



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 71. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.01.2026
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:15 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 70. Sitzung des Bauausschusses am 16.12.2025
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 5 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
 - 5.1 Antrag zur Fällung einer Robinie in Gauting, Gartenpromenade 30; **B23/0835/XV.WP**
Fl.Nr. 1352/0 - Büroweg -
 - 5.2 Bauantrag für die Nutzungsänderung in Laden/Büro/Fahrschule in **B23/0833/XV.WP**
Gauting, Münchener Straße 35; Fl.Nr. 938
 - 5.3 Antrag zur Fällung einer Balkan-Rosskastanie in Gauting, Germeringer **B23/0836/XV.WP**
Straße 14; Fl.Nr. 547
- 6 Entscheidung über die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 ("Bau-Turbo"); in der Gemeinde Gauting (unter Vorbehalt) **Ö/0901/XV.WP**
- 7 Bebauungsplan Nr. 18-1/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zw. **Ö/0903/XV.WP**
Oberwieser Straße u. Oberwies - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung u. der Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (unter Vorbehalt)
- 8 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 71. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1593 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

GR Moser fragt nach dem kürzlich von ihm an die Verwaltung geleiteten Antrag zur Anpassung der gemeindlichen Einfriedungssatzung bezüglich der Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleinsäugetiere. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass für die Verwaltung nicht erkennbar ist, ob es sich hierbei um einen formellen Antrag oder um eine Anregung handeln soll. GR Moser führt aus, dass er dies als Anregung verstanden wissen will.

Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass die Verwaltung dies für künftige Bauanträge in der Stellungnahme der Gemeinde berücksichtigen wird.

1594 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 70. Sitzung des Bauausschusses am 16.12.2025

Die Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 70. Sitzung des Bauausschusses wird auf die nächste Bauausschusssitzung am 10.02.2026 verschoben.

1595 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1596 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

**Antrag zur Fällung einer Robinie in Gauting, Gartenpromenade 30;
1597 Fl.Nr. 1352/0 - Büroweg – B23/0835/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: zur Kenntnis

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.12.2025, wird Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127/Gauting.

Mit Ausnahmegenehmigung vom 10.12.2025 wurde der Fällung wegen Gefahr in Verzug zugestimmt.

Der Fachbereich 27 teilt die Beurteilung des Baumsachverständigen vom 10.12.2025. Aufgrund der fortgeschrittenen Schädigung sowie der eingeschränkten Vitalität sollte die Fällung zum nächstmöglichen Zeitpunkt durchgeführt werden.

Eine Ersatzpflanzung ist erforderlich. Hierfür ist die Ersatzpflanzliste der Gemeinde Gauting heranzuziehen.

Es sind die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

**Bauantrag für die Nutzungsänderung in Laden/Büro/Fahrschule in
1598 Gauting, Münchener Straße 35; Fl.Nr. 938 B23/0833/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Achim Hailer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.12.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Das Grundstück liegt nach Flächennutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Im WA können nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Der Betrieb einer Fahrschule zählt zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und ist somit ausnahmsweise zulässig.

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 13 Nein 0

**1599 Antrag zur Fällung einer Balkan-Rosskastanie in Gauting,
Germeringer Straße 14; Fl.Nr. 547**

B23/0836/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.12.2025, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 148 + 148-1/Gauting.

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

Stellungnahme FB Umwelt:

Aufgrund der massiven Schädigungen durch die zwei Starkastabbrüche besteht fortlaufend ein erhöhtes Sicherheitsrisiko.

Da der Baum noch relativ jung ist, wird empfohlen, diesen alsbald durch eine Nachpflanzung zu ersetzen.

Als Ersatzpflanzung ist in dem Umfeld des ursprünglichen Standortes (+/- 3 m) ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen. Hierfür ist die Ersatzpflanzliste der Gemeinde Gauting heranzuziehen.

Es sind die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

Ja 13 Nein 0

1600 Entscheidung über die Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 ("Bau-Turbo"); in der Gemeinde Gauting (unter Vorbehalt)

Ö/0901/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger und Herr Härta

Wortmeldungen durch GR Berchtold, GR Jaquet, GR Deschler, GR Braun, GR Moser, GRin Klinger

GR Braun stellt Antrag zur Geschäftsordnung, dass nun die Beschlussfassung in dieser Thematik erfolgen soll.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0901) vom 07.01.2026.
2. Der Bauausschuss fasst hinsichtlich der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB und der Begleitregelungen zur Beschleunigung von Projekten zur Schaffung von Wohnraum („Baturbo“): folgenden Beschluss:

2.1 In Gebieten, in denen funktionierende / intakte Bebauungspläne vorhanden sind, finden die Regelungen des Baturbo keine Anwendung.

Ja 13 Nein 0

2.2 Die Zustimmung der Gemeinde zur Schaffung von neuem Wohnraum aufgrund der Regelungen des Baturbo erfolgt nur, wenn ein durch den Bauausschuss gebilligtes städtebauliches Konzept für den betreffenden Bereich, in dem ein Bauvorhaben geplant ist, vorliegt.

Ja 11 Nein 2

2.3 Die Zustimmung der Gemeinde zur Schaffung von neuem Wohnraum aufgrund der Regelungen des Baturbo erfolgt nur, wenn der Bauwerber sich vertraglich verpflichtet, mit dem Bauvorhaben spätestens drei Jahre nach Zustellung der Baugenehmigung zu beginnen.

Ja 13 Nein 0

2.4 Zuständig für die Entscheidung über die Anwendung der Regelungen des Baturbo ist der Bauausschuss (kein laufendes Geschäft der Verwaltung).

Ja 13 Nein 0

1601

Bebauungsplan Nr. 18-1/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zw. Oberwieser Straße u. Oberwies - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung u. der Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (unter Vorbehalt)

Ö/0903/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr.Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0903) vom 08.01.2026 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 18-1/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.

2. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 18-1/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
5. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Ja 13 Nein 0

1602 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Treppenabgang zur Sackstraße in Gauting

GR Egginger bedankt sich, dass der gemeindliche Bauhof das Gelände beim Treppenabgang zur Sackstraße wieder repariert hat.

Gauting, den 26.01.2026

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung