



## Niederschrift über die öffentliche 2. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.06.2020  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 21:28 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Baurecht; Antrag der SPD-Fraktion vom 22.05.2020 zur Bauausschuss-  
sitzung am 23.06.2020 **Ö/0041/XV.WP**
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 1. Sitzung  
des Bauausschusses am 19.05.2020
- 4 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 5 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 6 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge  
sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting,  
Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
  - 6.1 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Erkers an ein beste-  
hendes Reiheneckhaus in Gauting, An der Leitn 11; Fl.Nr. 1059 - BÜ-  
ROWEG - **B23/0007/XV.WP**
  - 6.2 Bauantrag für die Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage und **B23/0015/XV.WP**  
einer Logistikhalle - Gebäude 701 in Unterbrunn, Nähe Galileostraße;  
Fl.Nr. 800, 797 / 2 und 797 / 4
  - 6.3 Bauantrag für die Errichtung einer Produktions- und Logistikhalle und **B23/0016/XV.WP**  
einem Büroanbau - Gebäude 702 in Unterbrunn, Nähe Galileostraße;  
Fl.Nr. 797 / 2, 800, 807 und 808
  - 6.4 Bauantrag für den Umbau des bestehenden Wohnhauses in Stockdorf, **B23/0014/XV.WP**  
Tellhöhe 15; Fl.Nr. 1776 / 19
  - 6.5 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Leo- **B23/0017/XV.WP**  
Putz-Weg 19, Fl.Nr. 873
  - 6.6 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses (3 WE) mit **B23/0006/XV.WP**  
Büronutzung und vier Garagenstellplätzen in Unterbrunn, Frohloher  
Straße 3 ff.; Fl.Nr. 190 und 190 / 5
  - 6.7 Bauantrag für die Errichtung einer Terrassenüberdachung in Stockdorf, **B23/0010/XV.WP**  
Georg-Queri-Str. 2; Fl.Nr. 1624 / 11

- 6.8** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage in Oberbrunn, Landstraße 9 ff; Fl.Nr. 45 / 1 **B23/0013/XV.WP**
- 6.9** Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch Anbau, Teilung in zwei Wohneinheiten, Errichtung einer Dachgaube, Errichtung von drei offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Eichenstraße 1; Fl.Nr. 14 / 3 **B23/0008/XV.WP**
- 6.10** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Stockdorf, Waldstraße 3; Fl.Nr. 1676 / 2 - nochmalige Behandlung - **B23/0019/XV.WP**
- 6.11** Bauantrag für die Errichtung bzw. Änderung von drei Werbeanlagen in Gauting, Starnberger Straße 25; Fl.Nr. 151 **B23/0009/XV.WP**
- 6.12** Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer temporären Tragluft-halle für zwei Tennisplätze in Stockdorf, Maria-Eich-Straße 25; Fl.Nr. 1734 / 5 - BÜROWEG - **B23/0012/XV.WP**
- 7** Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING für den Bereich zwischen Duschl-straße und Ringstraße (West) in Königswiesen; Beschluss über die wäh- rend der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen **Ö/0034/XV.WP**
- 8** Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße - Änderungsbe- schluss und zustimmende Kenntnisnahme **Ö/0037/XV.WP**
- 9** Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße; Bebauungsplanänderung **Ö/0044/XV.WP**
- 10** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **0016 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

#### **1. Antrag GR Moser zur Geschäftsordnung:**

GR Moser beantragt, den Tagesordnungspunkt 9., Antrag der SPD-Fraktion vom 22.05.2020 zum Baurecht, als ersten Tagesordnungspunkt zu behandeln, da sich diese Thematik u.a. auf den Bauantrag unter dem TOP 5.10 auswirken kann. Die Erste Bürgermeisterin merkt an, dass der Antrag der SPD-Fraktion nicht relevant für das Bauvorhaben unter dem TOP 5.10 ist, da sich die Sachmaterie, in der es inhaltlich in dem Antrag der SPD-Fraktion geht, nur auf Bebauungsplanverfahren bezieht.

#### **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt 9., Antrag der SPD-Fraktion vom 22.05.2020 zum Baurecht, wird als erster Tagesordnungspunkt behandelt.

**Ja 13 Nein 0**

#### **2. Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen zum Sommerbad**

GRin Köhler spricht den Dringlichkeitsantrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen zum Sommerbad an und fordert, diesen Antrag in der heutigen Sitzung zu behandeln. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass generell weiterhin das Abstandsgebot und die Maskenpflicht anzuwenden sind. Sie erinnert daran, dass der Gemeinderat erst vor einer Woche beschlossen hat, dass sobald die Sicherheitsmaßnahmen gelockert werden, das Sommerbad geöffnet werden soll. Die Verwaltung ist zurzeit damit befasst, die Umsetzung entsprechender organisatorischer Maßnahmen zu prüfen. Weitere Wortmeldungen durch GR Moser, GR Deschler, GR Egginger, GR Dr. Sklarek, GR Brucker, GRin Klinger und GR Jaquet. Die Erste Bürgermeisterin erläutert abschließend, dass der Antrag der Grünen zur Öffnung des Sommerbads an den Gemeinderat gerichtet ist und daher nicht auf die Tagesordnung des Bauausschusses gesetzt werden kann.

### **0017 Baurecht; Antrag der SPD-Fraktion vom 22.05.2020 zur Bauausschusssitzung am 23.06.2020** **Ö/0041/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Begründung des Antrags durch GR Brucker

GRin Klinger führt aus, dass in dem Antrag der SPD-Fraktion offenbar von unzutreffenden Voraussetzungen für die Anwendung des § 42 BauGB ausgegangen wird. Sie zitiert eine schriftliche Stellungnahme von Herrn Dr. Busse / Kanzlei Döring Spieß, München, in der er erläutert, dass es bei der Regelung in § 42 BauGB nicht darum geht, im Rahmen der Beurteilung einzelner Bauanträge generell Bestandsaufnahmen zur 7-Jahresfrist vorzunehmen, sondern dass es darum geht, dass die Gemeinde bei städtebaulichen Konzepten, die im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt werden sollen, prüft, ob städtebauliche Gründe dafür sprechen, das vorhandene Baurecht zu reduzieren.

Die Erste Bürgermeisterin bezieht sich auf einen Fachkommentar zu § 42 BauGB, in dem hierzu ausgeführt wird, dass der § 42 BauGB auf die bauplanungsrechtliche Behandlung von Planungsschäden anzuwenden ist. Dagegen stellt sich bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ggf. die Frage, ob die Gemeinde anlässlich eines Bauvorhabens einen Bebauungsplan aufstellen will.

Weitere Wortmeldungen durch: GR Moser, GR Dr. Sklarek, GR Jaquet und GR Deschler. GR Brucker erklärt schließlich, dass er den Antrag zurückzieht.

---

**0018 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 1. Sitzung des Bauausschusses am 19.05.2020**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 1. Sitzung des Bauausschusses vom 19.05.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 13 Nein 0**

---

**0019 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

---

**0020 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

**1. Ortstermin des Bauausschusses**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der für Freitag, 26.06. vorgesehene Ortsbesichtigungstermin des Bauausschusses auf einen späteren Zeitpunkt – wahrscheinlich auf den 17.07.2020 - verschoben werden muss.

**2. Veranstaltungen des Regionalmanagement München Südwest**

Die Erste Bürgermeisterin erinnert die Ausschussmitglieder an die Möglichkeit zur Teilnahme an dem online-Workshop „Zukunftsvision 2035+“ am 24.06. und an der online-Infoveranstaltung zum Thema „Zukunft Wohnen“ des Regionalmanagement München Südwest.

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

**0021 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Erkers an ein bestehendes Reiheneckhaus in Gauting, An der Leitn 11; Fl.Nr. B23/0007/XV.WP 1059 - BÜROWEG -**

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

**0022 Bauantrag für die Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage und einer Logistikhalle - Gebäude 701 in Unterbrunn, Nähe Galileostraße; Fl.Nr. 800, 797 / 2 und 797 / 4 B23/0015/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Kermer Architekten, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.05.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Firsthöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/Unterbrunn.

Die erforderliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird befürwortet, da gemäß Festsetzung Nr. 3.2 die max. zulässigen Bauhöhen überschritten werden dürfen, wenn dies städtebaulich und gestalterisch vertretbar ist und das Luftfahrtrecht in Bezug auf die Sonderflughafennutzung nicht beeinträchtigt werden. Laut Antragsteller wurde die Höhenentwicklung mit dem Luftamt abgesprochen.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Es sind nur optisch durchlässige Einfriedungen mit Metalloberflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

- bei geeigneter Dachneigung eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Da der Bebauungsplan eine Grünordnung festsetzt, ist folgendes zu beachten:

### **Stellungnahme Umwelt:**

An den Parkplätzen sollte Feldahorn gepflanzt werden, da dieser eine geringere Höhe erreicht, eine sehr gute Salzverträglichkeit aufweist sowie intensive Sonneneinstrahlung und Trockenheit gut verträgt.

Die Pflanzungen sind ausschließlich mit Gehölzen der standortheimischen Vegetation durchzuführen. Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) und der DIN 18916 entsprechen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, vor entwicklungshemmenden Einflüssen, insbesondere vor Wildverbiss zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Die Ausführung der Pflanzung hat innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsfläche bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

Zur Minimierung der von der Außenbeleuchtung ausgehenden Störwirkungen auf nachtaktive Insekten ist auf eine Beleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, bspw. LED-Leuchten, die nach oben hin abgeschirmt sind, zu achten.

**Ja 13 Nein 0**

---

**0023    Bauantrag für die Errichtung einer Produktions- und Logistikhalle  
und einem Büroanbau - Gebäude 702 in Unterbrunn, Nähe Galile- B23/0016/XV.WP  
ostraße; Fl.Nr. 797 / 2, 800, 807 und 808**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Kermer Architekten, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.05.2020 wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Firsthöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/Unterbrunn.

Die erforderliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird befürwortet, da gemäß Festsetzung Nr. 3.2 die max. zulässigen Bauhöhen überschritten werden dürfen, wenn dies städtebaulich und gestalterisch vertretbar ist und das Luftfahrtrecht in Bezug auf die Sonderflughafennutzung nicht beeinträchtigt werden. Laut Antragsteller wurde die Höhenentwicklung mit dem Luftamt abgesprochen.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Es sind nur optisch durchlässige Einfriedungen mit Metalloberflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Die Gemeinde empfiehlt:**

- bei geeigneter Dachneigung eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Da der Bebauungsplan eine Grünordnung festsetzt, ist folgendes zu beachten:

### **Stellungnahme Umwelt:**

An den Parkplätzen sollte Feldahorn gepflanzt werden, da dieser eine geringere Höhe erreicht, eine sehr gute Salzverträglichkeit aufweist sowie intensive Sonneneinstrahlung und Trockenheit gut verträgt.

Die Pflanzungen sind ausschließlich mit Gehölzen der standortheimischen Vegetation durchzuführen. Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) und der DIN 18916 entsprechen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, vor entwicklungshemmenden Einflüssen, insbesondere vor Wildverbiss zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Die Ausführung der Pflanzung hat innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsfläche bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

Zur Minimierung der von der Außenbeleuchtung ausgehenden Störwirkungen auf nachtaktive Insekten ist auf eine Beleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, bspw. LED-Leuchten, die nach oben hin abgeschirmt sind, zu achten.

**Ja 13 Nein 0**

---

**0024    Bauantrag für den Umbau des bestehenden Wohnhauses in Stockdorf, Tellhöhe 15; Fl.Nr. 1776 / 19    B23/0014/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

### **Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.05.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen der außerhalb des Bauraums errichteten Garage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Garage außerhalb des Bauraumes wird befürwortet, da die Garage vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet wurde und es sich somit um Bestand handelt.

Einfriedungen sind als hinterpflanzte sockellose Zäune aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten 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).

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

**Ja 13 Nein 0**

---

**0025 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Leo-Putz-Weg 19, Fl.Nr. 873 B23/0017/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Gartenhauses, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.05.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Nebengebäudes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / Gauting. Die erforderliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 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.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

**Ja 13 Nein 0**

---

**0026 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses (3 WE) mit Büronutzung und vier Garagenstellplätzen in Unterbrunn, Frohloher Straße 3 ff.; Fl.Nr. 190 und 190 / 5 B23/0006/XV.WP**

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

### **Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen der M 13 Architekten GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.04.2020, per Handeintrag geändert am 17.06.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze und der Grundfläche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 / UNTERBRUNN.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze durch die Vordächer wird befürwortet, da es sich um eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß eines Gebäudeteils handelt (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenzen durch die Lichtschächte und Terrassen werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese Bauteile städtebaulich unwesentlich in Erscheinung treten.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche wird zugestimmt, da sich die Überschreitung nur durch die Terrassenflächen ergibt, welche wasserdurchlässig sind und somit zu keiner erhöhten Versiegelung der Grundstücksfläche führen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Es ist mit Hochwasser des Reißbachs bis zu einer Höhe von 584,35 m ü.NN zu rechnen, weshalb Keller- und Lichtschächte zumindest bis zu einer Höhe von 584,85 m ü.NN wasserdicht ausgeführt werden sollten.

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).

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

Da der Bebauungsplan eine Grünordnung festsetzt, ist folgendes zu berücksichtigen:

### Stellungnahme Umwelt:

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher sind ausschließlich standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden. Diese Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Eine fachgerechte Durchführung sämtlicher Pflanzungen sowie eine dauerhafte Pflege sind unerlässlich. Ein Formschnitt der Sträucher ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Geländeänderungen zulässig.

Während der Bauzeit, aber auch in der Nutzung des Gebäudes durch die Bewohner ist Vorsicht im Umgang mit umweltschädlichen Stoffen wie Farben und Maschinenölen geboten. Das Bauvorhaben ist zudem entsprechend zu sichern.

Ein Oberbodeneintrag ins Gewässer ist unbedingt zu vermeiden, um die Gewässerökologie des Reißbachs nicht zu verschlechtern. Bei den Bodenbauarbeiten, z.B. Abheben der Grasnarbe ist auf geeignete Witterung (keine erwarteten Starkregenereignisse) zu achten. Eine sachgerechte Lagerung des Oberbodens während der Bauphase ist zwingend erforderlich.

Flachdächer sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Terrasse genutzt werden, mindestens extensiv mit mind. 10 cm Substrataufbau zu begrünen.

**Ja 13 Nein 0**

---

**0027    Bauantrag für die Errichtung einer Terrassenüberdachung in    B23/0010/XV.WP**  
**Stockdorf, Georg-Queri-Str. 2; Fl.Nr. 1624 / 11**

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 14.05.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

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.

#### Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage

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

Ja 12 Nein 0

**0028 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage in Oberbrunn, Landstraße 9 ff; Fl.Nr. 45 / 1 B23/0013/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architektenbüros Türmer GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.05.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen bzw. das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

1. Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Vorhaben nach Art (Wohnen) der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit nach § 34 BauBG zulässig?

*Ja.*

*Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.*

2. Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Vorhaben mit dem Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten und seinen Abmessungen (Länge 17,875 m, Breite 11,15 m, Grundfläche\* 199,31 m<sup>2</sup>) in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit nach § 34 BauBG zulässig?

*\* "Grundfläche" ohne Balkone, Vordächer, Terrassen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten*

*Ja.*

*Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.*

3. Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Vorhaben mit dem Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten mit seinen Höhen (Wandhöhe ausgehend vom Bestandsgelände gemittelt 6,46 m; Wandhöhe vom geplanten neuen Gelände 6,00 m; Firsthöhe ausgehend vom Bestandsgelände gemittelt 9,89 m; Firsthöhe vom geplanten neuen Gelände 9,43 m) in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit nach § 34 BauBG zulässig?

*Ja.*

*Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.*

4. Ist die in den beiliegenden Plänen dargestellte und beschriebene Geländeanpassung zulässig?

*Ja.*

*Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.*

5. Ist die in den beiliegenden Plänen dargestellte Situierung der Doppelgarage und 2 Stellplätzen zulässig?

Ja. Es wird zu bedenken gegeben, dass bei dieser Anordnung die Stellplätze und Garagen nicht unabhängig voneinander anfahrbar sind.

Hinweis: Die Stellplätze müssen eine Größe von 2,80 m x 5,50 m gemäß aktueller gemeindlicher Stellplatzsatzung einhalten.

Im Bauantrag sind die Fahrradstellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung einzutragen.

Das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenkoten sind in allen Ansichten der Planung einzutragen.

**Ja 13 Nein 0**

<b>0029</b>	<b>Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch Anbau, Teilung in zwei Wohneinheiten, Errichtung einer Dachgaube, Errichtung von drei offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Eichenstraße 1; Fl.Nr. 14 / 3</b>	<b>B23/0008/XV.WP</b>
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Albrecht Thalmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.05.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art (MD = Dorfgebiet – sonstige Wohngebäude zulässig) und nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

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

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

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

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 13 Nein 0**

**0030 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Stockdorf, Waldstraße 3; Fl.Nr. 1676 / 2 - nochmalige Behandlung - B23/0019/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Wortmeldung: GR Knappe

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Manuel Seehofer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.02.2020, gestellten Fragen 1, 3 und 4, wird aufgrund der Anhörung des Landratsamtes Starnberg vom 09.06.2020 wie folgt Stellung genommen:

1. Ist die eingereichte Bebauung des Zweifamilienhauses gemäß den beiliegenden Bauplänen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1676/2, Gemarkung Gauting planungsrechtlich zulässig?

*Ja.*

3. Ist ein Gebäude mit einer Länge von 14,50 m und einer Breite von 9,0 m sowie einer Wandhöhe von 6,0 m, 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 25° Neigung, was einer GRZ von 0,19 und einer GFZ von 0,37 entspricht und somit geringer ist als der Referenzfall aus der Nachbarschaft, planungsrechtlich zulässig?

*Ja.*

4. Ist ein Gebäude mit einer Länge von 14,5 m und einer Breite von 9,2 m sowie einer Wandhöhe von 6,0 m, 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 25° Neigung, was einer GRZ von 0,19 und einer GFZ von 0,38 entspricht und somit genauso hoch ist wie der Referenzfall aus der Nachbarschaft, planungsrechtlich zulässig?

*Ja.*

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GFZ wird befürwortet.

**Ja 13 Nein 0**

**0031    Bauantrag für die Errichtung bzw. Änderung von drei Werbeanlagen in Gauting, Starnberger Straße 25; Fl.Nr. 151    B23/0009/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Alpha Signs GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.05.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

**Ja 13    Nein 0**

**0032    Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer temporären Traglufthalle für zwei Tennisplätze in Stockdorf, Maria-Eich-Straße 25; Fl.Nr. 1734 / 5 - BÜROWEG -    B23/0012/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

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

**0033    Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING für den Bereich zwischen Duschlstraße und Ringstraße (West) in Königswiesen; Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen    Ö/0034/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö/0034 vom 10.06.2020.
2. Der Bauausschuss beschließt über die Anregungen aus der Öffentlichkeit:  
Der Anregung wird entsprechend Abwägung gefolgt.
3. Der Bauausschuss beschließt über die Anregungen des Kreisbauamtes des Landratsamtes Starnberg:  
Den Anregungen zu den Nrn. 1 bis 10, 12, 14, 15 und 17 wird gefolgt.  
Den Anregungen zu den Nrn. 11, 13 und 16 wird nicht gefolgt aus den dargelegten Gründen.
4. Bedingt durch die beschlossenen Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Diese wird verkürzt auf zwei Wochen. Anregungen sind nur zu geänderten

Teilen möglich. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung beauftragt.

**Ja 12 Nein 1**

**0034      Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße - Änderungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme      Ö/0037/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Moser, GR Dr. Sklarek, GR Jaquet, GRin Köhler, GR Brucker, GR Egginger und GRin Klinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0037) vom 29.05.2020 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 218, 218/1, 218/2, 218/3, 227/6, 227/7 und 216 Tfl., Gemarkung Buchendorf. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 9-1/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße.
4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF ist, den betriebsbedingten temporären Bedarf an zusätzlichen Unterkünften für Saisonarbeiter zu decken. Gleichzeitig sollen Regelungen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie der bereits genehmigte und errichtete Löschwassertank im nordöstlichen Bereich des Gebiets aufgenommen werden.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 9-1/BUCHENDORF zustimmend zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

**Ja 13 Nein 0**

**0035** **Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße; Bebauungsplanänderung** **Ö/0044/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0044) vom 04.06.2020 zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für den gesamten Geltungsbereich zu ändern.
3. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße ist, die Festsetzung hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Dachflächen mittels Dachgauben und Zwerchgiebel neu festzulegen, welche im Bereich der Zwerchgiebel aufgrund deren Ausbildung eine höhere Wandhöhe (max. 6m) mit sich bringt als dies nach Bebauungsplan bisher zulässig ist. Wegen der Einheitlichkeit der Bebauungspläne des Dichterviertels wird hier die identische Festsetzung vorgesehen, die aus ähnlichem Grund im Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF vorgesehen wurde. Die Bauwerberin zu den Bauanträgen der Roseggerstraße 3 und Heimstraße 42 sollte im Gegenzug zu der für sie nun vorzunehmenden Bebauungsplanänderung in einer Tektur ihre Planungen anpassen. Mit ihr wurde bereits gesprochen bezüglich der Anpassung der Bauanträge.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, sofern es nicht bei einer einfachen textlichen Änderung bleiben kann, die von der Verwaltung vorgenommen werden kann.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

**Ja 13 Nein 0**

**0036** **Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

**1. Radweg Gauting – KIM**

GR Moser fragt nach dem Sachstand bei den Überlegungen zur Anlegung eines Radwegs zwischen Gauting und dem KIM in Krailling. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass Bürgermeister Haux aus Krailling die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für den Radweg vorgeschlagen hat. Es sollte nun jedoch zunächst das Radwegekonzept für den Landkreis daraufhin geprüft werden, ob dieser Frage nicht schon dort behandelt ist.

**2. Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen „Kostentransparenz Gewerbegebiet Unterbrunner Holz“**

GR Moser fragt an, wann der Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen „Kostentransparenz Gewerbegebiet Unterbrunner Holz“ behandelt wird. Die Erste Bürgermeisterin und Herr Härta sagen eine Behandlung bei nächster Gelegenheit zu.

**3. Eisenbahnüberführung Königswiesen**

GRin Köhler fragt nach dem Sachstand bei dem Verfahren zum Neubau der Eisenbahnüberführung bei Königswiesen. Die Erste Bürgermeisterin führt aus, dass der Gemeinde zum momentanen Verfahrensstand keine Informationen vorliegen.

**4. Einsichtnahme von Gemeinderatsmitgliedern in Bauantragsunterlagen**

GRin Köhler fragt, ob die Bauantragsunterlagen einige Tage vor der jeweiligen Bauausschusssitzung den Gemeinderatsmitgliedern zugeleitet werden können. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass es ein unverhältnismäßig hoher Aufwand wäre, alle Unterlagen einzuscannen und sie dann den Gemeinderatsmitgliedern zuzuleiten. Sie schlägt vor, dass die Unterlagen jeweils eine Viertel Stunde vor der jeweiligen Bauausschusssitzung zur Einsichtnahme im Sitzungssaal bereit liegen.

**5. Grundstückseigentum des Würmtal-Zweckverbands im Würmtal**

GR Brucker spricht an, dass der Würmtal-Zweckverband offensichtlich ein Areal im Würmtal aus seinem Eigentum verkaufen will. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass der Würmtal-Zweckverband derzeit prüft, Teile des Grundstücksareals bei Mühlthal zu verkaufen, da diese Flächen vom WZV nicht mehr benötigt werden.

01.10.2020

Julia Döring Rainer Härta  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin