

Beschlussvorlage

SG 3.1.2/0132/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.10.2026	öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbo und zur Überarbeitung der Bebauungspläne**Anlagen:**

Anlage 1 - Empfehlung Bauausschuss vom 21.09.2026 - nicht-öffentlicher TOP 3 - Vorberatung Bauturbo - nicht-öffentliche Anlage

Anlage 2 - Anwendung Bauturbo - Konzept Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München - Entwurfsstand: 30.09.2026

Beschlussvorschlag:

1. Die Empfehlung des Bauausschusses aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 21.09.2026, TOP 4, zur „Vorberatung zu einem Grundsatzbeschluss bezüglich von Kriterien und Entscheidungshilfen wegen des in Kraft gesetzten "Bauturbos" in Bezug auf das Genehmigungs- und der Bauleitplanverfahren; Wiedervorlage zur BA-Sitzung vom 24.11.2025“ (nichtöffentliche Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
Anlage 1 wird Bestandteil des Beschlusses.
2. Es wird der Grundsatzbeschluss gefasst, den Bauturbo auf der Grundlage des Konzeptes des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 30.09.2026 (Anlage 2) anzuwenden.
Neben dem allgemeinen Kapitel 1 (Überblick über die neuen zusätzlichen Bauturbo-Regelungen) und dem allgemeinen Kapitel 2 (Städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde für die Wohnnutzung in den Gartenstadtbereichen) sind Kapitel 3 (Städtebauliche Leitlinien für die Anwendung des Bauturbo), Kapitel 4 (Sonstige Bedingungen für die Anwendung des Bauturbo) und die als Anlagen aufgeführten Bauturbo-Konzepte für die Bebauungspläne Nr. 1 „Großhesselohe“, Nr. 5 „Ortsmitte“, Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“, Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, Nr. 15 „Gartenstadt“ und Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ verbindlich.
Anlage 2 wird Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat zeitnah die Aufstellungsbeschlüsse zunächst zur Überarbeitung der nachfolgend genannten Bebauungspläne vorzulegen:
 - Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“
 - Bebauungsplan Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“
 - Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“
 - Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“
 - Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“
4. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass für die Überarbeitung der Bebauungspläne im Haushaltsjahr 2027 voraussichtlich außerplanmäßige Haushaltsmittel bereitzustellen sind. Die Verwaltung wird über deren Höhe rechtzeitig informieren.

Begründung:

1. Vorangegangene Beratungen in den Gremien

- **Bauausschuss – öffentliche Sitzung - 24.11.2025, TOP 5**
(SG 3.1.2/0081/2025)
Vorberatung zu einem Grundsatzbeschluss wegen des in Kraft gesetzten „Bauturbos“ in Bezug auf das Genehmigungs- und die Bauleitplanverfahren
- **Bauausschuss – nichtöffentliche Sitzung - 21.09.2026, TOP 3**
(SG 3.1.2/0081/2025/1)
Vorberatung zu einem Grundsatzbeschluss bezüglich von Kriterien und Entscheidungshilfen wegen des in Kraft gesetzten "Bauturbos" in Bezug auf das Genehmigungs- und der Bauleitplanverfahren (Wiedervorlage zur BA-Sitzung vom 24.11.2025)
- **Gemeinderat – öffentliche Sitzung - 22.09.2026, TOP 4**
(SG 3.1.2/0126/2026)
Nachprüfungsantrag gem. Art. 32 Abs. 3 Satz 1 GO zu TOP 6 der Bauausschusssitzung vom 27.07.2026 - Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Straße 6 (Fl.-Nr. 128/1) - hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Zustimmung zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB

2. Grundsatzbeschluss über städtebauliche Leitlinien zur Anwendung des Bauturbo

In der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 21.09.2026 wurden ein Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbo und die Herangehensweise zur Überarbeitung der Bebauungspläne (Änderung oder Neuaufrstellung) vorberaten. Hierzu lag der Entwurf eines Konzeptes des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit Entwurfsstand 08.09.2026 vor.

Die zeitlich unbefristeten Regelungen zum Bauturbo (§ 31 Abs. 3 BauGB / § 34 Abs. 3b BauGB / § 36a BauGB) und die zeitlich bis Ende 2030 befristete Regelung (§ 246e BauGB) erlauben Möglichkeiten, Baurecht in Form von „erweiterten Befreiungen“, der „Abweichung vom Einfügungsgebot“, im Rahmen der „Zustimmung der Gemeinde“ und „befristete Sonderregelungen zugunsten des Wohnungsbaus“ zu erteilen. Siehe hierzu **Kapitel 1 des Konzeptentwurfes**.

Besonderheit städtebaulicher Vertrag:

- Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Zustimmung zum Bauturbo die Möglichkeit, zusätzliche Anforderungen in Form von Bedingungen an ein Vorhaben zu stellen. Sie kann hierzu mit dem Vorhabenträger einen **städtebaulichen Vertrag** abschließen, um sicherzustellen, dass Wohnungsbauprojekte mit den öffentlichen Interessen in Einklang stehen. Durch solche Bedingungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen.
- Die vertraglichen Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sind abzusichern, gegebenenfalls auch durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten. Zumindest wäre es wichtig, dass jedenfalls die Bewilligung zur Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit vor der Zustimmungsentscheidung erfolgt, bestenfalls bereits im städtebaulichen Vertrag, der damit aber beurkundungspflichtig wird. Dann hätte die Gemeinde zumindest eine einklagbare Möglichkeit, die Dienstbarkeit eintragen zu lassen.
- Elementar ist, dass ein zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossener städtebaulicher Vertrag nur Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung,

nicht aber Bestandteil der Baugenehmigung selbst ist.

- Da der Inhalt des städtebaulichen Vertrags für das Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Baukontrolle keinerlei Bindungswirkung entfaltet, hat die Gemeinde bei etwaigen Verstößen gegen den städtebaulichen Vertrag nur die Möglichkeit, den Klageweg zu beschreiten. Hinzu kommt, dass die Gemeinde durch diese Rechtsstellung, im Gegensatz zum Landratsamt, über keine bauordnungsrechtlichen Befugnisse (z.B. Betretungsrecht, Anordnung Baueinstellung) verfügt.
- Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sollte ausschließlich im (besonderen) Einzelfall zur Anwendung kommen.
- Nur durch die Änderung oder Neuaufrstellung der Bebauungspläne können die städtebaulichen Ziele der Gemeinde längerfristig bauplanungsrechtlich rechtssicher und in der Umsetzung bauordnungsrechtlicher Baugenehmigungsverfahren mit Einbindung der Bauordnungsbehörde im Vollzug (Bauaufsicht) gesichert werden. Im Ergebnis wird die Anwendung des Bauturbo nur übergangsweise empfohlen, bis die Bebauungspläne überarbeitet sind.

Im Einzelnen wurde im Bauausschuss beschlossen:

- Abgabe einer Beschlussempfehlung an den Gemeinderat zur übergangsweisen Anwendung des Bauturbos aufgrund städtebaulicher Leitlinien und zur Überarbeitung der Bebauungspläne.
Siehe **nichtöffentliche Anlage 1**.
- Abgabe einer Empfehlung an den Gemeinderat, einen Grundsatzbeschluss über städtebauliche Leitlinien zur Anwendung des Bauturbo nach dem vorliegenden Konzeptentwurf des PV vom 08.09.2026 zu fassen.

Anmerkung Bauverwaltung:

Änderungen Entwurfsstand 30.09.2026 gegenüber Entwurfsstand 08.09.2026:

- Gegenüber dem Entwurfsstand 08.09.2026 wurde seitens der Verwaltung nach der Sitzung hinter Ziffer 4h ein zusätzlicher Punkt „Regelungen der gemeindlichen Einfriedungssatzung“ ergänzt.
- Im Bauturbokonzept „Ortsmitte“ wurde eine grundstücksbezogene Passage inkl. dem „Vorschlag 1“ gestrichen. Der „Vorschlag 2“ wurde dem blau umrandeten Bereich zugeordnet.

Mit diesen Änderungen wird dem Gemeinderat der Konzeptentwurf zum Stand 30.09.2026 zur Beratung vorgelegt.

Siehe Anlage 2.

3. Überarbeitung der Bebauungspläne

Unter Würdigung der Aspekte aus Ziffer 2 empfiehlt die Verwaltung die **übergangsweise Anwendung des Bauturbo** mit den vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Leitlinien und eine **zeitnahe Überarbeitung der Bebauungspläne**. Siehe hierzu **Kapitel 2 des Konzeptentwurfes**.

Sollte der Gemeinderat dem Verwaltungsvorschlag folgen, so würden zeitnah für die im Konzept genannten Bebauungspläne Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung oder Neuaufrstellung des Bebauungsplanes in den Gemeinderat eingebracht werden. Zur Sicherung der Planung können, wenn Bauvorhaben den Zielstellungen der Gemeinde widersprechen sollten, nach § 15 BauGB ein Baugesuche zurückgestellt und nach § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen werden.

4. Bereitstellung außerplanmäßiger Haushaltsmittel im Haushaltsjahr 2027

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Mittelanmeldung der

Abteilung 3.1 Bauverwaltung für den Haushalt 2027 die Änderung oder Neuaufstellung der Bebauungspläne durch den Bauturbo nicht im Vordergrund stand. Somit sind mit Einbringung der Aufstellungsbeschlüsse und soweit die planmäßig angemeldeten Haushaltsmittel nicht ausreichen, voraussichtlich außerplanmäßige Haushaltsmittel im Haushaltsjahr 2027 zu beantragen.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ch. Eis', with a horizontal line extending to the right.

Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin