

Fassung vom 28.07.2026, Gemeinde Obing

Entscheidungsmatrix und Leitfaden zum „Bauturbo“ in der VG Obing

Inhaltsverzeichnis

Vorab	1
A. Grundsätzliches Vorgehen zum Bauturbo	3
B. Grundsätzliche Anforderungen zur Anwendung des Bauturbos	4
C. Fall 1: Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB	6
D. Fall 2: Gebiete mit Bebauungsplan	7
E. Öffentlichkeitsbeteiligung	8
Anlage	8

Vorab

Ziel der Entscheidungsmatrix ist eine gemeindespezifische Vorgehensweise zur Anwendung des Bauturbos.

Zunächst erfolgt eine grundsätzliche Festlegung zum Vorgehen des Bauturbos (s. Pkt. A). Dabei erfolgt eine Abschichtung zur Anwendung des Bauturbos:

- **Ausschlussgebiete**
Hier ist die Anwendung des Bauturbo aufgrund der Lage grundsätzlich ausgeschlossen.
- **ausschließliche Bauleitplanung für großflächige Planungsprojekte**
Aufgrund der Größe und Komplexität der Planung soll hier der Bauturbo nicht zur Anwendung kommen.
- **Bauleitplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung für Vorhaben mit hohem Planungsbedarf**
Hier ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Daher wird ein Aufstellungsbeschluss gefasst und eine frühzeitige Beteiligung (TÖB + Öffentlichkeit) durchgeführt. Danach kann in den Bauturbo gewechselt werden.



Abbildung: Abschichtung zur Anwendung des Bauturbos

Für die Vorhaben, für die die Anwendung des Bauturbos in Betracht kommt, sind grundsätzliche Anforderungen einzuhalten (s. Pkt. B) und es erfolgt eine Falleinteilung mit spezifischen Kriterien:

- Basis für eine abschließende Beurteilung ist ein konkretes Vorhaben
- Grundsätzliche städtebauliche Anforderungen und Vorstellungen sind einzuhalten (u.a. Ziele bestehender Planungen)
- Vertragliche Absicherung
- Zusätzliche Wohneinheiten sind zu schaffen

Falleinteilung:

- Unbeplanter Innenbereich (s. Pkt. C)
- Gebiete mit Bebauungsplan (s. Pkt. D)

Ferner erfolgt eine Festlegung zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Zustimmung (s. Pkt. E).

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf Zustimmung.

A. Grundsätzliches Vorgehen zum Bauturbo

Abschichtung zur Anwendung des Bauturbo

Die Anwendung des Bauturbos erfolgt nur für bestimmte Bereiche/Vorhaben

- a. Festlegung von Ausschlussgebieten:
Eine Anwendung des Bauturbos kommt hier aufgrund der Lage nicht in Frage. Folgende Ausschlussgebiete bestehen und sind in Karten dargestellt (s. Anlage 1 und 2):
 - i. Außenbereich
Zusätzliche Außenbereichsentwicklungen sollen zum Vorrang der Innenentwicklung nicht erfolgen.
 - ii. Gewerbegebiete und Sondergebiete
Gewerbegebiete sollen weiterhin gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, Sondergebiete weiterhin ihrer spezifischen Nutzung.
 - iii. Aktuelle Bebauungspläne (< 10 Jahre; in Kraft treten ab 2016)
Bebauungspläne der letzten 10 Jahre geben die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde bereits wieder, eine darüber hinausgehende Entwicklung soll nicht erfolgen.
 - iv. Gebiete mit laufenden (Nachverdichtungs)Planungen
Die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde werden mit der Überplanung festgelegt.
- b. Bei großflächigen Planungsprojekten für gemischt genutzte Quartiere, Vorhaben ohne eine gesicherte öffentliche Erschließung oder mit einer komplexen Eigentümerstruktur wird die Gemeinde in aller Regel Baurecht über ein geeignetes Bauleitplanverfahren schaffen.
- c. Bei Projekten mit städtebaulicher Wirkung und hohem Planungsbedarf wird zunächst ein Bauleitverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss, der Definition von städtebaulichen Zielen und einer frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage einer Rahmen- oder Bauleitplanung begonnen. Gibt es in dieser Beteiligungsphase keine wesentlichen Konflikte, kann vom Bebauungsplanverfahren in das Baugenehmungsverfahren (mit Bauturbo) gewechselt werden.
- d. Für sonstige Projekte erfolgt eine weitergehende fallbezogene Betrachtung unter Beachtung der grundsätzlichen Anforderungen (s. Pkt. B).

B. Grundsätzliche Anforderungen zur Anwendung des Bauturbos

Dialogischer Umgang zw. Gemeinde und Bauwerber

- a. Antragssteller muss seinen Bauwunsch (ausreichend konkrete Unterlagen, entscheidungsreif) vorab in der Gemeindeverwaltung und ggf. im Gemeinderat vorstellen, bevor er einen Antrag auf Baugenehmigung (Fiktionsfrist 3 Monate) stellt. Andernfalls wird Anträgen auf Baugenehmigung mit Befreiungen oder Abweichungen die gemeindliche Zustimmung verweigert.
- b. Planungsbegünstigter muss sich im städtebaulichen Vertrag zur Kostenfreistellung ggü. der Gemeinde verpflichten (Planungskosten, Gutachten, etc.; sofern diese über die Gemeinde beauftragt werden) und diese Pflicht angemessen besichern (Bürgschaft/ Grundschuld).

Folgende weitere Anforderungen sind einzuhalten und sind Voraussetzung für eine gemeindliche Zustimmung (ggf. erfolgt hierzu eine weitere vertragliche Regelung):

- i. Verpflichtung des Vorhabenträgers, den neu zu erstellenden Wohnraum innerhalb von 3 Jahren nach erteilter Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen (Bauverpflichtung im städtebaulichen Vertrag).
- ii. Die Erschließung ist gesichert (Verkehr, Feuerwehrezufahrt, Niederschlagswasserbeseitigung, ggf. Dienstbarkeiten) oder der Planungsbegünstigte verpflichtet sich ggü. der Gemeinde im städtebaulichen Vertrag zur Kostenfreistellung (Kosten für Erschließungsmaßnahmen) und sichert diese Pflicht angemessen (Bürgschaft/ Grundschuld).
- iii. Umwandlungsverbot des Wohnraums in Ferienwohnungen
- iv. Einhaltung und tatsächliche Errichtung der erforderlichen Stellplätze nach Ortsrecht/Stellplatzsatzung
- v. Einhaltung der Abstandsflächen
- vi. Erhalt schützenswerter Baum- und Gehölzstrukturen
- vii. Folgende gemeindebezogenen Vorgaben werden eingehalten:

Gemeinde Kienberg	Gemeinde Obing	Gemeinde Pittenhart
Ortsbild, z.B. ▪ Bauliche Gestaltung (u.a. rote Dacheindeckung) ▪ Dachform ▪ Dachneigung ▪ Dachaufbauten ▪ Bauweise ▪ Fassadengestaltung	Ortsbild gem. Gestaltungssatzung	Ortsbild gem. Gestaltungssatzung

- c. Grundlegende Entscheidungsgrundlagen zur Beurteilung der Zustimmung sind:
 - i. vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung – FNP)
 - ii. informelle Planungen und Konzepte (ISEK, Rahmenpläne, Strukturanalysen, etc. – hier: IKEK Chiemgau Nord von 2020)
 - iii. städtebauliche Ziele von rechtswirksamen Bebauungsplänen
 - iv. bestehende Restriktionen (Schutzgebiete, Denkmäler, Hochwasserbereiche, Grünflächen (gem. BP/FNP), etc.)

C. Fall 1: Unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB

**Abweichen vom Gebot des Einfügens nach § 34 Abs. 3b BauGB,
Befreiungen nach § 34 Abs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 3 S.1 BauGB in faktischen Baugebie-
ten,**

Abweichung vom Bauplanungsrecht (§ 246e Abs. 1 BauGB)

Zustimmung wird grundsätzlich nur erteilt, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden und alle folgenden Kriterien erfüllt sind:

1. In der Umgebungsbebauung ist Wohnen in prägendem Umfang vorhanden (nicht in faktischen GI, GE und ggf. SO).
Der Gebietscharakter von gemischten Gebieten bleibt erhalten.
2. Die Darstellung im FNP entspricht Wohnbau- oder Mischbauflächen oder ein Bauleitplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung wurde durchgeführt – wesentliche Konflikte waren dabei nicht erkennbar.
3. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der näheren Umgebung und das Vorhaben löst keine städtebaulichen Spannungen im Quartier aus (*Analyse erfolgt im Rahmen der Prüfung des jeweiligen Vorhabens*). Insbesondere folgende städtebaulichen Kriterien werden zur Beurteilung herangezogen:
 - Art der baulichen Nutzung: Eine Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen ist zu vermeiden.
 - Baudichte (Maß der baulichen Dichte wie Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudeabstände)
 - Höhenentwicklung (Wandhöhen, Firsthöhen, Topographie; → ggf. informelle Planung zur Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der topographischen Situation im Quartier)
 - Geschossigkeit
 - Grundstücksgößen nach Bauweise
 - Körnung (Maßstäblichkeit der Bebauungsstruktur hinsichtlich Größe, Breite und Tiefe - Gebäudekubatur)
 - Raumkante und Bauzeile (Anordnung der Gebäude – Einhaltung bestehender oder städtebaulich erwünschter Raumkanten zum öffentlichen Raum (Verkehrs-, Grün-, Gewässerflächen, etc.))

D. Fall 2: Gebiete mit Bebauungsplan

Befreiungen vom BP zugunsten des Wohnungsbaues (§ 31 Abs. 3 BauGB), Abweichung von Bebauungsplänen (§ 246e Abs. 1 BauGB)

Zustimmung wird grundsätzlich nur erteilt, wenn zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden und alle folgenden Kriterien erfüllt sind:

1. Der Bebauungsplan, von dem befreit werden soll, ist älter als 10 Jahre.
Zudem erfolgt im Plangebiet keine quartiersweite Planung zur Nachverdichtung (s. Pkt. A.a – Ausschlussgebiete)
2. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der näheren Umgebung und das Vorhaben löst keine städtebaulichen Spannungen im Quartier aus (*Analyse erfolgt im Rahmen der Prüfung des jeweiligen Vorhabens*). Insbesondere folgende städtebaulichen Kriterien werden zur Beurteilung herangezogen:
 - Art der baulichen Nutzung: Eine Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen ist zu vermeiden.
 - Baudichte (Maß der baulichen Dichte wie Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudeabstände)
 - Höhenentwicklung (Wandhöhen, Firsthöhen, Topographie; → ggf. informelle Planung zur Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der topographischen Situation in den jeweiligen Quartieren)
 - Geschossigkeit
 - Grundstücksgößen nach Bauweise
 - Körnung (Maßstäblichkeit der Bebauungsstruktur hinsichtlich Größe, Breite und Tiefe - Gebäudekubatur)
 - Raumkante und Bauzeile (Anordnung der Gebäude – Einhaltung von durch Baugrenzen und Baulinien definierten Raumkanten zum öffentlichen Raum (Verkehrs-, Grün-, Gewässerflächen, etc.))

Die Ziele und Grundzüge des Bebauungsplans sind dabei zu beachten. Eine Abweichung hiervon muss für das gesamte Quartier verträglich sein.
Eine Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen ist zu vermeiden.

E. Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a Abs. 2 BauGB soll bei kleineren Vorhaben nicht durchgeführt werden, bei folgenden sonstigen Vorhaben soll sie durchgeführt werden (sofern nicht bereits eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde):

- als Einzelfallentscheidung der Verwaltung oder auf expliziten politischen Wunsch
- bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen
- bei Vorhaben, an denen erkennbar öffentliches Interesse über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus besteht

Anlage

- 1 Ortsteile der Gemeinden der VG Obing, Stand: 28.07.2026,
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München
- 2 Bauturbo-Ausschlussgebiete der Gemeinde Obing, Stand: 28.07.2026,
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München