



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

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 21/6102-203/Gtg/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.09.2026	öffentlich	Entscheidung
Bauausschuss	22.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße; Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeit. Beteil. der Öffentlichkeit u. der Träger öffentl. Belange

Anlagen:

250513_GAU-BP_203-Anlage_04-Eingriffsermittlung-Planunterlage
250520_GAU_BP_Gewerbepark_Satzung
250603_GAU_BP_Gewerbepark_Begründung mit Umweltbericht
250603_GAU_BP_Gewerbepark_Planzeichnung_Ir
Abwaegung_fruehzeit_Beteil_Oeffentlichkeit_BP_203_GAUTING
Abwaegung_fruehzeit_Beteil_Traeger_oeff_Belange_BP_203_GAUTING
BP_203_GAUTING_Verkehrsuntersuchung_PSLV_250513
BP_203_GAUTING_250313_BNT_Bestandsplan
BP_203_GAUTING_250324-Kartierbericht
BP_203_GAUTING_Immissionsgutachten_16052025
BP_203-Anlage_01-Systemquerschnitt_Sichtschutzwall
BP_203-Anlage_02-Eingriffsermittlung-Berechnungstabelle
BP_203-Anlage_03-Ausgleichsumfang-Berechnungstabelle

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2024 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nrn. 1283/3, 1302, 1302/19 Teilfläche, 1302/44, 1302/66, 1304, 1305, die am westlichen Ortsrand von Gauting zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße liegen, einen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Ausweisung von Gewerbeflächen, die hauptsächlich der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen
- Planung einer klaren baulichen Struktur, die zum einen den Ortsrand definiert, zum anderen einen harmonischen Übergang zum umgebenden Landschaftsraum bildet

- Sparsame Erschließung mit weitgehender Reduzierung versiegelter Flächen
- Unterbringung eines Großteils der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze in einem zentralen Parkhaus
- Einführung eines Gestaltungskatalogs mit hochwertiger, identitätsstiftender Architektur mit durchgängigem Gestaltungskonzept (Dachformen, Materialien, Farben, etc.)
- Schaffung einer guten Durchgrünung des gesamten Plangebiets

Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ erhalten.

2. Der Ferienausschuss hat im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in seiner Sitzung am 20.08.2024 den Beschluss gefasst, den Gebietsumgriff des Bebauungsplans um die Flächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1306/1 und 1309/1, Gemarkung Gauting, zu erweitern.
3. Die Planungsbüros Dragomir / München und Dr. Schober / Freising haben daraufhin einen ersten Planentwurf zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren ausgearbeitet. Dieser Planentwurf ist durch den Bauausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Die Gemeinde hat in der Zeit vom 01. Juli 2025 bis 31. Juli 2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet; im vorgenannten Zeitraum wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zeitlich parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zu dem Planentwurf gebeten.
4. In der dieser Beschlussvorlage beigefügten Unterlage sind die während der o.g. Beteiligungsphase zu diesem Bebauungsplanverfahren aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben und jeweils mit Abwägungsvorschlägen durch die Verwaltung versehen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, bei entsprechenden Abwägungsentscheidungen durch den Bauausschuss die Planunterlagen nachfolgend überarbeiten bzw. ergänzen zu lassen und anschließend für die aktualisierten Planunterlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0089) vom 27.08.2026.
2. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der Unterlagen über den Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:
 - Regierung von Oberbayern
 - Regionaler Planungsverband München

- Staatliches Bauamt Weilheim
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Fachbereich 50 Umweltschutz, Bodenschutz- und staatl. Abfallrecht
 - Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle
 - Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Weilheim
 - AWISTA Starnberg
 - BUND – Bund Naturschutz Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg
 - Gemeinde Gilching
 - Gemeinde Weßling
 - Gemeinde Krailling
 - bayernets GmbH
 - Stadtwerke München Infrastruktur GmbH u Co. KG
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
 - Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Gewässerschutz und Abwasserentsorgung
 - Wasserwirtschaftsamt München
 - Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung
 - Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserbeseitigung
 - Fledermausberaterin LK Starnberg
3. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der Unterlagen über den Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für den überarbeiteten Entwurf der Unterlagen über den Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING in der Fassung der heutigen Abwägungsentscheidung die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallel hierzu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gauting, 17.09.2026

Unterschrift