Gemeinde Pullach i. Isartal

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Bauturbo“

1. Überblick über die neuen zusätzlichen „Bauturbo“-Regelungen im BauGB

Ziel des „Bauturbo“ ist es vor allem, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu verringern. Die hierzu im Baugesetzbuch (BauGB) geschaffenen neuen zusätzlichen Regelungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

§ 31 Abs. 3 BauGB: erweiterte Befreiung

- Zugunsten der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.
- Auch im Widerspruch zu Grundzügen der Planung.
- Auch in mehreren vergleichbaren Fällen.
- Auch von der Art der baulichen Nutzung.
- Wenn nachbarliche Belange angemessen gewürdigt werden (Rücksichtnahmegebot).
- Wenn voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. §13a Abs.1 BauGB).
- Nur mit Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.
- Nicht zeitlich befristet.

§ 34 Abs. 3b BauGB: Abweichung vom Einfügegebot

- Zugunsten der Errichtung neuer Wohngebäude.
- In allen Gebietsarten möglich.
- Wenn nachbarliche Belange angemessen gewürdigt werden (Rücksichtnahmegebot).
- Nur mit Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.
- Nicht zeitlich befristet.

§ 36a BauGB: Zustimmung der Gemeinde

- Wenn die Inhalte der Befreiung mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind.
- Die Zustimmung zur Befreiung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.
- Es gilt die Zustimmungsfiktion (3-Monatsfrist).
- Die Gemeinde kann die betroffene Öffentlichkeit beteiligen, z.B. als Möglichkeit, etwaige entgegenstehende nachbarliche Interessen zu ermitteln.

- Die Zustimmung der Gemeinde darf, anders als das Einvernehmen, nicht nur wegen Rechtsverstößen gegen §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB, sondern auch aus anderen Gründen versagt werden. Dabei bleibt die Gemeinde aber an allgemeine Grundsätze gebunden, insbesondere das Gebot der Gleichbehandlung.
- Die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.
- Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung.
- Überprüft werden kann nur die Zulassungsentscheidung, nicht die Zustimmung.
- Nicht zeitlich befristet.

§ 246 e BauGB: befristete Sonderregelung zugunsten des Wohnungsbaus

- Wenn die erweiterte Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht in Frage kommt, also insbesondere für Vorhaben im Außenbereich.
- Wenn das Vorhaben mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- Wenn neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Die bloße Erweiterung von Wohnraum reicht hier nicht.
- Wenn nachbarliche Belange angemessen gewürdigt werden (Rücksichtnahmegebot)
- Befristet bis Ende 2030.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde Pullach i. Isartal für die Wohnnutzung in den Gartenstadtbereichen

2.1 Bebauungspläne bleiben wichtigstes Planungsinstrument

Die Gemeinde betrachtet auch weiterhin die Regelung der Bebauungsmöglichkeiten durch qualifizierte Bebauungspläne als wichtigste Grundlage der städtebaulichen Entwicklung in Pullach. Sie wird daher die **bestehenden Bebauungspläne an die aktuellen Anforderungen anpassen** und zeitnah überarbeiten. Die Anwendung des „Bauturbo“ soll dann nur noch in Ausnahmefällen erfolgen.

In der **Zwischenzeit** erfolgt die Anwendung des „Bauturbo“ nach den auf den folgenden Seiten erläuterten Voraussetzungen.

2.2 Aufstellung von Musterbebauungsplänen für die Wohngebiete

Um ihre städtebaulichen Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Gartenstadt-Wohngebiete zu aktualisieren, hat die Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 1 und für den Bebauungsplan Nr. 15 jeweils ein Änderungsverfahren durchgeführt. Im Jahr 2025 traten die **12. Änderung des BP Nr. 1** und die **10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15** in Kraft.

Diese beiden „**Musterbebauungspläne**“ bilden nun die **Grundlage für die städtebaulichen Zielvorstellungen und damit verbunden die Anwendung des „Bauturbo“** in den Gartenstadtbereichen.

2.3 Analyse der Übertragbarkeit der „Musterbebauungspläne“ und Erstellung städtebaulicher „Bauturbo“- Konzepte (Konzepte siehe Anlagen)

Das Pullacher Siedlungsgebiet ist charakterisiert durch **relativ homogene Wohngebiete**, die den typischen **Gartenstadtcharakter** bilden. Für einen großen Teil dieser Gebiete wurden Ende der 1970er/ Anfang der 1980er Jahre **fünf große Bebauungspläne** aufgestellt, die teilweise geändert wurden, teilweise bis heute unverändert weitergelten:

BP Nr. 1 „Großhesselohe“
BP Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“
BP Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“
BP Nr. 15 „Gartenstadt“
BP Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“

Diese fünf Bebauungspläne wurden **stellvertretend für alle Bebauungspläne in den Wohngebieten** analysiert. Die wesentlichen Festsetzungen wurden zusammengestellt und die Einhaltung der Baugrenzen überprüft.

Zusätzlich wurden in einer **umfangreichen Bestandsanalyse** die wichtigsten Kennwerte des Gebäudebestands anhand von Fernerkundungsdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung erfasst. Ebenfalls ausgewertet wurden die von der Vermessungsverwaltung mittlerweile zur Verfügung gestellten Angaben zum Baumbestand im gesamten Siedlungsgebiet.

Für jedes der fünf großen Bebauungsplangebiete wurde dann ein **städtebauliches „Bauturbo“-Konzept** erstellt. Dabei wurde anhand der Bestandsanalyse die **Übertragbarkeit der Musterbebauungspläne** geprüft. Als übertragbar gelten die Musterbebauungspläne überall da, wo sich aus der Bestandsanalyse eine ähnliche städtebauliche Struktur ergibt wie in den Gebieten, für die die beiden Musterbebauungspläne aufgestellt wurden.

2.4 Städtebauliche Ziele für den Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“

Die Musterbebauungspläne sind in der Ortsmitte nur eingeschränkt anwendbar. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ lässt teilweise eine höhere GRZ zu als die Bebauungspläne in den Wohngebieten. Darüber hinaus zeigt die Bestandsanalyse, dass viele Gebäude in der Ortsmitte die in den Musterbebauungsplänen festgesetzten Höhen überschreiten.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen müssen hier die besonderen Funktionen einer lebendigen Ortsmitte berücksichtigen, die sich nicht allein aus den Überlegungen zu den Wohngebieten ableiten lassen.

Das **städtebauliche „Bauturbo“-Konzept für die Ortsmitte** differenziert daher deutlich in Bereiche, die den Gartenstadt-Wohngebieten entsprechen, auch wenn sie als MI festgesetzt sind (faktische Wohngebiete) und Bereiche, die tatsächlich MI-Charakter haben (faktisches MI).

3. Städtebauliche Leitlinien für die Anwendung des „Bauturbo“

3.1 Grundsätzliche Voraussetzungen für die Anwendung des „Bauturbo“

Die Anwendung des „Bauturbo“ ist möglich:

In allen Gebieten, in denen **Wohnen allgemein zulässig** ist, also reine (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI). Dies betrifft Gebiete mit Bebauungsplan und Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.
+
Für alle Vorhaben, bei denen **zusätzlicher Wohnraum** geschaffen wird, auch wenn keine zusätzlichen Wohnungen entstehen.
+
Für alle Vorhaben, die sich in die **Art und Maßstäblichkeit der für das Gebiet typischen Bebauung einfügen**, die **keine städtebaulich unerwünschten Bezugsfälle erzeugen** und bei denen die **nachbarlichen Interessen angemessen berücksichtigt sind**.

➔ Für die Anwendung des „Bauturbo“ müssen **alle** drei Bedingungen zutreffen

Die Anwendung des „Bauturbo“ wird ausgeschlossen:

a. In Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten, da es hier zu unerwünschten Einschränkungen der gewerblichen Belange kommen kann.

b. Bei Vorhaben, die keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen.

c. Auf allen im Flächennutzungsplan dargestellten und in Bebauungsplänen festgesetzten Wald- und Grünflächen sowie im (sonstigen) Außenbereich.

d. In den beiden Musterbebauungsplänen (12. Änderung BP Nr. 1 „Großhesselohe“, 10. Änderung BP Nr. 15 „Gartenstadt“)

e. In gültigen Bebauungsplänen/ Bebauungsplanänderungen, die bereits WH über 6,8 m und FH über 10,0 m sowie keine GF mehr festsetzen.

f. Bei erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kriterien Anlage 2 BauGB).

g. Bei Vorhaben, die sich nicht einfügen oder absehbar zu städtebaulichen Spannungen führen, z.B. aufgrund einer von der Umgebung deutlich abweichenden Baustruktur, Grundstücksgröße, Grundstücksbeschaffenheit, Hanglage oder aufgrund von besonderen Anforderungen an die Erschließung.

3.2 Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbo“ wird regelmäßig in Aussicht gestellt

a. Wenn das beantragte Vorhaben nach den **Festsetzungen der Musterbebauungspläne zulässig** wäre und in einem **Bereich mit ähnlicher städtebaulicher Struktur** liegt (siehe „Bauturbo“-Konzepte in den Anlagen).

b. Bei Vorhaben innerhalb des **Bebauungsplans Nr. 5 „Ortsmitte“**, wenn das Vorhaben nach den **Festsetzungen der Musterbebauungspläne zulässig** wäre und **innerhalb des festgesetzten WA oder innerhalb der faktischen Wohngebiete** liegt (siehe „Bauturbo“-Konzept in den Anlagen).

In diesen Fällen wird von den entgegenstehenden Festsetzungen des jeweils gültigen Bebauungsplans (in der Regel die zulässige GF) befreit.

Die „Bauturbo“-Konzepte enthalten einige zusätzliche Empfehlungen, insbesondere bezüglich der Zulässigkeit einer Firsthöhe bis 10,5 m in Fällen, in denen diese im Bestand bereits häufiger vorkommt.

3.3 Einzelfallprüfung vor Anwendung des „Bauturbo“

a. Wenn das beantragte Vorhaben **einzelne Festsetzungen der Musterbebauungspläne geringfügig überschreitet**, kann die Gemeinde den „Bauturbo“ anwenden, wenn durch die Befreiung keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten sind.

b. Liegt das Vorhaben **außerhalb der Bereiche mit ähnlicher städtebaulicher Struktur** kann der „Bauturbo“ angewendet werden, wenn das Vorhaben sich an die **Vorgaben des Musterbebauungsplans hält** oder die **Einzelfallprüfung** ergibt, dass eine abweichende Bebauung ebenfalls **städtebaulich verträglich** ist.

c. Liegt das Vorhaben **innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5 „Ortsmitte“ im Bereich des faktischen MI** kann der „Bauturbo“ angewendet werden, wenn die **Einzelfallprüfung** ergibt, dass die beantragte Bebauung **städtebaulich verträglich** ist bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde eine städtebaulich verträgliche Lösung gefunden wird.

d. Liegt das Vorhaben **innerhalb eines sonstigen Bebauungsplangebiets, in dem Wohnen allgemein zulässig ist,** kann der „Bauturbo“ angewendet werden, wenn das Vorhaben nach den **Festsetzungen der Musterbebauungspläne zulässig** wäre oder die **Einzelfallprüfung** ergibt, dass die beantragte Bebauung **städtebaulich verträglich** ist bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde eine städtebaulich verträgliche Lösung gefunden wird.

4. Sonstige Bedingungen für die Anwendung des „Bauturbo“

a. Der Antragssteller muss seinen **Bauwunsch mit der Gemeinde abstimmen** und einen **vollständigen Bauantrag** vorlegen. Für Bauvoranfragen wird keine Zustimmung nach § 36 a i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt, da der Vorbescheid keine ausreichende Bindungswirkung entfaltet und erfahrungsgemäß häufig Änderungen der Bebauungsvorstellungen und damit ggf. weitere Befreiungswünsche folgen.

b. Der Antragsteller muss **Eigentümer** oder in anderer Weise berechtigt sein, das Grundstück zu bebauen (z.B. Erbbaurecht, Optionsvertrag), um eine weitgehend ungesicherte Realisierung sicherzustellen.

c. Die **Erschließung** muss **gesichert** sein (Verkehr, Feuerwehrzufahrt, Niederschlagswasserbeseitigung, ggf. Dienstbarkeiten).

d. Als **Standardfall** wird auf den Abschluss eines **städtebaulichen Vertrages verzichtet**. Sollten sich im Einzelfall die Umsetzung der gemeindlichen Ziele nicht anders sichern lassen, wird die Zustimmung an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags geknüpft.

e. Auf eine **Öffentlichkeitsbeteiligung**, die über die reguläre Nachbarbeteiligung hinausgeht, wird bei kleineren Vorhaben in der Regel verzichtet.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung soll durchgeführt werden:
- bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen
- bei Vorhaben, an denen erkennbar öffentliches Interesse über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus besteht

Die Verwaltung kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung fordern, wenn diese aus ihrer Sicht erforderlich ist, um städtebauliche Spannungen ausschließen zu können.

f. **Umwelt- und fachrechtliche Belange** (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Ausgleichsmaßnahmen) bleiben unberührt und werden durch das Landratsamt geprüft; bei Bedarf erfolgt eine Beteiligung der Fachbehörden.

g. Die erforderliche **Anzahl an Stellplätzen** nach den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. nach der Stellplatzsatzung muss eingehalten werden.

h. Die nach der gemeindlicher Abstandsflächensatzung erforderlichen **Abstandsflächen** müssen eingehalten werden.

i. Die Regelungen der gemeindlichen **Einfriedungssatzung** müssen eingehalten werden.

j. Eingriffe in **geschützten Baumbestand** sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Eine Zustimmung nach § 36 a BauGB wird nicht erteilt, wenn ortsbildprägende Bäume durch eine zumutbare Veränderung des Vorhabens erhalten werden können.

Anlagen:

Städtebauliche „Bauturbo“-Konzepte

Gez.
Judith Praxenthaler, PV München

Der Grundsatzbeschluss wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.10.2026 beschlossen. Der Bauturbo wird ab dem Tag nach der Beschlussfassung angewendet.

Pullach i. Isartal, 21.10.2026

gez.
Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin

Bauturbo-Konzept
BP Nr. 1 "Großhesselohe"

<u>Keine Anwendung des Bauturbos</u>

- Aktueller Musterbebauungsplan (12. Änderung)
- Bebauungsplanänderungen ohne GF/ mit WH und FH sowie Sonderfälle
- Flächen für Gemeinbedarf
- Grünflächen/ Wald/ Bahnflächen/ W im Norden

<u>Einzelfallprüfung erforderlich</u>

- Geschossbauten östlich Wöllner Platz
  Flächen östlich Georg-Kalb-Str. und Pullacher Str.

<u>Anwendung in Aussicht gestellt</u>

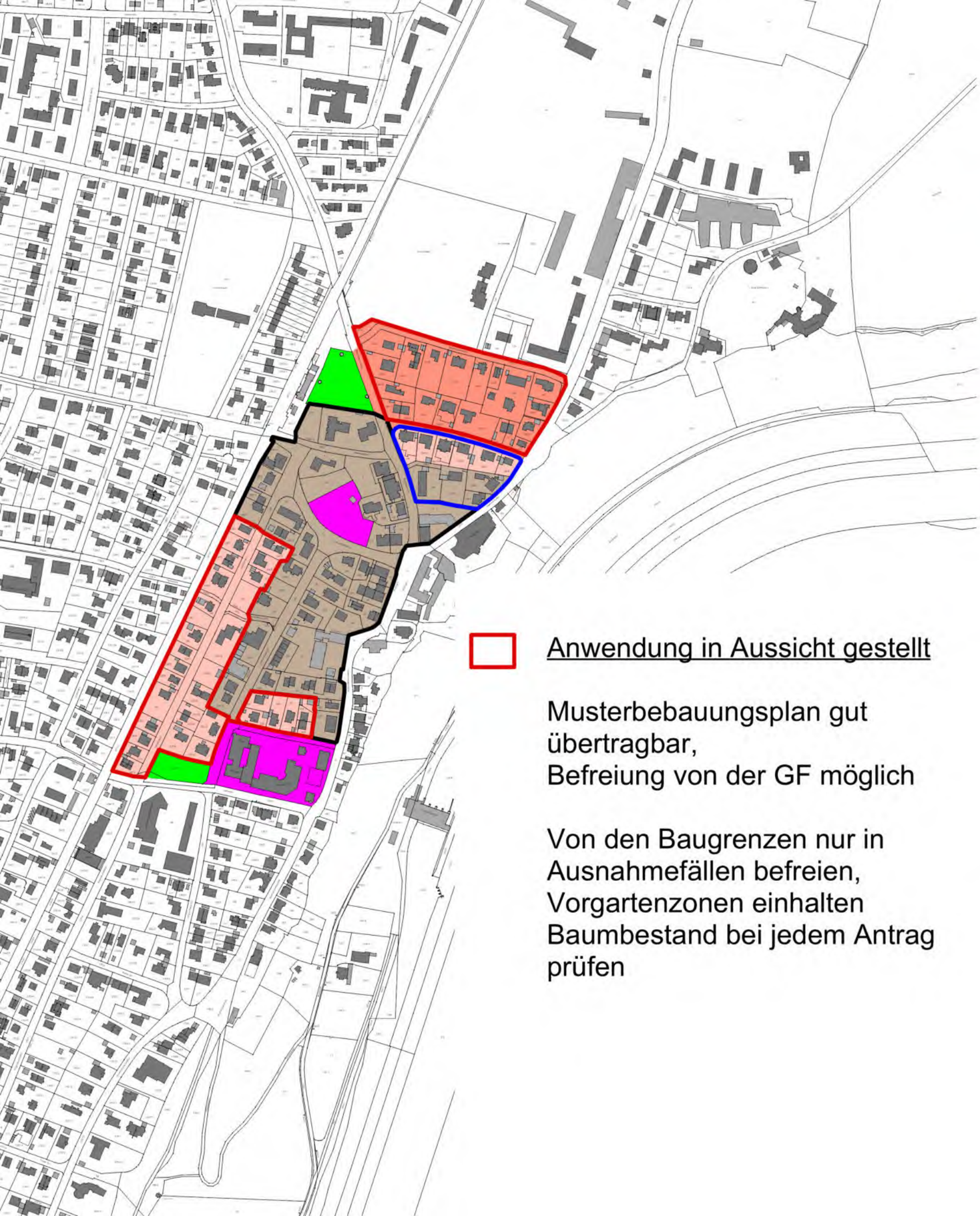
Musterbebauungsplan grundsätzlich übertragbar, Befreiung von der GF möglich

Von den Baugrenzen nur in Ausnahmefällen befreien, Vorgartenzonen einhalten

Baumbestand bei jedem Antrag prüfen

Empfehlung:
Zulässige Firsthöhe auf 10,5 m anheben

PV München, 22.09.2026



Bauturbo-Konzept
BP Nr. 5 "Ortsmitte"

WA festgesetzt
MI/ WA faktisch (planerische Einschätzung)

<u>Keine Anwendung des Bauturbos</u>

Grünflächen

Flächen für den Gemeinbedarf

<u>Einzelfallprüfung erforderlich</u>

MI, 0,30/ 0,60, II VG
einziger Bereich im faktischen MI ohne GF-Zugabe für DG
viele Bestandsgebäude höher als 6,8/ 10,0

Empfehlung:
Befreiung von GF, wenn GRZ 0,25, WH 6,8, FH 10,5

MI mit heterogenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung

<u>Anwendung in Aussicht gestellt</u>

Musterbebauungsplan gut übertragbar,
Befreiung von der GF möglich

Von den Baugrenzen nur in Ausnahmefällen befreien,
Vorgartenzonen einhalten
Baumbestand bei jedem Antrag prüfen

PV München, 30.09.2026

Bauturbo-Konzept
BP Nr. 9 "Richard-Wagner-Straße Nord"

<u>Keine Anwendung des Bauturbos</u>

Sondergebiet

<u>Einzelfallprüfung erforderlich</u>

Reihenhäuser Wolfratshauser- und Saarland-straße

<u>Anwendung in Aussicht gestellt</u>

Musterbebauungsplan gut übertragbar, Befreiung von der GF möglich

Von den Baugrenzen nur in Ausnahmefällen befreien

Vorgartenzonen einhalten

Baumbestand bei jedem Antrag prüfen

PV München, 08.09.2026

Bauturbo-Konzept
BP Nr. 10 "Richard-Wagner-Straße Süd"

<u>Keine Anwendung des Bauturbos</u>

Sportflächen

Fläche für den Gemeinbedarf

<u>Anwendung in Aussicht gestellt</u>

Musterbebauungsplan gut übertragbar,
Befreiung von der GF möglich

Von den Baugrenzen nur in Ausnahmefällen befreien

Vorgartenzonen einhalten

Baumbestand bei jedem Antrag prüfen

PV München, 08.09.2026

Bauturbo-Konzept
BP Nr. 15 "Gartenstadt"

<u>Keine Anwendung des Bauturbos</u>

- aktueller Musterbebauungsplan (10. Änderung)
- Bebauungsplanänderungen ohne GF und mit WH und FH
- Flächen für Gemeinbedarf
- Grünflächen

<u>Anwendung in Aussicht gestellt</u>

Musterbebauungsplan gut übertragbar, Befreiung von der GF möglich,

Von den Baugrenzen nur in Ausnahmefällen befreien, Vorgartenzonen einhalten

Baumbestand bei jedem Antrag prüfen

Empfehlung:
Keine Befreiungen von der GRZ, um weitere Ausreißer zu vermeiden

PV München, 08.09.2026

Bauturbo-Konzept
BP Nr. 16 "Josef-Breher-Weg"

<u>Keine Anwendung des Bauturbos</u>

Flächen für Gemeinbedarf

Grün- und Waldflächen

<u>Einzelfallprüfung erforderlich</u>

Flächen an der Hangkante
Fl.Nr. 275/6

<u>Anwendung in Aussicht gestellt</u>

Musterbebauungsplan grundsätzlich gut übertragbar,
aber: gültige WH 7,3/ FH 10,5

Empfehlungen:
Befreiung von der GF, wenn WH 6,8/ FH 10,5
Keine Befreiungen von der GRZ, um weitere
Ausreißer zu vermeiden

Von den Baugrenzen nur in Ausnahmefällen
befreien, Vorgartenzonen einhalten

Baumbestand bei jedem Antrag prüfen

PV München, 08.09.2026