GEMEINDE GAUTING
XVI. Wahlperiode 2026 - 2032

Niederschrift über die öffentliche 4. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 15.09.2026
Beginn:	19:45 Uhr
Ende	20:55 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
2	Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse	
3	Laufende Verwaltungsangelegenheiten	
4	Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße; Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öfftl. Belange	**Ö/0089/XVI.WP**
5	Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:	
5.1	Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in Gauting, Ammerseestr. 108; Fl.Nr. 1342 / 16	**B23/0057/XVI.WP**
5.2	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus an ein Reihenendhaus in Gauting, Ammerseestraße 121, Fl.Nr. 1302 / 21	**B23/0059/XVI.WP**
5.3	Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses in Holzhybridbauweise in Gauting, Bahnweg 2, Fl.Nr. 554	**B23/0062/XVI.WP**
5.4	Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit von einem Ladengeschäft in eine Arztpraxis in Gauting, Starnberger Straße 24 B, Fl.Nr. 147	**B23/0058/XVI.WP**
5.5	Isolierte Abweichung zur Errichtung eines Carports in Stockdorf, Hans-Carossa-Str. 13 A, Fl.Nr. 1639 / 7	**B23/0056/XVI.WP**
5.6	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Pippinstraße 5, Fl. Nr. 1359 / 3	**B23/0060/XVI.WP**
5.7	Bauantrag für die Errichtung eines Milchviehstalls mit Laufhof und den Neubau einer Güllegrube in Oberbrunn, Petriweg 10; Fl.Nr. 109	**B23/0061/XVI.WP**
5.8	Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Außenstellplätzen in Stockdorf; Heimstraße 36; Fl.Nr. 1635 / 4 - Büroweg -	**B23/0055/XVI.WP**

6 Vergabe von Bauleistung im Bauhof Gauting; Erneuerung der Heizungsanlage **Ö/0091/XVI.WP**

7 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erster Bürgermeister Maximilian Platzer eröffnet um 19:45 Uhr die öffentliche 4. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0077 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Der Erste Bürgermeister Herr Platzer stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

Der Erste Bürgermeister stellt zu Beginn der Sitzung den nichtöffentlichen Teil her.

Aufgrund einer nichtöffentlichen Information an die Ausschussmitglieder unterbricht der Erste Bürgermeister Maximilian Platzer die öffentliche Sitzung.

Nach Beendigung wird die Öffentlichkeit wieder hergestellt.

0079 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

0080 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Keine

0081 Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße; Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öfftl. Belange — Ö/0089/XVI.WP

Der Erste Bürgermeister erläutert, dass durch die Verwaltung festgestellt worden ist, dass bei der Beschlussvorlage über den Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING aufgrund eines technischen Problems in SESSION die Anlage mit den Stellungnahmen der Behörden und zugehörigen Abwägungsvorschlägen unvollständig ist. Daher wird die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden auf einen späteren Sitzungstermin verschoben.

Einführung: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Sachvortrag Frau Ohlen (die Präsentationsunterlage ist der Niederschrift beigefügt)
Wortmeldungen: GRM Berchtold, GRM Ilg
Ergänzende Erläuterungen durch Frau Kern

Beschluss:

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:

Ja 13 Nein 0

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

0082 Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in Gauting, Ammerseestr. 108; Fl.Nr. 1342 / 16 — B23/0057/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten Beer, Bembe, Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.08.2026, wird das gemeindlich Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der Baugrenze durch die beiden Wohngebäude, die Terrassen/Balkone und die Tiefgarage, wegen der Überschreitung der Grundfläche 1 verursacht durch die Vordächer, wegen der Errichtung von Gartenhäuschen außerhalb des Bauraumes, der Überschreitung der maximalen Wandhöhe und der Nutzung des begrünten Flachdaches als Dachgarten nicht den Bebauungsplänen Nr. 170 / Gauting und Nr. 170-1 / Gauting.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze durch die Wohngebäude, Terrassen/Balkone und durch die Tiefgarage, die Überschreitung der Grundfläche 1 verursacht durch die Vordächer und die Errichtung von Gartenhäuschen außerhalb des Bauraumes können befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Nutzung des Flachdaches als Dachgarten wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden. Es handelt sich hierbei um eine nicht vorgesehene Nutzung. Zu dem werden nachbarschaftliche Belange als berührt angesehen.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der maximalen Wandhöhe von 9,50 m wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden. Durch die maximale Wandhöhe wird die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes gesteuert.

Die Nutzung des begrünten Flachdaches und für die Überschreitung der maximalen Wandhöhe werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.
Die Nutzung des Flachdaches als Dachgartens wird als Zweckentfremdung gewertet, die vom Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Wandhöhen dienen der Begrenzung der maximalen Höhe.

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

Stellungnahme FB Umwelt

Die vorgelegte Planung entspricht seitens der Grünordnung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 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 berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. 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

Ja 12 Nein 1

0083	**Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus an ein Reihenendhaus in Gauting, Ammerseestraße 121, Fl.Nr. 1302 / 21**	**B23/0059/XVI.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Sebastian Barth, mit Eingangstempel der Gemeinde vom 11.08.2026 gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Frage: Ist eine Bauraumüberschreitung in einer Tiefe von 3,56 m und einer Breitet von 9,31 m nach Westen durch den Anbau eines erdgeschossigen 2,95 m hohen Anbaus mit einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB oder § 246 e BauGB) bauplanungsrechtlich zulässig?

> *Antwort: Nein, eine Bauraumüberschreitung nach Westen, durch einen Anbau mit einer Tiefe von 3,56 m, einer Länge von 9,31 und einer Höhe von 2,95 m ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht zugestimmt. Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 36 a BauGB i.V. mit § 246 e BauGB wird ebenfalls nicht erteilt.*

Das Bauvorhaben entspricht wegen der Überschreitung der Baugrenze nicht dem Bebauungsplan Nr. 136 / Gauting

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden und es keine Bezugsfälle im Plangebiet gibt.

Eine Zustimmung nach Art. 31 Abs. 3 BauGB und Art. 36 a BauGB i.V. mit § 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-, 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).

Stellungnahme FB Umwelt:

Im betreffenden Bebauungsplan Nr. 136/Gauting ist auf dem gegenständlichen Grundstück ein Baum als „zu erhalten“ gekennzeichnet.

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 Wurzelwerks 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 Ausnahefällen 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.

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.

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

0084 Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses in Holzhybridbauweise in Gauting, Bahnweg 2, Fl.Nr. 554 — B23/0062/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Marko Kecojevic, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Errichtung einer Nebenanlage (Transformatorenhäuschen mit Transformator) und Abweichung von gestalterischen Vorschriften (verringerter Abstand zwischen PV-Modulreihen) nicht dem Bebauungsplan Nr. 201 / Gauting.

Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Transformatorenhäuschen außerhalb der Baugrenzen kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden.

Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den gestalterischen Vorschriften (Verringerung der Abstände zwischen den einzelnen Modulreihen) kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden.

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorschriften des Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO). Für die Erteilung der Abweichung ist in diesem Fall das Landratsamt Starnberg zuständig. Die Gemeinde Gauting würde eine Bewilligung der Abweichung im vorliegenden Fall befürworten.

Um eine optische Anpassung des Trafo-Häuschens wird gebeten. Die Außenwände sind zu begrünen, gestalterisch an die Außenfassade der Haupt- und Nebengebäude anzupassen oder mit einer Holzkonstruktion zu verkleiden.

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

Die vorliegende Planung entspricht seitens der Grünordnung dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 201/Gauting.

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 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 berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. 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

Ja 13 Nein 0

0085	**Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit von einem Ladengeschäft in eine Arztpraxis in Gauting, Starnberger Straße 24 B, Fl.Nr. 147**	**B23/0058/XVI.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen des Architekten Martin Schwingenstein Studio Mars GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass die erforderlichen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3 a und Abs. 3 b BauGB und § 36 a BauGB i.V. mit § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 / Gauting.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

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 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 berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. 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

0086 Isolierte Abweichung zur Errichtung eines Carports in Stockdorf, Hans-Carossa-Str. 13 A, Fl.Nr. 1639 / 7 B23/0056/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Abweichung nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.08.2026, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen der Errichtung eines Garagengebäudes mit angrenzendem Carport an der Grundstücksgrenze nicht den Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.12.2024.

Die Errichtung des Garagengebäudes mit angrenzendem Carport überschreitet die zulässige Länge der Abstandsflächentiefe auf einem Grundstück von insgesamt 15 m (Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Die erforderliche Abweichung von der Abstandsflächensatzung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO wird befürwortet. Es liegt hier ein extrem großes Grundstück vor, es ist eine parzellenartige Struktur ablesebar, auch wenn nicht real geteilt wurde. Nachbarschaftliche Schutzziele wie Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht beeinträchtigt und damit steht der Erteilung der Abweichung nichts entgegen.

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.

Ja 13 Nein 0

0087 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Pippinstraße 5, Fl. Nr. 1359 / 3 B23/0060/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.08.2026, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Frage 1: Ist ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 148,50 m², mit einem Satteldach mit 35° Neigung und einer Wandhöhe von 7,00 m bauplanungsrechtliche zulässig?

> *Antwort: Ja, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 148,50 m², mit einem Satteldach mit 35° Neigung und einer Wandhöhe von 7,00 m ist bauplanungsrechtlich zulässig.*

Frage 2: Ist ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 148,50 m², mit einem Walmdach mit 35° Neigung des Hauptdaches und 45° Neigung der Nebendachflächen, sowie einer Wandhöhe von 6,50 m bauplanungsrechtlich zulässig?

> *Antwort: Ja, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 148,50 m², mit einem Walmdach mit 35° Neigung des Hauptdaches und 45° Neigung der Nebendachflächen, sowie einer Wandhöhe von 6,50 m ist bauplanungsrechtlich zulässig.*

Frage 3: Ist ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 155,25 m² mit einem Flachdach und einer Wandhöhe/Attikahöhe von 7,00 m bauplanungsrechtlich zulässig?

> *Antwort: Ja, ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 155,25m² mit einem Flachdach und einer Wandhöhe/Attikahöhe von 7,00 m ist bauplanungsrechtlich zulässig.*

Eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB und § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Grundsätzlich sind alle drei Varianten bauplanungsrechtlich zulässig. In der näheren Umgebung befinden sich vor allem Gebäude mit Satteldächern und Walmdächern. Flachdächer sind nicht vertreten. Die Dachform ist für die Bewertung nach § 34 BauGB nicht ausschlaggebend. Um die bereits vorhandene Gestaltung der Umgebung aufzugreifen werden von gemeindlicher Seite die Varianten eins und zwei bevorzugt.

Der im Vorbescheidsantrag erwähnte, nördlich des Grundstückes befindliche Baum befindet sich augenscheinlich und laut Planunterlagen auf gemeindlichem Grund. Bei der Planung ist der Baum entsprechend zu berücksichtigen. Es ist so zu planen, dass der Baum in jedem Fall erhalten wird.

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 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 berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. 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

0088	**Bauantrag für die Errichtung eines Milchviehstalls mit Laufhof und den Neubau einer Güllegrube in Oberbrunn, Petriweg 10; Fl.Nr. 109**	**B23/0061/XVI.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Armin Michael Schropp, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass die Landschaftsverträglichkeit sowie die Privilegierung durch das Landratsamt mit seinen Fachbehörden bestätigt sind.

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

Stellungnahme FB Umwelt

Der vorliegende Antrag berührt keine naturschutzrelevanten Belange.

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

0089	**Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Außenstellplätzen in Stockdorf; Heimstraße 36; Fl.Nr. 1635 / 4 - Büroweg –**	**B23/0055/XVI.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Büroweg: ***Kenntnisnahme***

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Christian Schütz, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.08.2026, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 1 und 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

0090 Vergabe von Bauleistung im Bauhof Gauting; Erneuerung der Heizungsanlage Ö/0091/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0091/XVI.WP.

2. Der Bauausschuss schließt sich der Vergabeempfehlung der Verwaltung an und erteilt den Zuschlag für die Erneuerung der Heizungsanlage im Bauhof Gauting an den Bieter mit der lfd. Nr. 1 zum geprüften Bruttoangebotspreis von 128.031,31 Euro.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag zu erteilen und die zur Durchführung erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen.

4. Der Bauausschuss beschließt, die erforderlich werdenden überplanmäßigen Deckungsmittel in Höhe von 35.175,30 Euro von Haushaltsstelle 2.21120.94540 auf Haushaltsstelle 2.77110.94510 zur Verfügung zu stellen.

5. Der Bauausschuss beschließt, bei ggf. im Rahmen der noch durchzuführenden Gesamtmaßnahme Erneuerung der Heizungsanlage für den Bauhof der Gemeinde Gauting entstehenden Mehrkosten nach dieser Beschlussfassung die dazu notwendigen weiteren überplanmäßigen Haushaltsmittel ebenfalls aus der Haushaltsstelle 2.21120.94540 im Rahmen der Kompetenz des Bauausschusses zur Deckung zur Verfügung zu stellen. Sofern dieser Fall eintritt, wird der Bauausschuss in der nächsten Sitzung darüber informiert.

Ja 13 Nein 0

0091 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. <u>Fünfseen-Filmfest</u>
   GRM Berchtold äußert, dass das diesjährige Fünfseen-Filmfest eine großartige Veranstaltung in der Region war.

2. <u>Pkws ohne Kennzeichen Am Schlosspark</u>
   GRM Wolf führt aus, dass Am Schlosspark 2, 4 und 6 einige Pkws ohne amtliches Kennzeichen abgestellt sind. Er bittet, mit der Polizei die Sachlage abzuklären.

3. Bahnhof Gauting: Geländer am Abgang zur Fußgängerunterführung
   GRM Derksen berichtet, dass am Bahnhof Gauting bei dem Geländer am Abgang zur Fußgängerunterführung kein durchgehender Handlauf mehr vorhanden ist. Sie bittet darum, dass die Verwaltung die DB hierüber informiert und um Behebung des Mangels bittet.

Gauting, den 08.10.2026

Vorsitzender:

Maximilian Platzer
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

Chendra Schmederer
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung