



## Niederschrift über die öffentliche 24. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.03.2022  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 20:38 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 23. Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2022
- 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 von vier Wohngebäuden mit zwölf Wohneinheiten, zwölf Carports und acht offenen Stellplätzen in Gauting, Am Gockelberg 21, Fl.Nrn. 1081/1, 1081/2 und 1081/3 **B23/0324/XV.WP**
  - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz in Gauting, Parkstraße 45 B; Fl.Nr. 470 / 56 östl. Tfl. Haus 2 **B23/0337/XV.WP**
  - 5.3 Isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Terrassen in Gauting, Paul-Hey-Straße 8, Fl.Nr. 460 / 28 **B23/0326/XV.WP**
  - 5.4 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung außerhalb der Baugrenzen und an zwei Grundstücksgrenzen in Gauting, Duschstraße 11, Fl.Nr. 1224 / 14 **B23/0325/XV.WP**
  - 5.5 Genehmigungsfreistellung für eine Wohnraumerweiterung an der bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Frühlingstraße 72; Fl.Nr. 862 / 1 - Büroweg - **B23/0341/XV.WP**
  - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für den Ausbau des Dachgeschosses, zwei Varianten in Gauting, Ammerseestr. 102; Fl.Nr. 1337 / 8 **B23/0327/XV.WP**
  - 5.7 Bauantrag für die Errichtung einer Kfz-Werkstatt in Gauting, Am Handwerkerhof; Fl.Nr. 1328 / 13 **B23/0339/XV.WP**

- 5.8** Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung des bestehenden Doppelhauses zu einer inklusiven Wohneinheit durch 2-geschossigen Holzanbau mit behindertengerechter Außentreppe in Unterbrunn, Am Hang 17; Fl.Nr. 414 / 4 **B23/0329/XV.WP**
- 5.9** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz in Gauting, Parkstraße 45 C; Fl.Nr. 470 / 56 westl.Tfl. Haus 1 **B23/0338/XV.WP**
- 5.10** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage, Carport und Stellplätzen und Neubau einer Garage in Gauting, Hildegardstraße 10; Fl.Nr. 1356 / 6 **B23/0340/XV.WP**
- 5.11** Bauantrag für die Errichtung einer zweiseitigen Großfläche, Werbung und allgemeine Produktinformationen in Stockdorf, Kraillinger Straße 6; Fl.Nr. 1537 / 8 **B23/0336/XV.WP**
- 5.12** Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einem Doppelcarport und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Planegger Straße 11 A; Fl.Nrn. 775 / 14 und 775 / 3 (Doppelcarport) **B23/0331/XV.WP**
- 5.13** Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Fahrradschuppen in Stockdorf; Heimstraße 51; Fl.Nr. 1637 / 7 -Büroweg- **B23/0330/XV.WP**
- 5.14** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnheims in Stockdorf, Heimstraße 17; Fl.Nr. 1596 **B23/0335/XV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 46-7/GAUTING für einen Teilbereich zwischen den Straßen Obertaxetweg, Buchendorfer Straße, Sultanshöhe und Am Buchet; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung gem. § § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 4a Abs. 3 BauGB **Ö/0317/XV.WP**
- 7** Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 - 23; zustimmende Kenntnisnahme **O/0339/XV.WP**
- 8** Bebauungsplan südliche Junkersstraße; Antrag der SPD-Fraktion vom 02.02.2022 **O/0349/XV.WP**
- 9** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Einzelgarage und je einem Außenstellplatz in Gauting, Junkersstraße 13; Fl.Nr. 1445 / 31 **B23/0328/XV.WP**
- 10** Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße; Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans und zustimmende Kenntnisnahme **O/0337/XV.WP**
- 11** 54. Änderung des Flächennutzungsplans für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg in Buchendorf - Einleitung des Verfahrens **O/0340/XV.WP**
- 12** Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg - Einleitung des Verfahrens **Ö/0341/XV.WP**
- 13** Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern; ergänzende Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde **Ö/0350/XV.WP**
- 14** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Zweiter Bürgermeister Dr. Jürgen Sklarek eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 24. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **0582 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Der zweite Bürgermeister Herr Dr. Sklarek stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

### **0583 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 23. Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2022**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 23. Sitzung des Bauausschusses vom 08.02.2022 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 12 Nein 0**

### **0584 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

### **0585 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

1. Erweiterung der Sendeanlagen am Mobilfunk-Standort Stockdorf, westlich der Bahnlinie  
Der Zweite Bürgermeister berichtet, dass der westlich der Bahnlinie in Stockdorf bestehende Mobilfunk-Standort um einen 5G-Sender erweitert werden soll.
2. Erweiterung der Sendeanlagen am Mobilfunk-Standort Danziger Straße 2 in Gauting  
Der Zweite Bürgermeister berichtet, dass beabsichtigt ist, den bestehenden Mobilfunk-Standort Danziger Straße 2 in Gauting um einen 5G-Sender zu erweitern.
3. Fällung der Kastanie am Bahnhofplatz / Kino in Gauting  
Der Zweite Bürgermeister bezieht sich auf eine Anfrage von GR Rindermann und führt zu der Fällung der Kastanie am Bahnhofplatz beim Kino folgendes aus: Die Kastanie am Bahnhof wurde 2021 im Rahmen des Pflegevertrages dreimal von dem externen Baumpfleger Herrn Klima kontrolliert. Nachdem sich der Zustand der Kastanie in den vergangenen Monaten immer weiter verschlechtert hat und aufgrund der massiven Absterbeprozesse die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet war, wurde die Kastanie bei der letzten Regelkontrolle im Januar 2022 auf die Liste der zu fällenden Bäume aufgenommen. Aufgrund der Tatsache, dass die Kastanie an einem von Menschen hochfrequen-

tierten Platz steht und im März die Vogelschutzzeit beginnt, wurde die Kastanie in der letzten Februarwoche gefällt. Für den externen Baumpfleger bot sich ein eindeutiges Bild. Die Kastanie wies einen sehr hohen Anteil abgestorbener Kronenbestandteile auf und war durch Fäulnisprozesse bereits stark geschwächt. Die Baumart Kastanie weist ein sehr schlechtes Abschottungsverhalten auf. Das bedeutet, dass sie sich gegen Eindringlinge, wie Pilze oder Bakterien, schlecht zur Wehr setzen kann. Die Grenzzonen zwischen Fäulnis- und gesunden Zonen können nicht gehalten werden, so dass es zu einem Fortschreiten der Fäulnis und somit zum Absterben des Baumes kommt. Es ist geplant eine Ersatzpflanzung im Herbst 2022 auszuführen.

---

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

---

**0586 Bauantrag für die Errichtung von vier Wohngebäuden mit zwölf Wohneinheiten, zwölf Carports und acht offenen Stellplätzen in B23/0324/XV.WP Gauting, Am Gockelberg 21, Fl.Nrn. 1081/1, 1081/2 und 1081/3**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Giacomo Nüsslein, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Die Erschließung ist nicht gesichert (fehlendes Leitungsrecht).

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

Stellungnahme Umwelt:

An das Grundstück mit der Flurnummer 1081/1 Gem. Gauting grenzt westlich und nördlich ein dichter Gehölzbestand an. Dieser ist biotopkartiert und im Landschaftsschutzgebiet aufgenommen. Bei den Bauarbeiten ist ein entsprechender Schutzabstand einzuhalten, die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen herangezogen werden.

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke 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-Baumpfleger unbedingt anzuwenden.

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.

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 0**

**0587 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz in Gauting, Parkstraße 45 B; Fl.Nr. 470 / 56 östl. Tfl. B23/0337/XV.WP Haus 2**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Helmut Maurer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.02.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass noch zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

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

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Eine Abweichung gem. § 6 der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

Stellungnahme Umwelt:

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke 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.

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.

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 2**

**0588 Isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Terrassen in Gauting, Paul-Hey-Straße 8, Fl.Nr. 460 / 28 B23/0326/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek  
Wortmeldung: GRin Wenzel

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung von zwei Terrassen mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.02.2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung der Terrassen, teilweise außerhalb des Bauraumes, nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 / Gauting.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Terrassen städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

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.

**Ja 12 Nein 0**

**0589 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung außerhalb der Baugrenzen und an zwei Grundstücksgrenzen in B23/0325/XV.WP Gauting, Duschstraße 11, Fl.Nr. 1224 / 14**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stellplatzüberdachung mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.02.2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Carports außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 176 / Gauting.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Die Errichtung eines Carports an anderer Stelle ist auf dem Grundstück nicht möglich.

Stellungnahme Umwelt:

Die Stellplatzüberdachung sollte auf Punktfundamenten errichtet werden, um die auf den Nachbargrundstücken befindlichen Bäume und Sträucher möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke 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.

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.

**Ja 11 Nein 1**

**0590 Genehmigungsfreistellung für eine Wohnraumerweiterung an der bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Frühlingstraße 72; B23/0341/XV.WP Fl.Nr. 862 / 1 - Büroweg -**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Büroweg: zur Kenntnis**

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Wolfram Frank, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.02.2022, wurde am 21.02.2022 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

**0591 Bauvorbescheidsantrag für den Ausbau des Dachgeschosses, zwei Varianten in Gauting, Ammerseeestr. 102; Fl.Nr. 1337 / 8 B23/0327/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Vladislav Ahmakov, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.02.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

1. Welche der beiden Varianten wird bauordnungstechnisch zugelassen?

Bauplanungsrechtlich wird für beide Varianten das Einvernehmen erklärt.

Die Vorhaben entsprechen wegen Überschreitung der Grundfläche 1 und Unterschreitung der Dachneigung (Var. 1) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170/ Gauting.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der Grundfläche 1 wird befürwortet, da die Überschreitung bestandsbedingt ist und an der Grundfläche nichts verändert wird.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Unterschreitung der Dachneigung bei der Variante 1 wird zugestimmt. Entgegen den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind ausnahmsweise bei Erneuerung des Dachs wieder die bestehende Dachform und Dachneigung zulässig.

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 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.

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 0**



**0592 Bauantrag für die Errichtung einer Kfz-Werkstatt in Gauting, Am Handwerkerhof; Fl.Nr. 1328 / 13 B23/0339/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Bernd Georg Haumayr, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.02.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 / Gauting.

Umwelt

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.

Einfriedungen sind bis max. 1,60 m Höhe mit 10 cm Abstand zum Boden 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 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.

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 0**

**0593 Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung des bestehenden Doppelhauses zu einer inklusiven Wohneinheit durch 2-geschossigen Holzanbau mit behindertengerechter Außentreppe in Unterbrunn, Am Hang 17; Fl.Nr. 414 / 4 B23/0329/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek  
Wortmeldung: GRin Derksen

## **Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Constanze Höpner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.02.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

### **1. Abweichung von DIN 18065 gemäß Art. 81a Abs. 1 Satz 2 BayBO**

Kann einer Abweichung von dem in der DIN 18065 geforderten Schrittmaß von Treppen, die in der BayTB 04'2021 nicht ausgeschlossen wird und die die allgemeinen Anforderungen des Art 3 Satz 1 BayBO erfüllt, nach Art 81a BayBO von Seiten der Gemeinde zugestimmt werden?

*Bauordnungsrecht*

### **2. Frage Bauausschuss zu Variante 1 (Treppe im Osten):**

Kann einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 31 Abs 2 BauGB in Bezug auf den vorgegebenen Bauraum im Osten des Anbaus zur Errichtung einer einläufigen, behindertengerechten, auf die Nutzerin zugeschnittenen Treppe von Seiten der Gemeinde zugestimmt werden?

*- Nein, da Grundzüge der Planung und die nachbarlichen Belange berührt werden*

### **3. Frage Bauausschuss zu Variante 2 (Treppe im Norden):**

Kann einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 31 Abs 2 BauGB in Bezug auf den vorgegebenen Bauraum im Norden des Anbaus zum Anbau einer einläufigen Treppe mit Rampe bis 60cm Höhe ab OK Gelände entlang der Fassade im Osten von Seiten der Gemeinde zugestimmt werden?

*Ja*

### **4. Frage Bauausschuss zu Variante 2 (Schleppgaube im Norden):**

Kann einer Befreiung vom Punkt 5.8 des Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 31 BauGB zum Einbau einer kleinen Schleppgaube als Zugang im 1.0G -ohne den eine Treppe im Norden nicht funktioniert- von Seiten der Gemeinde zugestimmt werden?

*Ja*

Die Vorhaben entsprechen wegen Überschreitung der Grundfläche 1, Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, Überschreitung der Baugrenzen nach Osten (Var. 1) und nach Norden (Var. 2) durch die Außentreppe und Errichtung einer Schleppgaube nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 / Unterbrunn.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Überschreitung der Grundfläche 1 wird bei beiden Varianten befürwortet. Die Sondersituation der Familie erfordert einen Anbau. Die Überschreitung der Grundfläche kommt hauptsächlich durch die Außentreppe und die Rampe zustande.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wird befürwortet. Es handelt sich hier um eine Sondersituation der Familie und nicht um Errichtung einer weiteren Wohneinheit / Einliegerwohnung. Ein Konflikt mit dem Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen nach Osten wird nicht befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden berührt, da der seitliche Abstand zu den angrenzenden Nachbarn maßlich festgeschrieben ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Überschreitung der nördlichen Baugrenze wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und nachbarliche Belange nicht berührt werden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Errichtung einer Schleppgaube wird befürwortet, da es sich um eine untergeordnete Gaube handelt die lediglich als Zugang zum 1. Obergeschoss dient.

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 zur Straße hin abzupflanzen. Die freie Aufstellung von Fertigbetonboxen ist unzulässig.

Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

#### Die Gemeinde empfiehlt:

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

**Ja 12 Nein 0**

**0594 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz in Gauting, Parkstraße 45 C; Fl.Nr. 470 / 56 westl.Tfl. B23/0338/XV.WP Haus 1**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Helmut Maurer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.02.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass noch zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

Die Vorgaben des genehmigten Bauvorbescheids werden weitgehendst eingehalten.

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

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es werden keine Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Eine Abweichung gem. § 6 der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

### Umwelt

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke 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.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

### 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**

**0595 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage, Carport und Stellplätzen und Neubau einer Garage in B23/0340/XV.WP Gauting, Hildegardstraße 10; Fl.Nr. 1356 / 6**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek  
Wortmeldung: GR Berchtold

## **Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.02.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

### **I.**

Ist zum Zweck der Bebauung mit einem Doppelhaus (zusätzlich zum Bestandsbaukörper) die Realteilung des genannten Grundstücks zulässig?

*Nein, da die Grundstücksgröße für ein Doppelhaus 900 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten darf.*

### **II.**

Ist die Bebauung des vorderen Grundstücks (nach Teilung) mit einem Doppelhaus mit einer Breite von 12 m und einer Länge von 13 m (siehe Zeichnung im Anhang) planungsmäßig zulässig?

*Nein, siehe Antwort zu Frage I.*

Die sich hieraus ergebende Grundfläche beträgt 156 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der Grundfläche des Bestandsbaukörpers (112 m<sup>2</sup>, entnommen aus dem Original Bauplan) resultiert formell eine Überschreitung der Gesamtgrundfläche um 48 m<sup>2</sup> (entspricht 21,9%). Der erhaltenswerte Bestandsbaukörper Baujahr 1924, als Teil der Gautinger Villenkolonie, entspricht jedoch per se nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes und steht einer zeitgemäßen Nutzung des restlichen Grundstückes nach Satzung entgegen. Die Schaffung eines Präzedenzfalls ist in diesem Fall nicht gegeben, da sich der historische Bestand einem Vergleich mit zeitgenössischen Bauten entzieht. Schließlich dürfen auch in anderen Ortsteilen der Gemeinde historische Bauten nach § 34 nicht als Vergleichsobjekte für Umgebungsbebauung herangezogen werden. Die Grundzüge der städtebaulichen Vorgaben bleiben bei dieser Aufteilung erhalten. Die Baugrenze und Abstandsflächen werden eingehalten.

### **III.**

Ist die Ausführung des Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen zulässig?

*Nein, siehe Antwort zu Frage I.*

Dies führt für das Doppelhaus zu einer Geschossfläche von 312 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der Geschossfläche des Bestandsobjekts von 224 m<sup>2</sup> resultiert eine Überschreitung der Gesamtgeschossfläche von 86 m<sup>2</sup> (entspricht 19,2%). Die traufseitige Wandhöhe von 6,5 m sowie die geplante Dachneigung von 20° entspricht dem Bebauungsplan. Für diesen Punkt wird die gleiche Argumentation wie unter Punkt II angeführt.

### **IV.**

Ist der Bau eines Carports angrenzend an DHH 2 (siehe Zeichnung) zulässig? Aufgrund der Maßkette ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenze. Der allgemeine Mindestabstand von 3 m des Carports zur Grundstücksgrenze wird jedoch eingehalten.

*Nein, nur zulässig als offener Stellplatz mit allseits offenen leichten Holz- oder Stahlkonstruktionen*

## V.

Dem Altbestand zugehörig soll gemäß Satzung eine Garage innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Aufgrund der bestehenden Fenster an der angrenzenden Hauswand ist ein Abstand von zwei Metern zwischen Haus- und Garagenwand vorgesehen (siehe Zeichnung). Die Garage wird entlang der Grundstücksgrenze geplant. Aus der Grenzlinie parallel zu den Baukörpern ergibt sich eine Grundstücksaufteilung von 651 m<sup>2</sup> (Grundstück mit Altbestand) und 811 m<sup>2</sup> (Grundstück mit Doppelhaus). Dies entspricht einer Unterschreitung der Mindestgrundstücksfläche für ein Doppelhaus von 89 m<sup>2</sup> (9,9%).

Kann in diesem Fall eine Befreiung von der Mindestgrundstücksgröße erfolgen? In unmittelbarer Nachbarschaft, nord-westlich angrenzend an das Grundstück (Flurstücke 1356/5 + 1356/44 sowie 1356/42 + 1356/43), sind zwei Doppelhäuser auf vergleichbaren Grundstücksflächen geplant. Direkt südlich angrenzend befindet sich ein Ensemble aus vier Einzelhäusern, bei denen die Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup> um jeweils 10% unterschritten wird und die aus der gemein-gültigen Satzung ausgenommen sind (Fl. Nrn. 1345/30, 1354/31, 1354/6 und 1354/28).

*Nein, die angegebenen Bezugsfälle liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets (§ 34 BauGB) bzw. sind von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> ausgenommen.*

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche (GR), der Geschossfläche (GF), und der Überschreitung der Zahl der Wohnungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 / GAUTING.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche und der Geschossfläche werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Auf einigen Grundstücken liegen zwar die Grundflächen über den Werten, die der Bebauungsplan im Nachhinein festsetzt, hier handelt es sich aber um Bestandsgebäude.

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

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147-1 / GAUTING.

### Stellungnahme Umwelt:

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1356/6 Gem. Gauting sind drei Bäume und ein Grenzbaum im Bebauungsplan Nr. 147/Gauting als zu erhaltend festgesetzt. Dies und die Festsetzung, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, ist bei Stellung eines Bauantrages zu beachten. Es ist ein Baumbestandsplan/Freiflächengestaltungsplan mit entsprechendem Baumschutz einzureichen.

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 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.

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 der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 129) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder 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 0**

---

**0596    Bauantrag für die Errichtung einer zweiseitigen Großfläche, Werbung und allgemeine Produktinformationen in Stockdorf, Kraillinger Straße 6; Fl.Nr. 1537 / 8    B23/0336/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

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

Das Vorhaben entspricht wegen Aufstellung einer Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 / Stockdorf.

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

Das Vorhaben entspricht wegen einer freistehenden Werbeanlage mit allgemeinen Produktinformationen (Stätte der Leistung nicht erkennbar) nicht der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.02.2015.

Eine Ausnahme gemäß § 2 Nr. 1 C wird nicht gestattet.

Umwelt

Keine naturschutzfachliche Stellungnahme nötig.

gez. Thiel

**Ja 12 Nein 0**

**0597 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einem Doppelcarport und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Planegger Straße 11 A; Fl.Nrn. 775 / 14 und 775 / 3 (Doppelcarport) B23/0331/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek  
Wortmeldung: GRin Wenzel

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Walter Höfler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.02.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

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

Stellungnahme Umwelt:

Vor dem Abriss der Bestandsgebäude ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke 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.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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**



**0598 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Fahrradschuppen in Stockdorf; Heimstraße 51; Fl.Nr. 1637 / 7 Büroweg B23/0330/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek  
Wortmeldung: GR Platzer

**Büroweg:** *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Hans-Peter Meyer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.02.2022, wurde am 16.02.2022 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

**0599 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnheims in Stockdorf, Heimstraße 17; Fl.Nr. 1596 B23/0335/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek  
Wortmeldung: GRin Derksen, GR Platzer, GR Berchtold, GRin Wenzel

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Walter Schätzler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.01.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Variante 1 (Aufstockung):

1. Ist der geplante Neubau des Wohnheims mit 13 Einzelzimmern – wie dargestellt – als Aufstockung des bestehenden Verbindungsbaus planungsrechtlich zulässig?

*Ja, wenn die Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.*

**Ja 12 Nein 0**

Variante 2 (Abbruch Sporthalle und Neubau Wohnheim):

1. Ist der geplante Neubau des Wohnheims mit 22 Einzelzimmern – wie dargestellt – planungsrechtlich zulässig?

*Nein*

2. Kann ein Überschreitung der Gebäudehöhe von ca. 10 cm gegenüber dem Bebauungsplan – zur Schaffung der erforderlichen Raumhöhen der Bewohnerzimmer – im Zuge einer Abweichung vom Bebauungsplan genehmigt werden?

*Nein*

3. Ist der Abbruch der Sporthalle für den Neubau des Wohnheims für Auszubildende zulässig?

*Nein*

Das Vorhaben (Var. 1) entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28/Stockdorf. Die Abstandsflächenvorschriften entsprechen nicht der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021.

Das Vorhaben (Var. 2) entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit, der Wandhöhe und der abweichenden Bauweise nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28/Stockdorf.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Als Bauweise für den rückwärtigen Bauraum mit einer max. Wandhöhe von 6,0 m ist eine eingeschossige Hallenbauweise festgesetzt.

Das Baugrundstück ist an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze durchgehend in einer max. Höhe von 1,30 m mit einem dicht hinterpflanzten, sockellosen Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun einzufrieden.

An der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen unzulässig.

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.

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 1 Nein 11**

**0600** **Beb.plan Nr. 46-7/GAUTING f. einen Teilbereich zw. d. Straßen Obertaxetweg, Buchendorfer Straße, Sultanshöhe u. Am Buchet; Abwägung üb. d. Anregung. aus d. öff. Ausl. u.d. Bet. d. Behörden Ö/0317/XV.WP u. sonst. Träger öff. Belange ; Beschl. ern. öff. Auslegung**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0212) zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING für einen Teilbereich zwischen den Straßen Obertaxetweg, Buchendorfer Straße, Sultanshöhe und Am Buchet. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING in der Fassung vom 09.11.2021, der einschließlich Begründung der Beschlussvorlage Ö 0317 beigefügt ist, wird zur Kenntnis genommen.
3. Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sind, wie in der Begründung dargestellt, keine vorgebracht worden.
4. Die von Seiten der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 46-7/GAUTING für einen Teilbereich zwischen den Straßen Obertaxetweg, Buchendorfer Straße, Sultanshöhe und Am Buchet werden entsprechend den Ausführungen in der Begründung dieser Beschlussvorlage berücksichtigt
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen.
6. Der Bebauungsplan Nr. 46-7/GAUTING für einen Teilbereich zwischen den Straßen Obertaxetweg, Buchendorfer Straße, Sultanshöhe und Am Buchet ist einschließlich seiner Begründung mit den heute beschlossenen Änderungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Ja 12 Nein 0**

---

**0601    Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11    Ö/0339/XV.WP  
- 23; zustimmende Kenntnisnahme**

Sachvortrag: Herr Schwander

Wortmeldungen: GR Berchtold, GR Platzer, GRin Nothaft, GR Jaquet

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0339 der Verwaltung vom 28.02.2022.
2. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING, südliche Junkersstraße Hausnrn. 11 – 23.  
Der städtebaulich erhaltenswerte Baumbestand wird im Bebauungsplan aufgenommen.
3. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, eine Erhöhung der festzusetzenden Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet zu prüfen, um städtebaulich unerwünschte Grundstücksteilungen zu vermeiden.

4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens nachdem der städtebauliche bedeutsame Baumbestand aufgenommen wurde.

GR Platzer während Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

**Ja 11 Nein 0**

---

**0602    Bebauungsplan südliche Junkersstraße; Antrag der SPD-Fraktion    Ö/0349/XV.WP  
vom 02.02.2022**

GRin Dr. Wenzel erklärt, dass sie den Antrag der SPD-Fraktion zurückzieht, da in dem von Herrn Schwander vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans für die Junkersstraße die im SPD-Antrag formulierten Anliegen bereits berücksichtigt werden.

---

**0603    Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilien-  
häusern mit je einer Einzelgarage und je einem Außenstellplatz in    B23/0328/XV.WP  
Gauting, Junkersstraße 13; Fl.Nr. 1445 / 31**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Bernt Spengler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.01.2022, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1. Ist das Konzept wie dargestellt und beschrieben möglich?

*Nein*

2. Ist das Konzept mit einer Traufhöhe von 6,05 m ab GOK (Referenzhöhen 1445/51- Tassilostr. 20) möglich?

*Im Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt, gemessen ab dem natürlichen Gelände.*

3. Ist das Konzept mit einer Firsthöhe von 8,35 m ab GOK möglich?

*Nein*

4. Ist das Konzept mit einem Flachdach möglich?

*Nein*

5. Ist das Konzept mit je einer Einzelgarage und einem Außenstellplatz wie dargestellt möglich?

*Nein*

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 194 / Gauting. Die Mindestgrundstücksgröße für das Haus Nord wird nicht eingehalten und die Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> wird überschritten.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht erteilt.

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, Geschossigkeit und Firsthöhe 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 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.

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 0**

**0604    Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße; Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans und zustimmende Ö/0337/XV.WP Kenntnisnahme**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0337) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1599/2, 1599/4, 1599/5, 1600, 1600/1 sowie 1601/5 der Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße.
4. Ziel der Änderung ist, den seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße fortentwickelten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gauting gerecht werden zu können. Mit dieser Änderung werden die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung (Begrenzung der Flächenversiegelung und flächeneffiziente zweistöckige Bebauung) geschaffen. Auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sollen ermöglicht werden, wenn die Grundstücksgröße die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zulässt.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme aller der Gemeinde Gauting durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten sowie die Kosten für eventuell erforderliche Gutachten und Untersuchungen ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Die Kostenübernahme wurde bereits vorab schriftlich per E-Mail zugesichert.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf einschließlich Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/STOCKDORF östlich der Heimstraße zustimmend zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

**Ja 11 Nein 1**

---

**0605 54. Änderung des Flächennutzungsplans für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg in Buchendorf - Einleitung des Ö/0340/XV.WP Verfahrens**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0340) vom 21.02.2022 zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 136 (Gemarkung Buchendorf) zu ändern (siehe Lageplan). Ziel ist, die Voraussetzungen für die bereits mit einem Vorbescheidsantrag abgefragte Umnutzung in eine Garten- und Landschaftsbaufirma mit Betriebswohnung sowie die Errichtung eines Folienzelts zu schaffen.
3. Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

4. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

**Ja 12 Nein 0**

---

**0606 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg - Einleitung des Verfahrens** **Ö/0341/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache 0341) vom 21.02.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im Lageplan schwarz umrandeten Bereich den Bebauungsplan Nr. 13/BUCHENDORF aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 136, Gemarkung Buchendorf. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg“.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF ist, die Voraussetzungen für die bereits mit einem Vorbescheidsantrag abgefragte Umnutzung in eine Garten- und Landschaftsbaufirma mit Betriebswohnung sowie die Errichtung eines Folienzelt (ca. 8 x 12 m) zu schaffen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren nach BauGB durchzuführen.

**Ja 12 Nein 0**

---

**0607 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern; ergänzende Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde** **Ö/0350/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0350) vom 01.03.2022.
2. Der Bauausschuss fasst in Ergänzung zu der Beschlussfassung aus der Sitzung vom 08.02.2022 zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern folgenden Beschluss:

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgelegten landesplanerischen Rahmenbedingungen für eine flächendeckende Nutzung elektrisch betriebener, senkrecht startender und landender Fluggeräte sind wie folgt zu ergänzen, um die landesweite Nutzung dieser Technologie auch tatsächlich zuzulassen (Ergänzungen in **fetter** Schrift):

Ergänzung zu Kapitel 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur:

(G) Die Vernetzung und Auslastung der Verkehrsträger soll durch bauliche Maßnahmen, **den Aufbau entsprechender Infrastrukturen für neue Mobilitätsformen** und den Einsatz neuer Technologien gesteigert werden.

Ergänzung zur Begründung von Kapitel 4.1.1 (B):

Während die Verkehrsinfrastruktur..... Dazu sollen die Erprobung und der Einsatz neuer Mobilitätsformen wie z.B. von Stadtseilbahnen oder elektrisch betriebenen, senkrecht startenden und landenden Fluggeräten unterstützt werden. Sie sollen **als zusätzliche umweltfreundliche und emissionsarme Verkehrsart** den öffentlichen Personennahverkehr **und andere existente Verkehrsträger** ergänzen und stärken. **Der Aufbau und die Zulassung der für diese neuen Mobilitätsformen benötigten Infrastruktur ist vorrangig zu ermöglichen.**

Einfügung eines neuen Absatzes zu Beginn oder am Ende des Kapitels 4.5 „Ziviler Luftverkehr“:

(Neu:) **Besonders lärmarme, elektrisch starten und landende Senkrechtfluggeräte sowie deren Landeplätze stellen für den Flugbetrieb auf Sonderflughäfen sowie bei der Genehmigung von Verkehrslandeplätzen einen Ausnahmetatbestand dar, sofern sie auf Grundlage innovativer Technologien signifikant sicherer und leiser als Helikopter sind.**

Einfügung eines neuen Absatzes in der Begründung zu 4.5.5 (B):

(Neu:) **Die Anlage von Landeplätzen für den Betrieb neuer Mobilitätsformen, wie z.B. von besonders lärmarmen, elektrisch startenden und landenden Senkrechtfluggeräten, soll flächendeckend ermöglicht werden.**

Ja 11 Nein 1



---

**0608 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

KEINE

31.03.2022

Schriftführer:

Frau Klein  
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende:

Dr. Jürgen Sklarek  
Zweiter Bürgermeister