



Niederschrift über die öffentliche 55. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.09.2024
Beginn: 19.15 Uhr
Ende: 21:25 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 3 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 4 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
 - 4.1 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses in Gauting, Gartenpromenade 22, Fl.Nr. 1352 / 3 - Tektur - **B23/0696/XV.WP**
 - 4.2 Genehmigungsfreistellung für die Nutzungsänderung der gewerblichen Erdgeschossfläche zur gewerblichen Kurzzeitvermietung (Ferienwohnung) in Gauting, Germeringer Straße 20, Fl.Nr. 1422 / 10 - Büroweg - **B23/0697/XV.WP**
 - 4.3 Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens an einem bestehenden Einfamilienhaus in Buchendorf, Neurieder Straße 28; Fl.Nr. 22/2 **B23/0695/XV.WP**
 - 4.4 Bauantrag für den Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in Stockdorf, Ludwig-Thoma-Straße 10, Fl.Nr. 1632/24 **B23/0694/XV.WP**
- 5 Patchway-Anger Quartiersmanagement;
Bericht über Förderungsmöglichkeiten
- 6 Berichterstattung über Wohnraumbedarf in der Gemeinde Gauting aus Perspektive Gautinger Insel und örtlichem Gewerbe (Standortförderung)“
- 7 Energetische Sanierung der Grundschule Stockdorf;
Vergabe von Bauleistungen **Ö/0666/XV.WP**
- 8 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 55. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1273 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1274 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

1275 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Straßenbaumaßnahmen / Schienenersatzverkehr

Die Erste Bürgermeisterin kündigt an, dass in Kürze die Königswieser Straßenunterführung wegen der dort beginnenden Baumaßnahmen für den Autoverkehr gesperrt werden wird. Außerdem wird die Ammerseestraße in Gauting wegen Sanierungsarbeiten am Straßenbelag im Oktober 2024 für drei Tage gesperrt werden. Darüber hinaus wird wegen Gleisbauarbeiten ab Oktober am Bahnhof Gauting ein Schienenersatzverkehr eingerichtet. Die genauen Daten zu den o.g. Bauarbeiten werden noch rechtzeitig bekannt gegeben und auf der Internet-Seite der Gemeinde veröffentlicht.

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

1276 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses in Gauting, Gartenpromenade 22, Fl. Nr. 1352 / 3 - Tektur -

B23/0696/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Christoph Marklstorfer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.08.2024, wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die erforderlichen Fahrradstellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 / Gauting.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch die Zufahrt ergibt und diese im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wird.

Die Baugrenzen werden durch Lichtschächte geringfügig überschritten. Ein Antrag auf Befreiung ist nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erforderlich.

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 29.02.2024. Es werden zu wenig Fahrradstellplätze nachgewiesen. Eine Ausnahme nach § 6 der Satzung wird nicht zugelassen.

Die beiden zur Fällung beantragten Bäume (Nr. 22 und 24) sind laut Bebauungsplan nicht geschützt, eine Befreiung ist nicht erforderlich.

Es ist darauf zu achten, dass die Festsetzung Nr. 9.4 des Bebauungsplanes „*Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt; zeichnerisch festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen*“ eingehalten wird. Dies entspricht dem Nachweis von 7 Bäumen.

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.

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

1277 **Genehmigungsfreistellung für die Nutzungsänderung der gewerblichen Erdgeschossfläche zur gewerblichen Kurzzeitvermietung (Ferienwohnung) in Gauting, Germeringer Straße 20, Fl.Nr. 1422 / 10 -Büroweg-** **B23/0697/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Florian Igl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.08.2024, wurde am 02.09.2024 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1278 **Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens an einem bestehenden Einfamilienhaus in Buchendorf, Neurieder Straße 28; B23/0695/XV.WP Fl.Nr. 22/2**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.08.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 / BUCHENDORF.

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

Stellungnahme Fachbereich Bauleitplanung:

Das Bauvorhaben befindet sich im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 5/BUCHENDORF für den Bereich der Straße „Am Weiher“. Darin ist für dieses Grundstück ein Bauraum sowie eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m² festgesetzt.

Mit dem geplanten Wintergarten wird der festgesetzte Bauraum auf einer Breite von 7 m in Richtung Süden um ca. 1,9 m überschritten. Jedoch ist davon auszugehen, dass die bestehende Terrasse diese Überschreitung bereits aufweist. Die festgesetzte Grundfläche wird unterschritten.

Da der Bebauungsplan Nr. 5/BUCHENDORF nicht rechtskräftig ist, ist für die Beurteilung allerdings die Umgebungsbebauung heranzuziehen.

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.

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 abzufflanzen. 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 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

1279 Bauantrag für den Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in Stockdorf, Ludwig-Thoma-Straße 10 Fl.Nr, 1632/24 B23/0694/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Obnerniedermayr, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.08.2024, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht aufgrund den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Abweichung nur sehr geringfügig ist (3 Grad) und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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.

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.

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).

Lebende Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

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.

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

1280 Patchway-Anger Quartiersmanagement; Bericht über Förderungsmöglichkeiten

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Sachvortrag: Frau Herkert:

Sie stellt per beamer-Präsentation zwei verschiedene Fördermöglichkeiten vor:

- SeLA-Richtlinie (Selbstbestimmtes Leben im Alter): Fördersumme insgesamt 80.000 Euro, verteilt auf max. vier Jahre, Förderschwerpunkt liegt bei senioren gerechten Quartierskonzepten
- Förderung durch Deutsches Hilfswerk (DHW): Förderung für 3 Jahre mit Verlängerungsoption für 2 Jahre, 20 % Eigenanteil

Wortmeldungen: GR Berchtold, GR Ebner, GRin Reißfelder-Zessin

Die Erste Bürgermeisterin dankt abschließend Frau Herkert für Ihren Vortrag.

1281 Berichterstattung über Wohnraumbedarf in der Gemeinde Gauting aus Perspektive Gautinger Insel und örtlichem Gewerbe (Standortförderung)“

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Sachvortrag Frau Mettler und Herr Kühnel-Widmann per beamer-Präsentation

(Die Unterlage über den Vortrag ist dem Protokoll beigelegt)

Wortmeldungen: GR Moser, GR Ebner, GRin Derksen, GR Berchtold

1282 Energetische Sanierung der Grundschule Stockdorf; Vergabe von Bauleistungen

Ö/0666/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0666/XV.WP vom 04.09.2024.

2. Der Bauausschuss schließt sich der Vergabeempfehlung des Architekturbüros Bausback Architekten und der Verwaltung an und erteilt den Zuschlag für das WDVS Fassade BA 1 an den Bieter Nr. 7 mit einer Bruttoangebotssumme von 105.683,76 €, inkl. 7% Nachlass, da der Bieter Nr. 7 das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat und geeignet ist die Leistung termin- und fachgerecht auszuführen.

Ja 12 Nein 0

1283 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Energetische Sanierung Grundschule Stockdorf
GR Moser fragt, ob das durch die energetische Sanierung der Grundschule Stockdorf erreichbare Einsparpotential näher beziffert werden kann. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine Prüfung zu.
2. Aufsuchende Sozialarbeit
GR Berchtold bezieht sich auf einen aktuellen Pressebericht, wonach die aufsuchende Sozialarbeit im Gemeindegebiet inzwischen eingestellt werden soll und fragt nach den Gründen. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass die Gemeinde die damit verbundenen finanziellen Lasten aufgrund der angespannten Haushaltssituation nicht tragen kann. Derzeit wird geprüft, ob diese Leistungen aus der gemeindlichen Sozialstiftung finanziert werden können.

10.10.2024

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführerin:

Frau Stücken
Verwaltungsangestellte

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung