



Niederschrift über die öffentliche 8. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.01.2021
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:10 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 Bauausschusses am 15.12.2020
- 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 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Packstation-Automaten in Gauting, Ammerseestr. 130, Fl.Nr. 1331 / 31 **B23/0125/XV.WP**
 - 5.2 Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen in Gauting, Krapfberg 5; Fl.Nr. 128 **B23/0124/XV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung der Grundschule Stockdorf in Stockdorf, Zugspitzstraße 17; Fl.Nr. 1681 / 5 **B23/0132/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage in Gauting, Max-Klinger-Straße 12; Fl.Nr. 1343 / 7 - nochmalige Behandlung - **B23/0131/XV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Büroanteil und Tiefgarage in Gauting, Germeringer Straße 20; Fl.Nr. 1422 / 10 **B23/0130/XV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für den An- und Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Ledererstraße 15; Fl.Nr. 5 **B23/0122/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens an das bestehende Reihenhäuser in Gauting, Kurt-Huber-Straße; Fl.Nr. 673 / 46 und 673 / 73 **B23/0093/XV.WP**
 - 5.8 Bauvorbescheidsantrag für den Umbau eines bestehenden als Kiosk genehmigten Gebäudes zu einem Cafe in Stockdorf, Bahnstraße 35; Fl.Nr. 1673 / 8 **B23/0127/XV.WP**

- 5.9** Genehmigungsfreistellung für die Nutzungsänderung eines Wohnraumes in einen beratenden Praxisraum für psychologische Beratung für Erziehende in Gauting, Unterbrunner Straße 32; Fl.Nr. 1342 / 7 - BÜROWEG - **B23/0133/XV.WP**
- 5.10** Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Fliederstraße 18; Fl.Nr. 666 **B23/0121/XV.WP**
- 5.11** Bauantrag für die Anbringung eines Schriftzuges "Classic Partner" in Gauting, Julius-Haerlin-Straße 39; Fl.Nr. 924 **B23/0128/XV.WP**
- 5.12** Antrag zur Fällung des Ahorn Nr. 32 in Stockdorf, Himbselweg 10; Fl.Nr. 1727 / 2 - BÜROWEG - **B23/0126/XV.WP**
- 5.13** Antrag zur Fällung einer Birke in Gauting, Max-Klinger-Straße 7; Fl.Nr. 1343 / 92 **B23/0123/XV.WP**
- 5.14** Genehmigungsfreistellung auf Errichtung eines Anbaus und den Umbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Stockdorf, Bennostr. 34; Fl.Nr. 1607 - BÜROWEG - **B23/0119/XV.WP**
- 5.15** Bauantrag für die Errichtung eines Bürocontainers auf dem Werksgelände in Stockdorf, Kraillinger Straße; Fl.Nr. 1667 / 5 **B23/0129/XV.WP**
- 5.16** Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Schallschutzzaunes an der Bahn (Höhe max. 2 m) in Gauting, Hubertusstraße 97; Fl.Nr. 1402 / 12 **B23/0120/XV.WP**
- 6** Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO **Ö/0144/XV.WP**
- 7** Neubau eines Waldorfkindergartens, Tassilostraße 17; Vergabe von Bauleistungen **Ö/0142/XV.WP**
- 8** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0187 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass die Tagesordnungspunkte 5.7 und 5.11 auf die kommende Sitzung des Bauausschusses verschoben werden müssen, da dabei jeweils noch offene Punkte zu klären sind. Der Verschiebung dieser Tagesordnungspunkte wird durch die Mitglieder des Bauausschusses einstimmig zugestimmt.

0188 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 7. Sitzung des Bauausschusses am 15.12.2020

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 7. Sitzung des Bauausschusses vom 15.12.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

GR Moser bittet darum, in die Niederschrift bei dem Tagesordnungspunkt verschiedene öffentliche Angelegenheiten noch aufzunehmen, dass ein Vertreter des Würmtal-Zweckverbands eingeladen wird, um über den Sachstand bei der Wasserversorgung im Verbandsgebiet zu berichten. Die Erste Bürgermeisterin bittet die Mitglieder des Bauausschusses um Handzeichen, ob dieser Ergänzung der Niederschrift zugestimmt wird. Seitens der Mitglieder des Bauausschusses wird einstimmig zugestimmt.

0189 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

0190 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

0191 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Packstation-Automaten in Gauting, Ammerseestr. 130, Fl.Nr. 1331 / 31 B23/0125/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Packstation-Automaten mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.11.2020 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung des Bauraumes und der Grundfläche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136/GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da es sich um geringfügige Überschreitungen handelt, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ja 13 Nein 0

0192 Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen in Gauting, Krapfberg 5; Fl.Nr. 128 B23/0124/XV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Ahel Bergsoy in der Gemeinde Gauting, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.11.2020, wird wie folgt Stellung genommen bzw. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

1. Ist auf dem Grundstück die beabsichtigte Wohnnutzung zulässig?

Ja.

2. Ist die geplante Lage des Gebäudes auf dem Baugrundstück zulässig?

Ja, aber siehe auch Frage 6.

3. Kann auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche von 140m² errichtet werden?

Ja.

4. Ist die im Plan dargestellte Geschossbebauung E+II zulässig?

Ja.

5. Ist eine Wandhöhe WH = 9.0 m planungsrechtlich zulässig?

Ja.

6. Ist im Zuge des Abrisses vom Bestandsgebäude eine archäologische Ausgrabung der Gebäudegrundfläche vorgeschrieben?

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Die Frage ist abschließend durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Starnberg zu beantworten.

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

Ja 11 Nein 2

0193 Bauantrag für den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung der Grundschule Stockdorf in Stockdorf, Zugspitzstraße 17; Fl.Nr. B23/0132/XV.WP 1681 / 5

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Ahel Bergsoy in der Gemeinde Gauting, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.12.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Ja 13 Nein 0

0194 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage in Gauting, Max-Klinger-Straße 12; Fl.Nr. 1343 / 7 B23/0131/XV.WP - nochmalige Behandlung -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Philipp Steller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.11.2020 bzw. 23.12.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der hinteren Baugrenze durch das Schwimmbecken und Gartenhaus sowie durch die Überschreitung der Wandhöhe nicht dem Bebauungsplan Nr. 7 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der hinteren Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Es gibt bereits zahlreiche Bezugsfälle im Plangebiet (Bsp.: Fl.Nr. 1343/4, Fl.Nr. 1343/5, Fl.Nr. 1343/11).

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Wandhöhe gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Überschreitung liegt im Rahmen der zugelassenen Befreiungen im Bebauungsplangebiet (siehe Fl.Nr. 1343/3, 1343/8, 1343/10).

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung 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).

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 im 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 13 Nein 0

0195 Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Büroanteil und Tiefgarage in Gauting, Germeringer Straße 20; Fl.Nr. 1422 / 10 B23/0130/XV.WP

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

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Florian Igl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.12.2020, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 2, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachform, Größe/Anzahl Dachflächenfenster), Errichtung einer Tiefgarage und Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Überschreitung ergibt sich durch die Zufahrten, welche wasserdurchlässig ausgebildet werden und durch das Bestandsnebengebäude.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Abweichung der Gestaltungsvorschriften (Dachform, Größe/Anzahl Dachflächenfenster) wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Der erforderlichen Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für die Errichtung einer Tiefgarage wird zugestimmt. Da es sich um ein sehr schmales Grundstück handelt, kann durch die Errichtung der Tiefgarage eine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes durch Garagen/Carports/Stellplätze verhindert werden. Gleichzeitig wird ein offeneres Erscheinungsbild erhalten und eine nicht wünschenswerte Verkettung von Gebäuden vermieden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Baumfällung wird befürwortet. Der zu fällende Baum ist 1:1 durch einen standortgerechten, heimischen Baum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) oder 18/20 STU, 3x verpflanzt zu ersetzen. Der auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 1422/44 als zu erhaltend eingetragene Baumbestand ist entsprechend den im Freiflächengestaltungsplan Baumschutzmaßnahmen zu schützen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Die Beseitigung der Gehölze darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

Einfriedungen sind in einer Höhe von höchstens 1,30 m als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung auszuführen.

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Bis zu 50 m Abstand zur Bahn muss mit Erschütterungen gerechnet werden. Aus diesem Grund ist bei der Errichtung eines Gebäudes innerhalb dieses Abstandes durch ein Erschütterungsgutachten eines anerkannten Gutachters nachzuweisen, wie hoch die Erschütterungen sind und welche baulichen Maßnahmen die Einhaltung der Kb-Werte möglich ist.

Bei Bauvorhaben oder Anpflanzungen auf den Bereichen der privaten Grundstücke, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie München - Mittenwald realisiert werden sollen, wird empfohlen, die Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, Niederlassung München, zu kontaktieren.

Bei Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgt

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 ab-zupflanzen. 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.

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 10 Nein 3

0196	Bauantrag für den An- und Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Ledererstraße 15; Fl.Nr. 5	B23/0122/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Annette von Czetztritz, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2020, 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).

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

**0197 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens an das bestehende
Reihenhaus in Gauting, Kurt-Huber-Straße; Fl.Nr. 673 / 46 und 673 B23/0093/XV.WP
/ 73**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt wird.

**0198 Bauvorbescheidsantrag für den Umbau eines bestehenden als
Kiosk genehmigten Gebäudes zu einem Cafe in Stockdorf, Bahn- B23/0127/XV.WP
straße 35; Fl.Nr. 1673 / 8**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Walter Koziol, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.11.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Für das Gebäude liegt eine Ursprungsgenehmigung aus dem Jahr 1949 als Kiosk vor. Im Vorfeld eines Antrags auf Nutzungsänderung ist abzuklären, ob mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis besteht.

Besteht mit dem Vorhaben die Nutzung zu einem Café zu ändern aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis?

Ja

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 Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Ja 13 Nein 0

0199	Genehmigungsfreistellung für die Nutzungsänderung eines Wohnraumes in einen beratenden Praxisraum für psychologische Beratung für Erziehende in Gauting, Unterbrunner Straße 32; Fl.Nr. 1342 / 7 - BÜROWEG -	B23/0133/XV.WP
-------------	---	-----------------------

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

0200	Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Fliederstraße 18; Fl.Nr. 666	B23/0121/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Daniel Rohlek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die resultierende GFZ inkl. Anbau liegt bei 0,347, zulässig sind 0,35. Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich hinsichtlich Lage, Maß und Art der baulichen Nutzung, Größe, Höhe und Erschließung auf dem Baugrundstück zulässig?

Nein, da der Anbau außerhalb des Bauraumes liegt.

Überschreitung Baugrenze Westen

Das geplante Bauvorhaben überschreitet die westliche Baugrenze um ca. 5,16 m. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze in Aussicht gestellt werden?

Nein, da die Überschreitung nicht geringfügig ist und die Grundzüge der Planung berührt werden.

Überschreitung Baugrenze Süden

Das geplante Bauvorhaben überschreitet die südliche Baugrenze um ca. 1,49 m. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze in Aussicht gestellt werden?

Ja

Dachneigung

Die Dachneigung ist im Bebauungsplan mit 23° festgesetzt. Der Anbau soll eine Dachneigung von 15° erhalten. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung in Aussicht gestellt werden?

Ja

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (DN) und Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89/GAUTING

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Dachneigung wird zugestimmt, da sich die Überschreitung bestandsbedingt ergibt (Baujahr Bestand 1966).

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Unterschreitung der Dachneigung durch den Anbau wird zugestimmt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich Errichtung außerhalb des Bauraumes wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Überschreitung ist nicht geringfügig. Es gibt zwar einen Bezugsfall, aber dies ist ein erdgeschossiger Wintergarten.

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

Ja 13 Nein 0

0201 **Bauantrag für die Anbringung eines Schriftzuges "Classic Partner" in Gauting, Julius-Haerlin-Straße 39; Fl.Nr. 924** **B23/0128/XV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt wird.

**0202 Antrag zur Fällung des Ahorn Nr. 32 in Stockdorf, Himbselweg 10; B23/0126/XV.WP
Fl.Nr. 1727 / 2 - BÜROWEG -**

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

**0203 Antrag zur Fällung einer Birke in Gauting, Max-Klinger-Straße 7; B23/0123/XV.WP
Fl.Nr. 1343 / 92**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet.

Als Ersatzpflanzung ist in dem Umfeld des ursprünglichen Standortes (+/- 3 m) ein heimischer Baum 1. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen.

Ja 13 Nein 0

**0204 Genehmigungsfreistellung auf Errichtung eines Anbaus und den B23/0119/XV.WP
Umbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Stockdorf, Bennostr. 34; Fl.Nr. 1607 - BÜROWEG -**

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

**0205 Bauantrag für die Errichtung eines Bürocontainers auf dem B23/0129/XV.WP
Werksgelände in Stockdorf, Kraillinger Straße; Fl.Nr. 1667 / 5**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Achim Hoffmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.11.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Nichteinhaltung des Bauraumes und der Art der Nutzung nicht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 59B/STOCKDORF. Allerdings soll die beantragte Nutzung auch nur während der Bauzeit des Entwicklungszentrums erfolgen, sodass diesem Bauantrag zugestimmt werden kann.

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

Ja 13 Nein 0

0206 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Schallschutzzaunes an der Bahn (Höhe max. 2 m) in Gauting, Hubertusstraße 97; Fl.Nr. 1402 / 12 B23/0120/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach dem Antrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2020, wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO **zugelassen**.

Es wird empfohlen, die Lärmschutzwand auf Punktfundamente zu gründen, um das Wurzelwerk der angrenzenden Bäume zu schonen.

Ja 13 Nein 0

0207 Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen- und Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Ö/0144/XV.WP

Sachvortrag durch die Erste Bürgermeisterin und Herrn Härta.

Wortmeldungen: GR Berchtold, GR Moser, GR Eck, GRin Klinger, GR Brucker, GRin Köhler, GR Deschler

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0144) vom 11.01.2021.
2. Der Bauausschuss beschließt folgende

S a t z u n g
über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß
der Abstandsflächentiefe
gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme von

- a) Gewerbegebieten
- b) Kerngebieten
- c) Sondergebieten
- d) Industriegebieten
- e) festgesetzten urbanen Gebieten
- f) dem gesamten Außenbereich nach § 35 BauGB, es sei denn, es handelt sich um Geltungsbereiche nach § 35 Abs. 6 BauGB

§ 2 Maß der Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Gemeindegebiet 1 H, mindestens jedoch 3 m.

²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

³Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. ⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO bei einer Dachneigung von mehr als 70° voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet.

⁵Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und
2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

§ 3 Bebauungspläne

¹In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. ²Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 1.2.2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 Sätze 1 bis 5.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

II. Begründung

Teil A Aufbau und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Gauting nimmt die vom Gesetzgeber bereitgestellte Grundlage nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO in Anspruch, um ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe zu regeln. Die Regelung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO enthält ausweislich der Gesetzesbegründung (Drucksache 18/8547) eine umfassende, an die

Gemeinden gerichtete Ermächtigung, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. Das sich ergebende Maß wird in Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO definiert und ist das Ergebnis der Tiefe der Abstandsfläche und der Hinzurechnung der Höhe von Dächern sowie der Dachgauben, die nicht Satz 5 entsprechen.

Dieses Maß der Abstandsflächentiefe wird wie folgt abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 5 Satz 1 BayBO für den in § 1 definierten Geltungsbereich der Satzung geregelt.

1. Allgemein zu §§ 1 und 2
In der Zusammenschau wird mit dieser Satzung das bisherige Abstands-flächenrecht für den Geltungsbereich der Satzung beibehalten.
2. Zu § 1
§ 1 Buchst. a bis f bezeichnet jene Gebiete, die nicht Teil dieser Satzung sind und innerhalb derer das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO unverändert Anwendung findet.
3. Zu § 2 Sätze 1 und 2
Satz 1 regelt die Tiefe der Abstandsflächen von 1 H. Um ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe H entsprechend der Ermächtigungsgrundlage nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO festsetzen zu können, ist es zwingend, das sog. „16m-Privileg“ zuzulassen. Ohne diese Regelung würde schon ab einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H eine Verschärfung des bisherigen Rechts an den „Schmalseiten“ nach Art. 6 Abs. 6 BayBO a. F. bei Gebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad eintreten. Eine Verschärfung des bisherigen Rechts ist nicht beabsichtigt. Damit verbliebe ohne § 2 Satz 2 lediglich die Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H (ohne die praxisferne Betrachtung von Hundertstel-Stellen). Die Anordnung des § 2 Satz 2 ist daher Voraussetzung für eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO, deren Erlass der Gesetzgeber für Teile des Gemeindegebiets oder das ganze Gemeindegebiet in das gemeindliche Ermessen gestellt hat.
4. Zu § 2 Sätze 3 und 4
Das Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich aus der Tiefe der Abstandsfläche, das in dieser Satzung mit 1 H angeordnet wird, der Höhe von Dächern und Giebelflächen sowie von Dachgauben, die nicht Satz 5 entsprechen, und der Möglichkeit, an zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge 0,5 H im Sinne von § 2 Satz 2 anzusetzen. Die Hinzurechnung der Höhe der Dächer und Giebelflächen und Dachgauben, die nicht Satz 5 entsprechen, wird nach § 2 Sätze 3, 4 und 5 abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO angeordnet. Ohne diese Regelung könnte, auch unter Anwendung von § 2 Satz 2, die Abstandsflächentiefe von 1 H nicht angeordnet werden, da die Folge eine Verschärfung des bisherigen Rechts, die unter Punkt 1 beschrieben ist, auf den „Schmalseiten“ mit einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H gleichermaßen eintreten würde. Das heißt, um die Grundlage nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO „eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H“ ausschöpfen zu können, ist es notwendig, § 2 Satz 2 in Kombination mit § 2 Sätze 3, 4 und 5 anzuordnen.
5. Zu § 2 Sätze 2, 3, 4 und 5
Satz 2 (16 m-Privileg), 3 und 4 (Anrechnung der Dach- und Giebelflächen) sowie Satz 5 (Nichtanrechnung von untergeordneten Gauben) stellen jeweils ein Bemessungskriterium für das sich ergebende Maß der Abstandsflächentiefe dar. Als Ergebnis der Anwendung dieser Regelungen steht für jede Seite eines Gebäudes ein Maß „H“. Sie verändern durch eine Berechnung der angeordneten Tiefe der Abstandsfläche das sich ergebende Gesamtmaß der einzuhaltenden Abstände und sind daher in ihren Anwendungsmöglichkeiten in einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO gleichrangig zu sehen. Im Zusammenwirken mit der Tatsache, dass ohne die Anwendung des § 2

Satz 2 ein abweichendes Maß der in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geregelten Abstandsflächentiefe von 0,4 H ohne eine Verschärfung des bisherigen Rechts nicht möglich ist, folgt, um den Rahmen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO ausschöpfen zu können, die zusätzliche Anordnung der Berechnung nach den Sätzen 3, 4 und 5. Ohne die Sätze 3, 4 und 5 wäre eine Anordnung von 1 H ohne die unerwünschten Folgen, dass bestehenden Gebäuden und Verlängerungen von Baugenehmigungen oder Vorbescheiden genehmigungsrechtliche Hindernisse entgegenstünden, nicht möglich. Die in Satz 5 geregelte Nichtanrechnung der untergeordneten Gauben bedeutet die Beibehaltung des bisherigen Rechts und eine (weitere) geringfügige Veränderung des Maßes H nur in jenen Fällen, in denen die Gauben eine Größe erlangen, die das untergeordnete Maß übersteigen.

Teil B Planungsziele

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient. Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Gauting ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und der Wohnqualität den vorhandenen Bestand zu erhalten.

In der Gemeinde Gauting sind nicht überplante Baugebiete und Gebiete, die nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beurteilen sind, vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich oder vorwiegend über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt. Die Gemeinde Gauting mit ihren Ortsteilen Buchendorf, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn ist von einem übermäßig starken Siedlungsdruck geprägt. Die Ziele „Erhaltung des Ortsbildes, des traditionellen Siedlungscharakters und der Wohnqualität“ wären ohne diese Satzung in der Gemeinde nachhaltig gefährdet.

Aus Umsicht für Gebiete, in denen ein besonders hoher Siedlungsdruck herrscht und dadurch ein stark verkürztes Abstandsflächenrecht zu Auswirkungen führen würde, die den genannten Zielen entgegenstehen würden, hat der Gesetzgeber nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eine umfassende, an die Gemeinden gerichtete, Satzungsermächtigung aufgenommen.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität und des Wohnfriedens erlassen. Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Baugrenzen mit der Maßgabe der Anordnung des (alten) Abstandsflächenrechts festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Ohne eine auf die Gemeindesituation angepasste Festsetzung des Maßes der Abstandsflächentiefe würde sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine ansonsten, über verkürzte Abstände erwirkte, Nach-

verdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Gauting in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im urbanen Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt bzw. der Wohnfrieden ist sichergestellt durch die Abstände zu den Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde Gauting möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke und somit zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Wohnfriedens, der auch die beiden Kriterien „Schutz der Privatsphäre vor unerwünschten Einblick Möglichkeiten“ und „Mithören sozialer Lebensäußerungen in der Nachbarschaft“ (BayVGH Urteil v. 3.12.2014, Az 1 B 14.819) umfasst.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Tiefe der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde Gauting möchte für ihr Gemeindegebiet, ausgenommen der in § 1 Buchst. a bis f gelistete Bereiche, höhere Standards, als vom Gesetzgeber nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgesehen, festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstände auch notwendige Flächen für Kinderspielbereiche und für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, Fahrrädern und natürlich von Kfz ist erfahrungsgemäß in der Gemeinde Gauting groß und jedenfalls auch größer als in der Stadt. Durch die Vergrößerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Gauting ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen den vorhandenen Bestand zu erhalten. In der Gemeinde Gauting sind traditionell nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt. So wird sichergestellt, dass das Gemeindegebiet sich unter Beachtung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßvoll weiterentwickeln kann.

Da nach dem neuen Recht deutlich kürzere Abstände in Kombination einer fehlenden Längenbegrenzung und Seitenanzahlbegrenzung im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO alt somit in der Summe eine Verdichtung, die das Ortsbild und den Wohnfrieden gefährden würden, geregelt sind, entstünden Gebäudeengstellungen, die den von der Gemeinde verfolgten Zielen der Erhaltung des Ortsbildes und der Wohnqualität widersprächen. Der Gesetzgeber hat daher schon vorsorglich solche Gebiete nach Art. 6 Abs. 5a BayBO neu herausgenommen, bei denen aufgrund des hohen Siedlungsdrucks zu erwarten ist, dass Gebäudeengstellungen, die den Zielen, Erhalt des Ortsbildes und des Wohnfriedens (siehe Gesetzesbegründung zu Art. 6 Abs. 5a BayBO neu) widersprechen, entstünden. Der übermäßige Siedlungsdruck und damit verbundene Bauweisen, die weder das Ortsbild noch den Wohnfrieden berücksichtigen, waren Ausschlag für die Sonderregelungen für größere Städte (der Gesetzgeber geht zurecht davon aus, dass in Gebieten jenseits des außergewöhnlich hohen Siedlungsdrucks negative Auswirkungen weniger zu erwarten sind, da überschaubare Bodenpreise und weniger leicht verkäufliche oder vermietbare Objekte von allein zu größeren als den gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeabständen führten oder führen werden). Das heißt, das neue Abstandsflächenrecht entfaltet seine Wirkung nur in den (wenigen) Regionen der umliegenden Verdichtungsräume der Großstädte. Die gleiche Situation wie in großen Städten gilt für die Gemeinden des Landkreises Starnberg (die Nähe zur Landeshauptstadt und die sehr gute ÖPNV- und MIV-Anbindung sowie die hochqualitative Wohnumgebung sind der Grund, weshalb sich die Thematik nicht anders als in München darstellt).

Aus den genannten Gründen entscheidet sich die Gemeinde Gauting, den in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eröffneten Rahmen von 1 H auszuschöpfen. Um in diesem Zuge keine Verschärfung der bisherigen Abstandsflächenvorschriften zu generieren, sind die in § 2 aufgenommenen Sätze 2 bis 5 jeweils unabdingbar.

Die Geltung der Satzung bezieht sich auf Gebiete, in denen eine Wohnnutzung von bestimmtem Gewicht zulässig ist. Sie sichert damit grundsätzlich für Wohnnutzungen eine ausreichende Wohnqualität. Daher hat die Satzung in § 1 Gebiete ausgenommen, in denen mit keiner oder mit untergeordneter Wohnnutzung zu rechnen ist. In Gewerbe-, Kern-, und Industriegebieten findet sich in der Regel nur ein auf spezielle, teilweise eingeschränkte Wohnformen festgelegter Nutzerkreis, dessen Anspruch auf Wohnqualität im Lichte der Gebietskategorie zu sehen ist. Diese Wohnnutzungen unterscheiden sich grundlegend von den sonstigen Wohnnutzungen. In Sondergebieten und in festgesetzten urbanen Gebieten richten sich die Abstände nach der Nutzung oder dem planerischen Willen der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung der Tiefe der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) und das sich aus Art. 6 Abs. 4 BayBO ergebende Maß (Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO) soll in diesen Gebieten, sofern keine weitergehenden Regelungen in den hierfür vorgesehenen Bebauungsplänen gefasst wurden, gelten. Im gesamten Außenbereich finden sich andere Voraussetzungen bezüglich der Wohnqualität und des Wohnfriedens als im Innenbereich. Die in der Regel nachbarschaftslose oder nachbarschaftsreduzierte Form des Wohnens mit regelmäßig großzügigen angrenzenden Freibereichen bedarf keiner größeren Abstände. Ausgenommen hiervon sind Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, deren Verdichtung nach Innen vorwiegend über das Abstandsflächenrecht gesteuert wird. Somit werden die Geltungsbereiche der Satzungen „Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Stockdorf“ und „Satzung nach § 35 Abs. 6 für den Ortsteil Gauting“ vergleichbar mit dem Geltungsbereich dieser Satzung behandelt.

Die Gemeinde Gauting bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von neuen Außenbereichsflächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung nachgekommen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen, wie die bewusste nach städtebaulichen Kriterien beabsichtigte Verkürzung der Gebäudeabstände in bestimmten Bebauungsplangebieten. In Bezug auf das Maß der Regelung der Abstandsflächentiefen hat sich die Gemeinde im Wesentlichen am bisherigen Abstandsflächenrecht orientiert, da dieses nach ihrer Auffassung eine ausreichende Wohnqualität sicherte. Ihr ist dabei bewusst, dass in Bezug auf die Berechnung der Abstandsflächentiefen Änderungen bezüglich der Anrechnung der Dachgauben eingeführt werden und es daher nicht zur identischen Fortgeltung des bisherigen Abstandsflächenrechts insgesamt kommt.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet, ausgenommen der in § 1 Buchst. a bis f genannte Bereiche, anzuordnen. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld des Erlasses dieser Satzung mit der im Gemeindegebiet bestehenden Baustruktur befasst. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Das vorrangige Ziel einer Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll generell im Geltungsbereich dieser Satzung verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Daher richtet sich der Bereich, der in dieser Satzung geregelt werden soll, nicht nach Siedlungsstrukturen und Bauweisen, sondern nach den Wohnnutzungen und nach dem Ziel, eine ausreichende Wohnqualität und die Sicherstellung des Wohnfriedens für diese Wohnbereiche zu erreichen.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Beibehaltung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Rein vorsorglich ist § 3 Satz 2 aufgenommen worden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Festsetzung der Abstandsflächen (abweichend des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 a. F.) in Bebauungsplänen, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, stets einen Rückgriff auf die zur 1. öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne geltenden, gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften bedingen. Das beschließende Gremium der Gemeinde hat im Lichte der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelung die betreffenden Bebauungspläne gebilligt. Eine dynamische Verweisung auf die seit 01.02.2021 geltende BayBO würde den Planungswillen der Gemeinde eventuell unterlaufen. Sollte sich jedoch die Auffassung, dass ein Verweis im Bebauungsplan auf die BayBO ohne die Angabe ihres Fassungsdatums bzw. ohne eine diesbezügliche Ausführung in der Begründung eine Anwendung der BayBO zum Zeitpunkt der jeweiligen Entscheidung bedingt, durchsetzen, greift § 3 Satz 2. Nur aufgrund dieser Überlegungen soll diese Satzung auch für Bebauungspläne gelten, die vor dem 01.02.2021 die Geltung der Abstandsflächenvorschriften unabhängig von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a. F. festsetzten. Die am 01.02.2021 durch Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft tretende Abstandsflächenverkürzung soll für diese Bebauungspläne nicht zum Tragen kommen. Für Bebauungspläne, die selbst eigene Abstandsflächentiefen festsetzen, bleibt es bei diesen Festsetzungen.

Ja 12 Nein 1

0208 **Neubau eines Waldorfkindergartens, Tassilostraße 17; Vergabe von Bauleistungen** **Ö/0142/XV.WP**

Sachvortrag: Frau Ait

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0142/XV. WP vom 30.12.2020.
2. Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Landschaftsbauarbeiten (GALA-Bau), Vergabenummer GALA, an den Bieter ldf. Nr. 1 mit einer Bruttoauftragssumme von **74.811,27€** zu vergeben, da Bieter ldf. Nr.1 das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat und geeignet ist den Auftrag fach- und termingerecht auszuführen.
Ein Nachlass von 2% wurde gewährt und wird auf die Schlusszahlung angewendet.

Ja 13 Nein 0

0209 **Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

1. Errichtung Wohn- u. Geschäftshaus am Bahnhofplatz / Bahnhofstraße in Gauting
GR Moser fragt, ob es zutrifft, dass das derzeit in Bau befindliche Wohn- u. Geschäftshaus am Bahnhofplatz / Bahnhofstraße in Gauting vom Unternehmen Sontowski an einen anderen Investor verkauft worden ist. Die Erste Bürgermeisterin bestätigt dies und erläutert, dass die Wohnungen im Objekt auch künftig in einer Hand bleiben werden.

2. Sanierung Fußgängerunterführung am Bahnhof in Gauting

GR Moser schlägt vor, anlässlich der derzeit laufenden Sanierung der Fußgängerunterführung am Bahnhof in Gauting bei der Deutschen Bahn anzufragen, ob beim Aufgang am Bahnweg wenigstens Schienen oder ähnliches in die Treppe eingebaut werden könnten, um z.B. dann die Treppe mit einem Kinderwagen benutzen zu können. Die Erste Bürgermeisterin sagt zu, den Vorschlag an die DB mit der Bitte um Prüfung weiterzugeben.

3. Einmündung Grubmühlerfeldstr. am Hauptplatz in Gauting

GR Moser führt aus, dass die an der Einmündung der Grubmühlerfeldstraße am Hauptplatz in Gauting in der Fahrbahn eingebauten Induktionsschleifen bei Überfahung von Radfahrern nicht reagieren. Er schlägt vor, prüfen zu lassen, ob dort eine Möglichkeit besteht, zusätzlich Sensoren z. B. an der Ampel anzubringen, um so auch für Radfahrer an der Einmündung die Auslösung einer Grünphase zu gewährleisten. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine Prüfung zu.

4. Patchway-Anger

GRin Köhler äußert, dass die Bezeichnung „Patchway-Anger“ im Englischen negative Assoziationen mit dieser Örtlichkeit auslösen könnte. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass diese Benennung auf einen Beschluss des Gemeinderats zurückgeht und sich nur auf das Gebiet des Bebauungsplans bezieht. Die Benennung einer Straße sei damit nicht verbunden.

5. Förderung von Geothermie im Gemeindegebiet

GRin Köhler bittet um Darstellung des Sachstands bei der geplanten Förderung von Geothermie. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass über die Fortschritte bei den Planungen zur Geothermie-Förderung im Umwelt-, Energie und Verkehrsausschuss berichtet werden wird. Für das künftige Wohngebiet am Patchway-Anger müsste eine Zwischenlösung geplant werden, bis die Versorgung mit Geothermie sichergestellt ist.

6. Marterl im Unterbrunner Holz

GR Berchtold berichtet, dass er von einem Gilchinger Bürger darüber informiert worden ist, dass ein Marterl im Unterbrunner Holz daran erinnert, dass dort im Jahr 1920 der damalige Bürgermeister von Unterbrunn verunglückt ist.

11.03.2021

Schriftführer

Julia Döring
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin