



GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

Leitlinien über die Anwendung der planungsrechtlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB

1. Zielsetzung und Grundhaltung

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham bekennt sich zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

Dabei verfolgt die Gemeinde konsequent das Ziel, Wohnraumschaffung vorrangig durch Innenentwicklung, Nachverdichtung und die Umnutzung bestehender Siedlungsflächen zu ermöglichen.

Die Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eingeführten bzw. erweiterten planungsrechtlichen Regelungen dient ausschließlich diesem Ziel und stellt kein generelles Baurechtsinstrument, sondern ein steuerungsbedürftiges Ausnahmeinstrument dar.

Die Anwendung erfolgt unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit sowie unter Beachtung

- der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung,
- der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern,
- der Grundzüge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

2. Grundvoraussetzungen für die Anwendung – frühzeitige Abstimmung

Voraussetzung für die Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eingeführten bzw. erweiterten planungsrechtlichen Regelungen ist eine frühzeitige, vollständige und dokumentierte Abstimmung des Vorhabens mit der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Abstimmung hat vor Einreichung eines Bauantrags zu erfolgen und umfasst insbesondere die Klärung,

- ob die Anwendung der genannten Regelungen dem Grunde nach in Betracht kommt oder
- ein reguläres Bauleitplanverfahren weiterhin erforderlich ist.

Bauanträge, die ohne vorherige Abstimmung bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden, kommen grundsätzlich nicht für eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB in Betracht.

Die frühzeitige Abstimmung dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Wahrung der kommunalen Planungshoheit sowie der Vermeidung rechtlich angreifbarer Zustimmungsentscheidungen oder einer ungewollten Zustimmungsfiktion.

3. Räumlicher Anwendungsbereich

Die Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eingeführten bzw. erweiterten planungsrechtlichen Regelungen kommt grundsätzlich nur im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne nach § 31 BauGB in Betracht.

Eine Anwendung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn

- es sich um eine städtebaulich vertretbare Ortsabrundung handelt,
- die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und
- keine entgegenstehenden Belange der Raumordnung, des Natur-, Landschafts-, Klima- oder Hochwasserschutzes bestehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für

- Freiraum-, Klima- und Frischluftfunktionen,
- Gewässer- und Hochwasserschutz,
- Orts- und Landschaftsbild sowie
- grünordnerische oder städtebauliche Entwicklungsziele

sind von einer Anwendung ausgeschlossen, soweit dies den Grundzügen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder sonstigen fachrechtlichen Vorgaben entgegensteht.

In faktischen oder festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten kommt eine Anwendung der genannten Regelungen grundsätzlich nicht in Betracht, um Nutzungskonflikte, Einschränkungen bestehender Betriebe sowie eine schleichende Änderung des Gebietscharakters zu vermeiden.

4. Verbindliche fachliche und städtebauliche Kriterien

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird nur erteilt, wenn das beantragte Vorhaben nachfolgende Kriterien erfüllt.

4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten und kommunalen Zielsetzungen

Das Vorhaben muss

- den Erfordernissen der Raumordnung sowie den
- Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie
- den Grundzügen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Gemeinde Feldkirchen-Westerham in seinen Grundzügen entsprechen.

Ein Vorhaben, das diesen Zielsetzungen widerspricht, kommt für eine Zustimmung nicht in Betracht.

4.2 Nachweis eines zusätzlichen Wohnraumeffekts

Voraussetzung für die Anwendung der genannten Regelungen ist, dass durch das Vorhaben mindestens eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen oder vorhandener Wohnraum reaktiviert wird.

Vorhaben, die lediglich

- eine Vergrößerung bestehender Wohnflächen,
- Anbauten ohne zusätzlichen Wohnraumeffekt,
- Nebenanlagen oder
- rein gestalterische Abweichungen zum Gegenstand haben, sind von der Anwendung ausgeschlossen.

4.3 Maßstäblichkeit und städtebauliche Verträglichkeit

Das Vorhaben muss trotz der planungsrechtlichen Erleichterungen maßstäblich, ortsverträglich und städtebaulich vertretbar sein.

Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- Maß und Dichte der baulichen Nutzung,
- Höhenentwicklung und Kubatur,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie
- die Wirkung auf die nähere Umgebung.

Vorhaben, die zu städtebaulich nachteiligen Entwicklungen oder zu Fehlentwicklungen für die zukünftige Ortsentwicklung führen können, sind nicht zustimmungsfähig.

4.4 Verkehr, Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens muss gesichert sein.

Das Vorhaben darf keine unzumutbaren Mehrbelastungen für

- das örtliche Verkehrsnetz,
- die soziale Infrastruktur oder
- die technische Infrastruktur verursachen.

Entstehende Mehrbelastungen sind im Rahmen der Zustimmung angemessen zu berücksichtigen und – soweit erforderlich – abzusichern.

4.5 Klima, Freiraum, Umwelt

Das Vorhaben darf keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf

- Klima- und Frischluftfunktionen,
- Grün- und Freiräume,
- Gewässer- und Hochwasserschutz sowie
- Natur- und Artenschutz verursachen.

Die Grundzüge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zur klimaangepassten und freiraumschonenden Ortsentwicklung sind hierbei zu berücksichtigen.

4.6 Sonstiges Fachrecht

Die Anwendung der genannten Regelungen entbindet nicht von der Einhaltung sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

Insbesondere bleiben bestehende und künftige kommunale Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Feldkirchen-Westerham sowie Vorgaben des

- Bauordnungsrechts,
 - Umwelt-, Wasser- und Naturschutzrechts,
 - Denkmalrechts sowie
 - Immissionsschutzrechts
- in ihrer jeweils geltenden Fassung uneingeschränkt anwendbar.

Darüber hinaus sind sonstige kommunale Konzepte, fachliche Planungen und Entwicklungskonzepte der Gemeinde im Rahmen der Einzelfallprüfung angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für die Beurteilung des Vorhabens von Bedeutung sind.

5. Ausschluss- und Negativkriterien

Die Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“) eingeführten bzw. erweiterten planungsrechtlichen Regelungen ist ausgeschlossen, wenn eines oder mehrere der nachfolgenden Kriterien erfüllt sind.

5.1 Keine Legitimierung rechtswidriger Zustände

Die genannten Regelungen dienen nicht der nachträglichen Legalisierung rechtswidrig errichteter baulicher Anlagen.

Für Vorhaben oder bauliche Anlagen,

- die ohne die erforderliche Genehmigung errichtet wurden oder
- die erheblich vom genehmigten Bestand abweichen, kommt eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB grundsätzlich nicht in Betracht.

In diesen Fällen ist zunächst der rechtmäßige Zustand herzustellen. Erst danach kann geprüft werden, ob eine planungsrechtliche Weiterentwicklung zulässig ist.

5.2 Offensichtlich konfliktbehaftete oder ungeeignete Vorhaben

Eine Anwendung der genannten Regelungen scheidet aus, wenn das Vorhaben

- zu erheblichen Nutzungskonflikten mit der Umgebung führt,
- die schutzwürdigen Nutzungen der Nachbarschaft unzumutbar beeinträchtigt oder
- absehbar nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Offensichtlich konfliktbehaftete Vorhaben sind weiterhin innerhalb eines regulären Bauleitplanverfahrens zu behandeln.

5.3 Nutzungs- und Gebietsausschlüsse

Eine Anwendung der genannten Regelungen kommt insbesondere nicht in Betracht bei Vorhaben

- in faktischen oder festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten,
- in Bereichen, in denen durch Wohnnutzungen der Gebietscharakter verändert oder bestehende Betriebe eingeschränkt würden,
- in sensiblen Freiraum-, Klima- oder Landschaftsbereichen, soweit dies den Zielsetzungen und Grundzügen des ISEK, des Flächennutzungsplans oder sonstigen fachrechtlichen Vorgaben widerspricht.

•

6. Zuständigkeit und Verfahren

Die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erfolgt nach Maßgabe der Gemeindeordnung sowie der jeweils geltenden Geschäftsordnung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Zuständigkeit der Gemeindeorgane richtet sich dabei insbesondere nach den der Geschäftsordnung zugewiesenen Aufgaben des Gemeinderats, der Ausschüsse sowie des Ersten Bürgermeisters.

Die Entscheidung erfolgt auf Grundlage

- der vollständig eingereichten Unterlagen,
- der dokumentierten frühzeitigen Abstimmung nach Nr. 2 dieser Leitlinien sowie
- der in diesem Grundsatzbeschluss festgelegten Kriterien.

Die Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eingeführten bzw. erweiterten planungsrechtlichen Regelungen begründet keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung.

Jede Zustimmungsentscheidung erfolgt einzelfallbezogen und unter Würdigung der jeweiligen konkreten Umstände.

7. Städtebauliche Verträge

Soweit dies zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich erscheint, kann die Gemeinde im Zusammenhang mit der Erteilung einer Zustimmung nach § 36a BauGB den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB in Betracht ziehen.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erfolgt einzelfallbezogen und nur, soweit ein sachlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen dem Vorhaben und den vertraglichen Regelungen besteht.

7.1 Regelungsinhalte städtebaulicher Verträge

Ein städtebaulicher Vertrag kann insbesondere Regelungen enthalten zu

- der zeitlichen Umsetzung des Vorhabens (Bau- bzw. Nutzungsaufnahme),
- der Übernahme oder Beteiligung an vorhabenbedingten Folgekosten,
- der Herstellung oder Sicherung der Erschließung,
- zur Berücksichtigung sozialer Belange, insbesondere von preisgedämpftem oder geförderttem Wohnraum - soweit im Einzelfall zumutbar und angemessen,
- notwendigen Maßnahmen der Freiraum-, Umwelt- oder Klimaanpassung sowie
- weiteren vorhabenbezogenen Sicherungen, soweit diese zur Wahrung öffentlicher Belange erforderlich sind.

7.2 Keine Umgehung einer notwendigen Bauleitplanung

Städtebauliche Verträge dienen der Steuerung und Sicherung einzelner Vorhaben, ersetzen jedoch kein im Einzelfall erforderliches Bauleitplanverfahren.

Insbesondere bei Vorhaben,

- die komplexe städtebauliche, umweltbezogene oder infrastrukturelle Fragestellungen berühren oder
- bei denen eine über den Einzelfall hinausgehende planerische Steuerung erforderlich ist, kann ein reguläres Bauleitplanverfahren erforderlich oder zweckmäßig sein.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens können insbesondere

- die gesetzlich vorgesehene Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB,
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie
- die Beteiligung der Öffentlichkeit sachgerecht, transparent und rechtssicher durchgeführt werden.

Führt ein Vorhaben nach seiner Art, seinem Umfang oder seinen Auswirkungen zu einer grundlegenden Änderung der städtebaulichen Ordnung, ist weiterhin ein reguläres Bauleitplanverfahren durchzuführen.

8. Geltung der Leitlinien und Weiterentwicklung

Diese Leitlinien dienen als fachliche Orientierung und Entscheidungsgrundlage für die Anwendung der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung eingeführten bzw. erweiterten planungsrechtlichen Regelungen in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Leitlinien gelten in der jeweils aktuellen Fassung auf Grundlage eines Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats.

Der Gemeinderat behält sich vor, die Leitlinien bei Bedarf fortzuschreiben, insbesondere bei

- Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen,
- neuen planerischen Zielsetzungen oder
- aufgrund von Erfahrungen aus der Anwendungspraxis.

Änderungen oder Ergänzungen der Leitlinien erfolgen durch entsprechenden Beschluss des Gemeinderats.

Feldkirchen-Westerham, 07.05.2026



Johannes Zistl

1. Bürgermeister

