



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

Az.: 21/6102Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ferienausschuss	25.08.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Innenbereichssatzung Oberbrunn, östlich der Landstraße; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs 2 BauGB u. der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs 2 BauGB

Anlagen:

GAU2-257_IBS_Oberbrunn_20260511
GAU2-257_IBS_Oberbrunn_Begr_20260511a

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 10.02.2026 beschlossen, für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn, ein Verfahren zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung / Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten. Die Zielsetzung dieses Verfahrens ist, das für die betriebsnotwendige Erweiterung der in diesem Bereich ausgeübten gewerblichen Nutzung (Schreinerei) erforderliche Baurecht zu schaffen. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat den Entwurf der Unterlagen für dieses Bauleitplanverfahren erstellt. Für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.04.2026 einschließlich Begründung ist in der Zeit vom 03.07.2026 bis einschließlich 03.08.2026 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die nachfolgenden Stellungnahmen sind bei der Gemeinde eingegangen und jeweils mit einem Vorschlag zur Abwägung versehen.

1. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (03.07.2026)

Empfehlung zu Festsetzung A4:

Aufgrund der Größe der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche würde es sich anbieten, die max. Größe der Nebengebäude zu regeln.

Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die max. Größe der Nebengebäude wird unter Berücksichtigung der betrieblichen Erweiterungswünsche konkret festgesetzt.

Landratsamt Starnberg, Technischer Natur- und Artenschutz (09.07.2026)

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist nach einer Ortseinsicht am 09.07.2026 festzustellen, dass auf den Flurnummern 44/2 und 44/5 Oberbrunn Fläche in nicht unerheblicher Größe teilversiegelt (geschottert) wurde, auf der derzeit zahlreiche Campingmobile und -anhänger gelagert sind. Diese

Fläche befindet sich im Außenbereich und muss ausgeglichen werden. Zudem ist fraglich, ob die übrige Fläche der Flurnummer noch für den erforderlichen Ausgleich der Innenbereichssatzung ausreichend ist. Eine Überarbeitung ist hier dringend erforderlich.



Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In der Einbeziehungssatzung wird festgelegt, dass das Ausgleichsflächenkonzept in der Vegetationsperiode umzusetzen ist, die nach Abschluss der Bauarbeiten für den geplanten Anbau an das Bestandsgebäude und die Errichtung der zusätzlichen Halle für den Schreinereibetrieb folgt.

Landratsamt Starnberg

Technischer Immissionsschutz, Wasserrecht, Immissionsschutz (22.07.2026)

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Landratsamt Starnberg

Bodenschutz- und Abfallbehörde / Team Immissionsschutz- und staatl. Abfallrecht (03.08.2026)

Die beiden betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen, Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.

Wir empfehlen, folgenden Hinweis noch aufzunehmen:

„Werden bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dieser Sachverhalt unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg, Bodenschutzbehörde, zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu bestimmen, die Bodenproben nach der BBodschV zu analysieren und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg, Bodenschutzbehörde, vorzulegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg, Abfallbehörde, auf Verlangen vorzulegen.“

Abwägungsvorschlag: Die Anregung wird berücksichtigt

Landratsamt Starnberg

Fachbereich Verkehrswesen (07.07.2026)

Seitens des Landratsamtes Starnberg, Fachbereich 30 (Verkehrswesen), werden keine Bedenken erhoben.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Landratsamt Starnberg

Brandschutzdienststelle, Abwehrender Brandschutz (03.07.2026)

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung (03.07.2026)

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Durch die maßvolle Erweiterung steht die Planung im Einklang mit RP 14 B II 1.2 (G) sowie LEP 3.1.1 (G) zur flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie der Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

Der gegenständliche Planbereich befindet sich gemäß Karte 2 Siedlung und Versorgung des Regionalplans der Region München (RP 14) vollumfänglich im Regionalen Grünzug Nr. 07 - Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe. Gemäß RP 14 B II (Z) 4.6.1 dienen Regionale Grünzüge der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die Regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Fl.-Nr. 44/5 werden vor dem Hintergrund der Lage im Regionalen Grünzug begrüßt. Aufgrund der Lage im Randbereich des Regionalen Grünzugs sowie der bereits bestehenden Bebauung im gegenständlichen Bereich sind maßgebliche Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzugs in einem landesplanerisch relevanten Ausmaß aufgrund der o.g. Planung nicht zu erwarten.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Regionaler Planungsverband München (20.07.2026)

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Staatliches Bauamt Weilheim (01.07.2026)

Wir sind von den Planungen nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Vodafone GmbH (03.08.2026)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

bayernets GmbH (01.07.2026)

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Handwerkskammer für München und Oberbayern (03.08.2026)

Die Schaffung verbesserter Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten für das langjährig bestehende ortsansässige Handwerksunternehmen im Zuge der Erweiterung ist als wirtschaftsfreundliche Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich zu unterstützen.

Mit den im Entwurf dargestellten Planvorhaben ergeben sich Möglichkeiten für eine notwendige Anpassung an Betriebsanforderungen. Dies ist gerade im langfristigen Interesse der Standortsicherung für das Unternehmen wesentlich. Um die insbesondere im ländlichen Raum überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe in ihrem Wirken zu unterstützen ist die Schaffung bedarfsgerecht nutzbarer Flächen in (Industrie-) und Gewerbegebieten, Misch- und Dorfgebieten wesentlich. Die planerischen Bestrebungen der Gemeinde Gauting, mit diesem Vorhaben explizit die Weiterentwicklung eines Unternehmens aus dem Handwerk zu ermöglichen, sowie den dörflich-mischbaulichen Charakter des Ortsteils mit einem verträglichen Nebeneinander der verschiedenen Funktionen zu stärken und damit das lokale/regionale Handwerk mit seinen spezifischen Standortansprüchen vor Ort zu unterstützen, ist ausdrücklich zu begrüßen.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

IHK für München und Oberbayern (22.07.2026)

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Oberbrunn, östlich der Landstraße“ gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB daher keine Anregungen oder Bedenken geltend zu machen.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Würmtal-Zweckverband, Abwasserbeseitigung (30.07.2026)

Das Plangebiet ist bereits durch zwei bestehende Grundstücksanschlüsse auf dem Flurstück 44/2 an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbands angebunden. Diese sollen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers weiterhin Verwendung finden. Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau- bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen. Die aus dem Aufstellungsentwurf hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorgemerkt. Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen – unter Berücksichtigung aufgeführter Vorgaben – keine Einwendungen gegen den Entwurf der Einbeziehungssatzung.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Würmtal-Zweckverband, Wasserversorgung (06.07.2026)

Zur vorgelegten Einbeziehungssatzung bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Wasserwirtschaftsamt Weilheim (09.07.2026)

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet (STA-VR-01) für die öffentliche Wasserversorgung.
- Sollte ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden, dessen Abwasserbehandlung eine gesonderte Erlaubnis benötigt, ist dies rechtzeitig zu beantragen.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahr-bahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstü-ren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausge-führt werden.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

AWISTA Starnberg (29.07.2026)

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxsigte Abfallsammelfahr-zeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirt-schaftssatzung).

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Stadtwerke München/Gasversorgung (27.07.2026)

Ihre Planung haben wir ohne Einwände zur Kenntnis genommen. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb unseres Versorgungsgebietes.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech, Außenstelle Starn-berg (30.06.2028)

Unsere Belange sind nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis

2. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Inhaber der Schreinerei (03.08.2026)

Um während der Bautätigkeiten Ausweichflächen für die ausführenden Baufirmen und für die Schreinerei zu schaffen, wurde die momentan bestehende Kiesfläche angelegt. Dies ist nur tempo-rär. So ist für die Schreinerei der Arbeitsablauf während der Bauphase weniger gestört. Die

geforderte Ausgleichsflächengröße in Form einer Blühwiese ist weiter vorhanden. Die derzeit abgestellten Wohnanhänger sind demnach auch nur temporär.

Abwägungsvorschlag: Zur Kenntnis; siehe auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamts Starnberg, Technischer Natur- und Artenschutz

Beschlussvorschlag:

1. Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0085) vom 20.08.2026.
2. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Innenbereichssatzung Oberbrunn, östlich der Landstraße, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 - Regionaler Planungsverband
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Technischer Natur- und Artenschutz
 - Landratsamt Starnberg, Bodenschutz- und Abfallbehörde / Team Immissionsschutz- und staatl. Abfallrecht
 - Landratsamt Starnberg, Technischer Immissionsschutz, Wasserrecht, Immissionsschutz
 - Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle
 - Landratsamt Starnberg, Fachbereich Verkehrswesen
 - Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern
 - bayernets GmbH
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - Staatliches Bauamt Weilheim
 - Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
 - AWISTA Starnberg
 - Vodafone GmbH
 - Stadtwerke München/Gasversorgung
 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech, Außenstelle Starnberg
3. Zur Kenntnis genommen wird die Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Innenbereichssatzung Oberbrunn, östlich der Landstraße.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für den überarbeiteten Entwurf der Innenbereichssatzung Oberbrunn, östlich der Landstraße, in der Fassung der heutigen Abwägungsentscheidung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel hierzu erneut die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Zeitraum der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Entwurfs der Innenbereichssatzung möglich sind.

Gauting, 24.08.2026

Unterschrift