



Niederschrift über die öffentliche 5. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.10.2020
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 22:00 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 4. Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2020
- 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 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Doppelhäusern (Var. 1), eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses (Var. 2), eines Dreispanners (Var. 3) und eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Tiefgarage (Var. 4) in Gauting, Hubertusstraße 97 **B23/0073/XV.WP**
 - 5.2 Antrag zur Fällung von vier Bäumen (Thuja, Hemlocktanne, Serbische Fichte, Fichte) in Gauting, Germeringer Straße 16; Fl.Nr. 1422 / 44 - unter Vorbehalt - **B23/0078/XV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus in Stockdorf, Wörlveitstraße 2, Fl.Nr. 1656 / 106 - unter Vorbehalt - **B23/0069/XV.WP**
 - 5.4 Antrag zur Fällung der Birken Nr. 21 und Nr. 22 in Stockdorf, Wörlveitstraße 2; Fl.Nr. 1656 / 106 **B23/0077/XV.WP**
 - 5.5 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses (3 WE) mit Büronutzung, vier Garagenstellplätzen und vier offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Frohloher Straße 3 ff.; Fl.Nr. 190 und 190/5 - BÜROWEG - **B23/0068/XV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Austragshauses mit Garage und offenem Stellplatz in Unterbrunn, Hauptstraße 27; Fl.Nr. 1030 **B23/0076/XV.WP**
 - 5.7 Antrag auf Kronenrückschnitt um 3 m der Robinie Nr. 1906 in Gauting, Waldpromenade 4; Fl.Nr. 1422 / 73 **B23/0074/XV.WP**

- 5.8 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen und zwei Doppelgaragen in Königswiesen, Duschlstraße 2 ff.; Fl.Nr. 1223 und 1223/12 - BÜROWEG - **B23/0079/XV.WP**
- 5.9 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Römerschanzweg 3; Fl.Nr. 840 - BÜROWEG - **B23/0070/XV.WP**
- 5.10 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit teilweise erdgeschossigem Büro/Praxis Nutzung und gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 18; Fl.Nr. 719 **B23/0071/XV.WP**
- 5.11 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (14 WE) mit Gewerbeflächen und Tiefgarage (22 Stellplätze) in Gauting, Pippinplatz 4 A, Fl.Nr. 1354 / 8 **B23/0080/XV.WP**
- 5.12 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Buchendorf, Am Weiher 14; Fl.Nr. 27 / 5 **B23/0072/XV.WP**
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentl. Auslegung u. der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB - unter Vorbehalt - **Ö/0090/XV.WP**
- 7 Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Erweiterung des Geltungsbereichs, zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf und weitere Veränderungssperre im Geltungsbereich **Ö/0108/XV.WP**
- 8 Antrag Fraktion MIFÜ 82131 vom 23.09.2020 zu Festsetzung naturnaher Gartengestaltung in Bebauungsplänen **Ö/0109/XV.WP**
- 9 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 5. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0101 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0102 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 4. Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2020

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 4. Sitzung des Bauausschusses wird ohne Einwand genehmigt.

0103 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

0104 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass im Landkreis Starnberg die Vorwarnstufe bei der Corona-Pandemie erreicht ist. Sie erläutert, dass die damit verbundenen Beschränkungen nicht auf Sitzungen des Gemeinderats und der Ausschüsse anzuwenden sind.

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

0105 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Doppelhäusern (Var. 1), eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses (Var. 2), eines Dreispanners (Var. 3) und eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Tiefgarage (Var. 4) in Gauting, Hubertusstraße 97 B23/0073/XV.WP

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Thome, Henriette, Pyttlik Projektmanagement GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.08.2020, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Frage 1 (Variante 1 gem. Planunterlagen: 2 Doppelhäuser)

Ist auf dem Vorhabengrundstück FINr. 1402/12, Gemarkung Gauting, die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit einer Grundfläche von jeweils 12 m x 12 m (144 m² GF), einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 10,20 m mit 2 Vollgeschossen und 1 Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss), wobei das östliche Doppelhaus am nordöstlichen Gebäudeeck auf einer Fläche von 3 m x 4,69 m nur 1 Geschoss mit einer Wandhöhe von 3 m aufweist, an den in den beigegeführten Planunterlagen dargestellten Standorten planungsrechtlich zulässig?

Erläuterung:

Die beiden Gebäudekörper sind hinsichtlich ihrer jeweiligen Kubatur nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, weil sie sich innerhalb des Rahmens der Umgebungsbebauung halten. Beim Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich das Verhältnis der bebauten Fläche zur nichtbebauten Fläche zu beachten. Hier ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,24. In der näheren Umgebung reicht die GRZ bisher bis zu einem Wert von 0,23 (siehe Eintrag in den Planunterlagen zur Variante 1). Der Wert der rechnerischen GRZ wird damit bei dem beantragten Vorhaben geringfügig überschritten. Allerdings kommt es nach gefestigter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung nicht auf eine detaillierte Berechnung der GRZ auf Grundlage der BauNVO an. Entscheidend sind vielmehr die optisch prägend in Erscheinung tretenden Verhältnisse. Hier unterscheidet sich das Verhältnis der bebauten Fläche zur umliegenden Freifläche nicht zu den Grundstücken in der näheren Umgebung mit einer vergleichbaren rechnerischen GRZ. Die rechnerischen Unterschiede treten also optisch nicht in Erscheinung.

Der Umgebungsrahmen wird bei dieser abgefragten Variante überschritten hinsichtlich der Bebauungstiefe. Der westliche Baukörper rückt näher an die westliche Grundstücksgrenze heran als dies bisher in der Umgebung der Fall ist (siehe auch hierzu Eintrag in den Planunterlagen zur Variante 1). Das Einfügens Gebot nach § 34 Abs. 1 BauGB erfordert allerdings nicht die Beachtung mathematischer Präzision oder Uniformität. Es ist also nicht notwendig, dass ein Vorhaben den aus der Umgebung abzuleitenden Rahmen exakt einhält. Auch Vorhaben, die den vorhandenen Rahmen unwesentlich übersteigen, können sich einfügen (vgl. ausdrücklich BVerwG vom 08.12.2016, 4 C 7.14, Rn. 21). Vorliegend wird mit dem Vorbescheidsantrag die Auffassung vertreten, dass in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nur eine unwesentliche Rahmenüberschreitung erfolgt. In diesem Zusammenhang kann auch berücksichtigt werden, dass die Bereiche bis zu den westlichen Grundstücksgrenzen auch auf anderen Grundstücken bereits baulich, wenn auch durch Nebenanlagen, genutzt werden. Das westliche Doppelhaus ragt somit nicht in eine rückwärtige Ruhezone o.ä. hinein.

Nein, im maßgeblichen Quartier gibt es kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Firsthöhe und Wandhöhe. Weiterhin wird die hintere faktische Baugrenze (zur Bahn) nicht eingehalten.

Frage 2 (Variante 2: Doppelhaus und Einfamilienhaus)

- 2.1. Ist auf dem Vorhabengrundstück FINr. 1402/12, Gemarkung Gauting, die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 11 m x 13 m (143 m² GF), einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 9,85 m bei zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss), wobei das Doppelhaus am nordöstlichen Gebäudeeck auf einer Fläche von 1,80 m x 3,22 m nur 1 Geschoss mit einer Wandhöhe von 3 m aufweist, an dem in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?

Ja

- 2.2. Ist auf dem Vorhabengrundstück FINr. 1402/12, Gemarkung Gauting, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 5,66 m x 15,59 m, einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 7,99 m bei 2 Vollgeschossen und einem erdgeschossigen Anbau auf der Südseite des Gebäudes mit einer Tiefe von 1,20 m bei einer Wandhöhe von 3 m an dem in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?

Ja

Erläuterung:

Das rückwärtige Einfamilienhaus soll einen Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von 8,88 m bis 10,22 m einhalten und liegt damit auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche im Umgebungsrahmen.

Die rechnerische GRZ liegt bei dieser Variante bei 0,2 und damit im Umgebungsrahmen.

- 2.3. Sind für das Doppelhaus (Frage 2.1. vier oberirdische Stellplätze angrenzend an das Nachbargrundstück FINr. 1402/33, wie in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Ja, aber nur als offene Stellplätze (nicht als Carport oder Garage – Grenzbebauung!)

- 2.4. Sind für das Einfamilienhaus zwei Stellplätze zwischen den beiden abgefragten Gebäuden, die in den beigefügten Planunterlagen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Ja

Frage 3 (Variante 3: Neubau Dreispänner)

- 3.1. Ist auf dem Vorhabengrundstück FINr. 1402/12, Gemarkung Gauting, die Errichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten (vertikale Teilung) mit einer Grundfläche von 21,60 m x 11 m (237,60 m² GF), einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 11,50 m bei 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss) an dem in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?

Erläuterung:

Die Gebäudekubatur leitet sich ab aus der Bebauung Hubertusstraße 91, 91 1/2 bzw. 88, 88 1/2.

Nein, im maßgeblichen Quartier befindet sich kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe.

- 3.2. Sind für das Vorhaben 6 Stellplätze an der Grenze zum Nachbargrundstück FINr. 1402/33 mit einem im Boden versenkbaren Parksystem, so dass nur die drei oberen Stellplätze optisch in Erscheinung treten, baurechtlich zulässig?

Ja

- 3.3. Sind für die unteren Stellplätze in einem im Boden versenkbaren Parksystem (gemäß Anlage 1, Bild 1), Einschränkungen in der Größe zulässig, die von den vorgegebenen 2,80m Breite und 5,50m Länge laut §4 (1) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020 abweichen?

Nein

Erläuterung:

Die Hebebühnen werden nur für Stellplätze eingesetzt, bei denen der untere und der obere Stellplatz zur gleichen Wohneinheit gehören, da die Haushalte in der Regel nicht zwei große Autos besitzen. Der untere Stellplatz entspricht mindestens der GaStellV.

- 3.4. Sind Stellplätze in einem im Boden versenkbaren Parksystem (gemäß Anlage 1, Bild 2) zulässig, die von der Größe der GaStellV entsprechen, aber von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020 abweichen, wenn der ebenerdige Zugang für alle Stellplätze eine Größe von 2,80m auf 5,50m aufweist, der nur durch Teile der Technik eingeschränkt wird?

Nein

Frage 4 (Variante 4: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten)

- 4.1. Ist auf dem Vorhabengrundstück FINr. 1402/12, Gemarkung Gauting, die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten mit einer Grundfläche von 14,40 m x 11 m und einem nach Südwesten versetzten Bauteil im Westen mit einer Grundfläche von 7,20 m x 11,70 m (242,60 m² GF), einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 11,50 m bei 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss) an dem in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Standort planungsrechtlich zulässig?

Nein, im maßgeblichen Quartier befindet sich kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe.

- 4.2. Ist für das Mehrfamilienwohnhaus die Errichtung einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen, wie in den Planunterlagen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Ja

- 4.3. Wird eine Abweichung von der GaStellV §3 Abs.1 für die Rampenneigung von 25% in Aussicht gestellt?

Bauordnungsrecht LRA

- 4.4. Ist für das Mehrfamilienhaus die Errichtung von zwei Stellplätzen, angrenzend an Das Nachbargrundstück FINr. 1402/33 baurechtlich zulässig?

Ja

Die Variante 1 fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Firsthöhe und Wandhöhe findet.

Die Variante 2 fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Varianten 3 und 4 fügen sich nach Art der baulichen Nutzung, aber nicht nach Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Im maßgeblichen Quartier befindet sich kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe.

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 12 Nein 1

0106 Antrag zur Fällung von vier Bäumen (Thuja, Hemlocktanne, Serbische Fichte, Fichte) in Gauting, Germeringer Straße 16; Fl.Nr. 1422 B23/0078/XV.WP / 44 - unter Vorbehalt -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, vertreten durch Jana Bauroth (Baumgutachten & Baumpflege), mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.10.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet (siehe Auszug Stellungnahme Fachbereich Umweltangelegenheiten).

Auszug Stellungnahme Fachbereich Umweltangelegenheiten:

Die Fichte ist zu fällen, da die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist und zudem die Gefahr besteht, dass durch den Wipfelausbruch ein Befall des Borkenkäfers im Frühjahr droht. Die ebenfalls beantragte serbische Fichte ist nicht als zu erhaltend festgesetzt, so dass diese ohne Genehmigung der Gemeinde gefällt werden kann.

Ja 12 Nein 1

0107 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus in Stockdorf, Wörlveitstraße 2, Fl.Nr. 1656 / 106 - unter Vorbehalt - B23/0069/XV.WP

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Armin Hägele, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.08.2020 und 09.10.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundflächenzahl wird befürwortet, da sich die Überschreitung durch die Anrechnung der Terrassenflächen und Zufahrten ergibt und dies im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wird.

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:

- 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

Hinweis an das Landratsamt:

Es fehlt ein Baumbestandsplan mit entsprechendem Eintrag der Baumschutzmaßnahmen. Die zur Fällung eingetragene Lärche ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt, so dass hier keine Genehmigung der Gemeinde sowie keine Ersatzpflanzung notwendig ist. Für die zwei im Plan eingezeichneten Birken wurde ein gesonderter Fällantrag eingereicht, in dessen Bescheid die Ersatzpflanzungen geregelt werden.

Ja 12 Nein 1

0108 Antrag zur Fällung der Birken Nr. 21 und Nr. 22 in Stockdorf, Wörlveitstraße 2; Fl.Nr. 1656 / 106 B23/0077/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

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

Als Ersatzpflanzung ist an geeigneter Stelle ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.

Ja 13 Nein 0

0109 **Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses (3 WE) mit Büronutzung, vier Garagenstellplätzen und vier offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Frohnloher Straße 3 ff.; Fl.Nr. 190 und 190/5 - BÜROWEG -** **B23/0068/XV.WP**

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

0110 **Bauantrag für die Errichtung eines Austragshauses mit Garage und offenem Stellplatz in Unterbrunn, Hauptstraße 27; Fl.Nr. 1030** **B23/0076/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin, Stefanie Kuhlmeier, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.08.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Unterschreitung der Wandhöhe, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung, Verhältnis Länge zu Breite Hauptbaukörper) und Abweichung von der Lage der Garage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 / UNTERBRUNN.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Unterschreitung der Wandhöhe wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Unterschreitung der Dachneigung, Verhältnis Länge zu Breite Hauptbaukörper und Lage der Garage werden befürwortet. Durch den Anbau der Garage an das Hauptgebäude und die Dachform und -neigung der Garage ist die Integration der Garage und das Verhältnis Länge zu Breite gegeben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung 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. 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:

- 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

0111 Antrag auf Kronenrückschnitt um 3 m der Robinie Nr. 1906 in Gauting, Waldpromenade 4; Fl.Nr. 1422 / 73 B23/0074/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf Kronenrückschnitt der Robinie Nr. 1906 des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 31.08.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Kronenrückschnitts eines „zu erhaltenden“ eingestuftes Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

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).

Ja 13 Nein 0

0112 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen und zwei Doppelgaragen in Königswiesen, Duschlstraße 2 ff.; Fl.Nr. 1223 und 1223/12 - BÜ-ROWEG - B23/0079/XV.WP

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

0113 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Römerschanzweg 3; Fl.Nr. 840 - BÜROWEG - B23/0070/XV.WP

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

0114 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit teilweise erdgeschossigem Büro/Praxis Nutzung und gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 18; Fl.Nr. 719 B23/0071/XV.WP

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Beier mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.09.2020, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja, wenn der Immissionsschutz eingehalten wird. Da sich auf dem Grundstück (Fl.Nr. 719/0) eine Schreinerei befindet, wird zur abschließenden Beurteilung ein Immissionsschutzgutachten notwendig.

2. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Nein.

Das Vorhaben fügt sich nach Art (Büro/Praxis Nutzung + Wohnen) der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das Bauvorhaben erreicht eine Grundfläche von 363 m², eine First- und Wandhöhe von 9,00 m und eine E + 2 Geschossigkeit.

Das Vorhaben fügt sich somit im Zusammenspiel Grundfläche – Geschossigkeit - Firsthöhe nicht in die Umgebungsbebauung ein.

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

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Ja 13 Nein 0

0115 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (14 WE) mit Gewerbeflächen und Tiefgarage (22 Stellplätze) in Gauting, Pippinplatz 4 A, Fl.Nr. 1354 / 8 B23/0080/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der delaossaarchitekten GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Planungsrechtliche Zulässigkeit — Abweichungen vom B-Plan Nr. 50, Gauting

a) *Ist die dargestellte Überschreitung der Baugrenze (siehe Lageplan mit Abstandsflächen) planungsrechtlich zulässig?*

Nein.

b) *Ist eine Überbauung der als GSt dargestellten Fläche mit Hauptgebäude und eingeschossigem Anbau zulässig?*

Nein.

c) *Im B-Plan wird durch eine Abgrenzungslinie der Bereich für eine Geschossigkeit von III + T definiert. Ist eine Überschreitung der Abgrenzungslinie um 158m² planungsrechtlich zulässig?*

Nein. Der angegebene Bezugsfall (Fl.Nr. 540 + 546) hält nach den Unterlagen der Gemeinde die Geschossfläche ein.

d) *Ist eine GFZ-Überschreitung bis zu 1,79 (anstatt 1,0 gem. B-Plan) planungsrechtlich zulässig?*

Nein. Die höchste Abweichung im Bebauungsplangebiet liegt bei einer GFZ von 1,11.

e) *Ist eine eingeschossige, grenzständige, profilgleiche Bebauung an das Grundstück 1356/2, sowie an das Grundstück 1356/4 planungsrechtlich zulässig?*

Nein.

Hinweis an LRA:

Evtl. können hier die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

f) *Die Planung hält die im B-Plan festgelegte Geschossigkeit von III + Terrassengeschoss ein. Ist die vorgeschlagene Unterbrechung des Staffelgeschosses in der Form dreier Zwerchgiebel planungsrechtlich zulässig? Die Zwerchgiebel sind max. 5 m breit und 3m hoch.*

Nein. Durch die Zwerchgiebel wird die Wandhöhe überschritten.

2. **Art der Nutzung**

- a) *Ist die beabsichtigte Nutzung als Mehrfamilienhaus und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss zulässig?*

Ja. Bei der Auswahl der Gewerbeeinheiten ist auf § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zu achten.

3. **Stellplätze**

- a) *Ist die Tiefgaragenzufahrt von der Hildegardstraße zulässig?*

Nein. Laut Bebauungsplan muss die Zufahrt über die Unterbrunner Straße erfolgen.

- b) *Ist die Lage und Ausbildung der im Plan dargestellten Tiefgarage zulässig?*

Nein.

- c) *Ist die Lage und Ausbildung der im Plan dargestellten oberirdischen Stellplätze zulässig?*

Ja.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze, der Abgrenzungslinie verschiedener Geschossigkeiten, der Geschossflächenzahl sowie der Wandhöhe durch die drei Zwerchgiebel nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 / GAUTING.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden berührt. Die Errichtung des Gebäudes führt zu städtebaulichen Spannungen. Es gibt teilweise Befreiungen, die im geringen Ausmaß erteilt wurden, die jedoch nicht zur Unwirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen.

Mit Zulassung der Befreiungen bestünde Nachahmungsgefahr, für alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke. Dies hätte zur Konsequenz, dass die betroffenen Festsetzungen aufgeweicht und ggfs. zukünftig funktionslos würden, mit der Folge, dass das ursprüngliche Planungskonzept zunichte gemacht werden würde.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Im Bauantrag sind entsprechend der Satzung Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Ja 13 Nein 0

0116 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Buchendorf, Am Weiher 14; Fl.Nr. 27 / 5 B23/0072/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.09.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1 (Realteilung)

Das bestehende Grundstück „Am Weiher 14, Gauting“ (FLNR 27/5) soll so realgeteilt werden, dass neben dem Grundstück mit Bestandsgebäude (Hausnummer 14) ein zweites, unbebautes Grundstück im südlichen Teilbereich entsteht.

Ist eine Realteilung des Grundstücks Am Weiher 14 (FLNR 27/5, Gern. Gauting) mit dem Aufteilungsschlüssel 700 m² im südlichen Teilbereich und ca. 852 m² im nördlichen Teilbereich, planungsrechtlich zulässig?

Ja

Frage 2 (Bebauung)

Ist die Bebauung des Grundstücks im südlichen Teilbereich Am Weiher 14 (FLNR 27/5, Gern. Gauting) mit einem Einfamilienhaus planungsrechtlich zulässig?

Ja

Frage 3 (Grundfläche)

Ist die Bebauung des Grundstücks im südlichen Teilbereich Am Weiher 14 (FLNR 27/5, Gern. Gauting) mit einem Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 13,0m x 9,0m planungsrechtlich zulässig?

Ja, zu beachten ist, dass bei der Grundflächenberechnung noch die Flächen für Terrassen, Balkone, Vordächer etc. hinzugerechnet werden müssen.

Frage 4 (Wandhöhe)

Ist die Bebauung des Grundstücks im südlichen Teilbereich Am Weiher 14 (FLNR 27/5, Gern. Gauting) mit einem Einfamilienhaus mit einem Satteldach (< 30°) und einer Wandhöhe von 6,50 m (Traufe) planungsrechtlich zulässig?

Ja

Das Vorhaben entspricht wegen teilweiser Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 / BUCHENDORF.

Da die Baugrenzen im Bebauungsplangebiet teilweise in erheblichem Maße nicht mehr eingehalten sind, wurde mit Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom Oktober 2019 der Bebauungsplan im Hinblick auf die Baugrenzen für obsolet erklärt.

Nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude in den Rahmen der Umgebung ein.

Das Vorhaben entspricht wegen teilweiser Errichtung außerhalb des Bauraumes geringfügiger Überschreitung der Grundfläche nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 / BUCHENDORF.

Es wird ausdrücklich begrüßt, wenn der große Baum südlich des bestehenden Gebäudes erhalten wird.

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.

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.

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
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 12 Nein 1

0117 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentl. Auslegung u. der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB - unter Vorbehalt - Ö/0090/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Frau Schreiber erläutert die Abwägungsvorschläge der Verwaltung im Einzelnen:

Es erfolgen Wortmeldungen von GR Berchtold, GR Jaquet, GRin Köhler, GR Moser, GR Brucker, GR Eck und GR Deschler

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0090) vom 07.10.2020.
2. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:
 - Regierung von Oberbayern
 - Regionaler Planungsverband
 - Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt
 - Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Bodenschutz u. Abfallrecht
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Kreisfachberater für Gartenkultur und Landschaftspflege
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern
 - bayernets GmbH
 - SWM Infrastruktur Region GmbH
 - IHK für München und Oberbayern
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 - Staatliches Bauamt Weilheim
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - AWISTA-Starnberg
 - Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
3. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die von der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße vorgetragenen Anregungen, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.

- Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße in der Fassung des Plandatums 13.10.2020 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Plandatum 13.10.2020) gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 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 9 Nein 4

0118	Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Erweiterung des Geltungsbereichs, zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf und weitere Veränderungssperre im Geltungsbereich	Ö/0108/XV.WP
-------------	---	---------------------

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Sachvortrag: Herr Schwander

Wortmeldungen: GR Jaquet, GR Moser, GRin Klinger, GRin Köhler, GR Dr. Sklarek

Beschluss:

- Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0108) vom 06.10.2020 zum Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße mit Erweiterung des Geltungsbereichs, zustimmender Kenntnisnahme zum Planentwurf und weiterer Veränderungssperre.
- Der Bauausschuss beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fl.Nrn. 598/3, 599, 599/1, 599/2, 599/3, 600, 600/5 und 600/6 zu erweitern.
- Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten ersten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße zustimmend zur Kenntnis.
- Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 192/GAUTING auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Die Gemeinde erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße mit Ausnahme der Fl.Nr. 603/1 mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße

§ 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 der Grundstücke Fl.Nrn. 598/3, 599, 599/1, 599/2, 599/3, 600, 600/5, 600/6, 600/2, 600/4, 601, 602, 603, 603/2, 1390/4, 1390/3 und 642 Tfl. der Gemarkung Gauting.

§ 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.

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

Ja 12 Nein 1

0119 Antrag Fraktion MIFU 82131 vom 23.09.2020 zu Festsetzung naturnaher Gartengestaltung in Bebauungsplänen Ö/0109/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

GR Dr. Sklarek begründet den Antrag:

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass der im Antrag verwendete Begriff „naturnahe Gartengestaltung“ rechtlich unbestimmt ist. Sie führt weiter aus, dass die zuständige Behörde, die Verstöße gegen eine derartige Satzung ahndet, das Landratsamt ist. GRin Klinger regt an, zunächst bis Inkrafttreten der derzeit in Vorbereitung befindlichen Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2021 abzuwarten, um zu prüfen, inwieweit eine Rechtsgrundlage für den Erlass einer Satzung mit dem von MIFÜ beantragten Inhalt vorhanden ist. Die Erste Bürgermeisterin schlägt ergänzend vor, dass bis zu diesem Zeitpunkt die Verwaltung prüft, inwieweit

bei laufenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden kann, dass beispielsweise 2/3 der Freiflächen auf den Baugrundstücken zu begrünen sind. GR Deschler spricht sich dafür aus, dass die Gemeinde mit Erlass einer Satzung warten sollte, bis hierfür eine generelle gesetzliche Regelung vorliegt. GR Moser äußert, dass er die Intention des Antrags unterstützt; er regt den Erlass einer Freiflächengestaltungs-Satzung etwa nach dem Vorbild der betreffenden Satzung der Stadt Erlangen an. Die Erste Bürgermeisterin sagt zu, dass die Verwaltung die gegenwärtigen und künftigen Rechtsgrundlagen für den Erlass der von MIFÜ beantragten Satzung prüfen wird. Es wird daraufhin einvernehmlich vereinbart, dass bis zur Klärung der erörterten rechtlichen Aspekte der von der Fraktion MIFÜ gestellte Antrag ruht.

0120 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

KEINE

09.03.2021

Rainer Härta Nicole Klein
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin