

ENTWURF

Leitlinie der Gemeinde Neufahrn zur Anwendung der Paragraphen

31(3), 34(3b) und 246e Baugesetzbuch (Bauturbo)

1. Einleitung

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ („Bauturbo“) drei neue Instrumente zur Beantragung von Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben eingeführt:

§31 (3) BauGB – Abweichung von Bebauungsplänen, auch in den Grundzügen

§34 (3b) BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot

§246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB, somit auch §35 BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB	§ 34 Abs. 3b BauGB	§ 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB
Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans mit Zustimmung der Gemeinde zu Gunsten des Wohnungsbaus unter Berührung der Grundzüge der Planung	Abweichung vom Erfordernis des Sich-Einfügens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB BauGB mit Zustimmung der Gemeinde zu Gunsten des Wohnungsbaus	Abweichung von allen Vorschriften des BauGB und der BauNVO mit Zustimmung der Gemeinde zu Gunsten des Wohnungsbaus in allen Planbereichen
Befreiung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein	Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein	Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein
<u>§ 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB:</u> Vorhaben nach § 31 Abs. 3 (...) sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig	<u>§ 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB:</u> Vorhaben nach (...) § 34 Abs. 3b BauGB sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig	<u>§ 246e Abs. 2 BauGB:</u> Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a BauGB entsprechend.

Für die Erteilung der Baugenehmigung ist die gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB eine zwingende Voraussetzung. Die Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde ist in der Geschäftsordnung der Gemeinde Neufahrn geregelt und liegt beim Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität, soweit sie nicht auf den ersten Bürgermeister übertragen worden ist (§13 (2) Nr. 5 d GO).

Zur Anwendung der Bauturbo-Regelungen hat der Gemeinderat diese Leitlinie verabschiedet, aus der hervorgeht, welche Voraussetzungen zur Erteilung der Zustimmung erfüllt sein müssen.

Grundsätzlich besteht die Bereitschaft der Gemeinde Neufahrn, Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Bauturbo-Regelungen zu unterstützen. Es soll ein nachweisbarer Mehrwert für die Wohnungssituation in der Gemeinde Neufahrn entstehen. Nachverdichtungen, Aufstockungen, Umnutzungen von Bestandsgebäuden sowie Baulückenschließungen werden ausdrücklich begrüßt. Größere Wohnungsbauvorhaben ab 20 Wohneinheiten werden von der Gemeinde ebenfalls positiv gesehen, wenn sie den unten genannten Anforderungen hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus, des Anteils an familiengerechten Wohnungen und der Barrierefreiheit entsprechen.

Ziel dieser Leitlinie ist es, dass **möglichst nur zustimmungsfähige** Anträge **bereits zustimmungsfähig sind, wenn sie** in das Baugenehmigungsverfahren gelangen. Dazu wird ausdrücklich empfohlen, dass Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der Baurambo-Regelung vor Einreichung eines Bauantrags mit der Verwaltung vorabgestimmt werden. Ohne positiv abgeschlossene Vorabstimmung besteht das Risiko, dass die Bauvorstellungen des Antragstellers nicht den Vorstellungen der Gemeinde Neufahrn von der städtebaulichen Entwicklung entsprechen und infolgedessen die Zustimmung versagt wird.

2. Voraussetzung für die Zustimmung der Gemeinde

Die Zustimmung nach §36a BauGB beziehungsweise nach §246e in Verbindung mit 36a BauGB erteilt die Gemeinde Neufahrn, **wenn die nachfolgenden Gesichtspunkte im Wesentlichen gewahrt sind:**

- a) Vereinbarkeit mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (städtebauliche Zielsetzungen)
- b) Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen (Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags)

Zu 2.a) Vereinbarkeit mit städtebaulichen Zielsetzungen

Vorhaben müssen folgende grundsätzliche Ziele berücksichtigen:

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- **Städtebauliche Qualität**
- **Schaffung von kostengünstigem Wohnraum**
- **Familiengerechte Größe der Wohnungen**
- **Barrierefreiheit der Wohnungen nach DIN 18040-2**
- **Berücksichtigung der Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Ortsmitte Neufahrns**
- **Sicherung von dauerhaft tragfähigen gewerblichen Nutzungen und entsprechender Entwicklungspotentiale**
- **Ökologische und klimatische Gesichtspunkte wie Begrünung und Ortsrandgestaltung**
- **Schutz der landwirtschaftlichen Betriebsstätten**

Größere Vorhaben ab 20 mit dem Vorhaben neu geschaffenen Wohneinheiten müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- **Das Vorhaben weist einen Anteil von mindestens 25 Prozent nach den Bestimmungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichteter Wohneinheiten auf.**
- **Mindestens 75 Prozent der Wohnungen haben eine familieneignete Größe**
- **Alle Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040-2**

Zu 2.b) Abschluss **Zustimmungsvertrag** (städtebaulicher Vertrag):

Unabdingbare Voraussetzung zur Erteilung der Zustimmung zu einem Vorhaben ist der Abschluss eines **Zustimmungsvertrags**, in dem **folgender Punkt geregelt wird:**

- **Umsetzungsverpflichtung: Baubeginn spätestens 18 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung, Fertigstellung des Vorhabens spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung**

Weitere Punkte des städtebaulichen Vertrags können sein (nicht abschließend):

- Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Anteil familiengerechter Wohnungen
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
- Grundstücksabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
- Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Erschließung
- Nutzungsbindung für best. Bevölkerungsgruppen
- Begrünungsmaßnahmen
- Maßnahmen des Artenschutzes (CEF)
- Maßnahmen des Naturschutzes (Kompensation)

3. Maßstäbe für die Abwägung der Belange bei der Zustimmung

- Das Vorhaben löst voraussichtlich keine städtebaulichen Missstände aus (zu berücksichtigende Belange analog § 1 (6) BauGB)
- Das Vorhaben weist eine angemessene städtebauliche und freiräumliche Qualität auf
- Bei Anwendung des § 31 (3) BauGB: das Vorhaben löst keinen Gebietserhaltungsanspruch aus und führt nicht zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans
- Bei Anwendung des § 34 (3b) BauGB: Das Vorhaben führt aufgrund seiner Vorbildwirkung für die weitere Entwicklung nicht zu einer ungewünschten städtebaulichen Folgeentwicklung. Das Vorhaben löst auch keine städtebaulichen, bewältigungsbedürftigen Spannungen aus.
- Bei Anwendung des § 246e BauGB: es besteht keine Unklarheit hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde und das Vorhaben liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet

4. Ablauf des Zustimmungsprozesses

Zielsetzung der Leitlinie zum Wohnungsbau-Turbo ist es, ein investitionsfreundliches Umfeld durch schnelles Verwaltungshandeln, Transparenz, klare Prozesse, Rechtmäßigkeit, Verlässlichkeit und Planbarkeit zu schaffen. **Eine Verbindliche Vorabstimmung des Vorhabens soll innerhalb weniger Wochen möglich sein.**

Städtebauliche Anforderungen und Verpflichtungen sind vor Antragstellung bekannt, dadurch ist eine Beratung und Qualifizierung des Vorhabens vor Antragstellung möglich, wodurch möglichst nur Anträge gestellt werden, denen auch zugestimmt werden kann.

Phase A Vorabstimmung

- Planungsrechtliche Einordnung und überschlägige Prüfung der Erfüllung der Zustimmungsanforderungen
- Ermittlung der Betroffenheiten öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen

Phase B Qualifizierung

- Erarbeitung einer zustimmungs- und genehmigungsfähigen Planung
- Lösung von Planungskonflikten
- Entwurf des Zustimmungsvertrags
- Dokumentation der abgestimmten Lösungen

Phase C Baugenehmigungsverfahren

- Einreichung des abgestimmten Antrags
- Prüfung der Planung
- Abschluss des Zustimmungsvertrags
- Erteilung der Zustimmung (ggf. unter der Bedingung des Abschlusses des Zustimmungsvertrags bis zur Erteilung der Baugenehmigung in entsprechender Anwendung von §158 (1) BGB)
- Baugenehmigung

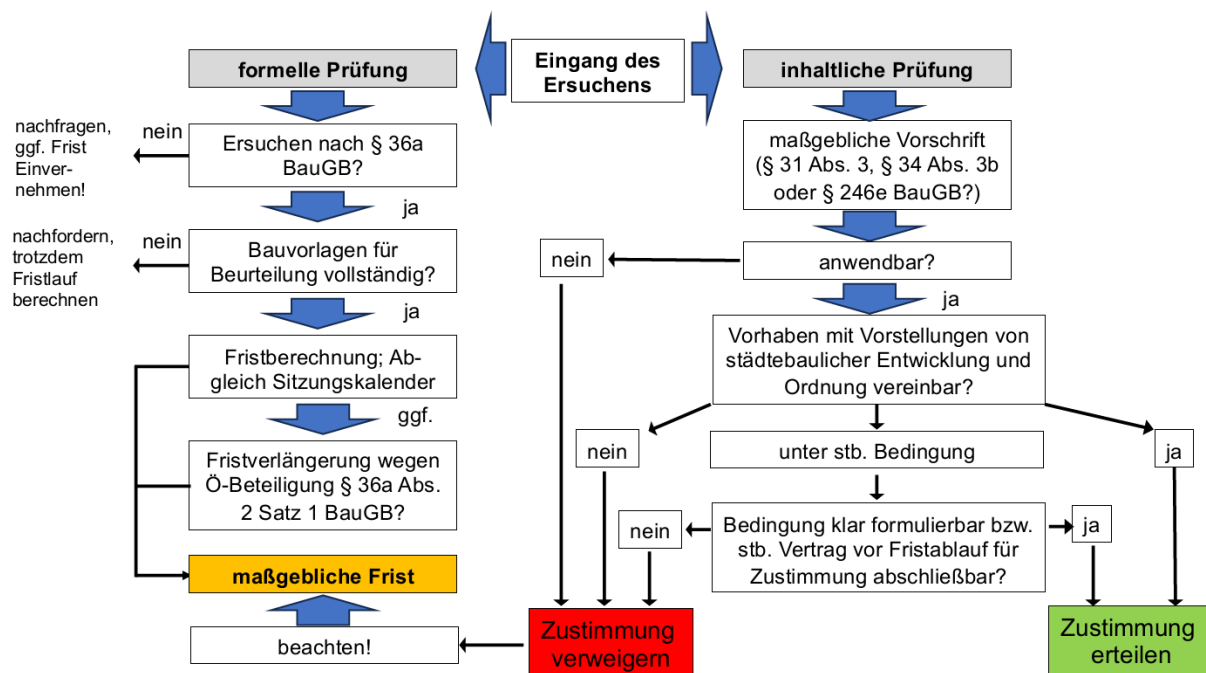
BAL 10.06.2026

Anlage

Schema der inhaltlichen Prüfung des zur Zustimmung vorgelegten Vorhabens

Planbereich des Vorhabens	§ 30 BauGB	§ 34 BauGB	§ 35 BauGB
„Abweichungsbedarf“ vom planungsrechtlichen Rahmen	betroffene Festsetzungen, Grundzüge der Planung	nicht eingehaltene Einfügenskriterien (§ 34 Abs. 1 BauGB)	berührte öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)
Erschließung	vorhandene bzw. erforderliche Erschließung; vsl. Kosten...		
infrastrukturelle Folgelasten	z.B. Kita, Schule...		
Einwirkungen der Umgebung auf das Vorhaben	z.B. bestehende Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterung...), Hochwassergefahren, erforderliche Schutzmaßnahmen...		
Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung	z.B. mögliche Einschränkungen für bestehende Emittenten (Gewerbe, Sport, Freizeit, Landwirtschaft...), Verkehrszunahme, sonstige nachbarliche Interessen und Belange		
planungsrechtliche Folgen der Vorhabens-Realisierung	Funktionsloswerden von Festsetzungen/des Plans...	Prägung des Zulassungsrahmens nach § 34 BauGB...	Entstehen von Splittersiedlungen/neuer Innenbereich...
Steuerbarkeit der planungsrechtlichen Folgen	z.B. Nachverdichtungseffekte in der Umgebung, neue Baulücken, Funktionsloswerden von Festsetzungen (z.B. zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, Emissionskontingenten)...		
raumordnerische Bewertung	z.B. „Innen vor Außen“ (Z. 3.2 LEP); Anbindegebot (Z. 3.3 LEP)...		
naturschutzrechtl. Belange	z.B. Landschaftsschutzgebiet...		
sonstige städtebauliche Ziele, Maßnahmen und Pläne	z.B. planungsrechtliche Grundsätze der §§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB, ISEK, Baulandmodell, Sanierungsgebiet, Stellplatzsatzung...		
Bedingungen/Regelungsbedarf in städtebaul. Verträgen	z.B. Vereinbarungen zur Erschließung, Nutzungsbindungen, Bereitstellung bezahlbaren Wohnens...		
weitere Aspekte/Belange	...		

Schema des Ablaufs der Prüfung



Aufzählung der Belange des § 1 (6) BauGB

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich
 - a) des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und
 - b) der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.