



---

**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	10.03.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Zustimmende Kenntnisnahme vom Entwurf einer Innenbereichssatzung für Grundstück Fl. Nr. 44/2 an der Landstraße in Oberbrunn

**Anlagen:**

GAU2-257\_IBS\_Oberbrunn\_20260302

---

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 10.02.2026 beschlossen, für das Grundstück Landstr. 20, Fl. Nr. 44/2, Gemarkung Oberbrunn, ein Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten. Die Zielsetzung dieses Verfahrens ist, das für die betriebsnotwendige Erweiterung der auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Nutzung (Schreinerei) erforderliche Baurecht zu schaffen. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für dieses Verfahren ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt worden.

Inzwischen liegt ein erster Entwurf der Unterlagen über diese Einbeziehungssatzung vor, der dieser Beschlussvorlage beigelegt ist. Folgende Regelungen sind für das Plangebiet vorgesehen:

1. **Bebauung**
  - 1.1 Für das Grundstück wird ein großes Baufenster festgesetzt (vgl. blau umrandete Teilfläche) In dem in der Unterlage enthaltenen Plan im Maßstab 1 : 1000 sind die baulichen Anlagen, die künftig für die betrieblich notwendige Erweiterung der Schreinerei vorgesehen sind, in hellgrauer Farbe dargestellt. Es soll entlang der Nordfassade des Bestandsgebäudes ein erdgeschossiger Anbau ermöglicht werden; darüber hinaus soll im östlichen Grundstücksbereich eine Lagerhalle mit einer Größe von ca. 300 m<sup>2</sup> entstehen. Dazu ist eine Abstandsflächenübernahme auf dem östlich benachbarten Grundstück Fl.Nr. 44/5 erforderlich.
  - 1.2 Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
  - 1.3 Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 715 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 1.430 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - 1.4 Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 6,5 m festgesetzt.
  - 1.5 Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 11,0 m festgesetzt.

## 2. Ausgleichsflächen

Für den zu erwartenden Eingriff in Flächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 44/2, die momentan noch dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen sind, müssen Ausgleichsflächen geschaffen werden in einer Größenordnung von etwa 30% des Eingriffs. Hierfür muss durch den Inhaber der Schreinerei eine mögliche Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend der jeweiligen Fläche wird dann die genaue Größe der Ausgleichsfläche ermittelt. Die Ausgleichsfläche soll auf dem östlich benachbarten Grundstück Fl.Nr. 44/5 hergestellt werden.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, für diesen ersten Entwurf der Einbeziehungssatzung, ergänzt um den Ausgleichsflächenbedarf und die Begründung zur Einbeziehungssatzung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0923) vom 04.03.2026.
2. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten ersten Entwurf der Unterlagen über die Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn zustimmend zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs, ergänzt um den Ausgleichsflächenbedarf und die Begründung zur Einbeziehungssatzung, weiter zu betreiben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Gauting, 04.03.2026**

---

**Unterschrift**