

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/164/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum:	02.03.2026
		AZ:	R 4/PL 602

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	17.03.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	25.03.2026	öffentlich

Grundsatzbeschluss zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

Anlass und Problemstellung

Der Bundesgesetzgeber hat mit der jüngsten Novelle (sog. „Wohnungsbau-Turbo“) in der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB)¹ folgende Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus eingeführt:

- § 31 Abs. 3 BauGB n.F.
(*Erweiterte (Serien-)Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans*)
- § 34 Abs. 3b BauGB
(*Abweichung vom Erfordernis des Einfügens*)
- § 246e BauGB
(*Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau*)

Während es sich bei den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB um unbefristete Dauerregelungen handelt, stellt § 246e BauGB eine sog. „Auffang-Experimentierklausel“ dar. Diese weitreichende Möglichkeit, von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften grundlegend abweichen zu können, ist bis zum 31.12.2030 befristet. Die Anwendung aller drei Regelungen ist nicht auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB beschränkt, sondern in jeder Gemeinde möglich.

Die Gesetzgebung verfolgt mit der Einführung dieser erweiterten rechtlichen Möglichkeiten das Ziel, v.a. die Genehmigung von Wohnbauvorhaben zu erleichtern und so den Wohnungsbau insgesamt zu beschleunigen. In Bayreuth treffen die teils tiefgreifenden Öffnungsklauseln zugunsten des Wohnungsbaus auf eine Stadt, der es im Hinblick auf Wohnraum nicht am entsprechend vorhandenen Planungs- und Baurecht, sondern an der Umsetzung durch die Vorhabenträgerschaft mangelt. Maßgeblich für die fehlende Umsetzungsbereitschaft ist in Bayreuth i. d. R. nicht das Bauplanungsrecht. Als Hindernisse sind Faktoren zu identifizieren, die außerhalb des kommunalen Einflussbereichs liegen (z.B. Baukosten, Grundstückspreise, Kapitalmarktrestriktionen,

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Fachkräftemangel).

Neben den vorhandenen Baulücken im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und denen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wurde im Bayreuther Stadtgebiet in den letzten Jahren Bauplanungsrecht für den Wohnungsbau in erheblichem Umfang geschaffen (seit 2017 bis heute Bauplanungsrecht für rd. 2.200 neue Wohneinheiten). Weitere Bebauungspläne, die zusätzliche Wohnbaurechte ermöglichen sollen, befinden sich in der Aufstellung (z.B. Nr. 5/25 „Wohnquartier Untere Herzoghöhe“, Nr. 3/25 „Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße“, Nr. 3/23 „Kulturquartier zwischen Opernstraße, Münzgasse und Badstraße“, Nr. 2/24 „Urbanes Gebiet / Insel“, Nr. 2/14 TB 2 „Scheffelstraße / Am Mühlgraben“) und werden in 2026 voraussichtlich fortgeführt.

Auf Grundlage der Bayreuther Wohnbaustrategie wurde in den letzten Jahren die Baurechtsschaffung mit städtebaulichen Verträgen flankiert. Infolge vertraglich vereinbarter Bauverpflichtungen ist davon auszugehen, dass zwischen 2028 und 2034 insgesamt ca. 1.230 neue Wohneinheiten entstehen.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht dessen, dass in Bayreuth selbst komplexe Bebauungsplanverfahren i. d. R. deutlich schneller als die seitens des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) in den Raum gestellten fünf bis sieben Jahre durchgeführt werden, werden die nun geschaffenen erweiterten rechtlichen Möglichkeiten des „Wohnungsbau-Turbos“ seitens der Stadtverwaltung als die bisherige Genehmigungspraxis ergänzende Optionen eingestuft.

Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit entsprechender Vorhaben hat weiterhin zunächst nach den bestehenden Regelungen der §§ 29 bis 38 BauGB zu erfolgen. Die o.g. Öffnungsklauseln greifen erst, wenn sich ein Vorhaben am Ende der heute schon von Amts wegen anzuwendenden Prüfkaskade als unzulässig erweist. § 246e BauGB stellt sodann als Sondervorschrift die „Ultima Ratio“ (Auffangregelung) dar, sollte selbst eine Genehmigung nach § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB nicht möglich sein.

Grenzen setzt der Anwendung der erweiterten rechtlichen Möglichkeiten des „Wohnungsbau-Turbos“ weiterhin das Fachrecht (kein Durchgriff auf Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht etc.) und das Nachbarrecht.

Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB

Um sicherzustellen, dass die Planungshoheit der Gemeinden als Teil der verfassungsrechtlich garantierten kommunalen Selbstverwaltung durch die beschleunigte und vereinfachte Genehmigung von an sich planbedürftigen Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, wurde zugleich mit der BauGB-Novelle 2025 das Instrument der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB neu eingeführt. Bei allen drei o.g. Regelungen ist die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung ein tatbestandliches Zulässigkeitskriterium, d.h. bei Versagung der gemeindlichen Zustimmung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung nach § 36a BauGB zu einem Vorhaben, das nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB zu beurteilen ist, nur, wenn die Abweichung **mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar** ist. Sie kann die Zustimmung an die Bedingung knüpfen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Daneben muss in allen drei Fällen die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Regelungserfordernis

Die letztgenannte Prüfung und Abwägung (Vereinbarkeit der Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen) erfolgt bereits heute bei jeder regulären Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB. Es gibt also bereits eine gängige – an der Rechtsprechung ausgerichtete – Genehmigungspraxis, sodass es diesbezüglich keiner gesonderten Vertiefung bedarf. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB, die nach den Ausführungen des Bundesgesetzgebers etwaig erforderliche Bauleitplanverfahren ersetzen soll, stellt dagegen ein neues Instrument dar. Hierzu bedarf es aus Sicht der Verwaltung inhaltlicher und organisatorischer Regelungen.

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 17 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bayreuth (GeschO) trifft der Stadtentwicklungsausschuss bereits Entscheidungen, soweit die Grundzüge der Planung oder geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung wird im Einklang mit den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) die Zuständigkeit innerhalb der bestehenden Struktur präzisiert (siehe Dokument „Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB“ vom 25.03.2026 in der Anlage).

Die Notwendigkeit eines formalen Grundsatzbeschlusses ergibt sich aus den Vorgaben des bayerischen Kommunalrechts und den spezifischen Anforderungen des neuen Bauplanungsrechts:

- Klärung der Organzuständigkeit (Art. 45 i. V. m. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO))
Die GO unterscheidet strikt zwischen dem Zuständigkeitsbereich des Stadtrats und dem des Oberbürgermeisters. Grundsätzlich fallen alle wichtigen Aufgaben in die Zuständigkeit des Stadtrats. Der Oberbürgermeister darf nur laufende Angelegenheiten eigenständig erledigen (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO).
- Rechtssicherheit für die Verwaltung und Ausschluss eines Kompetenzfehlers
Ohne einen klaren Auftrag agiert die Bauverwaltung in einer rechtlichen Grauzone. Eine unzureichende Delegation könnte dazu führen, dass Entscheidungen anfechtbar sind, weil das falsche Organ entschieden hat (Kompetenzfehler aufgrund mangelnder Organzuständigkeit). Der Grundsatzbeschluss schafft hier Rechtssicherheit.
- Wahrung der Planungshoheit
Die letztverantwortliche Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit und die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung liegen bei der Stadt Bayreuth. Der Stadtrat nutzt den Grundsatzbeschluss, um den planungshoheitlichen Gestaltungsspielraum über wesentliche städtebauliche Entwicklungen zu behalten (Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu vereinbarenden Vorhaben) und

gleichzeitig die Versagung der von den festgelegten Voraussetzungen abweichenden Vorhaben an die Verwaltung zu delegieren. Wenn ein Vorhaben, das an sich unzulässig und/oder planbedürftig wäre, durch die Öffnungsklauseln ermöglicht werden soll, ist dies eine bewusste Entscheidung der Gemeinde zur Abweichung von ihrer bisherigen städtebaulichen Ordnung. Diese Legalisierung muss zwingend durch das dafür vorgesehene, politisch legitimierte Organ (Stadtrat) erfolgen.

- Vermeidung der Zustimmungsfiktion (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
Die Fristen im gemeindlichen Zustimmungsverfahren sind eng (drei Monate bis zum Eintritt der Zustimmungsfiktion). Eine schnelle interne Klärung ist daher essenziell. Die Delegation der Ablehnung auf die Verwaltung ermöglicht eine zügige und fristgerechte Reaktion, während die Befassung der politischen Gremien im Zustimmungsfall die politische Abwägung und Entscheidung sicherstellt, ggf. unter Nutzung der Möglichkeit einer Fristverlängerung. In jedem Fall wird eine intensive Bauberatung zwischen der Bauherrschaft und der Verwaltung (Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt) vor Antragstellung unerlässlich sein.
- Beschleunigung im Ablehnungsfall
Durch die erweiterten rechtlichen Möglichkeiten der BauGB-Novelle 2025 soll der Wohnungsbau beschleunigt werden. Auch wenn eine Ablehnung an sich das Gegenteil bewirkt, muss der Prozess schnell Rechtssicherheit schaffen. Die direkte Ablehnung durch die Verwaltung ist schneller als die Behandlung in den politischen Gremien.
- Entlastung der politischen Gremien
Ohne Delegation müsste jeder Bauantrag zu einem Vorhaben, das der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB bedarf, durch den Stadtentwicklungsausschuss und den Stadtrat behandelt werden. Indem die Verwaltung die Kompetenz erhält, mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Bayreuth nicht zu vereinbarende Vorhaben die Zustimmung direkt zu versagen, werden die politischen Gremien entsprechend entlastet.

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ja

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel	
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:	II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Ja, negativ	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Nein, keine Auswirkung	
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen: Es handelt sich um einen Grundsatzbeschluss, der inhaltliche und organisatorische Regelungen zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB umfasst, nicht aber unmittelbar Baurecht schafft.	

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Bericht Verwaltung zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.03.2026:

Für die Zustimmung der Stadt Bayreuth nach § 36a BauGB sind die beigefügten „Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB“ anzuwenden. Diese Grundsätze sind wesentlicher Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird legitimiert, Vorhaben, die den in diesen Grundsätzen festgelegten Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt Bayreuth (Abschnitt II, Unterabschnitt 2) nicht entsprechen, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB eigenständig zu versagen.

Grundsätze für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

I. Präambel

Die vorliegenden Grundsätze regeln die Durchführung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Stadt Bayreuth. Maßgeblich ist die gemeindliche Zustimmung für die Anwendung der folgenden Paragraphen, die mit der jüngsten Novelle (sog. „Wohnungsbau-Turbo“) in der ab 2025 geltenden Fassung des BauGB¹ eingeführt wurden:

- § 31 Abs. 3 BauGB n. F.
(*Erweiterte (Serien-)Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans*)
- § 34 Abs. 3b BauGB
(*Abweichung vom Erfordernis des Einfügens*)
- § 246e BauGB
(*Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau*)

II. Grundsatzbeschluss

Der Bayreuther Stadtrat beschließt im Wege eines Grundsatzbeschlusses gem. Art. 45 i. V. m. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und in Ergänzung zu § 6 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 17 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bayreuth (GeschO) für die Geltungsdauer der vorgenannten Vorschriften zum „Wohnungsbau-Turbo“:

1. Zuständigkeit des Stadtentwicklungsausschusses und des Stadtrates bei Zustimmung

Für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB sind der Stadtentwicklungsausschuss (beratend) und der Stadtrat (beschließend) zuständig, wenn

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

die Verwaltung die Möglichkeit sieht, der beantragten Abweichung (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB) zuzustimmen.

2. Voraussetzungen für die Zustimmung der Stadt Bayreuth

Die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB wird dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Stadtrat seitens der Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt (siehe 1.), wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind:

- (a) Das Vorhaben weist keine städtebauliche Komplexität auf und löst keine umfassenden Planungs-, Nutzungs- und Interessenkonflikte aus, die einer bauleitplanerischen Bewältigung mit entsprechend erforderlicher Beteiligung der Öffentlichkeit bedürfen.

Im Falle einer unklaren Konfliktlage wird der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Vorhaben innerhalb angemessener Frist gegeben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats (§ 36a Abs. 2 BauGB).

- (b) Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter oder faktischer Gewerbe- oder Industriegebiete.

Es rückt auch nicht so an festgesetzte oder faktische Gewerbe- und Industriegebiete heran, dass der Fortbestand der dort untergebrachten Gewerbe- und Industriebetriebe gefährdet oder die künftige Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben verhindert wird.

- (c) Das Vorhaben hat nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

- (d) Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Es bedarf keiner noch durch die Stadt Bayreuth herzustellen Anlagen.

- (e) Mit dem Vorhaben werden neue Wohneinheiten geschaffen.

- (f) Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über die Liegenschaft/en nach und verpflichtet sich über einen Zustimmungsvertrag (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB), das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen.

- (g) Das Vorhaben steht in Einklang mit den Zielen der bereits gefassten Grundsatzbeschlüsse sowie der beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder Rahmenpläne der Stadt Bayreuth.

3. Zuständigkeit der Verwaltung bei Ablehnung

Die Zuständigkeit für die Versagung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB wird als laufende Angelegenheit auf den Oberbürgermeister bzw. im Weiteren auf das Bauordnungsamt übertragen, sobald feststeht, dass das Vorhaben den unter 2. genannten Voraussetzungen nicht entspricht.

Die ablehnende Entscheidung der Verwaltung ist endgültig und bedarf keiner Befassung des Stadtentwicklungsausschusses und des Stadtrates (mehr).

4. Dokumentation, Fristenkontrolle und Evaluation

Die Verwaltung dokumentiert die Begründung der Zuständigkeit (Zustimmung durch den Stadtrat oder Ablehnung durch die Verwaltung) und die Beurteilung nach den unter 2. aufgeführten Voraussetzungen in den Vorgangsakten nachvollziehbar. Sie überwacht die Fristen der Zustimmungsfiktion (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und der Genehmigungsfiktion (Art. 82c i. V. m. Art. 68 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)).

Ferner wird die Verwaltung den politischen Gremien regelmäßig über die Praxisrelevanz und die tatsächliche Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB (Fallzahlen, Erteilungen und Versagungen etc.) berichten und bei Bedarf entsprechende Anpassungen des Grundsatzbeschlusses vorschlagen.

Bayreuth, 25.03.2026
STADT BAYREUTH

(Thomas Ebersberger)
Oberbürgermeister