

Bauturbo in der kommunalen Praxis

Fachupdate mit Praxisbericht aus der Stadt Bamberg

Rechtliche Grundlagen - Handlungsoptionen - Erfahrungen aus der Praxis

06.02.2026

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co.KG

Business Tower Nürnberg, 31. OG

Team

Öffentliches Recht / Bau- und Architektenrecht



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –
Fachanwältin
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht und
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-
Projektentwickler (EIPOS) -
Schlichter für Baustreitigkeiten

Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

Team

Gesellschaftsrecht



Florian Aulbach

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Ayşe Yıldırım

Rechtsanwältin

Beratungsfelder (Auswahl)

Öffentliches Recht/Gesellschaftsrecht

- Gestaltung, Prüfung und Verhandlung von Städtebaulichen Verträgen
- Rechtliche Begleitung von Bauleitplanungen
- Vergabe von Planungs- und Bauleistungen
- (Bürger-) Windparks und Photovoltaikprojekte
- Kommunalrechtliche Beratung
- Gründung und Strukturierung von (kommunalen) Gesellschaften

Grundstücks- und Immobilienrecht

- Strukturierung/An- und Verkauf von Grundstücken und Erbbaurechten
- Nachbarschaftsvereinbarungen und Grundbuchsicherungen
- Bau- und Architektenrecht

Handlungsoptionen

Dr. Tanja Potschies



Handlungsoptionen

Überblick

- I. Vorgaben § 36a BauGB
- II. Der Grundsatzbeschluss
 - 1. Überblick
 - 2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
 - 3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
 - 4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
 - 5. Sonstige Praxishinweise



Handlungsoptionen

I. Vorgaben § 36a BauGB



I. Vorgaben § 36a BauGB

Überblick

- I. Vorgaben § 36a BauGB
- II. Der Grundsatzbeschluss
 - 1. Überblick
 - 2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
 - 3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
 - 4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
 - 5. Sonstige Praxishinweise

„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung u. Ordnung vereinbar ist“

- Maßstab: Eigene städtebauliche Ziele
- Schranken: Art. 3 GG - Gleichbehandlungsgrundsatz
- Idee: § 36a BauGB „ersetzt“ Bauleitplanung „Ausgleich fehlende Abwägung bei der Planaufstellung“
- Optionen:

- „Nichts tun“
 - ❖ Problem: Art. 3 GG

- „Anwendung im Einzelfall“
 - ❖ Problem: Art. 3 GG

- „Aktiv werden“
 - ❖ Gestaltungsspielraum nutzen
 - ❖ Leitplanken
 - ❖ Grundsatzbeschluss



II. Der Grundsatzbeschluss



Handlungsoptionen

1. Der Grundsatzbeschluss
 - Überblick



II. Grundsatzbeschluss - Überblick

1. Überblick

Überblick

I. Vorgaben § 36a BauGB

II. Der Grundsatzbeschluss

1. Überblick
2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
5. Sonstige Praxishinweise

- Inhaltlich - Leitplanken:
 - ❖ In welchen Fällen soll die Zustimmung erteilt werden?
 - ❖ In welchen Fällen wird die Zustimmung generell nicht erteilt?
 - ❖ Bedingungen für Zustimmung
 - ❖
- Formell: Regelung der gemeindeinternen Zuständigkeit
 - ❖ Verwaltung
 - ❖ Gemeinderat
 - ❖ Bauausschuss

→ u.U. abhängig von der Größe/den Auswirkungen des Vorhabens



Handlungsoptionen

2. Der Grundsatzbeschluss
—
Inhaltliche Kriterien/Leitplanken



II. Grundsatzbeschluss – Inhaltliche Kriterien/Leitplanken

2. Inhaltliche Kriterien/Leitplanken

Überblick

I. Vorgaben § 36a BauGB

II. Der Grundsatzbeschluss

1. Überblick
2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
5. Sonstige Praxishinweise

- Mögliche Kriterien
 - o Trennung nach § 30 - § 34 - § 35 BauGB
 - o Anzahl der max. zusätzlichen Geschosse
 - o Art der Nutzung: Ausschluss von Befreiungen im GE
 - o Örtlich - z.B. Flächennutzungsplan
 - o Thematisch: Umweltbelange - Lärmschutz -
 - Prüfungskompetenz Genehmigungsbehörde - „öff. Belange“
 - Aber: Zustimmung in § 36a BauGB ≈ Ersatz Bauleitplanung
 - Planungshoheit: Erlaubt und Ausfluss der Planungshoheit, das in die eigene Entscheidung einzubringen



II. Grundsatzbeschluss - Inhaltliche Kriterien

2. Inhaltliche Kriterien/Leitplanken

Überblick

I. Vorgaben § 36a BauGB

II. Der Grundsatzbeschluss

1. Überblick
2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
5. Sonstige Praxishinweise

- Mögliche Bedingungen
 - ❖ Bauverpflichtung
 - ❖ Sozialquote
 - ❖ Erschließung
 - ❖ ...
- Umsetzung im städtebaulichen Vertrag
 - Übliche Anforderungen, § 11 BauGB
- Zustimmung unter Bedingung stellen, dass Vertrag abgeschlossen wird



Handlungsoptionen

3. Der Grundsatzbeschluss

-

Formelle Kriterien/Gemeindeinterne Zuständigkeit

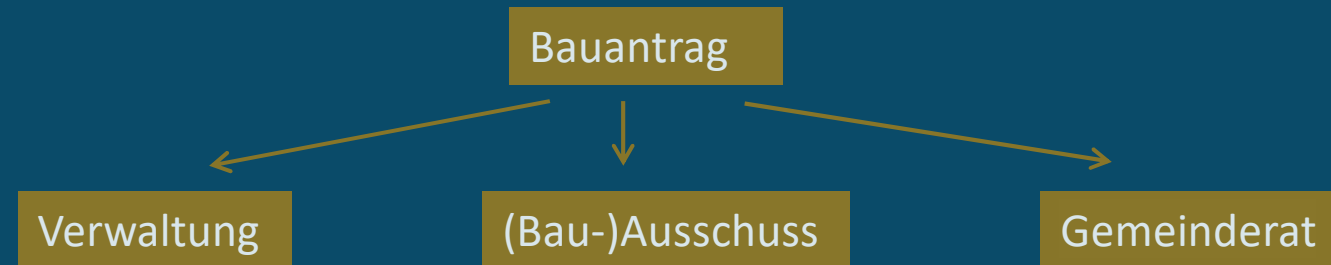


II. Grundsatzbeschluss

3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit

Überblick

- I. Vorgaben § 36a BauGB
- II. Der Grundsatzbeschluss
 1. Überblick
 2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
 3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
 4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
 5. Sonstige Praxishinweise



- Z.B. abhängig von Wohnfläche/Geschossen/...
- Wann darf die Verwaltung „alleine“ entscheiden?
- Prüfung: Änderung der Geschäftsordnung erforderlich?



Handlungsoptionen

4. Der Grundsatzbeschluss

-

Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde



II. Grundsatzbeschluss - Bauaufsichtsbehörde

4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde

Überblick

I. Vorgaben § 36a BauGB

II. Der Grundsatzbeschluss

1. Überblick
2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
5. Sonstige Praxishinweise

- Art. 82c BayBO $\leftrightarrow$ § 36a BauGB
- Einreichung „Bauturbo-Bauantrag“ bei der Genehmigungsbehörde
= Beginn 3-Monatsfrist Art. 68 BayBO
- „Unverzögliche Aufforderung“ Genehmigungsbehörde $\rightarrow$ Gemeinde
= Beginn 3-Monatsfrist § 36a BauGB
- Art. 82c BayBO:
 - o Ändert Art. 68 BayBO-Frist
 - o Ein Monat nach
 - Entscheidung der Gemeinde § 36a BauGB
 - Ablauf § 36a BauGB-Fiktionsfrist



Handlungsoptionen

5. Der Grundsatzbeschluss

-

Sonstige Praxishinweise



II. Grundsatzbeschluss

5. Sonstige Praxishinweise

Überblick

I. Vorgaben § 36a BauGB

II. Der Grundsatzbeschluss

1. Überblick
2. Inhaltliche Kriterien - Leitplanken
3. Formelle Kriterien - Gemeindeinterne Zuständigkeit
4. Verhältnis zur Bauaufsichtsbehörde
5. Sonstige Praxishinweise

- Vorabstimmungen mit Antragsteller
 - o Zeitschiene!
- Abstimmung mit dem Landratsamt
 - o Zeitschiene
 - o Prüfungsumfang
- Folgefragen:
 - o Bebauungspläne anzupassen?
 - o Funktionslosigkeit?

Kommen Sie bei Nachfragen gerne auf uns zu oder schreiben Sie uns eine E-Mail

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG

Business Tower Nürnberg, Ostendstraße 100, 90482 Nürnberg

T: +49 911 4 333 686 – 0

E: bauturbo@sozelio.de

www.sozelio.de