



Ehekirchen, 22.04.2026

## BAUTURBO ORIENTIERUNGSRAHMEN

### Präambel

*Nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie zur Verfolgung der Vorstellungen des Gemeinderates bei der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, gibt sich der Gemeinderat mit dieser Vorlage einen eigenständigen Orientierungsrahmen für zustimmungspflichtige Vorhaben. Dieser Orientierungsrahmen ersetzt jedoch nicht die Einzelfallprüfung. Vielmehr trifft die Gemeinde ihre Entscheidung in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte.*

*Für die Zustimmung sind mithin die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ehekirchen und die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entscheidend. Die städtebauliche Entwicklung ist nachhaltig, zukunftsfähig und sozial verträglich umzusetzen. Die nachfolgenden städtebaulichen Kriterien sollen den Orientierungsrahmen bilden, der die Grundlage für die Entscheidung über die Zustimmung zu Bauvorhaben darstellen wird.*

### Grundvoraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens durch die Gemeinde:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung findet nur unter drei Voraussetzungen Anwendung:

1. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches dem Wohnungsbau dient.
2. Das Vorhaben darf sich nicht in einem Gewerbe- oder Industriegebiet befinden.
3. es handelt sich um maximal eine Bauparzelle/einen Bauplatz mit einem maximalen Flächenmaß von 1.500 m<sup>2</sup> (Werden diese Vorgaben überschritten muss ggf. ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden).
4. Es wird ein Verwaltungskostenersatz von den jeweiligen Antragstellern erhoben. Die Abrechnung erfolgt anhand der tatsächlich angefallenen Arbeitsstunden der Sachbearbeiter und den jeweiligen vom Finanzministerium festgelegten Personalvollkosten. Ebenfalls werden neben Kosten der Verwaltung auch Kosten Dritter für etwaige Planungen, Expertisen, Gutachten und für die Erstellung städtebaulicher Verträge von den jeweiligen Antragstellern erhoben. Die Kostentragung ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

## **Städtebauliche Anforderungen, die für eine Zustimmung zu Fällen des Bauturbos erfüllt sein müssen (Kriterienkatalog/Orientierungsrahmen):**

### **Die Zustimmung zu Fällen des Bauturbos erfolgt**

- 1. bezogen auf § 34 Abs. 3b BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), z. B. bei Art und Maß, Bauweise und überbauten Flächen, wenn**
  - a) vor Antragstellung eine Bauberatung durch die Gemeinde stattgefunden hat und vollständige Antragsunterlagen vorliegen, die eine umfassende Prüfung ermöglichen (analog Unterlagen wie im Baugenehmigungsverfahren).
  - b) eine Bauverpflichtung von 3 Jahren eingehalten wird.  
Das Bauvorhaben muss innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Ausführung begonnen werden. Eine Zustimmung zur Verlängerung einer Baugenehmigung im sog. Bauturbo wird nicht in Aussicht gestellt ebenso auch nicht, wenn das Bauvorhaben im Bauturbo nach Erlöschen der Baugenehmigung erneut beantragt wird.
  - c) die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden.  
Nachbarschützende Normen (insb. Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme, nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan) gelten unverändert weiter.
  - d) die Erschließung gesichert ist.  
Es ist eine im Wesentlichen gesicherte Erschließung analog § 30 BauGB zum Entscheidungszeitpunkt erforderlich (Zufahrt, Wasser/Abwasser, Energie, Löschwasser).
  - e) ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.
  - f) sichergestellt ist, dass keine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.
  - g) eine Bebauung unmittelbar in erster Reihe an der Erschließungsstraße stattfindet.
  - h) Eine Zustimmung im Falle einer untergeordneten Mischnutzung erfolgt grundsätzlich nicht. Ebenfalls erfolgt grundsätzlich keine Zustimmung den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, bzw. für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor in begründeten Fällen individuelle Einzelfallentscheidungen (Ausnahmen) zu treffen, wobei grundsätzlich und mindestens die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten werden müssen und die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, bzw. für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner, bzw. der Versorgung des Gebiets dienen.

## **2. bezogen auf § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) und § 246e BauGB wenn**

- a) vor Antragstellung eine Bauberatung durch die Gemeinde stattgefunden hat und vollständige Antragsunterlagen vorliegen, die eine umfassende Prüfung ermöglichen (analog Unterlagen wie im Baugenehmigungsverfahren).
- b) eine Bauverpflichtung von 3 Jahren eingehalten wird.  
Das Bauvorhaben muss innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Ausführung begonnen werden. Eine Zustimmung zur Verlängerung einer Baugenehmigung im sog. Bauturbo wird nicht in Aussicht gestellt ebenso auch nicht wenn das Bauvorhaben im Bauturbo nach Erlöschen der Baugenehmigung erneut beantragt wird.
- c) die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden.  
Nachbarschützende Normen (insb. Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme, nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan) gelten unverändert weiter.
- d) die Erschließung gesichert ist.  
Es ist eine im Wesentlichen gesicherte Erschließung analog § 30 BauGB zum Entscheidungszeitpunkt erforderlich (Zufahrt, Wasser/Abwasser, Energie, Löschwasser).
- e) ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.
- f) sichergestellt ist, dass keine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.
- g) eine Bebauung unmittelbar in erster Reihe an der Erschließungsstraße stattfindet.
- h) eine nahtlose Anbindung an die bestehende Bebauung bei Grundstücken mit Baurecht (Innenbereich, nicht aber bei sogenannten Splittersiedlungen) gegeben ist und auch keine trennende Wirkung vorliegt (Z. B. Bundesstraße oder Bahnlinie) oder keine anderen Nutzungen vorliegen (z. B. Wald).
- i) keine Baulücken entstehen.
- j) eine Ortsabrundung auch durch eine Bauleitplanung möglich wäre.
- k) der Innenbereich vor dem Außenbereich priorisiert wird.  
Der Antragsteller muss nachweisen (durch schriftliche Erklärung), dass er über kein geeignetes Baugrundstück im Innenbereich verfügt. Die Gemeinde entscheidet dann im Einzelfall ob der Bauwerber über ein geeignetes Baugrundstück im Innenbereich verfügt oder nicht.
- l) eine Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung stattfindet.  
Das Bauvorhaben soll sich in die Bebauung der Umgebung weitgehend einfügen. Hierzu erfolgt eine Einzelfallprüfung durch die Gemeinde.
- m) Eine Zustimmung im Falle einer untergeordneten Mischnutzung erfolgt grundsätzlich nicht. Ebenfalls erfolgt grundsätzlich keine Zustimmung den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, bzw. für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor in begründeten Fällen individuelle Einzelfallentscheidungen (Ausnahmen) zu treffen, wobei grundsätzlich und mindestens die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, bzw. für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner, bzw. der Versorgung des Gebiets dienen müssen.

## Keine Zustimmung zu Fällen des Baturbos erfolgt

### 3. bezogen auf § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen) und § 246e BauGB grundsätzlich nicht.

*Dies wird damit begründet, dass in einem Gebiet mit einer Bauleitplanung (Bebauungsplan) dem städtebaulichen Willen und der Entwicklung der Gemeinde in den entsprechenden Festsetzungen in einem Bauleitplan Rechnung getragen würde.*

*Die Gemeinde behält sich jedoch vor, in begründeten Fällen bezogen auf § 31 Abs. 3 BauGB individuelle Einzelfallentscheidungen (Ausnahmen) zu treffen, sofern die Gemeinde feststellt, dass bei dann einschlägigen Bauleitplänen die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind, wie beispielsweise hinsichtlich einer energetischen Bauweise oder dem Umbau vorhandener Bausubstanz.*

#### Bei Ausnahmen erfolgt eine Zustimmung in den Fällen des Baturbos erfolgt, wenn

- a) vor Antragstellung eine Bauberatung durch die Gemeinde stattgefunden hat und vollständige Antragsunterlagen vorliegen, die eine umfassende Prüfung ermöglichen (analog Unterlagen wie im Baugenehmigungsverfahren).
- b) eine Bauverpflichtung von 3 Jahren eingehalten wird.  
Das Bauvorhaben muss innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Ausführung begonnen werden. Eine Zustimmung zur Verlängerung einer Baugenehmigung im sog. Baturbo wird nicht in Aussicht gestellt ebenso auch nicht wenn das Bauvorhaben im Baturbo nach Erlöschen der Baugenehmigung erneut beantragt wird.
- c) die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden.  
Nachbarschützende Normen (insb. Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme, nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan) gelten unverändert weiter.
- d) die Erschließung gesichert ist.  
Es ist eine im Wesentlichen gesicherte Erschließung analog § 30 BauGB zum Entscheidungszeitpunkt erforderlich (Zufahrt, Wasser/Abwasser, Energie, Löschwasser).
- e) ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.
- f) sichergestellt ist, dass keine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.
- g) eine Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung stattfindet.  
Das Bauvorhaben soll sich in die Bebauung der Umgebung weitgehend einfügen. Hierzu erfolgt eine Einzelfallprüfung durch die Gemeinde.
- h) Eine Zustimmung im Falle einer untergeordneten Mischnutzung erfolgt grundsätzlich nicht. Ebenfalls erfolgt grundsätzlich keine Zustimmung den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, bzw. für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen. Die Gemeinde behält sich jedoch vor in begründeten Fällen individuelle Einzelfallentscheidungen (Ausnahmen) zu treffen, wobei grundsätzlich und mindestens die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten werden müssen und die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, bzw. für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner, bzw. der Versorgung des Gebiets dienen.