



## Niederschrift über die öffentliche 30. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.09.2022  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 20:10 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 3 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 4 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
  - 4.1 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in Stockdorf, Würmstraße 7, Fl.Nr. 1656 / 2 **B23/0428/XV.WP**
  - 4.2 Bauantrag für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Hackschnitzzellagerhalle mit Schleppergarage in Unterbrunn, Lorenzenfeld; Fl.Nr. 917 **B23/0425/XV.WP**
  - 4.3 Genehmigungsfreistellung für die Anbringung von Werbeanlagen in Stockdorf, Baierplatz 1; Fl.Nr. 1499 -Büroweg- **B23/0429/XV.WP**
  - 4.4 Bauantrag für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten, je einer Garage, einem Carport und einem offenen Stellplatz in Gauting, Blumenstraße 16/18, Fl.Nr. 665 / 2 und Fl.Nr. 665 / 8 **B23/0427/XV.WP**
  - 4.5 Antrag zur Fällung einer Linde in Gauting, Gartenpromenade 43; Fl.Nr. 470 / 5 **B23/0430/XV.WP**
  - 4.6 Bauantrag für die energetische Sanierung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Erneuerung des Balkons in Gauting, Kreuzstraße 13; Fl.Nr. 706 / 11 **B23/0426/XV.WP**
- 5 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stellungnahme der Gemeinde Gauting im ergänzenden Beteiligungsverfahren zum Entwurf des LEP vom 02.08.2022 **Ö/0410/XV.WP**
- 6 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 30. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **0748 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

### **0749 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

### **0750 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

1. Antrag MiFü zu naturnaher Gartengestaltung

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass die Behandlung des Antrags der Fraktion MiFü zu naturnaher Gartengestaltung aufgrund von Urlaub der mit dieser Materie befassten Mitarbeiterinnen erst für die Sitzung des Bauausschusses am 25.10. vorgesehen werden kann.

2. Anlegung Bewegungsparcours an der Schloßstr. in Gauting

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass zu der Herstellung eines Bewegungsparcours auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Schloßstr. in Gauting, die in der vergangenen Sitzung des Ferienausschusses beschlossen worden ist, nun auch ein Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern vorliegt. Diese Maßnahme wird aus Städtebaufördermitteln mit einem Betrag von 61.600 Euro bezuschusst.

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

### **0751 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in Stockdorf, Würmstraße 7, Fl.Nr. 1656 / 2 B23/0428/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

## **Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.08.2022 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung einer Garage außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35/Stockdorf.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung durch die Abweichung nicht berührt werden und bereits Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet vorhanden sind.

### 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.

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.

**Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.**

### 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**

---

**0752    Bauantrag für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Hackschnitzellagerhalle mit Schleppergarage in Unterbrunn, Lorenzenfeld; Fl.Nr. 917    B23/0425/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Martin Pöttinger Fa. BPV J. Pöttinger GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.07.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit folgenden Maßgaben erklärt:

Die Landschaftsverträglichkeit, sowie die Privilegierung sind durch das Landratsamt mit seinen Fachbehörden zu überprüfen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Stellungnahme Umwelt:

Die Errichtung der Maschinen- und Hackschnitzzellagerhalle stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, so dass hier vor allem im Westen eine Eingrünung zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen sollte.

Mit der eingereichten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht Einverständnis.

**Ja 13 Nein 0**

---

<b>0753</b>	<b>Genehmigungsfreistellung für die Anbringung von Werbeanlagen in Stockdorf, Baierplatz 1; Fl.Nr. 1499 -Büroweg-</b>	<b>B23/0429/XV.WP</b>
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Büroweg:**     *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen der Firma guttenberger + partner GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.08.2022, wurde am 19.08.2022 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

---

<b>0754</b>	<b>Bauantrag für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten, je einer Garage, einem Carport und einem offenen Stellplatz in Gauting, Blumenstraße 16/18, Fl.Nr. 665 / 2 und Fl.Nr. 665 / 8</b>	<b>B23/0427/XV.WP</b>
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Wolfgang Gmal, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.08.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung) und Errichtung außerhalb des Bauraumes (im Westen um ca.1,82 m und im Süden um ca. 1,74 m) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / GAUTING.

Mit Schreiben vom 13.01.2022 hat das Landratsamt Starnberg erklärt, dass die beiden Festsetzungen (GFZ und Dachneigung) aufgrund einer erheblichen Anzahl von Überschreitungen nicht mehr anwendbar sind (die Festsetzungen sind obsolet). Unter diesen Voraussetzungen ist über eine Befreiung nicht mehr zu entscheiden.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß 31 Abs.2 BauGB für die Überschreitungen der Baugrenzen nach Westen und Süden durch den Hauptbaukörper wurden bereits im erteilten Vorbescheid vom 13.01.2022 zugelassen.

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.

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).

Einfriedungen (straßenseitig) dürfen eine Höhe von 1,20 m (inklusive 0,15 m Sockel) nicht überschreiten.

**Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.**

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 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.

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 11 Nein 2**

---

**0755 Antrag zur Fällung einer Linde in Gauting, Gartenpromenade 43; B23/0430/XV.WP  
Fl.Nr. 470 / 5**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.08.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltend*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 / GAUTING.

Für die Fällung der Linde hat die Antragstellerin wegen Gefahr in Verzug am 21.07.2022 eine Ausnahmegenehmigung von der Gemeinde erhalten.

Die Linde ist 1:1 durch einen standortgerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) maximal drei Meter vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.

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

**Ja 13 Nein 0**

---

**0756 Bauantrag für die energetische Sanierung eines Wohnhauses mit  
zwei Wohneinheiten und Erneuerung des Balkons in Gauting, B23/0426/XV.WP  
Kreuzstraße 13; Fl.Nr. 706 / 11**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Donata Eberle, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.08.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Stellungnahme Umwelt:

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.

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. **Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thuja und Kirschlorbeer unzulässig.**

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**

**0757 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stellungnahme der Gemeinde Gauting im ergänzenden Beteiligungsverfahren zum Ö/0410/XV.WP Entwurf des LEP vom 02.08.2022**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldungen: GR Knape, GR Brucker, GR Berchtold

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Gauting gibt im ergänzenden Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Fassung vom 02.08.2022 folgende Stellungnahme ab:

#### **2.1 Zu 1.2.2, Abs. 3 (G):**

Die räumliche Begrenzung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des

§ 556d Abs. 2 Satz 1 BGB („Mietpreisbremse“) erscheint nicht passend, weil sich diese auf den Mietmarkt bezieht. Der Grundsatz ist folgendermaßen zu formulieren, um durch

diese Regelung den Städten und Gemeinden mehr Spielraum zu geben, ein ausdifferenziertes System einer Grundstücksvergabe zu entwickeln:

„In Gebieten mit angespanntem Grundstücksmarkt soll bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots durch Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden. Auf einkommensschwächere, weniger begüterte oder sonst benachteiligte Bevölkerungsgruppen soll besonders geachtet werden.“

**Ja 10..Nein 3**

2.2 Zu 5.4.1, Abs. 3 (Z):

Durch die Verankerung des vormaligen Grundsatzes nun als verbindliches Ziel im Landesentwicklungsprogramm ist zu erwarten, dass damit der Druck auf die Flächen steigt. Die exklusive Sicherung von Flächen für einzelne, für sich bedeutsame Raumfunktionen verschärft den Druck auf die Flächen in den verbleibenden Gebieten und für andere wichtige Raumnutzungen, wie die Energieversorgung, den Freiraumschutz und die Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde Gauting lehnt daher diese Festlegung ab.

**Ja 9..Nein 4**

2.3 Zu 6.2.2, Abs. 1 (Z), 6.2.3, Abs. 4 (G), 7.1.3, Abs. 3 (G):

Verstärkte Aktivitäten beim Repowering werden nicht dazu führen können, dass die Windenergie den zur Energiewende notwendigen Beitrag in Bayern leisten kann. Die Windenergie kann nur wirkungsvoll vorangetrieben werden, wenn die 10H-Regelung ersatzlos abgeschafft wird. Auch ist es für die kommunale Planungsebene nicht nachvollziehbar, welches das „erforderliche Maß“ ist (vgl. insb. (G) zu Ziff. 6.2.3) und welche Anstrengungen dafür notwendig sind.

**Ja 13 Nein 0**

## **0758 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

### Antrag auf Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit im Bereich Ortsdurchfahrt Stockdorf

GR Brucker fragt nach dem aktuellen Sachstand beim Antrag der Gemeinde an das Landratsamt auf Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit im Bereich Ortsdurchfahrt Stockdorf. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass es in der Abteilung Verkehrswesen im Landratsamt einen umfangreichen Personalwechsel gab und darüber hinaus dort Personalmangel vorhanden ist, so dass der Antrag der Gemeinde bislang noch nicht geprüft werden konnte.

29.09.2022

Schriftführer:

Frau Klein  
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin