



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 49. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.02.2024
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 48. Sitzung des Bauausschusses am 16.01.2024
- 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 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit drei Stellplätzen in Gauting, Ammerseestraße 106; Fl.Nr. 1337 / 5 **B23/0622/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Nutzungsänderung des Kapellenraumes im DG zu Wohnfläche im Personalwohnhaus des Mädchenwohnheims, sowie Umgestaltung der Feuerwehrezufahrt in Gauting, Starnberger Straße 42a; Fl.Nr. 232 **B23/0620/XV.WP**
 - 5.3 Antrag zur Fällung einer Robinie in Stockdorf, Hans-Carossa-Straße 9-19; Fl.Nr. 1639 / 8 - zur Kenntnis - **B23/0623/XV.WP**
 - 5.4 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße; Fl. Nrn. 728/3, 729/41, 729/42 **B23/0629/XV.WP**
 - 5.5 Bauvorbescheidsantrag für den Umbau der bestehenden Gaststätte mit Fremdenzimmern in Ferienwohnungen in Stockdorf, Kreuzweg 4A; Fl.Nr. 1723 / 3 **B23/0627/XV.WP**
 - 5.6 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports in Stockdorf, Wettersteinstraße 33; Fl.Nr. 1681 / 23 **B23/0621/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstr.; Fl. Nrn. 728/2, 729/38, 729/40 - Tektur - **B23/0628/XV.WP**

- 5.8** Antrag zur Fällung einer Birke in Stockdorf, Engertstraße 9; Fl.Nr. 1776 / 25 - zur Kenntnis - **B23/0607/XV.WP**
- 5.9** Antrag auf Fällung einer Buche in Gauting, Waldpromenade 44; Fl.Nr. 1367 / 16 - zur Kenntnis - **B23/0309/XV.WP**
- 5.10** Antrag zur Fällung des Goldregens Nr. 1066 in Gauting, Luitpoldstraße 10; Fl.Nr. 1376 / 27 **B23/0624/XV.WP**
- 5.11** Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für den Einbau einer Dachgaube an der bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Frühlingstraße 7; Fl.Nr. 903 / 4 - Büroweg - **B23/0626/XV.WP**
- 5.12** Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses an der bestehenden Doppelhaushälfte in Stockdorf, Alpenstraße 10; Fl.Nr. 1728 / 13 **B23/0334/XV.WP**
- 5.13** Isolierte Befreiung für den Einbau von zwei Dachflächenfenstern in Gauting, Saliterweg 5, Fl.Nr. 425 / 22 **B23/0625/XV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld und dessen 8. Änderung für den Bereich Fl.Nr. 908 - Beschluss zur Änderung der Bebauungspläne und zustimmende Kenntnisnahme **Ö/0589/XV.WP**
- 7** Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik auf gemeindlichen Flächen; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen **Ö/0590/XV.WP**
- 8** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Zweiter Bürgermeister Dr. Jürgen Sklarek eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 49. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1134 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Der Zweite Bürgermeister Herr. Dr. Sklarek stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

GR Moser beantragt, den Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen über Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik auf gemeindlichen Flächen im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln, da diese Thematik gemeindliche Grundstücksangelegenheiten betrifft.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen über Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik auf gemeindlichen Flächen im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln, da diese Thematik gemeindliche Grundstücksangelegenheiten betrifft.

Ja 11 Nein 1

1135 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 48. Sitzung des Bauausschusses am 16.01.2024

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 48. Sitzung des Bauausschusses vom 16.01.2024 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 12 Nein 0

1136 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

1137 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Der Zweite Bürgermeister berichtet, dass Bürgermeister Rupert Steigenberger./ Gemeinde Berg als neuer Vorsitzender des Verbands Wohnen und Bürgermeisterin Christel Muggenthal / Gemeinde Wörthsee als dessen Stellvertreterin gewählt worden sind.

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

1138 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit drei Stellplätzen in Gauting, Ammerseestraße 106; Fl.Nr. 1337 / 5 B23/0622/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu der im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekturbüros BHB + Partner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.01.2024, gestellten Frage wird wie folgt Stellung genommen, bzw. zustimmend Kenntnis genommen:

1. Ist das Gebäude wie dargestellt zulässig?

*Ja, das Gebäude entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
(Es ist zu beachten, dass Terrassen, Balkone, Vordächer, Erker zur Grundfläche hinzugerechnet werden).*

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 / Gauting

Dem zukünftigen Antrag auf Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

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

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

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert

Ja 12 Nein 0

1139 **Bauantrag für die Nutzungsänderung des Kapellenraumes im DG zu Wohnfläche im Personalwohnhaus des Mädchenwohnheims, sowie Umgestaltung der Feuerwehrezufahrt in Gauting, Starnberger Straße 42a; Fl.Nr. 232** **B23/0620/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Birgit Wolf, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.01.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Das Baugrundstück liegt nach Flächennutzungsplan im Sondergebiet (§ 11 BauNVO). Im Wohnheim sind bereits Wohnungen vorhanden, sodass einer Erweiterung der Wohnfläche für das Personalwohnhaus nichts entgegen steht.

Die Umgestaltung der Feuerwehrezufahrt ist durch das Landratsamt Starnberg zu überprüfen.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Bei der Umgestaltung der Feuerwehrezufahrt wird im Kronentraufbereich von Bäumen gearbeitet. 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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayeri-schen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

1140 Antrag zur Fällung einer Robinie in Stockdorf, Hans-Carossa- Straße 9-19; Fl.Nr. 1639 / 8 - zur Kenntnis - B23/0623/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.01.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34-1 / Stockdorf.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zum Erhalt“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / Stockdorf.

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

Die Robinie befindet sich laut Gutachten in einem derart desolaten Zustand (aufgerissener Zwiesel und Hallimaschbefall), dass eine sofortige Fällung unumgänglich ist. Die Fällung wurde bereits mittels einer Ausnahmegenehmigung gewährt. Die Robinie ist 1:1 durch einen standort-gerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) in maximal drei Metern vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.

Ja 12 Nein 0

1141 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße; B23/0629/XV.WP Fl. Nrn. 728/3, 729/41, 729/42

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Ahel Bergsoy in der Gemeinde Gauting, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.02.2024, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

1. Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan abstandsflächenrechtlich hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück zulässig?

Ja

2. Ist die geplante Gewerbenutzung (Büronutzung, stilles Gewerbe, Einzelhandel) im Erdgeschoss zulässig?

Ja

3. Ist die geplante Wohnnutzung im 1. OG + 2. OG + TerrG zulässig?

Ja

4. Ist das geplante Maß der Grundfläche (Gebäude ohne Nebenanlagen) i. H. v. 416 m² zulässig?

Ja

5. Ist das geplante Maß der Geschossflächen i. H. v. insg. 1.492 m² zulässig?

Ja

6. Ist die geplante Zahl der Vollgeschosse E+2+TerrG =IV zulässig?

Ja

7. Ist die geplante Wandhöhe WH=9,25 m (ab nat. Gelände) entlang der Grubmühlerfeldstraße zulässig?

Ja

8. Ist die geplante Wandhöhe WH=3,30 m für das Terrassengeschoss (entspricht der absoluten Höhenkote 573.70 müNN) zulässig?

Ja

Der Bauausschuss hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 / GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstraße und Fußbergstraße gefasst und für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen. Das Vorhaben liegt im Umgriff dieses Bebauungsplans.

Gegenüber den im Aufstellungsbeschluss genannten Zielen sollen diese dahingehend angepasst werden, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Grubmühl- und Fußbergstraße im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig sein soll. Es entfällt das Ziel der Kindergartennutzung auf den Fl.Nrn. 728/3, 729/41 und 729/42. Beibehalten wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss bei den rückwärtig liegenden Grundstücken Fl.Nrn. 728/2 und 729/40 sowie im gesamten Gebiet oberhalb der Erdgeschosszone.

Das Vorhaben entspricht den angepassten Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 198 / GAUTING. Daher wird eine Ausnahme von der, für das Gebiet dieses Bebauungsplans, erlassenen Veränderungssperre erteilt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 / Gauting (Überschreitung der Wandhöhe und Art der Nutzung).

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

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach) im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

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

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

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

1142 Bauvorbescheidsantrag für den Umbau der bestehenden Gaststätte mit Fremdenzimmern in Ferienwohnungen in Stockdorf, B23/0627/XV.WP Kreuzweg 4A; Fl.Nr. 1723 / 3

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Jaquet

Beschluss:

Zu der im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekturbüros plan x Architekten GmbH Walter Koziol, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.01.2024, gestellten Frage wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Im Vorfeld weiterer Planungen und eines Baugenehmigungsverfahrens bitten wir um Beantwortung der Frage ob die Gemeinde im Antragsverfahren Ihr Einvernehmen zur Nutzung des Gebäudes mit ca. 6-7 Ferienwohnungen erteilt.

Ja, die Gemeinde stimmt dem Umbau bzw. der Nutzungsänderung der bestehenden Gaststätte in Ferienwohnungen zu.

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

Das Baugrundstück ist dem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zuzuordnen.

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen liegt eine gewerbliche Nutzung vor, die somit unter § 13 a der Baunutzungsverordnung fällt.

Das Vorhaben gehört zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 13 a Satz 1 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet, können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die Gemeinde stimmt der Gewährung einer Ausnahme für dieses Vorhaben zu.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

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

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.

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.
w

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.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 7 Nein 5

1143 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports in Stockdorf, Wettersteinstraße 33; Fl.Nr. 1681 / 23 B23/0621/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.01.2024, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Unterschreitung des Abstands zur Straßenbegrenzungslinie durch den Carport nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Gemäß A) Festsetzungen Nr. 3.2.1. des Bebauungsplanes müssen Garagen (Carport = offene Garage) mit Ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 BauBO wird die max. zulässige Grenzbebauung auf dem Grundstück von insgesamt 15 m nicht eingehalten. Die Abstandsflächenvorschriften werden nicht eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt nicht vor.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Unterschreitung des Mindestabstands von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie wird nicht befürwortet. Es gibt keine genehmigten Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.

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.

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 ab-zupflanzen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

Unmittelbar nach der Beschlussfassung zu diesem TOP verlässt ein Besucher den Saal und ruft dabei deutlich vernehmbar „Arschlöcher“.

1144 **Bauantrag für die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstr.; Fl. Nrn. 728/2, 729/38, 729/40** - **B23/0628/XV.WP**
Tektur -

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Gerhard Vogl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.01.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Der Bauausschuss hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstraße und Fußbergstraße gefasst und für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen. Das Vorhaben liegt im Umgriff dieses Bebauungsplans.

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 198 / GAUTING. Daher wird eine Ausnahme von der, für das Gebiet dieses Bebauungsplans, erlassenen Veränderungssperre erteilt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 / Gauting (Überschreitung der Wandhöhen und Art der Nutzung).

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

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden bei Haus A um ca. 16 m² nicht eingehalten.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung zu Lasten des Grundstücks Fl. Nr. 729/42 vom 31.01.2023 liegt vor.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020 werden hinsichtlich der Größe und der Beschaffenheit der Stellplätze in der Combiliftanlage sowie der Situierung der Besucherstellplätze nicht eingehalten.

Die erforderliche Abweichung wurde bereits mit Bescheid vom LRA Starnberg vom 07.08.2023 erteilt.

Nach § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting sind Besucherstellplätze oberirdisch herzustellen. Es sollen sieben Besucherstellplätze in der Tiefgaragenebene 1 unter Haus A errichtet werden.

Die erforderliche Abweichung wurde bereits mit Bescheid vom LRA Starnberg vom 07.08.2023 erteilt.

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

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

**1145 Antrag zur Fällung einer Birke in Stockdorf, Engertstraße 9; Fl.Nr. B23/0607/XV.WP
1776 / 25 - zur Kenntnis -**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss: *zur Kenntnis*

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.01.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines als „zu erhaltend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 / STOCKDORF.

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Aufgrund des bereits abgestorbenen und des zweitens bereits absterbenden Stammes ist die Verkehrssicherheit der Birke nicht mehr gewährleistet, so dass die Fällung bereits mittels einer Ausnahmegenehmigung gewährt wurde. Die Birke ist 1:1 durch einen standortgerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) in maximal drei Metern Entfernung zum ursprünglichen Standort zu ersetzen.

Ja 12 Nein 0

**1146 Antrag auf Fällung einer Buche in Gauting, Waldpromenade 44; B23/0309/XV.WP
Fl.Nr. 1367 / 16 - zur Kenntnis -**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss: zur Kenntnis

Von dem Baumfällantrag nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.01.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines als „zu erhaltend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 / GAUTING.

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

Die Buche hat witterungsbedingt einen massiven Schneebruch erlitten, so dass die Krone nach Osten komplett offen war. Es bestand ein deutlicher Überhang nach Westen, so dass aufgrund der nicht mehr gegebenen Standsicherheit die Fällung bereits mittels Ausnahmegenehmigung gewährt wurde. Die Buche ist 1:1 durch einen standortgerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) in maximal drei Metern vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.

Ja 12 Nein 0

**1147 Antrag zur Fällung des Goldregens Nr. 1066 in Gauting, Luitpold-
straße 10; Fl.Nr. 1376 / 27 B23/0624/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.01.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113-2 / Gauting.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zum Erhalt“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / Gauting.

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

Aufgrund eines Schneebruchs steht von dem Goldregen nur noch ein ca. 1 Meter hoher Reststamm, so dass der Fällung naturschutzfachlich zugestimmt wird. Da auf dem Grundstück ein waldähnlicher Zustand vorzufinden und ausreichend Jungaufwuchs vorhanden ist, wird hier von der Forderung einer Ersatzpflanzung abgesehen.

Ja 12 Nein 0

1148 Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für den Einbau einer Dachgaube an der bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Frühlingstraße 7; Fl.Nr. 903 / 4 - Büroweg - B23/0626/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Büroweg: zur Kenntnis

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen der Architektin Barbara Enzinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.01.2024, wurde am 06.02.2024 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

1149 Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses an der bestehenden Doppelhaushälfte in Stockdorf, Alpenstraße 10; Fl.Nr. 1728 / B23/0334/XV.WP 13

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.01.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der zulässigen Anzahl der Dachflächenfenster, sowie der Überschreitung der Grundfläche 1 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / STOCKDORF.

Der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anzahl der Dachflächenfenster kann entsprochen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese Festsetzung zwischenzeitlich überholt ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche 1 wird befürwortet, da sich diese durch den Bestand ergibt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses wird die Grundfläche nicht weiter erhöht, damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

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

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

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

- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayeri-schen Klimaschutzgesetz verankert

Ja 12 Nein 0

**1150 Isolierte Befreiung für den Einbau von zwei Dachflächenfenstern B23/0625/XV.WP
in Gauting, Saliterweg 5, Fl.Nr. 425 / 22**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zum Einbau von zwei Dachflächenfenstern mit Ein-gangsstempel der Gemeinde vom 22.01.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen dem Einbau von Dachflächenfenstern nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 / Gauting.

Gem. A) Festsetzungen Nr. 3. b des Bebauungsplanes Nr. 65 / Gauting sind Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann entsprochen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese Festsetzung zwischenzeitlich überholt ist.

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 (Richtli-nie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Ve-getationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzu-wenden.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchge-führt 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 12 Nein 0

1151 Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld und dessen 8. Änderung für den Bereich Fl.Nr. 908 - Beschluss zur Änderung der Bebauungspläne und zustimmende Kenntnisnahme Ö/0589/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Knappe

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0589) vom 08.02.2024 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld und dessen 8. Änderung für den Bereich Fl.Nr. 908 sowie zur zustimmenden Kenntnisnahme.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 41/GAUTING und dessen 8. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 908 sowie einen nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 908/1, jeweils Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 41-9/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld, Fl.Nrn. 908 Tfl. und 908/1 Tfl.“.
4. Ziel des Bebauungsplans Nr. 41-9/GAUTING ist, bei geringem Flächenverbrauch und Einfügen der neuen Gebäude in die umgebende (Gebäude-) Struktur sowie den Erhalt der Freifläche der sogenannten Postwiese zwei Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen. In dem dafür auszuweisenden Sondergebiet sollen in einem Teilbereich zusätzlich Wohnungen zulässig sein. Es sollen vor allem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und Abstandsflächen getroffen werden.
5. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 41-9/GAUTING des Planungsbüros Götze und Hadlich, München, zustimmend zur Kenntnis.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans und dessen 8. Änderung 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 0

1152 Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik auf gemeindlichen Flächen; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Ö/0590/XV.WP

Siehe Punkt 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung.

1153 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Car Sharing

Gemeinderat Moser erinnert daran, dass der Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss durch Beschluss die Verwaltung beauftragt hat, für ein Car-Sharing Fahrzeug am Gautinger Bahnhof den erstmöglichen Parkplatz auszuschildern. Er bittet um Mitteilung, wann dies realisiert wird. Herr Härta teilt mit, dass die Verwaltung diesem Thema nachgehen wird, um den Sachstand zu eruieren.

08.03.2024

Vorsitzender:

Schriftführer:

Dr. Jürgen Sklarek
Zweiter Bürgermeister

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung