

Gegenstand: Grundsatzbeschluss zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

I.

Sitzung

des Stadtentwicklungsausschusses

am 17.03.2026

- öffentlich -

Gutachten


(Einstimmig/mit ~~Stimmen gegen~~ ~~Stimmen~~)

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:


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.


Der Vorsitzende:


(Thomas Ebersberger)
Oberbürgermeister

Die Berichterstatterin:


(U. Kelm)
Ltd. Baudirektorin

Schriftführung:


(L. Geißler)
1. Schriftführerin

II. In Abdruck an:

1. HT (Niederschrift 3fach) und an 2. R1/BOA 3. R1/RA

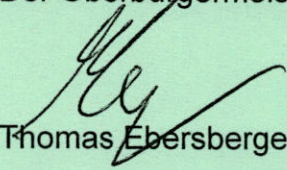
III. Referat 4/PL zum Weiteren gemäß I.

IV. Zur Stadtratssitzung (öffentlich)

Bayreuth, den 17.03.2026

Stadt Bayreuth

Der Oberbürgermeister



Thomas Ebersberger

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