



GEMEINDE GAUTING

XVI. Wahlperiode 2026 - 2032

Niederschrift über die öffentliche 3. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.07.2026
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 2. Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2026
- 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 Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen überdachten Vorbau mit zwei geschlossenen Seiten in Gauting, Am Schlosspark 17, Fl.Nr. 1 / 0 **B23/0028/XVI.WP**
 - 5.2 Antrag auf isolierte Befreiung für die Aufstellung eines Bauwagens in Gauting, Ammerseestraße 19, Fl.Nr. 567 / 3 **B23/0021/XVI.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Stockdorf, Hans-Carossa-Straße 15, Fl.Nr. 1639 / 7 -Tektur- **B23/0029/XVI.WP**
 - 5.4 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrasse in Stockdorf, Alpenstraße 13 A, Fl.Nr. 1729 / 4 **B23/0032/XVI.WP**
 - 5.5 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrasse in Stockdorf, Alpenstraße 13; Fl.Nr. 1729 / 11 **B23/0036/XVI.WP**
 - 5.6 Bauantrag für die Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten zu Wohnen in Gauting, Fußbergstraße **B23/0025/XVI.WP**
 - 5.7 Genehmigungsfreistellung für den Umbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses mit Einbau von zwei Dachgauben in Stockdorf, Wanneystraße 4; Fl.Nr. 1549 -Büroweg- **B23/0037/XVI.WP**
 - 5.8 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage in Stockdorf, Hans-Carossa-Straße 19, Fl. Nr. 1639 / 8 -Tektur - **B23/0041/XVI.WP**

- 5.9** Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Info-Steelen in Stockdorf, Kraillinger Straße 5, Fl.Nr. 1540 -Büroweg- **B23/0038/XVI.WP**
- 5.10** Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens (5m x 3m) an das bestehende Gebäude in Gauting, Otto-Braungardt-Straße 5; Fl.Nr. 919 / 12 **B23/0033/XVI.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 152-1/GAUTING für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6 an der Bergstraße; zustimmende Kenntnisnahme vom Planentwurf **Ö/0075/XVI.WP**
- 7** 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 **Ö/0073/XVI.WP**
- 8** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erster Bürgermeister Maximilian Platzer eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 3. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0055 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Der Erste Bürgermeister Herr Platzer stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

0056 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 2. Sitzung des Bauausschusses am 23.06.2026

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 02.Sitzung des Bauausschusses vom 23.06.2026 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0057 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

0058 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

0059	Bauantrag für die Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen überdachten Vorbau mit zwei geschlossenen Seiten in Gauting, Am Schlosspark 17, Fl.Nr. 1 / 0	B23/0028/XVI.WP
-------------	--	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Maximilian Platzer
Wortmeldung: GRM Rindermann

GRM Dr. Sklarek beantragt, die öffentliche Sitzung zu unterbrechen und zunächst in nichtöffentlicher Sitzung weiter zu diskutieren

Die öffentliche Sitzung wird zur Durchführung einer nichtöffentlichen Beratung unterbrochen.

Im Anschluss der nichtöffentlichen Beratungen stellt der Erste Bürgermeister Herr Maximilian Platzer die Öffentlichkeit der Sitzung wieder her.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Dr. Akos David Hoffecker, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung 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.

Die Belange des Denkmalschutzes werden berührt (Baudenkmal).

Stellungnahme FB Umwelt

Das gesamte Areal des Schlossparks steht unter Denkmalschutz. Direkt angrenzend zur Erweiterungsfläche besteht laut Parkpflégewerk „Schloss Fußberg“ ein wertvoller Großbaum. Die vorliegende Planung muss in jedem Fall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen 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.

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.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeig-
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 13 Nein 0

Antrag auf isolierte Befreiung für die Aufstellung eines Bauwagens		
0060	in Gauting, Ammerseestraße 19, Fl.Nr. 567 / 3	B23/0021/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Aufstellung eines Bauwagens (ca. 11,00 m²) als ergänzender Aufenthaltsraum und Treffpunkt für Jugendliche, nach den Plänen des Antragstel-
lers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.05.2026, wird zustimmend Kenntnis genom-
men mit der Maßgabe, dass die Aufstellung nicht innerhalb der zum Erhalt festgesetzten He-
cken erfolgt.

Die Aufstellung wird vorerst auf drei Jahre befristet genehmigt.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bauwagens au-
ßerhalb des Bauraumes und die Überschreitung der GRZ und GFZ kann befürwortet werden.
Da die isolierte Befreiung auf drei Jahre befristet wird und der Bebauungsplan neu beplant wer-
den soll, werden die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen.

Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bauwagens anstelle
der zum Erhalt festgesetzten Hecken wird nicht befürwortet. Es ist ein anderer Standort zu wäh-
len.

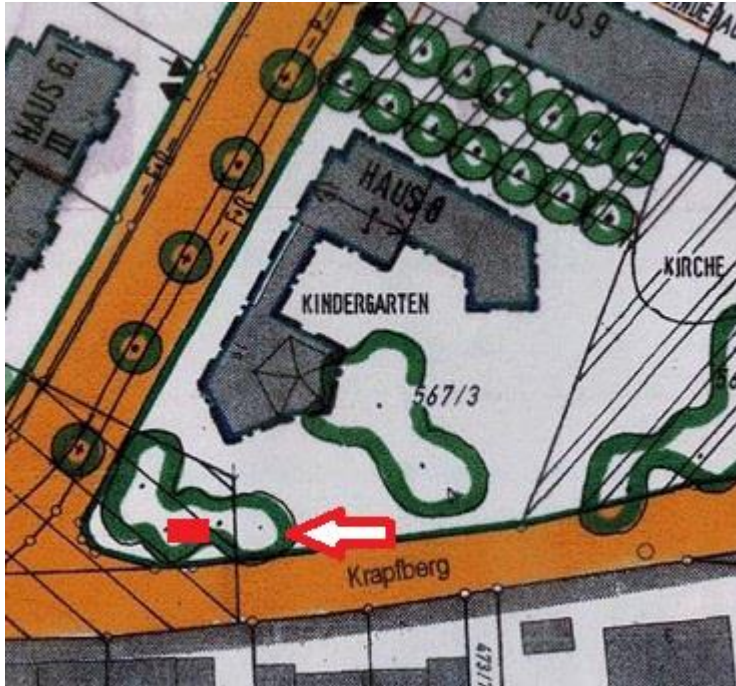
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Entscheidung über ggf. weitergehend erfor-
derliche Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Bauordnungsrecht) nicht in
der Zuständigkeit der Gemeinde liegt und somit nicht geprüft worden sind.

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).

Stellungnahme FB Umwelt

Laut dem betreffenden Bebauungsplan Nr. 130/Gauting befindet sich an dem geplanten Standort eine zu erhaltende Hecke.

Der Bauwagen sollte außerhalb dieser Fläche aufgestellt werden.



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.

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 der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 129) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutender 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

0061	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Stockdorf, Hans-Carossa-Straße 15, Fl.Nr. 1639 / 7 B23/0029/XVI.WP -Tektur-
-------------	---

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer
Wortmeldung: GRM Rindermann

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Tobias Schmidt, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass die erforderlichen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34-1 / STOCKDORF.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze durch die Terrassen/Vordächer und Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung durch das Gartenhaus nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird befürwortet. Durch die Terrassen und die Vordächer werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst.

Nach Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Grenzbebauung eines Grundstückes insgesamt 15,00 m nicht überschreiten. Durch die Errichtung des Gartenhauses wird die maximale Grenzbebauung von 15,00 m (Art. 6 Abs. 7 BayBO) überschritten. Damit ist das Vorhaben abstandsflächenpflichtig.

Nachbarschaftliche Schutzziele wie Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht beeinträchtigt und damit steht der Erteilung einer Abweichung nichts entgegen.

Die isolierte Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i. V. m. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO von der Abstandsflächensatzung in Bezug auf die Unterschreitung der Abstandsflächen kann befürwortet werden.

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 30.09.2025. Es werden zu wenig Fahrradstellplätze nachgewiesen. Einer Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht zugestimmt.

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- oder Maschendrahtzaun 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).

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

**0062 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrasse in Stockdorf,
Alpenstraße 13 A, Fl.Nr. 1729 / 4**

B23/0032/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzner

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer 20,14 m² großen Terrasse nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde Gauting vom 14.06.2026, wird zustimmend Kenntnis genommen mit der Maßgabe, dass der Terrassenbelag sickungsfähig ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der GR 1 kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden und die Terrasse städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

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

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 Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen.

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.

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).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

**Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Terrasse in
0063 Stockdorf, Alpenstraße 13; Fl.Nr. 1729 / 11**

B23/0036/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer 20,00 m² großen Terrasse nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde Gauting vom 30.05.2026, wird zustimmend Kenntnis genommen unter der Maßgabe, dass die Terrasse sickerungsfähig errichtet wird.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der GR 1 kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden und die Terrasse städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

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

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 Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen.

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.

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).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeig-
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 13 Nein 0

**Bauantrag für die Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten zu
0064 Wohnen in Gauting, Fußbergstraße B23/0025/XVI.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

GRM Egginger stellt den Antrag eine Veränderungssperre zu erlassen.

Auf Grundlage des Beschlusses vom 21.07.2026 ist die Satzung wie folgt geändert worden

Beschluss:

1. Der Bauausschuss beschließt die nachstehende Satzung:

**Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen
Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeld- und Fuß-
bergstraße**

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), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert, eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeld- und Fußbergstraße mit folgendem Inhalt:

§ 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 umrandete Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeld- und Fußbergstraße mit den Grundstücken Fl.Nrn. 728/2, 728/3, 729/39 und 729/40, 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 Veränderungen aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf eines Jahres (§17 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Ja 13 Nein 0

2. Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Gerhard Vogl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.05.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielsetzungen (mind. in Teilen gewerbliche Nutzung) der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 134 und 198 / Gauting, da hier das Erdgeschoss von Gewerbe in Wohnen umgenutzt werden soll.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Gemengelage 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.

Ja 13 Nein 0

0065	Genehmigungsfreistellung für den Umbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses mit Einbau von zwei Dachgauben in Stockdorf, Wanneystraße 4; Fl.Nr. 1549 -Büroweg-	B23/0037/XVI.WP
-------------	---	------------------------

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Hartmut Reineking, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.06.2026, wurde im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

0066	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage in Stockdorf, Hans-Carossa-Straße 19, Fl. Nr. 1639 / 8 -Tektur –	B23/0041/XVI.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Stefan Sindlinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.07.2026, 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34-1 / Stockdorf.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 2 (GRZ) und Überschreitung des Bauraumes durch die Überdachung des Eingangsbereichs, der Außentreppe und unterirdisch durch die Tiefgarage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 2 wird befürwortet. Städtebauliche Spannungen entstehen durch die Überschreitung nicht, da ein Großteil der Flächen unterirdisch (Tiefgarage) angeordnet ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Überschreitung des Bauraumes durch die TG kann befürwortet werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Überschreitung nur unterirdisch erfolgt. Ein Großteil der Bauraumüberschreitung durch die Tiefgarage wurde bereits vom Landratsamt Starnberg befreit.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung des Bauraumes durch die Überdachung des Eingangsbereichs kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits Überschreitungen der Baugrenzen im Bebauungsplangebiet (Fl. Nrn. 1644/1; 1643; 1643/13; 1642/1 und 1639).

Die Befreiung für die Überschreitung der Außentreppe wurde durch das Landratsamt Starnberg bereits 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- oder Maschendrahtzaun 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).

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 1

0067	Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von zwei Info-Steelen in Stockdorf, Kraillinger Straße 5, Fl.Nr. 1540 -Büroweg-	B23/0038/XVI.WP
-------------	--	------------------------

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Achim Hoffmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.06.2026, wurde im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

0068	Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens (5m x 3m) an das bestehende Gebäude in Gauting, Otto-Braungardt-Straße 5; Fl.Nr. 919 / 12	B23/0033/XVI.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Herrn Dipl. Ing. Thomas Oberhofer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GFZ und Überschreitung des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / Gauting.

Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der GFZ kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und im betroffenen Geviert bereits von der GFZ befreit wurde.

Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden und es im betroffenen Geviert bereits mehrere Bezugsfälle gibt.

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 entlang der Staatsstraße dürfen als Staketen- oder Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m ausgeführt werden, ansonsten bis 1,30 m, 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.

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

**0069 Bebauungsplan Nr. 152-1/GAUTING für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6 an der Bergstraße; zustimmende Ö/0075/XVI.WP
Kenntnisnahme vom Planentwurf**

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0075) vom 16.07.2026.

2. Der Bauausschuss nimmt den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 152-1/GAUTING für einen Teilbereich östlich der Bergstraße Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6 (Plandatum 21.07.2026) zustimmend zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 152-1/GAUTING im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Erstellung eines Umweltberichts die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet 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 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Ja 11 Nein 2

0070	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	Ö/0073/XVI.WP
-------------	---	----------------------

Beschluss:

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.

Ja 13 Nein 0

0071 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Parkende Fahrzeuge entlang der Planegger Straße in Gauting

GRM Berchtold äußert, dass durch im Bereich des Friedhofs entlang der Planegger Straße parkende LKWs und Anhänger dort die verkehrliche Situation kritisch ist. Der Erste Bürgermeister Maximilian Platzter erklärt, dass vor einiger Zeit für diesen Bereich bereits eine zeitliche und tonnagemäßige Parkbegrenzung angeregt worden ist. Der Sachstand hinsichtlich dieser Thematik wird durch die Verwaltung geprüft.

Gauting, den 03.08.2026

Vorsitzender:

Schriftführer:

Maximilian Platzer
Erster Bürgermeister

Nicole Klein
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung