



---

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

**Sachbearbeiter**  
Herr Härta

Az.: 21/6102/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	10.02.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Einleitung Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich des Grundstücks Landstr. 20, Fl. Nr. 44/2, Gemarkung Oberbrunn

**Anlagen:**

Umgriff\_Einbeziehungssatzung\_Landstr\_20\_Oberbrunn

---

**Sachverhalt:**

Auf dem am nördlichen Ortsrand von Oberbrunn gelegenen Grundstück Landstr. 20 (vgl. anliegender Lageplan) wird seit längeren Jahren eine Schreinerei betrieben. Der Betriebsinhaber hat sich nun an die Gemeinde gewendet und mitgeteilt, dass er für die in der Schreinerei Beschäftigten und für die Aufrechterhaltung der betrieblichen Abläufe mehr Platz benötigt und daher seine Betriebsräumlichkeiten erweitern möchte. An der Nordseite des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes, in dem die Schreinerei betrieben wird, soll ein erdgeschossiger Anbau entstehen. Daneben ist im rückwärtigen Teil des Grundstücks eine zusätzliche Halle zur Nutzung durch die Schreinerei geplant. Die Schreinerei liegt in einem Bereich, der gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Für diesen Bereich existiert bislang kein Bebauungsplan.

Bei einer Besprechung der Verwaltung mit dem Kreisbauamt Starnberg hat sich ergeben, dass für die betreffenden Bereiche auf dem Grundstück, für die die betrieblichen Erweiterungsbauten geplant sind, derzeit kein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB besteht. Das Kreisbauamt hat hierzu erläutert, dass aufgrund der Ortsrandlage des Grundstücks Landstr. 20 das nach § 34 BauGB zu beurteilende Baurecht an der Nord- und der Ostfassade des Hauptgebäudes, in dem sich die Schreinerei befindet, endet. Jenseits dieser Bebauung beginnt bereits der planungsrechtliche Außenbereich. Um die gewünschte bauliche Erweiterung des Schreinereibetriebs realisieren zu können bietet sich hier an, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Mit dem baurechtlichen Instrument der Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auf dem Grundstück Landstr. 20 wird eine Schreinerei betrieben, ebenso soll auf den in den Innenbereich einzubeziehenden Teilen des Grundstücks künftig Schreinerei-Nutzung stattfinden, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Einbeziehungssatzung erfüllt sind.

Der Inhaber der Schreinerei hat der Gemeinde schriftlich zugesichert, die Kosten für das Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Landstr. 20 zu übernehmen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung der Planunterlagen und der fachlichen Betreuung dieses Verfahrens zu beauftragen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0918) vom 02.02.2026.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das Grundstück Landstr. 20, Fl. Nr. 44/2, Gemarkung Oberbrunn, ein Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten.
3. Die Zielsetzung dieses Verfahrens ist, das für die betriebsnotwendige Erweiterung der auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Nutzung (Schreinerei) erforderliche Baurecht zu schaffen.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für dieses Verfahren wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Landstr. 20 öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu betreiben.

**Gauting, 02.02.2026**

---

**Unterschrift**