



Gemeinde Stephansposching

Leitfaden

zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b; 246e und 36a Baugesetzbuch (BauGB) - „Bauturbo“

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(BGBl. I Nr. 257 vom 29.10.2025)



Präambel

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung den sogenannten "Bauturbo" im Oktober 2025 beschlossen.

Das Gesetz ist mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 30.10.2025 in Kraft getreten und beinhaltet Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB), die es den Gemeinden erlaubt, unter bestimmten Bedingungen von den üblichen Vorschriften des Bauplanungsrechts abzuweichen, ohne dass dafür ein Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich ist.

Ziel: schneller und mehr Wohnungen bauen – bei weniger Bürokratie.

Zusätzliche Wohnungen können genehmigt werden, auch ohne dass ein Bebauungsplan geändert oder neu aufgestellt werden muss – vorausgesetzt, die Gemeinde stimmt gegenüber dem Landkreis Deggendorf (Bauordnung) zu. Die Gemeinde hat für ihre Zustimmung eine Prüffrist von drei Monaten. Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen, gilt die Zustimmung als erteilt (Zustimmungsfiktion) (Ausnahme: Anordnung der Öffentlichkeitsbeteiligung, im Rahmen einer Vorberatung führt zur Verlängerung der Zustimmungsfrist um 1 Monat) . Die Entscheidung ist nicht einklagbar und unterliegt der kommunalen Planungshoheit.

Der Bauturbo ist anwendbar:

- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Außenbereich (§ 35 BauGB), sofern das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht

Ziel ist es, **integrierte Standorte mit vorhandener Infrastruktur zu fördern** und **eine Zersiedelung zu vermeiden**. Abweichungen von anderen Rechtsvorschriften (z. B. Natur-, Denkmal- oder Raumordnungsrecht) sind nicht möglich.

Da das Gesetz keine formalen Kriterien vorgibt, hat die Gemeinde Stephansposching zur Sicherstellung einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Entscheidungsgrundlage diesen Leitfaden entwickelt. Darüber hinaus werden im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses auf Grundlage dieses Leitfadens die Zuständigkeiten der entscheidenden Organe geregelt.

Der Grundsatzbeschluss, den Leitfaden anzuwenden, sowie dieser Leitfaden selbst wurde vom Gemeinderat Stephansposching in seiner Sitzung am 23.07.2026 beschlossen.



Übersicht

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Zielsetzung
3. Geltungsbereich
4. Verfahren (Ablauf und Unterlagen)
5. Zuständigkeiten und Entscheidungsgrenzen
6. Grundsätzliche inhaltliche Vorgaben für die Zustimmung (§ 36a BauGB)
7. Anwendung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen - Maß der baulichen Nutzung (Orientierungswerte)
8. Anwendung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
9. Anwendung im Außenbereich (§ 35 BauGB)
10. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)



1. Gesetzliche Grundlagen

Nachfolgend werden die für die Anwendung des Bauturbos die maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen (*Änderungen des Bauturbos sind gelb markiert*) dargestellt:

§ 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen (bei Bebauungsplänen)

- (1) *Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.*
- (2) *Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*
 1. *Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder*
 2. *die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
 3. *die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*
- (3) *Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.*

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich und Ortsränder)

- (1) *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*
- (2) *Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.*



- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung 1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(3b) Mit **Zustimmung** der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit **Zustimmung** der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die **Zustimmung**, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre **Zustimmung** unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die **Zustimmung** der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die **Zustimmung** Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die **Zustimmung** kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.



§ 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Bauturbo“)

- (1) Mit **Zustimmung** der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.
- (2) Für die **Zustimmung** der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
- (3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.
- (4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.
- (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden: 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen



2. Zielsetzung

Die Gemeinde Stephansposching verfolgt mit der Anwendung des § 246e BauGB folgende Ziele:

- mehr (bezahlbaren) Wohnraum schaffen
- Siedlungsentwicklung im Innenbereich fördern
- Bauvorhaben beschleunigen
- gleichzeitig örtliche städtebauliche und gestalterische Standards sichern

Die Anwendung erfolgt ausschließlich

- unter Beachtung der ggf. gültigen örtlichen Bauvorschriften
- auf Grundlage zukünftiger städtebaulicher Konzepte (z.B.: Rahmenpläne, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte)
- und wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert
- Nach stattgefundener Vorberatung durch das Bauamt der Gemeinde Stephansposching, bei dem die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen dargelegt werden

Gemäß § 246e Abs. 5 BauGB können mit einem Wohnbauvorhaben auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden, sofern sie einer Wohnnutzung untergeordnet sind z. B.:

- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner

Beispiele: Grundschule, Kindertagesstätte, Arztpraxis, Seniorenbegegnungsstätte oder Jugendtreff. Damit soll sichergestellt werden, dass die soziale Infrastruktur mit der Wohnraumentwicklung mitwächst.

3. Geltungsbereich

3.1 Anwendung möglich:

- innerhalb der Flächennutzungsplan-Kategorien „Wohnbaufläche“ und „gemischte Bauflächen“ und/oder künftiger städtebaulicher Konzepte
- innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete (§30 BauGB)
- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit räumlichem Zusammenhang zum Siedlungsbereich und nur geringfügiger Arrondierung z.B. durch ein Grundstück

3.2 keine Anwendung und damit keine Zustimmung:

- ohne Schaffung von neuen Wohneinheiten



- das Vorhaben liegt außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und stellt keine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes dar
Wenn sich das Vorhaben **nicht im unmittelbaren Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsbereich befindet** und **mehrere Grundstücke oder Bauvorhaben betroffen sind**, ist **regelmäßig von einem städtebaulichen Planerfordernis** auszugehen. In diesen Fällen ist zur geordneten städtebaulichen Entwicklung die **Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer entsprechenden Satzung** erforderlich, da mit dem Vorhaben **wesentliche städtebauliche Veränderungen** verbunden sind (z. B. Erschließungserfordernis, Kompensationsbedarf oder notwendige gestalterische Festsetzungen einschließlich Maßnahmen zur Klimaanpassung)
- in/an Gewerbe- und Industriegebieten
Der Ausschluss von Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt, um keine Konflikte mit bestehenden und zukünftigen gewerblichen Betrieben zu verursachen. Gewerbe- und Industriegebiete dienen nicht dem Wohnen.
- Landwirtschaft
Kann der Bauwerber nicht glaubhaft darlegen, dass sein Vorhaben die Entwicklung von nachbarschaftlichen landwirtschaftlichen Betrieben nicht entgegensteht, erfolgt keine Zustimmung.
- in landschaftlich oder ökologisch sensiblen Bereichen (hierzu zählen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wald- und Moorflächen)
Der Ausschluss von landschaftlich und ökologisch sensiblen Bereichen erfolgt, um hiermit diese Bereiche ausdrücklich vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen.

4. Verfahren (Ablauf und Unterlagen)

Mit Einführung des sogenannten „Bauturbos“ hat der Gesetzgeber im § 36a BauGB eine Zustimmungsfrist von **drei Monaten** vorgesehen. Diese Frist beginnt mit der formellen Beteiligung der Genehmigungsbehörde und ist auf reguläre Bauanträge/Bauvoranfragen ausgerichtet, die beim Landkreis Deggendorf eingereicht werden.

Eine Zustimmung zu einem Bauturbovorhaben (durch den Gemeinderat) kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn dem Bauwerber die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde glaubhaft übermittelt wurden, die Darlegung der jeweils relevanten Punkte findet in Beratungsgesprächen durch das Bauamt der Gemeinde Stephansposching statt. Zu diesen Beratungsgesprächen werden durch die Gemeinde Protokolle erstellt, welche bei Einreichung der Bauantragsunterlagen beizulegen sind.

Die Beratungsgespräche haben vor einer formellen Antragsstellung stattzufinden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Stephansposching ermächtigt die Verwaltung dazu, die Zustimmung zu versagen sofern die Bauverwaltung durch das Landratsamt Deggendorf Anträge erreichen, welche dort als „Bauturbo“-Verfahren identifiziert wurden, bei denen allerdings im Vorfeld keine Bauberatung, wie oben beschrieben, stattgefunden hat.



Ein Beratungsgespräch kann nur nach Terminvereinbarung stattfinden.

Bei der Terminvereinbarung sollten **mindestens** folgende Unterlagen bei der Gemeinde vorgelegt werden:

- Lageplan (maßstäblich) mit eingezeichnetem Bauvorhaben
- Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten
- Angaben zu weiteren Nutzungen

Für weitere Gespräche können weiterführende Unterlagen gefordert werden.

Die Bauberatung ersetzt nicht die erforderliche bauordnungsrechtliche Prüfung des Landkreises Deggendorf, schafft jedoch eine fundierte Grundlage dafür, ob das geplante Vorhaben aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich zustimmungsfähig wäre.

Ergänzend ermächtigt der Gemeinderat der Gemeinde Stephansposching die Verwaltung, bei offiziell eingereichten Anträgen im Rahmen des *Bauturbos* über den Landkreis Deggendorf vorsorglich die Zustimmung **zu versagen**, sofern sich im Zuge der Antragsprüfung abzeichnet, dass die Entscheidungsfrist gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) nicht eingehalten werden kann und somit eine **Genehmigungsfiktion** droht.

Diese vorsorgliche Versagung der Zustimmung erfolgt ausschließlich zur Wahrung der gesetzlichen Fristen und schließt eine spätere erneute Beratung des Antrages sowie eine mögliche Zustimmung nach Vorliegen und Prüfung aller entscheidungserheblichen Unterlagen nicht aus.



5. Zuständigkeiten und Entscheidungsgrenzen

Entscheidungsinhalt	Zuständigkeit	Anmerkungen
Prüfung der Anwendbarkeit des Bauturbos	Geschäft der laufenden Verwaltung	Prüfung des Geltungsbereiches, der Fristen und rechtlichen Grenzen
Zustimmung zu beantragten Vorhaben	Gemeinderat	siehe 8 und 9.
Ablehnung der Zustimmung	Geschäft der laufenden Verwaltung	- alle Vorhaben nach 3.2 - zur Fristwahrung (siehe 4.) - Realisierungsverpflichtung von 3 Jahren wird nicht eingehalten (siehe 10.)
Abschluss eines städtebaulichen Vertrages	Gemeinderat	Bauverpflichtung, Vorgaben zum Energiestandard, Begrünung, Kostenübernahme zusätzlicher erforderlicher Leistungen (Erschließung, Infrastruktur)
Öffentlichkeitsbeteiligung	Geschäft der laufenden Verwaltung	u.a. bei Abweichungen, die Nachbarinteressen betreffen



6. Grundsätzliche inhaltliche Vorgaben für die Zustimmung (§ 36a BauGB)

Städtebauliche Grundsätze

- “Einfügen in die vorhandene Bebauung”: Vorhaben im Siedlungszusammenhang, deren Realisierung keine ungesteuerte und unerwünschte Innenverdichtung nach sich ziehen können
- Vorhaben im Außenbereich, welche die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich für benachbarte Grundstücke nicht verändern und damit nicht zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen können
- Vorhaben in Mischgebieten, die keine negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und mit deren Realisierung der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt bleibt
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Wahrung nachbarschaftlicher Belange (Entwicklung Landwirtschaft usw.)
- Ausgleich von möglichen Folgekosten (Infrastruktur, Erschließung u.a.)
- Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen/Wohnung (Ausnahmen bei besonderen Wohnformen möglich)
- Bauverpflichtung: Beginn der Bauarbeiten innerhalb von 3 Jahren nach Baugenehmigung (Keine Zustimmung für eine Verlängerung der Baugenehmigung), Fertigstellung des Vorhabens spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten
- Im Vorfeld der Zustimmung Absicherung durch städtebaulichen Vertrag



7. Anwendung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen - Maß der baulichen Nutzung (Orientierungswerte)

Parameter	Gemeinderat	Anmerkungen
Grundflächenzahl (GRZ)	Bei Abweichung	städtebaulich vertretbar
Geschossflächenzahl (GFZ)	Bei Abweichung	städtebaulich vertretbar
Zahl der Vollgeschosse	Bei Abweichung	städtebaulich vertretbar
Überschreitung der Baugrenzen	Bei Abweichung	Nachbarverträglichkeit beachten
First-/Traufhöhe	Bei Abweichung	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen
Bauweise/Gebäudelänge	Bei Abweichung	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Bei Abweichung	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen

Hinweis:

Auch bei Anwendung des Bauturbos gelten uneingeschränkt:

- Gestaltungssatzungen sowie städtebauliche Konzepte der Gemeinde
- Textliche Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung und -begrünung

Abweichungen im Einzelfall kann der Gemeinderat beschließen.



8. Anwendung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Ziel: Schaffung zusätzlicher Wohnungen in gewachsenen Ortslagen.

Kriterien:

- Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)
- Abweichungen nur bei gesicherter Erschließung
- Absicherung durch städtebaulichen Vertrag
- Beteiligung der Nachbarn bei deutlicher Maßüberschreitung empfohlen

Parameter	Gemeinderat	Anmerkungen
Grundfläche	Bei Abweichung im Vergleich zu Bestand	Bsp: 100 m ² → 130 m ²
Zahl der Vollgeschosse	Bei Abweichung im Vergleich zu Bestand	städtebaulich vertretbar
Überschreitung der Baugrenzen	Bei Abweichung im Vergleich zu Bestand	Nachbarverträglichkeit beachten
First-/Traufhöhe	Bei Abweichung im Vergleich zu Bestand	Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen

Hinweis:

Auch bei Anwendung des Bauturbos gelten uneingeschränkt:

- Örtliche Bauvorschriften und künftige städtebauliche Konzepte der Gemeinde



9. Anwendung im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Ziel: Schaffung von Wohnraum im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen

Kriterien:

- Nachweis des räumlichen Zusammenhangs mit Ortsteil (unmittelbarer Anschluss)
- Nachweis der Verfügbarkeit des Grundstückes
- Sicherstellung der infrastrukturellen Anbindung (Wasser, Abwasser, Verkehr) bzw. Anschluss an gemeindliche Erschließungssysteme
- Absicherung durch städtebaulichen Vertrag (u.a., Bauverpflichtung)
- Ausgleich durch Kompensation sowie Eingrünung/Begrünung des Grundstücks/Bauvorhabens (Prüfung durch UNB muss vorliegen)
- Immissionsschutzrechtliche Gutachten inkl. Stellungnahme der relevanten Träger öffentlicher Belange müssen vorliegen (Lärm, Geruch usw. sind sofern im Vorgespräch gefordert)

Gemäß § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG gelten die §§ 14 – 17 BNatSchG entsprechend.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Baugenehmigungsverfahren zu kompensieren. Die Prüfung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Deggendorf.

Zuständigkeit: Gemeinderat (Außenbereichsrelevanz)

10. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nur bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags erteilt.

Vertragsinhalte:

- Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit,
 - Bauverpflichtung (Realisierung innerhalb von maximal 5 Jahren)
 - Kostenübernahme von Folgekosten (Erschließung, Infrastruktur u.a.)
 - weitere Verpflichtungen, die sich durch das Verfahren ergeben (v.a.: Erschließung Hinterlieger)
-