



GEMEINDE GAUTING  
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

## Niederschrift über die öffentliche 8. (Sonder)-Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 06.10.2020  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 23:05 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 7. Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2020
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten sowie Berichte aus Verbänden
- 5 Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING "Am Patchway-Anger Nord + Süd" - ehemals Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING; Sachstandsbericht **O/0100/XV.WP**
- 5.1 Sachstandsbericht, Beteiligungen von Nachbarn / Öffentlichkeit, Kosten
- 5.2 Städtebauliche Ziele und planerische Entwicklung; Berichterstattung durch H2R Architekten und Stadtplaner BDA, München
- 5.3 Nutzungskonzept der CIMA; Stellungnahme durch Popien & Partner Wirtschaftsgeographie, München
- 6 Antrag v. Bündnis90/die Grünen, FDP,MFG,MiFü82131,SPD; Anpassung der städtebaul. Ziele der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING „Am Patchway-Anger Süd“ u. Nr.190/GAUTING„AmPatchway-Anger Nord“ sowie erg. Grundsatzentscheidungen **O/0104/XV.WP**
- 6.1 Bebauungsplan 100/GAUTING/Entschädigungsanspruch; Festsetzung von "stillem Gewerbe" in Bebauungsplänen; Bebauungsplan 190/GAUTING - Vorhaben- und Erschließungsplan; sonstige städtebauliche Verträge; SoBoN; Vortrag Döring Spieß Rechtsanwälte, München

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 8. (Sonder)-Sitzung des Gemeinderates und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

---

### **0156 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

Auf Anfrage von GR Moser erklärt die Erste Bürgermeisterin, dass für die Diskussion der Tagesordnungspunkte in der heutigen Sitzung genügend Zeit zur Verfügung stehen wird.

---

### **0157 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 7. Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2020**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 7. Sitzung des Gemeinderats vom 29.09.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

---

### **0158 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

---

### **0159 Laufende Verwaltungsangelegenheiten sowie Berichte aus Verbänden**

Die Erste Bürgermeisterin teilt mit, dass die für 20.10.2020 vorgesehene Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses entfällt, dafür soll an diesem Termin eine Sitzung des Gemeinderats stattfinden, die wegen der großen Fülle an Themen an einem weiteren Termin fortgesetzt werden soll.

**0160 Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING "Am Patchway-Anger Nord + Süd" - ehemals Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING; Sachstandsbericht**

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Frau Münch gibt einen ausführlichen Bericht über den bisherigen Ablauf der Planungen zur künftigen Entwicklung im Bereich des Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING.

**Sachstandsbericht, Beteiligungen von Nachbarn / Öffentlichkeit, Kosten**

**Städtebauliche Ziele und planerische Entwicklung; Berichterstattung durch H2R Architekten und Stadtplaner BDA, München**

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Sachvortrag: Herr Hebensperger-Hüther als Beamerpräsentation:

1. Rückblick auf den städtebaulichen Wettbewerb für das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING
2. Darstellung der geplanten Entwicklung des Baurechts

**Stellungnahme Herr Vossen:**

Die Gemeinde Gauting erhält das Recht, für 80 % der künftigen Wohnungen des Verbands Wohnen in diesem Areal die gewünschten Mieter zu bestimmen.

Die zulässige Geschossfläche für bezahlbaren Wohnraum wirkt sich auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens aus.

**Stellungnahme Herr Geissler:**

Das Katholische Siedlungswerk verfolgt die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen im Bestand des KSW beträgt 9,-- EURO.

Das KSW will das Projekt am Patchway-Anger rasch realisieren.

**Stellungnahme Herr Blauhöfer:**

Die umgebende Wohnbebauung hat in der Vergangenheit für den Betrieb der Firma AOA Apparatbau verschiedene Probleme im Betriebsablauf mit sich gebracht.

Die Immobilie des ehem. AOA-Geländes gehört den Erben von Frau Christa Müller und soll langfristig im Familienbestand gehalten werden.

Die Vorgaben der Gemeinde aus der SOBON-Richtlinie bei der gewünschten Neubebauung und Umnutzung des Areals werden eingehalten.

Das Vorhaben soll durch die Ten Brinke GmbH & Co. KG realisiert werden.

Bei Realisierung von Co-working-spaces muss durch diese Nutzung die sich daraus ergebende Miete erwirtschaftet werden.

Die Eigentümergemeinschaft Diehl sieht sich nicht in der Lage, eine Grundlegende Änderung der Planungskonzeption für das Areal der ehemaligen AOA Apparatebau mitzutragen.

---

### **Nutzungskonzept der CIMA; Stellungnahme durch Popien & Partner Wirtschaftsgeographie, München**

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Sachvortrag: Herr Popien zum Thema „Einzelhandelsstandort Gauting - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung“ als beamer-Präsentation

Präsentation ist an der Niederschrift angehängt.

---

0161 -  
Teil 1

**Antrag v. Bündnis90/die Grünen, FDP, MFG, MiFü82131, SPD; Anpassung der städtebaul. Ziele der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING „Am Patchway-Anger Süd“ u. Nr. 190/GAUTING „Am Patchway-Anger Nord“ sowie erg. Grundsatzenscheidungen** Ö/0104/XV.WP

---

**Bebauungsplan 100/GAUTING/Entschädigungsanspruch; Festsetzung von "stillem Gewerbe" in Bebauungsplänen; Bebauungsplan 190/GAUTING - Vorhaben- und Erschließungsplan; sonstige städtebauliche Verträge; SoBoN; Vortrag Döring Spieß Rechtsanwälte, München**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GRin Köhler, GRin Beyzer,

GR Deschler begründet den Antrag. Er führt aus, dass mit dem Antrag verfolgt wird, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Herr Geissler erläutert, dass in den Gebäuden des Kath. Siedlungswerks an der Danziger Straße derzeit 67 Personen wohnen. Dort stehen ca. 35 qm Wohnfläche pro Person zur Verfügung. Frau Heckl erklärt, dass gegenwärtig 229 Wohnungsgesuche bei der Verwaltung vorliegen davon Großteiles 1-2-Personen-Haushalte.

GR Dr. Sklarek äußert, dass nach seiner Auffassung ein Lebensmittel-Vollsortimenter am Buchendorfer Berg benötigt wird; auf dem ehemaligen AOA-Gelände würde ein Discounter besser passen. Herr Popien warnt, dass ein Discounter aller Erfahrung nach an den Standort AOA sehr viel mehr Verkehr anziehen würde als ein Vollsortimenter. Es würde mit einem Discounter an diesem Standort die Chance für eine wohnortnahe Versorgung mit einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs vertan. GR Moser äußert, dass die Qualitäten der vom Büro H2R erarbeiteten Planung gesehen, werden allerdings seien die Verkehrsauswirkungen enorm. Daher sollten Begrenzungen diskutiert werden. Auch seien durch die Corona-Pandemie fundamentale Auswirkungen in der Arbeitswelt eingetreten, daher sollte darauf mit Einrichtung von Räumlichkeiten für Co-workingspaces reagiert werden. GR Ruhbaum äußert, dass die Bewertung von Herrn Popien hinsichtlich der Ansiedlung eines Vollsortimenters zu einseitig ist, da auch der östliche Teil der Kerngemeinde Gauting betrachtet werden müsse. Herr Popien erwidert, dass im östlichen Teil von Gauting keine Flächen für einen Vollsortimenter vorhanden sind.

Herr Beisse erläutert, dass im Gegensatz zu einem Angebots-Bebauungsplan der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an die rechtlichen Rahmenbedingungen des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden ist (vgl. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). Zur Absicherung der Zielsetzungen ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan begleitend ein Durchführungsvertrag abzuschließen (§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB). Bei Festsetzung eines Mischgebiets ist zu berücksichtigen, dass Wohnen und Gewerbe in einem ausgewogenen Verhältnis, idealerweise von 50:50, vorhanden sein müssen; bei weniger als 30 % einer der beiden Nutzungen kippt das Mischgebiet in die eine oder andere Richtung. Er erläutert weiter, dass auch bei Etablierung von sogenanntem stillem Gewerbe eine Trennung von Gewerbe zu Wohnnutzung stattfinden muss. Die Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete darf durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht verlassen werden, um keinen „Etikettenschwindel“ zu erzeugen. Da auch stilles Gewerbe eine Ausprägung von Gewerbenutzung darstellt, gilt der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG auch hierfür. Nach Wortmeldung von GRin Köhler führt Herr Beisse weiter aus, dass die Kategorie „urbanes Wohnen“ (§ 6a BauNVO) aufgrund einer Reihe von in der Praxis fehlgeleiteter Mischgebiete erst 2018 in die BauNVO aufgenommen worden ist. Es ist noch fraglich, ob der in § 6a BauNVO für das urbane Gebiet aufgeführte Nutzungsmix mit allen genannten Nutzungen, wie in der Zielbestimmung des § 6a Abs. 1 BauNVO aufgeführt, für das betreffende Gebiet vorhanden sein muss. Für die Einschränkung des Einzelhandels wäre hier bei Festsetzung eines urbanen Gebiets im Übrigen eine besondere städtebauliche Rechtfertigung dafür erforderlich, dass der Einzelhandel im urbanen Gebiet eine noch geringere Fläche als im benachbarten allgemeinen Wohngebiet haben soll.

GR B. Kössinger bittet Herrn Winkelkötter um Stellungnahme, wie groß aktuell die Nachfrage nach Büronutzung in Gauting ist. Herr Winkelkötter erläutert, dass seit Auftreten der Corona-Pandemie eine starke Nachfrage Gewerbeflächen zu verzeichnen ist, davon beziehen sich ca. 90 Prozent der Nachfrage auf Unternehmen, die die Büroflächen mit zusätzlichen Lagerkapazitäten suchen. Die weitere Entwicklung auf dem Büro-Markt sei ungewiss; vermutlich werde sich das Homeoffice-Segment stärker entwickeln. Es sei also ein gewisser Bedarf vorhanden, jedoch nicht in einer Größenordnung von mehreren tausend Quadratmetern. GR Dr. Sklarek fragt, ob in Gauting der Bedarf an einem größeren Küchenstudio in Gauting gegeben ist. Herr Winkelkötter antwortet, dass für derartige Nutzungen nur in begrenztem Umfang Nachfrage vorhanden ist. GRin Hundesrügge äußert, dass das AOA-Areal ein Gewerbestandort ist, der ihrer Auffassung nach verträglich ist. Herr Beisse erklärt, dass ein Küchenstudio rechtlich kein „stilles“ Gewerbe ist. In einem Bebauungsplan könne zudem nicht festgesetzt werden, wann für eine derartige Nutzung

Anlieferungen stattfinden. Daneben sei zu bedenken, dass dabei häufig Schau-Sonntage stattfinden, die zu entsprechendem Verkehrsaufkommen führen. Frau Picha-Rank erläutert, dass die Verkehrsuntersuchung des Büros Obermeyer auf der Grundlage einer Ansiedlung eines Vollsortimenters auf dem AOA-Gelände durchgeführt worden ist. Nach ihren Erfahrungen wird bei Ansiedlung von allgemeinem Gewerbe an diesem Standort ein höheres Verkehrsaufkom-

men von außerhalb Gautings generiert als durch einen Vollsortimenter. Ebenso ist bei einer Büronutzung dort von einem stärkeren Verkehrsaufkommen und auch von höherem Kundenverkehr von außerhalb auszugehen.

GRin Köhler schlägt vor, auf dem AOA-Gelände ein open work-space einzuplanen. Herr Blauhöfer erklärt, dass derzeit eine für die Grundstückseigentümer umsetzbare Lösung auf dem Gesamtareal vorliegt. Jetzt eingebrachte neue Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung würden dazu führen, dass die Planung wieder von vorn beginnen würde. Innerhalb des vorliegenden städtebaulichen Konzepts wäre auch ein Geschoss für co-working-Nutzungen denkbar. GRin Franke plädiert dafür, Gewerbe und Wohnen im Ort zu erhalten, um den Individualverkehr zu verringern; dies wäre beim AOA-Gelände gut möglich. GR Rindermann fragt, was passiert, falls der Edeka Express am Hauptplatz geschlossen wird. Herr Popien führt aus, dass nach Einschätzung von Ansprechpartnern bei Edeka dann ein stärkerer Kundenbezug zum geplanten Edeka am Bahnhof eintreten wird.

GR Dr. Sklarek stellt den Antrag zur Geschäftsordnung auf Beendigung der Rednerliste. Die Erste Bürgermeisterin stellt den Antrag vom GR Dr. Sklarek zur Abstimmung

Es ergeht folgender Beschluss: Die Rednerliste wird geschlossen.

**Ja 28 : Nein 2**

Der Gemeinderat beschließt die Rednerliste zu schließen!

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass nach den Diskussionsbeiträgen zum AOA-Gelände nun die Entwicklung des Geländes, das im Eigentum des Katholischen Siedlungswerks, das Verbands Wohnen und der Gemeinde steht, Gegenstand der weiteren Beratung sein soll. Es wird um Auskunft bezüglich der Belegungsrechte für die Gemeinde in den durch das Katholische Siedlungswerk auf dem Areal geplanten Gebäuden gebeten. Herr Geissler erklärt, dass hierzu noch nichts Näheres festgelegt ist. Möglich wäre beispielsweise, dass 25 % der künftigen Gebäude im normalen Wohnungsbau und 75 % im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Ein Teil der Wohnungen wird dann zur Vergabe an Gautinger Bürger vorgesehen. Die Erste Bürgermeisterin ergänzt, dass die Verwaltung wiederholt Anfragen etwa von Kindergärtnerinnen erhält, die die Gemeinde dringend benötigt und die deshalb von außerhalb nach Gauting ziehen wollen und hier eine bezahlbare Wohnung benötigen. Herr Beisse erläutert, dass die Gemeinde Forderungen bezüglich von ihr verfolgter sozialer Ziele nur für zusätzliches Wohnbaurecht stellen, das also über das nach § 30 BauGB bzw. nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht hinausgeht – bei Forderungen, die das bestehende Baurecht einschränken, würde es sich um einen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht handeln. GR Deschler fragt Herrn Vossen und Herrn Geissler, ob der Verband Wohnen und das Katholische Siedlungswerk auch vom Baurecht aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING Gebrauch machen würden und wie viele Wohnungen sich aufgrund dieses Bebauungsplans realisieren ließen. Herr Vossen führt aus, dass sich für den Verband Wohnen dann etwa 60 bis 65 Wohnungen ergeben würden, allerdings wäre dann auch die Hochgarage notwendig. Diese Lösung ist seiner Auffassung nach städtebaulich nicht sinnvoll. Herr Geissler erklärt, dass bei einer Hochgarage die Kosten je Pkw Stellplatz ca. 7.000 Euro betragen, bei einer Tiefgarage dagegen ca. 25.000 Euro je Stellplatz. Dies bedeutet, dass bei Anlegung einer Tiefgarage auf der Grundlage des neuen Planungskonzepts letztlich etwa 2 Mio. Euro in das Quartier investiert würden. Eine Realisierung der Bebauung auf Basis des alten Bebauungsplans sei zwar denkbar, dies wäre jedoch eine städtebaulich schlechte Lösung. Herr Hebensperger-Hüther ergänzt, dass bei dem Bebauungskonzept des alten Bebauungsplans dann Verkehr in das künftige Quartier zur Hochgarage entlang der Wohnbebauung gezogen würde. Darüber hinaus würde dann keine große öffentliche Grünfläche entstehen. Er plädiert daher, für die Realisierung des von seinem Büro erarbeiteten Bebauungskonzepts. GR Moser regt an, für das betrachtete Quartier ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept zu entwickeln, mit dem einer Reduzierung des Pkw-Verkehrs verfolgt wird.

GR Vilgertshofer stellt den Antrag, die heutige Sitzung zu beenden und die Beratungen und Entscheidungen auf einen neuen Sitzungstermin am 20.10. zu vertagen.

**Beschluss:**

Die heutige Sitzung des Gemeinderats wird beendet. Die Beratungen und die Entscheidungen zu den vorliegenden Anträgen werden auf die Fortsetzung der heutigen Sitzung des Gemeinderats am 20.10.2020 verschoben.

**Ja 26 : Nein 4**

GR Brucker merkt noch an, dass durch das Projekt auf der Basis des jetzt vorliegenden Bauungskonzepts Verkehr angezogen werde. Das Vorhaben führe zu entsprechenden Folgekosten für die Gemeinde bei der Beschaffung zusätzlicher Plätze in Kindergärten und Schulen. Daher sei eine kleinere und verträglichere Lösung nötig. Herr Hebensperger-Hüther erläutert hierzu, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Person um die 45 qm liegen werde. Der für das Quartier erforderliche Kindergarten werde zudem durch die DIEHL-Gruppe finanziert werden. Darüber hinaus würde die Gemeinde auf Einnahmen von etwa 2 Mio. Euro verzichten, wenn sie entsprechend weniger Wohnfläche auf ihrem Teilareal zuließe.

Die Erste Bürgermeisterin beendet die Sitzung um 23:05 Uhr und weist darauf hin, dass Die Fortführung der Sitzung am 20.10.2020 erfolgt.

Gauting, den 07.12.2020

Rainer Härta  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin