

Leitlinien zur Entwicklung von Wohnungsbau und zur Wohnraumsicherung in der Stadt Altötting

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbauturbo-Gesetz“) in Kraft getreten. Dieses enthält tiefgreifende Öffnungsklauseln zugunsten des Wohnungsbaus. Die planerisetzenden Bestimmungen sollen es mit Zustimmung der Stadt ermöglichen, von der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen abzusehen und somit zur deutlichen Beschleunigung von Bauvorhaben beitragen.

Zum Vollzug des

§ 31 Abs. 3 (Zustimmung zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berührung der Grundzüge der Planung),

§ 34 Abs. 3 b (Zustimmung zum Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich) und

§ 246 e Abs. 1 Satz 1 BauGB (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau: Zustimmung zu Abweichungen vom BauGB zugunsten des Wohnungsbaus)

sind die einschlägigen FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der jeweils gültigen Form heranzuziehen.

Des Weiteren sollen diese Leitlinien im Hinblick auf das Willkürverbot und den Gleichbehandlungsgrundsatz der rechtssicheren Umsetzung Rechnung tragen.

Folgende Leitlinien zur Entwicklung von Wohnungsbau und zur Wohnraumsicherung sind hierbei zu berücksichtigen.

Verfahren

Für die Beurteilung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung soll nach Abstimmung mit der Bauverwaltung ein vollständiger Bauantrag vorgelegt werden. Für Bauvoranfragen nach Art. 71 BayBO (Vorbescheid) sollen aus Sicht der Verwaltung keine Zustimmungen nach § 36 a i.V.m. §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3 b, 246 e Abs. 1 und 2 BauGB erteilt werden. Grundsätzlich sind die Wohnbauturbo-Vorschriften auf den Vorbescheid anwendbar, da es sich hierbei um die Beurteilung bauplanungsrechtlicher Vorschriften handelt. Allerdings entfaltet der Vorbescheid eine eingeschränkte Bindungswirkung. Eine städtebauliche Gesamtbetrachtung auch mit Blick auf weitere potenzielle Abweichungen ist nicht möglich. Der Vorbescheid stellt oftmals ein Mittel zum Weiterverkauf und damit zur Grundstücksspekulation dar. Erfahrungsgemäß erfolgt im ersten Schritt meist eine Verlängerung des Vorbescheides oder eine Änderung von Bebauungsvorstellungen (z.B. weitere Befreiungen).

Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten wird die Zustimmung zur Realisierung von Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme ist in kleinteiligen Gewerbegebieten, soweit das Gebiet bereits in nahtlosen räumlichen Zusammenhang mit Wohngebieten steht, von diesem durch die Wohnraumschaffung arrondiert wird und dabei keine wesentlichen Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Gründe für den Ausschluss im Gewerbegebiet sind: Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, zu erwartende Lärmkonflikte, Einschränkung gewerblicher Tätigkeiten und künftiger Erweiterungsmöglichkeiten.

Maßgeblich ist für die Stadt die Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie der Arbeitsplätze.

Bebauungspläne

Die Zustimmung wird für überplante Gebiete, deren Bebauungspläne innerhalb der letzten 5 Jahre nach Beschlussfassung dieser Leitlinien in Kraft getreten sind, ausgeschlossen.

Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne wurden mit Eigentümern sowie Nutzern weitgehend abgestimmt und entsprechen zeitgemäßen Nutzungsvorstellungen.

Im Gemeindegebiet existieren hingegen zahlreiche Bebauungspläne, die bis in die 50er Jahre zurückreichen, die teilweise auch durch Befreiungen über die Jahrzehnte konterkariert wurden und/oder nicht mehr modernen Bebauungsvorstellungen entsprechen.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die Erteilung der Zustimmung ist nur zulässig, wenn keine wesentliche Veränderung des Standortes, des Bauvolumens und der äußeren Gestaltung erfolgt. Es dürfen keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen. Die Änderungen müssen städtebaulich vertretbar sein und dürfen den Zielen der Stadt Altötting nicht entgegenstehen. Das Vorhaben ist über die Satzung mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Altötting abgestimmt, weshalb eine Zustimmung nur in Ausnahmefällen mit überzeugender Begründung erfolgen kann und nur soweit der Bebauungsplan bereits Wohnnutzungen festsetzt. Soweit dies nicht zutrifft, kann keine Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Naturschutz

Die Zustimmung ist in Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, Biotopen, Ökokontoflächen und Waldgebieten zu versagen.

Innenentwicklung / bauliche Dichte / Versiegelung

Entwicklungen im beplanten und unbeplanten Innenbereich setzen voraus, dass diese im Einzelfall städtebaulich vertretbar sind, keine Missstände entstehen sowie mit öffentlichen und nachbarlichen Interessen vereinbar sind.

Durch Bodenversiegelungen sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen dürfen keine hohen thermischen oder hydrologischen Lasten oder erhebliche unterdurchschnittliche ökologische oder wohnklimatische Werte entstehen. Klimaresiliente Maßnahmen können bei Bedarf abgestimmt werden. Versiegelungen dürfen nicht zur wesentlichen Verschlechterung beitragen. Das Maß der Neuversiegelung soll sich soweit möglich an der näheren Umgebung orientieren. Die Unterbauung mit Tiefgaragen wird befürwortet.

Örtliche Bauvorschriften

Die Anforderungen aus den gemeindlichen Satzungen zu örtlichen Bauvorschriften sind zu berücksichtigen. Abweichungen sind nur im besonderen Ausnahmefall aufgrund einer Einzelfallsituation möglich.

Außenbereich

Die bauliche Entwicklung im Außenbereich sowie die Bodeninanspruchnahme muss auf ein Minimum begrenzt werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen weitestgehend geschont werden. Eine Zersiedelung muss vermieden werden. Bei Anwendung des § 246 e BauGB im Außenbereich müssen Wohnbauvorhaben im Gemeindegebiet insbesondere folgende Anforderungen erfüllen, um die Zustimmung erteilen zu können:

- Ausschließlich moderate Siedlungsarrondierungen für Wohnen im räumlichen Zusammenhang (§ 30 Abs. 1 und Abs. 2 oder § 34 BauGB) mit einer maximalen Entwicklungsfläche von 2.500 qm (vorrangig nahtloser Übergang);
- Bei deutlich abgesetzter Lage fehlt der Siedlungszusammenhang, dies ist in jedem Fall bei einer Entfernung von mehr als 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich als gegeben anzusehen oder bei einer Trennung durch Bahngleise, breite Freiflächen oder Waldgürtel;
- Die Wohnbauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Altötting dargestellt.
- Das Wohnbauprojekt entspricht im Wesentlichen der Ortsabrundung;
- Es handelt sich um keine singuläre Entwicklung, sondern die Fortentwicklung der organischen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen;
- Die Projektflächen müssen an eine bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Haupteerschließung) anbinden;
- Ausreichend Freiflächen sind vorzusehen und es erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden;

Zustimmungen können auch für Wohnraum auf Außenbereichsinseln im Innenbereich erteilt werden.

Die Erweiterung von Splittersiedlungen im Außenbereich ohne Zusammenhang zum Innenbereich ist ausgeschlossen.

Erschließung

Soweit das Vorhaben die Herstellung oder Erweiterung öffentlicher Erschließungsanlagen erfordert, sind die notwendigen Flächen hierfür an die Gemeinde abzutreten und durch den Bauherrn oder einen Erschließungsträger bis zur Nutzungsaufnahme herzustellen. Auch die Straßenbeleuchtung ist auf Kosten des Begünstigten bereitzustellen. Der Bauherr muss in der Lage sein, als Erschließungsträger zu handeln oder selbst einen Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger zu schließen.

Bauverpflichtung

Für jedes Bauvorhaben, das unter Anwendung des Wohnungsbaurückbaugesetzes genehmigt wird, ist vertraglich eine Bauverpflichtung zu vereinbaren, damit dem Ziel des Gesetzes zur Beschleunigung der Wohnraumschaffung Rechnung getragen wird. Das Wohnbauvorhaben ist innerhalb von 36 Monaten ab Erteilung der Baugenehmigung zu errichten.

Städtebaulicher Vertrag

Durch einen städtebaulichen Vertrag wird die beschleunigte Wohnraumschaffung unter den städtischen Bedingungen sichergestellt. Neben den vorgenannten Regelungen zur Erschließung und zur Bauverpflichtung, sind demnach weitere Vertragsbestimmungen im Einzelfall möglich (insbes. Kostenübernahmen, Zahlung eines Folgekostenbeitrags für die soziale Infrastruktur, Sicherung des Arten- und Naturschutzes, Ladestationen, Begrünungsmaßnahmen, Sicherheiten).

Komplexe Vorhaben mit Konfliktpotenzialen

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen sowie privaten Interessen werden Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Altötting, den 18.06.2026

Stadt Altötting



Stephan Antwerpen
Erster Bürgermeister