 4 das Vorhaben beschrieben wird und ein Bezug zum BauGB/ BauNVO hergestellt.

3. Die Gemeinde führt zudem in Ziff. 4.1. aus, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, ist nur dann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wenn für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der BauNVO oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird §12 Abs. 3a S. 1 BauGB. Da die Gemeinde kein Gebiet i. S. d. BauNVO und auch nicht auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt, sondern mit den Bauvorhaben seniorenbetreutes Wohnen samt gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen sowie weiteren Wohnnutzungen schafft, ist dieser Absatz aus der Begründung herauszunehmen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



4. Ziff. 4.1: Der Zusatz, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung ist, sollte entsprechend unserer Ausführungen zu A 1.2 angepasst werden. Dasselbe gilt für Ziff. 1, Abs. 6 S. 1 der Begründung.

Zu 3. und 4.:

Die Festsetzung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, ist unabhängig davon, ob eine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Es bleibt bei der Begründung. Sie gibt nur die Rechtslage aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wieder. Eine Festsetzung gem. § 12 Abs 3 a S.1 BauGB enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht.

5. Ziff. 4.4, letzter Absatz: Die Höhe der Einfriedungen sind entsprechend der Festsetzung A 2.5 (Stabgitterzäune bis zu 2m, Holzlattenzäune bis zu 1,2m) anzupassen.

6. Ziff. 4.8: Die Nummerierung sollte angepasst werden.

Zu 5. Und 6.: Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Zu den Verfahrensvermerken:

1. Die Gemeinde hat unter Ziff. 1 bereits vermerkt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Forststraße“ aufgeteilt wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41a sowie den Angebotsbebauungsplan Nr. 41. Wir empfehlen zur besseren Nachvollziehbarkeit bei den nachfolgenden Ziffern anzugeben, um welchen Bebauungsplan es sich handelt (z.B. ursprünglicher Bebauungsplan bei der frühzeitigen Beteiligung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 a bei der förmlichen Beteiligung, etc.).

Zu 1.:

In den Verfahrensvermerken werden die Ziffern angegeben, damit klar ist, um welchen Bebauungsplan es sich handelt.

2. Bei der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ist die Formulierung an die seit 2023 geltende neue Rechtslage (Veröffentlichung im Internet) anzupassen.

Zu 2.:

Bei den Verfahrensschritten nach 2023 geltende neue Rechtslage (Veröffentlichung im Internet) wird angepasst.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zum Umweltbericht:

1. Ziff. 1.1: Die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen aufgeführte Grundstücksfläche (4.126 m²) entspricht nicht der ausgewiesenen Grundstücksfläche des Umweltberichts. Wir bitten die Gemeinde, die Unterlagen diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.

Zu 1. Ziff. 1.1:

Die im Umweltbericht aufgeführte Flächenbilanz entspricht den Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die benannte Größe der Baufläche ist nicht mit der Grundstücksfläche vergleichbar. Zum Vorhaben gehören neben der Baufläche auch noch die Erschließungsflächen. Diese liegen auf unterschiedlichen Grundstücken. Hierzu bedarf es keiner Anpassung der Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Ziff. 3.4, 3.6, 3.7: Die vorliegenden Ausführungen beziehen sich auf das im Parallelverfahren befindliche Gewerbegebiet. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung und Korrektur des Umweltberichts.

Zu 2. Ziff. 3.4, 3.6, 3.7: Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

3. Ziff. 9: In der Zusammenfassung wird die öffentliche Verkehrsfläche mit 3.884 m² angegeben. Innerhalb der Tabelle zur Flächenverteilung (Ziff. 1.1) wird die öffentliche Verkehrsfläche mit 3.681 m² angegeben. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung und Anpassung. Zum Immissions- und Naturschutz sowie zur Grünordnung verweisen wir auf die beiliegenden Stellungnahmen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.

Zu 3. Ziff. 9: Die Flächenbilanz wird überprüft und in allen Unterlagen entsprechend angepasst.

Stellungnahme BP 41 und Abwägung

1. Die einzelnen Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs liegen nicht unmittelbar an einer bestehenden oder festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, somit ist die Erschließung planungsrechtlich nicht gesichert. Um die jeweilige Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen zu sichern, müsste der Geltungsbereich vergrößert und die Straßenerschließung bis zur nächsten bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Forststraße) im Bebauungsplan Testgesetzt werden (vgl. Planfassung vom 05.05.2021). Die hierfür erforderlichen Planzeichen A 8.1 und A 8.3 sind im Bebauungsplanentwurf bereits vorgesehen, wurden aber in der Planzeichnung nicht verwen-

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



det. Die Erschließung könnte andernfalls auch über den ebenfalls in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 a gesichert werden. Allerdings nur sofern dieser vor dem Bebauungsplan Nr. 41 in Kraft tritt. Nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB müsste das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 41 ruhen bis die Erschließungsstraße gebaut und durch die Gemeinde gewidmet wurde. Anschließend könnte der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Dieses Vorgehen wurde mit der Gemeinde im Landratsamt am 27.09.2024 besprochen und müsste in der Begründung noch entsprechend erläutert werden; der Verweis in Punkt 10 der Begründung auf den städtebaulichen Vertrag ist hierfür nicht ausreichend. Insofern sind die Erläuterungen zur Erschließung in Punkt 4.7 der Begründung an die tatsächliche Planung anzupassen.

Zu 1.:

In den BP Nr. 41 wird eine aufschiebende Bedingung in Satzung und Begründung zur Sicherung der aufgenommen (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB). Somit können beide Bebauungspläne gesetzt werden.

2. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzungen zu den in § 30 Abs. 1 BauGB genannten öffentlichen Verkehrsflächen und erfüllt somit nicht die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Wenn keine Verkehrsflächen Festgesetzt werden, richtet sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Wir bitten auch in dieser Hinsicht um Überprüfung, ob tatsächlich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll und weisen darauf hin, dass in Punkt 1 der Begründung angegeben wird, dass ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird. 3.

Zu 2.:

Es wird eine Straßenbegrenzungslinie aufgenommen. Damit wird die Erschließung sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt und in der Begründung bleibt es bei der Aussage, dass ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird.

3. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 a geplanten Nutzungen, vor allem mit dem betreuten Wohnen, muss noch geklärt und sichergestellt werden. In der Begründung finden sich keine Angaben dazu, wie sich die im GE geplante Nutzung auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Nutzungen, z.B. im Hinblick auf die Lärm- oder Verkehrsbelastungen auswirkt. Der Schutz der angrenzend geplanten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen, muss durch geeignete Festsetzungen, entweder im Bebauungsplan Nr. 41 oder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 a, gesichert

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



werden. Ob die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Regelungen unter A 11 und die Hinweise C 14 hierfür ausreichend sind ist fraglich. Hierzu wird auf die Stellungnahme der Fachstelle Immissionsschutz 2.3 2.4 verwiesen. Zudem müssten die Gründe für entsprechende Festsetzungen in der Begründung erläutert werden. In Punkt 4.10 1.1.1 der Begründung wird nur festgestellt, dass grundsätzliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, ohne auf die einzelnen Festsetzungen und die Gründe für diese einzugehen. Im Hinblick auf die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets müsste noch dargelegt werden, dass trotz einschränkender Festsetzungen dessen Gebietscharakter noch gewahrt wird. Wir bitten daher um Überprüfung und Ergänzung.

4. Des Weiteren bitten wir um Überprüfung sämtlicher unter A 11 getroffenen Festsetzungen. Für uns kann teilweise nicht nachvollzogen werden, was die Gemeinde beispielsweise unter A 11.1.1, 11.1.2 u. 11.1.6 regeln möchte. A 11.1.4 ist nach u. E. nicht notwendig, da im GE 4 keine Wohnnutzungen zulässig sein sollen. Zudem gibt es für einige (verhaltensbezogene) Festsetzungen z. B. in A 11.1.5 keine Rechtsgrundlage.

Zu 3. und 4.:

Da die gewerblichen Einrichtungen nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen sollen, handelt es sich um solche, die nicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Sie sind eher typisch für eine gemischte Baufläche und würden – wäre eine Gebietsart nach der BauNVO heranzuziehen – am ehesten einem MU zuzuordnen sein. Es handelt sich hier deshalb – und insoweit konnte Übereinstimmung mit dem LRA München erzielt werden – nicht um einen „Etikettenschwindel“ mit dem ausschließlichen Ziel, die Anforderungen an den Immissionsschutz herabzusetzen.

Im Übrigen hat die Gemeinde gestützt auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB die Werte verbindlich festgesetzt, die sonst für Urbane Gebiete gelten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit in jedem Falle gewahrt, weil auch der Gesetzgeber in MD, MI und MU-Gebieten davon ausgeht, dass dort ohne Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen gewohnt werden kann.

Unter Festsetzung 11.1.5 werden die Unterpunkte „geräuschintensive Arbeiten sind im Freien nicht zulässig“ und „Fenster und Türen sind geschlossen zu halten“ gestrichen, es fehlt die Rechtsgrundlage, 11.1.1 wird in die Hinweise genommen und 11.1.4 wird gestrichen.

Es werden in Anlehnung an die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung die Orientierungswerte für MU festgesetzt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



5. Zur Klarstellung müsste beim letzten Punkt der Festsetzung A 2.1.2 nach „Im GE4:" noch „Wohnungen für" ergänzt werden. Dies wurde bereits zu Punkt 10 unserer Stellungnahme vom 16.05.2022 von der Gemeinde so beschlossen.

6. In Festsetzung A 2.1.3 werden jetzt die Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen genannt. Um einen Widerspruch zum letzten Punkt der Festsetzung A 2.1.2, wonach Wohnungen im GE 4 nicht zulässig sind, zu vermeiden, müsste die Festsetzung A 2.1.3 auf die GE 1 bis 3 bezogen werden. Dies müsste auch in Punkt 4.1 der Begründung so erläutert werden.

7. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Verwaltungsgebäude und Tankstellen werden in den Festsetzungen A 2.1.1, A 2.1.2 und A 2.1.3 nicht genannt. Es ist daher unklar, was für diese Anlagen und Nutzungen gelten soll. Die Festsetzungen müssten ergänzt werden, um eine abschließende Regelung der im geplanten Gewerbegebiet zulässigen, nicht zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu treffen. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung, sowie Erläuterung in der Begründung.

8. Die Festsetzung A 3.2 müsste sich auf die Grundflächenzahl beziehen, da diese in A 3.1 festgesetzt wird. Entsprechend der Rechtsgrundlage für die Festsetzung wäre nach „Abs. 4" noch „Satz 1" zu ergänzen. Bei der Erläuterung in Punkt 4.2 der Begründung sollte ebenfalls entsprechend der Rechtsgrundlage eindeutig formuliert werden, dass die Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt.

9. In der Planzeichnung wird jetzt für jedes GE (1-4) eine Höhenkote festgesetzt. Um Unklarheiten im Bauvollzug zu vermeiden, sollten die Festsetzungen A 3.3, 3.4 und 3.7 statt auf die „nächstgelegene", auf die im jeweiligen GE festgesetzte Höhenkote bezogen werden. Die Begründung wäre entsprechend anzupassen.

10. Festsetzung A 3.6 sollte ebenfalls zur Klarstellung auf die im jeweiligen GE festgesetzte Höhenkote bezogen werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es in A 3.6 statt „liegt" u.E. z.B. "darf max.....liegen." lauten müsste, um eine Festsetzung für die künftige Bebauung zu treffen.

11. Wie bereits in Punkt 16 ausgeführt wurde, sind zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, die Baugrenzen (A 4.1) vollständig zu den Geltungsbereichsgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie zu vermaßen. Im GE 2 und 3 müssten zur Lagebestimmung auch die Abstände zum Planzeichen A 1.2 vermaßt werden. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen ist auch die Breite der mit den Planzeichen A 9.1 und A 9.3 festgesetzten Fläche zu vermaßen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu 5. bis 11. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.

12. Die Festsetzung A 4.2 ist hier u.E. nicht erforderlich. Die Beschränkung der Gebäudelängen auf 50 m gilt nur in der offenen Bauweise, diese wird jedoch im Plangebiet nicht (mehr) festgesetzt. Ohne Festsetzung einer Bauweise können längere Gebäude errichtet werden, sofern die Bauräume dies ermöglichen. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Herausnahme sowie Anpassung der Überschrift der Festsetzung A 4 und Punkt 4.3 der Begründung.

Zu 12.:

Wenn auf Festsetzung verzichtet würde, wäre nicht klar, ob die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m und Grenzabstand oder die geschlossene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m ohne seitlichem Grenzabstand gilt. Beide Bauweisen treffen hier nicht zu. Deshalb wird an der Festsetzung einer abweichenden Bauweise festgehalten, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

13. Bei Festsetzung A 5.1 müsste nach „Es sind“ „nur“ oder „ausschließlich“ (vgl. vorherige Planfassung) ergänzt werden, da andernfalls auch andere Dachformen zulässig wären.

14. In Festsetzung A 5.2, Satz 1, müsste es statt „beträgt“, u.E. „darf... betragen“ lauten, um eine Festsetzung für die künftige Bebauung zu treffen.

Zu 13. bis 14. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.

15. Unter A 5.9 wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Neigungswinkel der Dachhaut, mit einem max. Abstand von 0,2m, zu errichten sind. Nach der neu aufgenommenen Festsetzung A 5.2 Satz 2, sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Wir bitten daher zu prüfen, ob für Solaranlagen auf Flachdächern, wegen der ggfs. erforderlichen Neigung und Aufständigung, eine Ausnahme von der Festsetzung zugelassen werden oder eine abweichende Regelung getroffen werden soll.

Zu 15.:

Es wird klargestellt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie nur auf Satteldächern im selben Winkel der Dachhaut zulässig sind.

16. In Festsetzung A 6.1 wird ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angegeben. Da in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, ist die Festsetzung so nicht umsetzbar. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Änderung oder Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu 16.

Es wird eine Straßenbegrenzungslinie aufgenommen. Damit wird die Erschließung sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt und es in der Begründung bleibt es bei der Aussage, dass ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird.

17. Im Plangebiet werden keine Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. A 6.2 enthält Regelungen für Tiefgaragen, aus der Festsetzung geht jedoch nicht hervor, ob diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein sollen. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung (vgl. Festsetzung A 6.1 und Punkt 4.5, 1. Absatz der Begründung).

Zu 17.

Es wird klargestellt, dass die Festsetzungen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gelten.

18. Die Planzeichen A 8.1, A 8.2 und A 8.3 sollten herausgenommen werden, sofern keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden (vgl. Punkte 1 und 2 dieser Stellungnahme).

19. Aus Festsetzung A 8.4 geht nicht eindeutig hervor, auf was sich „jeweils“ bezieht. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung des Bezugs (vgl. A 5 der Planfassung vom 05.05.2021).

20. Beim Planzeichen A 9.1 sollte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB noch die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche ergänzt werden (Ortsrandeingrünung ?).

21. Das Planzeichen B 1 für die Anbauverbotszone wird in der Planzeichnung nicht verwendet und kann daher vermutlich herausgenommen werden. Wir bitten diese nachrichtliche Übernahme mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen. Die Angabe in Punkt 2.3.1 müsste ggfs. angepasst werden.

22. Bei der nachrichtlichen Übernahme B 2 ist kein entsprechendes Planzeichen aufgeführt. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Ergänzung bzw. Herausnahme von B 2 sowie Anpassung der Angabe in Punkt 2.3.2 der Begründung.

23. Die Planzeichen C 1 bis C 3 werden in der Planzeichnung nicht verwendet und sollten daher herausgenommen werden.

Zu 18. bis 23.: Die Planunterlagen werden entsprechend überprüft und angepasst.

24. Beim Verfahrensvermerk Nr. 3 müsste es entsprechend den Änderungen durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren vom 03.07.2023 statt

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



„öffentlich ausgelegt“ „im Internet veröffentlicht“ lauten. Ergänzend sollte angegeben werden, welche andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt wurde und dass die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden (vgl. Muster in den Planungshilfen für die Bauleitplanung).

Zu 24.:

Bei den Verfahrensschritten nach 2023 geltende neue Rechtslage (Veröffentlichung im Internet) ist anzupassen.

25. Wie bereits in Punkt 33 unserer Stellungnahme vom 16.05.2022 ausgeführt wurde, ist ein kleiner Teil im Süden des Plangebietes im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies sollte in Punkt 2.1 der Begründung noch angegeben und erläutert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in Punkt 2.1 der Begründung auch die an das Plangebiet angrenzende¹ Flächennutzungsplanänderung, die derzeit durchgeführt wird, anzugeben wäre. Die dortigen Planungen sollten erläutert werden, damit nachvollziehbar ist, warum nicht das gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet überplant wird.

Zu 25.:

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund seines Maßstabs nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan kann durchaus geringfügig abweichen. Hierzu bedarf es keiner Anpassung der gewerblichen Baufläche im FNP.

26. In Punkt 3.1 der Begründung ist die Aussage, dass das Plangebiet an die Siedlung an der Forststraße angrenzt, so nicht zutreffend. Zwischen der Siedlung an der Forststraße und dem hier geplanten GE, liegt die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 a. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung an die aktuelle Planung.

27. Auf Seite 7 der Begründung wird weiterhin der städtebauliche Entwurf vom 09.12.2020 abgebildet (Abb. 3). Laut Erläuterung hierzu, in Punkt 3.2, letzter Absatz, gab es im Zuge des Bauleitplanverfahrens geringfügige Verschiebungen bei den Gebäuden. Dies stimmt u.E. nicht mit der Planung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf überein. Z.B. hat sich die Planung in den Bereichen der GE 3 und 4 nicht nur geringfügig geändert. Wir bitten die Beschreibung an die aktuelle Planung anzupassen.

28. In Punkt 4.1.1 der Begründung stimmt die Aussage, dass Emissionskontingente festgesetzt werden, nicht (mehr) mit der aktuellen Planung überein. Die Aussage bzw. die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher zu überprüfen.

29. Aus Punkt 4.5 der Begründung sollte der letzte Absatz herausgenommen werden, da im vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Parkplatzfläche mehr vorgesehen ist.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



30. Zu Punkt 37 unserer Stellungnahme vom 16.05.2022 wurde beschlossen, dass eine entsprechende Anpassung in der Begründung /Festsetzung erfolgt. Der Beschluss wurde jedoch nicht umgesetzt. Nach Festsetzung A 7.5 sind senkrechte Holzlattenzäune weiterhin nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Dies müsste auch in Punkt 4.6, letzter Absatz der Begründung so erläutert werden, sofern die Festsetzung nicht geändert wird.

31. Zu Punkt 38 unserer Stellungnahme vom 16.05.2022 wurde beschlossen eine Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Verkehrsentwicklung aufzunehmen. Dieser Beschluss wurde jedoch nicht umgesetzt. Die aus dem Schallschutzgutachten zu entnehmenden Zahlen zum aktuellen Verkehrsaufkommen, sowie zum Prognoseplanfall 2040 sollten in der Begründung ergänzt und dargelegt werden, dass der zusätzliche Verkehr von den bestehenden Straßen aufgenommen werden kann, um Abwägungsfehler zu vermeiden.

32. Zu Punkt 39 unserer Stellungnahme vom 16.05.2022 wurde beschlossen eine Flächenbilanz einschließlich GRZ-Berechnung in der Begründung zu ergänzen. In Punkt 9 der Begründung wurde eine Flächenbilanz ergänzt. Wie bereits beschlossen müsste noch eine GRZ-Berechnung ergänzt werden.

33. In Punkt 1.1, zweiter Absatz des Umweltberichts müsste als Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, entsprechend den uns vorliegenden Planungen „Betreutes Wohnen“ angegeben werden. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Anpassung der Angaben in den Planunterlagen.

Zu 26. bis 33.: Die Planunterlagen werden entsprechend überprüft und angepasst.

Anregungen zur Grünordnung:

Zu A 9. Grünordnung

Aufgrund neuester Erkenntnisse empfehlen wir folgende Wurzelraumvolumina festzusetzen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

„Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- *Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³*
- *Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³*
- *Bäume 3. Wuchsordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³*

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.“

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Die größeren Wurzelräume werden nicht nur den Bäumen nutzen, sondern auch eine wichtige Aufgabe bei der Aufnahme von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen (Stichwort „Schwammstadt“) spielen.

Zu A 9.5

Hier sollte ergänzt werden, dass die Gehölze im Wuchs zu fördern und fachgerecht zu pflegen sind sowie dass Kappungen und Starkastschnitte bei Bäumen nicht zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung sollen Bäume vor nicht fachgerechten Schnittmaßnahmen geschützt und eine natürliche Kronenbildung gefördert werden. Dies erhöht die Lebenserwartung der Bäume erheblich.

Folgende Hinweise werden unter C 10 Grünordnung zusätzlich empfohlen, um die neu gepflanzten Bäume ihre Entwicklung optimal zu fördern und dauerhaft zu schützen:

„Bei baulichen Maßnahmen und der Freiraumgestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“

„Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.“

„Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungstrasse zu empfehlen.“

Da Rigolen, Sickerschächte und andere Anlagen für Niederschlagswasser nicht zu nah an Baumstandorte heranreichen dürfen, um die Entwicklung und Lebensdauer der Bäume nicht zu beeinträchtigen, bitten wir um folgende Ergänzung:

„Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten. Bei Baumarten, die Überflutung tolerieren, muss dieser Abstand nicht eingehalten werden.“

Zu Anregungen zur Grünordnung:

Die Anregungen beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung. Eine Umsetzung ist grundsätzlich möglich. Festsetzungen des Bebauungsplans stehen nicht entgegen. Die genannten Hinweise werden in den Satzungstext aufgenommen und sind auf nachgeordneter Planungsebene zu beachten.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



2 LRA München - Untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahme

Das Gewerbegebiet südlich der Forststraße soll zukünftig in zwei Gebiete, das „Gewerbegebiet Großhelfendorf südlich der Forststraße“ und „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“, aufgeteilt werden. Letzteres soll aktuell als MI-Fläche dargestellt werden. Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich bereits ein allgemeines Wohngebiet, östlich ein Gewerbegebiet.

Durch dieses Gewerbegebiet wirken aus Norden (Parkplatz) und Osten auf das Plangebiet gewerbliche Immissionen der Firma Fritzmeier ein. Von der Nord- und Ostseite auf das Plangebiet einwirkend sind zudem Verkehrsrgeräusche durch Forststraße und die Bahnstrecke München Kreuzstraße.

Durch das neu geplante Gewerbegebiet „Großhelfendorf südlich der Forststraße“ werden Immissionen auf das bereits vorhandenen Allgemeine Wohngebiet, sowie das neu geplante Gebiet „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ einwirken. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung Bericht Nummer M156994/02 von Müller-BBM vom 23.01.2026 erstellt, um die grundsätzliche Verträglichkeit des Plangebiets als Mischgebiet mit der bereits bestehenden Bebauung und dem zukünftig ausgewiesenen Gewerbegebiet zu prüfen.

Die Ausweisung eines Mischgebiets durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans zwischen gewerblicher Nutzung und Allgemeinem Wohngebiet ist im Hinblick auf das Trennungsgebot aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen.

Im vorliegenden Fall wird jedoch ein Bereich als Mischgebiet ausgewiesen, der vorwiegend dem Wohnen dienen soll und nur untergeordnet nichtstörendes Gewerbe enthält, d.h. - vorbehaltlich der abschließenden Bewertung durch das Baureferat im Hause von der Schutzwürdigkeit einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht (vergleiche BVerwG, Beschluss vom 14.03.2017 4 BN 40.16). Unter Nr. 2.1.3.2 der schalltechnischen Untersuchung wird jedoch entsprechend unseren obigen Ausführungen ebenfalls zutreffend signalisiert, dass „aufgrund des überwiegenden Anteils an Wohnungen ... eine Beurteilung des Gebietes analog zu Allgemeinen Wohngebieten (WA) in Frage käme.“

Vielmehr werden einer faktischen Wohnnutzung als „Puffer“ die höheren Immissionen eines Mischgebiets zugemutet, als mit dem tatsächlich vorliegenden Schutzanspruch vereinbar sind. Dies ist auch aus Gründen der Rechtssicherheit nochmals in die Abwägung einzustellen und anzupassen.

Mit Blick auf die Planung der neuen Gebiete „Betreutes Wohnen, Großhelfendorf südlich der Forststraße“ und „Gewerbegebiet Großhelfendorf südlich der Forststraße“ ist

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



ein Nebeneinander von durch Wohnen geprägte und dem gegenüber von lärmgeprägter intensiver Nutzung kritisch zu sehen.

Die beiden zukünftig geplanten Nutzungen sind nach der Schalltechnischen Untersuchung nur durch erhebliche Einschränkungen, in Form von stark verhaltensreduzierender Nutzung, für das neu zu errichtende Gewerbegebiet „Großhelfendorf südlich der Forststraße“ in Einklang zu bringen, wie die Auflagenvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nummer M156994/02 von Müller-BBM vom 23.01.2026 zeigen.

In der Begründung ist bei der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten mehr auf die Ansiedlung des Seniorenwohnens einzugehen, da die Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzungen bereits durch den vorliegenden Flächennutzungsplan mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet möglich wäre. Sollte sich für das Seniorenwohnen kein geeigneter Alternativstandort finden, wäre es als Ausweitung des westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiets anzusehen. Dem müsste durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen am östlich anschließenden Gewerbe Rechnung getragen werden (z.B. geeignete Gebäudeanordnung). Auch der Bestandsschutz für bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen im Einwirkungsbereich ist zu beachten.

Der Absatz 4.4 der Begründung vom 16.12.2025 argumentiert fragwürdig, da die in der schalltechnischen Untersuchung herangezogenen Immissionsrichtwerte sich bereits auf die Werte des Mischgebietes nach TA Lärm unter Absatz 6.1 Nr. d.) – tagsüber (06:00 22:00 Uhr) 60 dB(A) und zur lautesten Nachtstunde (22:00 06:00 Uhr) 45 dB(A) beziehen, eine Abweichung im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) läge insoweit nicht vor. Näheres wird im Rahmen der Bauleitplanung thematisiert.

Abwägung

Die Gemeinde sieht das hier angesprochene Problem. Sie räumt ein, dass der Standort unter Lärmschutzgesichtspunkten nicht optimal ist. Nicht nur deswegen hat sich die Gemeinde seit geraumer Zeit um Alternativstandorte in Großhelfendorf bemüht. Solche sind aber auf absehbare Zeit schlicht nicht verfügbar. Mangels zur Verfügung stehender ausreichend großer Grundstücke muss sich die Gemeinde entscheiden, ob sie entweder die dringend benötigten Plätze für ein Seniorenwohnen schaffen, oder aber zwar den Immissionsschutz optimieren, dafür aber auf das Seniorenwohnen verzichten will. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte hält die Gemeinde an dem vorliegenden Standort fest. Das insbesondere deswegen, weil die hier angesetzten und auch einhaltbaren Werte (63 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) gesundes Wohnen immer noch zulassen. Davon geht auch der Gesetzgeber in der BauNVO aus, der Wohnen in Dorf- und Mischgebieten ebenso wie in urbanen Gebieten für (gleichberechtigt) zulässig ansieht. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zu 3.4 der Stellungnahme des LRA München – Kreisbauamt zum Bp41 oben auf Seite 12 dieser Abwägung).

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Unter Festsetzung 11.1.5 werden die Unterpunkte „geräuschintensive Arbeiten sind im Freien nicht zulässig“ und „Fenster und Türen sind geschlossen zu halten“ gestrichen, es fehlt die Rechtsgrundlage, 11.1.1 wird in die Hinweise genommen und 11.1.4 wird gestrichen. Es werden die Orientierungswerte für MU festgesetzt.

3 LRA München - Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme

Die unteren Naturschutzbehörden (uNB) wurden seitens der Regierung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplänen die Darstellung oder mindestens die Erläuterung der Ausgleichsflächen auch auf FNP-Ebene gefordert wird. Dargestellt ist dies auch im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Umweltministerium.

Wir bitten um Darstellung der neuen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 881 auch auf FNP-Ebene.

Zum weiteren Ausgleichsflächenkonzept und der Flächeninanspruchnahme verweisen wir auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 und Nr. 41a und bitten um Beachtung.

Der Änderungsbereich umfasst 4.900 qm und weicht mit den Angaben von den Größenangaben in den Bebauungsplänen ab.

Die Ausgleichsfläche ist weiterhin Bestandteil in der FNP-Darstellung. In den Unterlagen zu den Bebauungsplänen ist davon die Rede, dass diese z.T. verlegt werden soll. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt weiterhin eine gesamtheitliche Verlegung der Ausgleichsfläche. Auf Ebene der Bebauungspläne ist die Verlegung auch von Teilen bisher nicht sachgemäß abgehandelt.

Abwägung:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt Suchräume für Ausgleichsflächen dar. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann der Ausgleichsflächenbedarf lediglich überschlägig ermittelt werden, da das Maß der baulichen Nutzung und der Umfang der Minimierungsmaßnahmen erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden. Dies ist auch dem aktuellen Leitfaden zu entnehmen. Eine Abgrenzung der Ausgleichsfläche kann erst auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der naturschutzfachliche Ausgleich auf einer Teilfläche des Flurstücks 881 der Gemarkung Helfendorf erbracht. Das Ziel- und Maßnahmenkonzept wird gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Eigentümern (August 2022) in den Unterlagen aktualisiert. Entwicklungsziel: extensives Grünland; Herstellungspflege: Ansaat der Fläche mit autochtonem

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Saatgut, Mahd in den ersten drei Jahren; Erhaltungspflege: anschließend extensive Beweidung mit Nachmahd oder später Mahdtermin und jeweils Abfuhr des Mähgutes.

Der Flächennutzungsplan ist nicht flächen- und parzellenscharf. Daher können sich der Maßstabsebene entsprechende Abweichungen in den Flächenangaben von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan ergeben. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine Bilanzierung der Eingriffe in die bestehende Ausgleichsfläche und eine Verlegung der überplanten Teilfläche der Ausgleichsfläche. Dabei werden auch mittelbare Auswirkungen bilanziert. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird die gesamte vom Vorhaben betroffene Ausgleichsfläche südlich der Forststraße verlegt. Diese Teilfläche wird auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt.

4 Behindertenbeirat der Gemeinde Aying

Stellungnahme

Unsere Gedanken gehen dahin, dass dort durch die Pflegeeinrichtung sicher auch Menschen mit Gehhilfen oder Rollstühlen unterwegs sein werden.

Bitte im ganzen Baugebiet keine Pflastersteine ect. verlegen. Diese sind zwar hübsch, aber mit Rollator und Rollstuhl eine gefährliche und schmerzhaftes Zumutung.

Gut wären:

- ebenerdige, breite Gehsteige
- Halte- und Parkverbot auf den Gehsteigen
- Genügend und größere (wegen Aussteigen von gehbeeinträchtigten Personen) Kurzparkplätze
- Verkehrsberuhigte Zone (10 kmh?)
- Rampe oder ebenerdiger Zugang zum Gelände der Pflegeeinrichtung. Bei Treppen sind Geländer und Handläufe zwingend notwendig.
- Einbuchtungen zu den Haltestellen Flexbus. Beidseitig. Plus jeweils einer Bank.
- Überquerungshilfe / Zebrastreifen plus geteertem Zugang (mit wenig Gefälle) zum Fußweg Forststraße.
- Für Sehbehinderte die dementsprechenden „Rillensteine“ verlegen. Wenn möglich so an der Seite (?), dass Rollatoren etc. nicht dauerhaft darüberfahren müssen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



5 Staatliches Bauamt Freising

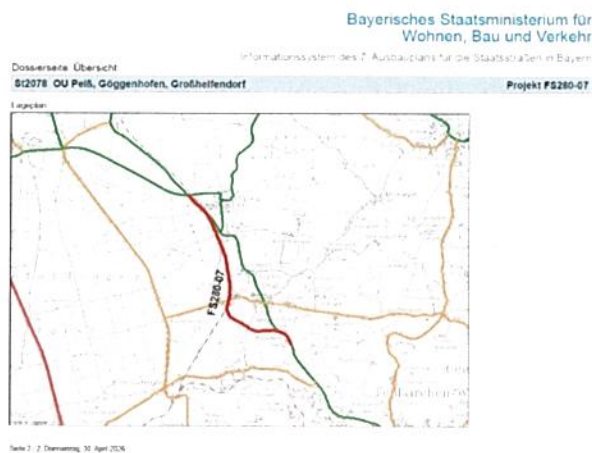
Stellungnahme und Abwägung

Gegen die Aufstellung der Bauleitpläne bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Eigene Planungen und Maßnahmen

Im 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern ist die Ortsumfahrung „Peiß, Göggenhofen, Großhelfendorf“ mit Projekt-Nummer FS280-07 in der zweiten Dringlichkeit enthalten. Da der Verlauf dieser Maßnahme im Bereich der gegenständlichen Bauleitplanung liegt, können im Falle einer späteren Realisierung mögliche Konflikte entstehen.

Zu Eigene Planungen und Maßnahmen



Die Ortsumfahrung ist der Gemeinde Aying bekannt. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung hat sie sich intensiv mit der Thematik des Durchgangsverkehrs auseinandergesetzt und zielt auf eine Ortsumfahrung durch den Hofoldingener Forst ab, die zu einer Verkehrsentlastung der Ortschaften Großhelfendorf, Göggenhofen, Peiß,

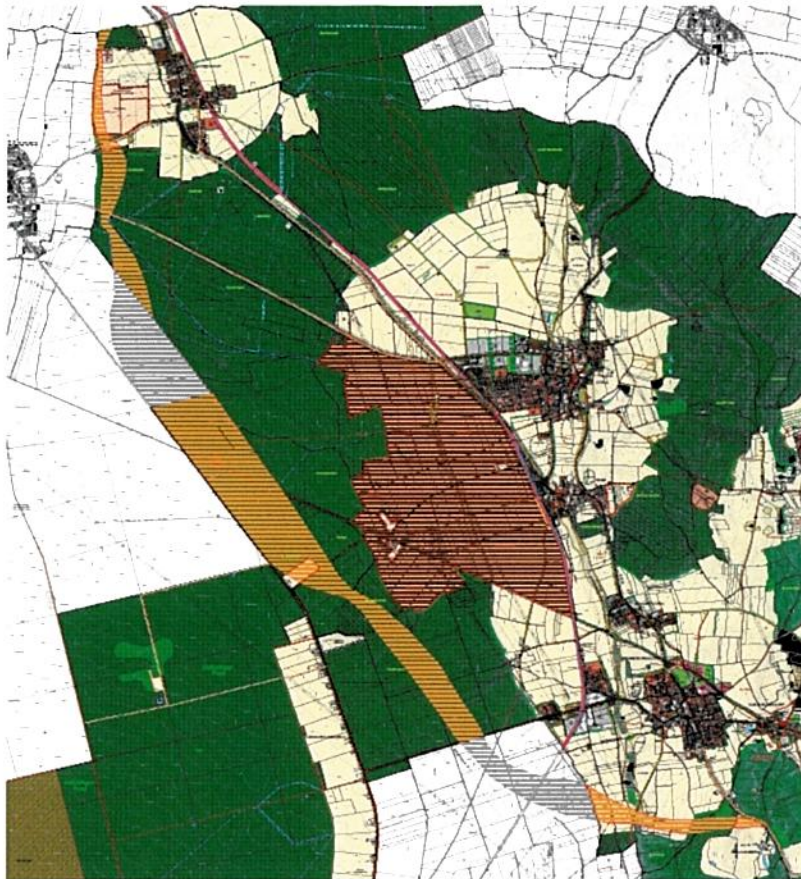
Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Aying, und Dürrnhaar führen würde. Dementsprechend wird im genehmigten FNP bereits eine gewerbliche Baufläche im Bereich der 1. Änderung des FNP dargestellt, die nun weiterentwickelt wird.



Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan Nr. 41a dargestellt. Wir bitten um Darstellung der entsprechenden Anbauverbotszone auch im Flächennutzungsplan.

Zu Anbauverbot

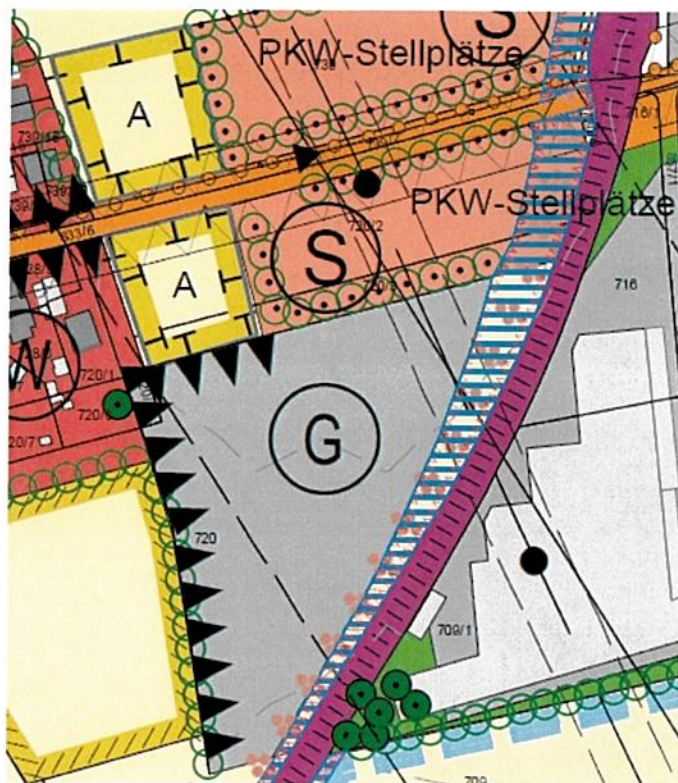
Die Anbauverbotszone ist im FNP nachrichtlich dargestellt. In der 1. Änderung werden nur die zu ändernden Belange (Art der baulichen Nutzung) farbig dargestellt, alle anderen Darstellungen des FNP gelten weiter fort.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin





(Ausschnitt auf rechtswirksamen FNP)

Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Die Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen liegen und in den lichten Raum der Kreisstraße hineinragen.

Zu Werbeanlagen

Die Hinweise werden in den Planunterlagen redaktionell ergänzt.

Anpflanzungen

Baumpflanzungen entlang Kreisstraße M 8 sind im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung vorzunehmen. Wir bitten, den Satz „Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL)“ in der Satzung unter B „Nachrichtliche Übernahme“ zu streichen, da diese Festlegung für diesen Abschnitt der Kreisstraße gemäß Richtlinien für passiven Schutz an Straßen nicht zutreffend ist.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Zu Anpflanzungen

Der Hinweis wird entsprechend angepasst.

Erschließung des Baugebiets

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 ausgeführt ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz, sondern es ist eine direkte Anbindung an die Kreisstraße M 8 vorgesehen.

Die beabsichtigte Erschließungsstraße ist zwar aus verkehrsrechtlicher Sicht innerhalb der Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch die gelbe Ortstafel), aus straßenrechtlicher Sicht jedoch an der freien Strecke.

Aufgrund der vorgesehenen neuen Gewerbe - und Wohnbauflächen ist mit einem zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auf der M 8 zu rechnen, einschließlich der hierdurch entstehenden Linksabbiegevorgänge. Die geplante Errichtung einer Linksabbiegespur im Zuge der M 8 wird unsererseits begrüßt. Diese ist, anders als in der Begründung dargestellt, nicht erst nachträglich zu errichten, sondern bereits von Errichtung der Hochbauten umzusetzen.

Der Unterlage „NEU_VBP41a-TeilB-VEP-260216“ zum Bebauungsplan Nr. 41a ist zu entnehmen, dass im Zuge der Kreisstraße M 8 eine Querungshilfe vorgesehen ist. Diese findet weder in der Satzung noch in der Begründung Erwähnung. Seitens der Straßenbauverwaltung besteht Einverständnis mit der Errichtung der Querungshilfe sowie mit der Anlage eines Gehwegs entlang der M 8.

Über den Anschluss des neuen Baugebiets an die M 8 hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Die Planungen sind frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit incl. Audit zur Barrierefreiheit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen— RSAS“ durchzuführen. Die Gemeinde beauftragt hierfür ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro. Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Die Gemeinde hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (Art. 33 Abs.3 BayStrWG).

Zu Erschließung des Baugebiets

Vor der Entwurfserstellung wurde die Situation der Einmündung der Erschließungsstraße in die KR M 8 vom INGENIEURBÜRO FÜR INFRASTRUKTUR - INFRA mit dem

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Staatlichen Bauamt München abgeklärt. Dabei wurden diverse Änderungen gefordert, die alle in die Erschließungspläne eingearbeitet wurden. Es wurde keine Linksabbiegespur gefordert, weil sie für die geringe Frequentierung im Baugebiet auch nicht erforderlich ist. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründungen zum BP 41 und VBP 41a.

Das Sicherheitsaudit wird die Gemeinde im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung durchführen.

Garagen, Stellplätze

Die Erweiterung der Parkplätze im Rahmen des zweigleisigen S-Bahnausbaus ist rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Zu Garagen, Stellplätze

Die angesprochene Erweiterung liegt nicht im Geltungsbereich der vorlegenden Bebauungspläne. Die Gemeinde bzw. die Bahn wird sich rechtzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abstimmen.

Sichtfelder

Im weiteren Verfahren bitten wir im Bebauungsplan Nr. 41a die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), bemessen auf 50 km/h auf die Fahrbahn der M 8 zu berücksichtigen. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Lärmschutz Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Zu Sichtfelder

Da der VBP 41a nur mit der Verkehrsfläche an die M8 anbindet und darüber hinaus keinerlei unmittelbar angrenzende Fläche mit einbezogen werden, wird auf eine nachrichtliche Übernahme der Sichtfelder verzichtet. Diese gelten auch unabhängig von den Darstellungen des VBP 41a.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Sonstiges

Wir bitten die Straßenbezeichnung der Kreisstraße in den Begründungen unter Punkt 2.3.1, 3.1, und 4.5 sowie im Flächennutzungsplan unter Punkt 2.3. und in den Satzungen unter B) „Nachrichtliche Übernahme“ zu korrigieren. Die korrekte Bezeichnung der Kreisstraße lautet M 8. Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Bauamt zu übersenden.

Sonstiges

Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme

Bereich Landwirtschaft:

Wir weisen darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Acker- bzw. Grünlandzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises München (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes noch weitere landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen. Des Weiteren muss die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben werden, auch mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten. Bei Grenzbepflanzungen, welche an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Unabhängig davon dürfen die Maßnahmen auf der zukünftigen Ausgleichfläche die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht negativ bezüglich der Bearbeitung beeinflussen.

Bereich Forsten:

Es bestehen keine Einwände.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Abwägung:

Die Lage der Ausgleichsfläche wurde mit den Eigentümern abgestimmt. Der Hinweis (Erhalt Oberboden) wird in den Satzungstext übernommen. Im Bereich des Schutzstreifens der Gastransportleitung sind Niveauveränderungen nur mit Zustimmung der Bayernets GmbH zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden (siehe Stellungnahme der Bayernets GmbH vom 23.02.2026).

Der Hinweis zu Emissionen aus der Landwirtschaft ist bereits im Satzungstext enthalten. Die Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin gegeben. Die Festsetzungen stehen einer Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen für Gehölzpflanzungen nicht entgegen. Diese sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Die Ausgleichsfläche wird zu extensivem Grünland entwickelt. Negative Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht zu erwarten.

7 Kreisheimatpflegerin des Landkreises München

Stellungnahme

In Bezug auf die Bodendenkmalpflege habe ich als Träger öffentlicher Belange gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Ich verweise allerdings auf die Stellungnahme des BLfD vom 25.03.2022 mit dem Hinweis auf fünf umliegende Bodendenkmäler.

Denn auch wenn für das Planungsgebiet bislang nichts verzeichnet ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass man bei den Bauarbeiten auf Bodendenkmäler stößt. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von einer bereits erfolgten Eintragung in die Bayerische Denkmalliste und von der Kartierung im Bayerischen Denkmalatlas ab. Auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, können Denkmäler sein und unterliegen der Anzeigepflicht.

Sollten durch zukünftige Bodenbearbeitungsmaßnahmen Belange des Denkmalschutzes tangiert werden, besteht Anzeigepflicht beim Landratsamt München als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (vgl. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

Abwägung

Die Gemeinde hat sich aufgrund der Stellungnahme des BLfD die umliegenden Bodendenkmäler angeschaut, die doch in einem sehr weiten Abstand zum Plangebiet liegen. In der Begründung und in den Hinweisen wird auf die Anzeigepflicht hingewiesen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



8 Stadtwerke München

Stellungnahme

Folgende Punkte sind bisher nicht in den Planunterlagen oder der Begründung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne enthalten und sind dringend zu ergänzen.

Bei der in Betrieb befindlichen Zubringerwasserleitung (ZW) 2, die sich südlich angrenzend an das Gebiet des Flächennutzungsplans befindet, handelt es sich um eine Stampfbeton Leitung, Baujahr 1886, die aufgrund ihrer Bauweise und ihres Alters äußerst empfindlich gegenüber Erschütterung ist. Die ZW 2 ist mit einer Dienstbarkeit gesichert. Demnach muss eine Reparatur oder der Ausbau der Leitung samt Zubehör jederzeit und ungehindert vorgenommen werden können. Der 10 m breite Schutzstreifen (5 m links und rechts der Rohrachse) der ZW 2 ist während Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flurstücken abzufrieden, so dass weder die Überfahrt mit Baustellenfahrzeugen möglich ist noch Materialien oder Aushub in diesem Bereich gelagert werden können. Der Bauzaun darf, während der gesamten Baumaßnahme in keinem Fall versetzt werden.

Bei der ZW 1 handelt es sich um eine stillgelegte Leitung. In den Spartenplänen ist diese Leitung in Gelb und nur abschnittsweise dargestellt, da die Leitung teilweise verfüllt wurde und/oder nicht mehr in unserem Besitz ist. 2010 wurde die ZW 1 zwischen Grub (Gemeinde Valley) und Oberhaching stillgelegt. Mit der Stilllegung wurde die Leitung im Kreuzungsbereich mit Verkehrswegen durch die SWM kraftschlüssig verfüllt. Im Zuge dieser Maßnahme wurde auch der Leitungsabschnitt unter der Bahnlinie und der benachbarten Halle der Firma Fritzmeier verfüllt. Die Lage des Verfüllabschnittes ist in beigefügten PDF „W 100_21.854 Verfüllabschnitt 02 und 03“ dokumentiert. Technisch besteht unsererseits kein Abstimmungsbedarf. Im Ergebnis benötigen wir die exakte Angabe, in welchen Bereichen die ZW 1 zurückgebaut wird, damit wir unsere Bestandsunterlagen anpassen und gegebenenfalls die im Grundbuch eingetragenen Leitungsrechte löschen oder anpassen können.

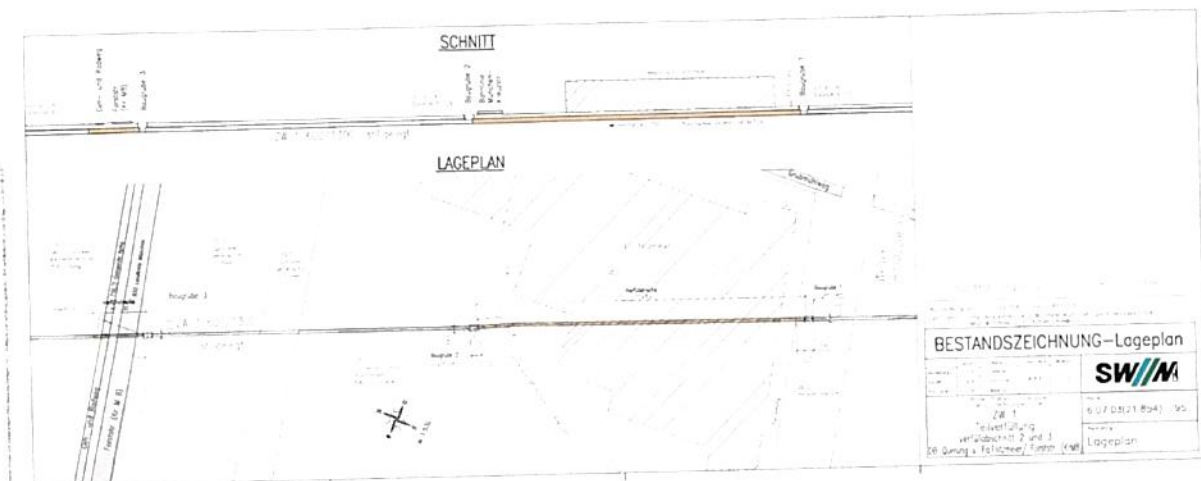
Bitte prüfen Sie anhand beigefügter dxf-Datei ob unsere Leitungen in Ihren Planunterlagen lagegenau eingetragen sind und passen Sie die Unterlagen gegebenenfalls entsprechend an.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin





9 Wasserwirtschaftsamt München

Stellungnahme

Folgende kleine Anpassungen sind u.E. erforderlich:

- 1) Zu Nr. 8 Tiefgaragen: Tiefgaragen sind grundsätzlich gemäß DIN 18195 mit DIN 18533 wasserdicht auszuführen. ~~Die DIN18195 mit DIN 18533 ist zu beachten.~~
- 2) Zu Nr. 15 Ver- und Entsorgung: „Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfU-M Nr. 4.5/5, DWA-A 138-1) zu entnehmen. Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen. Eine ausreichende Vorbehandlung gem. DWA-A 138-1 ist generell vorzusehen und auch bei Dachflächen regelmäßig die Versickerung über den belebten Oberboden erforderlich.“ Das Entwässerungskonzept ist dahingehend anzupassen.
- 3) Ausgleichsflächen: Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzfachlicher Sicht sind Maßnahmen an Gewässern oder PIK-Maßnahmen umzusetzen. Es darf kein weiterer Bodenabtrag auf Ausgleichsflächen erfolgen.

Abwägung

Zu 1) und 2) Die Hinweise werden entsprechend der blauen Textbausteine angepasst und ergänzt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



3) Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes. Der Erhalt und Abtrag des Oberbodens wurden von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forstern angeregt. Diesbezüglich erfolgt keine Überarbeitung der Planunterlagen.

10 Zweckverband München Süd-Ost

Stellungnahme

Abwasserbeseitigung

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.04.2022 zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 41 und bitten diese entsprechend zu beachten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Niederschlagswasser nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden darf, Es ist entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.

Für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanes bitten wir das Konzept der Schwammstadt zu berücksichtigen. Dabei soll versucht werden, sich dem natürlichen Wasserkreislauf wieder anzunähern. Anfallendes Regenwasser wird dabei lokal und dezentral aufgenommen und gespeichert. Es gilt Maßnahmen zur Regen-Rückhaltung, grundsätzlichen Entsiegelung, Versickerung und Verdunstung in die Planung einfließen zu lassen.

Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass bei Nutzung einer Gemeinschaftsküche die anfallenden Abwässer über einen entsprechend dimensionierten Fettabscheider zu behandeln sind. Der Zweckverband ist frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Abfallwirtschaft

Hinsichtlich der abfallwirtschaftlichen Belange halten wir unsere Stellungnahme vom 13.04.2022 aufrecht und bitten um entsprechende Beachtung. Ergänzend gilt auch für das geplante seniorenbetreute Wohnen sowie Geschäfts- und Bürogebäude neben der Bereitstellung von Restmüllbehältern auch die Aufstellung von Biotonnen, um der gesetzlichen Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden.

Stellungnahme vom 13.4.2022 zum BP 41

Abwasserbeseitigung

Das im Rahmen der Errichtung des Misch- und Gewerbegebietes entstehende Abwasserkontingent kann auf Grund der derzeit vorliegenden Daten noch nicht ermittelt werden.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



den. Das Abwasserkontingent wird aus dem Gesamtkontingent, das dem Zweckverband zur Verfügung steht, bereitgestellt. Das Abwasserkontingent ist gesichert.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 in der Forststraße. Zusätzlich ist zur abwassertechnischen Erschließung, ab der Forststraße in den Grundstücken mit den FINrn. 720/2, 720/3 und 720, auf einer Länge von ca. 330 m, der Schmutzwasserkanal DN 250 in die geplante öffentliche Verkehrsfläche neu zu verlegen. Für die notwendige Kanalverlegung ist der Zweckverband frühzeitig in die Umsetzung des Planungsgebietes mit einzubeziehen. Für den Schmutzwasserkanal ist eine Spartenzone von 2 m Breite vorzusehen. Der Kanalbau sollte im Vorfeld zu den übrigen Arbeiten durchgeführt werden; vorab sind die Trassen aller beteiligten Ver- und Entsorger einvernehmlich festzulegen. Die abwassertechnische Erschließung ist gesichert.

In den inneren Erschließungsstraßen wird vom Zweckverband nur ein Kanal errichtet, wenn dieser in öffentlichen und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen zu liegen kommt und es für die Erschließung nicht erschlossener Grundstücke erforderlich ist.

Es ist darauf zu achten, dass für die Gebäude an der öffentlichen Straße Übergabeschächte erstellt werden, um eine sichere Betreibung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Der Zweckverband ist frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen.

Zusätzlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Abwässer aus Tiefgaragen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Der Zweckverband lässt die Anbindung von Abwässern aus Tiefgaragen auf den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht zu. Die Abwässer (Schlepp- bzw. Schmelzwasser) sind in Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten oder in Sammelgruben aufzufangen und gesondert zu entsorgen.

Bei der Wahl der Verlegetrasse des privaten Kanals sind geplante Pflanzungen (insbesondere Bäume) zu berücksichtigen. Wegen der Gefahr von Einwurzelungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kanal und Pflanzung unbedingt einzuhalten.

Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes eingeleitet werden, Es ist entsprechend den bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu beseitigen.

Eine geplante Nutzung von Niederschlagswasser in Gebäuden bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband. Die genutzten und eingeleiteten Mengen sind durch geeignete Mengenmessenrichtungen zu erfassen und für die Abrechnung bekanntzugeben.

Vorsorglich möchten wir noch darauf hinweisen, dass bei Nutzung einer Gemeinschaftsküche die anfallenden Abwässer über einen entsprechend dimensionierten Fett-

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



abscheider zu behandeln sind. Der Zweckverband ist frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband München-Südost vorgenommen. Für die geplanten Gewerbebetriebe, seniorenbetreutes Wohnen sowie Geschäfts- und Bürogebäude muss jeweils ein ausreichendes Volumen zur Entsorgung von Restmüll durch den öffentlich-rechtlichen Entsorger vorgehalten werden.

Für die geplanten Betriebswohnungen im Misch- und Gewerbegebiet (bis auf GE 4) ist neben

der Bereitstellung von Restmüllbehältern auch die Aufstellung von Biotonnen einzuplanen, um der gesetzlichen Trennpflicht von organischen Abfällen gerecht zu werden.

Wir weisen darauf hin, dass Abfallbehälter durch das Abfuhrpersonal nur bis zu einer Maximalentfernung von 15 m vom öffentlichen Verkehrsraum, der mit Schwerlastverkehr (hier geplante Ringerschließung) befahrbar ist, geholt und wieder zurückgebracht werden. Abfälle im Rahmen der Sperrmülltermine sowie Gelbe Säcke und Gelbe Tonnen bis 240 müssen jedoch direkt an der für Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Der Transport der Behälter muss auf möglichst kurzem, befestigtem und stufenlosem Weg gegeben sein. Bei einer Aufstellung von 5.000 | Behältern muss jedoch ein direktes Anfahren möglich sein.

Bei einer Aufstellung der Abfallbehälter auf dem jeweiligen Betriebsgelände weisen wir darauf hin, dass der Standort nur angefahren wird, wenn die Großfahrzeuge zur Abfallsammlung problemlos wenden können, Ansonsten gilt die eigenständige Bereitstellung der Abfallbehälter an den für Schwerlastverkehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen, hier an der geplanten Ringerschließung.

11 Bayernets GmbH

Stellungnahme

im Geltungsbereich Ihres o. g. Vorhabens - wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt verlaufen am östlichen Rand der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 881 der Gemarkung Helfendorf die folgenden Anlagen:

Anlagentyp	Status	Bezeichnung / DN / PN / Schutzstreifen
Gastransportleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	ET33/3300 DN 500 / PN 80 Schutzstreifen: 8.0 m (4.0 m beiderseits)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

Wir bitten Sie unsere Gastransportleitung mit Schutzstreifen in den Plänen darzustellen, in der Begründung mit aufzunehmen und unsere Auflagen zwingend zu berücksichtigen.

Wichtige Auflagen sind u.a.:

In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. So ist beispielsweise die Errichtung von Bauten - dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. - nicht zulässig.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4m breiter Streifen - je 2 m beiderseits der Rohrachse — ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig. Rechtzeitig, mindestens jedoch drei Arbeitstage vor Baubeginn, ist mit unserem Center Netzbetrieb ein Termin zur Einweisung zu vereinbaren.

- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitungen kommen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
- Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



- Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht der bayernets GmbH erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gastransportleitung erforderlich werden.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

Abwägung

Die Lage der Gastransportleitung mit Schutzstreifen wird, wie im FNP dargestellt, in den Planunterlagen redaktionell ergänzt. Die Auflagen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen werden soweit verschoben, dass der Schutzstreifen freigehalten wird.



Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



12 Deutsche Bahn AG

Stellungnahme

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und §2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Die Maßnahmen zur Bahnübergangsbeseitigung in Großhelfendorf (einschließlich Tieferlegung der Verkehrsstation und Verschwenkung der Bahntrasse) sind mit der Gemeinde eng abgestimmt und auf beigefügtem Lageplan Straßenbau ersichtlich. Baubeginn ist Juni 2026.

Wir möchten darauf hinweisen, dass langfristig ein 2-gleisiger Ausbau der Strecke 5552 München Frankenwaldstraße -Kreuzstraße (S7) nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der DB AG existieren dazu noch keine konkreten Planungen. Langfristig ist jedoch dieser Ausbau mit vsl. erheblichem Bedarf an Drittflächen auch rechts der bestehenden Trasse nicht auszuschließen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Im Druckbereich der Gleise darf es zu

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin

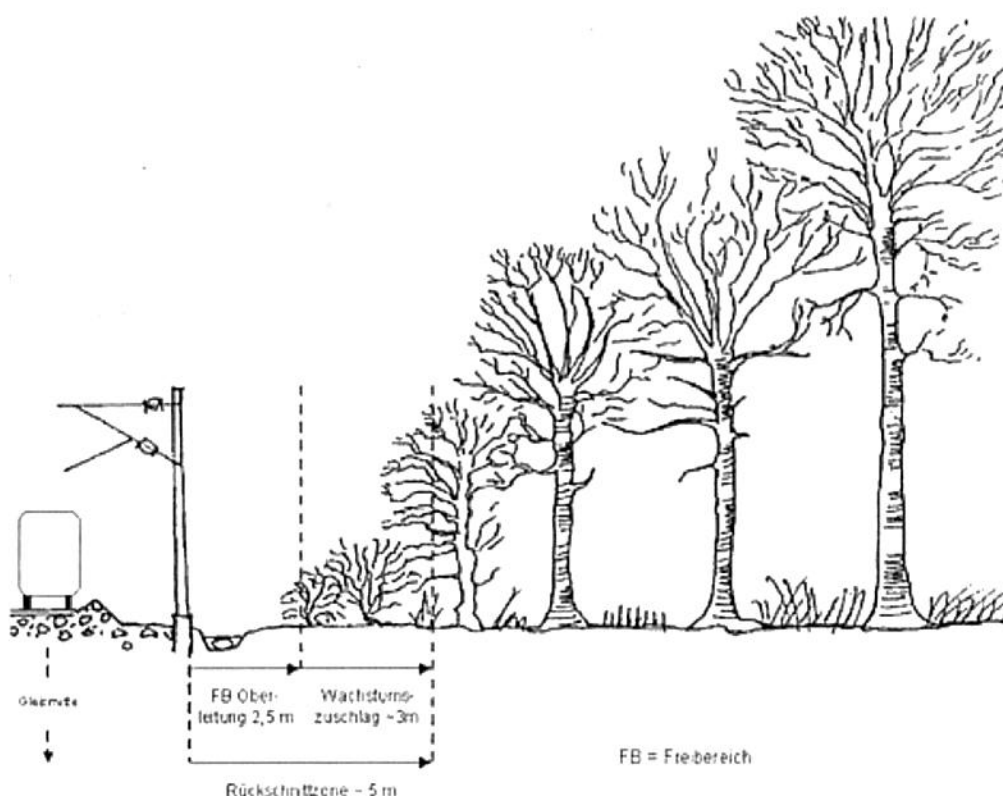


keinerlei statisch beeinträchtigenden Eingriffen kommen. Die Baugrenzen sind so anzuordnen, dass die späteren Bauausführungen einschließlich Erstellung der Baugruben außerhalb des Druckbereichs der Gleise stattfinden können. Eine Rückverankerung von Baugrubensicherungen im Stützbereich bzw. auf Bahngrund ist unzulässig.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen

www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß §62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand < 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Preilleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($= 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



13 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung gewerblicher Flächen für kleine und mittlere Betriebe des produzierendes und verarbeitendes Gewerbe geschaffen werden. Zudem werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41a, angrenzend an das obere Plangebiet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum für Senioren geschaffen.

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 28. April 2022 haben wir auch weiterhin der Schaffung von gewerblichen Flächen nichts entgegenzubringen und begrüßen weiterhin das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde.

Die mit dem Bebauungsplan 41a nun beabsichtigte neu hinzukommende, wohnbaulich genutzte Fläche für „Betreutes Wohnen und Wohnen“ sehen wir hingegen kritisch. Obgleich wir den Bedarf zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum gut nachvollziehen können, birgt das Aufeinandertreffen der unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe immer auch ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial, die zu Gemengelagesituationen führen können. Wir geben zu bedenken, dass solche planerischen Entscheidungen in der langfristigen Entwicklung zu einer nachteiligen Verschiebung für das Gewerbe durch weitere Einschränkungen bzgl. der zulässigen Emissionen und im schlimmsten Fall zu einer zweckentfremdeten Nutzung führen können.

Zudem weisen wir darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet für betreutes Wohnen handwerkliche Betriebe befinden, die von den neuen Festsetzungen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß §1 (6) Nr. 8 BauGB in Verbindung mit dem im Grundgesetz verankerten Art. 14 GG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, wobei genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz genießen. Gerade Letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen und im Wettbewerb bestehen zu können. Es gilt deshalb zu gewährleisten, dass die Realisierung der wohnbaulichen Nutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme (§15 BauNVO) keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen für die im Umgriff befindlichen und bestandskräftig genehmigten handwerklichen Nutzungen mit sich bringt sowie die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt. Dies umfasst nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf einschließlich der betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) und des zugehörigen Betriebsverkehrs., sondern auch betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen. Die hinzukommende Bebauung sollte sich deshalb in dem vorgeprägten Umfeld so einfügen, dass keine negativen Folgen für

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



die umliegenden und zum Teil langjährig ansässigen gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind. Zur Vorbeugung des zuvor erwähnten immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials verweisen wir auf die Notwendigkeit einer vorausschauenden und möglichst konfliktfreien Anordnung der geplanten Nutzungen, die sich potenziell gegenseitig einschränken können.

Wir geben wiederholt zu bedenken, dass die Realisierung von Wohnraum angrenzend an die geplanten Gewerbeflächen langfristig zu einer nachteiligen Standortsituation für das Gewerbe führen kann. Diesen Umstand beurteilen wir auch deshalb mit Sorge, da wir tendenziell beobachten, dass die Ausweisung und der Erhalt von Flächen für gewerbliche Ansiedlung und Weiterentwicklung zunehmend schwieriger erscheint, auch weil die Gewerbenutzung immer häufiger zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen muss. Um langfristig weiteren Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die geplanten gewerblichen Nutzungen planerisch bereits im Vorfeld auszuschließen, sollten entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um die Standortbedingungen für die Betriebe, die auf die Ausschöpfung des festgesetzten zulässigen Störgrads in einem Gewerbegebiet existenziell angewiesen sind, zu gewährleisten. Andernfalls befürchten wir langfristig ein „Umkippen“ des Gebietes zuungunsten des Gewerbes.

Abwägung

Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Der Gemeinde liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Müller BBM vor, auf deren Grundlage die Festsetzungen unter A 6.1 getroffen wurden. Diese sorgen dafür, dass es zu keiner Einschränkung angrenzender handwerklicher und gewerblicher Betriebe kommt.

14 Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH

Stellungnahme

im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.

Bitte laden Sie die Daten über folgenden Link herunter:

<https://share.deutsche-glasfaser.de/s/CGDaTapicnNwQwA9>

Der Link ist bis zum 23.03.2026 aktiv.

Ihre Passwort lautet: polkjh4567ztr

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin





INEXIO
CONNECTING YOU

inexio GmbH
Am Saaraltarm 1
66740 Saarlouis

LEGENDE

Planrahmen



Planauskunft_inexio

Maßstab: 1:10.001
Koordinatensystem: ETRS2000

Firma:
Userid: jstid
Ort: Baumaßnahme
Straße: Hbf. Baumaßnahme
Datum:

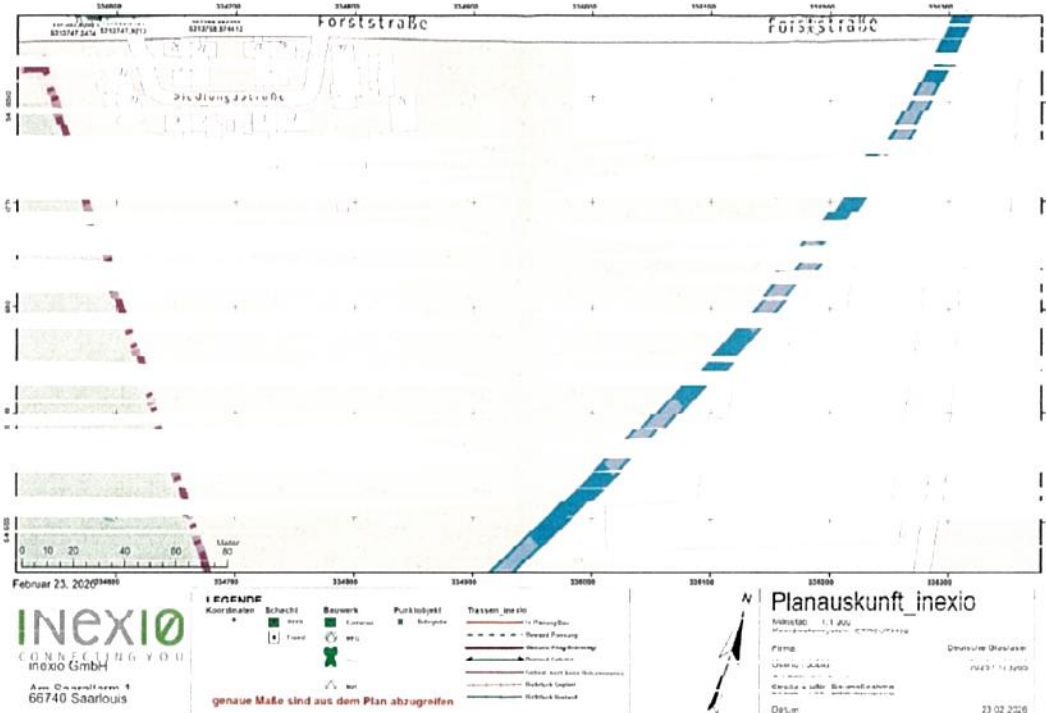
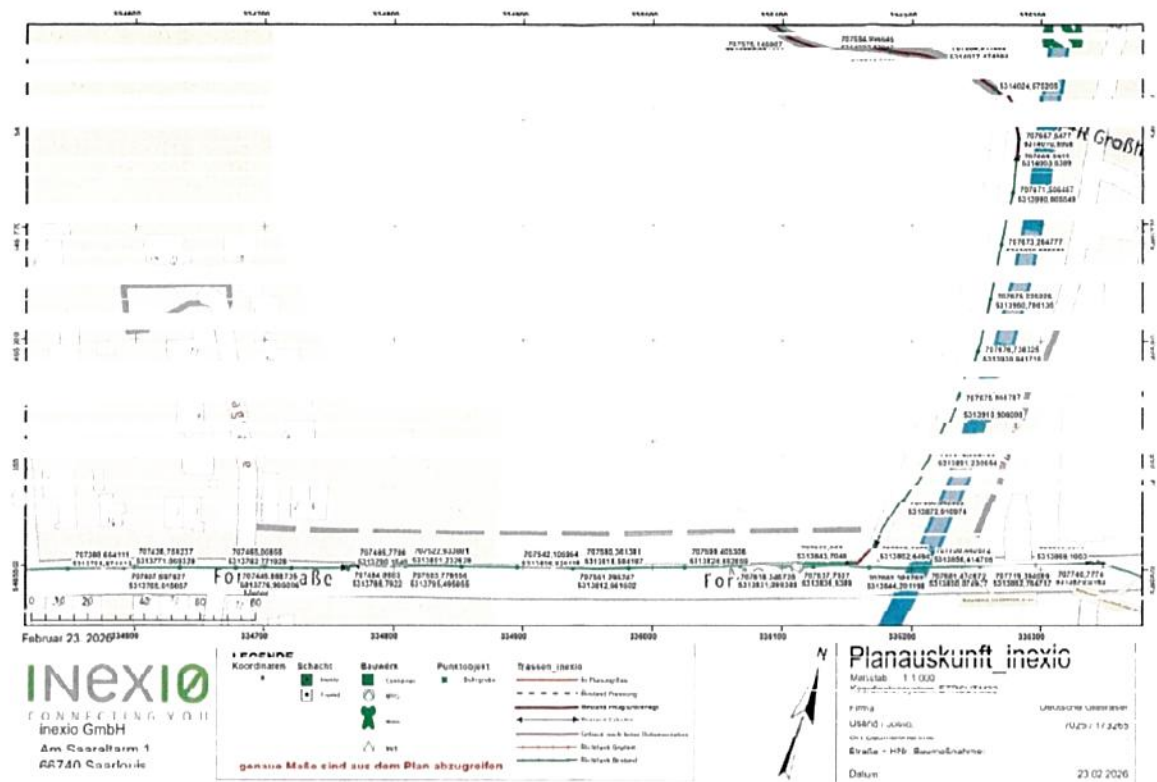
Deutsche Glasfaser
7025 - 173265

23.02.2026

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin





Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin



Für weitere Auskünfte zum angefragten Bereich, zu den übersandten Unterlagen oder zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "<https://planauskunft.inexio.net>" zur Verfügung.

Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zur gegenständlichen Planung eingegangen – eine Beschlussfassung ist deshalb nicht erforderlich.

Beschluss:

1. Den eingegangenen Stellungnahmen kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Beschlussvorlage Rechnung getragen werden. Im Übrigen werden sie zurückgewiesen.
2. Die Gemeinde billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung der heute beschlossenen Änderungen. Die Planung erhält das Datum vom heutigen Tage. Ihr wird die Begründung mit gleichem Datum beigegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gem. § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderatsmitglied Sophie Pacini war während der Abstimmung abwesend.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 17.08.2026

Lechner
2. Bürgermeisterin

