



Leitlinien der Gemeinde Andechs zur Anwendung des Wohnungsbauturbo (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 2, 34 Abs. 3b und 246e BauGB)

Vorbemerkung

Diese Leitlinie dient der beschleunigten Bearbeitung von Bauanträgen in der Gemeinde Andechs. Sie wurde entwickelt, um den steigenden Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach schnelleren Genehmigungsverfahren zu adressieren, ohne dabei Qualitätsstandards oder Bürgerbeteiligung zu vernachlässigen.

Die Anwendung erfolgt im Rahmen der geltenden Bauordnung und des Planungsrechts mit den neuen Instrumenten der §§ 31 Abs. 3 BauGB, 34 Abs. 3b BauGB sowie 246e BauGB. Alle gesetzlichen Anforderungen des Fachrechts (z.B. Immissionsschutz, Artenschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz etc.) und bauordnungsrechtliche Bestimmungen bleiben uneingeschränkt bestehen.

Zur Steuerung der Anwendung legt die Gemeinde Andechs Leitlinien fest, um die städtebauliche Entwicklung gezielt zu lenken, eine zeitnahe Umsetzung von Bauvorhaben zu sichern, öffentliche sowie nachbarliche Belange angemessen zu berücksichtigen und ein hohes Maß an Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu gewährleisten.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) für Wohnbauvorhaben kann grundsätzlich nur erteilt werden, sofern die nachfolgenden Leitlinien und Kriterien erfüllt sind. Auch wenn die Kriterien erfüllt sind, kann die Gemeinde Andechs entscheiden, bei städtebaulich besonders komplexen oder bedeutsamen Vorhaben stattdessen ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Ein Anspruch auf Anwendung besteht nicht.

Die Leitlinien sind durch einen Gemeinderatsbeschluss/Beschluss des Bau- und Umweltausschusses anpassbar und können bei Bedarf an veränderte rechtliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen fortgeschrieben werden. Die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte sind bei der Anwendung des Bauturbos verbindlich zu berücksichtigen.

Erläuterungen

1. § 31 Abs. 3 BauGB:

Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit Zustimmung der Gemeinde und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen ermöglicht § 31 Abs. 3 BauGB Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus. Dies umfasst die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum. Ebenso beinhaltet sind Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung; Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung sind nicht ausgeschlossen. Unverändert bleibt die Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sowie den Umweltauswirkungen.

2. § 34 Abs. 3b BauGB:

Änderungen für den unbeplanten Innenbereich und Abweichung vom Einfügungsgebot

Die neuen Regelungen in § 34 Abs. 3b BauGB ermöglichen Abweichungen vom Einfügungsgebot zur Wohnraumschaffung, jedoch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange.

Abweichungen bei Neubau von Wohngebäuden - erleichtert insbesondere Aufstockungen, Bebauung in zweiter Reihe sowie Abweichungen von Maß und Art der Nutzung.



3. § 246e BauGB („Bau-Turbo“)

Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus

§ 246e BauGB gilt bis zum **31.12.2030** und ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässig errichteter Gebäude zur Schaffung oder Reaktivierung von Wohnraum sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen zu Wohnzwecken unter Würdigung nachbarlicher Interessen sowie öffentlichen Belangen.

Dies setzt in jedem Fall die **Zustimmung der Gemeinde** nach § 36a BauGB voraus. Im Außenbereich ist § 246e BauGB nur für Vorhaben zulässig, die im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Bereichen stehen, dieser ist im Einzelfall zu prüfen und regelmäßig bei Entfernungen über 100 m zu verneinen. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen sind zu beachten. Der Wohnungsbauturbo ergänzt die Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht.

4. § 36a BauGB

Zustimmung der Gemeinde

§ 36a BauGB führt eine neue gemeindliche Zustimmung für bestimmte Bauvorhaben ein, die stärker ist als das bisherige Einvernehmen. Voraussetzung für die Zustimmung ist, dass das Bauvorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht. Die Gemeinde kann die Zustimmung ohne Rechtsanspruch verweigern, und höhere Behörden können sie nicht ersetzen. Dies stärkt die kommunale Planungshoheit erheblich. Die Zustimmung kann an Bedingungen wie sozialen Wohnungsbau, Barrierefreiheit oder Infrastrukturkosten geknüpft werden. Die Entscheidungsfrist beträgt drei Monate, bei Öffentlichkeitsbeteiligung bis zu vier Monate. Erfolgt keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt. Erfolgt keine Entscheidung innerhalb dieser Frist, gilt die Zustimmung als **versagt/erteilt**.

Die Zustimmung kann an vertragliche Bedingungen gebunden werden (Städtebaulicher Vertrag).

Anwendungsfälle

Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird nur erteilt, wenn das Vorhaben den Vorgaben folgender Städtebaulicher Zielsetzungen der Gemeinde entspricht.

Ist eine Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB nicht innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, wird die Zustimmung durch die Verwaltung zunächst **versagt**.

- Vorhaben entspricht regionalplanerischen Vorgaben
- Vorhaben liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Kategorie (FNP) Wohnen und Gemischte Baufläche; keine Anwendung in gewerblich genutzten Bereichen
- Anwendung nur unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenpläne. Dort hat die Gemeinde für alle Ortsteile der Gemeinde Andechs die langfristige städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung der Bürger festgelegt.
- Die Anwendung des Bauturbos findet grds. für die Entwicklung von bis zu maximal 5 Bauparzellen Anwendung. Das Hauptaugenmerk liegt auf Wohnungsbau.
- Im Außenbereich wird die Zustimmung nur dann erteilt, wenn es sich um eine organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs handelt. Die Gemeinde behält sich vor, die Zustimmung von der Entwicklung einer größeren Fläche abhängig zu machen.
- Kenngrößen für eine maximale Verdichtung orientieren sich an den gemeindlichen Rahmenplänen
- Der/ die Vorhabenträger*in weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach.
- Die Gemeinde kann einzelne Bauturbo-Anträge unter Berücksichtigung der Kriterien (u. a. Innen- vor Außenentwicklung) zum Anlass nehmen, für den Bereich des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele ein Entwicklungskonzept zu entwickeln bzw. ein Planungsbüro damit zu beauftragen. Diese Kosten werden auf die Grundstückseigentümer übertragen.
- Ausreichende Erschließung muss gesichert sein und kann ggf. durch einen städtebaulichen Vertrag nachgewiesen werden.



Negativkatalog

Die Instrumente der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB sind auf folgende Fallkonstruktionen grundsätzlich **nicht** anwendbar:

1. **Komplexe Bauvorhaben**, bei denen offensichtlich ist, dass erhebliche private und öffentliche Belange betroffen sind, sollen weiterhin in einem Bauleitplanverfahren abgewickelt werden
2. **Sensible Standorte**
 - Erhebliche Betroffenheit von Denkmälern
 - Wasserschutzgebiete
 - Natur- und Landschaftsschutzgebiete; hochwertige Flächen in Bezug auf den Artenschutz
 - Bei Hochwassergefährdeten Bereichen, ist die Sturzflut-Kartierung zu berücksichtigen
3. **Rechtlich komplexe Fälle**
 - Bauvorhaben mit erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfung
 - Bauvorhaben mit erkennbarem interkommunalen Abstimmungsbedarf
 - Vorhaben mit erheblichen Nachbarschaftskonflikten
 - Keine Vorhaben, die nicht erschlossen sind – außer der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung vollständig auf eigene Kosten durchzuführen (drohende Erschließungspflicht)
 - Keine Anwendung bei Anträgen auf Vorbescheid
 - Für Vorhaben, die im Geltungsbereich eines bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, ist eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ausgeschlossen.
4. **Technisch anspruchsvolle Projekte**
 - Experimentelle Bauweise
 - Sonderkonstruktionen
 - Gebäude mit besonderen Sicherheitsanforderungen

Städtebauliche Vorgaben durch Vertrag

Die Zustimmung erfolgt im Regelfall nur durch Absicherung über Städtebauliche Verträge, deren Inhalt sich am Einzelfall an der Grundstückssituation orientiert sowie an den Städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Vertragliche Bindungen können u.a. Folgende sein:

- Kostenübernahme (z.B. Gutachten, Erschließung, Beratungsleistungen der Gemeinde...)
- Die Gemeinde kann die Beratung durch ein Planungsbüro in Anspruch nehmen und die Kosten auf die Antragsteller/Grundstückseigentümer umlegen.
- Regelungen von Bauverpflichtung (sonst Verzicht auf Baugenehmigung und/oder Ankaufsrecht)
- Umsetzungsfrist
- Sicherung bezahlbaren Wohnraums auf der Grundlage des Grundsatzbeschluss zur Beschaffung bezahlbaren Wohnraums vom 13.08.2024 der Gemeinde Andechs; ggfs. Einheimischenbindungen, Absicherung möglich über (preislimitiertes) Ankaufs-/Vorkaufsrecht ggf. zugunsten eines Dritten, Mehrwertabschöpfungsklausel
- Sicherung städtebaulicher Qualität und Infrastrukturverträglichkeit
- Rücktritts-, Widerrufs- und Rückfallklausel zur Absicherung vertraglicher Bindungen
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, Art und Gestaltung der Bebauung, zur Einführung in das bestehende städtebauliche Umfeld sowie Einhaltung gestalterischer Vorgaben festzulegen
- Erschließungsvereinbarung und Stellplatzregelung (Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs)
- Immissionsschutzmaßnahmen / Grün- und Freiflächen / ökologische Ausgleichsflächen
- Ausschluss von Ferienwohnungen, Hauptwohnsitzverpflichtung, Absicherung über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit
- Vereinbarungen zur konkreten Ausgestaltung des Vorhabens (Gestaltung)
- Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde zur Sicherung von naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Bei größeren Vorhaben Folgekostenvereinbarungen für Infrastruktureinrichtungen



Verfahren

- Zwingend und Voraussetzung für eine Zustimmung nach § 36a BauGB: Vorabstimmung des Bauvorhabens mit der gemeindlichen Bauverwaltung.
- Ist eine Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB nicht innerhalb der gesetzlichen Frist möglich, wird die Zustimmung durch die Verwaltung zunächst **versagt**.
- Entscheidung entsprechend der Geschäftsordnung der Gemeinde Andechs
- Interne Dokumentation und regelmäßige Auswertung der Anwendung.
- Möglichkeit zur Nachsteuerung bei Fehlentwicklung (u. a. Fortschreibung).
- Abweichungen von den hier genannten Leitlinien und Kriterien aus städtebaulichen Erwägungen bedürfen eines eigenständigen Beschlusses durch den Gemeinderat oder zuständigen Ausschusses der Gemeinde Andechs.

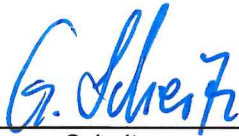
Befristung und Fortschreibung

- Die Anwendung des § 246e BauGB (Wohnungsbauturbo) ist zeitlich befristet.
- Anwendung erfolgt zurückhaltend, kontrolliert und bedarfsgerecht.
- Regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Leitlinien.

Inkrafttreten

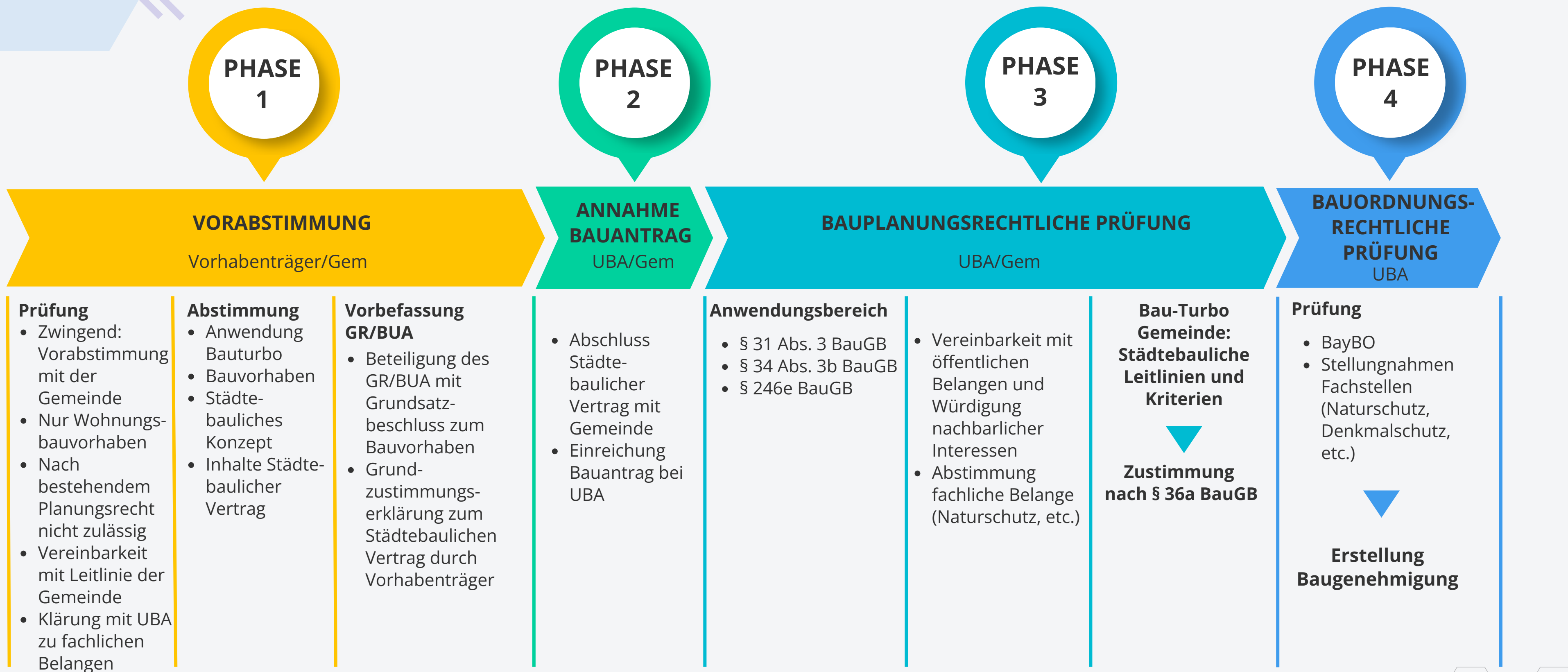
Diese Leitlinie gilt ab 15.10.2026 und wird **regelmäßig** überprüft und bei Bedarf angepasst.

Gemeinde Andechs, den 14.10.2026



Georg Scheitz
Erster Bürgermeister

Übersicht Prüfung Bauturbo



Bauturbo Prüfung

Erläuterung zum Schaubild

PHASE 1

Vorabstimmung

1. Prüfung durch Vorhabenträger

- Frühzeitige Klärung, bevor formeller Antrag gestellt wird:
- Handelt es sich um Wohnungsbauvorhaben?
 - Vorhaben planungsrechtlich ohne Anwendung Bau-Turbo in Bebauungsplan, im nicht beplanten Innenbereich oder im Außenbereich unzulässig?
 - Klärung mit UBA zu fachlichen Belangen (erhebliche Umweltauswirkungen etc.?)

2. Abstimmung mit Gemeinde

- Vor Einreichung Bauantrag
- Prüfung, ob Bau-Turbo angewendet werden kann
 - Prüfung Bauvorhaben
 - Städtebauliches Konzept notwendig?
 - Abstimmung der Inhalte eines Städtebaulichen Vertrages

3. Vorbefassung des GR/BUA

- Beteiligung GR/BUA mit Grundsatzbeschluss zum Bauvorhaben
- Grundzustimmungserklärung zum Städtebaulichen Vertrag durch Vorhabenträger

PHASE 2

Bauantragstellung und Städtebaulicher Vertrag

1. Städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abschließen

2. Bauantrag bei UBA einreichen

- UBA nimmt Antrag formal an

PHASE 3

Bauplanungsrechtliche Prüfung durch UBA und Gemeinde

- Formelle Prüfung, Anwendung Bau-Turbo und Erfüllung Leitlinien und Kriterien
- Abschließende Prüfung, ob mögliches städteb. Konzept Vorstellungen der Gemeinde entspricht
- Abschließende Prüfung, welche Grundlage für Vorhaben zur Anwendung kommt (§ 34 Abs. 3b / § 246e / § 31 Abs. 3 BauGB)
- Prüfung, ob Vorhaben mit öffentl. Belangen vereinbar ist und nachbarliche Interessen gewürdigt werden
- Prüfung, fachliche Belange (Naturschutz, Immissionsschutz, etc.)
- Bauplanungsrechtl. Prüfung, ob Leitlinien der Gemeinde erfüllt sind
- Prüfung, ob Zustimmung nach § 36a BauGB durch GR/BUA erteilt werden kann

PHASE 4

Bauordnungsrechtliche Prüfung durch UBA

1. Prüfung durch UBA

2. Prüfung der Fachstellen

- u. a. Vorgaben der BayBO, Stellungnahmen Fachstellen (Naturschutz, Denkmalschutz, etc.)

Ergebnis:

Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird die **Baugenehmigung** durch die **UBA erteilt!**