



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 21/6102/184-1/Gtg/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss		öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 184-1/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr.1328/14 An den Holzwiesen; zustimmende Kenntnisaufnahme vom Planentwurf

Anlagen:

260316_GAUTING_B-Plan-184-1_Begründng
260316_GAUTING_B-Plan_184-1_Festsetzungen

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.12.2025 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1328/14 zu ändern. Die Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist, anstelle der dort festgesetzten Lagerfläche bzw. Option für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks / einer Energiezentrale einen Bauraum auszuweisen, in dem künftig eine Nutzung durch einen Gewerbebetrieb zulässig ist. Mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen ist das Planungsbüro Terrabiota / Starnberg beauftragt worden. Das Büro hat inzwischen einen ersten Planentwurf zu diesem Verfahren erarbeitet; die Unterlagen sind dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1328/14 sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:
Für die aktuelle Planung des Bebauungsplans Nr. 184-1/GAUTING wird eine Grundfläche in Höhe von 245 m² zugelassen. Es ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GR von max. 515 m² zulässig. Somit wird eine bestmögliche Ausnutzung dieses Grundstücks ermöglicht. Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben auch mit dieser Änderung des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebsleiter- oder Aufsichtspersonal-Wohnungen sowie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten. Diese Nutzungen würden den Planungszielen der Gemeinde, Flächen für einheimische Handwerks- und Gewerbebetriebe zu entwickeln, zuwiderlaufen.

Die zulässige Wandhöhe beträgt wie im Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplans 9 Meter. Damit sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen oder z.B. mit einer Montagehalle und einer darüber liegenden Büroebene möglich. Die Festsetzungen zur Gestaltung und die sonstigen textliche Festsetzungen bleiben gemäß ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING unverändert gültig. Dasselbe gilt für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie den Immissionsschutz.

Auch die grünordnerischen Festsetzungen bleiben grundsätzlich unverändert: Ein Baum ist im südlichen Teilbereich des Grundstücks zu pflanzen. Zusätzlich ist gemäß textlicher Festsetzung C.5.1

ein weiterer Baum zu pflanzen. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche gibt es weitere Begrü-
nungsvorschriften. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig. Auch alle weiteren Festsetzungen bleiben
gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ohne
Änderung. Dies betrifft auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu (späteren) Gehölzfällungen
sowie zur Beleuchtung und zu Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag.

Da die Voraussetzungen der Bestimmungen des § 13 a BauGB bei diesem Bebauungsplanverfah-
ren erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und
ohne Erstellung eines Umweltberichts hier angewendet werden.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, für diesen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 184-
1/GAUTING die öffentliche Auslegung sowie im Parallelverfahren die Beteiligung der Träger öffentli-
cher Belange durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö
0929) vom 18.03.2026.
2. Der Bauausschuss nimmt den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Vorentwurf des Bebau-
ungsplans Nr. 184-1/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1328/14 An den
Holzwiesen (Plandatum 16.03.2026) zustimmend zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 184-
1/GAUTING im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und oh-
ne Erstellung eines Umweltberichts die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 u.
Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie parallel die Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 Bau-
gesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Gauting, 18.03.2026

Unterschrift