



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/081/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 08.06.2026
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	22.06.2026		öffentlich

### ***Vorberatung des Entwurfs einer Leitlinie der Gemeinde Neufahrn zu den Regelungen §31 Abs.3, §34 Abs. 3b und §246e Baugesetzbuch (Baturbo)***

#### **Sachverhalt:**

Mit dem sogenannten Baturbo-Gesetz („Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) hat der Gesetzgeber neue rechtliche Instrumente geschaffen, um Wohnungsbauvorhaben schneller zu ermöglichen. Das Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Mit dem Paragraphen 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e ermöglicht der Gesetzgeber die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben,

- die erheblich von bestehenden Bebauungsplänen abweichen (bisher war eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich),
- die erheblich von der Einfügung in bereits bestehende bebaute Gebiete abweichen (bisher war dies nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich), oder
- die im Außenbereich liegen, sofern ein Bezug zum Ortsrand gegeben ist (auch hier war bisher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich).

Über die Aufstellung von Bebauungsplänen übt die Gemeinde die verfassungsrechtlich garantierte kommunale Planungshoheit aus. Um diese nicht durch das normale Baugenehmigungsverfahren zu unterlaufen, bei dem die Gemeinde lediglich das Einvernehmen zu Bauvorhaben zu erteilen hat, wurde vom Gesetzgeber zusätzlich das neue Verfahren des Paragraphen 36a (Zustimmung der Gemeinde) geschaffen. Hierbei entscheidet die Gemeinde unter Abwägung aller Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung alleine über die Zulassung von Bauvorhaben nach dem Baturbo-Gesetz. Die gesetzte Frist für die Erteilung der Zustimmung beträgt 3 Monate.

Die Gemeinde Neufahrn ist sich des erhöhten Bedarfs der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet und darüber hinaus in der Region bewusst. Die Gemeinde Neufahrn liegt aufgrund des hohen Preisniveaus bei Mieten und Kaufpreisen für Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß Gebietsbestimmungsverordnung des Freistaats Bayern. Um dem entgegenzuwirken betreibt die Gemeinde die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in erheblichem Umfang durch die Aufstellung von Bebauungsplänen

(Neufahrn Ost, Neufahrn Nordwest 2 und Neufahrn Nordwest 3). Bis diese rechtskräftig werden sieht sie die Bauturbo-Regelungen als geeignet an, die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum für die Bevölkerung zu befördern und wird Anträge auf dieser Rechtsgrundlage grundsätzlich unterstützend begleiten.

Die Gemeinde Neufahrn ist sich aber auch ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bewusst. Sie beabsichtigt nicht, die öffentlichen Belange des Städtebaus, des Ortsbildes, der sozialen Gerechtigkeit, der gewerblichen Wirtschaft sowie der Landwirtschaft und des Natur-, Arten- und Klimaschutzes dem wirtschaftlichen Interesse einer erhöhten baulichen Nutzung von Grundstücken unterzuordnen. Die Zustimmung der Gemeinde Soll erteilt werden, wenn die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Gemeinde gewahrt bleiben.

Mit der Leitlinie verfolgt die Verwaltung das Ziel, eine Grundlage für einen transparenten, regelbasierten Umgang mit dem neuen rechtlichen Instrumentarium des Bauturbos zu schaffen. Für den Bauwerber werden das Wesen des Bauturbos, die Anforderungen der Gemeinde an das zu beantragende Vorhaben sowie der Ablauf des Genehmigungsverfahrens dargestellt. Die Leitlinie soll allgemein zugänglich gemacht werden, um den Ablauf des Antragsverfahrens zu vereinfachen und zu beschleunigen, damit das Ziel der im Vergleich zur Aufstellung von Bebauungsplänen schnelleren Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum erreicht werden kann.

Die Vorberatung des Entwurfs der Richtlinie im Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität soll die Möglichkeit eröffnen, die kommunalen Ziele beim Umgang und der Anwendung der Bauturbo-Regelungen zu diskutieren und gegebenenfalls zu konkretisieren oder zu korrigieren.

Die Verabschiedung der Richtlinie ist für die Gemeinderatssitzung am 27. Juli 2026 vorgesehen.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt den Entwurf der Richtlinie zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat die Beschlussfassung unter Berücksichtigung der Diskussionsergebnisse.

### **Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>

### **Anlagen:**

Entwurf 2026\_06\_10 Richtlinie