



Leitlinien zur Entwicklung von Wohnungsbau und zur Wohnraumsicherung in der Gemeinde Vaterstetten

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbaurturbo-Gesetz“) in Kraft getreten. Dieses enthält tiefgreifende Öffnungsklauseln zugunsten des Wohnungsbaus. Die planeretzenden Bestimmungen sollen es mit Zustimmung der Gemeinde ermöglichen, von der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen abzusehen und somit zur deutlichen Beschleunigung von Bauvorhaben beitragen.

Zum Vollzug der § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3 b und § 246 e BauGB sind die einschlägigen FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der jeweils gültigen Form heranzuziehen.

Des Weiteren sollen diese Leitlinien im Hinblick auf das Willkürverbot und dem Gleichbehandlungsgrundsatz der rechtssicheren Umsetzung Rechnung tragen.

Die Bauverwaltung empfiehlt deshalb, folgende **Leitlinien zur Entwicklung von Wohnungsbau und zur Wohnraumsicherung für die Gemeinde Vaterstetten** zu beschließen:

Verfahren

Für die Beurteilung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung soll nach Abstimmung mit dem Fachbereich Städtebau ein vollständiger Bauantrag vorgelegt werden. Für Bauvoranfragen nach Art. 71 BayBO sollen aus Sicht der Verwaltung keine Zustimmungen nach § 36 a i.V.m. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246 e Abs. 2 und 1 BauGB erteilt werden. Grundsätzlich sind die Wohnbaurturbo-Vorschriften auf den Vorbescheid anwendbar, da es sich hierbei um die Beurteilung bauplanungsrechtlicher Vorschriften handelt. Allerdings entfaltet der Vorbescheid eine eingeschränkte Bindungswirkung. Eine städtebauliche Gesamtbetrachtung auch mit Blick auf weitere potenzielle Abweichungen ist nicht möglich. Der Vorbescheid stellt oftmals ein Vehikel zum Weiterverkauf und damit zur Grundstücksspekulation dar. Erfahrungsgemäß erfolgt im ersten Schritt meist eine Verlängerung des Vorbescheides oder eine Änderung von Bebauungsvorstellungen (z.B. weitere Befreiungen).

Verfügbarkeit des Baugrundstücks

Die Zustimmung darf nur erfolgen, wenn der Bauherr als Eigentümer oder in anderer Weise berechtigt ist, das Grundstück zu bebauen (z.B. Erbbaurecht, Optionsvertrag). In der Regel wird die Baugenehmigung unbeschadet Rechte Dritter erteilt. Ziel des neuen Gesetzes ist eine beschleunigte Schaffung von Wohnraum. Die Verfügbarkeit über das Baugrundstück vor Antragstellung stellt eine weitgehend ungehinderte Realisierung sicher.

Gewerbegebiete, Industriegebiete und Urbane Gebiete

In Gewerbegebieten und Industriegebieten wird die Zustimmung zur Realisierung von Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme ist in kleinteiligen Gewerbegebieten der Hauptsiedlungsorte Vaterstetten und Baldham möglich, soweit das Gebiet bereits in nahtlosen räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten steht, von diesen durch die Wohnraumschaffung arrondiert wird und dabei keine wesentlichen

Lärmkonflikte zu erwarten sind. Der Ausschluss gilt auch für überplante Urbane Gebiete (MU), soweit über einen bereits zulässigen Wohnungsschlüssel hinaus weiterer Wohnraum nach dem Bauturbo ermöglicht werden soll. Gründe für den Ausschluss im GE, GI und MU sind: Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, zu erwartende Lärmkonflikte, Einschränkungen gewerblicher Tätigkeiten und künftiger Erweiterungsmöglichkeiten. Maßgeblich ist für die Gemeinde die Sicherung der Wirtschaftsstandorte sowie der Arbeitsplätze.

Bebauungspläne

Die Zustimmung wird für überplante Gebiete, deren Bebauungspläne innerhalb der letzten 5 Jahre nach Beschlussfassung dieser Leitlinien in Kraft getreten sind, ausgeschlossen. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne wurden mit Eigentümern sowie Nutzern weitgehend abgestimmt und entsprechen zeitgemäßen Nutzungsvorstellungen. Im Gemeindegebiet existieren hingegen zahlreiche Bebauungspläne, die bis in die 50er Jahre reichen, die teilweise auch durch Befreiungen über die Jahrzehnte konterkariert wurden und nicht mehr modernen Bebauungsvorstellungen entsprechen.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die Erteilung der Zustimmung ist nur zulässig, wenn keine wesentliche Veränderung des Standortes, des Bauvolumens und der äußeren Gestaltung erfolgt. Es dürfen keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen. Die Änderungen müssen städtebaulich vertretbar sein und dürfen den Zielen der Gemeinde nicht entgegenstehen. Das Vorhaben ist über die Satzung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde abgestimmt, weshalb eine Zustimmung nur in Ausnahmefällen mit überzeugender Begründung erfolgen kann und nur soweit der Bebauungsplan bereits Wohnnutzungen festsetzt. Soweit dies nicht zutrifft, kann eine Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Naturschutz

Die Zustimmung ist in Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, Biotopen, Ökokontoflächen und Waldgebieten zu versagen.

Innenentwicklung/bauliche Dichte/Versiegelung

Entwicklungen im beplanten und unbeplanten Innenbereich setzen voraus, dass diese im Einzelfall städtebaulich vertretbar sind, keine Missstände entstehen sowie mit öffentlichen und nachbarlichen Interessen vereinbar sind.

Durch Bodenversiegelungen sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen dürfen keine hohen thermischen oder hydrologischen Lasten oder erhebliche unterdurchschnittliche ökologische oder wohnklimatische Werte entstehen. Klimaresiliente Maßnahmen können bei Bedarf abgestimmt werden. Versiegelungen dürfen nicht zur wesentlichen Verschlechterung beitragen. Das Maß der Neuversiegelung soll sich soweit möglich an der näheren Umgebung orientieren. Die Unterbauung mit Tiefgaragen wird befürwortet.

Örtliche Bauvorschriften

Die Anforderungen aus den gemeindlichen Satzungen zu örtlichen Bauvorschriften sind zu berücksichtigen. Abweichungen sind nur im besonderen Ausnahmefall aufgrund einer Einzelfallsituation möglich.

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Vaterstetten ist auch bei der Beurteilung der Zulassung nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 und § 246 e BauGB zu Grunde zu legen. Insbesondere sind die Abstandsflächen zu den Grenzen der Nachbargrundstücke einzuhalten. Abweichungen zu Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück selbst dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der Ermessensausübung erteilt werden.

Außenbereich

Die bauliche Entwicklung im Außenbereich sowie die Bodeninanspruchnahme muss auf ein Minimum begrenzt werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen weitestgehend geschont werden. Eine Zersiedelung muss vermieden werden. Bei Anwendung des § 246 e BauGB im Außenbereich müssen Wohnbauvorhaben im Gemeindegebiet insbesondere folgende Anforderungen erfüllen, um die Zustimmung erteilen zu können:

- ausschließlich moderate Siedlungsarrondierungen für Wohnen im räumlichen Zusammenhang (§ 30 Abs.1 und Abs. 2 oder § 34 BauGB) mit einer maximalen Entwicklungsfläche von 10.000 m² (vorrangig nahtloser Übergang);
- bei deutlich abgesetzter Lage fehlt der Siedlungszusammenhang, dies ist in jedem Fall bei einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich als gegeben anzusehen oder bei einer Trennung durch Bahngleise, breite Freiflächen und Waldgürtel;
- die Wohnbauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan oder im Gemeindeentwicklungsprogramm der Gemeinde Vaterstetten dargestellt;
- das Wohnbauprojekt dient im Wesentlichen der Ortsabrundung;
- es handelt sich um keine singuläre Entwicklung, sondern die Fortentwicklung der organischen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen;
- die Projektflächen müssen an eine bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Haupterschließung) anbinden;
- soziale Infrastruktur soll möglichst in fußläufiger Entfernung vorhanden oder mit dem Rad bzw. den ÖPNV erreichbar sein;
- ausreichend Freiflächen sind vorzusehen und es erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- öffentliche Belange werden berücksichtigt (z.B. Arten- und Naturschutz, Immissionsschutz, Maßnahmen in Bezug auf Starkregenereignisse, Verkehr)

Zustimmungen können auch für Wohnraum auf Außenbereichsinseln im Innenbereich erteilt werden.

Die Erweiterung von Splittersiedlungen im Außenbereich ohne Zusammenhang zum Innenbereich ist ausgeschlossen.

Erschließung

Soweit das Vorhaben die Herstellung oder Erweiterung öffentlicher Erschließungsanlagen erfordert, sind die notwendigen Flächen hierfür an die Gemeinde abzutreten und durch den Bauherrn oder einen Erschließungsträger bis zur Nutzungsaufnahme herzustellen. Auch die Straßenbeleuchtung ist auf Kosten des Begünstigten bereitzustellen. Der Bauherr muss in der Lage sein, als Erschließungsträger zu handeln oder selbst einen Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger zu schließen.

Vergünstigter Mietwohnraum

Die Belegungsbindung für vergünstigten Mietwohnraum erfolgt im Umfang von 30 % der über das zulässige Baurecht hinausgehenden Wohnbaugeschossfläche. Die Belegungsdauer für den preisgedämpften Mietwohnraum umfasst 30 Jahre. Die Gemeinde Vaterstetten legt die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Wohnraum als zulässige Erstvermietungsmiete und die Mietpreiserhöhungen vertraglich fest.

Bauverpflichtung

Für jedes Vorhaben, das unter Anwendung des Wohnungsbaurückbaugesetzes genehmigt wird, ist vertraglich eine Bauverpflichtung zu vereinbaren, damit dem Ziel des Gesetzes zur Beschleunigung der Wohnraumschaffung Rechnung getragen wird. Das Wohnbauvorhaben ist innerhalb von 36 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung zu errichten.

Städtebaulicher Vertrag

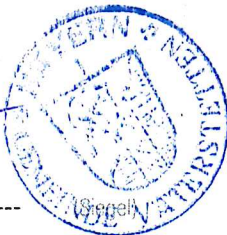
Durch einen sanktionsbewährten städtebaulichen Vertrag wird die beschleunigte Wohnraumschaffung unter den gemeindlichen Bedingungen sichergestellt. Sie erfolgen unter Berücksichtigung der SoBoN-Grundsätze „Der Vaterstettener Weg sozial und gerecht“. Neben den vorgenannten Regelungen zur Erschließung, Bindung von vergünstigtem Mietwohnraum und zur Bauverpflichtung, sind demnach weitere Vertragsbestimmungen im Einzelfall möglich (insb. Kostenübernahmen, Zahlung eines Folgekostenbeitrags für die soziale Infrastruktur, Sicherung des Arten- und Naturschutzes, Ladestationen, Begrünungsmaßnahmen, Sicherheiten). Hinsichtlich der Verpflichtung zur Übernahme sozialer Bindungen ist die Mindestgrenze nach den SoBoN-Grundsätzen zu beachten.

Komplexe Vorhaben mit Konfliktpotenzialen

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen sowie privaten Interessen werden Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Vaterstetten, den 04.05.2026





Gemeinde Vaterstetten
Erste Bürgermeisterin Maria Wirnitzer