



Niederschrift über die öffentliche 72. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.02.2026
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 20:15 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschriften über die 70. und 71. Sitzung des Bauausschusses am 16.12.2025 und 13.01.2026
- 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 Bauantrag für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung einer Doppelhaushälfte zu Wohnzwecken in Gauting, Balthasar-Vitzthum-Straße 15; Fl.Nr. 702 / 7 **B23/0841/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten in Gauting, Zacherlweg 5, Fl.Nr. 844 / 3 - Tektur - **B23/0839/XV.WP**
 - 5.3 Antrag zur Fällung einer Tanne in Stockdorf, Oskar-Maria-Graf-Straße 13; Fl.Nr. 1641 **B23/0840/XV.WP**
 - 5.4 Antrag zur Fällung einer Hainbuche in Stockdorf, Alpenstraße 13 A, Fl.Nr. 1729 / 4 **B23/0843/XV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf, Waxensteinstraße 6, Fl.Nr. 1671 / 4 - Tektur - **B23/0837/XV.WP**
 - 5.6 Antrag auf isolierte Befreiung für Schnittmaßnahmen an einer Rot-Buche in Gauting, Luitpoldstraße 24, Fl.Nr. 1375 / 7 **B23/0838/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus, die Erweiterung des Wohnraumes durch Versetzung der Außenwände und Veränderung der Raumaufteilung bei einem bestehenden Reihenhaus in Gauting, Planegger Str. 19, Fl.Nr. 775 / 23 **B23/0842/XV.WP**

- 6** Bebauungsplan Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds und 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet des Gautinger Felds in Unterbrunn; Einleitung der Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB **Ö/0916/XV.WP**
- 7** Einleitung Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich des Grundstücks Landstr. 20, Fl. Nr. **Ö/0918/XV.WP**
- 8** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten
- 1** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 201/GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg; Abwägung aus der erneuten öfftl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 13a Abs.1 Nr.1 u. Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 4a BauGB; Satzungsbeschluss **Ö/0919/XV.WP**

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 72. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1607 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1608 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschriften über die 70. und 71.Sitzung des Bauausschusses am 16.12.2025 und 13.01.2026

Beschluss:

Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschriften über die 70. und 71.Sitzung des Bauausschusses am 16.12.2025 und 13.01.2026

Ja 12 Nein 0

1609 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1610 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin weist darauf hin, dass Wahlplakate an Masten, an denen Verkehrsschilder angebracht sind, nicht zulässig sind. Sie bittet außerdem darum, dass bei der Aufstellung von Wahlplakaten im Bereich von Fußgängerüberwegen die Einsehbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet sein muss.

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

1611 Bauantrag für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung einer Doppelhaushälfte zu Wohnzwecken in Gauting, Balthasar-Vitzthum-Straße 15; Fl.Nr. 702 / 7 B23/0841/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin, Tina Frank, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.01.2026, wird die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36 a BauGB erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 / Gauting

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Die angegebenen Bezugsfälle aus der näheren Umgebung können nicht herangezogen werden, da hier nicht der § 34 BauGB als Rechtsgrundlage heranzuziehen ist.

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 12 Nein 0

1612 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten in Gauting, Zacherlweg 5, Fl.Nr. 844 / 3 - Tektur – B23/0839/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Architekten Rainer Fuchs, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.12.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Nichterrichtung der Feuerwehraufstellfläche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178 / Gauting.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Die Abstellfläche für die Feuerwehr wird nicht benötigt, da das Baugrundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt (Zacherlweg) und diese von der Breite ausreichend dimensioniert ist (siehe Stellungnahme Brand-schutzdienststelle LRA).

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

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

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 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.

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 12 Nein 0

Antrag zur Fällung einer Tanne in Stockdorf, Oskar-Maria-Graf-Straße 13; Fl.Nr. 1641

B23/0840/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.01.2026, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / Stockdorf.

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

Der Fachbereich Umwelt teilt die Empfehlung des Baumgutachtens vom 22.12.2025.

Der Baum zeigt deutliche Schadbilder. Aufgrund dessen ist ein mittelfristiger, gegebenenfalls auch kurzfristiger Abgang möglich.
Eine Fällung wird angeraten. Die erforderliche Nachpflanzung ist innerhalb eines 3-Meter-Radius um den Ursprungsbaum durchzuführen. Die erlaubten Baumarten sind der Ersatzpflanzliste der Gemeinde Gauting zu entnehmen.

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

Ja 12 Nein 0

1614 Antrag zur Fällung einer Hainbuche in Stockdorf, Alpenstraße 13 A, Fl.Nr. 1729 / 4

B23/0843/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.01.2026, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf.

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

Eine Ersatzpflanzung wird angeordnet. Sie muss im Umkreis von 3,00 m des aktuellen Standortes der Hainbuche erfolgen.

Umwelt

Im betreffenden Bebauungsplan Nr. 55/Stockdorf ist auf dem betreffenden Grundstück Fl.Nr. 1729/4 ein Baum als „zu erhalten“ gekennzeichnet.

Nach dem Bebauungsplan Punkt 6.4 der textlichen Festsetzungen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Demnach sind auf dem gesamten Grundstück drei Bäume zu pflanzen, beziehungsweise zu erhalten.

Aufgrund der erforderlichen Baugrube würden ca. 1/3 des Wurzelraums der geschützten Hainbuche entfernt werden. Dies bedeutet einen mittelfristigen Abgang inklusive einem hohen Sicherheitsrisiko.

Es wird empfohlen, den Baum vor Baubeginn zu entfernen und dementsprechend nach Bebauungsplan und Ersatzpflanzliste der Gemeinde Gauting nachzupflanzen. Die Hainbuche ist in einem Umkreis von 3 Metern des Ursprungsstandorts nachzupflanzen.

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 10 Nein 2

**Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
1615 in Stockdorf, Waxensteinstraße 6, Fl.Nr. 1671 / 4 - Tektur – B23/0837/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zum Tekturantrag nach den Plänen des Architekten Tobias Schmidt, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.12.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GFZ wird befürwortet, da gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 02.07.2003 die Geschossflächenzahl für obsolet betrachtet wird.
Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlammtes Mauerwerk oder Holzverkleidung 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 nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,30 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 Umwelt:

Im betreffenden Bebauungsplan Nr. 41/Stockdorf sind auf dem betreffenden Grundstück Fl.Nr. 1671/4 keine Bäume als „zu erhalten“ gekennzeichnet.

Nach dem Bebauungsplan ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Demnach sind auf dem gesamten Grundstück drei Bäume zu pflanzen, beziehungsweise zu erhalten. Bestehende Bäume sind hierauf anzurechnen.

Laut Genehmigungsplan vom 16.12.2025 wird diese Vorgabe umgesetzt. Aufgrund dessen wäre der Antrag anzunehmen.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen (erhaltender Marillenbaum) sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten:

Zur Verhinderung von Schäden sind Vegetationsflächen mit einem etwa 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben, seitlicher Zaunabstand mindestens 1,50 m.

Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z.B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Geräte, Fahrzeuge und sonstige Bauvorgänge, sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun wie oben beschrieben zu schützen. Er muss den gesamten Wurzelbereich umschließen, sofern der Schutz nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten.

Kann aus Platzgründen nicht der gesamte Wurzelbereich geschützt werden, muss der zu schützende Bereich möglichst groß sein und insbesondere die offene Bodenfläche umfassen.

Ist dies in Ausnahmefällen nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2,00 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.

Im Wurzelbereich dürfen keine Böden oder andere Stoffe aufgetragen werden. Ist dies in Ausnahmefällen nicht zu vermeiden, müssen bei der Auftragsdicke und dem Einbauverfahren die artspezifische Verträglichkeit, das Alter, die Vitalität und die Ausbildung des Wurzelsystems der Pflanzen, die Bodenverhältnisse sowie die Art der aufzutragenden Stoffe berücksichtigt werden.

Vor dem Auftrag sind von der Oberfläche des Wurzelbereiches Vegetation, Laub und sonstige organische Stoffe unter Schonung des Wurzelwerkes in Handarbeit oder durch Absaufen zu entfernen, um das Entstehen wurzelschädigender Abbauprodukte oder Sauerstoffmangel zu vermeiden. Im Wurzelbereich dürfen nur grobkörnige, luft- und wasserdurchlässige Stoffe aufgetragen werden.

Soll zusätzlich eine Vegetationsschicht aufgetragen werden, sind zunächst grobkörnige, luft- und wasserdurchlässige Stoffe in einer Mindestdicke von 20 cm aufzutragen. Die Vegetationsschicht ist mit Boden der Bodengruppe 2 oder 3 nach DIN 18950 oder einem vergleichbaren Substrat herzustellen. Die Vegetationstragschicht darf nicht näher als 1,00 m an die Wurzelanläufe herangeführt werden.

Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.

Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, muss die Herstellung unter Schonung des Wurzelwerkes durch Absaufen oder in Handarbeit erfolgen.

Beim Verlegen von Leitungen muss der Wurzelbereich möglichst unterfahren werden. Beim Aushub von Gräben sind Verletzungen von Wurzeln zu vermeiden und gegebenenfalls zu behandeln.

Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln mit einem Durchmesser ab 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Schnittstellen mit einem Durchmesser bis 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln.

Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Stoffe zum Verfüllen des Wurzelbereiches müssen eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.

Entsprechend dem Wurzelverlust können Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Bei Baugruben oder anderen Abgrabungen mit Wurzelverlust ist ein Wurzelvorhang zu erstellen. Die Herstellung muss unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen.

Im Wurzelbereich dürfen Gründungen nicht vorgenommen werden. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, sind Punktfundamente zu errichten.

Der Wurzelbereich darf durch Belastungen, z.B. Befahrung, Lagerung, Baustelleneinrichtungen, nicht geschädigt werden. Ist eine befristete Inanspruchnahme des Wurzelbereiches in begründeten Ausnahmefällen nicht zu vermeiden, muss die Fläche möglichst klein gehalten und geschützt werden.

Im Einflussbereich von Wasserhaltungen, z.B. Grundwasserabsenkungen, sind Bäume im gesamten Wurzelbereich bedarfsgerecht zu wässern.

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 Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung - insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

1616 Antrag auf isolierte Befreiung für Schnittmaßnahmen an einer Rot-Buche in Gauting, Luitpoldstraße 24, Fl.Nr. 1375 / 7 B23/0838/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung für Schnittmaßnahmen an einer Rotbuche des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.12.2025, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Schnittmaßnahmen eines „zu erhaltenden“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / Gauting.

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

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB i. V. mit Art. 63 Abs. 1 BayBO und Art. 63 Abs. 3 BayBO kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Schnittmaßnahmen dienen dem Erhalt des Baumes und sollen Verkehrssicherheit und Vitalität sicherstellen.

Stellungnahme Umwelt:

Die gegenständliche Rot-Buche ist im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 113 als „zu erhalten“ festgesetzt.

Der Fachbereich 27 teilt die Maßnahmenempfehlung des Baumsachverständigen vom 13.10.2025.

Falls das am V-Zwiesel angebrachte Synthetikseil für die Rissbildung verantwortlich ist, ist dieses zu entfernen.

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

Ja 12 Nein 0

1617 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus, die Erweiterung des Wohnraumes durch Versetzung der Außenwände und Veränderung der Raumaufteilung bei einem bestehenden Reihenhaus in B23/0842/XV.WP Gauting, Planegger Str. 19, Fl.Nr. 775 / 23

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Herrn Joachim Bettermann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.01.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass ein zweiter PKW-Stellplatz nachgewiesen wird.

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

Eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB und § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Der PKW-Stellplatzbedarf ist nicht ausreichend sichergestellt. Von zwei geforderten Stellplätzen kann nur einer nachgewiesen 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.

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 12 Nein 0

1618 **Bebauungsplan Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds und 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet des Gautinger Felds in Unterbrunn; Einleitung der Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB** **Ö/0916/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0916) vom 03.02.2026 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds und zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet des Gautinger Felds in Unterbrunn.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im Lageplan schwarz umrandeten Bereich den Bebauungsplan Nr. 24/UNTERBRUNN aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr.485 und 484 Tfl. (Gemarkung Unterbrunn). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds“.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/UNTERBRUNN ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des kommunalen Bau- und Betriebshofs sowie für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (ggf. auch als Agri-Photovoltaikanlage) zu schaffen. Gleichzeitig sollen Festsetzungen zu Speicheroptionen und zur Energieproduktion mittels Geothermie durch Erdsonden geprüft werden. Eine ausreichende Erschließung ist dabei zu regeln. Zudem ist zu untersuchen, ob und wie der sich ergebende Ausgleichsflächenbedarf in diesem Gebiet sinnvoll unterbringen lässt.
5. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist außerdem eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Gemeinde nach EEG an der Photovoltaikanlage zu prüfen.

6. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren nach dem BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0916) vom 03.02.2026 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds und zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet des Gautinger Felds in Unterbrunn.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn. 485 und 484 Tfl. (Gemarkung Unterbrunn) zu ändern (siehe Lageplan). Ziel ist dabei die Darstellung einer geeigneten Art der Nutzung, die sowohl die Errichtung des kommunalen Bau- und Betriebshofs als auch die von Freiflächenphotovoltaikanlagen ermöglicht.
3. Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans nach dem BauGB durchzuführen.

Ja 12 Nein 0

1619	Einleitung Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich des Grundstücks Landstr. 20, Fl. Nr.	Ö/0918/XV.WP
-------------	---	---------------------

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0918) vom 02.02.2026.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das Grundstück Landstr. 20, Fl. Nr. 44/2, Gemarkung Oberbrunn, ein Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten.
3. Die Zielsetzung dieses Verfahrens ist, das für die betriebsnotwendige Erweiterung der auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Nutzung (Schreinerei) erforderliche Bau-recht zu schaffen.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für dieses Verfahren wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Landstr. 20 öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu betreiben.

Ja 12 Nein 0

1620 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

KEINE

1626 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 201/GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg; Abwägung aus der erneuten öfftl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 13a Ö/0919/XV.WP Abs.1 Nr.1 u. Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 4a BauGB; Satzungsbeschluss

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass am 09.02.2026 gegen 22 Uhr zu dem Bebauungsplangentwurf noch eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bei der Gemeinde eingegangen ist. Sie erklärt, dass diese Stellungnahme erst weit nach Ende der in der öffentlichen Bekanntmachung festgelegten Äußerungsfrist und damit verspätet eingegangen ist. Die in dieser Stellungnahme vorgetragene Aspekte zum Immissionsschutz sind nach Prüfung teilweise sachlich fehlerhaft; darüber hinaus ist der Themenkomplex Immissionsschutz im Verfahren der Aufstellung dieses Bebauungsplans intensiv geprüft und abgewogen worden.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0919) vom 04.02.2026.
2. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201/GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:
 - Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
 - Regionaler Planungsverband
 - LRA Starnberg, Kreisbauamt
 - LRA Starnberg, Bodenschutz
 - LRA Starnberg, Verkehrswesen
 - LRA Starnberg, Brandschutz
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - SWM

- Telekom
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Weilheim
 - Deutsche Bahn AG
 - LRA Starnberg, Unt. Immissionsschutzbehörde
 - Würmtal Zweckverband - Abwasserbeseitigung
 - Würmtal Zweckverband - Wasserversorgung
 - AWISTA
 - bayernets GmbH
 - LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - IHK für München und Oberbayern
 - Vodafone
 - Eisenbahn-Bundesamt
3. Zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die von der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201/GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg vorgetragenen Stellungnahmen, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 201/GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Berücksichtigung redaktioneller Anpassungen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 201/GAUTING in Kraft zu setzen.

Ja 10 Nein 1

GR Meyer bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

24.02.2026

Gauting, den 23.02.2026

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Schmederer
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung