



## Niederschrift über die öffentliche 51. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.04.2024  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 21:12 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 50. Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2024
- 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 den Neubau eines Wohnhauses in Gauting, Günther-Caracciola-Str. 15; Fl.Nr. 460 / 25 **B23/0650/XV.WP**
  - 5.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von Wohngebäuden in 3 Varianten in Königswiesen, Ringstraße 67; Fl.Nr. 1171 **B23/0633/XV.WP**
  - 5.3 Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses an der bestehenden Doppelhaushälfte in Stockdorf, Alpenstraße 10a; Fl.Nr. 1728 / 12 **B23/0649/XV.WP**
  - 5.4 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Pergola in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550 **B23/0651/XV.WP**
  - 5.5 Antrag auf Fällung einer Birke in Gauting, Luitpoldstraße 1; Fl.Nr. 1367 / 8 **B23/0647/XV.WP**
  - 5.6 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch einen Anbau in Königswiesen, Ringstraße 53; Fl.Nr. 1221 / 5 **B23/0653/XV.WP**
  - 5.7 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz mit zwei Varianten in Gauting, Luitpoldstraße 26; Fl.Nr. 1375 / 5 **B23/0654/XV.WP**
  - 5.8 Bauantrag für den Dachausbau an einer bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Rosenstr. 8A; Fl.Nr. 666 / 2 **B23/0648/XV.WP**
  - 5.9 Bauantrag für die Änderung von Werbeanlagen in Gauting, Starnberger Straße 25; Fl.Nr. 151 **B23/0652/XV.WP**

- 5.10** Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zur gewerblichen Kurzzeitvermietung in Gauting, Am Wiesenhang 10 ; Fl.Nr. 55 / 40 - nochmalige Behandlung - **B23/0655/XV.WP**
- 6** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; Abwägung Stellungnahmen aus der öffentl. Ausleg. gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs. 2 u. der Beteiligung der Behörden **Ö/0600/XV.WP**
- 7** 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/STOCKDORF für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB **Ö/0606/XV.WP**
- 8** Förderung von Geothermie; Stellungnahme der Gemeinde Gauting zum Hauptbetriebsplan der Silenos Energy Geothermie Gauting Interkommunal GmbH & Co. KG für den Standort auf Grundstück Fl. Nr. 61, Gemarkung Frohnloh **Ö/0607/XV.WP**
- 9** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 51. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1190 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

### **1191 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 50. Sitzung des Bauausschusses am 19.03.2024**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 50. Sitzung des Bauausschusses vom 19.03.2024 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 12 Nein 0**

### **1192 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

### **1193 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

KEINE

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

### **1194 Bauvorbescheidsantrag für den Neubau eines Wohnhauses in Gauting, Günther-Caracciola-Str. 15; Fl.Nr. 460 / 25 B23/0650/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

## **Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Herbert Steinbrecher, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.03.2024, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

Können folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 erteilt werden?

1. Anzahl der Wohnungen  
Befreiung von der festgesetzten Höchstzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern von 2 Wohnungen, so dass 4 Wohnungen errichtet werden können.

*Nein. Es gibt keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.*

2. Geschossfläche  
Befreiung von der festgesetzten Geschossfläche von 350 m<sup>2</sup>, dafür eine Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup>.

*Nein. Es gibt keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.*

3. Stellplätze  
Befreiung für die Überschreitung der für Garagen gekennzeichneten Fläche, gemäß Planzeichnung, für die Errichtung einer Doppelgarage (als Duplexparker).

*Nein. Garagen dürfen nur in den hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden.  
Auf dem Baugrundstück sind zwei Flächen für Garagen vorgesehen.  
Es gibt keine Bezugsfälle.*

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GFZ, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und Errichtung der Garagen außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149/ Gauting.

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

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Errichtung der Garage außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt wird nicht befürwortet, da dies den Grundzügen der Planung widerspricht.

### Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

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.

Den zukünftigen Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Zudem

ist zu beachten, dass gemäß Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. 149/Gauting vorhandener Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist. Des Weiteren ist je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen.

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

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

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

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 abzuflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist 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).

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**

---

**1195 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von Wohngebäuden in 3 Varianten in Königswiesen, Ringstraße 67; Fl.Nr. 1171 B23/0633/XV.WP**

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

---

**1196 Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses an der bestehenden Doppelhaushälfte in Stockdorf, Alpenstraße 10a; Fl.Nr. 1728 / B23/0649/XV.WP 12**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

## **Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.03.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1, Überschreitung der zulässigen Anzahl der Dachflächenfenster und wegen zu geringer Anzahl an Stellplätzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 1 wird befürwortet, da die Überschreitung sehr geringfügig ist und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anzahl und der Größe der lichten Glasfläche für 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 Anzahl der Stellplätze wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gab schon vor dem Umbau des Bestandsgebäudes nur eine Einzelgarage. Es wird keine zusätzliche Wohneinheit errichtet.

Bereits im Bauvorbescheidsantrag hat das LRA von dieser Festsetzung eine Befreiung erteilt.

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

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

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 abzuflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist 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).

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**

**1197 Isolierte Befreiung für die Errichtung einer Pergola in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550 B23/0651/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.03.2024, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der südlichen Baugrenze und Errichtung einer Nebenanlage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/ Stockdorf.

Gemäß Satzungstext sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (Festsetzung Teil A Nr. 5a).

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Baugrenze kann nicht befürwortet werden, da die Pergola vollständig außerhalb des Bauraumes errichtet werden soll. Dies wäre nicht mehr geringfügig und somit werden die Grundzüge der Planung berührt.

Die Gemeinde stimmt der Gewährung einer Ausnahme für die Errichtung der Nebenanlage nicht zu.

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

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

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

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

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

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

**Ja 12 Nein 0**

---

**1198 Antrag auf Fällung einer Birke in Gauting, Luitpoldstraße 1; Fl.Nr. B23/0647/XV.WP  
1367 / 8**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.03.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Die Birke wurde bereits vor Jahren aus Verkehrssicherungsgründen eingekürzt. Durch die Schneelast im vergangenen Winter ist die Krone gebrochen, so dass nun nur noch der Reststamm vorhanden ist, welcher nicht mehr ausreichend Standsicherheit aufweist. Der Fällung wird naturschutzfachlich zugestimmt. Von einer Ersatzpflanzung wird abgesehen, da ausreichend Jungaufwuchs vorhanden ist. Die Bäume würden sich sonst nur gegenseitig in ihrer Entwicklung behindern.

**Ja 11 Nein 1**

---

**1199 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch einen Anbau in Königswiesen, Ringstraße 53; Fl.Nr. B23/0653/XV.WP  
1221 / 5**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Christian Kreinecker, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.03.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

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

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

Der angegebene Bezugsfall kann nicht herangezogen werden.

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

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

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

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

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

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**

**1200 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz mit zwei Varianten in B23/0654/XV.WP Gauting, Luitpoldstraße 26; Fl.Nr. 1375 / 5**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekturbüros Gerum + Haake, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.03.2024, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

Frage: Kann eine Bebaubarkeit des Grundstückes, ohne den Abzug der eingetragenen Fläche für das Geh- und Fahrrecht in Höhe von 74,50 m<sup>2</sup> von der ursprünglich 752,00 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche, wie in Variante 2 dargestellt, realisiert werden?

*Ohne den Abzug der Fläche für das Geh- und Fahrrecht würde die Variante 2 dem Bebauungsplan entsprechen.*

Frage: Kann für die Bebaubarkeit des Grundstückes, wie in Variante 2 dargestellt, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauBG erteilt werden?

*Ja, aber es wurden noch keine Terrassenflächen, Balkone etc. berücksichtigt.*

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

Das Vorhaben (Var. 1) entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Das Vorhaben (Var. 2) entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GFZ bei der Variante 2 wird befürwortet. Der Abzug der Fläche für Geh- und Fahrrecht für den Hinterlieger von 74,5 m<sup>2</sup> führt zu einer unbilligen Härte bei der Generierung der Geschossflächenzahl.

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 in einer Höhe von höchstens 1,30 m Höhe als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

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.

Im April 2023 wurde die Fällung von vier zum Erhalt festgesetzten Bäumen beantragt und genehmigt. Dem zukünftigen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den entsprechenden Ersatzpflanzungen beizulegen.

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).

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

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**

---

<b>1201</b>	<b>Bauantrag für den Dachausbau an einer bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Rosenstr. 8A; Fl.Nr. 666 / 2</b>	<b>B23/0648/XV.WP</b>
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.03.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GFZ nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / GAUTING.

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

Die GFZ wurde bereits mit Schreiben des Landratsamtes Starnberg vom 13.01.2022 für obsolet erklärt.

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

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

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 abzuflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist 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).

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**

---

<b>1202</b>	<b>Bauantrag für die Änderung von Werbeanlagen in Gauting, Starnberger Straße 25; Fl.Nr. 151</b>	<b>B23/0652/XV.WP</b>
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Alexander Stanek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.03.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

**Ja 12 Nein 0**

**1203 Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zur gewerblichen Kurzzeitvermietung in Gauting, Am Wiesenhang 10 ; B23/0655/XV.WP Fl.Nr. 55 / 40 - nochmalige Behandlung -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Julian Wagner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.12.2023 bzw. 26.03.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Das Baugrundstück liegt nach Flächennutzungsplan im reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO).

Die Ferienwohnung soll kurzzeitig vermietet werden und gehört zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 13a Satz 2 BauNVO).

Im Reinen Wohngebiet, können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

**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 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 8 Nein 4**

**1204 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr.; Abwägung Stellungnahmen aus der öffentl. Ausleg. gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs. 2 u. der Beteilig. der Behörden** **Ö/0600/XV.WP**

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

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0600) vom 16.04.2024.
2. Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr. keine Anregungen vorgetragen worden sind.
3. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und Hubertusstr., entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
  - Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
  - Regionaler Planungsverband
  - Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz
  - Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle
  - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
  - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
  - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
  - Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen
  - bayernets
  - SWM Infrastruktur Region GmbH
  - Staatliches Bauamt Weilheim
  - AWISTA Starnberg
  - Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
  - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
  - Eisenbahn-Bundesamt
  - Deutsche Bahn
  - Bayerisches Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit
  - Vodafone Deutschland GmbH
  - Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte im Auftrag der Gemeinde
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofplatz und

Hubertusstr. in der Fassung der heutigen Abwägungsentscheidung einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**Ja 11 Nein 1**

**1205**      **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/STOCKDORF für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB**      **Ö/0606/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0606 vom 08.04.2024.
2. Der Bauausschuss beschließt für das im beigefügten Lageplan schwarz umrandete Gebiet die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/GAUTING für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße für das Grundstück Gautinger Straße 25, Fl.Nr. 1625/3. Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen ohne Durchführung einer Umweltprüfung.
3. Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/GAUTING für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße für das Grundstück Gautinger Straße 25, Fl.Nr. 1625/3.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Starnberg beauftragt.
5. Die von der Bauverwaltung gegebenen Hinweise sind bei der Erarbeitung des Vorhabenplans / Bebauungsplans zu beachten.
6. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie erforderliche Gutachten und Rechtsberatung trägt der Vorhabensträger. Darüber sowie über weitere grundstücksbezogene Vereinbarungen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
7. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Aufstellungs- / Änderungsbeschlusses.

**Ja 12 Nein 0**

**1206 Förderung von Geothermie; Stellungnahme der Gemeinde Gauting zum Hauptbetriebsplan der Silenos Energy Geothermie Gauting Interkommunal GmbH & Co. KG für den Standort auf Grundstück Fl. Nr. 61, Gemarkung Frohnloh** **Ö/0607/XV.WP**

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

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0607) vom 12.04.2024.
2. Der Bauausschuss fasst als Stellungnahme der Gemeinde Gauting im Beteiligungsverfahren für den bergrechtlichen Hauptbetriebsplan zur „Herrichtung des Sammelbohrplatzes am Standort Frohnloh und Durchführung der Bohrarbeiten Frohnloh TH1 und TH2“ den folgenden Beschluss:

Die durch die Silenos Energy Geothermie Gauting Interkommunal GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 07.03.2024 bei der Regierung von Oberbayern zur Zulassung des bergrechtlichen Hauptbetriebsplans zur „Herrichtung des Sammelbohrplatzes am Standort Frohnloh und Durchführung der Bohrarbeiten Frohnloh TH1 und TH2“ vorgelegten Unterlagen werden ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

**Ja 12 Nein 0**

**1207 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

KEINE

07.05.2024

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Klein  
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung