



Richtlinien der Gemeinde Kochel a. See für die Anwendung des „Bauturbos“

Einleitung

Der sog. „Bauturbo“ soll durch drei unterschiedliche Parameter den Wohnungsbau ankurbeln:

a) § 31 Abs. 3 BauGB n.F.

Nachverdichtung in bestehenden Bebauungsplänen durch wesentlich großzügigere Handhabung von Abweichungen von Festsetzungen des B-Plans. Hier muss jedoch darauf geachtet werden, dass eine großzügige Befreiungspraxis dazu führen kann, dass der B-Plan insgesamt Makulatur wird.

b) § 34 Abs. 3 b BauGB neu

Hier kann in bestimmten Fällen vom Einfüßegebot abgewichen werden, wo eine Innenentwicklung gewollt ist (z.B. Bau in einen Hinterhof, der bislang am „Maß“ der baulichen Nutzung scheitern würde).

c) § 246 e BauGB neu

Unter den Voraussetzungen des § 246 e BauGB können Bauvorhaben am Rand bestehender Ortsteile auch ohne Bebauungsplan und in bisher sehr restriktiv behandelten Außenbereichen zugelassen werden.

Der Gemeinderat begrüßt dem Grunde nach den „Bauturbo“ als Instrument zur Schaffung von Wohnraum im ortsnahen Siedlungsbereich und die hiermit verbundene Rückerlangung der Planungshoheit der Gemeinde. Der Hauptanteil der eingehenden „Bauturbo“-Anträge wird sich voraussichtlich auf die Variante c) = § 246e BauGB neu beziehen. Daher ist es gerade für diese Variante sinnvoll und auch notwendig, im Hinblick auf eine stringente aber auch gerechte Anwendung Richtlinien zur Behandlung eingehender Bauturbo-Bauanträge zu erlassen, an denen sich der Gemeinderat als Entscheidungsträger orientieren kann.

Hinsichtlich der Behandlung von Bauanträgen nach dem Bauturbo Variante c) = § 246 e BauGB neu beschließt der Gemeinderat daher die folgende

Richtlinien:

- 1. Keine Vorbescheide:** Der Gemeinderat entscheidet lediglich über vollständige Bauanträge. Über Anträge auf bloßen Vorbescheid wird ablehnend entschieden.
- 2. Antragsberechtigung:** Antragsberechtigt ist nur der jeweilige Eigentümer des betreffenden Grundstücks. Bei einer Eigentümermehrheit kann dies auch eine Person aus dem Kreis der Eigentümer sein. Als Eigentümer gilt derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diese Richtlinien als (Mit-)Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.
- 3. Verfahrensablauf und Städtebaulicher Vertrag:** Der Antragssteller ist gehalten, sich bei einem Bauvorhaben nach dem Bauturbo zunächst zu einem Aufklärungsgespräch bei der Bauverwaltung der Gemeinde anzumelden. Die Verwaltung prüft bei diesem Gespräch, ob



das Vorhaben grundsätzlich für die Verfahrensregeln des „Bauturbo“ geeignet ist und auch, ob das Vorhaben den nachfolgenden Richtlinien entspricht. Im Falle einer positiven Vorprüfung wird die Verwaltung möglichst bereits in der nächsten Sitzung den Gemeinderat das Vorhaben vorlegen. Der Gemeinderat entscheidet zunächst nur darüber, ob das Vorhaben den nachfolgenden Richtlinien entspricht und ob das „Bauturbo“-Verfahren daher angewendet werden soll. Mit einer positiven Entscheidung beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung zugleich mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrags, der die nachfolgenden genannten Kriterien beinhaltet und verbindlich regelt. Zusätzlich sind ggfs. die Vorgaben aus Richtlinien zur Baulandentwicklung, welche sich die Gemeinde auferlegt hat, anzuwenden. Die Gemeinde kann mit der Erstellung des städtebaulichen Vertrags Fachleute beauftragen. Der städtebauliche Vertrag ist vor Einreichung des eigentlichen Bauantrags mit dem Antragssteller abzuschließen, wobei die Wirksamkeit unter die aufschiebende Bedingung eines positiven Baugenehmigungsbescheids gestellt wird. Ein Antrag, der dem o.g. Vorgehen nicht genügt, soll vom Gemeinderat ohne weitere Prüfung abgelehnt werden.

4. **Art und Maß der baulichen Nutzung:** Die Anwendung des „Bauturbos“ soll auf den Bau von ortstypischen Nutzungsformen beschränkt werden. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist das Einfügegebot nach § 34 BauGB analog anzuwenden.
5. **Vorrangige Deckung des Eigenbedarfs:** Pro Grundstück, gleich welche Grundstücksgröße, kann nur ein einziges Bauvorhaben nach dem Bauturbo genehmigt werden. Bauwerber, die ihr Bauvorhaben auf einer anderen Fläche mit Baurecht innerhalb des Gemeindegebiets zulässigerweise errichten könnten, sind gehalten, erst nach Ausschöpfung des vorhandenen Baurechts einen Antrag nach dem Bauturbo zu stellen. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn an der „anderen“ Fläche nur Teileigentum besteht. Maßgeblich ist die Eigentumslage nach Ziff. 2 Satz 3. Es gilt die Grundstückslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diese Richtlinien.
6. **Lage der Grundstücke:** Die Zustimmung wird auf Vorhaben begrenzt, die innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan liegenden vorhandenen oder potentiellen Siedlungsfläche (v. a. Wohn- oder Mischbaufläche) liegen. Gleichzusetzen sind Flächen, für die bereits eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung von Siedlungsflächen beschlossen wurde. Für das (ehemalige) Plangebiet Am Oberbuch-Oberried werden Bauturbo-Verfahren solange ausgesetzt, bis das Ergebnis der vom Gemeinderat beschlossenen Machbarkeitsstudie für ein Erschließungskonzept und Oberflächenwasserableitung vorliegt. Die Bauanträge müssen sich auf Grundstücke in Ortsrandlagen beziehen, die entweder bereits selbst bebaut sind oder die unmittelbar an bereits bebaute Grundstücke anschließen. Sofern das Grundstück an einen rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 8 BauGB angrenzt, darf die gewünschte Anschlussbebauung den vom Bebauungsplan gewollten Abschlusscharakter nicht entgegenstehen. Ein „Überspringen“ von unbebauten Grundstücken, wozu auch jede dem Verkehr gewidmete Straßen- oder Wegefläche zählt, ist unzulässig. Eine Grundstücksfläche, die nicht Straßen- oder Wegefläche ist, kann ausnahmsweise übersprungen werden, wenn diese sich aufgrund ihrer Größe und Ausgestaltung eindeutig nicht für eine Wohnbebauung eignet. Bei hintereinanderliegenden Grundstücken kann der Bauantrag für das Hinterlieger-Grundstück erst dann gestellt werden, wenn für das vorliegende Grundstück eine rechtskräftige Baugenehmigung erteilt wurde. Die Entstehung eines neuen Innenbereichs (§ 34 BauGB) durch Genehmigung eines Bauturbos soll dabei vermieden werden. Für den „Außenbereich im Innenbereich“ gilt das Vorstehende entsprechend.
7. **Lage des Baufensters: Größe des Grundstücks:** Zur Vermeidung von Zersiedelung ist das Anwesen ortsnahe an bestehenden Siedlungsflächen zu errichten. Dabei muss das



Baufenster unter Wahrung von Abstandsflächen innerhalb einer fiktiven Grundstücksfläche von höchstens 600 m² (EFH) bzw. 1.100 m² (DH), welche direkt an bestehende Siedlungsflächen anschließen muss, zum Liegen kommen. Für Bauvorhaben, die über EFH und DH hinausgehen, wird die fiktive Grundfläche im Einzelfall festgelegt, wobei das Prinzip des Flächensparens ersten Rang hat. Bei mehreren möglichen Angrenzungen zu bestehenden Siedlungsbereichen ist die fiktive Fläche so zu legen, wie sie von der Erschließung her nach zum Liegen käme. In begründeten Fällen (Topographie, Untergrund, Grundstücksverlauf) sind Anpassungen möglich. Wenn auf einem bereits bebauten Grundstück bebaut wird, gilt vorstehende Regelung entsprechend.

8. **Schaffung von zusätzlichem Wohnraum:** Der Bauwerber verpflichtet sich, für das betreffende Bauvorhaben mindestens zwei voneinander abgetrennte Wohneinheiten zu schaffen. Bei Häusern mit übereinander liegenden Wohneinheiten (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus) muss die zweite Wohneinheit mindestens aus einer untergeordneten Einliegerwohnung mit zwei Zimmern (> 45 m² Wohnfläche) bestehen. Die zusätzlich geschaffene Wohneinheit ist dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen, und zwar bevorzugt an Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Im städtebaulichen Vertrag soll eine angemessene Höchstmiete vorgeschrieben werden.
9. **Reine Wohnnutzung:** Eine Nutzung des Anwesens ist nur zu Wohnzwecken zulässig. Die Nutzung als Ferien – oder Zweitwohnung ist für alle geschaffenen Wohneinheiten unzulässig. Unabhängig davon wird auf §1 und § 2 der Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion hingewiesen.
10. **Teilungsverbot:** Eine Teilung der geschaffenen Wohneinheiten nach WEG ist nicht gestattet. Unabhängig davon wird auf §1 und § 2 der Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion hingewiesen.
11. **Gesicherte Erschließung:** Die Erschließung des Grundstücks muss durch den Bauwerber gewährleistet sein. Für bislang nicht erschlossene Grundstücke besteht kein Anspruch auf Erschließung durch die Gemeinde oder einen Sparten Träger. Mit dem Bauantrag ist ein mit der Gemeinde und mit den Sparten Trägern abgestimmtes Erschließungskonzept vorzulegen. Soweit ein Grundstücksnachbar zu beteiligen ist, muss dieser einer dinglichen Sicherung von Leitungsrechten zugestimmt haben. Die Gemeinde hat das Recht, nach eigenem Ermessen geeignete Fachleute mit der Überprüfung des Erschließungskonzepts zu beauftragen.
12. **Kosten:** Für die Kosten der Erschließung, des städtebaulichen Vertrags und der Hinzuziehung von Fachleuten hat der Bauwerber aufzukommen. Gegebenenfalls sind angemessene Vorschüsse zu bezahlen. Bei späterer zusätzlicher Erschließung durch die Gemeinde besteht kein Erstattungsanspruch wegen der bisherigen Investition in die Erschließung.
13. **Bauverpflichtung:** Das Bauvorhaben muss binnen drei Jahren nach erfolgter Baugenehmigung begonnen sein (erster Spatenstich). Eine Verlängerung ist nicht vorgesehen und kann nur in begründeten Ausnahmefällen längstens zweimal für je ein weiteres Jahr gewährt werden. Sofern das Bauvorhaben entgegen der Bauverpflichtung nicht verwirklicht wird, verfällt das Baurecht.
14. **Abtretung wegen künftiger Erschließung:** Die Gemeinde kann die Baugenehmigung davon abhängig machen, dass zum Zwecke einer (künftigen) Erschließung von Hinterlieger-Grundstücken die hierzu benötigten Flächen an die Gemeinde abgetreten



werden. Der von der Gemeinde zu entrichtende Grundstückspreis entspricht dabei dem Bodenrichtwert für Grünland bzw. Straßenflächen.

15. **Veräußerung und Vorkaufsrecht Gemeinde:** Eine Veräußerung des Grundstücks innerhalb von 20 Jahren nach Genehmigung des Antrags hat ausschließlich an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erfolgen. Soweit die Gemeinde Richtlinien hierfür aufstellt, sind die dort festgelegten Kriterien für eine Vergabe aufzunehmen. Für die fiktive Baufläche gem. Ziff. 7 ist dem Käufer ein Abschlag von 30 % auf den Grundstückswert (Bodenrichtwert) zu gewähren. Der Wert des Gebäudes und Zubehör ist per Gutachter anzusetzen. Der Gemeinde ist für das Baugrundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall der Veräußerung auf Kosten des Eigentümers einzuräumen.
16. **Kein Rechtsanspruch:** Die Genehmigung eines Bauvorhabens im Wege des Bauturbos stellt nicht die Regel dar, sondern bleibt eine Ausnahme. Die obenstehenden Richtlinien stellen lediglich eine ermessenslenkende Selbstbindung des Gemeinderats dar, unter welchen Rahmenbedingungen in bestimmten Fällen eine Baugenehmigung erteilt werden kann, die unter Geltung des „normalen“ Baurechts nur unter erheblich erschwerten Bedingungen oder gar nicht zu erlangen wäre. Rechtsansprüche des Bauwerbers können hierauf nicht gestützt werden, auch nicht aus Baugenehmigungen, die nach dieser Richtlinie bereits erteilt worden sind. Dem Gemeinderat steht es frei, einen Bauturboantrag auch ohne Begründung abzulehnen.
17. **Ständige Überprüfung:** Die Verwaltung wird die Entwicklung der Bauturbo-Fälle im Auge behalten und dem Gemeinderat nach Ablauf eines Jahres nach Beschlussfassung über die o.g. Richtlinien berichten und gegebenenfalls Empfehlungen für die Änderung oder Beibehaltung von Richtlinien erteilen. Sollte sich aus der laufenden Verwaltungspraxis oder aufgrund behördlicher bzw. gerichtlichen Vorgaben die Notwendigkeit von Änderungen für den Verfahrensablauf ergeben, können Änderungen zu jeder Zeit beschlossen werden.

Diese Richtlinie tritt ab dem 01.05.2026 in Kraft.

Gemeinde Kochel am See, 28.04.2026

Jens Müller
Erster Bürgermeister