



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

Az.: 21/6102/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Aufstellung Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn; zustimmende Kenntnisnahme vom ersten Entwurf; Beschluss über nächste Verfahrensschritte

Anlagen:

GAU2-257_IBS_Oberbrunn_20260511
GAU2-257_IBS_Oberbrunn_Begr_20260511a

Sachverhalt:

Auf dem am nördlichen Ortsrand von Oberbrunn gelegenen Grundstück Landstr. 20 wird seit längeren Jahren eine Schreinerei betrieben. Der Betriebsinhaber hat sich 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.

Aufgrund der Ortsrandlage des Grundstücks Landstr. 20 endet das nach § 34 BauGB zu beurteilende Baurecht an der Nord- und der Ostfassade des Hauptgebäudes, in dem sich die Schreinerei befindet. Jenseits dieser Bebauung beginnt bereits der planungsrechtliche Außenbereich (§ 35 BauGB). 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 (als eine der verschiedenen Fallgruppen der Innenbereichssatzungen) 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. Daher hat der Bauausschuss am 10.02.2026 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung einzuleiten. Mit dieser Planung wird zugleich die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, den nördlichen Rand des Ortsteils Oberbrunn östlich der Landstraße städtebaulich zu ordnen. Es soll in diesem Bereich eine angemessene bauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB wird im sogenannten vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Bei Anwendung dieses Verfahrens kann von

- der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
 - dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
 - der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen sowie
 - der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- abgesehen werden.

Die Ausarbeitung der Planunterlagen für dieses Verfahren wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Inzwischen hat der Planungsverband einen ersten Entwurf für diese Innenbereichssatzung erstellt; die Unterlagen sind dieser Beschlussvorlage beigelegt. Der Inhalt dieser Satzung wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben:

Um die Versiegelung zu beschränken wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 715 m² festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Fläche ist im Rahmen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1–3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nebenanlagen auf eine Gesamtgrundfläche von 1.430 m² begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass auch zusätzliche Versiegelungen durch Zufahrten, Stellplätze und ähnliche Anlagen geregelt werden und die Bodenversiegelung insgesamt auf das notwendige Minimum beschränkt bleibt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 6,5 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt. Diese Regelung orientiert sich an dem Bestandsgebäude Landstraße 20 und ermöglicht eine flächensparende zweigeschossige Bebauung. Damit fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in die bestehende Nachbarschaft ein.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung nach Art. 81 BayBO getroffen; die Dachflächen sind in Form symmetrischer Satteldächer auszuführen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden nicht zugelassen, um die ruhige Dachlandschaft des Dorfes zu bewahren. Diese Festsetzung gewährleistet eine harmonische Dachlandschaft und unterstützt die angemessene Einbindung der Bebauung in das Ortsbild.

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Anwendung. Die Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich sowie den Ersatz von Beeinträchtigungen erfolgt dabei nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs. Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie zur Kompensation von Eingriffen (§ 1a Abs. 3 BauGB) analog anzuwenden. Die Belange des Naturschutzes werden somit im Wege der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb der Satzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem aktuellen Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, Stand Dezember 2021). Entsprechend der Darstellung des FNP wird das ca. 1.890 m² große Grundstück Fl.Nr. 44/2 als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die vorhandene Bestandsbebauung entspricht der für Oberbrunn ortstypischen dörflichen Struktur. Der Ausgangszustand wird daher gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) X11 (Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete) zugeordnet. Die Eingriffsschwere auf Natur und Landschaft wird gemäß dem Leitfaden aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Als Berechnungsgrundlage dient die zulässige Grundflächenzahl (GRZ). Im vorliegenden Fall wird die maximal zulässige Gesamtgrundfläche auf 1.430 m² festgesetzt, was einer GRZ von 0,76 entspricht. Da im Rahmen der Einbeziehungssatzung keine über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehenden ökologischen Festsetzungen getroffen werden, die zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes beitragen, verbleibt es beim Regelsatz (keine Anrechnung von sog. Planungsfaktoren). Als Ausgleich für den ermittelten Eingriff auf Fl.Nr. 44/2 wird auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 44/5 auf 958 m² ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Durch die Umsetzung und Aufwertung der Ausgleichsfläche wird der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den vorliegenden Entwurf der Unterlagen über die Einbeziehungssatzung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und für diese Unterlagen das Verfahren zur Aufstellung der Satzung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen fortzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0053) vom 11.06.2026.
2. Der Bauausschuss nimmt den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Entwurf der Innenbereichssatzung für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn (Plandatum 14.04.2026) zustimmend zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für diesen Entwurf der Innenbereichssatzung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Parallelverfahren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Gauting, 11.06.2026



Unterschrift