Beschlussvorlage
Ö/0099/XVI.WP

GEMEINDE GAUTING
XVI. Wahlperiode 2026 - 2032

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung - Az.: 21-6102/Ht	Herr Härta

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	13.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

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

Anlagen:

GAU2-257_IBS_Oberbrunn_Begr_20260825a
GAU2-257_IBS_Oberbrunn_Satz_20260825a

Sachverhalt:

1. In der Zeit vom 07.09.2026 bis einschließlich 21.09.2026 hat die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Landstraße in Oberbrunn in der Fassung vom 25.08.2026 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Gauting stattgefunden. Zeitlich parallel ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Eingegangene Stellungnahmen:

3.1 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (01.09.2026)

Stellungnahme
Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass eine nochmalige Überarbeitung des erforderlichen Ausgleichs hier dringend erforderlich ist. Anzusetzen als Ausgangszustand ist die vormals vorhandene Grünfläche laut BayKompV Grünland intensiv G11 mit 3 WP, nicht die zwischenzeitlich (im Außenbereich) hergestellte Schotterfläche X 11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete mit 2 WP. Die derzeitige Berechnung kann nicht anerkannt werden.

Anmerkung: Der eine zusätzliche Wertpunkt ergibt sich aus dem angestrebten Zielzustand G212-LR 6510. Bitte die Erklärung auf Seite 14 in der Begründung anpassen.

Abwägung
Bei der vorhandenen Schotteraufschüttung handelt es sich um eine temporäre Inanspruchnahme zur Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme der Erweiterung der Schreinerei. Der zeitnahe Rückbau der Schotterfläche und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind bereits in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer sichergestellt worden. In den Vertrag ist eine Frist gesetzt, bis wann der Rückbau der Schotterfläche durchzuführen ist. Gemäß Festlegung im städtebaulichen Vertrag ist die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerdem durch Eintragung im Grundbuch dauerhaft rechtlich zu sichern.

Eine Bilanzierung dieser Schotterfläche als Eingriff innerhalb der Bauleitplanung soll jedoch aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Vermeidung von Fehlanreizen: Die Aufnahme der Schotterfläche als Ausgangszustand in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz könnte fälschlicherweise als nachträgliche Legalisierung eines dauerhaften Zustands interpretiert werden, der über zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auszugleichen wäre.
- Vermeidung rechtlicher Widersprüche: Der Planzustand sieht die vollständige Entsiegelung und die qualifizierte Herstellung der Ausgleichsfläche vor. Würde die Schotterfläche als ausgleichspflichtiger Eingriff bilanziert, fiele die rechtliche Grundlage für die Kompensationsverpflichtung in dem Moment weg, in dem der Schotter wie geplant zurückgebaut wird.
- Vorrang des Rückbaus (Wiederherstellung): Das städtebauliche Ziel ist die schnellstmögliche und vollständige Beseitigung der Schotterfläche, um den Zielzustand (Ausgleichsfläche) herzustellen.

Aus diesen Gründen wird von der Bilanzierung der Schotterfläche abgesehen.

Die Anmerkung der UNB zum Zielzustand (Zuordnung LRT 6510 für den Zusatzpunkt) wird für die Ausgestaltung der Ausgleichsfläche übernommen und die Begründung noch redaktionell angepasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung berücksichtigt.

3.2 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (15.09.2026)

Stellungnahme
Zu dieser Auslegung werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Landratsamt Starnberg, Bodenschutz- u. Abfallbehörde (08.09.2026)

Stellungnahme
Aus bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Innenbereichssatzung Oberbrunn östlich der Landstraße in der Fassung vom 25.08.2026.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Da bei entsprechender Abwägungsentscheidung lediglich redaktionelle Ergänzungen in den Unterlagen über die Innenbereichssatzung vorzunehmen sind, kann nun der Satzungsbeschluss zu der Innenbereichssatzung gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0099) vom 07.10.2026.

2. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der Unterlagen über die Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Landstraße in Oberbrunn in der Fassung vom 25.08.2026 keine Stellungnahmen eingegangen sind.

3. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der Unterlagen über die Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Landstraße in Oberbrunn in der Fassung vom 25.08.2026, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
    - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
    - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
    - Landratsamt Starnberg, Bodenschutz- u. Abfallbehörde

4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß den in der heutigen Sitzung getroffenen Abwägungsentscheidungen die redaktionelle Anpassung der Unterlagen über die Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Landstraße in Oberbrunn vorzunehmen.

5. Die Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Landstraße in Oberbrunn wird auf der Grundlage der in der heutigen Sitzung getroffenen Abwägungsentscheidungen als Satzung beschlossen.

6. Dieser Beschluss ist gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit die Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Landstraße in Oberbrunn in Kraft zu setzen.

Gauting, 08.10.2026

Unterschrift