



Blickpunkt Gauting

Bekanntmachungen, Satzungen, Verordnungen

Winter in Gauting – die Gemeinde bittet um Ihre Unterstützung

Die meisten Straßen im Gemeindegebiet räumen der Betriebs- und Bauhof bzw. beauftragte Unternehmen. Priorität haben aus Sicherheitsgründen die Hauptverkehrsstraßen, danach folgen die weniger befahrenen Nebenstraßen.

Autofahrer werden gebeten, beim Parken des Fahrzeugs darauf zu achten, dass mindestens 3,00 m Durchfahrtsbreite gewährleistet ist. Straßenkreuzungen und Einmündungen müssen frei von Fahrzeugen sein.

Wissenswert ist außerdem:

Für die Gehwege bzw. die Seitenstreifen vor ihrem Haus sowie für die Zufahrten für Hinterlieger sind die Eigentümer bzw. Bewohner selbst verantwortlich.

Gehwege müssen bei Schnee-, Eis- oder Reifglätte werktags ab 7 Uhr und an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ab 8 Uhr von Schnee geräumt und bei Bedarf mit geeigneten abstumpfenden Stoffen (z.B. Sand oder Splitt) bestreut werden.

- Auftauende Streumittel sind nur bei besonderer Glätte (z.B. bei Treppen, starken Steigungen) zulässig.
- Wenn das Wetter es erfordert, ist auch mehrmals am Tag zu räumen und zu streuen.
- Lagern Sie den geräumten Schnee bitte so, dass Abläufe nicht verstopft und Räum- und andere Fahrzeuge nicht behindert werden.

Details finden Sie in der "Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter".

Ein herzliches Dankeschön allen Bürgerinnen und Bürgern für die Beachtung dieser Hinweise. Sie verhelfen uns zu einem möglichst sicheren und unbeschwerten Winter im Gemeindegebiet.

Öffnungszeiten:

Einlass weiterhin nach Terminvereinbarung unter Tel. 089 89337 0 zu folgenden Zeiten:

Mo 8.00 - 12.00 Uhr

Di 8.00 - 12.00 Uhr
und 15.00 - 19.00 Uhr

Mi 8.00 - 12.00 Uhr
**Einwohnermeldeamt am
Mittwoch geschlossen**

Do 7.00 - 12.00 Uhr
und 13.30 - 16.00 Uhr

Fr 8.00 - 12.00 Uhr

AUS DEM INHALT

<u>Satzung Abstandsflächentiefe</u>	<u>2</u>
<u>Tagesordnung GR</u>	<u>8</u>
<u>Bebauungsplan Nr. 184/Gauting</u>	<u>9</u>
<u>Bibliothek/ Impressum</u>	<u>12</u>

Bekanntmachungen

Satzung

über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe

gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme von

- a) Gewerbegebieten
- b) Kerngebieten
- c) Sondergebieten
- d) Industriegebieten
- e) festgesetzten urbanen Gebieten
- f) dem gesamten Außenbereich nach § 35 BauGB, es sei denn, es handelt sich um Geltungsbereiche nach § 35 Abs. 6 BauGB

§ 2 Maß der Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Gemeindegebiet 1 H, mindestens jedoch 3 m.

²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

³Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet.

⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO bei einer Dachneigung von mehr als 70° voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet.

⁵Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und
2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

§ 3 Bebauungspläne

¹In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt.

Bekanntmachungen

²Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 1.2.2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 Sätze 1 bis 5.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

II. Begründung

Teil A Aufbau und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Gauting nimmt die vom Gesetzgeber bereitgestellte Grundlage nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO in Anspruch, um ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe zu regeln. Die Regelung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO enthält ausweislich der Gesetzesbegründung (Drucksache 18/8547) eine umfassende, an die Gemeinden gerichtete Ermächtigung, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. Das sich ergebende Maß wird in Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO definiert und ist das Ergebnis der Tiefe der Abstandsfläche und der Hinzurechnung der Höhe von Dächern sowie der Dachgauben, die nicht Satz 5 entsprechen.

Dieses Maß der Abstandsflächentiefe wird wie folgt abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 5 Satz 1 BayBO für den in § 1 definierten Geltungsbereich der Satzung geregelt.

1. Allgemein zu §§ 1 und 2

In der Zusammenschau wird mit dieser Satzung das bisherige Abstandsflächenrecht für den Geltungsbereich der Satzung beibehalten.

2. Zu § 1

§ 1 Buchst. a bis f bezeichnet jene Gebiete, die nicht Teil dieser Satzung sind und innerhalb derer das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO unverändert Anwendung findet.

3. Zu § 2 Sätze 1 und 2

Satz 1 regelt die Tiefe der Abstandsflächen von 1 H. Um ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe H entsprechend der Ermächtigungsgrundlage nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO festsetzen zu können, ist es zwingend, das sog. „16m-Privileg“ zuzulassen. Ohne diese Regelung würde schon ab einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H eine Verschärfung des bisherigen Rechts an den „Schmalseiten“ nach Art. 6 Abs. 6 BayBO a. F. bei Gebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad eintreten. Eine Verschärfung des bisherigen Rechts ist nicht beabsichtigt. Damit verbliebe ohne § 2 Satz 2 lediglich die Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H (ohne die praxisferne Betrachtung von Hundertstel-Stellen). Die Anordnung des § 2 Satz 2 ist daher Voraussetzung für eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO, deren Erlass der Gesetzgeber für Teile des Ge-

Bekanntmachungen

meindegebiets oder das ganze Gemeindegebiet in das gemeindliche Ermessen gestellt hat.

4. Zu § 2 Sätze 3 und 4

Das Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich aus der Tiefe der Abstandsfläche, das in dieser Satzung mit 1 H angeordnet wird, der Höhe von Dächern und Giebelflächen sowie von Dachgauben, die nicht Satz 5 entsprechen, und der Möglichkeit, an zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge 0,5 H im Sinne von § 2 Satz 2 anzusetzen. Die Hinzurechnung der Höhe der Dächer und Giebelflächen und Dachgauben, die nicht Satz 5 entsprechen, wird nach § 2 Sätze 3, 4 und 5 abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO angeordnet. Ohne diese Regelung könnte, auch unter Anwendung von § 2 Satz 2, die Abstandsflächentiefe von 1 H nicht angeordnet werden, da die Folge eine Verschärfung des bisherigen Rechts, die unter Punkt 1 beschrieben ist, auf den „Schmalseiten“ mit einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H gleichermaßen eintreten würde. Das heißt, um die Grundlage nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO „eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H“ ausschöpfen zu können, ist es notwendig, § 2 Satz 2 in Kombination mit § 2 Sätze 3, 4 und 5 anzuordnen.

5. Zu § 2 Sätze 2, 3, 4 und 5

Satz 2 (16 m-Privileg), 3 und 4 (Anrechnung der Dach- und Giebelflächen) sowie Satz 5 (Nichtanrechnung von untergeordneten Gauben) stellen jeweils ein Bemessungskriterium für das sich ergebende Maß der Abstandsflächentiefe dar. Als Ergebnis der Anwendung dieser Regelungen steht für jede Seite eines Gebäudes ein Maß „H“. Sie verändern durch eine Berechnung der angeordneten Tiefe der Abstandsfläche das sich ergebende Gesamtmaß der einzuhaltenden Abstände und sind daher in ihren Anwendungsmöglichkeiten in einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO gleichrangig zu sehen. Im Zusammenwirken mit der Tatsache, dass ohne die Anwendung des § 2 Satz 2 ein abweichendes Maß der in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geregelten Abstandsflächentiefe von 0,4 H ohne eine Verschärfung des bisherigen Rechts nicht möglich ist, folgt, um den Rahmen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO ausschöpfen zu können, die zusätzliche Anordnung der Berechnung nach den Sätzen 3, 4 und 5. Ohne die Sätze 3, 4 und 5 wäre eine Anordnung von 1 H ohne die unerwünschten Folgen, dass bestehenden Gebäuden und Verlängerungen von Baugenehmigungen oder Vorbescheiden genehmigungsrechtliche Hindernisse entgegenstünden, nicht möglich. Die in Satz 5 geregelte Nichtanrechnung der untergeordneten Gauben bedeutet die Beibehaltung des bisherigen Rechts und eine (weitere) geringfügige Veränderung des Maßes H nur in jenen Fällen, in denen die Gauben eine Größe erlangen, die das untergeordnete Maß übersteigen.

Teil B Planungsziele

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient. Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Gauting ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und der Wohnqualität den vorhandenen Bestand zu erhalten.

In der Gemeinde Gauting sind nicht überplante Baugebiete und Gebiete, die nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beurteilen sind, vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich oder vorwiegend über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt. Die Gemeinde Gauting mit

Bekanntmachungen

ihren Ortsteilen Buchendorf, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn ist von einem übermäßig starken Siedlungsdruck geprägt. Die Ziele „Erhaltung des Ortsbildes, des traditionellen Siedlungscharakters und der Wohnqualität“ wären ohne diese Satzung in der Gemeinde nachhaltig gefährdet.

Aus Umsicht für Gebiete, in denen ein besonders hoher Siedlungsdruck herrscht und dadurch ein stark verkürztes Abstandsflächenrecht zu Auswirkungen führen würde, die den genannten Zielen entgegenstehen würden, hat der Gesetzgeber nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eine umfassende, an die Gemeinden gerichtete, Satzungsermächtigung aufgenommen.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität und des Wohnfriedens erlassen. Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Baugrenzen mit der Maßgabe der Anordnung des (alten) Abstandsflächenrechts festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Ohne eine auf die Gemeindegutsituation angepasste Festsetzung des Maßes der Abstandsflächentiefe würde sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine ansonsten, über verkürzte Abstände erwirkte, Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Gauting in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im urbanen Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt bzw. der Wohnfrieden ist sichergestellt durch die Abstände zu den Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde Gauting möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke und somit zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Wohnfriedens, der auch die beiden Kriterien „Schutz der Privatsphäre vor unerwünschten „Einblickmöglichkeiten“ und „Mithören sozialer Lebensäußerungen in der Nachbarschaft“ (BayVGH Urteil v. 3.12.2014, Az 1 B 14.819) umfasst.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Tiefe der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde Gauting möchte für ihr Gemeindegebiet, ausgenommen der in § 1 Buchst. a bis f gelisteten Bereiche, höhere Standards, als vom Gesetzgeber nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgesehen, festlegen.

Bekanntmachungen

Gleichzeitig werden über größere Abstände auch notwendige Flächen für Kinderspielbereiche und für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, Fahrrädern und natürlich von Kfz ist erfahrungsgemäß in der Gemeinde Gauting groß und jedenfalls auch größer als in der Stadt. Durch die Vergrößerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Gauting ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen den vorhandenen Bestand zu erhalten. In der Gemeinde Gauting sind traditionell nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt. So wird sichergestellt, dass das Gemeindegebiet sich unter Beachtung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßvoll weiterentwickeln kann.

Da nach dem neuen Recht deutlich kürzere Abstände in Kombination einer fehlenden Längenbegrenzung und Seitenanzahlbegrenzung im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO alt somit in der Summe eine Verdichtung, die das Ortsbild und den Wohnfrieden gefährden würden, geregelt sind, entstünden Gebäudeengstellungen, die den von der Gemeinde verfolgten Zielen der Erhaltung des Ortsbildes und der Wohnqualität widersprächen. Der Gesetzgeber hat daher schon vorsorglich solche Gebiete nach Art. 6 Abs. 5a BayBO neu herausgenommen, bei denen aufgrund des hohen Siedlungsdrucks zu erwarten ist, dass Gebäudeengstellungen, die den Zielen, Erhalt des Ortsbildes und des Wohnfriedens (siehe Gesetzesbegründung zu Art. 6 Abs. 5a BayBO neu) widersprechen, entstünden. Der übermäßige Siedlungsdruck und damit verbundene Bauweisen, die weder das Ortsbild noch den Wohnfrieden berücksichtigen, waren Ausschlag für die Sonderregelungen für größere Städte (der Gesetzgeber geht zurecht davon aus, dass in Gebieten jenseits des außergewöhnlich hohen Siedlungsdrucks negative Auswirkungen weniger zu erwarten sind, da überschaubare Bodenpreise und weniger leicht verkäufliche oder vermietbare Objekte von allein zu größeren als den gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeabständen führten oder führen werden). Das heißt, das neue Abstandsflächenrecht entfaltet seine Wirkung nur in den (wenigen) Regionen der umliegenden Verdichtungsräume der Großstädte.

Die gleiche Situation wie in großen Städten gilt für die Gemeinden des Landkreises Starnberg (die Nähe zur Landeshauptstadt und die sehr gute ÖPNV- und MIV-Anbindung sowie die hochqualitative Wohnumgebung sind der Grund, weshalb sich die Thematik nicht anders als in München darstellt).

Aus den genannten Gründen entscheidet sich die Gemeinde Gauting, den in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eröffneten Rahmen von 1 H auszuschöpfen. Um in diesem Zuge keine Verschärfung der bisherigen Abstandsflächenvorschriften zu generieren, sind die in § 2 aufgenommenen Sätze 2 bis 5 jeweils unabdingbar.

Die Geltung der Satzung bezieht sich auf Gebiete, in denen eine Wohnnutzung von bestimmtem Gewicht zulässig ist. Sie sichert damit grundsätzlich für Wohnnutzungen eine ausreichende Wohnqualität. Daher hat die Satzung in § 1 Gebiete ausgenommen, in denen mit keiner oder mit untergeordneter Wohnnutzung zu rechnen ist. In Gewerbe-, Kern-, und Industriegebieten findet sich in der Regel nur ein auf spezielle, teilweise eingeschränkte Wohnformen festgelegter Nutzerkreis, dessen Anspruch auf Wohnqualität im Lichte der Gebietskategorie zu sehen ist. Diese Wohnnutzungen unterscheiden sich grundlegend von den sonstigen Wohnnutzungen. In Sondergebieten und in festgesetzten urbanen Gebieten richten sich die Abstände nach der Nutzung oder dem planerischen Willen der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung der Tiefe der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) und das sich aus Art. 6 Abs. 4 BayBO ergebende Maß (Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO) soll in diesen Gebieten, sofern keine weitergehenden Regelungen in den hierfür vorgesehenen Bebauungsplänen gefasst wurden, gelten. Im gesamten Außenbereich finden sich andere Voraussetzungen bezüglich der Wohnqualität und des Wohnfriedens als im Innenbereich. Die in der Regel nachbarschaftslose oder nachbarschaftsreduzierte Form des Wohnens mit regelmäßig großzügigen angrenzenden Freibereichen bedarf keiner größeren Abstände. Ausgenommen hiervon sind Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, deren Verdichtung nach Innen vorwiegend über das Abstandsflächenrecht gesteuert wird. Somit werden die Geltungsbereiche der Satzungen „Satzung nach § 35 Abs. 6

Bekanntmachungen

BauGB für den Ortsteil Stockdorf“ und „Satzung nach § 35 Abs. 6 für den Ortsteil Gauting“ vergleichbar mit dem Geltungsbereich dieser Satzung behandelt.

Die Gemeinde Gauting bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von neuen Außenbereichsflächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung nachgekommen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen, wie die bewusste nach städtebaulichen Kriterien beabsichtigte Verkürzung der Gebäudeabstände in bestimmten Bebauungsplangebieten. In Bezug auf das Maß der Regelung der Abstandsflächentiefen hat sich die Gemeinde im Wesentlichen am bisherigen Abstandsflächenrecht orientiert, da dieses nach ihrer Auffassung eine ausreichende Wohnqualität sicherte.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet, ausgenommen der in § 1 Buchst. a bis f genannten Bereiche, anzuordnen. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld des Erlasses dieser Satzung mit der im Gemeindegebiet bestehenden Baustruktur befasst. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Das vorrangige Ziel einer Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll generell im Geltungsbereich dieser Satzung verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Daher richtet sich der Bereich, der in dieser Satzung geregelt werden soll, nicht nach Siedlungsstrukturen und Bauweisen, sondern nach den Wohnnutzungen und nach dem Ziel, eine ausreichende Wohnqualität und die Sicherstellung des Wohnfriedens für diese Wohnbereiche zu erreichen.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Beibehaltung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Rein vorsorglich ist § 3 Satz 2 aufgenommen worden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Festsetzung der Abstandsflächen (abweichend des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 a. F.) in Bebauungsplänen, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, stets einen Rückgriff auf die zur 1. öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne geltenden, gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften bedingen. Das beschließende Gremium der Gemeinde hat im Lichte der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelung die betreffenden Bebauungspläne gebilligt. Eine dynamische Verweisung auf die seit 01.02.2021 geltende BayBO würde den Planungswillen der Gemeinde eventuell unterlaufen. Sollte sich jedoch die Auffassung, dass ein Verweis im Bebauungsplan auf die BayBO ohne die Angabe ihres Fassungsdatums bzw. ohne eine diesbezügliche Ausführung in der Begründung eine Anwendung der BayBO zum Zeitpunkt der jeweiligen Entscheidung bedingt, durchsetzen, greift § 3 Satz 2. Nur aufgrund dieser Überlegungen soll diese Satzung auch für Bebauungspläne gelten, die vor dem 01.02.2021 die Geltung der Abstandsflächenvorschriften unabhängig von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a. F. festsetzten. Die am 01.02.2021 durch Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft tretende Abstandsflächenverkürzung soll für diese Bebauungspläne nicht zum Tragen kommen. Für Bebauungspläne, die selbst eigene Abstandsflächentiefen festsetzen, bleibt es bei diesen Festsetzungen.

Bekanntmachungen

Bekanntmachung

601/01-21Ht

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 12.01.2021 aufgrund Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende Satzung:

Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe

ausgefertigt am 18.01.2021

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgt entsprechend der Geschäftsordnung des Gemeinderates durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 03 am 21.01.2021.

Die Satzung tritt am 01.02.2021 Kraft.

Zusätzlich wird die Satzung am 21.01.2021 in der Verwaltung zur Einsichtnahme niedergelegt.

Auf der Internetseite der Gemeinde erfolgt die Veröffentlichung unter der aktuellen Nummer des oben angegebenen Amtsblattes sowie nach Inkrafttreten der Satzung in der Rubrik „Satzungen, Verordnungen und Richtlinien“.

Gemeinde Gauting, 19.01.2021

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Vor Beginn der Gemeinderatssitzung findet um 19.00 Uhr die Bürgerfragestunde im Rathaus, großer Sitzungssaal statt.

Am Dienstag, 26.01.2021, um 19:15 Uhr findet im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal die 12. Sitzung des Gemeinderates mit folgender Tagesordnung statt.

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
2. Antrag der Fraktion MiFü82131 - Antrag auf Einsetzung des Krisenausschusses Ö/0152/XV.WP
3. Änderung der Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Gemeinde Gauting XV. WP - Einsetzung eines Krisenausschusses Ö/0149/XV.WP
4. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 11. Sitzung des Gemeinderates am 08.12.2020
5. Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
6. Laufende Verwaltungsangelegenheiten sowie Berichte aus Verbänden
7. Wahl des Seniorenbeirates der Gemeinde Gauting am 04.05.2021; Beschlussfassung über die Zulassung der Wahlvorschläge Ö/0143/XV.WP
8. Haushalt 2021: Haushaltsplanentwurf und Vorstellung der Eckdaten Ö/0146/XV.WP
9. Weiteres Vorgehen bei den Haushaltsberatungen 2021; Antrag der SPD-Fraktion

Bekanntmachungen

10. Ö/0147/XV.WP

10. Friedhofsgebührensatzung: Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der gemeindlichen Bestattungseinrichtungen, sowie für damit im Zusammenhang stehende Amtshandlungen Ö/0148/XV.WP

11. Neuerlass der Verordnung der Gemeinde Gauting über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter Ö/0153/XV.WP

12. Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland; Bestellung eines stellv. Verbandsrates PV/0018/XV.WP

13. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Änderung der Geschäftsordnung für den Gemeinderat XV. WP Ö/0141/XV.WP

14. Antrag Bündnis 90 Die Grünen; Antrag auf Sachstandsbericht zum Thema Raumluft/Luftraumreinigung in Klassenzimmern und Kindertagesstätten Ö/0145/XV.WP

15. Antrag der CSU-Fraktion: Einheitliche Nutzungszeiten für Spielplätze Ö/0151/XV.WP

16. Antrag der CSU-Fraktion: Information zur Unterstützung von Vereinen und Institutionen Ö/0150/XV.WP

17. Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Gemeinde Gauting, 14.01.2021

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Bekanntmachung
610/11-22/Ht

**Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße;
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Gauting, den 21.01.2021

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 über die Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße entschieden. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung wurde entsprechend des Abwägungsergebnisses überarbeitet. Den Unterlagen des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht beigelegt.

Der aktualisierte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2020 einschließlich Umweltbericht liegt in der Zeit vom

29. Januar 2021 bis einschließlich 15. Februar 2021

während der allgemeinen Dienststunden im

Rathaus Gauting, Bahnhofstr. 7/II. OG
(Bauabteilung), Zimmer 204,

erneut öffentlich aus. Außerdem ist eine Ausfertigung des Bebauungsplanentwurfs an der Glasfront links neben dem Haupteingang des Rathauses ausgehängt und auf der Homepage der Gemeinde Gauting (www.gauting.de, Veröffentlichungen, Bebauungspläne im Verfahren) einsehbar. In die Frist fallende allgemein arbeitsfreie Tage, also auch Feiertage und andere Tage, an denen das Rathaus der Gemeinde Gauting geschlossen ist, sowie offizielle Ferientage sind für den Fristlauf unschädlich.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Gemäß Beschluss des Bauausschusses in o. g. Sitzung sind Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zulässig. Nicht fristgerecht abgegebene

Bekanntmachungen

Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB):

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING (integriert in die Begründung; Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung; Bestandsaufnahme und

Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung; Zusammenfassung der Umweltauswirkungen)

- Geotechnisches Gutachten des Büros Grundbaulabor München vom 14.08.2019 (Aussagen u.a. zur Bauwerksgründung, zur Grundwassersituation, zur Niederschlagswasserversickerung, zur Altlastensituation)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Terrabiota / Starnberg vom 29.05.2019 (Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten Wirkprozesse des Vorhabens)
- Immissionsschutzfachliche Stellungnahmen des Ing.-Büros Greiner / Germering Nr. 219092 / 1 vom 27.05.2019 und Nr. 219092 / 2 vom 14.11.2019 (Stellungnahmen zu verschiedenen Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde)
- Stellungnahme des Verkehrsplanungs-Büros Obermeyer / München vom 03.05.2019 zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklungen an der Ammer-seestraße (Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens infolge der geplanten strukturellen Entwicklungen an der Ammerseestraße u. Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das örtliche Straßennetz von Gauting)
- Hydrologische Stellungnahme des Ing.-Büros Häring / Feldafing vom 05.09.2016

(Darstellung der Ergebnisse eines Sicker nachweises)

- Stellungnahme Würmtal Zweckverband/ Wasser vom 26.10.2020 (Wasserversorgung nicht sichergestellt)
- Stellungnahmen Würmtal Zweckverband/ Abwasser vom 12.03.2020 und vom 25.03.2020 (Hinweis zu Voraussetzungen für Anbindung Schmutzwasserkanal an bestehendes Kanalnetz)
- Stellungnahme Landratsamt Starnberg/ Gesundheitsamt vom 18.03.2019 (zentrale Müllentsorgung wird vorausgesetzt)
- Stellungnahme Staatliches Bauamt Weilheim/Hochbau, Straßenbau vom 13.03.2019 (Mindestabstand Bäume und Lärmschutzanlagen)
- Stellungnahme Landratsamt Starnberg Fachbereich Umweltschutz 27.02.2019 (Hinweis auf Auswirkungen der W III B-Zone des Wasserschutzgebietes)
- Stellungnahme Landratsamt Starnberg Fachbereich Bodenschutz u. Abfallrecht vom 26.02.2019 (keine Altlasten bekannt)
- Stellungnahme Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 31.10.2019 (Hinweise zu gleichgewichtigem Anteil von gewerblicher und Wohnnutzung im geplanten Mischgebiet und Hinweise zur Darstellung des Schutzgut Mensch im Umweltbericht)
- Stellungnahme AWISTA vom 07.03.2019 (Hinweise zu ordnungsgemäßer und dauerhafter Abfallentsorgung)
- Stellungnahme Regionaler Planungsverband München vom 27.03.2019 (Fläche befindet sich nach Regionalplan nicht im regionalen Grünzug)
- Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB vom 22.03.2019 (landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen; Minimierung Restgefährdung)

Bekanntmachungen

durch Baumwurf)

- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 22.03.2019 (Abwasserbeseitigung derzeit nicht gesichert; Aussagen über den Grundwasserflurabstand können nicht getroffen werden; Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen; Umgriff des Bebauungsplans liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Kreuzlinger Forst“; Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird angeraten)
- Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 20.03.2019 (Planungsgebiet liegt im Randbereich des regionalen Grünzugs Nr. 05; Areal liegt im Landschafts-schutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ und im Wasserschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ und grenzt an Bannwaldflächen an)
- Stellungnahme Gemeinde Krailling vom 12.03.2019 (verkehrliche Auswirkungen auf Pentenried)

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING



Infos / Termine



BIBLIOTHEK bis voraussichtlich 31. Januar 2021 GESCHLOSSEN

Alle entlehnten Medien werden von uns bis zum 18. Februar 2021 verlängert.

Ihr Bibliotheksausweis ist abgelaufen? Kein Problem! Informieren Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail. Wir schalten Ihren Ausweis sofort frei. Sie können uns dann ganz bequem Ihre Jahresgebühr überweisen.

Überraschungstüten in der Bibliothek

Vermissen Sie es durch die Bibliothek zu schlendern und sich von unserem Angebot inspirieren zu lassen? Wir stellen Ihnen gerne eine Überraschungstüte mit Medien zusammen. Teilen Sie uns bitte telefonisch oder per E-Mail mit, welche Themen Sie interessieren.

Online-Medien von Zuhause aus nutzen

Falls Sie sich neu anmelden möchten, um unsere Online-Angebote zu nutzen, ist dies derzeit auch unkompliziert möglich: Schreiben Sie uns eine E-Mail an post.bibliothek@gauting.de

Sie benötigen Hilfe bei der Einrichtung Ihres E-Book-Readers oder haben Fragen zur Onleihe? Nehmen Sie bitte telefonisch Kontakt 089/ 89 337 132 mit uns auf. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

<p>Haben Sie Fragen oder Anregungen?</p> <p>Bürgermeistersprechstunde mit Dr. Brigitte Kössinger</p> <p>Am Donnerstag, den 28.1. 2021 von 16:00 Uhr bis 17:30 Uhr</p> <p>Sprechstunden finden bis auf Weiteres nur telefonisch unter 089 / 89 337-101 statt. (Terminvereinbarung > Rückruf)</p> <p>Den Zweiten Bürgermeister Dr. Jürgen Sklarek erreichen Sie unter juergen.sklarek@gauting.de oder mobil unter 0172 / 824 53 18</p> <p>Den Dritten Bürgermeister Markus Deschler erreichen Sie unter markus.deschler@gauting.de oder mobil unter 0179 / 730 11 55</p>	
--	--

Impressum

Hrsg.: Gemeinde Gauting
Bahnhofstr. 7, 82131 Gauting
Verantwortlich: Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin
Redaktion: Öffentlichkeitsarbeit, Rathaus Gauting

Das Amtsblatt finden Sie auch unter www.gauting.de

