

Leitlinien der Stadt Sonthofen zur Anwendung des Zustimmungsverfahrens gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung („Baturbo“)

Zielsetzung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung ist es, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum (insbesondere in urbanen Räumen) entgegenzuwirken. Entsprechend der Rechtsgrundlage ist der „Baturbo“ nur auf Vorhaben anwendbar, die dem dauerhaften Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen. Maßgeblich ist für die Stadt Sonthofen dabei die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Als Grundlage für die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu Bauvorhaben gemäß § 36a BauGB legt die Stadt Sonthofen vorläufig folgende Anwendungsleitlinien fest.

Anwendungsleitlinien

Für Wohnbauvorhaben, die auf Grundlage von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB einer Zustimmung der Gemeinde bedürfen, kommt diese nur in Frage, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

Wohnraumbezogen

- 1) Es ist sichergestellt, dass das Vorhaben dem dauerhaften Wohnen und Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs dient (dauerhafter Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben, Hauptwohnsitzbindung für mind. 10 Jahre).
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Bauvorhaben innerhalb angemessener Frist (in der Regel drei Jahren nach Vorliegen der Baugenehmigung) bezugsfertig herzustellen.
- 3) Bei Vorhaben mit mindestens 10 Wohnungen sind mindestens 30 Prozent der Wohnungen als geförderter sozialer Wohnungsbau zu errichten.

Städtebaulich

- 4) Das Vorhaben steht im Einklang mit übergeordneten städtischen Leitlinien, Zielen und Konzepten.
- 5) Grundlegende Maßstäbe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Dichte, etc.) und ein gebietsverträgliches Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten.
- 6) Die Erschließung ist gesichert und die Herstellung einer öffentlichen Erschließung ist nicht erforderlich.
- 7) Bei Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Anwendung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (Mischgebiete, Dorfgebiete) beschränkt.

Verfahren

- 8) Um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Sonthofen zu prüfen, ist die Vorhabenplanung in allen maßgeblichen Belangen **vor** Einreichung eines Bauantrags mit der Stadt abzustimmen. Dies umfasst im Regelfall auch die Behandlung der Vorhabenplanung im Gestaltungsbeirat der Stadt Sonthofen.

- 9) Für die Gesamtbeurteilung des Vorhabens sind zur Abstimmung vollständige und alle nach Maßgabe der Stadt relevanten Planvorlagen einschließlich Außenanlagen (z.B. qualifizierter Freiflächengestaltungsplan) vorzulegen.
- 10) Zur Sicherung der Anwendungsvoraussetzungen (insb. Ziff. 1-3) und sonstiger städtebaulicher Bedingungen einer Zustimmung ist in der Regel ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen.

Die Anwendung soll sich vorläufig auf einfache Wohnbauvorhaben beschränken, die sich hinsichtlich ihrer Größe, ihres nachbarlichen, öffentlichen oder politischen Konfliktpotenzials und ihrer inhaltlichen Problemstellung (keine besonderen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen) grundsätzlich machbar darstellen.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen sollen grundsätzlich Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Das Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB wird bei Anträgen auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO aufgrund des im Regelfall unzureichenden Konkretisierungsgrads der Bauabsicht nicht angewendet und die Zustimmung in diesen Fällen versagt.

Bei Vorliegen weitergehender Handlungsempfehlungen (z.B. Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz) und Erfahrungen zur Anwendung des Bauturbos sollen die Leitlinien überprüft werden.

Stadt Sonthofen
Fassung vom 28. April 2026