



Niederschrift über die öffentliche 74. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.09.2019
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 23:25 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 73. Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2019
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 5 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
 - 5.1 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses als Ersatzbau in Gauting, Nimrodstraße 4, Fl.Nr. 1398 / 3 - nochmalige Behandlung - **B23/0784/XIV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Gauting, Waldpromenade 102; Fl.Nr. 1336 / 12 **B23/0782/XIV.WP**
 - 5.3 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses / von zwei Einfamilienhäusern (3 Varianten) in Buchendorf, Am Weiher 19; Fl.Nr. 22 / 3 **B23/0781/XIV.WP**
 - 5.4 Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf, Rochusstraße 7 Fl. Nr. 1656 / 84 und Fl.Nr. 1656 / 118 **B23/0779/XIV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in Form eines Wohlwagens (Tiny House) in Gauting, Schrimpfstraße 14; Fl.Nr. 808 / 1 **B23/0783/XIV.WP**
 - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern mit zwei Garagen, zwei Carports und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Blumenstraße 18; Fl.Nr. 665 / 2 **B23/0780/XIV.WP**
- 6 Antrag der Fraktion Miteinander Füreinander 82131: BP 100/GTG - Ansiedlung nicht produzierenden Gewerbes statt Vollsortimenter **Ö/0886/XIV.WP**
- 7 Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, FDP, MiFü82131, Piratenpartei und soziale Ökologen zur geplanten Bebauung im Bereich des **Ö/0905/XIV.WP**

- Bebauungsplanes 100 und dem Gelände des AOA Apparatebaus
- 8 Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING ehemals AOA; Abschluss des Rahmenplanverfahrens **O/0904/XIV.WP**
 - 9 Antrag der Fraktion soziale Ökologen im Gemeinderat: Bebauungsplan 100 (+AOA) - Festlegung des Ziels CO2-neutrales Quartier **O/0908/XIV.WP**
 - 10 Bebauungsplan Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Änderungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme **O/0909/XIV.WP**
 - 11 Bebauungsplan Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße - Verlängerung der Veränderungssperre **O/0910/XIV.WP**
 - 12 Bebauungsplan der Gemeinde Weßling "Sondergebiet Deutsches Zentrum für Luft- u. Raumfahrt Oberpfaffenhofen"; Stellungnahme der Gemeinde Gauting gem. § 4 Abs. 2 BauGB **Ö/0912/XIV.WP**
 - 13 Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand; Ergänzung der Festsetzungen **Ö/0916/XIV.WP**
 - 14 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 74. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

2004 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

2005 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 73. Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2019

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 73. Sitzung des Bauausschusses vom 20.08.2019 wird ohne Einwand genehmigt.

2006 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Keine

2007 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Deckensanierung Starnberger Straße

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass in der Starnberger Straße vom 16.09.2019 bis 27.09.2019 Bauarbeiten zur Sanierung der Deckschicht des Fahrbahnbelags als Nachtbaustelle stattfinden werden.

Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:

2008 **Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses als Ersatzbau in Gauting, Nimrodstraße 4, Fl.Nr. 1398 / 3 - nochmalige Behandlung -** **B23/0784/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den geänderten Plänen der Architektin Heike Hauser, mit Planungsdatum vom 19.07.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 2 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche 2 wird erteilt, da die Grundfläche durch die Zufahrt überschritten wird. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Zufahrten bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Ja 13 Nein 0

2009 **Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Gauting, Waldpromenade 102; Fl.Nr. 1336 / 12** **B23/0782/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Buchwinkler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.08.2019, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen (südwestlich) und der Grundfläche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze wird befürwortet, da es sich um eine geringfügige Überschreitung (ca. 1 m) handelt bzw. die Überschreitung bereits bestandsbedingt durch das Vordach vorliegt.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche wird zugestimmt, da es sich um eine bestandsbedingte Überschreitung durch die Vordächer handelt und die Errichtung des Wintergartens (unter dem Vordach) zu keiner Grundflächenmehr-

rung führt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB)

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Grün- / Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2010 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses / von zwei Einfamilienhäusern (3 Varianten) in Buchendorf, Am B23/0781/XIV.WP Weiher 19; Fl.Nr. 22 / 3

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Anton Leinauer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 31.07.2019, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Ist auf dem Grundstück die Bebauung mit zwei Wohneinheiten und Garagen baurechtlich möglich?

Legende: Auf dem Grundstück sollen 2 Wohneinheiten geschaffen werden wie in den Lageplänen dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht würden wir die Variante zwei (zwei Einfamilienhäuser) bevorzugen. Hier ist jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen nach Westen notwendig.

Variante 1:

Fügt sich ein, jedoch ist bei der Planung einer Widerkehr auf die Wandhöhe zu achten. Aufgrund der sich ergebenden massiven Kubatur wird aber Variante 2 bevorzugt.

Die Variante 1 überschreitet die Grundfläche und Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 1 / BUCHENDORF. Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da Bezugsfälle vorhanden sind.

Variante 2: Fügt sich ein. Die Überschreitung des Bauraums nach Westen wird hingenommen. Diese Variante wird als am besten verträglich gesehen.

Die Variante 2 überschreitet die Grundfläche und Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 1 / BUCHENDORF. Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da Bezugsfälle vorhanden sind.

Variante 3: Wird nicht befürwortet, da sie sich mit den beiden Einfamilienhäusern nicht in die vorhandene Struktur mit überwiegend Doppelhäusern einfügt und ein Gebäude vollständig außerhalb des Bauraums liegt.

Bebauungsplan Nr. 5/BUCHENDORF in Aufstellung:

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze (Variante 2 westlich ca. 1,80 m, Variante 3 komplett außerhalb) nicht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 / BUCHENDORF.

Bei allen Varianten soll der Abstand von 5 m zur Straße Am Weiher eingehalten werden. Zu bedenken wird gegeben, dass die Tiefe der Garageneinfahrt (v.a. für die Größe heutiger Autos) sehr knapp bemessen sein dürfte.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück in einem Gebiet befindet, in dem die Versickerung des Niederschlagswassers schwierig ist bzw. keine Möglichkeit der direkten Versickerung bietet.

Daher sollte die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Garten- / Freiflächen.

Ja 12 Nein 1

2011 Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf, B23/0779/XIV.WP Rochusstraße 7 Fl. Nr. 1656 / 84 und Fl.Nr. 1656 / 118

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Rudi Sodomann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.08.2019, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1).

Ist das in dem Bauvorlageplan vom 01.07.2019 dargestellte Bauvorhaben eines Doppelhauses mit Garagen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig?

siehe Antworten zu Nr. 2. – 4.

2).

Kann die für das Vorhaben erforderliche Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 38/ Stockdorf festgesetzten Baugrenze an der Nord-Süd- und Ostseite in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Baugrenze des Bebauungsplans orientiert sich an der Lage des Altbestands auf dem Grundstück, der aufgrund seiner schlechten Substanz nicht erhaltenswert ist.

Zudem besteht die Möglichkeit durch den Abriss der benachbarten alten Trafostation auf Fl. Nr. 1656/118 und deren Austausch gegen eine moderne Kompaktstation, die Fläche des vorgenannten Grundstücks zu erwerben (der Zugang zur Trafostation wird dinglich gesichert) und dadurch einen Hauszugang von der Nordseite her zu bewerkstelligen. (Siehe auch nachbarliche Zustimmung des Stromversorgers).

Um möglichst gleichgroße Gartenanteile für beide Haushälften zu erreichen, wäre eine Ausrichtung des Baukörpers parallel zur Nordgrenze des Grundstücks (ähnlich der nördlich benachbarten Bebauung) sinnvoller als parallel zur Südgrenze.

Ja.

3).

Kann die für das Bauvorhaben erforderliche Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 38/ Stockdorf festgesetzte Überschreitung der planzeichnerisch festgesetzten GRZ und GFZ in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ des Bebauungsplans orientieren sich am Altbestand, der jedoch nicht mehr erhaltenswert ist. Mit der beantragten Grundfläche von 163 m² und der Geschossfläche von 326 m² fügt sich die Bebauung in den Rahmen der umliegenden Bebauung (z.B. Fl.Nr. 1656/46) ein, bzw. unterschreitet diesen sogar bezogen auf die nördliche Nachbarbebauung auf Fl.Nr. 1656/34.

Fl.Nr. 1656 / 46 -> außerhalb des Bebauungsplangebietes

Fl.Nr. 1656 / 34 -> hält GRZ und GFZ ein

GRZ: Ja, eine Befreiung für die Überschreitung der GRZ durch die Terrassenflächen bis 0,23 kann in Aussicht gestellt werden.

GFZ: Nein.

4).

Kann die in Ziff. 5.c der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38/ Stockdorf zitierte Ausnahme einer steileren Dachneigung von 35° (anstatt 25°) gewährt werden bzw. können die in Ziff. 5.f, 2. Abs. des Bebauungsplans für erdgeschossige Gebäude zulässige Dachneigung und Dachgauben (als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 3) auch für einen Baukörper mit 2 Vollgeschossen herangezogen werden?

Begründung:

Die bauliche Umgebung weist hinsichtlich der Dachlandschaft eine uneinheitliche Struktur auf, die durch Flachdächer wie auch steiler geneigte Dächer geprägt ist. Damit würde das Bauvorhaben nicht aus dem Rahmen der umgebenden Bebauung fallen.

Nein. Ausnahmen wurden nur bei Erweiterungen oder Anbauten an bestehenden Gebäuden zugelassen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl, Abweichung der Dachneigung sowie Bauens außerhalb des Bauraumes (Hauptgebäude und Garage) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 / STOCKDORF.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl (0,23 und 0,34 anstatt 0,20 und 0,30) wird zugestimmt, da sich die Überschreitungen durch Anrechnung der Terrassenflächen und Zufahrten ergibt, die erst seit kurzem zur Grundfläche hinzugezählt werden und dies im Bebauungsplan Nr. 38 / STOCKDORF nicht berücksichtigt wird.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Bauraumüberschreitung (Haupt- und Nebengebäude) wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Es gibt bereits Abweichungen im Bebauungsplangebiet.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Geschossflächenzahl und Abweichung der Dachneigung wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden und es keine vergleichbaren Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet gibt.

Das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenkoten sind in allen Ansichten der Planung einzutragen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis zu 1,30 m zulässig. Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Garten- / Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2012 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in Form eines Wohlwagens (Tiny House) in Gauting, Schrimp- fstraße 14; Fl.Nr. 808 / 1 B23/0783/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR'in Eigelsperger

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Klaus Hafenmayer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.07.2019, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird mit nachfolgenden Maßgaben zustimmend Kenntnis genommen:

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung der Gestaltungsvorschrift (Dachform, Dachneigung) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Eine Errichtung des Tiny Houses mit der vorgegebenen Dachneigung ist nicht möglich und würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Grün-/ Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2013 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern mit zwei Garagen, zwei Carports und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Blumenstraße 18; Fl.Nr. 665 / 2 B23/0780/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Planers, Michael Wildt, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.08.2019, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche, der Geschossflächenzahl, Abweichung der Dachneigung und der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / GAUTING. Die Baugrenzen werden auf der Südostseite ca. 4 m, Südseite ca. 2 m und auf der Westseite um ca. 7 m (10 m mit Carport) nicht eingehalten. Die östliche Garage ragt ca. 2 m über den Bauraum hinaus.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche und Geschossflächenzahl sowie Abweichung der Dachneigung werden befürwortet, da es bereits Abweichungen im Bebauungsplangebiet gibt. Die Werte des Vorhabens orientieren sich an die Umgebungsbebauung.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenzen wird nicht zugestimmt, da die Grundzüge der Planung berührt werden, es sich um keine geringfügige Überschreitung handelt und es im Bebauungsplangebiet keinen Bezugsfall mit so einer hohen Überschreitung (ca. 7 bzw. 10 m) gibt.

Zusätzlich ragt das westlich gelegene Zweifamilienhaus in die Fläche des Sichtdreiecks. Mit dem westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 89 / GAUTING wurde das Sichtdreieck minimiert, sodass das Haus die Flächen nur noch geringfügig durch den Carport (jedoch offen und Durchsicht möglich) tangieren würde.

Das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenkoten sind in allen Ansichten der Planung einzutragen.

Einfriedungen dürfen als Straßenzäune einschließlich Sockelhöhe nicht höher als 1,20 m sein, wobei der Sockel nicht höher als 0,15 m sein darf. Aufstockungen von Zäunen durch Matten sind unzulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden mög-

licherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Garten- / Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2014 Antrag der Fraktion Miteinander Füreinander 82131: BP 100/GTG - Ansiedlung nicht produzierenden Gewerbes statt Vollsortimenter Ö/0886/XIV.WP

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

GRin Pahl begründet den Antrag und erklärt, dass der Antrag der Fraktion MIFÜ in der Weise erweitert wird, dass die Ansiedlung von nicht produzierendem und stillem Gewerbe im Bereich des ehemaligen AOA-Geländes erfolgen soll.

Die Erste Bürgermeisterin erinnert daran, dass sich der Bauausschuss und der Gemeinderat bereits sehr intensiv mit der Thematik der künftigen Entwicklung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING befasst haben und dass in diesem Zusammenhang bereits drei Mal juristische Fachvorträge erfolgt sind.

Sachvortrag Herr Beisse: Er weist darauf hin, dass für eine gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen reinen Wohngebiet ein aktiver Lärmschutz benötigt würde. Er erklärt weiter, dass die Festlegung von stillem Gewerbe in Bereich des AOA-Geländes rechtlich problematische sei und jedenfalls zu einer Baurechtsbeschränkung und damit zu einem Planungsschaden führen kann.

Herr Winkelkötter weist darauf hin, dass die zentrale Frage ist, welche Nutzungen zu einem konkreten Standort passen. Für den gesamten Landkreis Starnberg gebe es relativ wenig Nachfrage nach Büronutzung.

Herr Hörmann erläutert, dass Ausgangslage für die gutachtliche Untersuchung durch CIMA war, dass westlich der Bahnlinie in Gauting eine Quartiersversorgung gewünscht wird. Daher ist für diesen Bereich von einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm ausgegangen worden. Der Edeka-Markt in Stockdorf und der am Bahnhof geplante Vollsortimenter haben andere Dimensionen. Die Untersuchungen von CIMA haben das Ergebnis erbracht, dass mit der maximalen Größe von 1.200 qm Verkaufsfläche keine negativen städtebaulichen Folgen für andere Bereiche in Gauting verbunden sind.

Wortmeldungen durch GRin Lüst, GR Deschler, GRin Eiglsperger, GR Eck, GR Vilgertshofer, GR Jaquet, GRin Klinger

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dass im Bauleitplanverfahren bzw. bei der Aufstellung des Be-

bauungsplanes für das Gelände des ehemaligen AOA-Apparatebaus, die Ansiedelung nicht produzierenden und stillen Gewerbes, statt des geplanten Vollsortimenters aufgenommen wird.

Ja 5 Nein 8

2015 Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, FDP, MiFü82131, Piratenpartei und soziale Ökologen zur geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes 100 und dem Gelände des AOA Apparatebaus Ö/0905/XIV.WP

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

GR Deschler begründet den Antrag.

Die Erste Bürgermeisterin erinnert an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING aus dem Jahr 2002, dessen Baurecht nicht reduziert werden kann.

Sachvortrag durch Herrn Hebensperger-Hüther (die Präsentation ist der Niederschrift beige-fügt.)

Herr Geissler erklärt, dass eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING zu großen Wohnungsgrundrissen führen würde. Derart große Wohnungen wären jedoch (wegen der damit verbundenen entsprechend hohen Mieten) nicht für die Mieter des Katholischen Siedlungswerks geeignet. Nach seiner Auffassung ergeben sich durch das städtebauliche Konzept des Rahmenplans deutliche Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Herr Vossen weist darauf hin, dass eine Reduzierung der Gebäudeabmessungen zu verhältnismäßig höheren Baukosten und damit zu höheren Mieten führen würde. Er bittet daher um ein für den Bedarf des Verbands Wohnen angemessenes Baurecht. Herr Blauhöfer erklärt, dass falls die für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING entwickelte Rahmenplanung nicht im Bebauungsplan umgesetzt wird, dann die Eigentümer des AOA-Geländes dort eine andere Nutzung suchen müssen. Aufgrund der geringen Nachfrage wäre dort ein stilles Gewerbe nur in geringem Umfang realisierbar. Eine solche Umnutzung käme deshalb für sie nicht in Betracht.

Wortmeldungen durch GR Deschler, GR Jaquet, GR Eck, GRin Hundesrügge, GR Vilgertshofer

Beschluss:

1. Die geplanten Wohneinheiten im gesamten Umgriff des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING sollten auf maximal 180 begrenzt werden.
2. Die Etagenanzahl der Wohnhäuser sollte von Osten nach Westen erhöht werden, wobei das an der Günther-Caracciola-Straße liegende Gebäude maximal E+2 aufweisen soll.
3. Alternativ sollten die an der Günther-Caracciola-Straße liegenden zwei Gebäude nach Westen verlagert werden.

Ja 5 Nein 8

2016 **Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING ehemals AOA; Abschluss des Rahmenplanverfahrens** **Ö/0904/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: keine

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0904 vom 06.09.2019
2. Der Bauausschuss beschließt zum Abschluss des Rahmenplanverfahrens für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING folgende Aufgabenstellungen für das Bauleitplanverfahren:
 - Überprüfung der Dichte
 - Überprüfung der Gebäudehöhen, insbesondere im Nordosten und Südwesten
 - Überprüfung des Stellplatzschlüssels
 - Verbesserung durch Verkehrsmaßnahmen s. Gutachten Obermeyer

Ja 8 Nein 5

2017 **Antrag der Fraktion soziale Ökologen im Gemeinderat: Bebauungsplan 100 (+AOA) - Festlegung des Ziels CO2-neutrales Quartier** **Ö/0908/XIV.WP**

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

GRin Lüst führt aus, dass die Behandlung des Antrags zurückgestellt werden soll, da GR Knappe krankheitsbedingt nicht an dieser Sitzung teilnehmen kann, um den Antrag zu begründen.

Die Erste Bürgermeisterin schlägt vor, in der heutigen Sitzung die anwesenden Experten zu der im Antrag formulierten Thematik anzuhören und die Beschlussfassung in dieser Sache zurückzustellen.

Herr Geissler erklärt, dass das Katholische Siedlungswerk der Nachhaltigkeit verpflichtet ist. Eine Unterschreitung der in der EnEV festgelegten Werte um 30 % führt zu Baumehrkosten. Das Katholische Siedlungswerk realisiert bereits jertzt verschiedene Holzbauweise-Projekt, es sollte diese Bauweise jedoch nicht für eine ganze Siedlung vorgegeben werden.

Herr Vossen bestätigt, dass eine Unterschreitung der in der EnEV festgelegten Werte um 30 % zu Mehrkosten führt, diese Mehrkosten müssen von den Mietern gegenfinanziert werden. Derzeit werden bei Projketen des verbands Wohnen bereits 20 % bis 25 % Unterschreitung der EnEV-Werte erreicht.

Herr Blauhöfer schließt sich den Ausführungen der Vorredner an; er weist darauf hin, dass das Bauprojekt wirtschaftlich machbar sein muss.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die Entscheidung über den Antrag der Fraktion der sozialen Ökologen auf die kommende Sitzung des Bauausschusses zu verschieben.

Ja 13 Nein 0

2018 **Bebauungsplan Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Änderungsbeschluss und Ö/0909/XIV.WP zustimmende Kenntnisnahme**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: keine

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0909) vom 04.09.2019 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1523, 1527/12, 1540 Tfl., 1540/1, 1540/2, 1540/3, 1540/5, 1540/6, 1541/2 und 1667/7 Tfl. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm.
4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 59A/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm ist, den Bebauungsplan und darin hauptsächlich den Bauraum B an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Dies betrifft vor allem die Höhe der Grundkote, die maximal zulässige Grundfläche und damit Anpassungen der weiteren Flächenfestsetzungen sowie den Bauraum.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Architekturbüro Hoffmann-Amtsberg, Gräfelfing, beauftragt. Die Kosten für dessen Beauftragung übernimmt die Firma Webasto.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF zustimmend zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 59A-1/STOCKDORF auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ja 12 Nein 0

2019 **Bebauungsplan Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße - Verlängerung der Veränderungssperre Ö/0910/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Wortmeldung: keine

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0910) vom 02.09.2019 zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße.
2. Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße mit folgendem Inhalt:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.09.2017 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 21/ UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach einem Jahr bzw. mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

Ja 13 Nein 0

2020 **Bebauungsplan der Gemeinde Weßling "Sondergebiet Deutsches Zentrum für Luft- u. Raumfahrt Oberpfaffenhofen"; Stellungnahme Ö/0912/XIV.WP der Gemeinde Gauting gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Eck

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0912) vom 03.09.2019.

2. Der Bauausschuss fasst als Stellungnahme der Gemeinde Gauting im Verfahren der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt Oberpfaffenhofen“ der Gemeinde Weßling folgenden Beschluss:

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung weiterer Arbeitsplätze. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der Bedarf an Wohnungen, der dadurch ausgelöst wird, bereits heute nicht in der Gemeinde Weßling gedeckt werden kann. (siehe anliegenden Auszug aus den Gemeindedaten für die Gemeinde Weßling, erstellt durch Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München).

Ja 10 Nein 3

2021 Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand; Ergänzung der Festsetzungen Ö/0916/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: keine

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0916) vom 06.09.2019.
2. Der Bauausschuss beschließt folgende Ergänzung der Festsetzungen in dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand:

Festsetzung durch Text C. 3.5 wird in der Weise ergänzt, dass wegen der erhöhten Anforderungen an die Widerstandsfähigkeit der Fassade hinsichtlich Angriffen und Vandalismus für den Sockelbereich des künftigen Polizeidienstgebäudes dunkler, durchgefärbter Putz und Stein zulässig sind.

Ja 12 Nein 0

2022 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Keine

04.10.2019

Julia Döring Rainer Härta
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin