



**Geschäftsbereich / Fachbereich**  
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen,  
Standort, Naturschutz und  
Umweltmanagement - Bereich  
Verwaltung -

**Sachbearbeiter**  
Herr Härta

Az.: 21/6102/202/GTG/Ht

| Beratung     | Datum      | Behandlung | Zuständigkeit |
|--------------|------------|------------|---------------|
| Bauausschuss | 21.07.2026 | öffentlich | Entscheidung  |

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm; Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Fl. Nr. 89, Gemarkung Gauting; Erweiterung des Plangebiets; Beauftragung von Planungsbüros

**Anlagen:**

Bebauungsplan\_Nr\_202\_GAUTING\_erweiterter\_Umgriff\_Plangebiet  
Bebauungsplan\_Nr\_202\_GAUTING\_Umgriff\_Plangebiet\_u\_Veränderungssperre  
Planskizze\_städtebaul\_Entwicklung\_beidseits\_der\_Würm

**Sachverhalt:**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 16.07.2024 beschlossen, für das in dem dieser Beschlussvorlage beigelegte Lageplan mit dicker durchgezogener Linie umrandete Gebiet den „Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm“ aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 80, 83, 86, 89, 92 Teilfläche der Gemarkung Gauting.

Für das Plangebiet gelten gemäß Beschluss des Bauausschusses in der o.g. Sitzung u.a. folgende vorläufige Festsetzungen:

- In der Erdgeschosszone sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.
- Zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 83 und 89 ist ausschließlich Kommunbebauung zulässig.
- Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 83 und 89 sind drei Vollgeschosse zulässig.
- zulässige Dachform: Satteldach

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, für diesen Bereich an der Starnberger Straße durch von der Straße abgerückte Kommunbebauung eine Platzbildung zu erreichen, um so die Attraktivität dieser innerörtlichen Situation auch für künftig dort in der Erdgeschosszone anzusiedelnde gewerbliche Nutzungen insgesamt zu steigern. Daneben sollen auch in den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen attraktive Aufenthaltszonen mit Fußwegen geschaffen werden, die es ermöglichen, in diesem Bereich zu flanieren oder sich auszuruhen. Mit diesem Bebauungs- und Nutzungskonzept soll erreicht werden, den Würmuferbereich im Ortszentrum zu öffnen und so diese Grünzone für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar zu machen.

Das Planungsbüro Lehmann, Tabillion & Castorph / München hatte im Auftrag der Gemeinde für diesen Bereich ein städtebauliches Konzept entwickelt, in dem die seinerzeit formulierten vorläufigen städtebaulichen Aspekte berücksichtigt worden sind. In verschiedenen

Besprechungen, u.a. unter Beteiligung des Kreisbauamts, sind die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde konkretisiert und fortentwickelt worden. In der anliegenden Planskizze ist der aktuelle Bearbeitungsstand mit dem an der Starnberger Straße sich künftig ergebenden Gebäudekomplex dargestellt. Mit Schaffung einer neuen Platzfläche an der Starnberger Straße, einem Durchgang durch den Gebäudekomplex in die rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Würm und einem neu anzulegenden Fußgängersteg über die Würm sollen die Aufenthaltsqualität und Attraktivität für Fußgänger in diesem Bereich gesteigert werden.

Darüber hinaus sollen auch auf der anderen Seite der Würm die dort seit längeren Jahren an der Straße Zur Sägmühle mit einer Busgarage und offenen Lagerfläche bestehenden, aus ortsplanerischer Sicht unattraktiven Nutzungen aufgelöst werden, um dort an zentral gelegener Stelle neuen Wohnraum zu schaffen und diesen Bereich insgesamt städtebaulich deutlich aufzuwerten. Die am Westufer der Würm gelegene Würminsel soll ebenfalls in das Planungsgebiet einbezogen werden. Dort sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten bzw. fortentwickelt werden. Das damit erweiterte Planungsgebiet ist in dem anliegenden Lageplan mit roter Umgrenzung dargestellt. Das Planungsbüro Lehmann, Tabillion & Castorph soll, aufbauend auf der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption, mit der Fertigung der Planunterlagen für diesen Bebauungsplan beauftragt werden. Die Freiflächenplanung für das Plangebiet soll dem Landschaftsplanungsbüro BL9 / München übertragen werden, das bereits bei verschiedenen Projekten mit dem Büro Lehmann, Tabillion & Castorph zusammengearbeitet hat.

2. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in der Sitzung am 16.07.2024 für das im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm gelegene Grundstück Fl. Nr. 89, Gemarkung Gauting (Starnberger Str. 3), zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 01.08.2024 in Kraft gesetzt worden. Diese plansichernde Maßnahme wurde erforderlich, weil für dieses Grundstück ein Bauantrag auf Errichtung eines Wohngebäudes mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage eingereicht worden war. Dieses Vorhaben widerspricht den folgenden städtebaulichen Zielsetzungen, die die Gemeinde für diesen Bereich verfolgt:
  - Bei dem Vorhaben ist keine Kommunbebauung zum benachbarten Grundstück Fl. Nr. 83 vorgesehen.
  - Die im Erdgeschoss geplante Wohnnutzung widerspricht der Zielsetzung, durch Geschäfts- und gastronomische Nutzungen eine belebte Erdgeschosszone zu schaffen, die zu einer Attraktivitätssteigerung in diesem Bereich der Starnberger Straße führen soll.
  - Das geplante Gebäude ist zu nah an der Starnberger Straße situiert, so dass eine Platzbildung hierdurch stark beeinträchtigt wird.

Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 04.09.2024 den Bauantrag mit Verweis auf die in Kraft befindliche Veränderungssperre abgelehnt. Da der Bauantrag nicht zurückgezogen worden ist, besteht im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING weiterhin ein Bedürfnis zur Sicherung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Gebiet. Daher ist es erforderlich die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB um ein Jahr zu verlängern.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0073) vom 14.07.2026.
2. Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) i.V.m. Art.

23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 89 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm mit folgendem Inhalt:

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre  
für das Grundstück Fl.Nr. 89 im Gebiet des  
in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING  
für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm**

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan mit unterbrochener Linie umgrenzte Gebiet des Grundstücks Fl.Nr. 89 der Gemarkung Gauting.

**§ 2**

**Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

**§ 3**

**Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in der Sitzung am 16.07.2024 für das im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm gelegene Grundstück Fl. Nr. 89, Gemarkung Gauting, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses über die Veränderungssperre erfolgte am 01.08.2024.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 BauGB am 01.08.2026 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf eines Jahres (§ 17 Abs. 1 BauGB).

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss bezüglich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Umgriff des Gebiets über den Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING wird erweitert. Das Plangebiet ist in dem der Beschlussvorlage beigefügten Lageplan durch rote Umgrenzung dargestellt. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 42, 42/21, 42/25, 42/27, 43/2, 43/3, 43/4, 45/1, 80, 60/3, 80/4, 80/5, 80/6, 83, 86, 89, 90, 92/1, 113/3, 152/8 Teilfl., 219/1 Teilfl., 769/1 Teilfl., 769/13, 769/17, 781/10 Teilfl.
5. Das Planungsbüro Lehmann, Tabillion & Castorph / München wird mit der Erstellung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING beauftragt.

6. Das Landschaftsplanungsbüro BL9 / München wird mit den Planungsleistungen der Freiraumplanung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

**Gauting, 17.07.2026**

---

**Unterschrift**