Aktuelles Baurecht in der kommunalen Praxis

27.11.2026

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG
Business Tower Nürnberg
Ostendstr. 100
90482 Nürnberg

Clarissa Dahms
Rechtsanwältin

Dr. Tanja Potschies
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

SOZELIO

SOZELIO
RECHTSANWÄLTE




Öffentliches Recht / Erneuerbare Energien

- Öffentliches Bau- und Planungsrecht
- Projektbegleitung und Städtebauliche Verträge
- (Bürger-)Windparks und Photovoltaik-Projekte
- Umwelt- und Naturschutzrecht
- Kommunalrechtliche Beratung und Prozessvertretung




Bau- und Architektenrecht

- Vergabe von Planungs- und Bauleistungen
- Bauvertragsrecht
- Architektenhonorar- und haftungsrecht
- Schlichtung von Baustreitigkeiten





Immobilienrecht

- Grundstücksstrukturierungen
- An- und Verkauf von Immobilien
- Projektentwicklung
- Miet- und Pachtrecht




Gesellschafts- / Wirtschaftsrecht

- Gründung und Umstrukturierung von kommunalen und privaten Unternehmen
- Vertragsgestaltung und Prozessführung
- Wettbewerbsrecht und Kollektives Arbeitsrecht

Programm

Update Bauturbo – Praxistipps und Empfehlungen
Dr. Tanja Potschies

BauGB- und BayBO- Novelle („Bayerischer Bauturbo“)
Dr. Tanja Potschies

Kommunale Planung und Steuerung von Windenergie
Clarissa Dahms

SOZELIO

Update Bauturbo – Praxisfragen und Empfehlungen

Dr. Tanja Potschies
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

SOZELIO

Bauturbo

Themenüberblick

I. Stand der Umsetzung
II. Die Neuregelungen im Überblick
III. Praxisfragen und Empfehlungen
    1. „Bauturbo“-Antrag
    2. Prüfungsumfang Bauaufsichtsbehörde
    3. Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB
    4. Zeitschiene
    5. Baugenehmigung
    6. Sonderfälle
IV. Blick in die Zukunft
V. Fazit

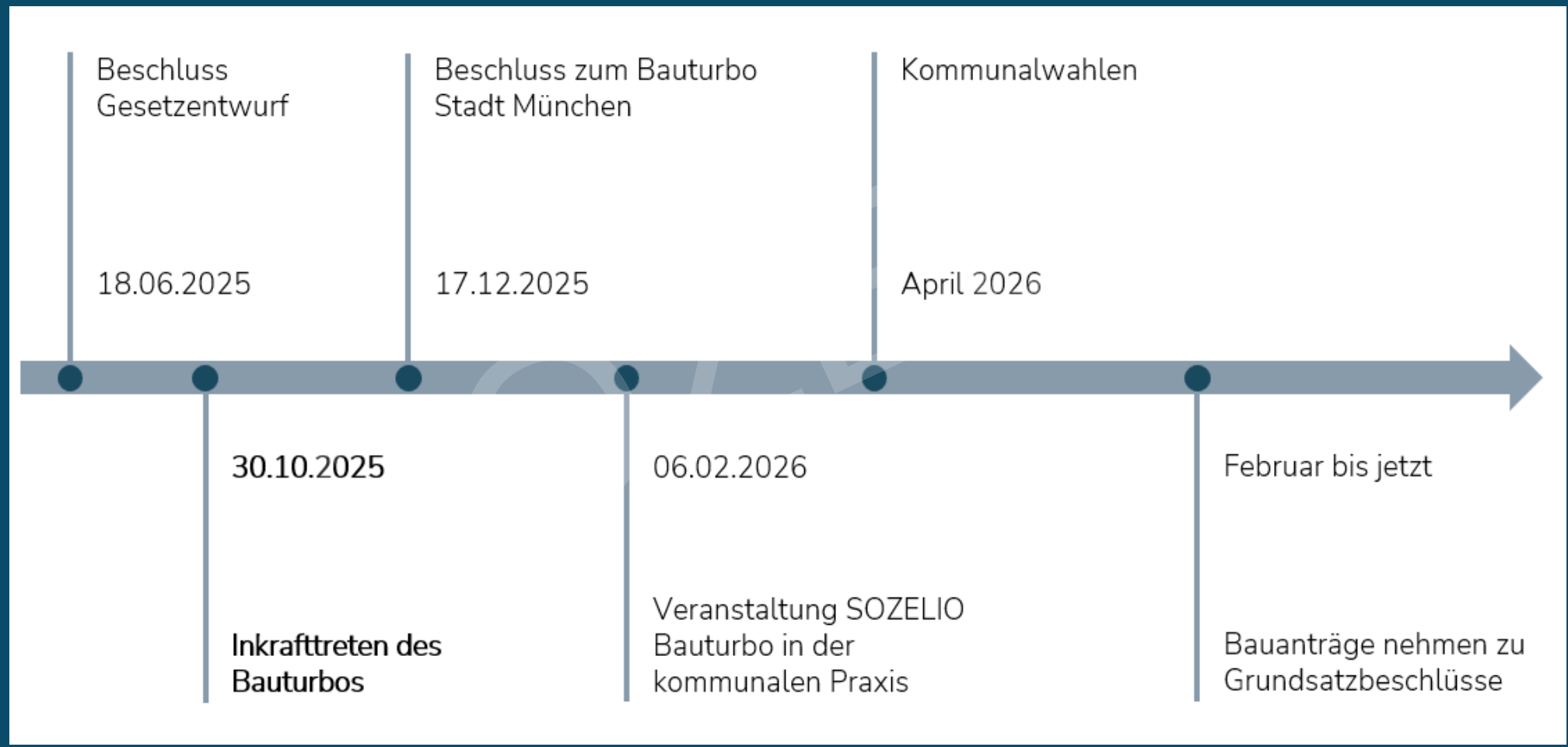
SOZELIO

Bauturbo

I. Stand der Umsetzung

SOZELIO

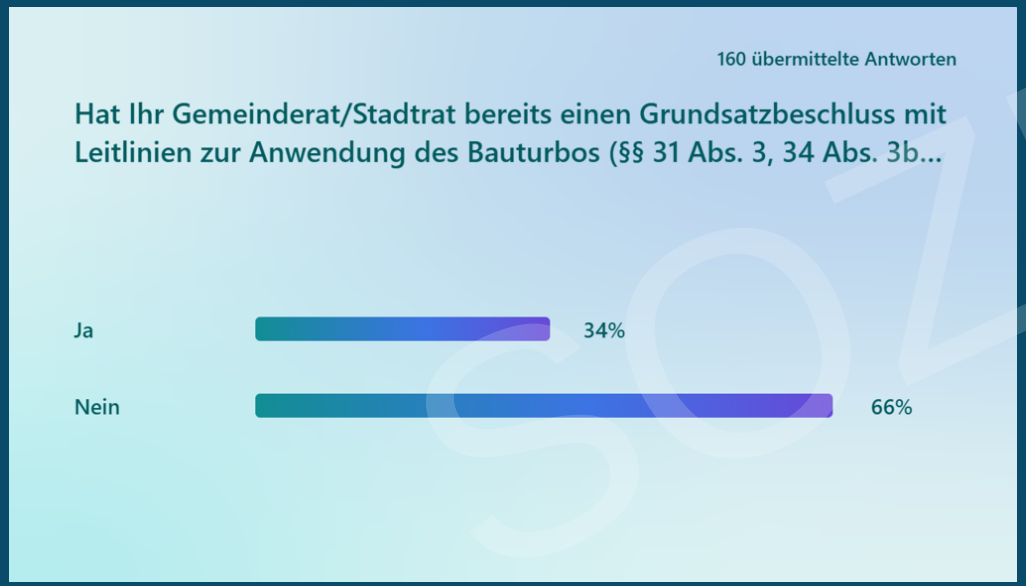
Bauturbo – Stand der Umsetzung

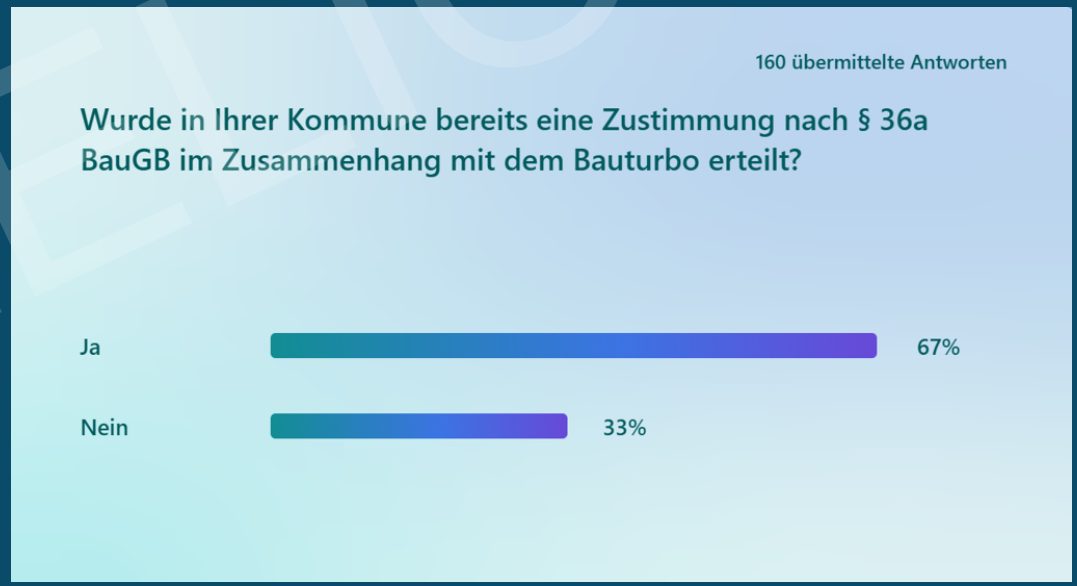


Bauturbo – Stand der Umsetzung

Umfrage – SOZELIO am 24.09.2026

9. Jahresfachtagung der bayerischen Bauamtsleiter/-innen und Stadtbaumeister/-innen





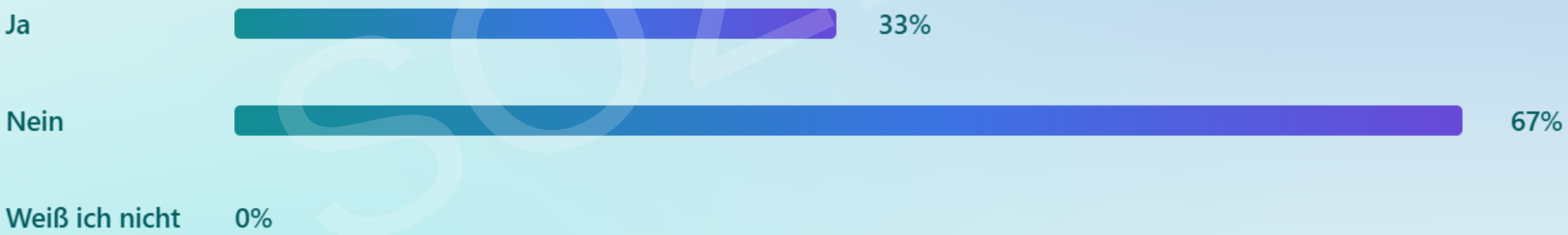
SOZELIO

Bauturbo – Stand der Umsetzung

Umfrage – Ergebnisse 27.11.2026

51 übermittelte Antworten

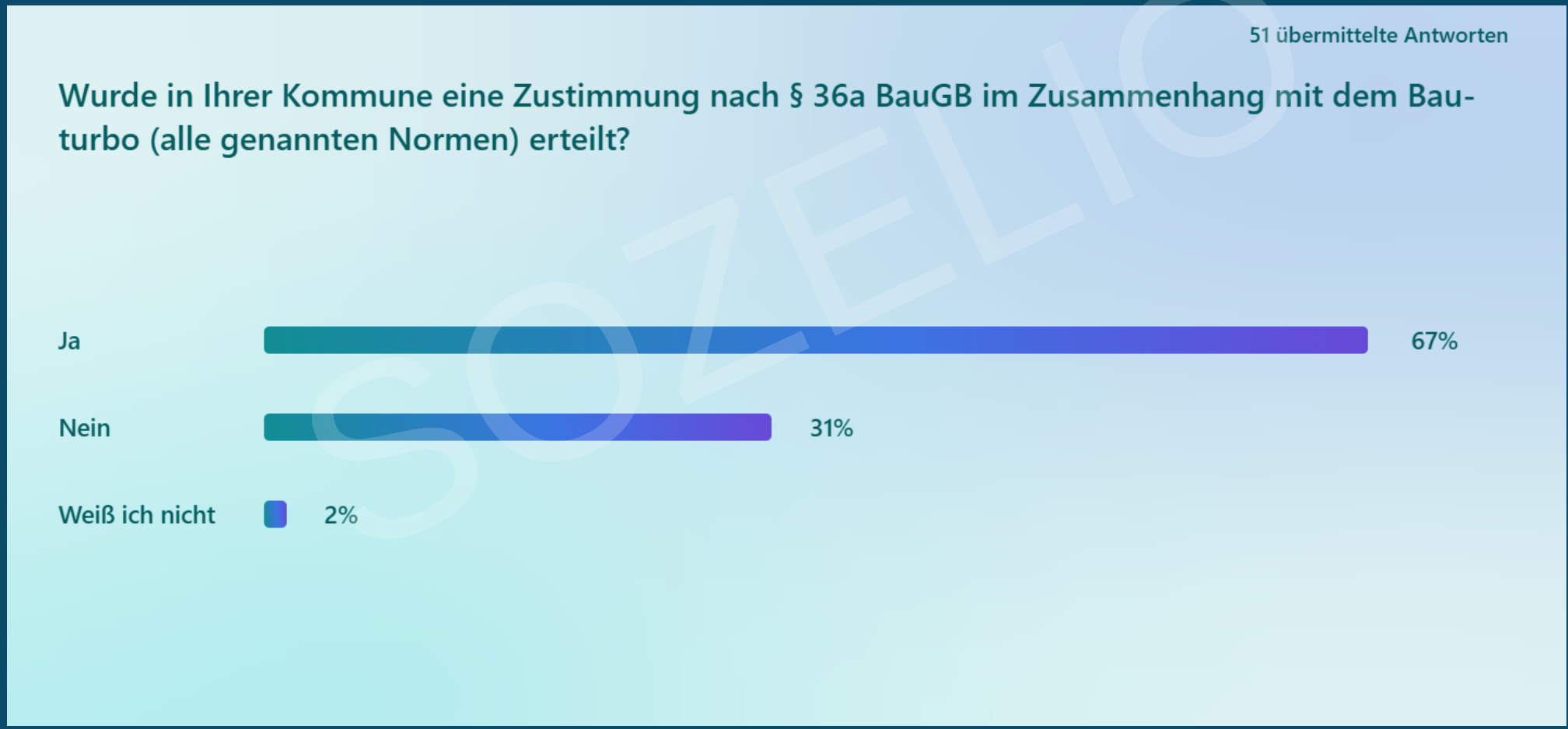
Hat Ihr Gemeinderat/Stadtrat einen Grundsatzbeschluss mit Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und / oder § 246e BauGB) gefasst?



SOZELIO

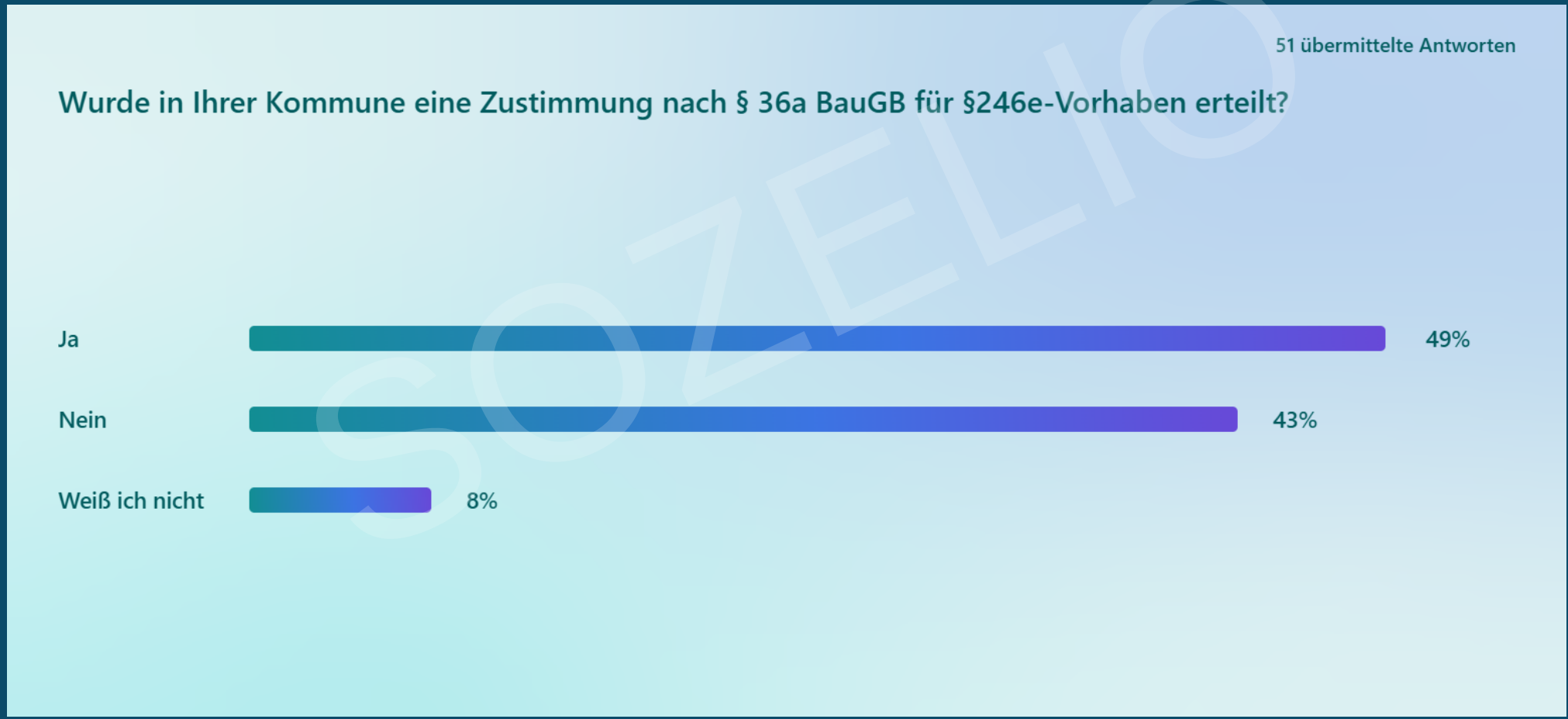
Bauturbo – Stand der Umsetzung

Umfrage - Ergebnisse 27.11.2026



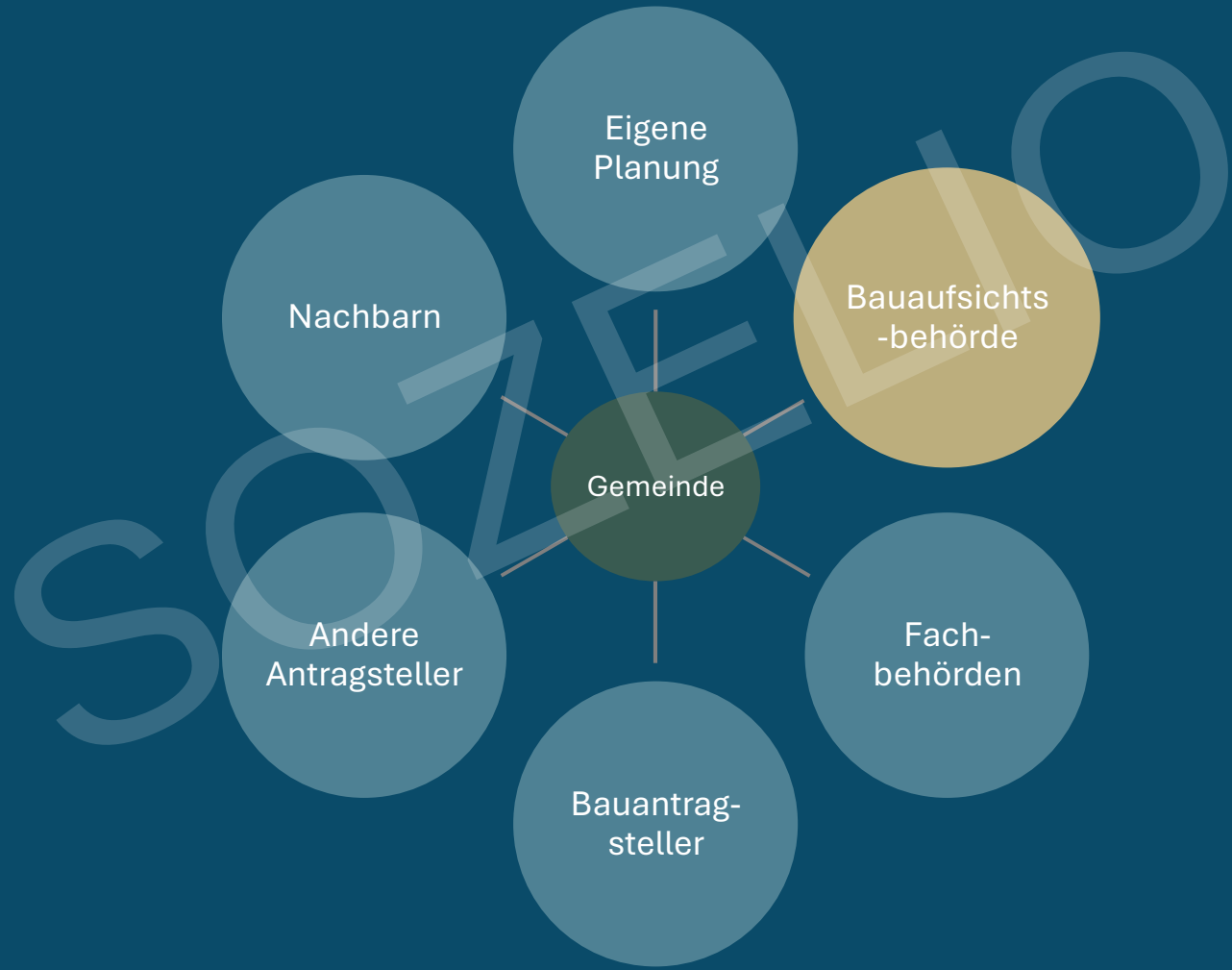
Bauturbo – Stand der Umsetzung

Umfrage – Ergebnisse 27.11.2026



SOZELIO

Bauturbo



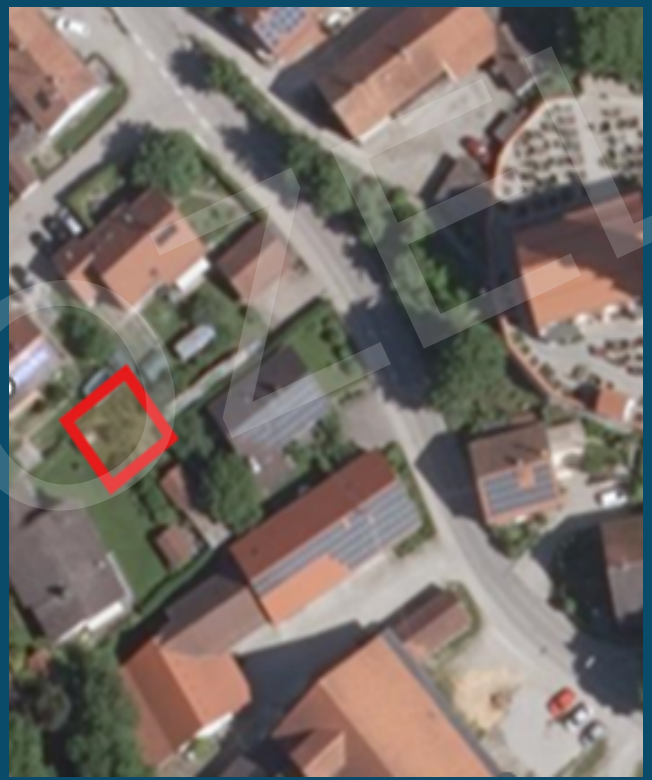
SOZELO

Bauturbo - Überblick über die Neuregelungen

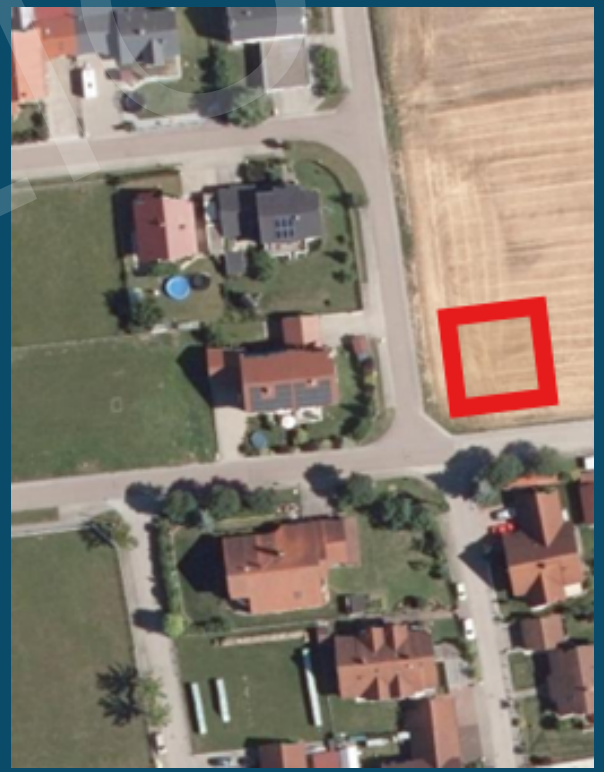
Bebauungsplan § 30 BauGB



Innenbereich § 34 BauGB



Außenbereich § 35 BauGB



Quelle: Bayerischer Gemeindetag

BOZEN

Bauturbo - Überblick über die Neuregelungen

Grundvoraussetzungen:

- unter Würdigung nachbarlicher Interessen
- mit den öffentlichen Belangen vereinbar

§ 31 Abs. 3 BauGB → Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus *mit Zustimmung der Gemeinde*“

§ 34 Abs. 3b BauGB → Abweichen vom Einfügenserfordernis zugunsten der Errichtung eines Wohngebäudes „*mit Zustimmung der Gemeinde*“

§ 246e BauGB → Abweichung vom BauGB und insb. BauNVO BPlan, Innenbereich, Außenbereich „*mit Zustimmung der Gemeinde*“

SOZELIO

Bauturbo

III. Praxisfragen und Empfehlungen

SOZELIO

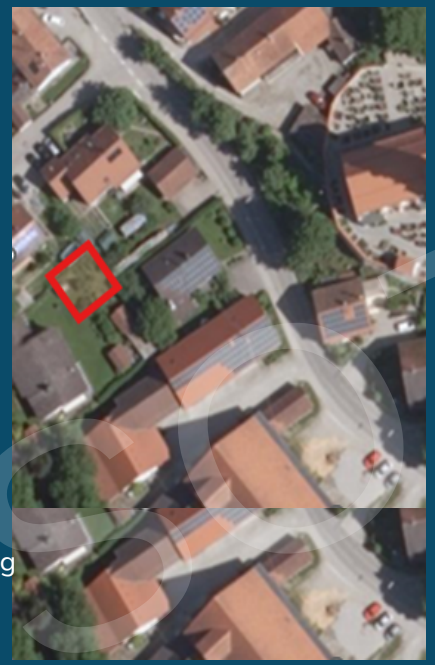
Bauturbo - Verfahrensablauf

§ 30 BauGB

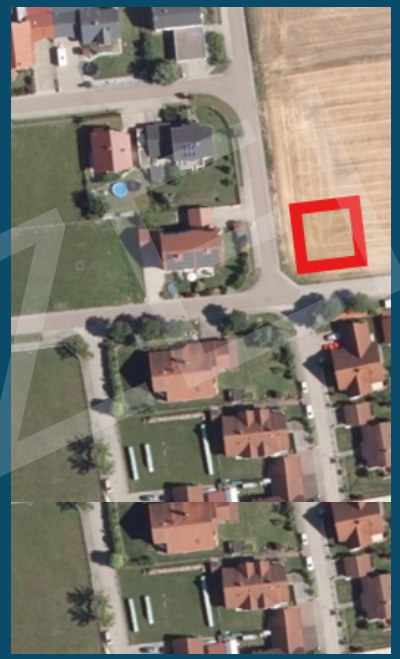


Quelle: Bayerischer Gemeindetag

§ 34 BauGB



§ 35 BauGB



Quelle: Bayerischer Gemeindetag

„Bauturbo“-Antrag

↓

Bauaufsicht

↓

Zustimmung Gemeinde

↓

Zeitschiene

↓

Baugenehmigung

↓

(Rechts-)Folgen

Bauturbo

1. „Bauturbo“-Antrag

SOZELIO

Bauturbo

„Bauturbo“-Antrag – Wohin damit?

- Offiziell: Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde
- Ratsam: Vorabstimmung mit der Gemeinde

  z. B. bzgl. Abweichungen, städtebaul. Vertrag
- Ratsam: Vorabstimmung mit dem Landratsamt

SOZELIO

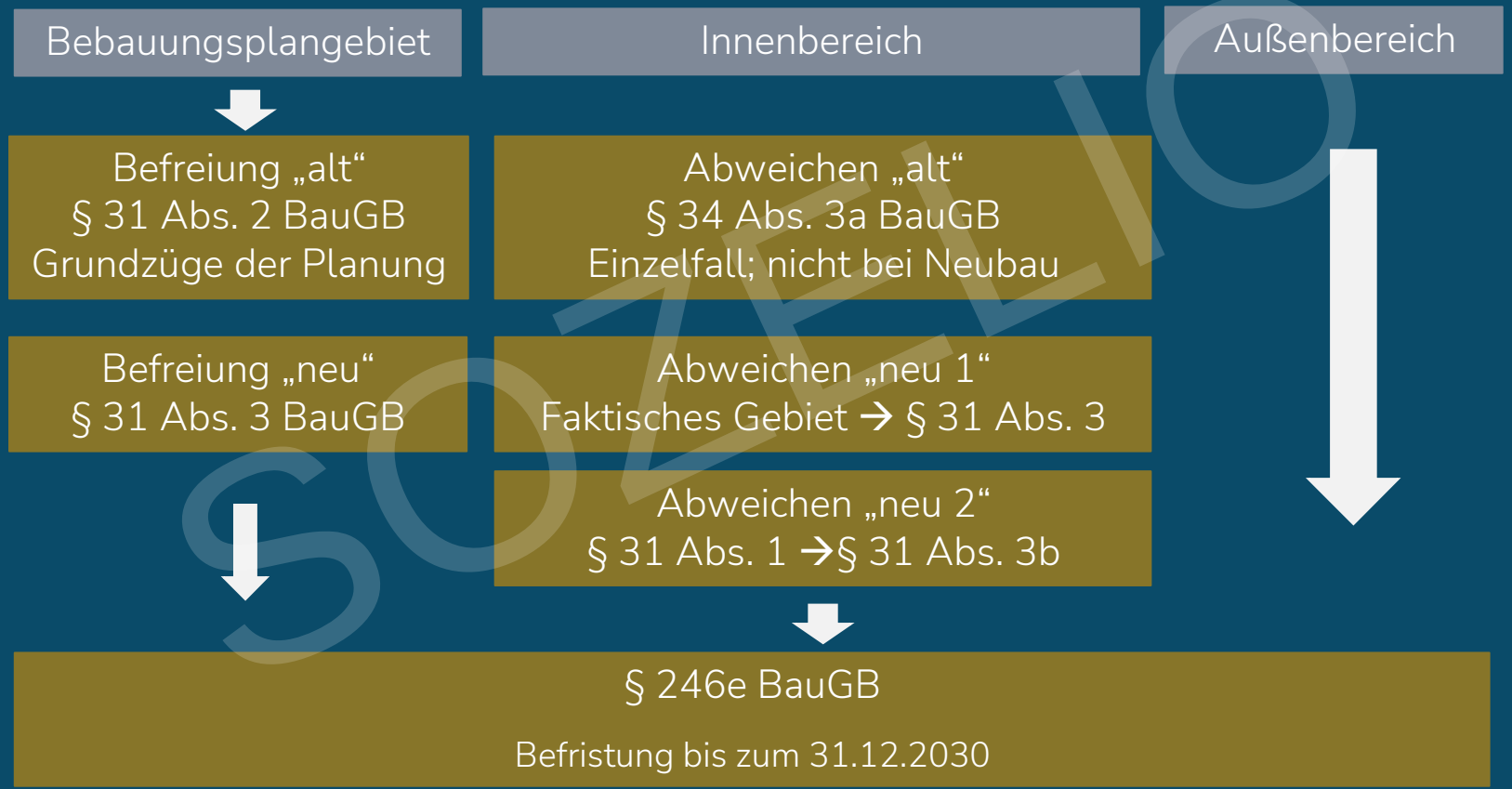
Bauturbo

2. Prüfungsumfang Bauaufsichtsbehörde

SOZELIO

Bauturbo - Bauaufsichtsbehörde

Prüfungsrahmen der Bauaufsichtsbehörde - Art. 59 BayBO i. V. m. §§ 29 ff. BauGB



SOZELIO

Bauturbo - Bauaufsichtsbehörde

Besondere Prüfungspunkte in den „Bauturbo“-Regelungen

	Bebauungsplangebiet	Innenbereich	Außenbereich
Öffentliche Belange	• Abweichung/Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen • mit den öffentlichen Belangen vereinbar		
Umwelt	• Überschlägige Prüfung, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen • Wenn ja: nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar	• Im faktischen Gebiet: wie Bebauungsplan • §34 Abs. 3b BauGB: keine Umweltbelange erwähnt • über öff. Belange erfasst?	• „nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen“ • Wenn ja: Pflicht zur Durchführung der SUP

SOZELIO

Bauturbo - Bauaufsichtsbehörde

Öffentliche Belange

„Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen“

- Alle öffentlichen Belange, die von der Abweichung betroffen sind
- Z. B. §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 35 Abs. 3 BauGB (z.B. Lärmschutz)
- Umwelt: Prüfung beinhaltet auch die Umweltbelange und die Belange des Naturschutzes

„Würdigung der nachbarlichen Interessen“

- v.a. Rücksichtnahmegebot
- v.a. Prüfung möglicher Konflikte im Verhältnis der Wohnnutzung zu anderen Nutzungen (z.B. emittierendem Gewerbe)
- Aber: Nachbarschützende Vorgaben (z.B. Abstandsflächen) sind nach wie vor zu beachten und Verstöße werden durch § 246e BauGB nicht überwunden

SOZELIO

Bauturbo - Bauaufsichtsbehörde

Umweltauswirkungen

- Gesetzliche Vorgabe
  - Überschlägige Prüfung
  - Voraussichtlich zusätzliche erhebliche Auswirkungen
- Was wird geprüft?
  - Auswertung vorhandener Unterlagen, Abschätzung der Auswirkungen
  - Mögliche Schutzgüter: Wasser, Boden, Artenschutz, Luft ….
  - Orientierung an den Umweltbelangen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB
- Folge:
  - § 31 BauGB: Ende – nicht mit den öff. Belangen vereinbar
  - § 246e BauGB: Durchführung SUP – je nach Ergebnis
- Sonderfall: UVP-Pflicht bei größeren Vorhaben

SOZELIO

Bauturbo

3. Zustimmung (§ 36a BauGB)

SOZELIO

Bauturbo - Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

„(1) … 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; … .

(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.“

SOZELIO

Bauturbo - Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

- Zustimmung ≠ Einvernehmen
- Weiter als Einvernehmen (§ 36 BauGB):
  - Einvernehmen: Gründe der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB
  - Zustimmung: „Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ der Gemeinde an
  - Sicherung der kommunalen Planungshoheit

    → Planersatzfunktion („funktionales Äquivalent zur Bauleitplanung“)
  - Ersetzen der Zustimmung durch Genehmigungsbehörde nicht (!) möglich
- Achtung: Zustimmungsfiktion gemäß § 36a Abs. 3 Hs. 1 BauGB (!)

SOZELIO

Bauturbo

a. Handlungsoptionen bei Eingang Bauantrag

SOZELIO

Bauturbo - Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Handlungsoptionen bei Eingang Bauantrag

„Nichts tun“ = Zustimmungsfiktion

Verweigerung der Zustimmung

Zustimmung erteilen

Zustimmung unter Bedingung(en) erteilen

SOZELIO

Bauturbo

b. Inhaltliche Kriterien i. R. d. Zustimmung

SOZELIO

Bauturbo - Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung u. Ordnung vereinbar ist“ (§ 36a Abs. 1 S. 2 BauGB)

- Keine Einschränkung auf bestimmte Gründe, aus denen versagt werden darf
  - Maßstab: eigene städtebauliche Ziele
  - Grenze: Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG)

- Sicherung der kommunalen Planungshoheit

  → Planersatzfunktion („funktionales Äquivalent zur Bauleitplanung“)

SOZELIO

Bauturbo - Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Prüfprogramm der Gemeinde

„Vereinbarkeit mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“

- Städtebauliche Vorstellungen:
  - Flächennutzungsplan
  - Rahmenplan
  - (andere) Grundsatzbeschlüsse, z. B. sozialer Wohnraum
  - Einzelfallentscheidung, z.B. Prägung des konkreten Gebietes
  - Auch hier: (wohl) § 1 Abs. 5 und Abs. 6 zu berücksichtigen

→ Sehr ähnlich zur Prüfung öffentlicher Belange (Bauaufsicht)

- Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit diesen Vorstellungen
- Abwägung möglich – Planersatzentscheidung

SOZELIO

Bauturbo - Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Mögliche inhaltliche Kriterien für die Zustimmung („Leitlinien“)

In welchen Gebieten?

- Im Außenbereich?
- Im Gewerbegebiet?
- …

Welche Vorhaben?

- Räumlich abgeschlossene Wohneinheiten?
- Welche Arten von Wohnnutzung?
- …

Welche Ausführung?

- Wie viele zusätzliche Geschosse?
- Nur Mehrfamilienhäuser?

SOZELIO

Bauturbo - Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Mögliche Bedingungen für die Zustimmung („Leitlinien“)

- Soll(en) Bauverpflichtung / Umsetzungspflichten vereinbart werden?
- Braucht es dingliche Sicherungen und Dienstbarkeiten?
- Erschließung?
- Sozialer Wohnraum?
- Übernahme von Folgekosten (z. B. für Kita)
- Kostenpauschale für Aufhebung Bebauungsplan
- Einhaltung informeller Planungen (z. B. Grün- / Freiflächenentwicklungskonzept, INSEK, ISEK)
- Einhaltung anderer Grundsatzbeschlüsse (z. B. Geförderter Mietwohnungsbau, Klimafreundlicher Neubau, Baumschutz, Schwammstadt, Rahmenpläne)

SOZELIO

Bauturbo

c. Einzelfall oder Grundsatzbeschluss?

SOZELIO

Bauturbo - Grundsatzbeschluss

Einzelfallentscheidung

- Für jeden gestellten Bauantrag wird ohne feste Kriterien über Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung entschieden
- Schaffung von „Vergleichsfällen“
- Bindung an Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG)

Grundsatzbeschluss

- Für die Anwendungsfälle des Bauturbo wird allgemein über den Rahmen für die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung entschieden
- Festlegen der Entscheidungskriterien
- Selbstbindung – Art. 3 GG

Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) muss eingehalten werden!

+

Regelung formeller Fragen und Rahmenbedingungen für die Zustimmung (z. B. Zuständigkeit, Vorabstimmung mit Verwaltung)

SOZELIO

Bauturbo - Grundsatzbeschluss

Zustimmung (§ 36a BauGB) – interne Zuständigkeit

Interne Zuständigkeit

- Gemeinderat
- Bauausschuss
- Verwaltung

Regelungsoptionen

- Festlegung in der GO
- Regelung im Grundsatzbeschluss
- Auch abgestuft möglich

➢ Beobachtung:

Je kleiner die Gemeinden, desto eher im Ausschuss/Gemeinderat und nicht in der Verwaltung

SOZELIO

Bauturbo

d. Gleichbehandlung

SOZELIO

Bauturbo - Gleichbehandlung

Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG)
muss eingehalten werden!

- Es muss (intern) klar sein, warum die Zustimmung zu einem Bauvorhaben erteilt, aber für ein anderes Bauvorhaben verweigert wird
- Begründung gesetzlich nicht vorgeschrieben
- Begründung: in der Zustimmungsentscheidung mitteilen?
- Begründung: in den Akten dokumentieren

SOZELIO

Bauturbo

f. Städtebauliche Verträge

SOZELIO

Bauturbo - Städtebauliche Verträge

- Zustimmung kann unter die Bedingung eines Vertragsabschlusses gestellt werden
- Grenzen: § 11 BauGB, z.B. Koppelungsverbot

- Mögliche Inhalte:
  - Erschließung
  - Sozialer Wohnraum
  - Einheimischenmodell
  - Lärmschutz
  - .....

→ Großer Hebel für die Gemeinden, Dinge durchzusetzen, die sonst nicht möglich wären

SOZELIO

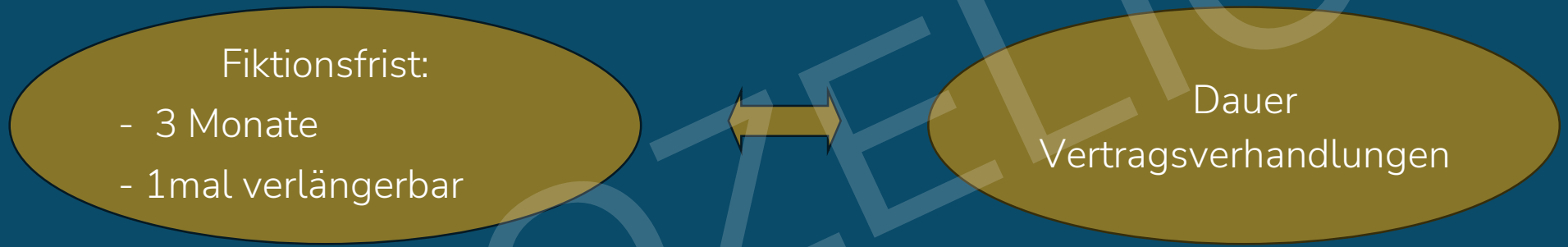
Bauturbo

g. Zeitschiene

SOZELIO

Bauturbo - Zeitschiene

Zeitlicher Konflikt



SOZELIO

Bauturbo - Zeitschiene

Verhältnis Bauaufsicht – Gemeinde - Fiktionsfrist 3 Monate

1) Zustimmung kann unter die Bedingung eines Vertragsabschlusses gestellt werden (§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB)
   → Dann „darf“ Bauaufsicht Genehmigung nicht erteilen!?
   → Genehmigungsfiktionsfrist nach BayBO:
      → Art 82c BayBO neu: Entscheidungsfrist endet frühestens einen Monat nach dem Eingang der Entscheidung der Gemeinde bei der Genehmigungsbehörde

2) Zustimmung ablehnen
   → städtebaul. Vertrag abschließen → Antrag neu einzureichen → Zustimmung erteilen

3) Vollständige informelle Abstimmung + Ausarbeitung Vertrag
   → dann Antrag + Vertragsschluss + Zustimmung erteilen

SOZELO

Bauturbo - Zeitschiene

Hinweise:

- Vorsorgliche Ablehnung vermeiden
- Durch Vorabstimmung „vor die Frist kommen“
- Einrichtung Fristenmanagement und -dokumentation
- Workflow einrichten (z. B. Landratsamt, Runder Tisch, Bauturbo-Konferenzen,...)

SOZELIO

Bauturbo

5. Baugenehmigung

SOZELIO

Bauturbo - Baugenehmigung

➢ Erteilung der Zustimmung

- Bedeutet nicht zwingend Erteilung der Baugenehmigung
- Baugenehmigung kann aus anderen Gründen außerhalb des BauGB verweigert werden
- Wichtig für Kommunikation mit Vorhabenträgern

➢ Verweigerung der Zustimmung

- Kein Ersetzen der Zustimmung durch Bauaufsichtsbehörde
- Keine Baugenehmigung

SOZELIO

Bauturbo

SOZELIO

6. Sonderfälle

Bauturbo

Annexnutzungen, § 246e Abs. 5 BauGB

„Annex-Nutzungen“ (§ 246e Abs. 5 BauGB)

Bei der Zulassung von Vorhaben nach Abs. 1

- Den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (Nr. 1)
- Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen (Nr. 2)

- ➢ Können über den Bauturbo „mitbeantragt“ werden
- ➢ Zulässigkeit anderer Nutzungen muss sich aus anderen Tatbeständen ergeben (z. B. Hotelgewerbe)

SOZELIO

Bauturbo

Weitere Sonderfälle

➢ Nebenanlagen

- z. B. Doppelgarage, die Baugrenze überschreitet
- Möglich, richtet sich nach gestelltem Bauantrag
- Bauturbo und Zustimmung finden auf das gesamte Vorhaben Anwendung

➢ Gestalterische Festsetzungen

- Festsetzung → Bestandteil des Bebauungsplans → denkbar
- Grenze: keine städtebauliche Anforderung
- z. B. Dachform, Kniestock, Fassadengestaltung

SOZELIO

Bauturbo

IV. Blick in die Zukunft

SOZELIO

Bauturbo - Blick in die Zukunft

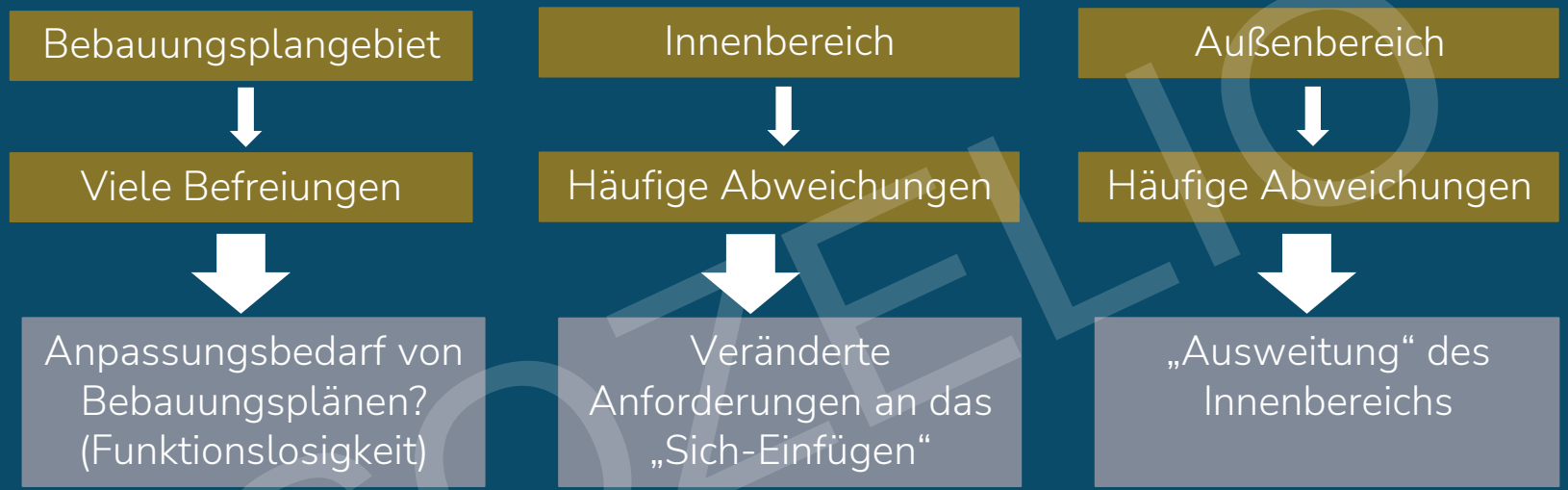
Geltungsdauer §§ 31 Abs. 1, 34 Abs. 3b und 246e BauGB

- § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB gelten zeitlich unbegrenzt
- § 246e Abs. 1 BauGB gilt bis 31.12.2030
  → Bis zum 31.12.2030 genehmigte Vorhaben entfalten Bestandsschutz
- Aktuell keine Änderung der Geltungsdauer durch die geplante BauGB-Novelle geplant

SOZELIO

Bauturbo - Blick in die Zukunft

(Rechts-)Folgen des Bauturbos



Empfehlung: Evaluation der eigenen Entscheidungen
Fehlentwicklungen, praktische Erfahrungen des Ablaufs, Anzahl der erteilten Zustimmungen u. Baugenehmigungen,....

SOZELIO

Bauturbo

SOZELIO

IV. Fazit

Bauturbo - Fazit

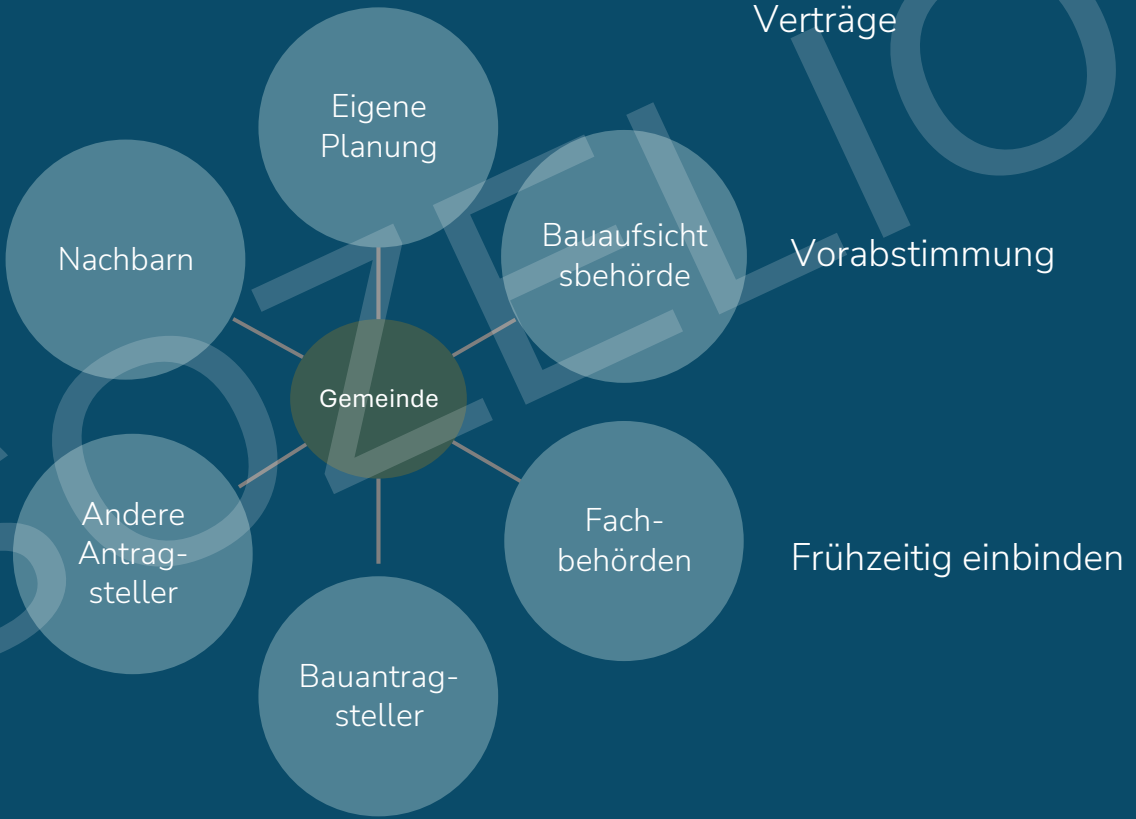
- ✓ Bauturbo ist rechtliche Erweiterung der Handlungsoptionen der Gemeinde
- ✓ Bauturbo ist Chance für den Wohnungsbau
- ✓ Zustimmungserfordernis sichert Planungshoheit der Gemeinde
- ✓ Kriterien-basiertes Entscheiden schafft Rechtssicherheit
- ✓ Transparente, effiziente und geordnete Umsetzung des Bauturbo durch begleitende Umsetzungsmaßnahmen ist möglich → Chancen nutzen
- ✓ Art. 3 GG beachten!

SOZELIO

Bauturbo Fazit – wichtige Stellschrauben

Eigene Vorstellungen von gewünschter baulicher Entwicklung klarmachen, Planungshoheit wahrnehmen

Städtebauliche Verträge



Nachbarliche Belange berücksichtigen

Vorabstimmung

Gleichheitsgrundsatz ernst nehmen

Frühzeitig einbinden

Kriterien-basiertes Entscheiden schafft Rechtssicherheit

SOZELIO



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

Clarissa Dahms
cd@sozelio.de

Dr. Tanja Potschies
tp@sozelio.de

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG
www.sozelio.de
0911 - 43336860