



Niederschrift über die öffentliche 11. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.03.2021
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:30 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, kleiner Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 10. Sitzung des Bauausschusses am 02.03.2021
- 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 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Holzhauses mit Doppelcarport in Buchendorf, Neurieder Straße 1; Fl.Nr. 4 **B23/0158/XV.WP**
 - 5.2 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Zwerchgiebeln in Stockdorf; Heimstraße 42; Fl.Nr. 1637 / 5 - Büroweg - **B23/0159/XV.WP**
 - 5.3 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Zwerchgiebeln in Stockdorf; Roseggerstraße 3; Fl.Nr. 1637 / 27 - Büroweg - **B23/0160/XV.WP**
 - 5.4 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz in Stockdorf; Heimstraße 34; Fl.Nr. 1634 / 3 - Büroweg - **B23/0164/XV.WP**
 - 5.5 Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses im Erdgeschoss und Errichtung von zwei Schleppgauben in Gauting, Max-Klinger-Straße 51/2; Fl.Nr. 1343 / 36 - Büroweg - **B23/0161/XV.WP**
 - 5.6 Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit vier offenen Stellplätzen in Gauting, Lärchenstraße 5, Fl.Nr. 1343 / 100 **B23/0162/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Nutzungsänderung ehemaliger Schulungsräume in eine kieferorthopädische Praxis in Gauting, Am Würmufer 3; Fl.Nr. 719 / 3 **B23/0163/XV.WP**

- 6** Gemeindeeigenes Gebäude Krapfberg 5; Gauting; Antrag der Fraktion **O/0140/XV.WP**
MiFÜ 82131 über Durchführung einer Ortsbesichtigung
- 7** Bebauungsplan Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen **O/0179/XV.WP**
den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und
„Am Buchet“; Verlängerung der Veränderungssperre
- 8** Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hang- **O/0184/XV.WP**
straße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung ge-
mäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- 9** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Fr. Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 11. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0264 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0265 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 10. Sitzung des Bauausschusses am 02.03.2021

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 10. Sitzung des Bauausschusses vom 02.03.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0266 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

0267 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Rathausbetrieb am Gründonnerstag, 01.04.2021

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass aufgrund der aktuellen Bund-Länder-Beschlüsse, nach denen dieses Jahr der Gründonnerstag, 01.04.2021 ein offizieller Ruhetag sein soll, an dem alle Behörden geschlossen bleiben, die Rathausverwaltung die für diesen Tag bereits vergebenen Termine verlegt; ein Teil der Termine wird bereits am Mittwoch, 31.03. abgearbeitet werden.

2. Tiefgarage beim Pfarrzentrum St. Benedikt

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass die Pfarrverwaltung von St. Benedikt in einem Schreiben an die Gemeinde darüber informiert, dass die Tiefgarage des Pfarrzentrums St. Benedikt demnächst bis voraussichtlich Ende August 2021 wegen Sanierung nicht benutzbar sein wird. Über den konkreten Beginn der Sanierungsarbeiten wird noch durch Aushänge informiert werden.

3. Pferdekot auf öffentlichen Straßen

Die Erste Bürgermeisterin bezieht sich auf eine Anfrage von GR Knappe aus der letzten Sitzung des Bauausschusses bezüglich der Zuständigkeit für die Beseitigung von Pferdekot auf öffentlichen Straßen. Sie erläutert hierzu folgendes:

Bundeseinheitlich gilt § 32 StVO (Straßenverkehrsordnung). Dieser besagt, dass auf öffentlichen Straßen Verschmutzungen verboten und zu beseitigen bzw. kenntlich zu machen sind, wenn sie eine Gefährdung oder Erschwerung des Verkehrs bewirken. Nach Verwaltungsvorschrift gilt dies auch für Tierkot. Eine solche Gefährdung oder Erschwerung ist bei Tierkot gegeben, denn insbesondere bei Nässe kann sich ein rutschiger Schmierfilm bilden.

Muss der Kot entfernt werden, geschieht dies grundsätzlich auf Kosten des Verantwortlichen. Geringfügige Behinderungen bleiben allerdings außer Betracht. Es kommt also auf die Größe des Haufens (Verschmutzungsausmaß) und seine Lage (Position, Bedeutung, Nutzung der Straße) an. Eine konkrete Erschwerung bzw. Gefährdung des Verkehrs ist aber nicht erforderlich. Der Reiter kann zwar die Ausscheidung nicht verhindern, seiner Beseitigungspflicht tut dies allerdings keinen Abbruch. Das Gesetz verlangt nicht eine sofortige, sondern eine unverzügliche Beseitigung, so dass der Reiter zum Stall zurückreiten kann, um dann mit geeignetem Werkzeug dem Haufen zu Leibe zu rücken. Diese Reinigungspflicht entfällt nur bei Feldwegen oder Privatwegen.

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

0268 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Holzhauses mit Doppelcarport in Buchendorf, Neurieder Straße 1; Fl.Nr. 4 B23/0158/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu der Bauvoranfrage nach den Plänen der Antragsteller mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.02.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass die Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

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

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

0269 **Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Zwerchgiebeln in Stockdorf; Heimstraße 42; Fl.Nr. 1637 / 5 - Büroweg - B23/0159/XV.WP**

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

0270 **Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Zwerchgiebeln in Stockdorf; Roseggerstraße 3; Fl.Nr. 1637 / 27 - Büroweg - B23/0160/XV.WP**

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

271 **Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilien-**
hauses mit Garage und offenem Stellplatz in Stockdorf; Heimstra- **B23/0164/XV.WP**
ße 34; Fl.Nr. 1634 / 3 - Büroweg -

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

272 **Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung des bestehenden**
Einfamilienhauses im Erdgeschoss und Errichtung von zwei **B23/0161/XV.WP**
Schleppgauben in Gauting, Max-Klinger-Straße 51/2; Fl.Nr. 1343 /
36 - Büroweg -

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

273 **Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit vier offenen** **B23/0162/XV.WP**
Stellplätzen in Gauting, Lärchenstraße 5, Fl.Nr. 1343 / 100

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

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Alpei Martin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.02.2021, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

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

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) und Überschreitung des Bauraumes mit dem Hauptgebäude um ca. 12 m² und Überschreitung des Bauraumes durch die Terrassen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GRZ 1 wird befürwortet, da die Überschreitung aufgrund der Terrassenflächen zustande kommt und diese im Bebauungsplan nicht geregelt sind.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung des Bauraumes im Nordosten durch das Hauptgebäude und im Süden durch die Terrassen wird nicht befürwortet. Es gibt keinen Bezugsfall im Bebauungsplangebiet. Die Terrassen sind nicht untergeordnet.

Der Bauraum ist groß genug, um die maximal festgesetzte Grundfläche darin unter bringen zu können. Die Terrassen sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig.

Eine Realteilung des Grundstücks ist aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m² nicht möglich.

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 beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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

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 6 Nein 7

274 Bauantrag für die Nutzungsänderung ehemaliger Schulungsräume in eine kieferorthopädische Praxis in Gauting, Am Würmufer 3; B23/0163/XV.WP Fl.Nr. 719 / 3

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Barth Andreas, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.02.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Ja 13 Nein 0

275 **Gemeindeeigenes Gebäude Krapfberg 5; Gauting; Antrag der Fraktion MiFÜ 82131 über Durchführung einer Ortsbesichtigung** **Ö/0140/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Begründung des Antrags durch GR Dr. Sklarek.
Wortmeldungen: GR Berchtold, GRin Köhler, GRin Klinger, GR Moser

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage (Drucksache Ö 0140) der Verwaltung vom 03.12.2020.
2. Der Bauausschuss beschließt, dass eine Vorortbesichtigung des Hauses Krapfberg Nr. 5 unter Teilnahme eines Gutachters stattfindet. Dieser erklärt die Möglichkeiten einer Sanierung bzw. erläutert, ob eine Sanierung sowohl aus baustatischen als auch finanziellen Gründen möglich bzw. sinnvoll ist.

Ja 13 Nein 0

276 **Bebauungsplan Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“; Verlängerung der Veränderungssperre** **Ö/0179/XV.WP**

Sachvortrag Herr Härta
Wortmeldungen: GR Moser, GRin Köhler

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0179) zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“.
2. Der Bauausschuss beschließt die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ mit folgendem Inhalt:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, 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), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist, eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-

Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ mit folgendem Inhalt:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die mit ortsüblicher Bekanntmachung am 04.04.2019 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

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

Gauting, den xx.xx.2021

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin



**Änderung
BP Nr. 461 GAUTING - Ost**

(BP Nr. 46-71 GAUTING - Ost für einen Teilbereich
zwischen den Straßen „Obstgartenweg“, „Büden dortel Straße“,
„Sulthausstraße“ und „Am Bichet“)

Gauting, den xx.xx.2021

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossene Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Ja 13 Nein 0

277 **Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Ö/0184/XV.WP Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sachvortrag Herr Härta

Wortmeldungen: GR Moser, GR Berchtold, GR Jaquet, GRin Köhler, Frau Eberhardt

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0184) vom 16.03.2021 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ja 12 Nein 1

278 **Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

Sachvortrag im nichtöffentlichen Sitzungsteil

GR Berchtold fragt an, warum der im nichtöffentlichen Sitzungsteil vorgesehene Sachvortrag nicht im öffentlichen Teil stattfinden kann. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass bei der zu behandelnden Thematik Eigentumsrechte betroffen sind.

22.04.2021

Schriftführer

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin