



Niederschrift über die öffentliche 6. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 17.11.2020
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 22:45 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 5. Sitzung des Bauausschusses am 13.10.2020
- 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 Genehmigungsfreistellung für den Abbruch einer Garage, den Neubau einer Doppelgarage und die Nutzungsänderung eines Anbaus in Gauting, Hubertusstraße 67; Fl.Nr. 1399 / 10 - **BÜROWEG** - **B23/0086/XV.WP**
 - 5.2 Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Holz (Höhe 2,00 m) in Gauting, Andechsstraße 6; Fl.Nr. 1302 / 21 **B23/0087/XV.WP**
 - 5.3 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 705 in Gauting, Zugspitzstraße 26; Fl.Nr. 364 - **BÜROWEG** - **B23/0095/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Germeringer Straße 16; Fl.Nr. 1422 / 44 **B23/0094/XV.WP**
 - 5.5 Genehmigungsfreistellung bzw. Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Schulerstraße 16; Fl.Nr. 1656 / 60 -**BÜROWEG** - **B23/0083/XV.WP**
 - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Einzelgarage und Stellplätzen in Stockdorf; Vitusstraße 6; Fl.Nr. 1517 / 14 **B23/0092/XV.WP**
 - 5.7 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports mit Doppelparker in Gauting, Flurstraße 11; Fl.Nr. 811 / 4 - **BÜROWEG** - **B23/0081/XV.WP**

- 5.8** Antrag auf Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf; Südstraße 5; Fl.Nr. 1605 / 9
TEKTUR - **BÜROWEG** - **B23/0084/XV.WP**
- 5.9** Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Obertaxetweg 11, Fl.Nr. 1098 **B23/0082/XV.WP**
- 5.10** Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes (Höhe 1,40 m) in Stockdorf, Bernauerstraße 1; Fl.Nr. 1651 **B23/0096/XV.WP**
- 5.11** Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports in Gauting, Ganghoferstraße 49 A, Fl.Nr. 1594 / 6 **B23/0091/XV.WP**
- 5.12** Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Garage in Gauting, Hangstraße 45, Fl.Nr. 600 / 4 **B23/0099/XV.WP**
- 5.13** Änderungsantrag zu einem genehm. Verfahren für die Errichtung eines Doppelhauses mit Duplexgarage - TEKTUR - in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 17/17A; Fl.Nr. 1214 / 4 **B23/0085/XV.WP**
- 5.14** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses (2 WE) mit Tiefgarage in Gauting, Reismühler Straße 8; Fl.Nr. 218/3, 218/52 und 218 / 4 **B23/0090/XV.WP**
- 5.15** Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Tiefgarage (9 Stellplätze) in Unterbrunn, Fischangerstraße; Fl.Nr. 432 **B23/0088/XV.WP**
- 6** Antrag der FDP Fraktion: Öffentlichkeit & Bürgerdialog im weiteren Verfahren der Bebauungspläne 189 & 190 ("Am Patchway Anger") **Ö/0126/XV.WP**
- 7** Antrag der Fraktion MIFÜ 82131 zum Termin der Klausurtagung zu den Bebauungsplänen Nrn. 189 + 190 "Am Patchway-Anger" **Ö/0128/XV.WP**
- 8** Bebauungsplan Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße; 2. Änderung des Bebauungsplans – vorübergehende Errichtung eines weiteren Nebengebäudes „Empfangshäuschen“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 47 der Gemarkung Unterbrunn **O/0118/XV.WP**
- 9** Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen; Einleitungsbeschluss zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets für das Bahnhofsareal und die Ortsmitte von Gauting **O/0086/XV.WP**
- 10** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Fr. Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 6. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0124 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0125 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 5. Sitzung des Bauausschusses am 13.10.2020

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 5. Sitzung des Bauausschusses vom 13.10.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

Es werden keine Beschlüsse frei gegeben.

0126 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

Es werden keine Beschlüsse frei gegeben.

0127 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Schadhafter Schachtdeckel im Bereich Bergstr. und Hangstr. / Kreuzstr. in Gauting

Die Erste Bürgermeisterin bezieht sich auf den Hinweis von GR Egginger aus der vergangenen Sitzung des Bauausschusses bezüglich schadhafter Schachtdeckel im Bereich Bergstr. und Hangstr. / Kreuzstr. in Gauting. Sie berichtet, dass der Fachbereich Tiefbau die Reparatur der Schachtdeckel in Auftrag gegeben hat.

2. Jugendzentrum

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass bei einem Besucher des JUZ ein positives Corona-Testergebnis vorliegt. Daher werde das JUZ zunächst für fünf Tage geschlossen, bis die Ergebnisse der Corona-Tests, die bei den Betreuern im JUZ durchgeführt worden sind, vorliegen.

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

0128 Genehmigungsfreistellung für den Abbruch einer Garage, den Neubau einer Doppelgarage und die Nutzungsänderung eines Anbaus in Gauting, Hubertusstraße 67; Fl.Nr. 1399 / 10 - BÜROWEG - B23/0086/XV.WP

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag auf dem **Büroweg** erledigt wurde.

0129 Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Holz (Höhe 2,00 m) in Gauting, Andechsstraße 6; Fl.Nr. 1302 / 21 B23/0087/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Abweichung von den Regelungen der gemeindlichen Einfriedungssatzung und des Bebauungsplanes Nr. 136/GAUTING nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.10.2020, wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO zugelassen, da das Grundstück an einer „lärmgeplagten“ Straße liegt bzw. da auf der westlichen Grundstückseite durch das freie Feld der Lärm nicht abgeschirmt werden.

Der Gartenzaun sollte etwas eingerückt werden und eine Bepflanzung z.B. mit Efeu vom eigenen Grundstück aus vorgenommen werden, sodass sich später durch Überhang eine Begrünung des Zaunes / der Zaunelemente straßenseitig ergibt.

Ja 13 Nein 0

0130 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 705 in Gauting, Zugspitzstraße 26; Fl.Nr. 364 - BÜROWEG - B23/0095/XV.WP

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag auf dem **Büroweg** erledigt wurde.

0131 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Germeringer Straße 16; Fl.Nr. 1422 / 44 B23/0094/XV.WP

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Antje Bulthaupt, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.10.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Der Freilächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1 und 2 sowie der Fällung von „zum Erhalt“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche 1 wird befürwortet, da die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenflächen zustande kommt, welche im Bebauungsplan Nr. 148 / Gauting nicht berücksichtigt wurde.

Die Befreiung für die Überschreitung der Grundfläche 2 wurde bereits durch das Landratsamt Starnberg im Bauvorbescheid vom 14.07.2020 erteilt.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällung der „zum Erhalt“ festgesetzten Bäume werden befürwortet, da sonst das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann.

Die zu fällenden Bäume sind 1:1 durch heimische Bäume 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 leisten.

Hinweis:

Die Lage des Pools sowie des damit in Verbindung stehenden Gartenhauses mit Pooltechnik wird aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen. Der Pool liegt im Kronentraufbereich des als zu erhaltend festgesetzten Ahornbaumes und somit können die Baumschutzmaßnahmen nicht in der Form realisiert werden, wie sie im Baumschutzkonzept angegeben werden. Ein Eingriff in den Wurzelbereich des Ahorns ist sehr wahrscheinlich. Auch das in der süd-östlichen Ecke des Grundstücks geplante Gartenhaus mit Pooltechnik wird in die Kronentraufe der das Grundstück prägenden großen Blutbuche geplant. Hier sind Auswirkungen durch den Bau des Gartenhauses sowie die Leitungsverlegung auf die Wurzeln der Buche ebenfalls sehr wahrscheinlich.

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

Laut Bebauungsplan Punkt 5.5 sind Einfriedungen nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Obstgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Bis zu 50 m Abstand zur Bahnlinie muss mit Erschütterungen gerechnet werden. Aus diesem Grund ist bei der Errichtung eines Gebäudes innerhalb dieses Abstandes durch ein Erschütterungsgutachten eines anerkannten Gutachters nachzuweisen, wie hoch die Erschütterungen sind und welche baulichen Maßnahmen die Einhaltung der Kb-Werte möglich ist.

Bei Bauvorhaben oder Anpflanzungen auf den Bereichen der privaten Grundstücke, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnlinie München - Mittenwald realisiert werden sollen, wird empfohlen, die Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, Niederlassung München, zu kontaktieren.

Bei Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgt

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

Ja 13 Nein 0

0132 Genehmigungsfreistellung bzw. Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Schulerstraße 16; Fl.Nr. 1656 / 60 -BÜROWEG - B23/0083/XV.WP

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag auf dem **Büroweg** erledigt wurde.

0133 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Einzelgarage und Stellplätzen in Stockdorf; B23/0092/XV.WP Vitusstraße 6; Fl.Nr. 1517 / 14

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Gerlsbeck, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1. Ist das vorhandene Grundstück, wie auf der Bauzeichnung ersichtlich, mit zwei Einfamilienwohnhäusern mit jeweils einer Wohneinheit je eine grenzständige Einzelgarage und Stellplätzen bebaubar?

Nein, da die Mindestgrundstücksgröße nicht eingehalten werden kann.

2. Ist eine Grundstücksteilung in zwei Grundstücke ca. 592 m² mit o. gen. Bebauung denkbar?

Nein, da die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 600 m² beträgt.

3. Ist eine Befreiung bezüglich der Mindest-Grundstücksgröße sowie der maximalen Grundfläche möglich?

Nein

Das Vorhaben entspricht wegen Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße und Überschreitung der Grundfläche 1 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 / STOCKDORF.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße wird nicht zugestimmt, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Die angegebenen Bezugsfälle (Fl. Nrn. 1517/13 und 1517/24) sind bestandsbedingt.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche 1 wird nicht zugestimmt, da die Überschreitung nicht geringfügig ist und die Grundzüge der Planung berührt werden. Es gibt keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

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 Zufahrt zu den Stellplätzen darf nicht eingezäunt 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.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Ja 11 Nein 2

0134 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports mit Doppelparker in Gauting, Flurstraße 11; Fl.Nr. 811 / 4 - BÜROWEG - B23/0081/XV.WP

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag auf dem **Büroweg** erledigt wurde.

0135 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf; Südstraße 5; Fl.Nr. 1605 / 9 TEKTUR - BÜROWEG - B23/0084/XV.WP

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag auf dem **Büroweg** erledigt wurde.

0136 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Obertaxetweg 11, Fl.Nr. 1098 B23/0082/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.10.2020 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung einer Nebenanlage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

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

Ja 13 Nein 0

0137 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes (Höhe 1,40 m) in Stockdorf, B23/0096/XV.WP Bernauerstraße 1; Fl.Nr. 1651

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

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.10.2020, wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO zugelassen.

Ja 13 Nein 0

0138 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports in Gauting, B23/0091/XV.WP Ganghoferstraße 49 A, Fl.Nr. 1594 / 6

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports (nachträgliche Befreiung) mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.10.2020 wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Carports mit einem Abstand von 1,70 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 / Stockdorf. Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

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

Ja 12 Nein 1

0139 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Garage in Gauting, B23/0099/XV.WP Hangstraße 45, Fl.Nr. 600 / 4

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Ausnahme von der Veränderungssperre für die Errichtung einer Garage mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2020 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird für die beantragte Garage ein Bauraum aufgenommen, ebenso für die beiden bereits bestehenden Garagen auf den Fl. Nrn. 600/2 und 602.

Damit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING.

Ja 12 Nein 1

0140 Änderungsantrag zu einem genehm. Verfahren für die Errichtung eines Doppelhauses mit Duplexgarage - TEKTUR - in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 17/17A; Fl.Nr. 1214 / 4 B23/0085/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Änderungsantrag zu einem genehm. Verfahren nach den Plänen der Architektin Susann Schwarzenberger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art (Wohnen) der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß (Zusammenspiel zwischen Grundfläche und Höhe) der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wandhöhe, und Firsthöhe findet.

Ja 13 Nein 0

0141 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses (2 WE) mit Tiefgarage in Gauting, Reismühler Straße 8; Fl.Nr. 218/3, 218/52 und 218 / 4 B23/0090/XV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Klaus Werdich, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.10.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

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

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein **Wohngebäude** mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wand- und Firsthöhe sowie Geschossigkeit findet.

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Fahrradabstellplätze zu überprüfen.

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.

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

Ja 12 Nein 1

**0142 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE)
mit Tiefgarage (9 Stellplätze) in Unterbrunn, Fischangerstraße; B23/0088/XV.WP
Fl.Nr. 432**

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Elisabeth Stürzer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.10.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze durch den Hauptbaukörper nach Westen um 1,53 m, Überschreitung der Baugrenze durch die Erker um 1,45 m, Überschreitung des Garagenbauraumes durch das Rampenhaus, Errichtung außerhalb des Bauraumes durch die Tiefgarage und Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 / UNTERBRUNN.

Laut Schreiben des Landratsamts Starnberg vom 30.03.2017 ist der Bebauungsplan hinsichtlich der GFZ obsolet (festgestellt beim BV auf Fl.Nr. 432 / 5)

Die Errichtung des Rampenhauses ist zulässig, der Bebauungsplan trifft hier lediglich in der Planzeichnung einen Standortvorschlag für die Garagenflächen, jedoch keine textliche Festsetzung, dass Garagen ausschließlich auf diesen Flächen zulässig sind.

Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen (Hauptkörper und Erker) wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da bereits einige Bezugsfälle Bebauungsplangebiet vorhanden sind (Fl. Nrn. 431/5; 431/1; 431/7; 431/6).

Die Befreiung für das Bauen außerhalb des Bauraumes durch die Tiefgarage wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da die Tiefgarage oberirdisch nicht in Erscheinung tritt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Einfriedungen sind nur in Form eines Staketenzauns in einer Höhe von 1,30 m zur Straße hin zulässig. Zwischen den Grundstücken ist ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. 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.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Ja 12 Nein 1

0143 Antrag der FDP Fraktion: Öffentlichkeit & Bürgerdialog im weiteren Verfahren der Bebauungspläne 189 & 190 ("Am Patchway Anger")

Ö/0126/XV.WP

Begründung des Antrags: durch GR Deschler
Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Stellungnahme: Frau München
Wortmeldung: GRin Klinger, GR Moser, GR Dr. Sklarek, GR Berchtold, GR Brucker, GRin Köhler, GR Egginger

Beschluss der FDP Fraktion:

Der Bauausschuss möge beschließen:

1. Die neuen Zielsetzungen zu den Bebauungsplänen 189 & 190 / Gauting „Am Patchway Anger“ werden im Rahmen einer öffentlichen Sitzung mit externer Moderation konkretisiert. Die Nichtöffentlichkeit ist nur herzustellen, wenn bei Diskussionspunkten Belange Dritter berührt werden.
2. Die neuen Zielsetzungen werden anschließend im Rahmen eines Bürgerdialogs öffentlich diskutiert. Zu dieser Veranstaltung werden insbesondere die Anwohner des angrenzenden Wohnviertels eingeladen.
3. Eine Beschlussfassung über die neuen Zielsetzungen der Bauleitplanung darf erst nach abgehaltenem Bürgerdialog erfolgen.

Ja 4 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

0144 Antrag der Fraktion MIFU 82131 zum Termin der Klausurtagung zu den Bebauungsplänen Nrn. 189 + 190 "Am Patchway-Anger"

Ö/0128/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Begründung des Antrags durch GR Dr. Sklarek:

Er führt aus, dass wenn die für 27.11.2020 geplante Klausursitzung des Bauausschusses keinen Widerspruch zu dem Antrag der Fraktion MIFÜ82131 darstellt, er den Antrag zurückzieht. Die Erste Bürgermeisterin fragt in die Runde der Ausschussmitglieder, ob von ihnen ein Widerspruch zwischen dem Antrag der Fraktion MIFÜ 82131 und der geplanten Klausursitzung des Bauausschusses gesehen wird. Dies wird durch die Ausschussmitglieder verneint. GR Dr. Sklarek zieht daraufhin den Antrag zurück.

0145 Bebauungsplan Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße; 2. Änderung des Bebauungsplans – vorübergehende Errichtung eines weiteren Nebengebäudes „Empfangshäuschen“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 47 der Gemarkung Unterbrunn

Ö/0118/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0118) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet (analog der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN) den Bebauungsplan Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Der zu ändernde Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 15-2/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße.
3. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 47 der Gemarkung Unterbrunn.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Schaffung von Baurecht zur Ermöglichung einer temporären Errichtung eines Nebengebäudes - Empfangshäuschen - in Pandemiezeiten (Befristung auf max. 5 Jahre).
5. Da durch diese Bebauungsplanänderung eine nur vorübergehende und geringfügige zusätzliche Versiegelung durch ein weiteres Nebengebäude geplant ist, wird die Änderung gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch) ohne Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
6. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN öffentlich bekanntzumachen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen.

Ja 13 Nein 0

0146 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen; Einleitungsbeschluss zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets für das Bahn- Ö/0086/XV.WP hofsareal und die Ortsmitte von Gauting

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Sachvortrag: Frau Schreiber

GR Moser schlägt vor, die Hubert Deschler-Str. in den Umgriff der Sanierungssatzung einzubeziehen.

GR Deschler fragt, ob es sinnvoll wäre, das Grundstück Münchener Str. 18 (Polizei u. Feuerwehr) in den Umgriff einzubeziehen. Frau Schreiber erläutert, dass dies aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist zumal zwischen der jetzt vorgeschlagenen Grenze des Sanierungsgebiets und dem Grundstück Münchener Str. 18 noch ein weiteres Grundstück liege.

Weitere Wortmeldungen GRin Köhler, und GR Berchtold

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0086) vom 09.11.2020.
2. Der Gemeinderat beschließt, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting vom 09.08.1999 aufzuheben.
3. Der Gemeinderat beschließt, für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen sind das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Gauting aus dem Jahr 2019 und der Entwurf der Sanierungssatzung der Gemeinde Gauting für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting vom 09.08.1999 und über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting bekannt zu machen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgesehene Sanierung gem. § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen zu erörtern und die von der Sanierung berührten Träger öffentlicher Belange an diesem Verfahren zu beteiligen.

Ja 13 Nein 0

0147 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

KEINE

09.12.2020

Schriftführer

Nicole Klein
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin