

Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos am 16.06.2026.

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**5. Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos nach den §§ 31
Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB****Überblick**

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) am 30.10.2025 traten bedeutende planungsrechtliche Änderungen zu Gunsten des Wohnungsbaus in Kraft (Stichwort „Bauturbo“).

Sachverhalt

Der Gemeinderat fasst folgenden Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten Anwendung der gesetzlichen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB („Bau-Turbo“):

Die Gemeinde Hallbergmoos bekennt sich zu einer nachhaltigen, flächensparenden, landschaftsverträglichen und familienfreundlichen Siedlungsentwicklung. Die Anwendung der genannten Instrumente erfolgt ausschließlich im Einklang mit dem Aktionsplan (räumliches Leitbild der Gemeinde). Ziel ist die Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, des Freiraumschutzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1. Grundsätze der Anwendung des Bau-Turbo

Die Instrumente des Bau-Turbo dienen der beschleunigten Umsetzung von Wohnbauvorhaben, soweit diese:

- dem örtlichen Wohnraumbedarf dienen,
- sich städtebaulich verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen,
- bestehende Infrastruktur effizient nutzen,
- hochwertige Freiflächen und sensible Landschaftsräume schonen sowie
- den Zielsetzungen des gemeindlichen Leitbildes entsprechen.

Die Gemeinde Hallbergmoos versteht § 246e BauGB als subsidiäre bzw. auffangende Öffnungsklausel. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente anzuwenden:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB,
- im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Eine Prüfung nach § 246e BauGB erfolgt insbesondere dann, wenn erhebliche planungsrechtliche Abweichungen vorliegen oder die spezielleren Instrumente nicht ausreichen.

Die Bauaufsichtsbehörde ist an die bindende Entscheidung der Gemeinde gebunden.

Es wird klargestellt, dass die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich bei allen Bauanträgen nicht erteilt wird, welche ohne Vorabstimmung mit der Gemeinde eingereicht werden.

Dieser Grundsatzbeschluss gilt nicht für Anträge auf Bauvorbescheid.

2. Zulässige Vorhaben

Der Bau-Turbo kann insbesondere angewendet werden auf:

- Nachverdichtungen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche,
- Aufstockungen bestehender Gebäude,
- An- und Erweiterungsbauten, in denen neuer Wohnraum entsteht,
- Umnutzungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken,
- ergänzende Wohnbebauung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Ortskörper.

Zulässig sind Vorhaben nur dann, wenn sie:

- sich harmonisch in die bebauten Ortsbereiche einfügen,
- die bestehende städtebauliche Struktur respektieren,
- den Charakter der Gemeinde und das Ortsbild wahren,
- keine hochwertigen Freiflächen beanspruchen,
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen.

Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans sollen grundsätzlich nur bei geringfügigen Eingriffen zugelassen werden. Als Orientierungswert gilt insbesondere eine Überschreitung der GRZ oder GFZ von bis zu 20 %, sofern:

- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden,
- Belange des Lärm- und Nachbarschutzes gewahrt bleiben,
- ausreichende Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung gesichert sind.

3. Nachverdichtung und städtebauliche Zentralitäten

Einer Nachverdichtung wird grundsätzlich nur innerhalb der mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2019 definierten Zentralitäten des Aktionsplans (räumliches Leitbild) zugestimmt. Die zulässige städtebauliche Dichte, Gebäudehöhe und Körnung haben sich an den jeweils festgelegten Entwicklungszielen der betreffenden Zentralität zu orientieren und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu respektieren.

Nachverdichtungsmaßnahmen außerhalb dieser Zentralitäten sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn:

- sie städtebaulich verträglich sind,
- keine sensiblen Freiräume beeinträchtigt werden,
- sie dem Ziel einer geordneten Ortsentwicklung nicht widersprechen.

4. Lage zum Ortsrand und Schutz des Landschaftsbildes

Vorhaben nach § 246e BauGB sind nur zulässig, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper stehen.

Unzulässig sind insbesondere Vorhaben, die:

- zu einer Ausfransung der Siedlungsstruktur führen,
- eine Zersiedelung fördern,
- erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen,
- isolierte Siedlungsansätze im Außenbereich schaffen.

Vorhaben auf Ackerflächen, in Naturschutzgebieten oder sonstigen ökologisch sensiblen

Bereichen sind ausgeschlossen.

5. Infrastruktur und technische Erschließung

Für Vorhaben nach § 246e BauGB ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung erforderlich. Hierzu zählen insbesondere:

- eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Straßennetz,
- sichere Fuß- und Radwegeverbindungen,
- angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätskonzepte,
- die gesicherte leitungsgebundene Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser,
- die gesicherte Versorgung mit Strom und Telekommunikation.

Die vorhandenen Netzinfrastrukturen dürfen durch das Vorhaben nicht unzumutbar belastet werden. Erforderliche Netzausbaumaßnahmen sind durch den Vorhabenträger rechtzeitig zu sichern. Öffentliche Belange, insbesondere Verkehrsanbindung, Grünflächenversorgung und technische Infrastruktur, müssen dauerhaft gewährleistet sein.

Bei nach Art 53 Nr.3 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) gewidmeten öffentlich-rechtlichen Eigentümerwegen ist mit Nutzungsaufnahme der Oberbau mit einer Asphaltdecke oder mit Pflasterbelag in der Belastungsklasse BK 1,0 (Wohnstraße) nach RStO 12/24 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) auszubilden. Zudem ist der Eigentümerweg ausreichend mit einer Straßenbeleuchtung zu beleuchten.

6. Umweltprüfung und gemeindliche Zustimmung

Die Gemeinde prüft Anträge im Rahmen des § 36a BauGB grundsätzlich innerhalb von drei Monaten.

Eine Zustimmung erfolgt nur, wenn:

- keine wesentlichen Konflikte mit den Zielen des Umweltschutzes bestehen,
- die städtebaulich relevanten Inhalte, insb. die Umweltprüfung mit dem Landratsamt Freising und der Gemeinde abgestimmt sind,
- das Vorhaben dem örtlichen Wohnungsbedarf entspricht,
- insbesondere familiengerechter oder bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

7. Geschosswohnungsbau und Mietpreisbindung

Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau nach § 246e BauGB erhalten die gemeindliche Zustimmung nur, wenn mindestens 30 % der entstehenden Wohnfläche für die Dauer von mindestens 25 Jahren einer vertraglich gesicherten Mietpreisbindung unterliegen. Die Vorgaben des Baulandmodells der Gemeinde Hallbergmoos finden Anwendung.

Die Ausgestaltung der Mietpreisbindung, insbesondere:

- Miethöhe,
- Berechtigtenkreis,
- Bindungsdauer,
- Kontroll- und Sanktionsmechanismen,

ist durch städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

8. Einzelhausbebauung und Ortsbevölkerung

Einzelhausbauvorhaben nach § 246e BauGB sollen vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Hierfür ist durch geeignete Nachweise darzulegen, dass die Wohnnutzung in engem Bezug zur Gemeinde steht, insbesondere durch:

- Hauptwohnsitz,
- familiäre Bindungen,
- langjährige örtliche Verwurzelung.

Zusätzlich ist eine Wohnraumbindung von mindestens zehn Jahren vorzusehen. Während dieses Zeitraums darf das Wohngebäude ausschließlich von ortsansässigen oder durch die Gemeinde näher definierten berechtigten Personen genutzt oder an diese vermietet werden. Die Bindung ist vertraglich abzusichern. Für Verstöße sind angemessene Vertragsstrafen oder Rückforderungsregelungen vorzusehen.

9. Bauverpflichtung

Die Anwendung der Instrumente nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB setzt voraus, dass sich der Vorhabenträger zur zeitnahen Realisierung des genehmigten Wohnbauvorhabens verpflichtet.

Hierzu ist gegenüber der Gemeinde verbindlich zu erklären, dass:

- mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens spätestens innerhalb von 36 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung begonnen wird und
- das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertiggestellt wird.

Die Bauverpflichtung ist durch städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.

Wird innerhalb der Frist von 36 Monaten nicht mit der Bauausführung begonnen, kann die Gemeinde insbesondere:

- grundsätzlich ihre Zustimmung zu einer Verlängerung der Baugenehmigung versagen
- vertraglich vereinbarte Rücktritts- oder Widerrufsrechte geltend machen,
- Vertragsstrafen oder sonstige Sicherungsmechanismen anwenden.

Fristverlängerungen können nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt werden, insbesondere wenn die Verzögerung nachweislich auf Umständen beruht, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.

Ziel der Bauverpflichtung ist es sicherzustellen, dass die beschleunigten Verfahren des Bau-Turbo tatsächlich zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum beitragen und keine bloße Baurechtsbevorratung erfolgt.

10. Evaluation

Die Gemeinde evaluiert die Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses jährlich. Dabei sind insbesondere zu überprüfen:

- die Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild,
- die Entwicklung der Wohnraumsituation,
- die Inanspruchnahme von Freiflächen,
- die Belastung der Infrastruktur,
- die Vereinbarkeit mit dem gemeindlichen Leitbild.

Bei Bedarf ist der Beschluss fortzuschreiben oder anzupassen.

Stellungnahme des Referenten für Bau, Hermann Hartshauser:

Ich habe dem Grundsatzbeschluss nichts hinzuzufügen. Wir sollten den Bauturbo anwenden und den Ort weiterentwickeln/voranbringen. Wir können jederzeit noch Anpassungen vornehmen.

Diskussionsverlauf

Antrag von Gemeinderatsmitglied Wäger:

Zur jährlichen Evaluierung des Grundsatzbeschlusses soll geprüft werden, ob die vertraglich gesicherte Mietpreisbindung auf 30 bzw. 35 Jahre erhöht werden kann.

Beschluss

Zur jährlichen Evaluierung des Grundsatzbeschlusses wird die Gemeindeverwaltung beauftragt eine vertraglich gesicherte Mietpreisbindung von 30 und 35 Jahren zu prüfen und dem Gemeinderat vorzulegen.

Fünf Gemeinderatsmitglieder stimmen für den Antrag, 14 Gemeinderatsmitglieder stimmen gegen den Antrag. Der Antrag ist somit abgelehnt.

Abstimmung: Ja 5 Nein 14

Der Gemeinderat fasst den folgenden Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten Anwendung der gesetzlichen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB („Bau-Turbo“):

Die Gemeinde Hallbergmoos bekennt sich zu einer nachhaltigen, flächensparenden, landschaftsverträglichen und familienfreundlichen Siedlungsentwicklung. Die Anwendung der genannten Instrumente erfolgt ausschließlich im Einklang mit dem Aktionsplan (räumliches Leitbild der Gemeinde). Ziel ist die Schaffung von Wohnraum unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, des Freiraumschutzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1. Grundsätze der Anwendung des Bau-Turbo

Die Instrumente des Bau-Turbo dienen der beschleunigten Umsetzung von Wohnbauvorhaben, soweit diese:

- dem örtlichen Wohnraumbedarf dienen,
- sich städtebaulich verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen,
- bestehende Infrastruktur effizient nutzen,
- hochwertige Freiflächen und sensible Landschaftsräume schonen sowie
- den Zielsetzungen des gemeindlichen Leitbildes entsprechen.

Die Gemeinde Hallbergmoos versteht § 246e BauGB als subsidiäre bzw. auffangende Öffnungsklausel. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente anzuwenden:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB,
- im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Eine Prüfung nach § 246e BauGB erfolgt insbesondere dann, wenn erhebliche planungsrechtliche Abweichungen vorliegen oder die spezielleren Instrumente nicht ausreichen.

Die Bauaufsichtsbehörde ist an die bindende Entscheidung der Gemeinde gebunden.

Es wird klargestellt, dass die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich bei allen Bauanträgen nicht erteilt wird, welche ohne Vorabstimmung mit der Gemeinde eingereicht werden.

Dieser Grundsatzbeschluss gilt nicht für Anträge auf Bauvorbescheid.

2. Zulässige Vorhaben

Der Bau-Turbo kann insbesondere angewendet werden auf:

- Nachverdichtungen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche,
- Aufstockungen bestehender Gebäude,
- An- und Erweiterungsbauten, in denen neuer Wohnraum entsteht,
- Umnutzungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken,
- ergänzende Wohnbebauung im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Ortskörper.

Zulässig sind Vorhaben nur dann, wenn sie:

- sich harmonisch in die bebauten Ortsbereiche einfügen,
- die bestehende städtebauliche Struktur respektieren,
- den Charakter der Gemeinde und das Ortsbild wahren,
- keine hochwertigen Freiflächen beanspruchen,
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen.

Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans sollen grundsätzlich nur bei geringfügigen Eingriffen zugelassen werden. Als Orientierungswert gilt insbesondere eine Überschreitung der GRZ oder GFZ von bis zu 20 %, sofern:

- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden,
- Belange des Lärm- und Nachbarschutzes gewahrt bleiben,
- ausreichende Belichtung, Belüftung und Freiflächenversorgung gesichert sind.

3. Nachverdichtung und städtebauliche Zentralitäten

Einer Nachverdichtung wird grundsätzlich nur innerhalb der mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2019 definierten Zentralitäten des Aktionsplans (räumliches Leitbild) zugestimmt. Die zulässige städtebauliche Dichte, Gebäudehöhe und Körnung haben sich an den jeweils festgelegten Entwicklungszielen der betreffenden Zentralität zu orientieren und das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu respektieren.

Nachverdichtungsmaßnahmen außerhalb dieser Zentralitäten sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn:

- sie städtebaulich verträglich sind,
- keine sensiblen Freiräume beeinträchtigt werden,
- sie dem Ziel einer geordneten Ortsentwicklung nicht widersprechen.

4. Lage zum Ortsrand und Schutz des Landschaftsbildes

Vorhaben nach § 246e BauGB sind nur zulässig, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper stehen.

Unzulässig sind insbesondere Vorhaben, die:

- zu einer Ausfransung der Siedlungsstruktur führen,
- eine Zersiedelung fördern,

- erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursachen,
- isolierte Siedlungsansätze im Außenbereich schaffen.

Vorhaben auf Ackerflächen, in Naturschutzgebieten oder sonstigen ökologisch sensiblen Bereichen sind ausgeschlossen.

5. Infrastruktur und technische Erschließung

Für Vorhaben nach § 246e BauGB ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung erforderlich. Hierzu zählen insbesondere:

- eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Straßennetz,
- sichere Fuß- und Radwegeverbindungen,
- angemessene Stellplatz- bzw. Mobilitätskonzepte,
- die gesicherte leitungsgebundene Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser,
- die gesicherte Versorgung mit Strom und Telekommunikation.

Die vorhandenen Netzinfrastrukturen dürfen durch das Vorhaben nicht unzumutbar belastet werden. Erforderliche Netzausbaumaßnahmen sind durch den Vorhabenträger rechtzeitig zu sichern. Öffentliche Belange, insbesondere Verkehrsanbindung, Grünflächenversorgung und technische Infrastruktur, müssen dauerhaft gewährleistet sein.

Bei nach Art 53 Nr.3 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) gewidmeten öffentlich-rechtlichen Eigentümerwegen ist mit Nutzungsaufnahme der Oberbau mit einer Asphaltdecke oder mit Pflasterbelag in der Belastungsklasse BK 1,0 (Wohnstraße) nach RStO 12/24 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) auszubilden. Zudem ist der Eigentümerweg ausreichend mit einer Straßenbeleuchtung zu beleuchten.

6. Umweltprüfung und gemeindliche Zustimmung

Die Gemeinde prüft Anträge im Rahmen des § 36a BauGB grundsätzlich innerhalb von drei Monaten.

Eine Zustimmung erfolgt nur, wenn:

- keine wesentlichen Konflikte mit den Zielen des Umweltschutzes bestehen,
- die städtebaulich relevanten Inhalte, insb. die Umweltprüfung mit dem Landratsamt Freising und der Gemeinde abgestimmt sind,
- das Vorhaben dem örtlichen Wohnungsbedarf entspricht,
- insbesondere familiengerechter oder bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

7. Geschosswohnungsbau und Mietpreisbindung

Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau nach § 246e BauGB erhalten die gemeindliche Zustimmung nur, wenn mindestens 30 % der entstehenden Wohnfläche für die Dauer von mindestens 25 Jahren einer vertraglich gesicherten Mietpreisbindung unterliegen. Die Vorgaben des Baulandmodells der Gemeinde Hallbergmoos finden Anwendung.

Die Ausgestaltung der Mietpreisbindung, insbesondere:

- Miethöhe,
- Berechtigtenkreis,

- Bindungsdauer,
- Kontroll- und Sanktionsmechanismen,

ist durch städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

8. Einzelhausbebauung und Ortsbevölkerung

Einzelhausbauvorhaben nach § 246e BauGB sollen vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Hierfür ist durch geeignete Nachweise darzulegen, dass die Wohnnutzung in engem Bezug zur Gemeinde steht, insbesondere durch:

- Hauptwohnsitz,
- familiäre Bindungen,
- langjährige örtliche Verwurzelung.

Zusätzlich ist eine Wohnraumbindung von mindestens zehn Jahren vorzusehen. Während dieses Zeitraums darf das Wohngebäude ausschließlich von ortsansässigen oder durch die Gemeinde näher definierten berechtigten Personen genutzt oder an diese vermietet werden. Die Bindung ist vertraglich abzusichern. Für Verstöße sind angemessene Vertragsstrafen oder Rückforderungsregelungen vorzusehen.

9. Bauverpflichtung

Die Anwendung der Instrumente nach § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB sowie § 246e BauGB setzt voraus, dass sich der Vorhabenträger zur zeitnahen Realisierung des genehmigten Wohnbauvorhabens verpflichtet.

Hierzu ist gegenüber der Gemeinde verbindlich zu erklären, dass:

- mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens spätestens innerhalb von 36 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung begonnen wird und
- das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertiggestellt wird.

Die Bauverpflichtung ist durch städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.

Wird innerhalb der Frist von 36 Monaten nicht mit der Bauausführung begonnen, kann die Gemeinde insbesondere:

- grundsätzlich ihre Zustimmung zu einer Verlängerung der Baugenehmigung versagen
- vertraglich vereinbarte Rücktritts- oder Widerrufsrechte geltend machen,
- Vertragsstrafen oder sonstige Sicherungsmechanismen anwenden.

Fristverlängerungen können nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt werden, insbesondere wenn die Verzögerung nachweislich auf Umständen beruht, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.

Ziel der Bauverpflichtung ist es sicherzustellen, dass die beschleunigten Verfahren des Bau-Turbo tatsächlich zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum beitragen und keine bloße Baurechtsbevorratung erfolgt.

10. Evaluation

Die Gemeinde evaluiert die Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses jährlich. Dabei sind insbesondere zu überprüfen:

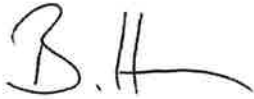
- die Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild,
- die Entwicklung der Wohnraumsituation,
- die Inanspruchnahme von Freiflächen,
- die Belastung der Infrastruktur,
- die Vereinbarkeit mit dem gemeindlichen Leitbild.

Bei Bedarf ist der Beschluss fortzuschreiben oder anzupassen.

Abstimmung: Ja 19 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hallbergmoos, 24.06.2026



Erster Bürgermeister
Benjamin Henn

