



## Niederschrift über die öffentliche 31. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.10.2022  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 20:55 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 30. Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2022
- 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 Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Elisabethstraße 18; Fl.Nr. 217 / 7 **B23/0434/XV.WP**
  - 5.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Dreifamilienhauses mit sechs Kfz-Stellplätzen bzw. Garagen in Stockdorf, Graspergerstraße 3; Fl.Nr. 1549 / 2 **B23/0432/XV.WP**
  - 5.3 Bauantrag für den Teilausbau der Lagerhalle zu einer Wohnung in Buchendorf, Forstenrieder-Park-Straße 8; Fl.Nr. 46 / 1 **B23/0433/XV.WP**
- 6 Bebauungsplan Nr. 167/GAUTING für den westlichen Teilbereich zwischen der Münchener Straße und Ledererstraße - Einstellung des Verfahrens **O/0417/XV.WP**
- 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; Aufstellungsbeschluss - unter Vorbehalt - **O/0424/XV.WP**
- 8 Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB **Ö/0418/XV.WP**
- 9 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 31. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

---

### **0761 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

---

### **0762 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 30. Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2022**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 30. Sitzung des Bauausschusses vom 12.09.2022 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 12 Nein 0**

---

### **0763 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

---

### **0764 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

KEINE

---

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

---

### **0765 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Elisabethstraße 18; B23/0434/XV.WP Fl.Nr. 217 / 7**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Wortmeldung: GR Brucker

### **Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Hans-Peter Meyer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.09.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 2 (GRZ), Abweichung der Gestaltungsvorschriften (Dachneigung und Dachform Garage), sowie einer Überschreitung der lichten Glasfläche für Dachflächenfenster nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 / Gauting.

Den erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 2 und der Dachform der Garage wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Bestandsgarage ergibt. Ebenso verhält es sich mit dem Flachdach der Bestandsgarage.

Die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Abweichung der Gestaltungsvorschriften (Dachneigung) und der lichten Glasfläche für Dachflächenfenster wurden bereits im Feriausschuss am 23.08.2022 befürwortet.

### 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-Baumpfleger 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.

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

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 0**

**0766 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Dreifamilienhauses mit sechs Kfz-Stellplätzen bzw. Garagen in Stockdorf, Graspergerstraße 3; Fl.Nr. 1549 / 2 B23/0432/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Anita Schmid, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 31.08.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt:

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen, der Wandhöhe und der Errichtung der Stellplätze außerhalb des Garagenbauraumes (Errichtung der Garagen im Norden) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 / Stockdorf

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

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Wandhöhe kann in Aussicht gestellt werden. Es gibt bereits Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet (Fl. Nrn. 1550, 1550/1, 1550/2, 1550/3).

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird nicht zustimmt, da durch die erhebliche Überschreitung der Baugrenze nach Südosten von ca. 4,13 m die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Errichtung der Garagen außerhalb des Bauraumes (im Nordosten des Grundstücks) wird nicht befürwortet. Es gibt keine genehmigten Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.

Einer Abweichung nach § 6 der Stellplatzsatzung wird nicht zugestimmt.

Stellungnahme Umwelt:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 15/Stockdorf ist für je 300 m<sup>3</sup> Fläche des Baugrundstücks an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten. Dies ist für die zukünftigen Planungen zu beachten.

Als Einfriedungen werden festgesetzt: Staketenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante Gehweg, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke. Als Stützen dürfen nur Eisenprofile geringen Querschnitts verwendet werden. Sichtschutzmatten sind unzulässig.

**Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer 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 abzupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht werden.

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 12 Nein 0**

---

<b>0767</b>	<b>Bauantrag für den Teilausbau der Lagerhalle zu einer Wohnung in Buchendorf, Forstenrieder-Park-Straße 8; Fl.Nr. 46 / 1</b>	<b>B23/0433/XV.WP</b>
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Walter Mayer mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.09.2022 wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass ausreichend Fahrradstellplätze errichtet werden.

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2022. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Eine Abweichung nach § 6 der Stellplatzsatzung wird nicht befürwortet.

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

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

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).

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 11 Nein 1**

**0768      Bebauungsplan Nr. 167/GAUTING für den westlichen Teilbereich  
zwischen der Münchener Straße und Ledererstraße - Einstellung    Ö/0417/XV.WP  
des Verfahrens**

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

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0417) vom XX.09.2022 zur Einstellung des Bebauungsplans Nr. 167/GAUTING für den westlichen Teilbereich zwischen der Münchener Straße und Ledererstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167/GAUTING für den westlichen Teilbereich zwischen der Münchener Straße und Ledererstraße einzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einstellung des Verfahrens öffentlich bekannt zu machen.

**Ja 12 Nein 0**

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; Aufstellungsbeschluss - unter Vorbehalt - Ö/0424/XV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt wird.

---

**0769 Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB Ö/0418/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0418) vom 09.09.2022 zur Abwägung der Anregungen aus dem erneuten Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Von Seiten des Landratsamts Starnberg, Kreisbauamt, wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
4. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

**Ja 11 Nein 1**

**0770 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

KEINE

14.10.2022

Schriftführer:

Frau Klein  
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin