GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 18. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 05.10.2021
Beginn:	19:15 Uhr
Ende	21:05 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
2	Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 17. Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2021	
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	Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage in Stockdorf, Alpenstraße 14; Fl.Nr. 1730	**B23/0252/XV.WP**
5.2	Bauvorbescheidsantrag für den Abbruch und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Kreuzweg 23; Fl.Nr. 1728 / 22	**B23/0253/XV.WP**
5.3	Isolierte Befreiung für den Rückschnitt eines Walnuss-Baumes in Königswiesen, Duschlstraße 8; Fl.Nr. 1223 / 9	**B23/0272/XV.WP**
5.4	Bauvorbescheidsantrag für den Rückbau der bestehenden Schwimmhalle, Teilung des Grundstücks und Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten mit Flachdach und einer Duplexgarage mit vier Stellplätzen in Gauting, Ammerseestr. 27; Fl.Nr.370 / 4	**B23/0265/XV.WP**
5.5	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und Tiefgarage in Gauting, Römerstraße 31; Fl.Nr. 1336 / 38	**B23/0263/XV.WP**
5.6	Antrag zur Fällung der Rot-Buche Nr. 131 in Gauting, Bergstraße 72; Fl.Nr.1388 / 6 - Büroweg -	**B23/0269/XV.WP**
5.7	Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport in Gauting, Hildegardstr. 36 A; Fl.Nr.470 / 24	**B23/0267/XV.WP**
5.8	Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport in Gauting, Hildegardstraße 36; Fl.Nr.470 / 97	**B23/0266/XV.WP**

5.9	Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Elektrozaungeräts für Kleintiere (hier: Katzen) in Gauting, Feldstraße 18; Fl.Nr. 1940 / 6	**B23/0270/XV.WP**
5.10	Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Sichtschutzes (200 cm Breite x 180 cm Höhe) aus Cortenstahlelementen in Stockdorf, Mitterweg 49A; Fl.Nr. 1685 / 4	**B23/0271/XV.WP**
5.11	Bauvorbescheid für die Errichtung eines Wohnheims für Auszubildende in Stockdorf, Heimstraße 17; Fl.Nr. 1596	**B23/0268/XV.WP**
5.12	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit sechs offenen Stellplätzen in Gauting, Hubertusstraße 97; Fl.Nr. 1402 / 12	**B23/0254/XV.WP**
6	Bebauungsplan Nr. 46-2 B/GAUTING für einen Bereich zwischen Frühlingstraße und Schrimpfstraße; Satzungsbeschluss	**Ö/0272/XV.WP**
7	Bebauungsplan Nr. 45-2/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für das Grundstück Kobellstraße 1, Fl.Nrn. 1636/9 + 1636/10; Satzungsbeschluss	**Ö/0273/XV.WP**
8	Verschiedene öffentliche Angelegenheiten	

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 18. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0453 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0454 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 17. Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2021

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 17. Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 12 Nein 0

0455 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

0456 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der Mobilfunkbetreiber Telefonica die Gemeinde mit einem Schreiben darüber informiert, dass die auf dem Grundstück Starnberger Straße 21 A bestehende Mobilfunksendeanlage für die künftige Breitbandnutzung erweitert werden soll.

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

0457 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage in Stockdorf, Alpenstraße 14; Fl.Nr. 1730 **B23/0252/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Markus Mehwald mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.09.2021, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Anzahl der Dachflächenfenster), Entfernung der Tiefgaragenrampe zur Straßenbegrenzungslinie (< 5m), Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes und Pflanzung zu weniger Bäume nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf.

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

Der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anzahl und der Größe der lichten Glasfläche für Dachflächenfenster kann entsprochen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese Festsetzung zwischenzeitlich überholt ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Entfernung der Tiefgaragenrampe zu Straßenbegrenzungslinie wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Freiflächengestaltung wird nicht befürwortet, siehe Stellungnahme Umwelt.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällung des als erhaltend festgesetzten Baumes wird befürwortet; siehe Stellungnahme Umwelt.

<u>Stellungnahme Umwelt vom 24.09.2021:</u>

Im Bebauungsplan Nr. 55/Stockdorf ist ein Baum als zu erhaltend sowie ein weiterer Baum als zu pflanzend eingezeichnet.

Durch das vorliegende Bauvorhaben muss der zu erhaltende Baum gefällt werden. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Fällung wird zugestimmt, da bei Erhalt des Baumes das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann. Der Baum ist 1:1 durch einen heimischen Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) in max. drei Metern Entfernung zu ersetzen. Der Freiflächengestaltungsplan entspricht nicht den Vorgaben im Bebauungsplan, da gemäß Punkt 6 Grünordnung zum einen nur heimische Gehölze gepflanzt werden dürfen, zum anderen ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dies entspricht bei einer Grundstücksfläche von 1.399 qm sieben Bäumen. Diese wurden nicht nachgewiesen. Das Vorhaben wird in der derzeit vorliegenden Form naturschutzfachlich abgelehnt.

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 11 Nein 1

0458 Bauvorbescheidsantrag für den Abbruch und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Kreuzweg 23; B23/0253/XV.WP Fl.Nr. 1728 / 22

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Dipl. Ing Jan Esslinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.09.2021, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Maß der Nutzung nach § 34 Bau GB:
Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Grundfläche von 160 m^2 und einer Firsthöhe von 8,85 m planungsrechtlich zulässig?

Ja, aber Terrassen, Vordächer und Balkone müssen ebenfalls bei der Berechnung der Grundfläche 1 berücksichtig werden.

2. Wird der Situierung des Baukörpers und der Doppelgarage im Bauraum (siehe Plan) zugestimmt?

Ja

3. Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen: Das Vorhaben überschreitet die nördliche Baugrenze um 3,50 m. Kann für das Bauvorhaben eine isolierte Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze um 3,50 m in Aussicht gestellt werden?

Ja

Begründung:

Im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks ist der Abstand des im geltenden Bebauungsplan , Bpl.Nr. 55/Stockdorf festgelegten Baufensters zum Stammfuß der im Süd/Osten platzierten alten Linde (Baum 4 im Plan) nach Einschätzung des Baumsachverständigenbüros TREECONSULT zu gering, um den Baum erhalten zu können, siehe Anlage. Das bestehende Baufenster sollte deshalb zum Schutz der Linde um 3.50 m nach Norden verschoben werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes im Norden um 3,50 m nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, siehe Stellungnahme FB Umwelt.

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

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (von einem Gartenbauarchitekten) beizufügen.

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

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB
- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Ja 13 Nein 0

0459 Isolierte Befreiung für den Rückschnitt eines Walnuss-Baumes in Königswiesen, Duschlstraße 8; Fl.Nr. 1223 / 9 **B23/0272/XV.WP**

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

Beschluss:

Von dem Antrag auf Rückschnitt der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.08.2021, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Rückschnitts eines *„zu erhaltenden“* festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet. Die im Antrag dargestellten Schnittmaßnahmen sind zu ungenau angegeben, zudem fehlt die Stellungnahme eines Baumgutachters, welcher die Auswirkungen auf den Baum beurteilt.

Ja 12 Nein 1

0460 Bauvorbescheidsantrag für den Rückbau der bestehenden Schwimmhalle, Teilung des Grundstücks und Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten mit Flachdach und einer Duplexgarage mit vier Stellplätzen in Gauting, Ammerseestr. 27; Fl.Nr.370 / 4 **B23/0265/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Karolina Maria Ringer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.09.2021, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist das in dem beigefügten Plan dargestellte Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?
   Wohngebäude: GR:155m^2/GF:310m^2/WH:5,84m/FH:5,84m

   Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche findet (GR Bestand + Neubau ca. 459 m²).

2. Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um eine Grenzbebauung (Schwimmhalle) direkt an den Nachbarn Flur Nr.: 370/1, sowie das bestehende Hauptgebäude (Fl.Nr.: 370/4). Kann die neue Bebauung ebenfalls als Grenzbebauung an beide Gebäude ausgeführt werden?

   Kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die Abstandsflächen werden kritisch gesehen.

3. Kann der Neubau, analog Bestand mit einem Flachdach geplant werden?

   Ja, Flachdach ist möglich

4. Kann das Grundstück, wie im Lageplan dargestellt, geteilt werden? Bestehende Grundstücksgröße: 1079m^2 - neue Grundstücksgröße, die bebaut wird: ca. 418m^2

   Ja

5. Kann die Fällung der bestehenden Bäume an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (Fl.Nr.: 370) für die Errichtung einer Wohnbebauung in Aussicht gestellt werden?

Ja

Das Vorhaben 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 Grundfläche findet.

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

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

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB
- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern (das eigene Grundstück, wie auch die Nachbargrundstücke betreffend) 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.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

<u>Die Gemeinde empfiehlt:</u>

- 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

0461 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und Tiefgarage in Gauting, Römerstraße 31; Fl.Nr. 1336 / 38 **B23/0263/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Brucker, GRin Derksen, GR Berchtold

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Manfred Poppe Manfred, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.08.2021, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Frage 1: Ist das in den Planzeichnungen dargestellte Gebäude mit Satteldach nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja

Erläuterungen:
Es wird auf die beiliegenden Berechnungen hingewiesen, die nachweisen, dass die gern. § 17 BauNV zulässigen Obergrenzen deutlich unterschritten werden.
Die Firsthöhen der umliegenden Gebäude weisen Werte von 10,40 bis 13,50 m auf (- beantragt wird 10,80 m).
Für die Beurteilung nach § 34 BauGB sollten insbesondere die Vergleichsobjekte Fl.Nr. 1343/21 (Römerstr. 41- 43) und Fl.Nr. 1346/27 (Tassilostr. 42- 44) herangezogen werden, die hinsichtlich des Absatzes 1 vergleichbare Kriterien aufweisen; siehe Fotos und Katasterauszug als Anlage.
Ersatzweise wird auf Absatz **3a** des Gesetzes hingewiesen, dessen Ziffern 2. und 3. hier angewendet werden können.

Frage 2: Ist das als Planungs-Alternative bei unveränderter Grundfläche dargestellte Gebäude mit Pultdach nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Wandhöhe findet.

Die Variante 1 fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Variante 2 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 Wandhöhe findet.

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

0462 Antrag zur Fällung der Rot-Buche Nr. 131 in Gauting, Bergstraße 72; Fl.Nr.1388 / 6 - Büroweg - B23/0269/XV.WP

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

0463 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport in Gauting, Hildegardstr. 36 A; Fl.Nr.470 / 24 B23/0267/XV.WP

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

0464 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport in Gauting, Hildegardstraße 36; Fl.Nr.470 / 97 B23/0266/XV.WP

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

0465 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Elektrozaungeräts für Kleintiere (hier: Katzen) in Gauting, Feldstraße 18; Fl.Nr. 1940 / 6 B23/0270/XV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.08.2021, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO nicht zugelassen.

Der Zaun übt auf alle Lebewesen eine verscheuchende, ggf. sogar schädigende Wirkung aus.

Das bereits bestehende Elektrozaungerät ist zu entfernen.

Ja 13 Nein 0

0466 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Sichtschutzes (200 cm Breite x 180 cm Höhe) aus Cortenstahlelementen in Stockdorf, Mitterweg 49A; Fl.Nr. 1685 / 4 **B23/0271/XV.WP**

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

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.09.2021, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO zugelassen.

Der Sichtschutz widerspricht mit der Höhe von 1,80 m der gemeindlichen Einfriedungssatzung (max. 1,30 m hoch und nur Holz-, Metall- und Maschendrahtzäune und keine geschlossene, wandartige Wirkung).

Die erforderliche Befreiung von der Einfriedungssatzung kann befürwortet werde, da der Sichtschutz lediglich aus max. zwei Elementen besteht, von der Straße aus nicht in Erscheinung tritt und das Ortsbild somit nicht beeinträchtigt wird.

Ja 13 Nein 0

0467 Bauvorbescheid für die Errichtung eines Wohnheims für Auszubildende in Stockdorf, Heimstraße 17; Fl.Nr. 1596 **B23/0268/XV.WP**

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Schätzler Architekten GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.09.2021, gestellten Frage wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1. Ist der geplante Neubau des Wohnheims mit 16 Einzelzimmern – wie dargestellt – planungsrechtlich zulässig?

   Nein, das Bauvorhaben liegt komplett außerhalb des Bauraumes im vorgesehenen Grünflächenanteil

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes (im vorgesehenen Grünflächenanteil) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 / Stockdorf

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

Stellungnahme Umwelt vom 24.09.2021:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 28/Stockdorf ist eine Übergangszone zum Landschaftsschutzgebiet an der rückwärtigen Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 m zu erhalten. In dieser Übergangszone darf es zu keiner Flächenversiegelung bzw. Geländeveränderung kommen, um den Wurzelraum des Eichenhainbuchen-Hangwaldes des Landschaftsschutzgebietes „Forst Kasten“ nicht zu beeinträchtigen. Die vorgelegte Planung liegt in dieser Übergangszone, so dass dieser in der vorliegenden Form naturschutzfachlich nicht zugestimmt werden kann.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (von einem Gartenbauarchitekten) beizufügen.

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

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB
- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Ja 13 Nein 0

0468 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit sechs offenen Stellplätzen in Gauting, B23/0254/XV.WP Hubertusstraße 97; Fl.Nr. 1402 / 12

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Heike Hauser, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.09.2021, wird ablehnend Kenntnis genommen.

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

Das geplante Bauvorhaben (ZFH) 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 findet.

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

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

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB
- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

Vor Abriss des Gebäudes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange (Lebensstätten von Gebäudebrütern) dem Abriss entgegenstehen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern (das eigene Grundstück, wie auch die Nachbargrundstücke betreffend) 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.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

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

0469 Bebauungsplan Nr. 46-2 B/GAUTING für einen Bereich zwischen Frühlingstraße und Schrimpfstraße; Satzungsbeschluss Ö/0272/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0272 der Verwaltung vom 16.09.2021.

2. Der Bauausschuss fasst den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf Nr.46-2 B/GAUTING für einen Bereich zwischen Frühlingstraße und Schrimpfstraße.

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Ja 11 Nein 1

0470 Bebauungsplan Nr. 45-2/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für das Grundstück Kobellstraße 1, Fl.Nrn. 1636/9 + 1636/10; Satzungsbeschluss Ö/0273/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0273 der Verwaltung vom 16.09.2021.

2. Der Bauausschuss fasst den Satzungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45-2 /STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für das Grundstück Kobellstraße 1, Fl.Nrn. 1316/9 und 1636/10.

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Ja 12 Nein 1

0471 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Fahrradabstellmöglichkeiten im oberen Abschnitt der Bahnhofstraße in Gauting
GR Moser regt an, im oberen Abschnitt der Bahnhofstraße zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten einzurichten. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass bereits geplant ist, vor den Anwesen Bahnhofstr. 9 und Hubert Deschler-Str. 1 Fahrradständer in der Ausführung, wie sie bereits beim Bosco vorhanden sind, installiert werden sollen.

2. Tempo 30 in der Bahnhofstraße in Gauting
GR Moser fragt an, wann die Tempo 30-Beschilderung im oberen Abschnitt der Bahnhofstraße erfolgen wird. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass aufgrund der Nahtstellenregelung die Zuständigkeit für die Geschwindigkeitsregelung in der oberen Bahnhof-

straße beim Landratsamt liegt. Das Landratsamt sieht für diesen Bereich der Bahnhofstraße die Funktion einer Hauptverkehrsachse, für die Tempo 50 zu gelten hat. Darauf hat das Landratsamt auch bereits im Zuge der Erstellung des Gesamtverkehrskonzepts hingewiesen. Die Erste Bürgermeisterin erklärt weiter, dass in diesem Abschnitt der Bahnhofstraße durch den auf dem Fahrstreifen in Richtung Einmündung Ammerseestraße vorgesehenen Radschutzstreifen eine optische Verengung der Fahrbahn gegeben sein wird, die zu einer Verlangsamung der Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer beitragen soll. GR Moser bittet darum, die Stellungnahme des Landratsamts in dieser Sache zu veröffentlichen. Die Erste Bürgermeisterin teilt mit, dass das Landratsamt über eine derartige Veröffentlichung entscheiden muss.

3. Weitere städtebauliche Entwicklung im Bahnhofsareal Gauting
GRin Derksen fragt nach dem Zeitplan bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Bahnhofsareal. Die Erste Bürgermeisterin erinnert daran, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bereich des Hotel Simon mit umgebenden Grundstücken existiert. Da darüber hinaus keine aktuellen Beschlüsse durch die gemeindlichen Gremien gefasst worden sind, besteht hierzu kein konkreter Zeitplan.

25.10.2021

Schriftführer:

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung