



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

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 21/6102/Ht

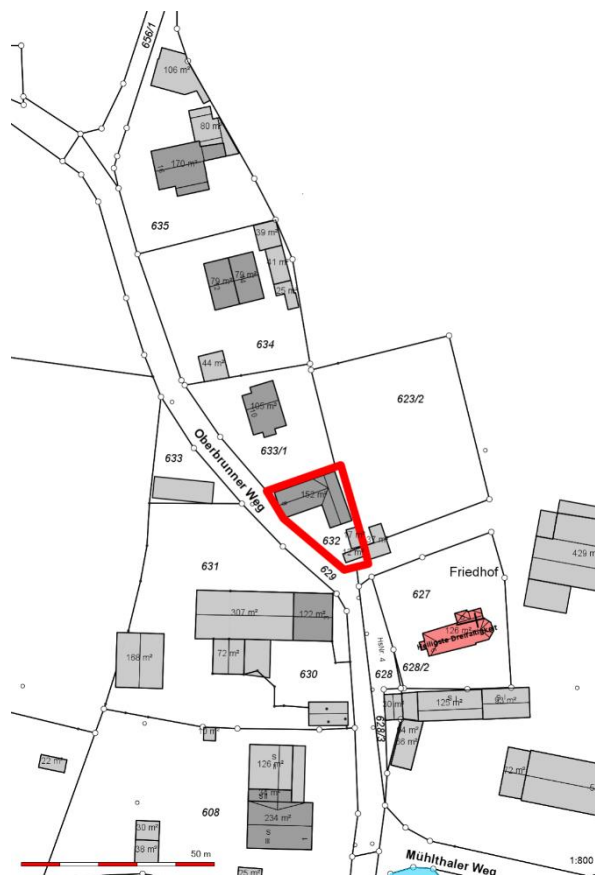
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Städtebauliche Entwicklung im Bereich östlich des Oberbrunner Wegs in Hausen;
Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

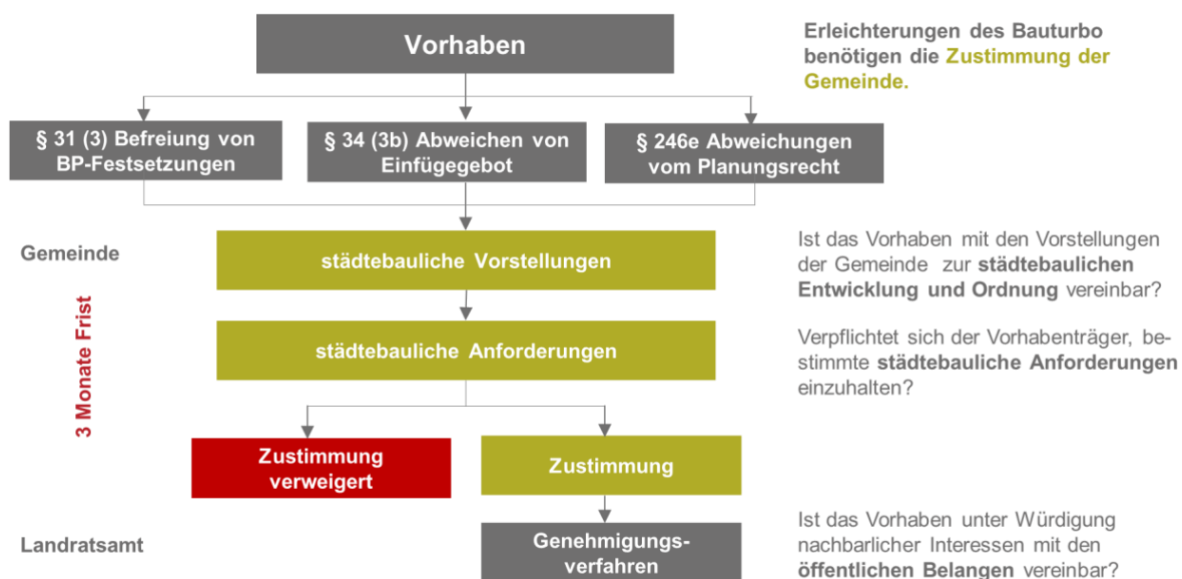
Der Gemeinde Gauting liegt eine Anfrage auf Anbau und Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes am Oberbrunner Weg 8 im Ortsteil Hausen (Fl. Nrn. 632 und 623/2, Gemarkung Oberbrunn) vor. In dem unten abgebildeten Lageplan ist der aktuelle Gebäudebestand auf Fl. Nr. 632 ersichtlich.



Lageplan Hausen, Teilbereich östlich des Oberbrunner Wegs

In der Vergangenheit wurden bereits Anfragen für zusätzliche Baulandausweisungen in Hausen gestellt. Diese mussten vom Bauausschuss jedoch abgelehnt werden mit Hinweis auf die im Ortsteil noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale (Leerstand, Nachverdichtungsmöglichkeiten, vorhandene Baulücken). Die vorliegende Anfrage auf Umbau und Erweiterung eines Bestandsgebäudes entspricht den Bestrebungen der Gemeinde, Innenentwicklungspotentiale in Hausen zu aktivieren. Da das geplante Vorhaben jedoch teilweise die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils überschreitet, ist nach Auskunft des Landratsamtes eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich.

Mit Einführung des sogenannten Bauturbo (§ 246e BauGB) ist für ein Bauvorhaben ein Abweichen von den Vorschriften des BauGB möglich, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies betrifft u. a. Vorhaben, die der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dienen, wenn hierdurch, wie im vorliegenden Fall, neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird (§ 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB).



13

Schema Prüfung der gemeindlichen Zustimmung zu Vorhaben nach Bauturbo. Quelle: PV

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 13.01.2026 zur Anwendung des Bauturbo die folgenden Beschlüsse gefasst:

1. In Gebieten, in denen funktionierende / intakte Bebauungspläne vorhanden sind, finden die Regelungen des Bauturbo keine Anwendung.
2. Die Zustimmung der Gemeinde zur Schaffung von neuem Wohnraum aufgrund der Regelungen des Bauturbo erfolgt nur, wenn ein durch den Bauausschuss gebilligtes städtebauliches Konzept für den betreffenden Bereich, in dem ein Bauvorhaben geplant ist, vorliegt.
3. Die Zustimmung der Gemeinde zur Schaffung von neuem Wohnraum aufgrund der Regelungen des Bauturbo erfolgt nur, wenn der Bauwerber sich vertraglich verpflichtet, mit dem Bauvorhaben spätestens drei Jahre nach Zustellung der Baugenehmigung zu beginnen.
4. Zuständig für die Entscheidung über die Anwendung der Regelungen des Bauturbo ist der Bauausschuss (kein laufendes Geschäft der Verwaltung).

Daher wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts für den Ortsteil Hausen, östlich des Oberbrunner Wegs, nördlich der Dorfkirche beauftragt. Dadurch sollte geklärt werden, ob das Vorhaben mit den gemeindlichen Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Hausen vereinbar ist und ggf. welche städtebaulichen Anforderungen einzuhalten sind (§ 246e Abs. 2 i.V.m. § 36a BauGB).

Die Vorhabensgrundstücke Fl. Nrn. 632 und 623/2 befinden sich östlich des Oberbrunner Wegs nördlich der Dorfkirche. Sie stehen im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Durch die Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche ist die technische und verkehrliche Erschließung gesichert. Das Grundstück Fl. Nr. 632 ist gegenwärtig mit einem winkelförmigen eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut. Durch den geschwungenen Verlauf des Oberbrunner Wegs ist die Grundstückstiefe sehr gering; sie verringert sich von 20 m im Norden auf lediglich 6 m im Süden. Dies erschwert eine Wiederaufnahme der Wohnnutzung. Der nördliche Teil des Bestandsgebäudes Oberbrunner Weg 8 ragt in den Straßenraum und bildet dadurch eine Engstelle aus.



Gebäudebestand Oberbrunner Weg 8 von Süden. Quelle: PV

Die Ortsmitte von Hausen südlich und südwestlich des Vorhabens ist geprägt durch eine dörfliche Baustruktur mit großen Einfirsthöfen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Nördlich des Vorhabens entlang der Ostseite des Oberbrunner Wegs schließt eine Wohnbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern an. Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich zwei Baudenkmäler und ein Bodendenkmal:

- Baudenkmal D-1-88-120-42 Kath. Filialkirche Hl. Dreifaltigkeit, nach Brand von 1815 wiederhergestellt 1822
- Baudenkmal D-1-88-120-44 Wohnstallhaus Oberbrunner Weg 3, zweigeschossiger Satteldachbau mit Widerkehr, 1. Hälfte 19. Jh.; zugehörig Wandbilder aus Blech mit Darstellungen des Hl. Georg und Maria
- Bodendenkmal D-1-7933-0238 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche in Hausen und ihrer Vorgängerbauten

Daher wird eine frühzeitige Abstimmung bezüglich einer zusätzlichen Bebauung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 632 und 623/2 mit den Denkmalschutzbehörden empfohlen.

Wenn von Vorhaben im Außenbereich nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten.

Nach der vorgelegten Planung des durch den Grundstückseigentümer beauftragten Architekturbüros vom 25.11.2025 soll der vordere Teil des Bestandsgebäudes als Doppelgarage und Abstellraum genutzt werden. Um die Engstelle am Oberbrunner Weg zu entschärfen soll er um ca. 1 m zurückgebaut werden. Der hintere Teil des Gebäudes soll nach Osten um ca. 4,5 m erweitert werden und auf zwei Geschosse aufgestockt werden. Das Gebäude soll ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.



*Vorhabenplan Oberbrunner Weg 8, Isometrie (links der Oberbrunner Weg;
im Vordergrund der an der Ostseite um 1 Geschoss aufgestockte Gebäudeteil)
Quelle: Architekturbüro*

Das geplante Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da durch die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes nach Osten jedoch die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils überschritten werden, ist eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Nach § 246e BauGB ist in diesem Fall jedoch ein Abweichen von den Vorschriften des BauGB mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Um zu überprüfen, ob das Vorhaben den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entspricht, werden die bestehenden städtebaulichen Ziele für diesen Bereich zusammengestellt und durch ein städtebauliches Konzept ergänzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. nachfolgenden Ausschnitt aus dem FNP) ist das Grundstück Fl. Nr. 632 als Dorfgebiet (MD) dargestellt, das östlich anschließende Grundstück Fl. Nr. 623/2 als landwirtschaftliche Fläche. Am Ortsrand ist eine zu erhaltende Gehölzstruktur dargestellt. Im Süden schließt eine Gemeinbedarfsfläche (Kirche), im Südwesten ein Dorfgebiet an.



Die Baumreihe entlang der östlichen Grundstücksgrenze bildet einen eindrucksvollen Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der umgebenden Landschaft. Der Erhalt, bzw. die Umsetzung dieser Ortsrandeingrünung stellen daher ein städtebauliches Ziel der Gemeinde dar.



Eingrünung östlicher Ortsrand Hausen von Norden mit Blick auf die Kirche. Quelle: PV

Für die Weiterentwicklung des Ortsteils Hausen in diesem Bereich sollten aus ortsplanerischer Sicht folgende Zielsetzungen eingehalten werden (vgl. auch unten anhängende Plandarstellung):

Wiedernutzbarmachung bestehender Bausubstanz:

Eine Aufstockung oder Erweiterung der bestehenden eingeschossigen Wohngebäude ist zu unterstützen. In Hinblick auf die Grundstücksgrößen erscheinen Gebäude mit max. zwei Wohnungen verträglich.

Maß der baulichen Nutzung:

Eine zweigeschossige Bebauung begrenzt die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung. Die max. Grundflächen von 160 m² sollen sich an den Gebäuden Oberbrunner Weg 12 / 14 orientieren.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die hintere Kante der Bebauung in dem Bereich östlich des Oberbrunner Wegs sollten die bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück Oberbrunner Weg 12 / 14, Fl. Nr. 634, bilden. Eine Bebauung in zweiter Reihe sollte nicht zugelassen werden.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Abstandsflächen-Satzung sind auf den einzelnen Grundstücken und zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Erschließung:

Im Zuge von Baumaßnahmen sollte durch kleinere Grundstücksabtretungen die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf mind. 6 m ausgebaut werden und somit Engstellen im öffentlichen Straßenraum beseitigt werden.

Gestalterische Vorgaben:

Die bauliche Gestaltung soll sich an den gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2 / HAUSEN orientieren. Folgende Vorgaben werden vorgeschlagen:

Dachgestaltung: symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 25°; keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte; Außenwände: heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk, Holzverkleidung; Einfriedung durch sockellose Zäune.

Landschaftsplanung:

Die östliche Ortsrandeingrünung mit großen Bäumen ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen: Wiederherstellung durch Hochstämme, 20 – 25 cm Stammumfang. Die Blickachse von Norden auf die Kirche ist freizuhalten.



Städtebauliches Konzept Hausen, Oberbrunner Weg, Grundsätze und Entwicklungsmöglichkeiten, o.M. Quelle: PV

Durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Bauwerber sollten die vorgenannten Zielsetzungen bzw. Maßgaben rechtlich abgesichert werden. Bei Realisierung

des geplanten Bauvorhabens werden aufgrund der bestandsbedingten konkreten Situierung des Gebäudes die Abstandsflächen teilweise in das nördlich benachbarte Grundstück Oberbrunner Weg 10, Fl. Nr. 633/1 fallen. Daher ist eine entsprechende Abstandsflächenübernahme durch den Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 633/1 nötig. Das Grundstück Fl. Nr. 623/2, in das die Abstandsfläche des rückwärtig geplanten Erweiterungsbaus fallen wird, steht im Eigentum des Bauwerbers. Aus Sicht der Verwaltung kann zu einem Bauantrag auf Anbau und Aufstockung des Gebäudebestands auf dem Grundstück Oberbrunner Weg 8 unter den oben genannten Voraussetzungen eine Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0924) vom 04.03.2026.
2. Zu der vorliegenden Anfrage vom 25.11.2025 auf Umbau und Erweiterung des Gebäudebestands auf den Grundstücken Fl. Nrn. 632 und 623/2, Oberbrunner Weg 8 in Hausen wird die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e BauGB unter den folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:
 - 2.1 Die ggf. von dem Vorhaben berührten denkmalpflegerischen Belange sind vorab durch den Bauwerber mit den zuständigen Fachstellen abzuklären.
 - 2.2 Durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde hat sich der Bauwerber zur Einhaltung der folgenden Maßgaben zu verpflichten:
 - Wiedernutzbarmachung bestehender Bausubstanz: Im künftigen Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung: Für das künftige Wohngebäude ist eine Grundfläche von maximal 160 m² zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche: Es ist lediglich eine Erweiterung im vorliegenden Ausmaß zulässig. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht zulässig.
 - Abstandsflächen: Eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung durch den Eigentümer des Grundstücks Oberbrunner Weg 10, Fl. Nr. 633/1 ist der Gemeinde vorzulegen.
 - Erschließung: Der Vorhabenträger hat die infolge des Teilabbruchs des Bestandsgebäudes sich ergebende Freifläche an die Gemeinde abzutreten, um eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Oberbrunner Weg zu ermöglichen.
 - Gestalterische Vorgaben: Die bauliche Gestaltung hat sich an den gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2 / HAUSEN zu orientieren. Hierfür gelten folgende Vorgaben: Dachgestaltung: symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 25°; keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte; Außenwände: heller Putz, geschlammtes Mauerwerk, Holzverkleidung; Einfriedung durch sockellose Zäune.
 - Stellplatznachweis: Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
 - Landschaftsplanung: Die östliche Ortsrandeingrünung mit großen Bäumen ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen: Wiederherstellung durch Hochstämme,

20 – 25 cm Stammumfang als Ausgleichsmaßnahme. Die Blickachse von Norden auf die Kirche ist freizuhalten.

- Bauverpflichtung: Der Bauwerber hat sich vertraglich zu verpflichten, mit dem Bauvorhaben spätestens drei Jahre nach Zustellung der Baugenehmigung zu beginnen.
- Kostenübernahme: Der Bauwerber hat sich vertraglich zu verpflichten, die bei der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten (städtebauliche und juristische Beratungsleistungen) zu übernehmen

Gauting, 04.03.2026

Unterschrift