



## Niederschrift über die öffentliche 32. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.10.2022  
Beginn: 19:25 Uhr  
Ende: 21:50 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 31. Sitzung des Bauausschusses am 04.10.2022 und Berichtigung des öffentlichen Teils der Niederschrift
- 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 Erweiterung der Villa Krapfberg durch einen Anbau in Gauting, Krapfberg 5; Fl.Nr. 128 **B23/0435/XV.WP**
  - 5.2 Antrag zur Fällung einer Hainbuche in Gauting, Luitpoldstraße 1; Fl.Nr. 1367 / 8 - Büroweg - **B23/0440/XV.WP**
  - 5.3 Antrag zur Fällung einiger Bäume in Gauting, Waldpromenade 26 1/2; Fl.Nr. 1372 / 6 **B23/0439/XV.WP**
  - 5.4 Genehmigungsfreistellung für die Betoninstandsetzung einer Tiefgarage in Stockdorf, Bahnstraße 33; Fl.Nr. 1677 / 3 - Büroweg - **B23/0442/XV.WP**
  - 5.5 Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit barrierefreiem Zugang in Gauting, Frühlingstraße 31; Fl.Nr. 896 **B23/0436/XV.WP**
  - 5.6 Bauantrag für die Herstellung eines zusätzlichen Notausgangs sowie die Nutzungsänderung des Stuhllagers in ein Stüberl für den Sportverein in Unterbrunn, Bachlerweg 1; Fl.Nr. 192 / 5 - Büroweg - **B23/0441/XV.WP**
  - 5.7 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf, Waldstraße 8; Fl.Nr. 1673 / 11 **B23/0437/XV.WP**
  - 5.8 Bauantrag für die Errichtung einer Betonraumzelle zur Unterbringung einer Diesel-Ersatzstromanlage für die Trinkwasserversorgung in Gauting, Kreuzlinger Forst; Fl.Nr. 1441 **B23/0438/XV.WP**

- 6** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; Aufstellungsbeschluss **O/0424/XV.WP**
- 7** Satzung über ein von der BayBO abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe; Prüfung einer Änderung des in der Satzung festgelegten Maßes der Abstandsflächentiefe für Teilbereiche im Gemeindegebiet **O/0430/XV.WP**
- 8** Antrag der Fraktion MIFÜ 82131 vom 23.09.2020 zur naturnahen Gestaltung von Gärten in Bebauungsplänen - erneute Behandlung **O/0403/XV.WP**
- 9** Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße - Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans und zustimmenden Kenntnisnahme **O/0429/XV.WP**
- 10** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 32. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **0775 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

### **0776 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 31. Sitzung des Bauausschusses am 04.10.2022 und Berichtigung des öffentlichen Teils der Niederschrift**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 31. Sitzung des Bauausschusses vom 04.10.2022 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 13 Nein 0**

Sachvortrag Erste Bürgermeisterin

Der Bauausschuss beschließt, die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 26.07.2022 bei Beschluss-Nr. 0737, Stanz-Schmidt Stockdorf - städtebauliche Entwicklung, weitere Schritte, wie folgt zu berichtigen:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0402 vom 18.07.2022
2. Der Bauausschuss beschließt zur weiteren Vorgehensweise für die Nachfolgenutzung bei Stanz-Schmidt, Stockdorf, den Empfehlungen des Planungsverbandes zu folgen:  
Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit
  - wird ein Architektenwettbewerb als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auslober des Wettbewerbs sind die Eigentümerinnen in enger Abstimmung mit der Gemeinde Gauting
  - Dem Wettbewerb wird eine städtebauliche Analyse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zugrunde gelegt. Der Planungsverband wird beauftragt, den Wettbewerb mit den Vertretern der Eigentümerinnen und der Gemeinde Gauting vorzubereiten und zu begleiten.
  - Die Kosten des Wettbewerbs tragen die Eigentümerinnen.
  - Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bedenken und Anregungen werden ebenfalls in die Erstellung des Auslobungstextes des Wettbewerbs einbezogen.
  -

**Ja 13 Nein 0**

## 0777 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

## 0778 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Antrag der Gemeinde auf Ausweisung von Tempo 30 in der Ortsdurchfahrt Stockdorf (St 2063)  
Der Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der Fachbereich Verkehrswesen im Landratsamt Starnberg am 20.10.2022 telefonisch mitgeteilt hat, dass die durch die Gemeinde Gauting vorgelegten Unterlagen über die vor einigen Jahren durch ein Fachbüro durchgeführten Untersuchungen zur Lärmaktionsplanung nicht konkret genug sind. Die Verwaltung hat daher das seinerzeit mit der Lärmaktionsplanung beauftragte Fachbüro um Abgabe eines Honorarangebots über die Erarbeitung konkretisierter Daten zur Lärmbelastung angefragt.
2. Errichtung Mobilfunksendeanlage nördlich Unterbrunn  
Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der Mobilfunkbetreiber Telefonica die Gemeinde darüber informiert hat, dass in Kürze auf dem nördlich von Unterbrunn bestehenden Mobilfunkmast eine neue Mobilfunksendeanlage installiert werden soll.

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

## 0779 Bauantrag für die Erweiterung der Villa Krapfberg durch einen Anbau in Gauting, Krapfberg 5; Fl.Nr. 128 B23/0435/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Seidl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass ausreichend Fahrradstellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden.

Das Vorhaben entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 196 / Gauting.

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

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 befürwortet.

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

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

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.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume sind mit entsprechenden Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune etc.) zu schützen. Bei dem von dem Kronenrückschnitt betroffenen Laubbaum handelt es sich um eine Buche auf Gemeindegrund. Der Rückschnitt ist in enger Absprache mit der Gemeinde möglich. Eine Abstimmung dazu ist bereits erfolgt und eine Baubegleitung im Zuge des Rückschnitts wird seitens der Gemeinde erfolgen. Zudem sind im Kronenbereich der Buche druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf eine ca. 20 cm starke Kiesschicht zu legen. Sollten Abgrabungen im Wurzelbereich erfolgen müssen, sind diese in Handarbeit freizulegen, fachgerecht zu durchtrennen und entsprechend weiter zu behandeln (s. Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).

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

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

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

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

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit weiteren 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.

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**

---

**0780 Antrag zur Fällung einer Hainbuche in Gauting, Luitpoldstraße 1; B23/0440/XV.WP  
Fl.Nr. 1367 / 8 - Büroweg -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.09.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltend*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 / Gauting.

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

Aufgrund eines Pilzbefalls sowie eines Risses im Stamm der Hainbuche und der damit einhergehenden stark eingeschränkten Verkehrssicherheit des Baumes wurde die Fällung bereits mittels einer Ausnahmegenehmigung gewährt. Da das Grundstück waldähnliche Strukturen aufweist, kann von einer Ersatzpflanzung abgesehen werden.

---

**0781 Antrag zur Fällung einiger Bäume in Gauting, Waldpromenade 26 B23/0439/XV.WP  
1/2; Fl.Nr. 1372 / 6**

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

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag (neun Bäume) der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2022, wird für sechs Fällungen zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von „zu *erhaltend*“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / Gauting.

Im Bebauungsplan ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche ein Baum festgesetzt.

Aufgrund des ungünstigen Höhen-Durchmesser-Verhältnisses, der Vorschädigung der Blaufichte und der Tatsache, dass die Fichten die Kiefer in ihrer Entwicklung behindern, kann der Fällung der insgesamt fünf Fichten zugestimmt werden. Gemäß der Stellungnahme des Baumpfleger hat die Kiefer sehr gute Anlagen, so dass die Fällung naturschutzfachlich abgelehnt wird. Ebenso wird die Fällung der Lärche abgelehnt, da diese vital ist und die Anhebung des Belags des benachbarten gemeindlichen Weges nicht zu nennenswerten Schäden führt.

Der Fällung der Birke mit der Nummer 892 wird zugestimmt, da dieser Baum abgestorben ist. Die Fällung der Birke mit der Nummer 907 wird abgelehnt, da in der Stellungnahme des Baumpfleger eine Kroneneinkürzung um 15 Prozent vorgeschlagen wird und somit eine Fällung umgangen werden kann. Die Kroneneinkürzung wird naturschutzfachlich befürwortet, so dass hierfür kein gesonderter Antrag einzureichen ist. Für die sechs genehmigten Fällungen sind drei Ersatzpflanzungen in Form von standortgerechten Laubbäumen mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) zu leisten. Drei Ersatzpflanzungen sind angemessen, da ausreichend Bäume auf dem Grundstück verbleiben, die örtlichen Gegebenheiten nicht genügend Platz für weitere Baumpflanzungen zulassen und sich weitere Bäume nur in ihrer Entwicklung behindern würden.

**Ja 13 Nein 0**

---

**0782 Genehmigungsfreistellung für die Betoninstandsetzung einer Tiefgarage in Stockdorf, Bahnstraße 33; Fl.Nr. 1677 / 3 - Büroweg B23/0442/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Büroweg:** *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Dipl. Ing. Hasan Coskun, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.09.2022, wurde am 11.10.2022 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

---

**0783 Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit barrierefreiem Zugang in Gauting, Frühlingstraße 31; Fl.Nr. 896**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Markus Fütterer mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1. Wird eine Befreiung von der Einhaltung der östlichen Baugrenze durch den geplanten Anbau um 1,4m erteilt?

Nein, es gibt im Bebauungsplangebiet keine Bezugsfälle.

2. Wird eine Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche GR I durch den geplanten Anbau um 61 qm erteilt?

Nein, da die Befreiung nicht mehr geringfügig ist.

3. Wird eine Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche GR durch den geplanten Anbau um 34 qm erteilt?

Nein.

4. Kann zur Beantragung einer Abtragungsgenehmigung auf dem Grundstück (Abbaufäche 6,2 qm, Tiefe 2,55 m) eine Befreiung von der Einhaltung der maximal zulässigen Abtragungstiefe von 0,5 m erteilt werden?

Nein.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze, der Grundflächenzahl 1 und der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen bezogen auf das Bauland sowie einer Überschreitung der zulässigen Tiefe der Abtragung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 174 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1,4 m<sup>2</sup> wird nicht befürwortet, da an anderer Stelle des Baugrundstücks Bauraum vorhanden ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl 1 wird nicht befürwortet, da die Überschreitung mit 61 m<sup>2</sup> nicht mehr geringfügig ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen bezogen auf das Bauland (680 m<sup>2</sup>) wird nicht befürwortet.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB hinsichtlich der geplanten Abtragung in eine Tiefe von 2,55 m wird nicht befürwortet.

Für die beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB gibt es keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.

#### Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Für das geplante Bauvorhaben gilt es vorab zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch dieses betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind im besonderen Maße schützenswert, so dass hier bei der Bauplanung bereits eine Alternativen-Prüfung bzgl. Wegeführung/-neuanlage /-gestaltung durchgeführt werden muss. Sollte ein Eingriff in den Wurzelbereich nach dieser Prüfung dennoch unvermeidbar sein, ist im Freilächengestaltungplan darzustellen, wie dieser Eingriff möglich geringgehalten werden soll. Auch sind entsprechende Schutzmaßnahmen, wie bspw. Baumschutzzäune, darzustellen.

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

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

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

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

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin 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.

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.

**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**

---

<b>0784</b>	<b>Bauantrag für die Herstellung eines zusätzlichen Notausgangs sowie die Nutzungsänderung des Stuhllagers in ein Stüberl für den Sportverein in Unterbrunn, Bachlerweg 1; Fl.Nr. 192 / 5 - Büroweg -</b>	<b>B23/0441/XV.WP</b>
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Büroweg:** *zur Kenntnis*

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Constanze Höpner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.09.2022, wurde am 07.10.2022 über den Büroweg das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

---

<b>0785</b>	<b>Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf, Waldstraße 8; Fl.Nr. 1673 / 11</b>	<b>B23/0437/XV.WP</b>
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

## **Beschluss:**

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Martin Scheuermann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2022, wird erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

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

Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.

Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,30 m zulässig.

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

Vor dem Abriss der Bestandsgebäude ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

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

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

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

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

Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

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.

## 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**

**0786 Bauantrag für die Errichtung einer Betonraumzelle zur Unterbringung einer Diesel-Ersatzstromanlage für die Trinkwasserversorgung in Gauting, Kreuzlinger Forst; Fl.Nr. 1441 B23/0438/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten GFM Bau- und Umweltingenieure GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit folgenden Maßgaben erklärt:

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“. Die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 a) der Landschaftsschutzverordnung „Kreuzlinger Forst“ der naturschutzrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Starnberg.

Dem Bauvorhaben wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.

**Ja 13 Nein 0**

**0787 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; Aufstellungsbeschluss Ö/0424/XV.WP**

Vorstellung Bebauungskonzept durch Herrn Gutthann

Vorstellung Mobilitätskonzept durch Herrn Bitter

Vorstellung geplante Nutzungen durch Frau Klappauf

Wortmeldungen: GR Brucker, GR Berchtold, GR Deschler, GRin Derksen, GRin Klinger, GR Eck, GR Jaquet, GR Moser, GR Ruhbaum

In der Diskussion werden u.a. die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper und der Pkw-Stellplatz-Nachweis thematisiert.

Anmerkung der Verwaltung:

In den in der Sitzung des Bauausschusses am 25.10.2022 präsentierten Unterlagen ist bei dem künftigen Kopfbau auf dem Postareal die absolute Höhe mit 598,10 m ü. NN angegeben.

Die absolute Höhe des Baukörpers beim Wohn- und Geschäftszentrum Karls am Bahnhofplatz ist in den Bauantragsunterlagen mit 600,50 m ü. NN angegeben.

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0424) vom 13.10.2022.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting liegen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Fl.Nrn. 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28, 594/29.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.“
4. Das Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.
5. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Weg der Berichtigung angepasst.
6. Das Planungsbüro Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH / München wird mit der Erarbeitung der Unterlagen für dieses Bauleitplanverfahren beauftragt.
7. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens sind durch den Vorhabenträger, die Firma HELA GmbH & Co. KG / Ainring, zu übernehmen.
8. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.

**Ja 9 Nein 4**

0788

**Satzung über ein von der BayBO abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe; Prüfung einer Änderung des in der Satzung festgelegten Maßes der Abstandsflächentiefe für Teilbereiche im Gemeindegebiet**

Ö/0430/XV.WP

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

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0430) vom 13.10.2022.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit fachlicher Begleitung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu prüfen, für welche Teilbereiche im Gemeindegebiet eine Verkürzung der in der Satzung der Gemeinde Gauting über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe mit 1 H festgelegten Abstandsflächentiefe in Betracht kommt. Dem Bauausschuss ist das Ergebnis dieser Untersuchung zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

**Ja 9 Nein 4**

**0789 Antrag der Fraktion MIFU 82131 vom 23.09.2020 zur naturnahen Gestaltung von Gärten in Bebauungsplänen - erneute Behandlung Ö/0403/XV.WP**

Sachvortrag Frau Eberhardt und Frau Thiel

Wortmeldungen; GR Deschler, GRin Klinger, GR Knappe, GR Berchtold, GR Moser, GR Jaquet, GRin Derksen, Herr Härta

Die Erste Bürgermeisterin schlägt zusammenfassend vor, dass anstelle des Erlasses einer Freiflächengestaltungssatzung in die Stellungnahme der Gemeinde zu aktuellen Bauvorhaben ein Hinweis eingefügt wird, dass gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Zugleich wird durch die Bauverwaltung laufend beobachtet, wie sich die Situation im Gemeindegebiet hinsichtlich der Verbreitung von Schottergärten und Freiflächen mit Kunstrasen entwickelt.

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0403) vom 14.07.2022 zum Antrag der Fraktion MIFU 82131 zur naturnahen Gestaltung von Gärten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in die Stellungnahme der Gemeinde zu aktuellen Bauvorhaben einen Hinweis aufzunehmen, dass gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (etwa Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht. Darüber hinaus ist die Pflanzliste der Gemeinde um standortgerechte Bäume zu ergänzen.

**Ja 13 Nein 0**

**0790 Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße - Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans und zustimmenden Kenntnisnahme Ö/0429/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0429) vom 12.10.2022 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF für die Grundstücke Fl.Nr. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße sowie zur zustimmenden Kenntnisnahme.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 28/STOCKDORF gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1596, Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband“.

4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 28/STOCKDORF ist, im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1596 eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6,7 m zuzulassen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF 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 12 Nein 1**

---

**0791 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

KEINE

11.11.2022

Schriftführer:

Vorsitzende:

Frau Siebenhütter

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

Herr Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung