

Leitlinie des Marktes Isen für die Zustimmung zu Vorhaben im Rahmen des sogenannten Bauturbos nach § 36a BauGB

1. Grundsätzliches

Die Leitlinie dient der Ermessensausübung des Marktes Isen, der Gleichbehandlung sowie im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei planeretzenden Entscheidungen.

Die Anwendung des „Bauturbos“ beschränkt sich auf die Schaffung von Wohnraum, insbesondere weiterer Wohnungen.

Eine Fortentwicklung der Leitlinie aus Erfahrungen und bei geänderten städtebaulichen Zielsetzungen ist ausdrücklich vorgesehen.

Die Anwendung des Bauturbos ist ausgeschlossen bei:

- Vorhaben welche nicht der Dauerwohnnutzung dienen, z. B. Boardinghäuser, Kurzzeitvermietungen und Ferienwohnungen
- Vorhaben in faktischen oder planungsrechtlich festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten
- Vorhaben, die aufgrund Größe und Begleitumständen ein großes Konfliktpotential aufweisen; in diesen Fällen ist ein Bauleitplanverfahren durchzuführen
- Vorhaben, wenn durch diese eine perspektivische städtebauliche Entwicklung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird (z. B. Blockierung wichtiger Erschließungs- oder Entwicklungsbereiche)
- Vorhaben durch welche neue Baulücken nach § 34 BauGB entstehen
- Vorhaben ohne ausreichende Erschließung (Verkehr, Wasser/Abwasser, Energie, Breitband), außer bei Abschluss eines Erschließungsvertrags, der eine rechtzeitige und gesicherte Erschließung gewährleistet

Vollständigkeit der Unterlagen, soweit im Einzelfall erforderlich:

- Vollständige Antragsunterlagen (Pläne, Baubeschreibung, Lageplan, Schnitte, Ansichten, Freiflächengestaltungsplan)
- Darstellung der aktuellen planungsrechtlichen Ausgangslage (Bauleitplanung, Satzungen, ggf. Innen-/Außenbereich)
- Begründung des Vorhabenträgers (Art und Umfang des Vorhabens, Nutzung, Verkehrsaufkommen, Immissionen)
- Darstellung der Erschließung (Verkehr, Wasser/Abwasser, Entwässerungskonzept, ggf. Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr)
- Nachweise/ Gutachten (Lärm, Erschütterung, Umwelt- und Artenschutz, Altlasten etc.)

2. Einordnung in planungsrechtliche Bereiche

2.1 Bebauungspläne

Insbesondere im Geltungsbereich älterer Bebauungspläne wird eine Nachverdichtung begrüßt, soweit die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben, keine gravierenden negativen Auswirkungen z. B. auf Nachbarschaft oder Erschließung zu erwarten sind und das Vorhaben insgesamt noch städtebaulich vertretbar ist.

Ziel ist eine maßvolle Anpassung an heutige Anforderungen mit Überlegungen zu

- Was soll bleiben?
- Was kann geändert werden oder würde so nicht mehr geplant?

Zustimmungen werden nicht erteilt zu Vorhaben bei denen eine vollständige Funktionslosigkeit des Bebauungsplans droht oder welche eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung auslösen.

2.2 Innenbereich

Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf Vorhaben, bei denen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden soll.

Der Entscheidung ist eine Überlegung zu Grunde zu legen, ob die mit der Zustimmung zur Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung verbundene Neuprägung des Innenbereichs mit den städtebaulichen Vorstellungen des Marktes Isen vereinbar ist, da eine Steuerungsmöglichkeit bei künftigen Bauvorhaben ggf. ausgeschlossen ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung ist im Regelfall eine städtebauliche Begleitung erforderlich.

2.3 Außenbereich

Zustimmungen werden nicht erteilt für Außenbereichsvorhaben, die spornartig den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erweitern und nicht mehr durch die vorhandene Bebauung geprägt sind.

Dies gilt insbesondere, wenn:

- eine Zersiedelung oder „Ausfransung“ des Siedlungsrandes entsteht
- die Flächen nicht in bestehende Infrastruktur eingebunden sind oder
- der Vorgriff auf eine eigentlich planungsbedürftige Siedlungsentwicklung erfolgt.

Außenbereichsflächen im Innenbereich (z. B. größere Baulücken, Rand- oder Restflächen innerhalb der Ortslage) bedürfen einer eingehenden Prüfung insbesondere hinsichtlich:

- formeller und informeller Planungen des Marktes Isen (z. B. Flächennutzungsplan Landschaftsplan, Strukturkonzept)

- Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)
- naturschutzfachlicher Belange (Schutzgebiete, Biotope, Artenschutz, Grünzüge)
- wasserrechtlicher Belange (Hochwasser, Versickerung/Entwässerung)

Vor Erteilung der Zustimmung sind durch städtebaulichen Vertrag zwingend zu regeln:

- Bauverpflichtung innerhalb einer angemessenen Frist
- Flächen für das gemeindliche Wohnbaulandmodell oder
- sozialgerechte Bodennutzung (z. B. geförderter Wohnungsbau, Mietpreisbindung, Wohnungsbindung, Mindestanzahl an Wohnungen),
- Beiträge zur sozialen Infrastruktur (z. B. Kindertagesbetreuung, Grün- und Spielflächen, ggf. weitere Infrastruktur)

3. Weiteres Vorgehen

Die Leitlinie ist regelmäßig anhand der Erfahrungen aus der Anwendung sowie geänderter städtebaulicher Ziele und rechtlicher Rahmenbedingungen zu überprüfen und bei Bedarf durch Beschluss des Marktgemeinderats fortzuschreiben.

Denkbar sind insbesondere Ergänzungen zu Vorgaben über maximale oder minimale Verdichtung (Höhe, Geschossigkeit, Versiegelungsgrad).

Die Verwaltung dokumentiert die Vorhaben bei denen eine Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt wurde.

4. Inkrafttreten

Diese Leitlinie tritt am 15.07.2026 in Kraft.

MARKT ISEN

Isen, 15.07.2026

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin