



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 73. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.03.2026
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 72. Sitzung des Bauausschusses am 10.02.2026
- 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 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten und eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten in Stockdorf, Alpenstraße 14, Fl.Nr. 1730 **B23/0853/XV.WP**
 - 5.2 Antrag zur Fällung von zwei Birken in Stockdorf, Peter-Dörfler-Straße 10; Fl.Nr. 1622 / 10 **B23/0850/XV.WP**
 - 5.3 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz in Gauting, Hildegardstraße 10 A; Fl.Nr. 1356 / 45 - Büroweg - **B23/0846/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen in Gauting, Vogelsangstraße 11/11 A; Fl.Nr. 1346 / 10 und 1346 / 63 **B23/0849/XV.WP**
 - 5.5 Genehmigungsfreistellung für die Nutzungsänderung von zwei ehemaligen Kellerräumen in Aufenthaltsräume in Verbindung mit der Herstellung eines Lichtgrabens in Gauting, Flurstraße 3; Fl.Nr. 852 -Büroweg- **B23/0845/XV.WP**
 - 5.6 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Garage und eines Carports in Gauting, Nähe Hedwigstraße, Fl.Nrn. 208 / 11 + 208 / 10 -zurückgezogen- **B23/0854/XV.WP**
 - 5.7 Genehmigungsfreistellung für die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses in Gauting, Hedwigstraße 12, Fl.Nr. 207 / 3 -Büroweg- **B23/0844/XV.WP**
 - 5.8 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und Stellplätzen in Stockdorf; Vitusstraße 6; Fl.Nr. 1517 / 14 **B23/0848/XV.WP**

- 5.9** Genehmigungsfreistellung für den Umbau und die teilweise Nutzungsänderung (Büro zum techn. Labor/Fertigung und Lager) von Teilflächen der Webasto - Gebäude 9a und 9b - im Teilbereich EG und 1.OG in Stockdorf, Kraillinger Straße 5; Fl.Nr. 1540 Büroweg **B23/0847/XV.WP**

- 6** Bebauungsplan Nr. 195/ Gauting für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB **Ö/0922/XV.WP**

- 7** Zustimmung Kenntnisnahme vom Entwurf einer Innenbereichssatzung für Grundstück Fl. Nr. 44/2 an der Landstraße in Oberbrunn **Ö/0923/XV.WP**

- 8** Städtebauliche Entwicklung im Bereich östlich des Oberbrunner Wegs in Hausen; Beschluss über die weitere Vorgehensweise **Ö/0924/XV.WP**

- 9** Energetische Sanierung der Grundschule Stockdorf; Vergabe der Landschaftsbauarbeiten **Ö/0921/XV.WP**

- 10** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 73. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1627 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1628 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 72. Sitzung des Bauausschusses am 10.02.2026

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 72. Sitzung des Bauausschusses vom 10.02.2026 wird ohne Einwand genehmigt.

1629 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

1630 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

1631 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten und eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten in Stockdorf, Alpenstraße 14, Fl.Nr. 1730 B23/0853/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Helmut Jaschek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.02.2026, wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 01:

Kann für das Vorhaben eine Befreiung von Festsetzung 2.2 des Bebauungsplans Nr. 55/Stockdorf (Mindestgrundstücksfläche von 440 m² je Wohneinheit) in Aussicht gestellt werden, um insgesamt sechs Wohneinheiten zuzulassen?

Nein, eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2.2. des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.

Frage 02:

Kann für das Vorhaben eine Befreiung von Festsetzung 2.3 des Bebauungsplans Nr. 55 / Stockdorf (maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) in Aussicht gestellt werden, um zwei Wohneinheiten je Haushälfte zuzulassen?

Nein, eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 2.3. des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.

Frage 03:

Kann - unter Erteilung der vorgenannten Befreiungen - für das Gesamtvorhaben (Doppelhaus mit vier Wohneinheiten und Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten) eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?

Nein, eine Genehmigung für das Vorhaben kann aus gemeindlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der Grundflächen, der Überschreitung der maximal zulässigen Dachflächenfenster und der Überschreitung der Wohneinheiten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / STOCKDORF.

Die notwendige Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl und der Überschreitung der maximalen Dachflächenfenster wurde bereits mit der Baugenehmigung vom 01.06.2022 erteilt.

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 36 BauGB a i.V. mit § 246e 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).

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 ab-zupflanzen. 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 geeigne-ter 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 bayeri-schen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 11 Nein 2

**Antrag zur Fällung von zwei Birken in Stockdorf, Peter-Dörfler-
1632 Straße 10; Fl.Nr. 1622 / 10**

B23/0850/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.01.2026, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 / Stockdorf.

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

Eine Ersatzpflanzung im Umkreis von drei Metern des alten Standortes wird angeordnet.

Die gegenständliche Birke ist im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 50/Stockdorf als „zu erhalten“ festgesetzt.

Aufgrund des Zwillingswuchses und des kompletten Befalls durch die parasitären Misteln ist nach Meinung des Fachbereichs 27 kein Baumgutachten zur Urteilsfindung notwendig.

Die angezeigten Schäden führen zu einem mittelfristigen Versagen und somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einem Sicherheitsrisiko.

Daher wird eine Fällung 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 13 Nein 0

1633	Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz in Gauting, Hildegardstraße 10 A; Fl.Nr. 1356 / 45 - Büroweg –	B23/0846/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.01.2026, wurde im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1634	Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen in Gauting, Vogelsangstraße 11/11 A; Fl.Nr. 1346 / 10 und 1346 / 63	B23/0849/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten Axel Frühauf - Meck Architekten GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.01.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

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

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der GRZ I und GRZ II, der Überschreitung der GFZ und der Überschreitung des Garagenbauraumes bei Haus 1 (Fl.Nr. 1346 / 10) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 / GAUTING.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der GRZ II und der Überschreitung des Garagenbauraumes bei Haus 2 (Fl.Nr. 1346 / 63) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 / Gauting.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der GRZ I und II, die Überschreitung der GFZ und die Überschreitung des Garagenbauraumes bei Haus 1 (Fl.Nr. 1346 / 10) wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der GRZ II bei Haus 2 (Fl.Nr. 1346 / 63) wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

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

Umwelt

Im betreffenden Bebauungsplan Nr. 104/Gauting sind auf den gegenständlichen Grundstücken Fl.Nr. 1346/10 und 1346/63 sieben Bäume als „zu erhalten“ gekennzeichnet.

Laut dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan vom 14.01.2026 sind diese Fichten nicht mehr existent. Ein Antrag über Maßnahmen im Baumbestand ist nicht auffindbar.

Als Ersatz für die geschützten Bäume können die im eingereichten Plan gekennzeichneten Bestandsbäume 1 (fagus sylvatica), 2 (carpinus betulus), 3 (fagus sylvatica), 4 (taxus baccata), 5 (quercus robur) sowie die geplanten Baumpflanzungen Cb (carpinus betulus) und St (sorbus torminalis) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1346/63 angenommen werden. Diese Bäume übernehmen somit den Schutzstatus und sind fortan zu erhalten.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen 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 Wurzelwerkes 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 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 befindet sich in der Nähe von archäologisch sensiblem Gebiet (Nähe zur Römerstraße). Bodenfund ist nicht auszuschließen. 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 13 Nein 0

1635 **Genehmigungsfreistellung für die Nutzungsänderung von zwei ehemaligen Kellerräumen in Aufenthaltsräume in Verbindung mit der Herstellung eines Lichtgrabens in Gauting, Flurstraße 3; Fl.Nr. 852 -Büroweg-** **B23/0845/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: *zur Kenntnisnahme*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekt Yurdakul Atabek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.01.2026, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1636 **Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Garage und eines Carports in Gauting, Nähe Hedwigstraße, Fl.Nrn. 208 / 11 + 208 / 10 -zurückgezogen-** **B23/0854/XV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

1637 **Genehmigungsfreistellung für die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses in Gauting, Hedwigstraße 12, Fl.Nr. 207 / 3 -Büroweg-** **B23/0844/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: *Kenntnisnahme*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Ralf Grube, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.02.2026, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

1638 **Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und Stellplätzen in Stockdorf; Vitusstraße 6; Fl.Nr. 1517 / 14** **B23/0848/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Herrn Sebastian Gerlsbeck, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.01.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 36 a BauGB in Verbindung mit § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Das Vorhaben entspricht aus folgenden Gründen nicht dem Bebauungsplan Nr. 48 / Stockdorf:

- Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße (Je Einzelhaus 600 m²)
- Überschreitung der Grundflächenzahl I aufgrund der Terrassen
- Überschreitung der Grundflächenzahl II aufgrund von Terrasse und Zufahrt
- Überschreitung Bauraum durch die Terrasse von Haus I

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

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundflächenzahl I und II kann nicht befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse von Haus I kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt 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).

Umwelt

Im betreffenden Bebauungsplan Nr. 48/Stockdorf sind auf dem betreffenden Grundstück Fl.Nr. 1517/14 zwei Bäume als „zu pflanzen“ gekennzeichnet.

Weiterhin ist nach dem Bebauungsplan je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Demnach sind auf dem gesamten Grundstück sechs Bäume zu pflanzen, beziehungsweise zu erhalten.

Der Nachweis des Erhalts bzw. der Neupflanzungen der erforderlichen Bäume ist durch den Eingabeplan vom 26.01.2026 erbracht.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen 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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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 Zufahrt zu den Stellplätzen darf nicht eingezäunt werden.

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

1639 **Genehmigungsfreistellung für den Umbau und die teilweise Nutzungsänderung (Büro zum techn. Labor/Fertigung und Lager) von Teilflächen der Webasto - Gebäude 9a und 9b - im Teilbereich EG und 1.OG in Stockdorf, Kraillinger Straße 5; Fl.Nr. 1540 - Büroweg - B23/0847/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen der Architekten Ursula Niklasch und Christof Wildhofer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.01.2026, wurde im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

1640 **Bebauungsplan Nr. 195/ Gauting für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. Ö/0922/XV.WP 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0922) vom 27.02.2026 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 195/ Gauting für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 195/ Gauting für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Ja 13 Nein 0

1641 **Zustimmende Kenntnisnahme vom Entwurf einer Innenbereichs-**
setzung für Grundstück Fl. Nr. 44/2 an der Landstraße in **Ö/0923/XV.WP**
Oberbrunn

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0923) vom 04.03.2026.
2. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten ersten Entwurf der Unterlagen über die Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn zustimmend zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs, ergänzt um den Ausgleichsflächenbedarf und die Begründung zur Einbeziehungssatzung, weiter zu betreiben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ja 13 Nein 0

1642 **Städtebauliche Entwicklung im Bereich östlich des Oberbrunner**
Wegs in Hausen; Beschluss über die weitere Vorgehensweise **Ö/0924/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0924) vom 04.03.2026.
2. Zu der vorliegenden Anfrage vom 25.11.2025 auf Umbau und Erweiterung des Gebäudebestands auf den Grundstücken Fl. Nrn. 632 und 623/2, Oberbrunner Weg 8 in Hausen wird die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e BauGB unter den folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:
 - 2.1 Die ggf. von dem Vorhaben berührten denkmalpflegerischen Belange sind vorab durch den Bauwerber mit den zuständigen Fachstellen abzuklären.
 - 2.2 Durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde hat sich der Bauwerber zur Einhaltung der folgenden Maßgaben zu verpflichten:
 - Wiedernutzbarmachung bestehender Bausubstanz: Im künftigen Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung: Für das künftige Wohngebäude ist eine Grundfläche von maximal 160 m² zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es ist lediglich eine Erweiterung im vorliegenden Ausmaß zulässig. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht zulässig.
- Abstandsflächen: Eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung durch den Eigentümer des Grundstücks Oberbrunner Weg 10, Fl. Nr. 633/1 ist der Gemeinde vorzulegen.
- Erschließung: Der Vorhabenträger hat die infolge des Teilabbruchs des Bestandsgebäudes sich ergebende Freifläche an die Gemeinde abzutreten, um eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Oberbrunner Weg zu ermöglichen.
- Gestalterische Vorgaben: Die bauliche Gestaltung hat sich an den gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2 / HAUSEN zu orientieren. Hierfür gelten folgende Vorgaben: Dachgestaltung: symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 25°; keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte; Außenwände: heller Putz, geschlammtes Mauerwerk, Holzverkleidung; Einfriedung durch sockellose Zäune.
- Stellplatznachweis: Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- Landschaftsplanung: Die östliche Ortsrandeingrünung mit großen Bäumen ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen: Wiederherstellung durch Hochstämme, 20 – 25 cm Stammumfang als Ausgleichsmaßnahme. Die Blickachse von Norden auf die Kirche ist freizuhalten.
- Bauverpflichtung: Der Bauwerber hat sich vertraglich zu verpflichten, mit dem Bauvorhaben spätestens drei Jahre nach Zustellung der Baugenehmigung zu beginnen.
- Kostenübernahme: Der Bauwerber hat sich vertraglich zu verpflichten, die bei der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten (städtebauliche und juristische Beratungsleistungen) zu übernehmen

Ja 13 Nein 0

1643 Energetische Sanierung der Grundschule Stockdorf; Vergabe der Landschaftsbauarbeiten

Ö/0921/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0921/XV.WP vom 13.02.2025.
2. Der Bauausschuss schließt sich der Vergabeempfehlung des Architekturbüros Bausback Architekten und der Verwaltung an und erteilt den Zuschlag für die Landschaftsbauarbeiten an den Bieter 1 mit einer Bruttoangebotssumme von 107.271,13 €, da er das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat und geeignet ist die Leistung termin- und fachgerecht auszuführen.

Ja 13 Nein 0

1644 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Baturbo

GRin Nothaft fragt, ob die Anwendung des Baturbo auch denkbar wäre, wenn dabei Baugrenzen überschritten werden müssten. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass auch hierzu zunächst eine städtebauliche Untersuchung abklären müsste, ggf. welche Auswirkungen das geplante Vorhaben z.B. auf vergleichbare Fälle haben würde.

Gauting, den 31.03.2026

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung