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

1. Instrumente des Bauturbo

- § 31 Abs. 3 BauGB
  Erweiterte Möglichkeiten zur Befreiung von Festsetzungen in einem Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus
- § 34 Abs. 3a und 3b BauGB
  ermöglicht Abweichung vom Einfügegebot in Bereichen ohne Bebauungsplan
- § 36a BauGB
  Zustimmungsregelung für Gemeinden, um die kommunale Planungshoheit zu erhalten.
- § 246e BauGB
  befristetes Sonderbaurecht für Wohnungsbauten ohne Bauleitplanverfahren
  Abweichung von allen Vorschriften des BauGB und der BauNVO möglich, wenn Abweichung unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
  Verlagerung der notwendigen Prüfungen und Nachweise aus dem Bauleitplanverfahren in das Genehmigungsverfahren

2. Zielsetzung und Einordnung

- Die Gemeinde Krailling nutzt § 246e BauGB als **zeitlich befristetes Instrument** zur gezielten Beschleunigung der Schaffung von **bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum**
- Die Anwendung setzt einen **nachvollziehbaren und substanziellen Beitrag zur Wohnraumschaffung** voraus
- Die **landschaftliche, städtebauliche und ökologische Qualität** Kraillings bleibt unberührt
- Die Grundsätze aus dem **ISEK** sollen Beachtung finden
- Der Wohnungsbauturbo **ergänzt die Bauleitplanung**, ersetzt sie jedoch nicht
- Schwarzbauten sollen über den Bauturbo nicht nachträglich legalisiert werden

3. Grundsätze der Anwendung

- Anwendung als **Kann-Regelung ohne Rechtsanspruch**
- **Wahrung der kommunalen Planungshoheit**
- **Sorgfältige Abwägung** aller öffentlichen und privaten Belange
- Schutz der betroffenen **Nachbarschaft**
- Zur pragmatischen Lösung **städtebaulicher Defizite**
- Beseitigung von **Ungleichbehandlung** im Bestand
- **Transparente und politisch kontrollierte Entscheidungsfindungsprozesse**

Stand: 27.10.2026

- Ein Anspruch auf Anwendung besteht nicht
- Die Leitlinien dienen der **einheitlichen, nachvollziehbaren und rechtssicheren Ermessensausübung**

4. Einheitliche Prüfkriterien für die Anwendung

Alle nachfolgenden Kriterien sind zu berücksichtigen und bilden die Grundlage der Abwägung im Einzelfall.

4.1. Vorrang der Innenentwicklung

- Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung
- Priorität für
  - Nachverdichtung
  - Baulückenschließung
  - Sanierungen
  - Aufstockung
  - Erweiterung
  - Umnutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude
- Ziel ist die effiziente Nutzung vorhandener Siedlungsflächen und die Vermeidung zusätzlichen Flächenverbrauchs

4.2. Anwendung im Außenbereich

- Eine Anwendung im Außenbereich kommt nur in eng begrenzten Ausnahmefällen in Betracht, wenn:
  - Das Vorhaben an **bestehende Siedlungsstrukturen** anschließt
  - **Zersiedelung** vermieden wird

4.3. Städtebauliche Verträglichkeit

- Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Orientierung an:
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Gebäudehöhe und Kubatur
  - Körnung und Maßstab der Umgebung
- Würdigung bestehender Bauleitpläne, Flächennutzungspläne und Konzepte insbesondere ISEK
- **Keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

4.4. Infrastruktur und Erschließung

- Ausreichende Erschließung muss gesichert sein
- Keine unzumutbare Mehrbelastung der technischen oder sozialen Infrastruktur

4.5. Schutz von Umwelt, Landschaft und Ortsbild

- Keine Absenkung bestehender Schutzstandards
- Schutz von:
  - Natur und Artenvielfalt

  - Klima und Wasserhaushalt
  - Hochwasserschutz
  - Orts- und Landschaftsbild

4.6. Sozial orientierter Wohnungsbau hat Vorrang

- Vorrang für:
  - Familien
  - Senioren
  - junge Menschen
  - Menschen mit Behinderung
  - ortsgebundene Beschäftigte
- Vorhaben mit überwiegend **hochpreisigem oder renditeorientiertem Wohnungsbau sind nachrangig**
- Auf Wohnraumerweiterungen, die keine neuen Wohnungen schaffen, sondern nur den bloßen Bestand erweitern, wird § 246e BauGB nicht angewendet.

4.7. Schutz gewerblicher Nutzungen und Vermeidung von Nutzungskonflikten

- Bestehende gewerbliche Nutzungen sind zu schützen
- Insbesondere zu vermeiden:
  - Immissionskonflikte
  - Einschränkungen bestehender Betriebe
  - Verdrängung gewerblicher Strukturen
- Verweigerung der Zustimmung nach § 36a BauGB innerhalb festgesetzter oder faktischer Gewerbegebiete

4.8. Soziale und funktionale Anforderungen

- Sicherstellung einer sozial ausgewogenen Durchmischung
- Im Regelfall:
  - mindestens 30 % bezahlbarer / geförderter Wohnraum
  - mindestens 30 % barrierefreie Wohnungen
  - Wenn möglich und sinnvoll Wohnungsbelegungsrechte oder Vorkaufsrechte für die Gemeinde Krailling und soziale Mietpreisbindung
- Die konkrete Ausgestaltung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.
- Um einer Bevorratung oder einer Bodenspekulation entgegenzuwirken, werden Vorbescheide aufgrund des sogenannten Bauturbos von der Verwaltung nur angenommen und bearbeitet, wenn diese eine hinreichende Planungstiefe haben. Dies ist der Fall, wenn die eingereichten Unterlagen mindestens einer Entwurfsplanung gemäß Leistungsphase 3 HOAI entsprechen.

4.9. Klimaanpassung und Nachhaltigkeit

- Nutzung erneuerbarer Energien, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar
- Regenwassermanagement
- Reduzierung der Versiegelung

5. Städtebaulicher Vertrag (Regelfall)

Die Zustimmung erfolgt im Regelfall nur in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag.

Dieser regelt insbesondere:

- Kostentragung
- Bauverpflichtung und Umsetzungsfrist
- Sicherung sozial gebundenen Wohnraums (in der Regel mindestens 30 %)
- Anteil barrierefreier Wohnungen (in der Regel mindestens 30 %)
- Unzulässigkeit von nachträglichen Nutzungsänderungen
- Maßnahmen zu Klimaanpassung und Nachhaltigkeit
- Sicherung städtebaulicher Qualität und Infrastrukturverträglichkeit
- Rücktritts-, Widerrufs- und Rückfallklauseln
- Erschließungskosten (falls notwendig)

Die Gemeinde überprüft die Umsetzung regelmäßig und setzt die Regelungen bei Verstößen durch.

6. Verfahren und politische Kontrolle

- Schriftliche Begründung jeder Entscheidung
- Angemessene Information der Öffentlichkeit
- Dokumentation und regelmäßige Auswertung der Anwendung
- Möglichkeit zur Nachsteuerung bei Fehlentwicklungen

7. Abweichungen und Abgrenzung

- Die Leitlinien beschreiben den **Regelfall**
- Abweichungen nur im **begründeten Einzelfall** zulässig
- Vorschriften zum Schutz Dritter bleiben unberührt

Für komplexe oder konfliktträchtige Vorhaben ist grundsätzlich ein **Bebauungsplanverfahren** durchzuführen.

8. Befristung und Fortschreibung

Der Wohnungsbauturbo (§ 246e) ist ein **zeitlich befristetes Instrument.**

- Anwendung erfolgt zurückhaltend, kontrolliert und bedarfsgerecht
- Regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Leitlinien

9. Zuständigkeiten

Über Zustimmungen nach § 36a BauGB entscheidet grundsätzlich der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss. Bei Entscheidungen, welche Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet haben, entscheidet der Gemeinderat.

- Die Verwaltung entscheidet eigenständig über:
  - Vorhaben welche bereits über eine unverbindliche Voranfrage im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss oder Gemeinderat behandelt wurden.

- Der Bauausschuss / Gemeinderat entscheidet über:
  - größere Bauvorhaben
  - Vorhaben mit städtebaulicher Wirkung
  - Vorhaben mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild
  - Vorhaben mit möglichen Konflikten oder Abweichungen

10. Inkrafttreten

Diese Leitlinien treten mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft (27.10.2026).