



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/007/2026

Sachgebiet Geschäftsleitung	Sachbearbeiter	Datum: 09.03.2026
--------------------------------	----------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.03.2026		öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des § 246e BauGB (Baturbo)

Sachverhalt:

Der „Baturbo“ findet sich rechtlich als neuer Paragraph 246e im Baugesetzbuch. Die Sonderregelung ist zusammen mit weiteren flankierenden Regelungen am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Er gibt den Gemeinden ein Instrument, aber auch eine Lenkungsverantwortung an die Hand. Damit ist nun verantwortungsvoll, vorausschauend und zielführend umzugehen.

Die diesbezüglichen Empfehlungen aus dem gemeinsamen Rundschreiben „Bayerischer Gemeindegtag und Bayerischer Städtetag vom 4. November 2025“ sind:

- Der Baturbo wahrt durch den Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden grundsätzlich die Kommunale Planungshoheit. Vorhabensträger besitzen keinen Anspruch auf gemeindliche Zustimmung, die untere Bauaufsichtsbehörde kann eine verweigerte Zustimmung nicht ersetzen.
- Gemeinden sollen bei ihrer Zustimmungsentscheidung nicht nur aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit auf objektive Kriterien abstellen. Eine Zustimmungsentscheidung ist grundsätzlich geeignet, planungsrechtliche Maßstäbe dauerhaft zu verändern und kann damit die 7-Jahresfrist für Entschädigungsansprüche infolge veränderter Baurechte in Gang setzen. Für eine vorausschauende Anwendung des Zustimmungserfordernisses sollten sich die Gemeinden daher frühzeitig und konzeptionell Gedanken über ihre städtebaulichen Vorstellungen machen. So beispielsweise auf Grundlage der bestehenden Flächennutzungsplanung, vorliegender städtebaulicher Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne und Innenentwicklungskonzepte.
- Gemeinden können und sollten ihre Zustimmung an städtebauliche Anforderungen knüpfen. Empfehlenswert ist beispielsweise, eine Baturbozustimmung an eine Bauverpflichtung zu knüpfen. Überdies ist zu bedenken, dass Baturbozustimmungen am Ortsrand gleichbehandelnde und eingeübte Baulandentwicklungsstrategien konterkarieren können.
- Schließlich können auch im Bereich des Baturbos Modelle der Sozialgerechte Bodennutzung (geförderter Wohnungsbau, Mietpreisbindung) angewendet werden.

Im Bauausschuss vom 19.01.2026 wurde über die Notwendigkeit von Leitlinien im Umgang

mit dem Baturbo diskutiert.

Für das konkrete Handeln in der Gemeinde stellen die Empfehlungen des o.g. Schreibens hilfreiche und angemessene Leitlinien dar.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, sich in Verfahren gem. § 246e BauGB i.d.R an den Empfehlungen aus dem gemeinsamen Rundschreiben von Bayerischem Gemeindetag und Bayerischem Städtetag vom 4.November 2025 zu orientieren und entsprechende Leitlinien für die Anwendung des § 246e BauGB zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)