



Niederschrift über die öffentliche 67. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 30.09.2025
Beginn: Uhr
Ende: 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 den Abbruch und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Luitpoldstraße 26, Fl.Nr. 1375 / 5 **B23/0787/XV.WP**
 - 4.2 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Unterbrunn, Lukasweg 8; Fl.Nr. 1341 / 18 **B23/0796/XV.WP**
 - 4.3 Antrag auf Schnittmaßnahme für die moderate Einkürzung der Baumkrone einer Ulme in Stockdorf, Alpenstraße 13; Fl.Nr. 1729 / 4 **B23/0789/XV.WP**
 - 4.4 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus in Gauting; Planegger Straße 6; Fl.Nr. 1836 / 4 **B23/0790/XV.WP**
 - 4.5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Holzbauweise in Gauting, Bergstraße 54, Fl.Nr. 1389 / 6 **B23/0786/XV.WP**
 - 4.6 Antrag auf Fällung einer Birke in Gauting, Waldpromenade 23; Fl.Nr. 1367 / 39 **B23/0795/XV.WP**
 - 4.7 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Hubertusstraße 36; Fl.Nr. 1393 / 10 **B23/0793/XV.WP**
 - 4.8 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan für die Errichtung einer Einfriedung Höhe 1,40 m in Gauting, Fliederstr. 2; Fl.Nr. 671 / 6 **B23/0788/XV.WP**
 - 4.9 Bauantrag für die Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Lager- und Gerätehalle in Unterbrunn, Andechser Feldweg; Fl.Nr. 1038 **B23/0791/XV.WP**
 - 4.10 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Dreifamilienhauses mit drei Carports und Nebenanlagen in Stockdorf, Heimstraße 5; Fl.Nr. 1601 / 5 **B23/0794/XV.WP**

- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.201/GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg; Antrag der SPD-Fraktion im Gemeinderat vom 05.09.2025 **Ö/0863/XV.WP**
- 6 Aufstellung d. vorhabenbez. Bebauungsplans Nr. 4/Oberbrunn f. einen Teilbereich südl. d. Hochstadter Straße, Fl.Nr. 487 Gem. Oberbrunn u. 60. Änderung des Flächennutzungsplans f. einen Teilbereich südl. d. Hochstadter Straße, Fl.Nr. 487 Gem.Oberbrunn **Ö/0858/XV.WP**
- 7 Erlass einer Spielplatzsatzung für die Gemeinde Gauting **Ö/0849/XV.WP**
- 8 Implementierung eines Kommunalen Energiemanagements für die Gemeinde Gauting; Nachreichung zum Förderantrag **Ö/0834/XV.WP**
- 9 Ersatzgebäude Kindergarten Lebenshilfe; Vergabe von Planungsleistungen LPH 1-4 **Ö/0841/XV.WP**
- 10 Energetische Sanierung Grundschule Stockdorf; Beauftragung von Nachtragsleistungen für Dachdecker- und Fassadenarbeiten
- wird verschoben - **Ö/0865/XV.WP**
- 11 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 67. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1499 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

GRin Dr. Reißfelder-Zessin bittet darum, die Behandlung des TOP 5. der Tagesordnung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 201/GAUTING) vorzuziehen, da sie wegen Erkältung eventuell nicht an der gesamten Sitzung teilnehmen könne.

Die Erste Bürgermeisterin fragt die anwesenden Mitglieder des Bauausschusses, ob Einverständnis mit dieser Änderung der Tagesordnung besteht. Seitens der Mitglieder wird Zustimmung signalisiert.

1500 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1501 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass sie im Nachgang zu der Beschlussfassung des Ferienausschusses vom 02.09.2025 über den Erlass einer Stellplatzsatzung eine dringliche Anordnung erlassen musste. Sie erläutert, dass die Stellplatzsatzung noch nach den bis 30.09.2025 geltenden Regelungen zum Stellplatzrecht erlassen werden sollte. Es war vorgesehen, die Stellplatzsatzung im Amtsblatt am 23.09.2025 bekanntzumachen. Da der Ferienausschuss jedoch beschlossen hatte, dass die Satzung eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft tritt, war es erforderlich, durch dringliche Anordnung die Satzung mit Wirkung zum 30.09. in Kraft zu setzen.

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

1502 Bauantrag für den Abbruch und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Luitpoldstraße 26, Fl.Nr. 1375 / 5 B23/0787/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Maximilian Stabernak, mit Eingangsstempel der Gemeinde Gauting wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113-2/ GAUTING vom 10.08.2025.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung (DN) und Wandhöhe (WH)) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GFZ wird befürwortet. Der Abzug der Fläche für Geh- und Fahrrecht von 74,5 m² für den Hinterlieger führt zu einer unbilligen Härte für bei der Generierung der Geschossflächenzahl.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Abweichung von den Gestaltungsvorschriften werden befürwortet, da es bereits Abweichungen im Bebauungsplangebiet gibt (Fl. Nrn. 1374/1, 1369/9, 1370 und 1370/1).

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung 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 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.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

Stellungnahme FB Umwelt:

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1375/5, Gemarkung Gauting sind im betreffenden Bebauungsplan Nr. 113 neun Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente integriert und dauerhaft erhalten werden.

Die Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Fassadenniststeine.

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 abzupflanzen. 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 11 Nein 0

1503 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Unterbrunn, Lukasweg 8; Fl.Nr. 1341 / 18

B23/0796/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen der Architektin Corinna Jung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 2 (GRZ 2), Überschreitung der zulässigen Abgrabungstiefe, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Sockelzone, Material Außenwand) und Abweichung von der Grünordnung (zu pflanzender Baum) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 / Unterbrunn.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der zulässigen Abgrabungstiefe kann nicht befürwortet werden. Es ist zu befürchten, dass es bei Starkregenfällen zu Wassereinbrüchen kommt, auch im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser von höher liegenden Grundstücken.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GRZ 2 werden befürwortet, da die Überschreitung aufgrund der Lage der Garage im festgesetzten Bauraum durch die Zufahrt zustande kommt.

Die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Sockelzone, Material Außenwand) wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es bereits Abweichungen im Bebauungsplangebiet gibt (Fl. Nrn. 1341/26 (Holzbauweise); 1341/25; 1341/32).

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich des zu pflanzenden Baumes wird befürwortet. Die Bäume sind, wie im Eingabeplan 03 vom 17.09.2025 gekennzeichnet, zu pflanzen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung 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 Einfriedungen sind sockellose, senkrechte Holzlatten bis 1,00 m Höhe zulässig, zwischen den Parzellen auch Maschendraht. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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 11 Nein 0

1504	Antrag auf Schnittmaßnahme für die moderate Einkürzung der Baumkrone einer Ulme in Stockdorf, Alpenstraße 13; FI.Nr. 1729 / 4	B23/0789/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Dem Antrag auf Schnittmaßnahme des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.08.2025, wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Baumkrone an der Nordseite nicht mehr als 1-2 Meter zurückgeschnitten wird.

Das Vorhaben entspricht wegen einer größeren Schnittmaßnahme an einem „zum Erhalt“ festgesetzten Baum nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf.

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

FB Umwelt

Dem Antrag kann zugestimmt werden, solange die Nordseite der Baumkrone nicht mehr als 1-2 Meter zurückgeschnitten werden. Zu erwähnen ist, dass durch einen massiven Rückschnitt der Baum wieder stärker austreiben wird, soweit es dessen Vitalität erlaubt.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten. Bei diesem Bauvorhaben erinnern wir gerne an den Wurzelschutz.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

Ja 11 Nein 0

1505 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus in Gauting; Planegger Straße 6; Fl.Nr. 1836 / 4

B23/0790/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Dr. -Ing. Heiko Tönshoff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.08.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass immissionsschutzrechtliche Aspekte nicht berührt werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen und Errichtung innerhalb der Anbauverbotszone nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 / GAUTING.

Die Anbauverbotszone wurde im Bauleitplanverfahren vom Straßenbauamt aus Immissionsschutzgründen gefordert.

Die erforderlichen Befreiungen nach Art. 31 Abs. 2 BayBO werden befürwortet, wenn immissionsschutzrechtliche Gründe nicht berührt werden (Anhörung Immissionsschutzbehörde).

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.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

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).

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 11 Nein 0

**Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Holz-
1506 bauweise in Gauting, Bergstraße 54, Fl.Nr. 1389 / 6 B23/0786/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Hubert Sandladerer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.08.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche, teilweise Überschreitung des Bauraumes durch die Terrasse und Fällung von zum Erhalt festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152 / GAUTING.

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

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das teilweise Überschreiten des Bauraumes durch die Terrasse wird befürwortet, da die Terrasse städtebaulich nicht in Erscheinung tritt.

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 29.02.2024. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen. Einer Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht zugestimmt.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das Fällen, der zum Erhalt festgesetzten Bäume wird nicht befürwortet (Stellungnahme FB Umwelt).

FB Umwelt

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1389/6, Gemarkung Gauting sind im betreffenden Bebauungsplan Nr. 152/GAUTING drei Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Diese Buchen sind im eingereichten Baumbestandsplan vom 06.06.2025 als B7, B8 und B11 gekennzeichnet. Insgesamt sollen 11 von 12 Bäumen gefällt werden, hierbei zwei der drei zu erhaltenden Bäume.

Durch die Verlegung der nördlich geplanten Zufahrt zwischen die Bäume B8 und B11 oder aber durch Abriss der Bestandgarage und die Verlegung der Zufahrt an die südliche Grundstücksgrenze müssten die zu erhaltenden Bäume nicht entfernt werden.

Bei erster Variante könnten mindestens folgende Bäume erhalten werden: B6, B7 (zu erhalten), B8 (zu erhalten), B11 (zu erhalten).

Bei zweiter Variante könnten mindestens folgende Bäume erhalten werden: B7 (zu erhalten), B8 (zu erhalten), B9, B10, B11 (zu erhalten), B12.



In der Begründung zum „Befreiungsantrag von der Erhaltung festgesetzter Bäume“ vom 28.07.2025 wird argumentiert, dass die Fällung des Baumes B7 vor Astbruch oder Baumwurf schützen soll und die Belichtung der Wohnräume beeinträchtigt werden. Zum einen kann ein Baum auf seine Vitalität untersucht und zugeschnitten werden, zum anderen bedingt Schattenwurf nicht die Fällung eines zu erhaltenden Baumes.

Die Begründung zur Fällung des Baums B11 bezieht sich auf die Errichtung der Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Wie bereits erwähnt, könnte dieser zu erhaltende Baum durch eine veränderte Planung erhalten werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die derzeitige Planung einem Kahlschlag gleicht. Beispielsweise wird die Fällung der Eiche „B6“ geplant, ohne dass eine Notwendigkeit besteht. Im Zusammenhang mit dieser Planung wird auf die am 18.08.2024 inkraftgetretene „EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur“ (VO (EU) 2024/1991) – WVO hingewiesen. Bis Ende 2030 darf kein (nationaler) Nettoverlust an Grünflächen und Baumüberschirmung erfolgen. Auch Gemeinden sind hierbei in der Pflicht. Ab 2031 ist ein steigender Trend zu erreichen, bis ein zufriedenstellendes* Niveau erreicht ist.

*Diese Indikatoren werden von den Mitgliedsstaaten bis 2030 erarbeitet.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente integriert und dauerhaft erhalten werden.
Die Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Fassadenniststeine.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung 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.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

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 11 Nein 0

**Antrag auf Fällung einer Birke in Gauting, Waldpromenade 23;
1507 Fl.Nr. 1367 / 39**

B23/0795/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.09.2025, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu erhaltenden“ eingestuftes Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Als Ersatzpflanzung ist in maximal drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.

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).

Ja 11 Nein 0

1508 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Hubertusstraße 36; Fl.Nr. 1393 / 10

B23/0793/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Hans-Walter Rossmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.08.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

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.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

FB Umwelt:

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente integriert und dauerhaft erhalten werden.

Die Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Fassadenniststeine.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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 11 Nein 0

1509 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan für die Errichtung einer Einfriedung Höhe 1,40 m in Gauting, Fliederstr. 2; Fl.Nr. 671 / 6 B23/0788/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zum Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.08.2025, wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugelassen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines 1,40 m hohen Zaunes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / Gauting.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet. Die angegebenen Bezugsfälle können nicht herangezogen werden, da sie entweder in einem anderen Bebauungsplangebiet liegen oder im § 34 BauGB Gebiet.

Ja 10 Nein 1

1510 Bauantrag für die Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Lager- und Gerätehalle in Unterbrunn, Andechser Feldweg; FI.Nr. 1038 B23/0791/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Klaus Hutter, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.08.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass die Landschaftsverträglichkeit, sowie die Privilegierung durch das Landratsamt mit seinen Fachbehörden zu bestätigen sind.

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 11 Nein 0

1511 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Dreifamilienhauses mit drei Carports und Nebenanlagen in Stockdorf, Heimstraße 5; Fl.Nr. 1601 / 5 B23/0794/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Wilhelm Wecker, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.08.2025, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Ist das geplante 3-Familienhaus mit drei separaten Wohnungseingängen, ohne Realteilung, in Form eines versetzten Baukörpers, gem. beiliegender Bauzeichnung zulässig?

Antwort: *Ja, ohne Realteilung ist das geplante Dreifamilienhaus zulässig*

2. Ist es zulässig, die geplanten Carports und das Nebengebäude für die Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen, statt mit einer flacheren Dachneigung (5.3.) und statt einem symmetrischen Satteldach (7.7.), mit einem begrünten Flachdach (7.7.) zu errichten?

Antwort: *Ja, das Flachdach ist mit mindestens einem Anteil von 60 % der Dachflächen bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.*

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind die Flächen für 4 Carports mit 12 x 6 m (= 4x3 m) in Verbindung mit 2 Stellplätzen 5 x 6 m festgesetzt. Die Tiefe des Bauraums von 17 m beginnt unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie.

Zum Nachweis der Stellplatzpflicht sind 3 Carports mit 9 x 6 m und 3 Stellplätze mit 7,5 x 6 m, dh. mit einer gesamten Länge des Bauraumes von 16,5 m und einem Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie geplant.

Es ergibt sich eine Bauraumtiefe von 18 m. Dadurch ragt der Bauraum 1 m tiefer in das Grundstück hinein. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie soll zur Eingrünung der Stellplätze dienen.

1. Ist es zulässig, den Bauraum um 1 m tiefer in das Grundstück hineinragen zu lassen?

Antwort: *Ja, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.*

2. Ist es zulässig, die Carports und das Nebengebäude mit einem Flachdach zu errichten? – siehe auch 5.5. Bauliche Gestaltung.

Antwort: *Ja, das Flachdach ist mit mindestens einem Anteil von 60 % der Dachflächen bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.*

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung des Bauraumes durch die Carports den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33-1 / Stockdorf

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

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (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.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

FB Umwelt:

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1601/5, Gemarkung Gauting sind vier Bäume, sowie eine Hecke im betreffenden Bebauungsplan Nr. 33-1/Stockdorf als „zu erhalten“ festgesetzt.

Aus der Planzeichnung des Antrags geht hervor, dass alle Bäume und die Hecke erhalten werden. Aufgrund dessen kann dem Antrag zugestimmt werden.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten. Bei diesem Bauvorhaben erinnern wir gerne an den Wurzelschutz.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit 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.

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 11 Nein 0

1512	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.201/GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg; Antrag der SPD-Fraktion im Gemeinderat vom 05.09.2025	Ö/0863/XV.WP
-------------	---	---------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss gemäß Antrag der SPD-Fraktion vom 05.09.2025:

Der Bauausschuss stimmt der Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 201 „Bahnweg 2“ zu. Dabei soll zum einen der Bedarf der Zielgruppen ermittelt werden, um die notwendige und sinnvolle Dimension dieses Baus richtig einschätzen zu können, zum anderen soll ein qualifiziertes und nachhaltiges sozialökologisches Betriebskonzept vorgelegt werden. Um die Nachhaltigkeit des Bauprojektes zu gewährleisten, ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauträger das Betriebskonzept zu verankern.

Ja 1 Nein 10

1513	Aufstellung d. vorhabenbez. Bebauungsplans Nr. 4/Oberbrunn f. einen Teilbereich südl. d. Hochstadter Straße, Fl.Nr. 487 Gem. Oberbrunn u. 60. Änderung des Flächennutzungsplans f. einen Teilbereich südl. d. Hochstadter Straße, Fl.Nr. 487 Gem.Oberbrunn	Ö/0858/XV.WP
-------------	---	---------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 858) vom 19.09.2025 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/ Oberbrunn für einen Teilbereich südlich der Hochstadter Straße, Fl. Nr. 487 Gem. Oberbrunn und zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans in Oberbrunn, hier Fl. Nr. 487 Gem. Oberbrunn.
2. Der Bauausschuss beschließt für den im Lageplan umrandeten Bereich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/ OBERBRUNN.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die 60. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 487 der Gemarkung Oberbrunn, dass sich südlich der Hochstadter Straße und westlich des Umspannwerks Oberbrunn befindet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/ OBERBRUNN für einen Teilbereich südlich der Hochstadter Straße, Fl. Nr. 487 Gem. Oberbrunn.
5. Ziel der Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren ist, auf dem ca. 3,9 ha großen Grundstück Fl. Nr. 487 der Gemarkung Oberbrunn eine Versorgungsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB auszuweisen, um so die Errichtung des Batteriegroßspeichers samt Wechselrichter und Umspannwerk zu ermöglichen.
6. Mit Ausarbeitung der Planunterlagen soll das Planungsbüro Lars Consult mit den Standorten Augsburg und Memmingen beauftragt werden.
7. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die beiden Bauleitplanverfahren entstehenden Planungskosten ist mit dem Antragsteller ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die 60. Änderung des Flächennutzungsplans und über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/ OBERBRUNN öffentlich bekannt zu machen und die Bauleitplanverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 858) vom 19.09.2025 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4/ Oberbrunn für einen Teilbereich südlich der Hochstadter Straße, Fl. Nr. 487 Gem. Oberbrunn und zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans in Oberbrunn, hier Fl. Nr. 487 gem. Oberbrunn.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 487 (Gem. Oberbrunn) südlich der Hochstadter Straße und westlich des Umspannwerks Oberbrunn zu ändern. Ziel ist, die Art der Nutzung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Versorgungsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu ändern.

3. Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Planungsbüro Lars Consult mit den Standorten Augsburg und Memmingen beauftragt werden.
4. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die beiden Bauleitplanverfahren entstehenden Planungskosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans nach BauGB durchzuführen.

Ja 10 Nein 1

1514 Erlass einer Spielplatzsatzung für die Gemeinde Gauting

Ö/0849/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0849) vom 23.09.2025.
2. Der Bauausschuss beschließt folgende

**Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder
(Spielplatzsatzung)**

Die Gemeinde Gauting erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende

Satzung

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Gauting.

(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen, so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Gauting abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann.
- (3) Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet:

$$A = (B + KH + UK) \times F$$

A: Ablösebetrag in EURO

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks je m² in EURO

KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m² in EURO

UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m² in EURO

F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 3 dieser Satzung

- (4) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 500 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll ein Ablösebetrag gemäß dieser Satzung entrichtet werden. Für Bauvorhaben, die sich außerhalb des 500 m – Radius befinden, soll ein Kinderspielplatz gemäß dieser Satzung hergestellt werden.
- (5) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 EURO je abzulösendem Spielplatz nicht übersteigen.
- (6) Die Ablösebeträge werden ausschließlich zur Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet.

§ 5 Unterhaltung

Der Spielplatz ist, einschließlich Zugänge und Ausstattungen, entsprechend seiner Zweckbestimmung durch den Grundstückseigentümer dauerhaft in einem benutzbaren Zustand zu erhalten und pflegen. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Er ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu kontrollieren, zu warten und instandzusetzen. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplätze zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen nicht fertiggestellt oder benutzbar gemacht hat;
2. entgegen § 5 dieser Satzung die Einrichtung und die Ausstattung des Kinderspielplatzes nicht so instand hält, dass sie jederzeit gefahrlos ihrem Zweck entsprechend genutzt werden können.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 03.10.2025 in Kraft

Gauting,

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Ja 11 Nein 0

**1515 Implementierung eines Kommunalen Energiemanagements für die
Gemeinde Gauting; Nachreichung zum Förderantrag** **Ö/0834/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die Beschlussvorlage Ö/0834/XV.WP zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss beschließt die Implementierung eines Kommunalen Energiemanagements für die Gemeinde Gauting.
3. Der Bauausschuss beschließt, die hierfür benötigten Haushaltsmittel sowie Fördermittel in den Haushalt verbindlich und verpflichtend wie folgt einzustellen:

HHSt. 1.11410.63610 (Klimaschutzkonzept + komm. Energiemanagement)
2026: 24.600 Euro / 2027: 66.600 Euro / 2028: 11.000 Euro

HHSt. 1.11410.17100 (Klimaschutzkonzept + komm. Energiemanagement)
2026: 34.600 Euro / 2027: 46.600 Euro / 2028: 7.600 Euro

Ja 11 Nein 0

**1516 Ersatzgebäude Kindergarten Lebenshilfe; Vergabe von Planungs-
leistungen LPH 1-4** **Ö/0841/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0841) vom 24.09.2025.
2. Der Bauausschuss beschließt die Vergabe der Leistungsphasen 1 bis 4 der Planungsleistungen Architektur und Fachplaner TGA Heizung, Lüftung, Sanitär, TGA Elektro, Tragwerksplanung, Brandschutz, Wärmeschutz und Energiebilanzierung sowie Bau- und Raumakustik mit einem Honorar in Höhe von 118.577,55 Euro (brutto) an das Planungsbüro mit der lfd. Nr. 1 und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Abwicklung der Maßnahme sowie der Beantragung der Fördermittel nach Art. 10 FAG.

Ja 10 Nein 0

**1517 Energetische Sanierung Grundschule Stockdorf; Beauftragung
von Nachtragsleistungen für Dachdecker- und Fassadenarbeiten Ö/0865/XV.WP
- wird verschoben -**

Die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Gemeinderatssitzung am 21.10.2025 verschoben.

1518 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Fußgänger-Querung in der Rafael-Katz-Str.

GR Deschler fragt, ob das Thema der geplanten Einrichtung einer Fußgänger-Querung in der Rafael-Katz-Str. (P+R-Gelände) im kommenden Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss behandelt wird. Die Erste Bürgermeisterin bejaht dies.

17.10.2025

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung