

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Satzung

Innenbereichssatzung

Oberbrunn, östlich der Landstraße

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Schwander

Aktenzeichen

GAU 2-257

Plandatum

25.08.2026 (geänderter Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Schutzgebiete Natur und Wasser	4
2.3	Bodenschutz	5
2.4	Denkmalschutz.....	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehendes Baurecht	9
3.4	Voraussetzungen für eine Innenbereichssatzung	9
4.	Bebauungsvorschlag	10
5.	Planinhalte	11
5.1	Geltungsbereich	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Bauliche Gestaltung	12
5.6	Ausgleichsmaßnahmen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting beabsichtigt, den nördlichen Rand des Ortsteils Oberbrunn östlich der Landstraße städtebaulich zu ordnen. Sie verfolgt damit das Ziel, eine angemessene bauliche Entwicklung im Ortsteil Oberbrunn sicherzustellen und Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Handwerksbetriebs zu schaffen. Dafür sollen im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Dorfgebietsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Daher hat der Bauausschuss des Gemeinderats am 10.02.2026 beschlossen, eine Innenbereichssatzung aufzustellen. Die Ausarbeitung der Planung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberbrunn, östlich der Landstraße und hat eine Größe von ca. 2.850 m². Es umfasst das Fl. St. Nr. 44/2 sowie den westlichen Teil der Fl. St. Nr. 44/5, Gemarkung Oberbrunn. Das Fl. St. Nr. 44/2 ist gegenwärtig mit dem zweigeschossigen Satteldachgebäude Landstraße 20 bebaut, das von einer Schreinerei und zu Wohnzwecken genutzt wird. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich zwei eingeschossige Garagen- und Lagergebäude. Die Baugenehmigungen stammen aus den Jahren 1976 und 1978. Eine beantragte Wohnbebauung im hinteren Bereich wurde 1999 von der Genehmigungsbehörde abgelehnt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2026

Die südlich angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls teilweise gewerblich, teilweise zu Wohnzwecken genutzt:

- Fl. St. 43 ist im hinteren Bereich mit einem eingeschossigen Lagergebäude bebaut, die davorliegende Fläche wird als Holzlagerplatz genutzt.
- Fl. St. 44 ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und dazugehörigen Garagen- und Nebenanlagen bebaut. Auf dem Hinterliegergrundstück Fl. St. 44/6 befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude.
- Westlich der Landstraße (Fl. St. 45) befinden sich ein Wohngebäude sowie Betriebsgebäude einer Schreinerei, z.T. in ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Die Bebauung setzt die für Oberbrunn typische dörfliche Struktur fort, die durch lange Einfirsthöfe mit Wohn- und Stalltrakt aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert geprägt ist. Die Größe und Stellung der Gebäude weist auf die großen bis sehr großen Betriebe der Entstehungszeit hin. (vgl. Schober, Denkmäler im Landkreis Starnberg, S. 154).

Das Plangebiet ist über die westlich angrenzende Landstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

2.2 Schutzgebiete Natur und Wasser

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebietsausweisungen oder sonstigen Baubeschränkungen vor. In der näheren Umgebung befinden sich:

- das Landschaftsschutzgebiet LSG-00361.01 Würmtal, ca. 600 m östlich des Plangebietes;
- das geplante Trinkwasserschutzgebiet Unterbrunner Holz, in einem Abstand von ca. 500 m westlich des Plangebietes;
- ein wassersensibler Bereich entlang des Reißbachs westlich der Landstraße

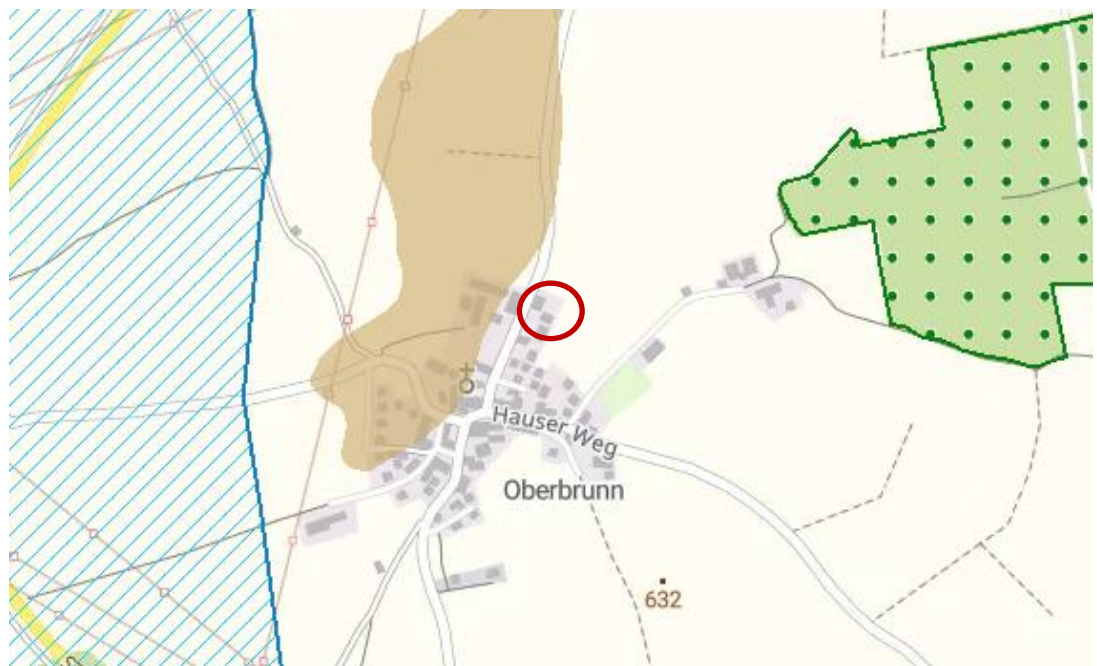


Abb. 2 LSG (grün), geplantes Trinkwasserschutzgebiet (blau) und wassersensibler Bereich (braun), ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 02/2026

2.3 Bodenschutz

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen, Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor. Ein Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 1 BayBodSchG wird in die Satzung aufgenommen.

2.4 Denkmalschutz

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:

Denkmal	Funktion	Aktennummer	Entfernung
Bau--denkmal	Kath. Kirche St. Peter und Paul, Turmuntergeschoss spätgotisch, sonst von 1864; mit Ausstattung.	D-1-88-120-46	ca. 200 m südlich
Boden-denkmal	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Oberbrunn und ihres Vorgängerbaus.	D-1-7933-0256	ca. 200 m südlich
Boden-denkmal	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.	D-1-7933-0159	ca. 400 m nordwestlich
Boden-denkmal	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.	D-1-7933-0166	ca. 350 m südwestlich
Boden-denkmal	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.	D-1-7933-0011	Ca. 550 m südöstlich

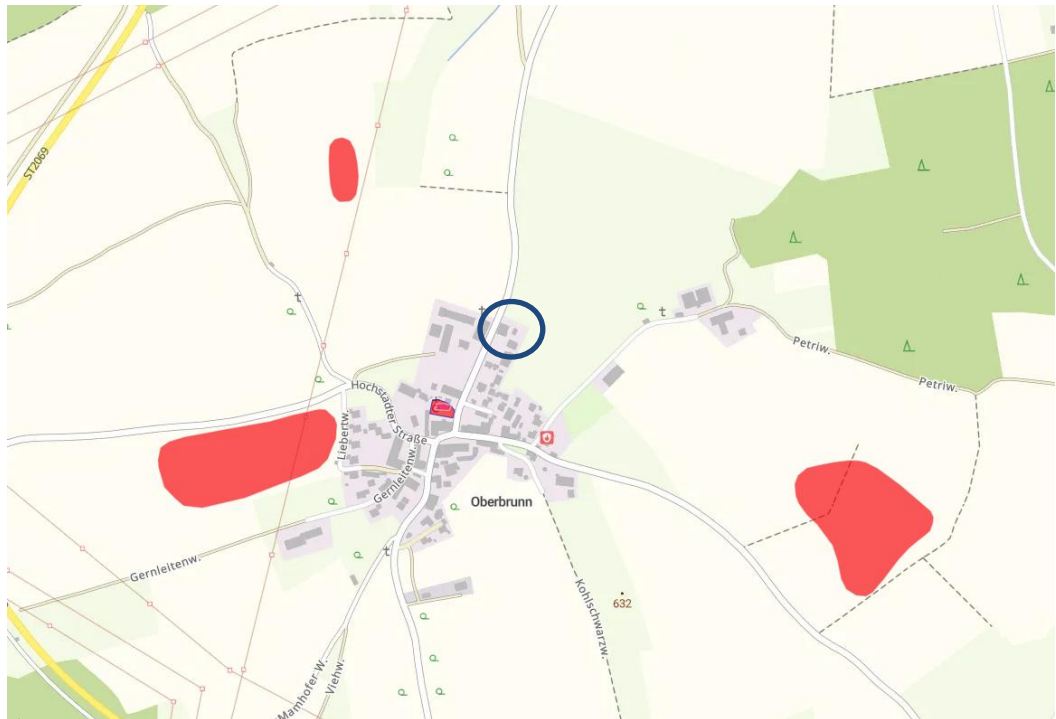


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 02/2026

Für die oben genannten Denkmäler ist von der beabsichtigten Satzung jedoch keine Beeinträchtigung zu befürchten. Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet; auf die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan München (RP14) als verbindliche Ziele (Z) oder Grundsätze (G), die der Abwägung bedürfen, festgelegt sind. Für die vorliegende Innenbereichssatzung sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP und des RP14 relevant:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 01.06.2023) wird die Gemeinde Gauting dem Verdichtungsraum zugeordnet.

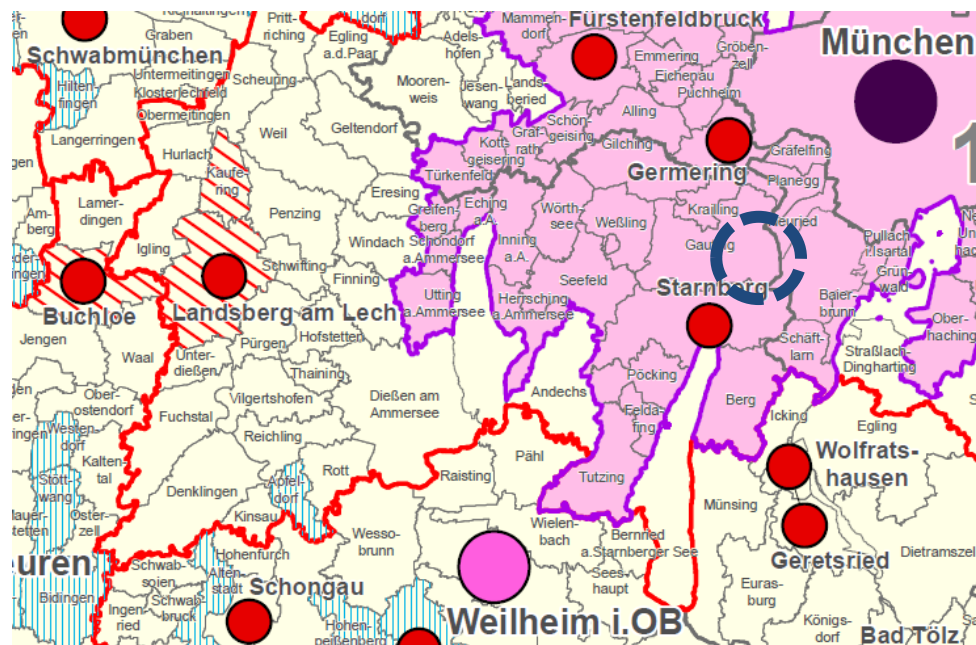


Abb. 4 LEP Bayern (2023) Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab

Entsprechend LEP 2.2.7.G sollen Verdichtungsräume so entwickelt werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, [...]
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Entsprechend LEP 3.2.Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Entsprechend LEP 5.1.G sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

3.1.2 Regionalplan München

Im Regionalplan München (RP14) ist die Gemeinde Gauting als Grundzentrum eingestuft. Gemäß RP14 B.II.1.2 (G) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen [...] (RP14 B.II.4.1 (Z)).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 07 - Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexes. Regionale Grünzüge dienen nach RP14 B.II.4.6.1 (Z)

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Regionale 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 und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 06.4 - Großflächige Waldgebiete der Schotterebene südwestlich von München mit Übergang in das Ammer-Loisach-Hügelland (RP14 B.I.2.1) befindet sich ca. 900 m westlich des Plangebietes. Auf diesen Flächen kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu.

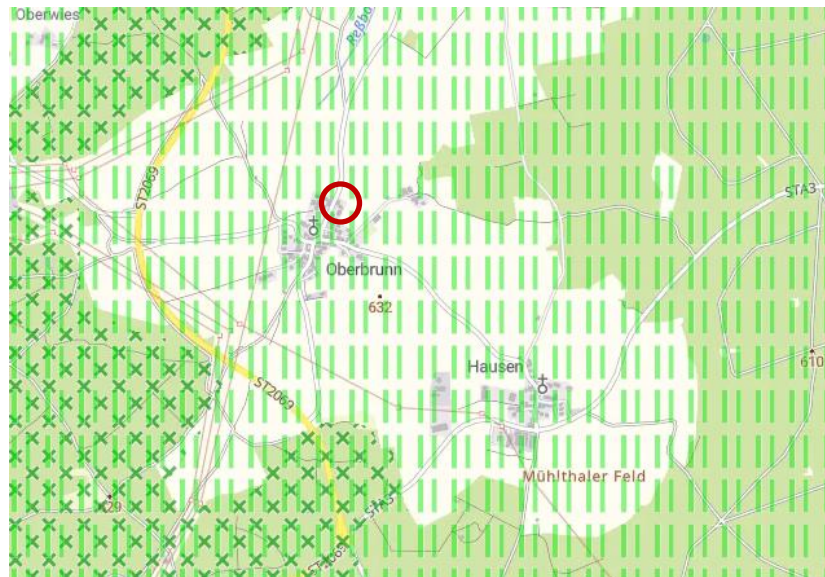


Abb. 5 Plangebiet und Umgebung mit Regionalem Grünzug (grüne Striche) und Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuze) Quelle: Bayernatlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025

Nach RP14 B.IV.2.1 (G) sollen in allen Teilräumen der Region wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden. Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (RP14 B.IV.2.1 (G)).

3.1.3 Beachtung in der gegenständlichen Planung

Bei der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Oberbrunn ein ortsansässiger Handwerksbetrieb erweitert werden und damit dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen gestärkt werden. Durch eine flächensparende Nachverdichtung des bestehenden Betriebsgeländes wird eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen vermieden. Da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist, besteht kein Konflikt mit dem Regionalen Grünzug. Aufgrund des großen Abstands sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet zu befürchten.

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. Aufgrund der Lage im Randbereich des Regionalen Grünzugs sowie der bereits bestehenden Bebauung im gegenständlichen Bereich sind maßgebliche Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzuges in einem landesplanerisch relevanten Ausmaß nicht zu erwarten. Die Höhere Landesplanungsbehörde bestätigt mit Schreiben vom 03.07.2026, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der am 06.02.1990 rechtswirksam wurde. Dort wird das Plangebiet sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt. Nördlich und östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an; im Übergang hierzu ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist die Grenze der Ortsdurchfahrt nachrichtlich übernommen und eine Anbauverbotszone entlang der Landstraße von 20 m dargestellt.

Die vorgesehene Planung entwickelt sich nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP; eine Anpassung ist nicht erforderlich.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.3 Bestehendes Baurecht

Im Ortsteil Oberbrunn existieren zwei rechtswirksame Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 2 / Oberbrunn für Teilbereiche beidseits der Hochstädter Straße (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 09.02.2023)
Dieser setzt drei Baugrundstücke am westlichen Ortseingang als Allgemeines Wohngebiet fest und trifft daneben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen (Qualifizierter Bebauungsplan). Ebenso enthält er Regelungen zur Anzahl der Wohnungen, der baulichen Gestaltung und den Grünflächen.
- Bebauungsplan Nr. 3 / Oberbrunn für einen Teilbereich westlich der Landstraße (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 19.01.2023)
Dieser setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und die örtlichen Verkehrsflächen fest und trifft Regelungen zur Anzahl der Wohnungen und zur baulichen Gestaltung.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen. Lediglich der mit dem Gebäude Landstraße 20 bebaute südwestliche Teilbereich der Fl. St. Nr. 44/2 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und verfügt über Baurecht nach § 34 BauGB. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft von der nördlichen und östlichen Außenwand des Schreinereigebäudes Landstraße 20 bis zur östlichen Außenwand des Wohngebäudes Landstraße 12. Der nördliche und östliche Grundstücksteil ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

3.4 Voraussetzungen für eine Innenbereichssatzung

Um die Teilflächen des Flurstücks 44/2, die derzeit im Außenbereich liegen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, kann eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Dadurch können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine Prägung ist durch die südlich und westlich angrenzende Bebauung gegeben.

Eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt ebenfalls vor. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Ein Dorfgebiet dient nach § 5 BauNVO u. a. der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Eine Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes entspricht auch folgenden städtebaulichen Belangen:

- der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (...), einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht ersichtlich. Damit liegen die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB für eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB vor.

Die Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB Abs. 4 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Daher 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 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist vorgesehen; die für den Ausgleich notwendigen Flächen werden auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl. St. Nr. 44/5 zur Verfügung gestellt und die Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

4. Bebauungsvorschlag

Um den Betriebsablauf der bestehenden Schreinerei zu verbessern, plant der Grundstückseigentümer, die bestehende im Erdgeschoss des Gebäudes Landstraße 20 befindliche Werkstatt um ca. 110 m² zu erweitern. Dazu ist ein erdgeschossiger Anbau nach Norden an das bestehende Gebäude geplant; ein Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Auer vom 20.08.2025 wurde der Gemeinde dazu vorgestellt.

Aus ortsplanerischer Sicht erscheint es sinnvoll, die am Ort vorhandenen gewerblichen Betriebe zu erhalten und ihnen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung zu bieten. Damit wird der typisch dörfliche Charakter mit seiner Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen aufrechterhalten und eine unerwünschte schleichende Veränderung des Orts zu einer reinen Schlafstätte vermieden.

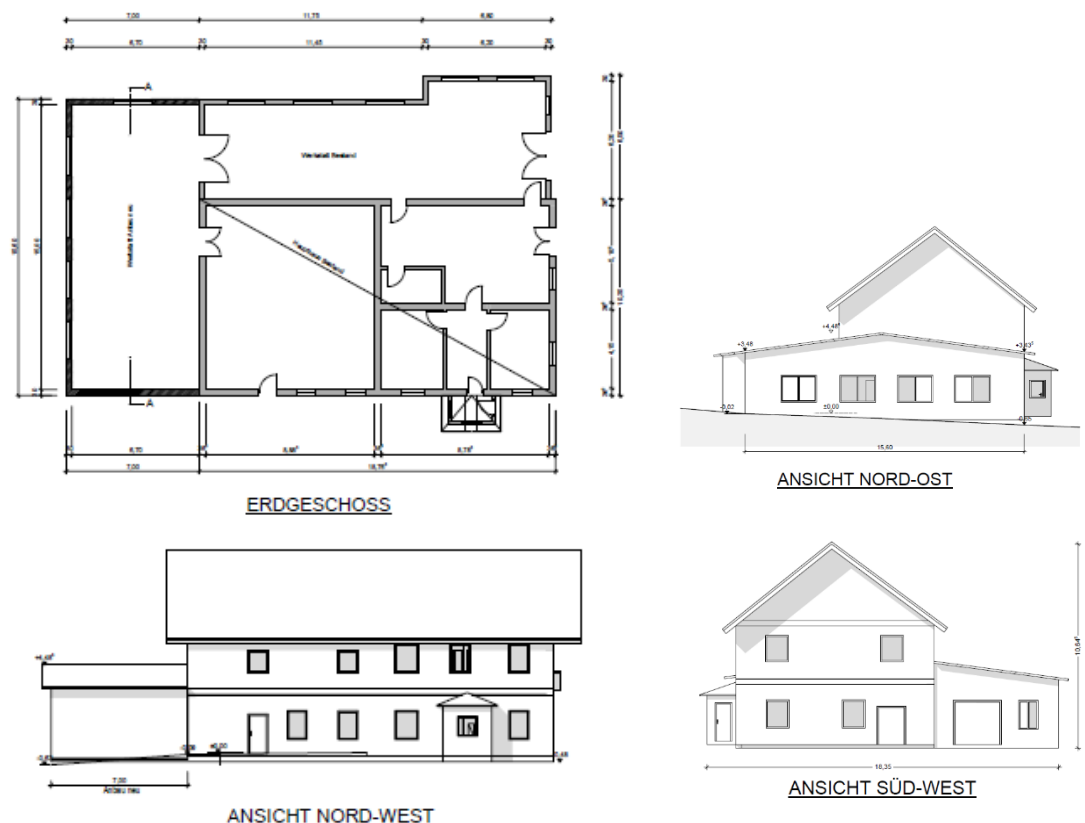


Abb. 7 Ausschnitt Bebauungsvorschlag 20.08.2025, ohne Maßstab, Quelle: Ingenieurbüro Auer

Um die Zukunftsfähigkeit des Handwerksbetriebs auch längerfristig sicherzustellen, sollen in einem zweiten Schritt die bestehenden Nebengebäude im östlichen Grundstücksteil durch ein Hallengebäude mit einer Größe von max. 300 m² Grundfläche ersetzt werden.

Da sich sowohl die geplante Erweiterung als auch das geplante Hallengebäude gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, ist eine kommunale Planung erforderlich.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Mit der vorliegenden Satzung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberbrunn durch Planzeichen festgelegt. Damit werden die bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordneten Teile des Grundstücks Fl. Nr. 44/2 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dadurch richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf diesem Grundstück künftig nach § 34 BauGB sowie einzelnen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, sie regelt sich nach § 34 BauGB. Im Genehmigungsverfahren sind dazu der Immissionsschutz nachzuweisen und ggf. Auflagen für den Gewerbebetrieb einzuhalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung zu beschränken und damit die natürliche Bodenfunktion zu gewährleisten, wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 715 m² festgesetzt. [Dadurch wird die geplante Erweiterung der Schreinerei und ein neues Hallengebäude von max. 300 m² ermöglicht.](#)

Eine Überschreitung dieser Fläche ist im Rahmen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1–3 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. [Dabei wird die max. zulässige Grundfläche von Nebengebäuden auf jeweils 300 m² beschränkt; dies entspricht der Größe der geplanten Halle, bei der gegenwärtig noch nicht klar ist, ob es sich um ein Haupt- oder ein Nebengebäude handelt.](#)

Die max. zulässige Wandhöhe wird auf maximal 6,5 m, die max. 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.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze bestimmt. Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück platziert werden. Damit wird dem Bauherrn ein größerer Spielraum für die Gestaltung der Freiflächen eingeräumt.

5.5 Bauliche Gestaltung

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.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

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. St. 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 (BayKompV) dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) X11 (Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete) zugeordnet. Dieser BNT weist eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf und wird mit 2 Wertpunkten (WP) pro Quadratmeter bewertet.

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).

Der rechnerische Kompensationsbedarf ergibt sich somit wie folgt:

$$(BNT (WP) * Fläche (m^2)) * GRZ = (1.890 m^2 * 2 WP/m^2) * 0,76 = \mathbf{2.873 WP}$$

Ausgleich

Ausgangszustand: Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt auf Basis einer Auswertung vorhandener Bestandsdaten (z. B. Luftbildauswertung, amtliche Biotopkartierung) sowie ergänzender Auskünfte durch den Flächenbewirtschafter. Da die Fläche primär der privaten Nutzung dient und keine intensive landwirtschaftliche Futtermittelproduktion stattfindet, ist von einem reduzierten Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Aufgrund der Standortmerkmale und der beschriebenen Bewirtschaftungsintensität wird die Fläche im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G211 (Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) zugeordnet.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde festgestellt, dass auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche (Fl. St. T44/5) unzulässige Teilversiegelungen durch Schotterungen sowie eine Nutzung als Abstellfläche für Campingmobile vorliegen. Gemäß Angaben des Eigentümers handelt es sich hierbei um eine temporär angelegte Fläche, um den Arbeitsablauf während der Bauphasen auf die Schreinerei möglichst gering zu halten. Die Belange werden durch eine zeitliche Befristung im Maßnahmenkonzept berücksichtigt.

Maßnahmenkonzept:

Maßnahme: Blütenreiche Wiesenfläche

Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (gem. BayKompV G212)

Umsetzungszeitpunkt: Die Wiederherstellung (Entsiegelung) und Anlage der Ausgleichsfläche ist verpflichtend in der Vegetationsperiode durchzuführen, die unmittelbar auf den Abschluss der Bauarbeiten für den Anbau an das Bestandsgebäude sowie die Errichtung der Halle für den Schreinereibetrieb folgt.

Pflegekonzept: Die Fläche ist dauerhaft extensiv ohne Düngung und ohne Herbizideinsatz durch ein- bis zweimalige insektenfreundliche Mahd, Schnitthöhe 10 cm, abschnittsweise pro Jahr zu pflegen. Ein ungemähter Dauerbrachstreifen an den Flächenrändern ist hierbei möglich. Die erste Mahd im Jahr ist ab dem 15.06. durchzuführen und das Mähgut ist zu entfernen. In Vorbereitung zum Anlegen eines extensiven Grünlandes muss eine Aushagerung durchgeführt werden. Zwei Jahre nach der Ansaat ist die Fläche mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.

Aushagerung: Eine Aushagerung der Fläche erfolgt in den ersten zwei Jahren durch Aushagerungsmahd. Für eine Mahd ist ausschließlich insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, mit zeitnaher Entfernung des Mähguts zulässig. Während der Aushagerungsphase kann die erste Mahd ab Anfang/ Mitte Mai erfolgen und ist je nach Wüchsigkeit 3-5mal durchzuführen. Nach den zwei Aushagerungsjahren ist die Ansaat im darauffolgenden Jahr durchzuführen.

Mindestpflanzqualitäten: Autochthones Saatgut im Sinne von Regiosaatgut, in Ansaatmischungen dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung von einer regionalen Spenderfläche zulässig.

Maßnahmenfläche: Ausbildung einer extensiv genutzten, blütenreichen Wiesenfläche auf Fl.Nr. 44/5, Ansaat mit autochthonem Saatgut oder Saatgutübertragung.

Fl.Nr.	nutzbare Fläche m²	BNT, WP Ausgangszustand	BNT, WP Zielzustand	Timelag	Aufwertung WP
44/5	958	G211, 6 WP	artenreiches Extensivgrünland, G212, 9* WP	0	2.873

* Aufgrund der Aushagerungsphase in Kombination mit der Ansaat und dem Pflegemanagement wird die Wertigkeit nach der BayKompV um einen Wertpunkt erhöht.

Als Ausgleich für den ermittelten Eingriff auf Fl. St. 44/2 wird auf dem benachbarten Fl. St. 44/5 auf 958 m² ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt. Durch die Umsetzung und Aufwertung der Ausgleichsfläche wird der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt.

Gemeinde

Gauting, den

.....
Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister