



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 40. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.05.2023
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 20:35 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 39. Sitzung des Bauausschusses am 25.04.2023
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 5 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
 - 5.1 Bauantrag für die Errichtung von vier Wohngebäuden mit zwölf Wohneinheiten, zwölf Carports und acht offenen Stellplätzen in Gauting, Am Gockelberg 21, Fl.Nrn. 1081/2; 1081/3 und 1081 / 1
- nochmalige Behandlung - **B23/0534/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit in Gauting; Starnberger Straße 20, Fl.Nr. 146 **B23/0528/XV.WP**
 - 5.3 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Duplexgaragen in Gauting, Sackstraße 9; Fl.Nr. 225 / 8 **B23/0524/XV.WP**
 - 5.4 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Südseite des Hauses in Gauting, Frühlingstraße 68; Fl.Nr. 861 / 6 **B23/0526/XV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen und Carports in Gauting, Schrimpfstraße 53; Fl.Nr. 1915 **B23/0533/XV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für den Umbau des bestehenden Kiosks zu einem Café in Stockdorf, Bahnstraße 35; Fl.Nr. 1673 / 30 **B23/0527/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Wohnflächenerweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch Einbeziehung der Balkone in Gauting, Schrimpfstraße 16; Fl.Nr. 809 / 1 **B23/0530/XV.WP**
 - 5.8 Antrag zur Fällung einer Linde in Gauting, Nimrodstraße 10; Fl.Nr. 1398 / 6 (zurückgezogen) **B23/0532/XV.WP**

- 5.9** Isolierte Befreiung für die Errichtung eines ca. 2 m hohen Sichtschutzaunes aus Holz mit integriertem Tor am öffentlichen Gehweg in Gauting, Andechsstraße 19; Fl.Nr. 1302 / 5 - nochmalige Behandlung - **B23/0531/XV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 199/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Gauting und Stockdorf westlich der Bahnlinie München - Mittenwald; Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans **Ö/0510/XV.WP**
- 7** Bebauungsplan Nr. 14-2/UNTERBRUNN Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen - Verlegung von Ausgleichsflächen; 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen - Verlegung von Ausgleichsflächen; Beschluss über die Einleitung der Verfahren **Ö/0501/XV.WP**
- 8** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 40. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0956 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0957 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 39. Sitzung des Bauausschusses am 25.04.2023

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 39. Sitzung des Bauausschusses vom 25.04.2023 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0958 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

0959 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Begrenzungsmauer auf Grundstück an der Bahnstraße in Stockdorf

Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass bei der Verwaltung die Anfrage eines Eigentümers eingegangen ist, dessen Grundstück benachbart zur Feuerwehr an der Bahnstraße in Stockdorf liegt und der mitteilt, dass die auf dem Grundstück zur Bahnstraße hin vorhandene Begrenzungsmauer wiederholt von Unbekannten durch Besprühung verunstaltet wird. Er möchte daher die Mauer durch einen professionellen Künstler gestalten lassen, um so künftigen Besprühungen vorzubeugen. Und fragt, ob aus Sicht der Gemeinde etwas dagegen spricht. Seitens der Mitglieder des Bauausschusses wird diesem Vorhaben zugestimmt.

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

0960 **Bauantrag für die Errichtung von vier Wohngebäuden mit zwölf Wohneinheiten, zwölf Carports und acht offenen Stellplätzen in Gauting, Am Gockelberg 21, Fl.Nrn. 1081/2; 1081/3 und 1081 / 1 - nochmalige Behandlung -** **B23/0534/XV.WP**

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

Beschluss:

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

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

Die Gemeinde sieht dennoch, aufgrund der Baumasse und der Anzahl der Wohneinheiten, nachbarliche Belange als beeinträchtigt.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

Stellungnahme Fachbereich Umwelt von 2022:

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

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpfleger unbedingt anzuwenden.

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

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.

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

0961	Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit in Gauting; Starnberger Straße 20, Fl.Nr. 146	B23/0528/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Jaqueline Ferrara, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.04.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181/ Gauting. In diesem Bebauungsplan werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154/ Gauting.

Das Grundstück befindet sich im besonderen Wohngebiet (§ 4a BauNVO), wonach Wohngebäude gem. § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind

Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes werden im Süden nicht eingehalten, diese überschreiten die Straßenmitte der Sackstraße.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich die Überschreitung durch das Bestandsgebäude ergibt.

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 nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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

0962	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Duplexgaragen in Gauting, Sackstraße 9; Fl.Nr. 225 / 8	B23/0524/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Franke, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.04.2023, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist der Neubau des Gebäudes, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, mit einer Grundfläche von 166,50 qm, Traufhöhe von 6,75 m und Firsthöhe von 9,235m nach Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja, die Abstandsflächenvorschriften sind einzuhalten.

2. Ist die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Nein, die Abstandsflächenvorschriften werden nicht eingehalten.

3. Sind die Duplexgaragen mit einer Grundfläche von 36 qm, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja.

4. Ist die Lage der Duplexgaragen auf dem Grundstück, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja.

5. Ist die Fahrradstellfläche, wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja.

6. Müssen die Abstandsflächen, welche durch das grenzständige Nachbargebäude von Flurstücksnummer 225/3 entstehen, auf dem Flurstück 225/8 berücksichtigt werden?

Ja.

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

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden nicht eingehalten.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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 nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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

0963 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Südseite des Hauses in Gauting, Frühlingstraße 68; Fl.Nr. B23/0526/XV.WP 861 / 6

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.04.2023, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der südlichen Baugrenze nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 46/ Gauting und 46-1/ Gauting.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr geringfügig ist und es keine Bezugsfälle in der Umgebung gibt.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Bei der Terrassenüberdachung handelt es sich um eine weitere Form der Versiegelung, welche naturschutzfachlich kritisch gesehen wird.

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.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

Einfriedungen entlang der Staatsstraße dürfen als Staketen- oder Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m ausgeführt werden, ansonsten bis 1,30 m, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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 ab-zupflanzen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeig-
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 13 Nein 0

**0964 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen und Carports in Gauting, Schrimpf- B23/0533/XV.WP
straße 53; Fl.Nr. 1915**

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Cordula Linner LINNER + RICHTER GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.04.2023, wird zustimmend Kenntnis ge-
nommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines als „zu *erhaltend*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46-2 / GAUTING.

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Im Bebauungsplan Nr. 46-2/ Gauting sind drei Bäume auf dem Grundstück als zu erhaltend festgesetzt. Zwei dieser drei Bäume sind nicht mehr vorhanden. Für den dritten Baum wird der Antrag auf „Isolierte Befreiung“ nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 Bayerische Bauordnung und analog §31 Abs. 2 Baugesetzbuch gestellt. Dieser Antrag betreffend die Fällung einer Linde in der Schrimpfstraße 53, Fl.Nr. 1915, Gemarkung Gauting widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46-2/Gauting.

Das vorgelegte Gutachten belegt, dass die Linde derart vorgeschädigt ist, dass eine Fällung aus Verkehrssicherungsgründen unumgänglich ist. Der Fällung wird somit naturschutzfachlich zugestimmt. Die Linde ist durch einen standortgerechten Laubbaum erster Wuchsordnung mit Stammumfang 20/25 in maximal drei Metern Entfernung des ursprünglichen Standortes zu ersetzen. Der Antrag auf Schnittmaßnahmen an der Esche ist nicht notwendig, da die Esche nur als erhaltenswerter Baum, nicht jedoch als zu erhaltender Baum festgesetzt ist.

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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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 nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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

0965 Bauantrag für den Umbau des bestehenden Kiosks zu einem Café B23/0527/XV.WP
in Stockdorf, Bahnstraße 35; Fl.Nr. 1673 / 30

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Walter Koziol, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.04.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass ausreichend Fahrradstellplätze (gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde) errichtet werden.

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

Nach Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO). Zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 2 Rdn. 13 BauNVO.

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen. Eine Abweichung nach § 6 der Stellplatzsatzung wird nicht zugelassen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 41/Stockdorf ist je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum nachzuweisen. Das Flurstück mit der Nummer 1673/30 Gem. Gauting hat eine Grundstücksfläche von 220 qm und weist zwei Bäume auf. Das Grundstück mit der Flurnummer 1673/8 Gem. Gauting hat eine Grundstücksgröße von 552 qm, hier wären drei Bäume nachzuweisen. Diese sind auf den eingereichten Unterlagen nicht ersichtlich, konnten aber bei einer Vor-Ort-Begehung festgestellt werden. Somit steht dem Antrag naturschutzfachlich nichts entgegen.

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 liegt noch keine Grunddienstbarkeit für die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück vor.

Ja 13 Nein 0

0966 Bauantrag für die Wohnflächenerweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch Einbeziehung der Balkone in Gauting, Schr-impfstraße 16; Fl.Nr. 809 / 1 B23/0530/XV.WP

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Jaqueline Ferrara, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.04.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der GFZ Überschreitung wird befürwortet, da diverse Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet vorhanden sind (Fl. Nrn. 804/26; 804/27; 805; 805/13; 804/1; 804/44).

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB wird nicht befürwortet

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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.

Stellungnahme Fachbereich 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-Baumpfleger 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 2

0967 Antrag zur Fällung einer Linde in Gauting, Nimrodstraße 10; Fl.Nr. 1398 / 6 (zurückgezogen) B23/0532/XV.WP

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

0968 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines ca. 2 m hohen Sichtschutzzaunes aus Holz mit integriertem Tor am öffentlichen Gehweg in Gauting, Andechsstraße 19; Fl.Nr. 1302 / 5 - nochmalige Behandlung - B23/0531/XV.WP

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

Beschluss:

Vom Antrag auf isolierte Befreiung nach den Plänen der Antragssteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.10.2022, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Zaunes (Höhe ca. 2 Meter) und aufgrund der wandartigen Wirkung nicht den Festsetzungen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Gauting vom 12.07.2004.

Das öffentliche Interesse die Vorschriften der rechtmäßigen und in Kraft befindlichen Einfriedungssatzung und deren damit verfolgte ortsgestalterische Ziele (keine geschlossene, wandartige Wirkung, Höhe 1,30 m) einzuhalten, wiegt höher als das Interesse des Antragsstellers.

Das Interesse des Antragsstellers, sich vor fremden Blicken bzw. die Privatsphäre zu schützen muss hinter dem öffentlichen Interesse zurückstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der beschränkt öffentliche Weg (Verbindung Ammerseestraße und Andechsstraße) eine stärkere Frequentierung aufweist, als ein z. B. straßenbegleitender Gehweg.

Die erforderliche Ausnahme/Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 4 Einfriedungssatzung sowie analog § 31 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird nicht gewährt, da eine wandartige Wirkung nicht zulässig ist und Sichtschutzzäune nur an „lärmgeplagten“ Straßen zugelassen werden können.

Der bereits errichtete Sichtschutz ist zu entfernen.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Von dem vorhandenen Zaun geht eine wandartige Wirkung aus und zudem weist er keine Durchlässigkeit für Kleintiere auf. Ein 1,30 m hoher Zaun kann vorgelagert mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Diese Sträucher dürfen gemäß der Einfriedungssatzung eine Höhe von 1,80 m aufweisen, so dass der Sichtschutz auch durch Strauchpflanzungen (bspw. Eiben) erreicht werden kann. Da es sich bei dem Antrag auf isolierte Befreiung in der Andechsstraße 19 nicht um eine stark frequentierte und lärmgeplagte Straße handelt, sondern der Antrag aufgrund des Wunsches nach einem Sichtschutz, welcher auch anderweitig erlangt werden kann, gestellt wurde, ist dieser aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

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.

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).

Ja 10 Nein 3

**0969 Bebauungsplan Nr. 199/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Gau-
ting und Stockdorf westlich der Bahnlinie München - Mittenwald; Ö/0510/XV.WP
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans**

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0510) vom 16.05.2023.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im Lageplan (siehe Anlage) umgrenzten Bereich die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
3. Dieses Verfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 199/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Gauting und Stockdorf westlich der Bahnlinie München – Mittenwald. Zielsetzung der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, in dem derzeit als „Waldfläche“ ausgewiesenen Gebiet die Erholungsfunktion zu stärken und zu sichern sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten bzw. zu schützen.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für dieses Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird das Planungsbüro Terrabiota / Starnberg beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und das Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu betreiben.

Ja 10 Nein 3

**0970 Bebauungsplan Nr. 14-2/UNTERBRUNN Standortentwicklung
Sonderflughafen Oberpfaffenhofen - Verlegung von Ausgleichs-
flächen; 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ö/0501/XV.WP
Gauting Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen -
Verlegung von**

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0501 vom 16.05.2023).
2. Der Bauausschuss beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/UNTERBRUNN Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen. Ziel dieses Verfahrens ist, die im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14/UNTERBRUNN festgesetzten Ausgleichsflächen auf das Grundstück Fl. 1164, Gemarkung Oberpfaffenhofen, zu verlegen.
3. Dieses Verfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 14-2/UNTERBRUNN

Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen - Verlegung von Ausgleichsflächen.“

4. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird mit der Erstellung der Unterlagen für dieses Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der BEWO Oberpfaffenhofen GmbH als Veranlasserin dieser Änderung des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem die Übernahme aller im Zusammenhang mit diesem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans anfallenden Kosten durch die BEWO Oberpfaffenhofen GmbH zu regeln ist.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 14-2/UNTERBRUNN öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

Ja 13 Nein 0

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0501 vom 16.05.2023).
2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting. Ziel dieses Verfahrens ist, die im Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen ausgewiesenen Ausgleichsflächen auf das Grundstück Fl. 1164, Gemarkung Oberpfaffenhofen, zu verlegen.
3. Dieses Verfahren erhält die Bezeichnung „56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen - Verlegung von Ausgleichsflächen.“
4. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird mit der Erstellung der Unterlagen für dieses Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der BEWO Oberpfaffenhofen GmbH als Veranlasserin dieser Änderung des Flächennutzungsplans einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem die Übernahme aller im Zusammenhang mit diesem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans anfallenden Kosten durch die BEWO Oberpfaffenhofen GmbH zu regeln ist.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die 56. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

Ja 13 Nein 0

0971 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Grundstück Bahnhofstr. 1 und 3, Gauting

GR Platzer fragt, ob bei der Verwaltung Näheres bekannt ist bezüglich Baufortschritt bei der anstehenden Neubebauung des Grundstücks Bahnhofstr. 1 und 3 in Gauting. Die Erste Bürgermeisterin teilt mit, dass der Grundstückseigentümer hat ausrichten lassen, dass aufgrund gestiegener Zinsen, steigender Material-Baukosten sowie sinkender Mieten die Realisierung des Bauvorhabens bis auf Weiteres verschoben worden ist. Der Bauherr ist daher seitens der Verwaltung aufgefordert worden, die zur Zeit auf dem Grundstück gegebenen desolaten Zustände zu beseitigen und das Areal aufräumen zu lassen.

06.06.2023

Vorsitzende:

Schriftführer:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung