Gemeinde Kranzberg

Landkreis Freising

Leitlinien zur Anwendung des Wohnungsbauturbos in der Gemeinde Kranzberg

Präambel

Der Gesetzgeber schafft mit der Einführung des § 246e BauGB die Möglichkeit, die Genehmigungsfähigkeit von Wohnbauvorhaben zu beschleunigen bzw. zu erleichtern. Der Gemeinderat Kranzberg hat sich im Rahmen einer Klausurtagung mit den Chancen, Risiken und Möglichkeiten des Bauturbos intensiv befasst und auseinandergesetzt. Die Mitglieder des Gemeinderats möchten den Wohnungsbauturbo in bestimmten Fällen anwenden um das Ziel eines beschleunigten und vereinfachten Wohnungsbaus zu erfüllen. Die Vorhaben müssen im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen einhergehen. Zur besseren Behandlung gibt sich der Gemeinderat folgende Leitlinien, mit dem Hinweis, dass jedermann gemäß des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Art. 3 GG gleichbehandelt wird und niemand einen Anspruch auf die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB, jeweils in Verbindung mit § 36a BauGB hat.

A. Grundlagen

Die Anwendung des „Bauturbos“ erfolgt insbesondere auf Grundlage der jeweils geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches.

Maßgeblich sind insbesondere:

- § 1 BauGB – nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Abwägung,
- § 2 Abs. 1 BauGB – kommunale Planungshoheit,
- § 30 BauGB – Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- § 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans,
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichungen vom Einfügegebot bei Wohngebäuden,
- § 35 BauGB – Vorhaben im Außenbereich,
- § 36a BauGB – gemeindliche Zustimmung,
- § 246e BauGB – Sonderregelungen zur Zulassung von Wohnungsbauvorhaben.

Die gemeindliche Zustimmung ersetzt ausdrücklich nicht die erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung oder sonstige erforderliche Genehmigungen und Fachprüfungen.

B. Grundsätze der gemeindlichen Entscheidung

1. Einzelfallentscheidung

Jedes Vorhaben wird unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und der Auswirkungen auf das jeweilige Baugebiet bzw. den jeweiligen Siedlungsbereich geprüft.

Die Gemeinde Kranzberg prüft insbesondere:

- die städtebauliche Verträglichkeit,
- die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- die nachbarlichen Interessen,

- die vorhandene Infrastruktur,
- die verkehrliche Erschließung,
- Umwelt-, Natur- und Klimaschutzbelange,
- die Auswirkungen auf bestehende Nutzungen,
- die Ziele der Gemeindeentwicklung sowie
- gegebenenfalls bestehende kommunale Planungsabsichten.

2. Kein Anspruch auf Zustimmung

Die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen allein begründet keinen Anspruch auf eine positive gemeindliche Zustimmung.

Die Gemeinde Kranzberg kann ihre Zustimmung insbesondere versagen, wenn das Vorhaben

- zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führt,
- eine erhebliche Gefügestörung verursacht,
- schutzwürdige nachbarliche Belange erheblich beeinträchtigt,
- bestehende städtebauliche Entwicklungsziele beeinträchtigt,
- Umwelt-, Natur- und Klimaschutzbelange gefährdet sind,
- zu einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur führt oder
- wesentliche öffentliche Belange beeinträchtigt.

3. Vorherige Abstimmung

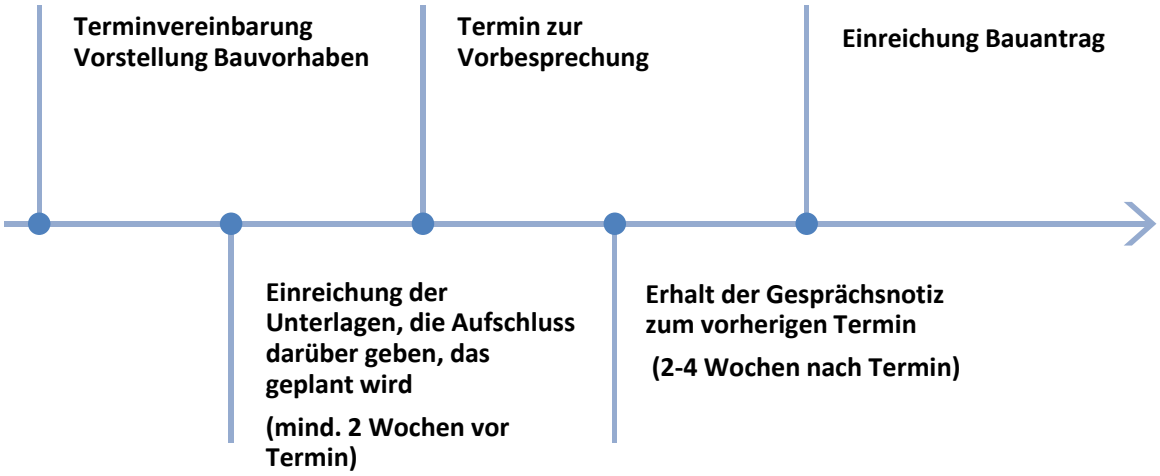


Abbildung 1: zeitlicher Ablauf der notwendigen Vorbesprechung

Es ist notwendig, bereits vor Einreichung eines förmlichen Bauantrags Kontakt mit der Gemeinde Kranzberg – Bauverwaltung - aufzunehmen.

Im Rahmen einer frühzeitigen Abstimmung soll insbesondere geklärt werden,

- welche Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht vorgesehen sind,
- welche Unterlagen und Gutachten (z. B. Grünordnungsplan) erforderlich sind und
- ob aus Sicht der Gemeinde eine grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit bestehen kann.

Eine Vorabstimmung stellt keine verbindliche Zusage der gemeindlichen Zustimmung dar, allerdings erfolgt eine Zustimmung nach § 36a BauGB durch den Gemeinderat **nur** bei vorheriger Abstimmung und Vorstellung des Bauvorhabens (vor Einreichung des Bauantrags) mit der Gemeindeverwaltung unter Beachtung des in Abbildung 1 dargestellten zeitlichen Ablaufs.

C. Allgemeine städtebauliche Leitlinien

Grundstücke bzw. Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der nach 2016 in Kraft getreten ist, werden im Bauturbo nicht berücksichtigt.

Das gemeindliche Ortsrecht wie die Stellplatzssatzung und Abstandsflächensatzung sind zwingend einzuhalten.

Unabhängig von der jeweiligen Checkliste gelten folgende Grundsätze:

1. Städtebauliches Einfügen und Ortsbild

Das Vorhaben soll sich hinsichtlich

- Gebäudegröße,
- Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe),
- Geschossigkeit,
- Baukörper,
- Stellung auf dem Grundstück und
- Freiraumgestaltung
- Baulinie

in die jeweilige städtebauliche Situation einfügen.

Insbesondere darf das Vorhaben keine städtebauliche Dominanz entwickeln, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder des Gebietscharakters führt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Beurteilung sind die prägenden Verhältnisse der näheren Umgebung bzw. die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zu berücksichtigen.

Dabei sind insbesondere zu prüfen:

- Grundfläche und Grundstücksausnutzung,
- Gebäudehöhe,
- Geschossigkeit,
- Grundflächenzahl bzw. vergleichbare Ausnutzungskennwerte,
- Gebäudelänge und Gebäudekubatur,
- Verhältnis von bebauter und unbebauter Grundstücksfläche.

Eine erhebliche Überschreitung des in der Umgebung üblichen Maßes der baulichen Nutzung soll grundsätzlich vermieden werden.

3. Gebietserhaltung

Die Wesensart des jeweiligen Gebiets darf durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert werden.

Insbesondere sind

- die Art der baulichen Nutzung,
- vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen,
- bestehende Nutzungskonflikte und
- der Gebietserhaltungsanspruch

zu berücksichtigen.

4. Schutz bestimmter Flächen

Folgende Flächen unterliegen besonderem Schutz und werden nur in Ausnahmefällen im Rahmen des Bauturbos angewandt:

- Überschwemmungsgebiet
- Erholungsflächen
- Freizeitflächen
- Flächen im Außenbereich

D. Infrastruktur und Erschließung

Eine gesicherte Erschließung ist grundlegende Voraussetzung für eine positive gemeindliche Entscheidung. Liegen keine Leitungsrechte, Wegerechte oder Dienstbarkeiten für eine gesicherte Erschließung vor, erfolgt keine Zustimmungserteilung nach §36a BauGB.

1. Wasserversorgung

Es sind Nachweise der zuständigen Versorgungsunternehmen vorzulegen, dass die Versorgung des Vorhabens gewährleistet werden kann.

2. Abwasser

Für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist nachzuweisen, dass die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur ausreichend leistungsfähig ist.

Hierzu ist ggf. eine überschlägige Bemessung des vorhandenen Abwasserkanals vorzulegen.

3. Niederschlagswasser

Bei intensiver Flächenversiegelung ist ein

- Versickerungsgutachten oder
- Überflutungsnachweis

vorzulegen.

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch geeignete Planunterlagen bzw. Nachweise darzustellen. Eine Zustimmung soll nicht erteilt werden, wenn durch das Vorhaben eine nicht vertretbare Überlastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur entsteht.

5. Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen der jeweiligen Fachprüfung sicherzustellen. Auch die Aufstellflächen für die Feuerwehr und der vorbeugende Brandschutz sind vom zuständigen Planer zu prüfen.

E. Stellplätze und ruhender Verkehr

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums darf nicht zu einer dauerhaften Überlastung des öffentlichen Straßenraums führen.

Daher sind die Anforderungen der jeweils geltenden kommunalen Stellplatzregelungen einzuhalten.

Bei größeren oder städtebaulich besonders relevanten Vorhaben kann die Gemeinde die Herstellung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Stellplätze durch einen städtebaulichen Vertrag absichern.

Insbesondere bei

- Mehrfamilienhäusern,
- größeren Nachverdichtungen,
- Aufstockungen mit mehreren zusätzlichen Wohneinheiten und
- Umnutzungen

ist die Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr besonders zu prüfen.

F. Nachbarliche Interessen

Die Interessen der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft sind bei der Entscheidung angemessen zu berücksichtigen.

Der Antragsteller soll insbesondere bei Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke frühzeitig das Gespräch mit den betroffenen Nachbarn suchen.

Eine schriftliche Zustimmung unmittelbar betroffener Nachbarn kann bei städtebaulich oder nachbarrechtlich konfliktträchtigen Vorhaben als positiver Belang berücksichtigt werden.

Die Zustimmung eines Nachbarn ersetzt jedoch nicht die Prüfung öffentlich-rechtlicher Anforderungen.

Ein Konflikt im Hinblick auf Immissionen mit Bestandsanlagen der Landwirtschaft, Gewerbe, Kindertagesstätten, Spielplätzen, Kirchen oder Sportstätten sind zu vermeiden und im Rahmen des städtebaulichen Vertrags besonders zu erwähnen. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.

G. Umwelt-, Klima- und Artenschutz

Umwelt- und Klimaschutz sind bei allen drei Checklisten zu berücksichtigen.

Eine Zustimmung kommt nicht in Betracht, wenn unüberwindbare naturschutz-, artenschutz- oder sonstige umweltrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

1. Versiegelung

Zufahrten, Stellplätze und Nebenflächen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden. Oberflächenabfluss auf öffentlichen Grund und Nachbarflächen sind durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Insbesondere sind geeignete Materialien wie

- wasserdurchlässiges Pflaster,
- Rinne am Übergang Privatgrund/öffentlicher Grund,
- Breitfugenpflaster oder
- Rasengittersteine

zu bevorzugen.

Die erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

2. Grünflächen und Bäume

Bestehende erhaltenswerte Bäume sollen möglichst erhalten werden. Notwendige Eingriffe sind in den Planunterlagen darzustellen. Die Grundstücksbegrünung soll überwiegend mit standortgerechten und möglichst heimischen Pflanzen erfolgen. Im Außenbereich ist zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Eingrünung des Vorhabens ein Grünordnungsplan notwendig.

3. Klimaanpassung

Bei größeren Vorhaben sollen insbesondere berücksichtigt werden:

- Verschattung,
- Begrünung,
- Regenwasserrückhaltung,
- wasserdurchlässige Flächen,
- Erhalt von Bäumen,
- Vermeidung unnötiger Versiegelung,
- energieeffiziente Bauweise und
- Nutzung erneuerbarer Energien.

4. Hochwasserschutz und Erhalt von Retentionsflächen

Der Hochwasserschutz und die Retentionsflächen sind besonders zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in gefährdeten Bereichen sind vom Antragsteller entsprechende Gutachten vorzulegen, um eine Gefährdung durch Hochwasser/Starkregen frühzeitig zu erkennen und die Gefahr zu minimieren und mit dem WWA abzustimmen.

H. Städtebaulicher Vertrag

Soweit zur Absicherung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich, wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Ein städtebaulicher Vertrag soll insbesondere bei Vorhaben eingesetzt werden, bei denen die Gemeinde zusätzliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers absichern muss.

Der Vertrag kann insbesondere regeln:

- Stellplätze,
- Erschließungsmaßnahmen,
- Kostenübernahme,
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen,
- ökologische Maßnahmen,
- Begrünungsmaßnahmen,
- Regenwassermanagement,
- gestalterische Anforderungen,
- Verpflichtungen zur Wohnraumschaffung,
- Bauverpflichtung (nach Ablauf der 4 Jahre erfolgt keine Verlängerung, d. h. Baubeginn innerhalb von 2 Jahren zwingend notwendig),
- dingliche Sicherungen sowie
- sonstige städtebaulich erforderliche Verpflichtungen.

Soweit ein städtebaulicher Vertrag als Voraussetzung für die gemeindliche Zustimmung erforderlich ist, ist die Bereitschaft zum Abschluss des Vertrages bereits mit den Antragsunterlagen schriftlich zu erklären.

I. Wohnraumpolitische Zielsetzungen

Die Gemeinde Kranzberg bewertet Vorhaben nur positiv, die einen nachgewiesenen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen und bedarfsgerechten Wohnraums leisten.

Positiv berücksichtigt werden insbesondere:

- zusätzliche Wohneinheiten,
- Nutzung bestehender Bausubstanz,
- Umnutzung von Leerständen,
- kleinere Wohnungen,
- barrierearme oder barrierefreie Wohnungen,
- Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen,
- generationenübergreifende Wohnformen,
- flächensparende Wohnformen und
- eine sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung.

Bei größeren Wohnbauvorhaben soll geprüft werden, ob ein angemessener Anteil an gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum realisiert werden kann.

Eine konkrete Quote kann bei Bedarf durch einen gesonderten kommunalen Beschluss oder eine entsprechende wohnungspolitische Regelung festgelegt werden.

J. Erforderliche Antragsunterlagen

Zur frühzeitigen Prüfung der grundsätzlichen Zustimmungsfähigkeit sollen insbesondere folgende Unterlagen vorgelegt werden:

- ✓ Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens,
- ✓ Grundrisse und Ansichten,
- ✓ Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten,
- ✓ Angaben zu sonstigen Nutzungen,
- ✓ Angaben zur Grundfläche,
- ✓ Angaben zur Geschossfläche,
- ✓ Angaben zu GRZ/GFZ bzw. vergleichbaren Kennwerten,
- ✓ Angaben zu Gebäudehöhe und Geschossigkeit,
- ✓ Darstellung der Grundstücks- und Freiraumgestaltung,
- ✓ Stellplatzplan
- ✓ gegebenenfalls überschlägiger Nachweis der Abwasserentsorgung,
- ✓ gegebenenfalls Versickerungsgutachten bzw. Überflutungsnachweis,
- ✓ gegebenenfalls Schallschutzgutachten bzw. Schallprognose,
- ✓ gegebenenfalls naturschutzfachliche Unterlagen,
- ✓ gegebenenfalls Nachweis zur Löschwasserversorgung,
- ✓ Erklärung zur Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, soweit erforderlich.

Bei Vorhaben im Außenbereich sind die naturschutzrechtlichen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen besonders nachzuweisen.

K. Ausschluss- und Versagungskriterien

Eine gemeindliche Zustimmung soll insbesondere nicht erteilt werden, wenn

- die erforderliche Erschließung nicht gesichert ist,
- wesentliche öffentliche Belange entgegenstehen,
- unüberwindbare naturschutz- oder artenschutzrechtliche Konflikte bestehen,
- das Vorhaben zu einer erheblichen städtebaulichen Gefügestörung führt,
- eine erhebliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Nachbarinteressen zu erwarten ist,
- bestehende Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe durch eine neue Wohnnutzung unvertretbaren Konflikten ausgesetzt würden,
- Baulücken entstehen,
- Bebauungsplan-Aufstellung/Bauleitplanverfahren sinnvoller ist
- Bauvorhaben in Hochwasserschutz-Flächen (HQ), sturzflutgefährdete Flächen ist,
- Vorhaben im Außenbereich zu einer Fingerbildung bzw. Bürgermeisternase führt,

- eine unerwünschte oder städtebaulich ungeordnete Entwicklung des Baugebiets zu erwarten ist,
- das Vorhaben im Außenbereich zu einer unerwünschten Zersiedelung führt,
- wesentliche kommunale Planungsziele entgegenstehen oder
- erforderliche Nachweise trotz Aufforderung nicht vollständig vorgelegt werden.

L. Gewichtung der Kriterien

Bei der Prüfung wird zwischen zwingenden Voraussetzungen, besonderen städtebaulichen Prüfkriterien und positiven Qualitätskriterien unterschieden.

1. Zwingende Voraussetzungen

Diese Voraussetzungen müssen grundsätzlich erfüllt sein:

- gesicherte Erschließung,
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen,
- Einhaltung der einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen,
- ausreichende Antragsunterlagen,
- städtebauliche Vertretbarkeit,
- keine unvertretbare Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen.

2. Besondere Prüfkriterien

Diese Kriterien sind im jeweiligen Prüfpfad besonders zu bewerten:

- Gefügestörung,
- Gebietscharakter,
- Einfügen in die Umgebung,
- Alter und Zielsetzung eines Bebauungsplans,
- Siedlungszusammenhang,
- bestehende Gewerbenutzungen und Landwirtschaft,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Infrastrukturbelastung.

3. Positive Qualitätskriterien

Positiv bewertet werden insbesondere:

- Innenentwicklung,
- Nachverdichtung,
- Nutzung von Leerständen,
- Erhalt bestehender Bausubstanz,
- Barrierearmer/barrierefreier Wohnraum,
- Begrünung,
- Regenwasserrückhaltung und
- sozial ausgewogene Wohnformen.

M. Schlussbestimmungen

Die vorliegenden Leitlinien dienen als verwaltungsinterne Grundlage für die Prüfung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB.

Sie begründen keinen Anspruch auf Erteilung der gemeindlichen Zustimmung und ersetzen weder die bauaufsichtliche Prüfung noch sonstige erforderliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Fachgutachten.

Die Leitlinien können aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben, gerichtlicher Entscheidungen oder praktischer Erfahrungen fortgeschrieben und angepasst werden.

Vom Gemeinderat Kranzberg in der Sitzung vom 27.10.2026 mehrheitlich beschlossen.

Kranzberg, 28.10.2026

Horneber
Erste Bürgermeisterin