Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Bauturbo“ im Gemeinderat: Pullach setzt auf klare Leitlinien und vorausschauende Bauleitplanung

Liebe Pullacherinnen und Pullacher,

wie kann bei uns zusätzlicher Wohnraum entstehen, ohne den Ortscharakter zu verändern? Mit dieser Frage hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20. Oktober befasst. Anlass ist der sogenannte „Bauturbo“: Der Bund hat mit dieser Sonderregelung im Baugesetzbuch (BauGB) neue Möglichkeiten geschaffen, um Wohnungsbau zu erleichtern und Verfahren zu beschleunigen. Der Gemeinderat hat nun festgelegt, unter welchen Voraussetzungen wir diese Möglichkeiten in Pullach nutzen wollen. Gleichzeitig ergibt sich für uns die Gelegenheit, die in die Jahre gekommenen Bebauungspläne zu überarbeiten.

Der Grundsatzbeschluss zur Anwendung des „Bauturbo“ hat wesentlichen Einfluss auf das Bauordnungsrecht und unsere Bauleitplanung. Verbindliche Grundlage hierfür ist ein Konzept des beauftragten Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München, das unter folgendem Link abrufbar ist: go.pullach.de/Bauturbo.

Es enthält einen Überblick über die „Bauturbo“-Regelungen im BauGB, städtebauliche Zielvorstellungen für die Wohnnutzung in den Gartenstadtbereichen, städtebauliche Leitlinien für die Anwendung, sonstige Bedingungen und gebietsbezogene „Bauturbo“-Konzepte für die sechs großen Bebauungspläne in Pullach. Dem „Bauturbo“ liegen die beiden (Muster-) Bebauungspläne Nr. 1 „Großhesselohe“ (12. Änderung) und Nr. 15 „Gartenstadt“ (10. Änderung) zugrunde, die im November 2025 in Kraft getreten sind. Diese bilden die neuen bauplanungs- und städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Pullach.

„Bauturbo“ schafft neue Möglichkeiten, ist aber kein Freifahrtschein

Der „Bauturbo“ eröffnet unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, vom geltenden Planungsrecht abzuweichen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei ist klarzustellen, dass es sich neben der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten auch um

die Erweiterung bestehender Wohneinheiten handeln kann. So können beispielsweise einzelne Festsetzungen eines Bebauungsplans überschritten werden. Auch Bauvorhaben, die sich nach den bisherigen Regeln nicht ohne Weiteres in ihre Umgebung einfügen, können dadurch unter bestimmten Voraussetzungen realisiert werden. Das bedeutet allerdings nicht, dass Bauvorhaben künftig automatisch genehmigt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen müssen weiterhin erfüllt sein. Zudem ist nach wie vor immer die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Der Gartenstadtcharakter soll erhalten bleiben

Für Pullach ist entscheidend, dass neue Bauvorhaben auch weiterhin die gewachsene Struktur der Gemeinde berücksichtigen. Wir wollen unseren typischen Gartenstadtcharakter mit seinen durchgrünten Wohngebieten erhalten. Gleichzeitig wollen wir aber auch zusätzlichen Wohnraum ermöglichen, wo es städtebaulich verträglich ist.

Grundsätzlich kommt der „Bauturbo“ nur dort infrage, wo Wohnen zulässig ist und tatsächlich zusätzlicher Wohnraum entsteht. Das Vorhaben muss zur Maßstäblichkeit des jeweiligen Gebiets passen, darf keine unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen auslösen und muss die Interessen der Nachbarschaft angemessen berücksichtigen.

Auch weitere Anforderungen bleiben bestehen. Dazu zählen beispielsweise die erforderlichen Stellplätze nach Bebauungsplan oder Stellplatzsatzung, die Einhaltung der Abstandsflächen- und der Einfriedungssatzung, eine gesicherte Erschließung, die Berücksichtigung umwelt- und naturschutzrechtlicher Vorgaben und die Reduzierung von Eingriffen in geschützten Baumbestand. Eine Bauberatung mit der Gemeinde ist zwingend erforderlich und es ist ein vollständiger Bauantrag vorzulegen.

Bebauungspläne bleiben wichtigstes Planungsinstrument und werden überarbeitet

Der „Bauturbo“ soll für uns vor allem eine Übergangslösung sein. Denn die Bebauungspläne der Gemeinde bleiben das wichtigste Instrument, mit dem wir unsere bauliche Entwicklung steuern.

Hierzu werden im nächsten Schritt fünf zentrale Bebauungspläne (Nr. 1 „Großhesselohe”, Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord”, Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd”, Nr. 15

„Gartenstadt” und Nr. 16 „Josef-Breher-Weg”) im Rahmen der neuen Leitlinien zeitnah überarbeitet. Damit sollen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde langfristig gesichert werden. Der große Vorteil ist, dass mit den Leitlinien des „Bauturbo“ die neuen bauplanungs- und städtebaulichen Zielvorgaben schon während des Bauleitplanverfahrens angewendet werden können. Wenn die Überarbeitungen abgeschlossen sind, soll der „Bauturbo“ nur noch in Ausnahmefällen zum Einsatz kommen.

Was bedeutet der Beschluss für künftige Bauvorhaben?
Jedes Bauvorhaben wird weiterhin einzeln geprüft. Eine Zustimmung kommt nur infrage, wenn es die beschlossenen Leitlinien erfüllt und die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Bei größeren Vorhaben oder bei einem besonderen öffentlichen Interesse kann auch eine weitergehende Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos verbindet die Gemeinde mehrere Ziele: Einerseits wollen wir die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ermöglichen und zugleich die besondere Siedlungsstruktur Pullachs bewahren. Andererseits werden die zuletzt vorgenommenen Gesetzesänderungen (z.B. verfahrensfreier Dachgeschossausbau) in den Leitlinien berücksichtigt und neue städtebauliche Regelungen getroffen.

Zukünftig wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die Kubatur des Gebäudes (Wand- und Firsthöhe, Kniestock, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten etc.) definiert. Das heißt, dass zukünftig im Dachgeschoss zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, den die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) zuvor oft verhindert hat. Dafür soll die Überarbeitung der Bebauungspläne langfristig eine verlässliche Grundlage schaffen.

Wer sich zum „Bauturbo“ in Pullach beraten lassen will, kann sich gerne an unsere Bauverwaltung im Rathaus wenden (Telefon: 089 744744-500 / E-Mail: bauverwaltung@pullach.de).

Unser Mitarbeiter Alfred Vital wird hierzu auch bei der Bürgerversammlung am 11. November anwesend sein und im Rahmen des neuen Austauschformats in der Pause „Verwaltung im Dialog“ bei Bedarf informieren.

Mit den besten Grüßen
Ihre Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin