



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 26. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.05.2022
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:22 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 25. Sitzung des Bauausschusses am 05.04.2022
- 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 eines Einfamilienhauses mit Garage und einem offenen Stellplatz, sowie die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Frühlingstraße 100; Fl.Nr. 1919 **B23/0359/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Zugspitzstraße 11; Fl.Nr. 368 **B23/0357/XV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus; Umbau u. Sanierung mit Aufdachdämmung; Rückbau eines bestehenden Balkons; Errichtung eines Vorbaus als neuer Eingang; Nutzungsänderung bestehender Kiosk in unbeheiztes Gartenhaus in Stockdorf, Waldstraße 7; Fl.Nr. 1676 / 4 **B23/0352/XV.WP**
 - 5.4 Bauvorbescheidsantrag für den Dachausbau am bestehenden Bestandsgebäude in Stockdorf, Bennostr. 12; Fl.Nr. 1681 /13 **B23/0361/XV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung einer Gewerbehalle in Gauting, Am Handwerkerhof 10; Fl.Nr. 1328 / 17 **B23/0354/XV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz in Stockdorf, Paul-Keller-Straße 3; Fl. Nr. 1644 / 15 **B23/0356/XV.WP**
 - 5.7 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Münchener Straße 65 B; Fl. Nrn. 875 und 876 / 1 **B23/0355/XV.WP**

- 5.8** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Hubparker für zwei Fahrzeuge in Gauting, Hubertusstraße 45a; Fl.Nr. 1394 / 3 **B23/0363/XV.WP**
- 5.9** Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Germeringer Straße 11; Fl.Nr. 1367 / 11 **B23/0351/XV.WP**
- 5.10** Bauvorbescheidsantrag für den Neubau eines Dreispanners/ Mehrgenerationenhauses mit drei Garagen und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Gartenpromenade 84; Fl.Nr. 1341 / 10 **B23/0365/XV.WP**
- 5.11** Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an das bestehende Wohnhaus in Gauting, Marthastraße 9; Fl.Nr. 215 / 17 **B23/0362/XV.WP**
- 5.12** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern in Königswiesen, Mühlstraße 5; Fl.Nr. 1263 / 6 **B23/0358/XV.WP**
- 5.13** Bauvorbescheidsantrag für den Anbau mit Unterkellerung östlich der bestehenden Baugrenze in Gauting, Ernst-Krebs-Straße 1; Fl.Nr. 393 / 34 **B23/0360/XV.WP**
- 5.14** Bauantrag für die Nutzungsänderung von reiner Wohn- auf teilweise Gewerbenutzung in Gauting, Hubertusstraße 55; Fl.Nr. 1399 / 4 **B23/0348/XV.WP**
- 5.15** Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Werkstatt in ein Bürogebäude und Wärmeschutzmaßnahmen der Außenwände und des Daches in Unterbrunn, Hauptstraße 6; Fl.Nr. 25 **B23/0366/XV.WP**
- 5.16** Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gauting, Parkstraße 6; Fl.Nr. 511 / 4 **B23/0353/XV.WP**
- 5.17** Antrag zur Fällung der Walnuss Nr. 20 in Stockdorf, Heimstraße 51; Fl.Nr. 1637 / 7 **B23/0349/XV.WP**
- 5.18** Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Pflegeheims in ein Wohnheim in Stockdorf, Alpenstraße 9; Fl.Nr. 1728 **B23/0364/XV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße; Beschluss über die Anregungen aus der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung und der nochmaligen erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Satzungsbeschluss **O/0361/XV.WP**
- 7** Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB **O/0374/XV.WP**
- 8** Errichtung eines Quartiermanagements in der sozial-ökologischen Mustersiedlung am Patchway-Anger **O/0357/XV.WP**
- 9** Geplante Gewerbeentwicklung östlich Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Erlass einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 Abs. 1 BauGB **Ö/0367/XV.WP**
- 10** Antrag der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN auf Zulassung von Mobilitätskonzepten zur Reduzierung der Kfz-Stellplatzschlüssel in der gemeindlichen Stellplatzsatzung **Ö/0371/XV.WP**
- 11** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 26. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0629 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0630 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 25. Sitzung des Bauausschusses am 05.04.2022

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 25. Sitzung des Bauausschusses vom 05.04.2022 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0631 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

0632 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Erweiterung Mobilfunkanlage südlich Oberbrunn
Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der Mobilfunkbetreiber O2 Telefonica plant, den auf einem Hochspannungsmast ca. 1,5 km südlich von Oberbrunn bestehender Mobilfunkstandort um eine 5G-Sendeanlage zu erweitern.
2. Ortsfest Stockdorf
Die Erste Bürgermeisterin weist auf das vom 13.05. bis 15.05. stattfindende Ortsfest in Stockdorf hin, zu dem alle Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen sind.

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

0633 **Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und einem offenen Stellplatz, sowie die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Frühlingstraße 100; Fl.Nr. 1919** **B23/0359/XV.WP**

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

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Johann Jochner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.04.2022, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Johann Jochner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.04.2022, wird unter Maßgabe zugestimmt, dass noch Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GRZ 1 beim Einfamilienhaus nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46-2 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der GRZ 1 beim Einfamilienhaus gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Es gibt bereits einige Abweichungen im Bebauungsplangebiet. (Fl.Nrn. 1921/1, 1905, 1905/3, 1905/ 6, 1905/2)

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.

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-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 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 geeigne-ter Dachneigung - insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayeri-schen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 11 Nein 2

0634 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Zugspitzstraße 11; Fl.Nr. 368 B23/0357/XV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Feigl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

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

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

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

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 (Richtli-nie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Ve-

getationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpfleger unbedingd anzuwenden.

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

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.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Die Erste Bürgermeisterin weist darauf hin, dass bei Bauanträgen nach § 34 BauGB die Ausschussmitglieder die Pflicht zur Zustimmung haben bei der Abstimmung über das gemeindliche Einvernehmen, wenn sich das Vorhaben in die Bebauung der Umgebung einfügt.

Ja 11 Nein 2

Die Erste Bürgermeisterin weist darauf hin, dass bei Bauanträgen nach § 34 BauGB die Ausschussmitglieder die Pflicht zur Zustimmung haben bei der Abstimmung über das gemeindliche Einvernehmen, wenn sich das Vorhaben in die Bebauung der Umgebung einfügt.

0635 Bauantrag für den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus; Umbau u. Sanierung mit Aufdachdämmung; Rückbau eines bestehenden Balkons; Errichtung eines Vorbaus als neuer Eingang; Nutzungsänderung bestehender Kiosk in unbeheiztes Gartenhaus in Stockdorf, Waldstraße 7; Fl.Nr. 1676 / 4 B23/0352/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen der Architektin Karolina Maria Ringer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.03.2022, wurde am 05.04.2022 auf dem Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

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

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Dachneigung wird zugestimmt, da sich die Dachneigung des Anbaus an der Dachneigung des Bestandsgebäudes orientiert.

Für die Bestandsgebäude mit Dachneigungen von 28° bzw. 33° ist keine Befreiung erforderlich, es handelt sich hier um bereits genehmigte Gebäude aus 1952 und 1970.

Die Nutzungsänderung des bestehenden Kiosks in ein unbeheiztes Gartenhaus entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / Stockdorf.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.

Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,30 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).

Vor Beginn der Bauarbeiten 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.

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen und Sträuchern, die erhalten werden sollen, 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.

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

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

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

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

0636 Bauvorbescheidsantrag für den Dachausbau am bestehenden Bestandsgebäude in Stockdorf, Bennostr. 12; Fl.Nr. 1681 /13 B23/0361/XV.WP

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

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Lothar Grassinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.04.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

1. Ist die Variante I mit Dachausbau und Verbindung zu zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss baurechtlich zulässig? Das Dachgeschoss wird durch die energetische Ertüchtigung mit KfW 55 um ca. 30 cm angehoben?

Ja

2. Ist die Variante II mit Dachausbau und einer Teilanhebung des Dachstuhls auf einer Länge von 8,0 m und eine Breite von 4,30 m um ca. 1,20 m baurechtlich zulässig? Zwei notwendige zusätzliche Stellplätze werden auf dem Grundstück in der süd-/westlichen Grundstücksecke nachgewiesen.

Nein

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Wandhöhe bei Var. 1 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch die Wärmedämmung ergibt.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Wandhöhe (ca. 7,00 m) durch Teilanhebung des Dachstuhls bei Var. 2 wird nicht zugestimmt, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die im südwestlichen Bereich geplanten Stellplätze befinden sich im Kronenbereich von mindestens einem der im Bebauungsplan Nr. 41/Stockdorf als zu erhaltend festgesetzten Bäume. Für die Stellplätze ist ein Alternativstandort zu suchen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200, möglichst von einem Gartenbauarchitekten, beizufügen.

Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.

Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,30 m zulässig.

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

0637 **Bauantrag für die Errichtung einer Gewerbehalle in Gauting, Am Handwerkerhof 10; Fl.Nr. 1328 / 17** **B23/0354/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Alexander Vogel mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 31.03.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb der Baugrenze und Nichteinhaltung des Längen-Breitenverhältnisses der giebelständigen Häuser nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 184 / Gauting.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da die Baugrenze nur geringfügig überschritten wird (21 cm).

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Festsetzung C.3.1 Längen-Breitenverhältnis wurde mit E-Mail vom 19.08.2021 vom Landratsamt Starnberg in Aussicht gestellt.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Die Baugrundstücke dürfen mit einem Zaun mit max. 1,6 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten. Der Waldmantel im Westen sowie die private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift im Süden müssen zur Gewerbefläche in abgezäunt werden (Höhe max. 1,8 m). Eine weitere Einzäunung dieser Fläche ist 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 abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

**0638 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
und offenem Stellplatz in Stockdorf, Paul-Keller-Straße 3; Fl. Nr. B23/0356/XV.WP
1644 / 15**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Wigand Holger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 31.03.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GRZ 1 und 2 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / STOCKDORF.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenflächen und der Zufahrt ergibt, die erst seit kurzem zur Grundfläche hinzugezählt werden und dies im Bebauungsplan Nr. 46 / STOCKDORF nicht berücksichtigt wird.

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.

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.

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 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

0639 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Münchener Straße 65 B; Fl. Nrn. 875 B23/0355/XV.WP und 876 / 1

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Stefanie Leitenstern, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.03.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

Frage 1:

Ist unter Einhaltung der vorgeschriebenen GRZ von 0,4 eine weitere Bebauung des Grundstückes mit Erschließung über den Eremitenweg grundsätzlich möglich?

Nein, da der Bebauungsplan hier keinen Bauraum vorsieht.

Frage 2:

Kann der Lage des geplanten Gebäudes mit Erschließung über den Eremitenweg zugestimmt werden?

Siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

Wird einer Befreiung der maximalen Traufhöhe auf 6,75 m zugestimmt?

Siehe Antwort zu Frage 1.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Gebäudes außerhalb eines Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da für diesen Teil des Grundstückes kein Bauraum vorgesehen ist und somit die Grundzüge der Planung berührt werden. Ziel des Bebauungsplanes war und ist es den Hang von Bebauung freizuhalten.

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

Stellungnahme Umwelt:

Die vorgelegte Planung wird naturschutzfachlich kritisch gesehen, da diese in den erhaltenswerten Grünzug eingreift, welcher sich in Verlängerung des Waldes wechselseitig bis zur Ecke Eremitenweg/Münchener Straße befindet. Derartige Grünzüge stellen wichtige Verbundstrukturen für zahlreiche Arten dar.

Ja 13 Nein 0

0640 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Hubparker für zwei Fahrzeuge in Gauting, B23/0363/XV.WP Hubertusstraße 45a; Fl.Nr. 1394 / 3

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Heinz Leucht, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.04.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1. Ist das geplante Doppelhaus planungsrechtlich zulässig?

Nein, da die Grundfläche und der Bauraum nicht unerheblich überschritten werden.

2. Ist eine Überschreitung der westlichen Baugrenze zulässig?

Nein

3. Ist eine Überschreitung der westlichen Baugrenze um 8,28 m zulässig?

Nein

4. Kann eine Befreiung von der westlichen Baugrenze erteilt werden?

Nein

5. Ist eine Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Baugrenze möglich?

Keine zulässige Frage im Vorbescheidsverfahren.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1 (GR 1) und Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 / GAUTING + 1. Änderung.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Es handelt sich nicht um geringfügige Überschreitungen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach) im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

Die Pflanzung von Thujenhecken ist unzulässig.

Stellungnahme Umwelt:

Die vorgelegte Planung wird naturschutzfachlich äußerst kritisch gesehen, da der im Bebauungsplan Nr. 131/Gauting als zu erhaltend eingetragene Baumbestand hierbei nicht erhalten werden kann. Der Grünzug entlang der Bahnstrecke übernimmt nicht nur naturschutzfachlich, sondern auch immissionstechnisch eine wichtige Aufgabe.

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

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).

Einfriedungen sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung bis max. 1,30 m Höhe zulässig.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

0641 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und drei offenen Stellplätzen in Gaumermeringer Straße 11; Fl.Nr. 1367 / 11 B23/0351/XV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Herbert Kinskofer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Änderung der Firstrichtung) und Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Änderung der Firstrichtung wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die geplante Firstrichtung nach Südosten passt sich den Dächern der Häuser der Gisilastraße an, außerdem ist eine optische Beeinträchtigung durch diese Maßnahme nicht gegeben.

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

Aufgrund Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 113 / Gauting sind Ausnahmen bei Dachneigungen bis zu 50° bei Haustyp 3 möglich.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

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.

Im Bebauungsplan Nr. 113 / Gauting sind drei Bäume auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1367/11 Gem. Gauting als zu erhaltend und ein Baum als zu pflanzend festgesetzt. Von diesen Bäumen ist lediglich ein Baum noch vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Linde, die im Norden des Grundstücks verortet ist. Mit dem Freiflächengestaltungsplan und den im Plan dargestellten Schutzmaßnahmen für die Linde besteht Einverständnis.

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

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

**0642 Bauvorbescheidsantrag für den Neubau eines Dreispanners/
Mehrgenerationenhauses mit drei Garagen und drei offenen Stell- B23/0365/XV.WP
plätzen in Gauting, Gartenpromenade 84; Fl.Nr. 1341 / 10**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Konrad von Nussbaum, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.04.2022, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist die Errichtung des Baukörpers gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 5. April 2022 nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Der Baukörper weist folgende Maße auf:

Grundfläche:

Der Baukörper weist eine rechteckige Grundfläche von 21m x 10,4m auf. Die Grundfläche beträgt daher 218,40m².

Höhe:

Der Baukörper weist ausgehend vom natürlichen Gelände eine Wandhöhe

- von 7m an der südwestlichen Hausecke auf,
- von 7m an der nordwestlichen Hausecke auf,
- von 7,25m an der nordöstlichen Hausecke auf,
- von 7,15 an der südöstlichen Hausecke auf.

–

Der Baukörper weist

- im Westen eine Giebelhöhe von 3,002m und ausgehend vom natürlichen Gelände eine Firsthöhe von 10,002m auf,
- im Osten eine Giebelhöhe von 3,002m und ausgehend vom natürlichen Gelände eine Firsthöhe von 10,212 auf.

Dach:

Der Baukörper weist ein Satteldach mit mittigem First in ost-westlicher Richtung mit einer Dachneigung von 30 Grad auf.

Geschosse:

Der Baukörper weist EG, OG und ausgebautes DG auf.

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

2. Ist die Errichtung des Baukörpers gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 5. April 2022 nach der Lage und der überbaubaren Grundstücksfläche bauplanungsrechtlich zulässig?

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

3. Ist die Errichtung des Baukörpers gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 5. April 2022 unter der Maßgabe der wie nachfolgend ermittelten Höhen abstandsflächenrechtlich zulässig?

Den Abstandsflächen werden für den Vorbescheid die wie nachfolgend ermittelten relativen Höhenpunkte des bestehenden natürlichen Geländes zugrunde gelegt, ausgehend von dem im Schnitt angegebenen Höhenpunkt +/-0,00m der nordwestlichen Hausecke:

Nordwestliche Hausecke	+/- 0,00m
Südwestliche Hausecke	+/- 0,00m relative Höhe
Nordöstliche Hausecke	- 0,25m relative Höhe
Südöstliche Hausecke	- 0,15m relative Höhe

Die Angabe der zugehörigen und an einem Fixpunkt vermaßten absoluten Höhe über N.N. erfolgt dabei im Rahmen der Eingabeplanung.

Frage ist zu ungenau.

4. Ist die Errichtung von Dachgauben gemäß den beigefügten Planunterlagen vom vom 5. April 2022 zulässig?

Anzahl:

Es sind 6 Gauben geplant.

Breite und Tiefe:

Die Gauben haben eine Breite von 1,50m und eine Tiefe von 1,819m.

Ja

- 5.a) Ist die Errichtung der Stellplätze gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 5. April 2022 zulässig?

In dieser Variante 5.a) sind 3 Einzelgaragen und 3 offene Stellplätze geplant.

Ja

- 5.b) Ist die Errichtung des gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 5. April 2022 als „Garage A“ bezeichneten Stellplatzes stattdessen auch als offener Stellplatz zulässig?

In dieser Variante 5.b) sind 2 Einzelgaragen and 4 offene Stellplätze geplant.

Ja

6. Erfüllen die Stellplätze gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 5. April 2022 die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für PKW?

Ja

7. Ist es zutreffend, dass für das Vorhaben gemäß den beigefügten Planunterlagen vom 5. April 2022 die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder 18 beträgt?

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020

Sollte das Landratsamt zur Beantwortung der Fragen weitere technische Angaben oder Unterlagen benötigen, so wird vor Verbescheidung urn entsprechenden Hinweis unter Fristsetzung zur Nachreichung gebeten.

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.

Das Bauvorhaben erreicht eine Grundfläche von 218 m², eine Firsthöhe von 10,002 m und eine E + 1 + D Geschossigkeit.

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

Die Umgebung ist geprägt von ein- und überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden mit Wandhöhen bis ca. 6,50 m. Es befindet sich kein vergleichbares Gebäude im Gebiet, das alle Einfügenskriterien wie Grundfläche, Wand- und Firsthöhe sowie Geschossigkeit mit dem geplanten Dreispänner in sich vereint.

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden nicht eingehalten. Die Sicherung der Abstandsflächenübernahme ist bereits im Grundbuch erfolgt.

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 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 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

**0643 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außen-
treppe an das bestehende Wohnhaus in Gauting, MarthasträÙe B23/0362/XV.WP
9; Fl.Nr. 215 / 17**

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Manfred Steininger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

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

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die bauliche Nutzung der Umgebungsbebauung ein. Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden nicht eingehalten. Ein Antrag auf isolierte Abweichung von den Abstandsflächen liegt dem Antrag bei.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Nichteinhaltung der Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde nachbarrechtliche Belange beeinträchtigt werden. Daher wird zu dem Antrag auf isolierte Abweichung von den Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde das Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt (vgl. Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO).

Durch den geplanten Steg (Länge 2,50 m) in den Garten (mit Wendeltreppe) sind nicht nur die Belange des unmittelbaren Nachbarn (andere Doppelhaushälfte) betroffen, sondern auch die der umliegenden Grundstücke (Einblickmöglichkeiten).

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.

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, Ve-

getationsbeständen 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

0644 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern in Königswiesen, Mühlstraße 5; Fl.Nr. 1263 / 6 B23/0358/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Rampp, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.04.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

Variante 1

Frage 1:

Sind die beiden Einfamilienhäuser A und B, so wie im Plan der Variante 1 dargestellt, mit einer Grundfläche von 10 m x 12 m, einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 8,88 m und einer Dachneigung von 25 Grad hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundfläche auf der Fl.Nr. 1263/6 planungsrechtlich zulässig?

Nein, da beide Gebäude überwiegend außerhalb des Bauraumes liegen.

Frage 2:

Wird für die beiden 10 m x 12 m großen Baukörper A und B wie im Lageplan dargestellt wegen Überschreitung des Bauraums eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt? Die Lage der Baukörper A und B, die den Bauraum teilweise verlassen, ist insoweit dem Plan zu entnehmen.

Nein

Variante 2

Frage 1:

Sind die beiden Einfamilienhäuser A und B, so wie im Plan der Variante 2 dargestellt, mit einer Grundfläche von 10 m x 12 m, einer Wandhöhe von 6,50 m und einer

Firsthöhe von 8,88 m und einer Dachneigung von 25 Grad hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundfläche auf der Fl.Nr. 1263/6 planungsrechtlich zulässig?

Nein, da beide Gebäude überwiegend außerhalb des Bauraumes liegen.

Frage 2:

Wird für die beiden 10 m x 12 m großen Baukörper A und B wie im Lageplan dargestellt wegen Überschreitung des Bauraums eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt? Die Lage der Baukörper A und B, die den Bauraum teilweise verlassen, ist insoweit dem Plan zu entnehmen.

Nein

Das Vorhaben entspricht wegen Bauens außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Der festgesetzte Bauraum ermöglicht nach wie vor eine Bebauung.

Im Baubauungsplan wurde für das Grundstück, Fl. Nr. 1263/6 (zwischenzeitlich geteilt) eine GR von 335 m² (aufzuteilen auf die zwei Bauräume) festgesetzt. Aufgrund zu geringer Grundstücksgröße kann derzeit das südliche Grundstück nicht bebaut werden (es fehlen 37 m² zur Mindestgrundstücksgröße). Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer des südlichen Grundstücks auf sein Baurecht verzichtet. Die Eigentumsverhältnisse ermöglichen theoretisch eine Vergrößerung des Grundstücks und aus Sicht der Gemeinde besteht damit die Möglichkeit einer Bebauung im verbleibenden Bauraum.

Einfriedungen müssen mind. einen Abstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Erschließungsstraßen (Vorzonen) einhalten.

Die Pflanzung von Thujen-Hecken ist nicht zulässig.

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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

Hinweis: Zu beachten ist, dass an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1263 / 6 lt. Bebauungsplan ein GFL für Fl. Nr. 1263 /18 vorzusehen ist. Es wird dringend empfohlen, die Aufteilung des gesamten Baurechts mit der Eigentümerin von Fl.Nr. 1263/18 abzusprechen.

Ja 13 Nein 0

0645 Bauvorbescheidsantrag für den Anbau mit Unterkellerung östlich der bestehenden Baugrenze in Gauting, Ernst-Krebs-Straße 1; B23/0360/XV.WP Fl.Nr. 393 / 34

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

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers Eberhard Schrader, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.04.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1. Frage

Wird Befreiung gem. § 31 Abs. 2,3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans für einen unterkellerten Anbau mit Flachdach von ca. 30 m² Wfl. (6 m x 5 m) östlich der Baugrenze und nördlich der Einfriedungslinie (s.Anl.B) erteilt?

Nein, da der Bebauungsplan hier keinen Bauraum vorsieht.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da für diesen Teil des Grundstückes kein Bauraum vorgesehen ist und somit die Grundzüge der Planung berührt werden.

An anderer Stelle des Bauraumes (südlich) wäre noch Spielraum für den Anbau vorhanden.

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

Stellungnahme Umwelt

Keine naturschutzfachliche Stellungnahme notwendig.

Ja 13 Nein 0

0646 Bauantrag für die Nutzungsänderung von reiner Wohn- auf teilweise Gewerbenutzung in Gauting, Hubertusstraße 55; Fl.Nr. 1399 B23/0348/XV.WP / 4

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.03.2022, wird unter der Maßgabe zustimmend Kenntnis genommen, dass der erforderliche Stellplatzmehrbedarf auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Nach § 3 BauNVO i. V. m. § 13 BauNVO ist das Vorhaben zulässig.

Ja 13 Nein 0

0647 Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Werkstatt in ein Bürogebäude und Wärmeschutzmaßnahmen der Außenwände und des Daches in Unterbrunn, Hauptstraße 6; Fl.Nr. 25 B23/0366/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen des Architekten Peter Lüst, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Vor Beginn der Bauarbeiten 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.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Hinweis an das Landratsamt:

Es liegen der Gemeinde keine genehmigten Pläne für den Bestand vor.

Ja 13 Nein 0

0648 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gauting, Parkstraße 6; Fl.Nr. 511 / 4 B23/0353/XV.WP

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekturbüros Adamek und Hölzl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.03.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155-1 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da bei Erhalt des Baumes das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann.

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.

Durch das vorliegende Bauvorhaben muss ein im Bebauungsplan Nr. 155-1/Gauting als zu erhaltend festgesetzter 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 Baum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) oder 18/20 STU, 3x verpflanzt, für Bäume 2.Ordnung (z.B. Mehlbeere, Eberesche, Felsenbirne-Hochstamm) zu ersetzen. Die im Freiflächengestaltungsplan angegebenen Ersatz- und Neupflanzungen sind ausreichend.

Der im Freiflächengestaltungsplan angegebene Mineralboden ist wasserdurchlässig herzustellen.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 10 Nein 3

0649 Antrag zur Fällung der Walnuss Nr. 20 in Stockdorf, Heimstraße 51; Fl.Nr. 1637 / 7 B23/0349/XV.WP

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

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.03.2022, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltend*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 / Stockdorf.

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

Dem Antrag wurde ein umfassendes Gutachten beigelegt, welches belegt, dass der Baum eine gute Vitalität aufweist und keine Defektsymptome vorliegen, die auf eine akut verminderte Standfestigkeit hinweisen. In dem Gutachten werden auch die Auswirkungen der Baumaßnahme bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass diese keinen nachhaltigen negativen Einfluss auf die Vitalität und Standsicherheit des Baumes haben werden.

Ja 10 Nein 3

0650 Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Pflegeheims in ein Wohnheim in Stockdorf, Alpenstraße 9; Fl.Nr. 1728 B23/0364/XV.WP

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.04.2022, wird ablehnend zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der festgesetzten Wohneinheiten, 42 anstatt 8, nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52/STOCKDORF.

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

Die hohe Anzahl von Wohneinheiten und damit die erhöhte Nutzungsintensität von Gebäude und vor allem Grundstück (Gartenfläche) kann mit zusätzlichen Lärmimmissionen verbunden sein. Dies wäre nicht mehr als gebietsverträglich anzusehen.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, für Hecken entlang straßenseitiger Grundstücksgrenzen sind bei Höhen über 1,30 m (bis max. 1,80 m) ausschließliche Wildstrauchhecken ohne Formschnitt zulässig.

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.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 1

0651	Bebauungsplan Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße; Beschluss über die Anregungen aus der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung und der nochmaligen erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Satzungsbeschluss	Ö/0361/XV.WP
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0361) zur Abwägung der Anregungen aus der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 in der Fassung vom 21.12.2021, der einschließlich Begründung der Beschlussvorlage Ö 0361 beigefügt ist, wird zur Kenntnis genommen.
3. Zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen der in der Begründung aufgeführten Träger öffentlicher Belange im Rahmen der nochmaligen erneuten Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.
4. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen durchzuführen.
6. Der Bebauungsplan Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
7. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Ja 12 Nein 1

0652 **Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB** **Ö/0374/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0374) vom 03.05.2022 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die Anregungen der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ja 12 Nein 1

0653 **Errichtung eines Quartiermanagements in der sozial-ökologischen Mustersiedlung am Patchway-Anger** **Ö/0357/XV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin informiert, dass Herr Bitter von der stattbau münchen GmbH bereits am 10.03.2021 mit der Erarbeitung eines Quartiermanagements beauftragt worden ist. Sie verweist auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage Ö 0357, in der die Bearbeitungsinhalte dargestellt sind. GR Moser äußert, dass sich der hierauf bezogene Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen damit erledigt hat.

0654 **Geplante Gewerbeentwicklung östlich Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Erlass einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 Abs. 1 BauGB** **Ö/0367/XV.WP**

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0367) vom 29.04.2022.
2. Der Bauausschuss beschließt folgende

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Gauting für Flächen östlich des Sonderflughafens Oberpaffenhofen

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses vom 10.05.2022 die folgende

Vorkaufssatzung

**§ 1
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 821/0, 822/0, 823/0, 825/0, 826/0, 827/0, 828/0, 829/0, 830/0, 831/0, 832/0, jeweils Gemarkung Unterbrunn.

Der Geltungsbereich ist in dem dieser Satzung beigefügten Lageplan, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:

**§ 2
Vorkaufsrecht**

Der Gemeinde Gauting steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gauting, den ...

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erster Bürgermeisterin

Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand begründet. Ob im einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Die Gemeinde Gauting verfügt nur über eine geringe Anzahl an Gewerbegebieten, die zudem jeweils nur relativ kleine Flächen umfassen. Freie und verfügbare Gewerbeflächen sind kaum vorhanden. Die Gemeinde Gauting verfolgt daher das Ziel, zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, um die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken und einen Ausgleich zwischen Wohnen und Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet zu schaffen. Zudem sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden und es soll auch zu einer Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens der Gemeinde beigetragen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ein Gewerbegebiet auszuweisen, um dort eine Ansiedlung hochwertigen Gewerbes zu ermöglichen. Gerade in Flughafennähe und durch die vorhandenen Betriebe in den umliegenden Gewerbegebieten der Gemeinde Gilching ist es insbesondere Absicht, hochwertige Technologieunternehmen anzusiedeln.

Die Grundstücke im möglichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Gauting, sondern sind auf verschiedene Eigentümer verteilt. Mit dem Erlass der Vorkaufssatzung und der Begründung eines Vorkaufsrechts im Plangebiet beabsichtigt die Gemeinde, die Umsetzung des Gewerbegebiets zu erleichtern und langfristig die Gewerbeansiedlung steuern zu können, ohne jeweils auf den Abschluss städtebaulicher Verträge angewiesen zu sein, deren Regelungsmöglichkeiten beschränkt sind. Als Eigentümerin von Gewerbeflächen ist es der Gemeinde zudem viel besser möglich, die Ansiedlung konkreter Betriebe zu steuern. Bebauungsplanfestsetzungen einerseits und Regelungen in städtebaulichen Verträgen andererseits bieten hier keine ausreichenden Möglichkeiten, um die Ziele der Gemeinde umzusetzen. Auch die zeitliche Umsetzung des Gewerbegebiets soll durch den Flächenerwerb gesteuert werden, da eine Baupflicht entweder nur vertraglich oder durch entsprechendes Baugebot auferlegt werden kann. Die Regelungen des Baugebots sind aber nach wie vor vom Anwendungsbereich und von den Rechtsfolgen wenig praktisch und eine vertragliche Baupflicht kann nur konsensual begründet werden. Auch eine abschnittsweise Umsetzung des Gewerbegebiets ist im Rahmen eines Flächenerwerbs deutlich einfacher. Auch die Grundstücksaufteilung und eine mögliche Binnenerschließung lassen sich auf Eigentumsflächen der Gemeinde einfacher umsetzen, als dies hoheitlich, gegebenenfalls durch eine amtliche Umlegung, umgesetzt werden könnte.

In einer Gesamtbetrachtung wird unter Berücksichtigung vorstehender Gesichtspunkte deutlich, dass der Flächenerwerb für die Umsetzung der von der Gemeinde in Betracht gezogenen städ-

tebaulichen Ziele und Maßnahmen, die insbesondere in die Aufstellung eines Bebauungsplans münden sollen, deutlich vereinfacht und erleichtert wird. Dies ergibt sich daraus, dass die Gemeinde bei einer Überplanung von in ihrem Eigentum stehenden Flächen allenfalls im Rahmen einer wirtschaftlichen Haushaltsführung gebunden ist, Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Bei Überplanung von Privatflächen ist der Eigentumsbelang nach anerkannter Rechtsprechung ein wesentlicher Gesichtspunkt der Abwägung und Planung insgesamt. Die Planungsspielräume beschränken sich dadurch erheblich. Selbst bei Kooperationsbereitschaft eines Grundstückseigentümers und der Sicherung städtebaulicher Ziele über Bebauungsplan und städtebauliche Verträge ist die Gemeinde hier im Rahmen der Eigentümerbelange und der Maßgaben des § 11 BauGB deutlich eingeschränkt. In einer Gesamtschau kommt daher der Bauausschuss zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen der Erwerb der Flächen auf der Grundlage einer Vorkaufssatzung notwendig, zumindest sinnvoll und anzustreben ist. Dabei wird ausdrücklich auch in die Erwägungen einbezogen, im Rahmen einer Gesamtplanung überplante Erwerbsflächen nach Umsetzung des Gebiets wieder weiter zu veräußern bzw. Erbbaurechte daran zu bestellen.

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Ja 12 Nein 1

0655 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN auf Zulassung von Mobilitätskonzepten zur Reduzierung der Kfz-Stellplatzschlüssel Ö/0371/XV.WP in der gemeindlichen Stellplatzsatzung

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
GR Moser begründet den Antrag.
Wortmeldung: GRin Klinger, GR Moser, GR Eck, Gr Brucker

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat gemäß Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0371 und dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 21.03.2022.
2. Der Gemeinderat möge beschließen:
 - Die Verwaltung wird damit beauftragt den §3 unserer gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 16.04.2020 dahingehend zu ergänzen, dass Wohnanlagen bei Nachweis eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes den Kfz-Stellplatzbedarf um bis zu 40% reduzieren können.
 - Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept muss dazu geeignet sein den Bedarf an Kfz-Stellplätzen nachhaltig zu reduzieren, zum Beispiel durch die Realisierung und dauer-

hafte Unterhaltung von Maßnahmen zur Förderung der Fahrradnutzung, Bereitstellung von Car-Sharing, Lastenräder und sonstigen Angeboten wie ÖPNV-Abo oder Jobräder.

- Das Mobilitätskonzept ist in einem Ablösevertrag detailliert zu beschreiben und im Falle von Nutzungsänderungen anzupassen. Die Gemeinde ist berechtigt die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes zu überprüfen. Wird es nicht im vereinbarten Umfang angeboten, ist ein Ablösebetrag fällig.
- Als Referenz wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neubiberg herangezogen.

Ja 4 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

0656 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Baumfällung auf gemeindeeigenen Flächen an der Paul-Hey-Str.

GR Moser bezieht sich auf Baumfällungen, die auf gemeindeeigenen Flächen an der Paul-Hey-Str. durchgeführt worden sind. Er fragt, warum es dort keine Nachpflanzungen gibt. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass sie sich erst informieren müsse, vielleicht sind dort Nachpflanzungen wegen der unterirdischen Lage von Leitungen nicht möglich.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Winter 2021/22 sind im Bereich Paul-Hey-Straße/Brunner-Feld-Weg in den Grünflächen einzeln Eschen aufgrund eingeschränkter Vitalität und daraus resultierender Standsicherheitsprobleme entnommen worden. Da hier ausreichend Jungaufwuchs vorhanden ist, wird hier von einer Nachpflanzung abgesehen. Der vorhandene Jungwuchs wird durch Pflegemaßnahmen selektiert und gefördert, dass sich daraus Bäume entwickeln. Dies bewirkt im Vergleich zu Ersatzpflanzungen unter anderem einen standortgerechten und genetisch vielfältigeren Baumbestand, der besser gegen Krankheiten und Schädlinge geschützt ist.

24.05.2022

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin