GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Niederschrift über die öffentliche 79. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.01.2020
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:25 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
2	Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 78. Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2019	
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	Antrag zur Fällung diverser Bäume in Gauting, Germeringer Straße 16; Fl.Nr. 1422 / 44	**B23/0824/XIV.WP**
5.2	Antrag zur Fällung der Lärche Nr. 16 in Stockdorf, Wörlveitstraße 2; Fl.Nr. 1656 / 106	**B23/0825/XIV.WP**
5.3	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern mit je einer Einzelgarage in Buchendorf, Stockdorfer Weg 16 ff.; Fl.Nr. 16 und 187	**B23/0826/XIV.WP**
5.4	Bauantrag für die Errichtung einer Zelthalle als Fahrzeugunterstand sowie Lagerung von Sand im Winter in Oberbrunn, Oberwieserstr. 33/ Hochstadter Str. ; Fl.Nr. 479	**B23/0833/XIV.WP**
5.5	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Glasanbaus über der vorhandenen Pergola in Gauting, Fichtenstraße 11; Fl.Nr. 1445 / 45	**B23/0827/XIV.WP**
5.6	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 2 A; Fl.Nr. 1211 / 15	**B23/0828/XIV.WP**
5.7	Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus in Königswiesen, Perfallstraße 5; Fl.Nr. 1233 / 6 und 1176/10	**B23/0830/XIV.WP**
5.8	Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - TEKTUR - in Königswiesen, Mühlstraße 38; Fl.Nr. 1263 / 16	**B23/0814/XIV.WP**

5.9	Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Gauting, Hubertusstraße 73 A; Fl.Nr. 1399 / 25 -BÜROWEG-	**B23/0831/XIV.WP**
6	Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	**Ö/0972/XIV.WP**
7	Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB	**Ö/0957/XIV.WP**
8	Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße - Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre für die Fl.Nr. 45/1	**Ö/0975/XIV.WP**
9	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einzelhauses (3 WE) mit einer Doppelgarage und einer Einzelgarage in Oberbrunn, Landstraße 9; Fl.Nr. 45 / 1	**B23/0829/XIV.WP**
10	Verschiedene öffentliche Angelegenheiten	

Die Erste Bürgermeisterin Fr. Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 79. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

2131 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass die Behandlung des in der Tagesordnung aufgeführte **TOP 6. (Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF)** auf die kommende Sitzung des Bauausschusses verschoben werden muss, da hierfür noch einige offene Punkte zu klären sind. Hiermit besteht seitens der Mitglieder des Bauausschusses Einverständnis.

2132 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 78. Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2019

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 78. Sitzung des Bauausschusses vom 17.12.2019 wird ohne Einwand genehmigt.

2133 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

2134 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass im Amtsblatt des Landkreises Starnberg bekanntgemacht worden ist, dass das Areal, für das die Gemeinde die Bebauungspläne für den Handwerkerhof und für die Polizeiinspektion aufstellt, inzwischen aus dem Landschaftsschutzgebiet Kreuzlinger Forst herausgenommen worden ist und dass zugleich dafür zwei Flächen in das Gebiet der Würmtal-Schutzverordnung hereingenommen worden sind.

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

2135 Antrag zur Fällung diverser Bäume in Gauting, Germeringer Straße 16; Fl.Nr. 1422 / 44 — B23/0824/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.11.2019, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Da die meisten Baumfällungen durch die Neubebauung begründet werden, sind die Fällungen bei Einreichung eines Bauantrages mit zu beantragen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von *„zu erhaltenden“* festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148 / Gauting.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet.

Ja 13 Nein 0

2136 Antrag zur Fällung der Lärche Nr. 16 in Stockdorf, Wörlveitstraße 2; Fl.Nr. 1656 / 106 — B23/0825/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.12.2019, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines *„zu erhaltenden“* festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 / Stockdorf.

Die erforderliche Befreiung für die Lärche Nr. 16 wird abgelehnt. Es wurde noch kein Bauantrag für das Grundstück eingereicht, um die Fällung beurteilen zu können.

Ja 13 Nein 0

2137 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern mit je einer Einzelgarage in Buchendorf, Stockdorfer Weg 16 ff.; Fl.Nr. 16 und 187 B23/0826/XIV.WP

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag, nach den Plänen des Architekten Hans-Peter Unrath-Sage, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.12.2019, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Kann das beplante Baugrundstück in der dargestellten Form mit einer Privatstraße erschlossen werden?

Ja.

2. Ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke für die Einzelhäuser, gemäß der anliegenden GRZ- und GFZ- Berechnung, genehmigungsfähig?

Ja.

3. Wären bei den geplanten Gebäuden auch Walmdächer mit max. 25° DN genehmigungsfähig?

Ja.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

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

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 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.

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

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2138 Bauantrag für die Errichtung einer Zelthalle als Fahrzeugunterstand sowie Lagerung von Sand im Winter in Oberbrunn, Oberwieserstr. 33/ Hochstadter Str. ; Fl.Nr. 479 **B23/0833/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Carsten Dingethal, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.12.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit folgenden Maßgaben erklärt:

Die Landschaftsverträglichkeit, sowie die Privilegierung sind durch das Landratsamt mit seinen Fachbehörden zu überprüfen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Ja 13 Nein 0

2139 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Glasanbaus über der vorhandenen Pergola in Gauting, Fichtenstraße 11; Fl.Nr. 1445 / 45 **B23/0827/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.11.2019, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 / Gauting.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Bebauungsplan umfasst fünf Grundstücke, die bereits alle von der festgesetzten Wandhöhe abweichen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

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

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2140 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 2 A; Fl.Nr. 1211 / 15 — B23/0828/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Regina Henrich, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.12.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das Vorhaben entspricht wegen abweichender Mindestgrundstücksgröße, Überschreitung der Grundfläche 1, abweichende Dachform und Nichteinhaltung der Baugrenze nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 151 / GAUTING.

Für eine verträgliche Ortsgestaltung, ist für das an der Durchfahrtsstraße gelegene Grundstück eine Einfriedung aus Holz zu empfehlen.

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 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.

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

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/ Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2141 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus in Königswiesen, Perfallstraße 5; Fl.Nr. 1233 / 6 und 1176/10 B23/0830/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Birte Raff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.12.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

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

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen.

Ja 13 Nein 0

2142 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - TEKTUR - in Königswiesen, Mühlstraße 38; Fl.Nr. 1263 / 16 B23/0814/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Tekturantrag nach den Plänen der Architektin, Regina Seidling, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.11.2019, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Die geplante Doppelgarage liegt außerhalb des festgesetzten Bauraumes und widerspricht somit der Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 135 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Durch die genehmigte Fällung des zum Erhalt festgesetzten Baumes, ist die Errichtung der Garage an die nordöstliche Grenze möglich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Zusätzlich zu der geforderten Ersatzpflanzung vom 15.05.2019, ist auch die Ersatzpflanzung des Bescheides der Gemeinde Gauting vom 29.11.2018 nachzuweisen.

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) zu beachten.

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.

Es wird auf die im Satzungstext zum Bebauungsplan Nr. 135 / GAUTING enthaltenen Hinweise, Nummern 1 - 15 (Erschließung, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Bodenqualität, usw.) hingewiesen.

Ja 12 Nein 1

2143	**Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Gauting, Hubertusstraße 73 A; Fl.Nr. 1399 / 25 - BÜROWEG -**	**B23/0831/XIV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag auf dem Büroweg erledigt wurde.

2144	**Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**	**Ö/0972/XIV.WP**

Die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Bauausschusssitzung am 04.02.2020 verschoben.

2145	**Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**	**Ö/0957/XIV.WP**

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0957) vom 09.01.2020.

2. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:

2.1 Staatliches Bauamt Weilheim
2.2 IHK für München und Oberbayern
2.3 Kreisbauamt
2.4 Untere Immissionsschutzbehörde
2.5 Regierung von Obb.
2.6 AWISTA
2.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern
2.8 Untere Naturschutzbehörde
2.9 Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung
2.10 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung
2.11 Gemeindeverwaltung

3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße keine Anregungen vorgetragen worden sind.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden wird auf zwei Wochen begrenzt und es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zulässig sind.

Ja 13 Nein 0

2146 Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße - Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre für die Fl.Nr. 45/1 Ö/0975/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: FRG Knape, Fr. Eberhardt

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0975) vom 13.01.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße und Erlass einer Veränderungssperre für die Fl.Nr. 45/1.

2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 45 und 45/1 der Gemarkung Oberbrunn.

4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, für diesen Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Oberbrunn eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu regeln. Für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 ergeben sich dabei konkret die Ziele, das Gebäude giebelständig zur Landstraße auszurichten (und nicht wie aktuell geplant parallel zur Straße). Ein entsprechender Bauraum soll auf Fl.Nr. 45/1 festgesetzt werden. Zudem wird geregelt, dass die Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt von der Landstraße erschlossen werden sollen. Gleichzeitig soll die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 45/1 auf zwei begrenzt werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 45 sind die entsprechenden Werte und Nutzungen noch zu ermitteln.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen.

6. Die Gemeinde erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 eine Veränderungssperre für die Fl.Nr. 45/1 im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan umrandete Gebiet des Grundstücks Fl.Nr. 45/1 der Gemarkung Oberbrunn.

§ 2

Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Ja 13 Nein 0

2147 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einzelhauses (3 WE) mit einer Doppelgarage und einer Einzelgarage in Oberbrunn, Landstraße 9; Fl.Nr. 45 / 1 **B23/0829/XIV.WP**

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekturbüros Türmer GmbH mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.11.2019, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Vorhaben nach Art (Wohnen) der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit nach § 34 BauGB zulässig?

   Ja.
   Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

2. Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Vorhaben mit dem Einzelhaus mit drei Wohneinheiten und seinen Abmessungen (Länge 17,875 m, Breite 11,50 m, Grundfläche* 199,31 m²) in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit nach § 34 BauGB zulässig?
   * "Grundfläche" ohne Balkone, Vordächer, Terrassen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

   Ja. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB
   Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird für die Anzahl der Wohneinheiten nicht zugestimmt.

3. Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Vorhaben mit dem Einzelhaus mit drei Wohneinheiten mit seinen Höhen (Wandhöhe ausgehend vom Bestandsgelände gemittelt 6,46 m, Wandhöhe neu vom geplanten neuen Gelände 5,90 m und Firsthöhe ausgehend vom Bestandsgelände gemittelt 9,89 m, Wandhöhe neu vom geplanten neuen Gelände 9,33 m) in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit nach § 34 BauGB zulässig?

   Ja. Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Einfügungskriterium nach § 34 BauGB
   Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird für die Anzahl der Wohneinheiten nicht zugestimmt.

4. Ist die in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Geländeanpassung zulässig?

   Ja.
   Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

5. Ist die in den beiliegenden Plänen dargestellte Situierung der 3 Garagen und 3 Stellplätzen zulässig?

   Ja.
   Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird nicht zugestimmt.
   Das Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Das Gebäude steht nicht giebelständig zur Straße und die Stellplätze und Garagen verfügen über keine gemeinsame Grundstückszufahrt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das Bauvorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wohneinheiten, Abweichung der Grundstückszufahrt und der Gebäudesituierung nicht den Zielsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 3 / OBERBRUNN.
Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird für die Anzahl der Wohneinheiten, Abweichung der Grundstückszufahrt und der Gebäudesituierung nicht zugestimmt.

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

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 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:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

2148 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Bahnhofstraße

GR Dr. Sklarek berichtet, dass er eine Anfrage von blinden Gautinger Mitbürgern erhalten hat, dass sie derzeit Schwierigkeiten haben, wegen der Baustelle die Bahnhofstraße beim Kriegerdenkmal zu queren. Er bittet um Prüfung, ob hier Verbesserungen möglich sind.

2. Ampelanlage am Hauptplatz / Grubmühlerfeldstraße

GRin Eiglsperger bittet um Prüfung, ob bei der Ampelanlage an der Einmündung der Grubmühlerfeldstraße in den Hauptplatz, der Ampelmast im Luftraum über der Straße in der Weise in die Grubmühlerfeldstraße hinein verlängert bzw. verschwenkt werden kann, dass dadurch erreicht wird, dass der Fußgängerüberweg über die Grubmühlerfeldstraße entsprechend nach hinten versetzt situiert werden kann. Die Erste Bürgermeisterin sagt einer Prüfung dieses Vorschlags zu.

Anmerkung der Verwaltung:
Derzeit ist dort ein Signalmast ohne Ausleger (gem. der Örtlichkeit) wird, i.d.R. in ein Betonrohr von 1m Länge und einem Durchmesser von 300 mm gesetzt) vorhanden. Das Rohr wird mit Sand verfüllt und mit einem Betonring verschlossen.
Signalmasten mit Ausleger – wie hier von GRin Eiglsperger vorgeschlagen – erfordern rechteckige Betonfundamente in Größen von 1,25m x 1,25m x 1,10m bis 1,75m x 1,75m x 1,10m (und größer bei Sonderformaten). Auf Grund der Spartenlage kann an der konkreten Stelle der in der Grubmühlerfeldstraße situierten Ampelanlage leider kein Standort für ein Fundament in den oben genannten Ausmaßen gefunden werden, um einen Signalmast mit Ausleger realisieren zu können.

3. Einmündung Grubmühlerfeldstr. / Hauptplatz

GR Eck merkt an, dass bei der Aufstellspur in der Einmündung der Grubmühlerfeldstraße in den Hauptplatz noch die alte Fahrbahnmarkierung vorhanden ist. Er fragt, wann dort die neue Markierung angebracht wird. Die Erste Bürgermeisterin sagt einer Klärung zu.

Anmerkung der Verwaltung:
Die derzeitige Markierung im Einmündungsbereich Grubmühlerfeldstraße / Hauptplatz (Höhe Edeka) war als Übergangslösung bis zur Versetzung der Lichtsignalanlage (LSA) gedacht. Im Zuge des BPlans Nr. 132A /GAUTING „Baderhof" war vorgesehen, dass in der Grubmühlerfeldstraße der Fußgängerquerungsbereich verschoben wird und der PKW-Verkehr sich zweispurig aufstellen kann, mit einer Abbiegespur für rechts und links. Straßenbaulich ist dies bereits erfolgt. Jedoch sollte hierzu noch die bestehende Lichtsignalanlage angepasst / umgesetzt werden. Im öffentlichen Bauraum (Gehweg) war auf Grund der Spartenlage kein möglicher Standort zu finden. Es bestand nur noch die Hoffnung den Ampelmast im Bereich der Fl.Nr. 113 (Edeka) zu positionieren, vorausgesetzt die Spartenlage hätte dies zugelassen. Vor diesem Hintergrund versuchte die Verwaltung der Gemeinde, mit dem betreffenden privaten Grundstückseigentümer eine entsprechende Vereinbarung / Gestattung zu schließen. Diese Verhandlungen waren jedoch nicht erfolgreich.

Derzeit wird in Zusammenarbeit mit Siemens die Ampelschaltung den nunmehr vorherrschenden Verhältnissen angepasst und auch die Markierungsarbeiten werden entsprechend den vorherrschenden Witterungsverhältnissen sowie dem zur Verfügung stehenden Personal bzw. ausführenden Unternehmen überarbeitet. Die Verwaltung hat die Information erhalten, dass am 15.01.2020 die Siemens Mobility GmbH vom Staatlichen Bauamt Weilheim mit der notwendige Überprüfung und Anpassung der Zwischenzeiten beauftragt wurde.

28.01.2020

Schriftführer

Nicole Klein
Verwaltungsfachwirtin

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung