

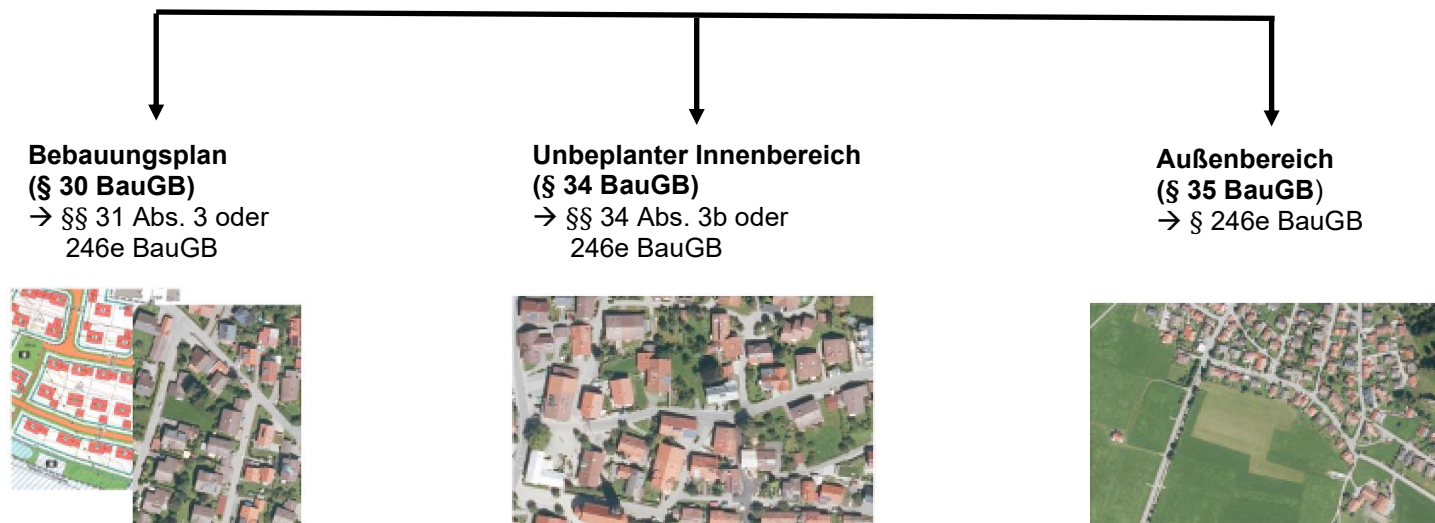
Strukturierungshilfe zur Behandlung von Bauvorhaben mit Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB

0) Einleitender Hinweis

Die nachfolgende Handreichung stellt eine Strukturierungshilfe zur Behandlung von Bauvorhaben auf, zu denen die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB erforderlich ist (Fälle der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB). Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt nicht die einzelfallbezogene Prüfung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls.

1) Übersicht zu den Planbereichen

Übersicht zu den anwendbaren Vorschriften in den planungsrechtlichen Bereichen



© Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

2) Übersicht zur Bewertung

Abb.: Übersicht zu den einzelnen Schritten

Schritt 1

Grundlagen / Frist / Beurteilungsreife

Berechnung der Fiktionsfrist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB
sowie Prüfung der eingereichten Unterlagen und Feststellung der Beurteilungsreife



Schritt 2

Ermittlung der Anforderungen und Ausgangsgrößen des Vorhabens

Mit dem Vorhaben verbundene, städtebauliche sowie bau-/planungsrechtliche Parameter, Anforderungen und Ausgangsgrößen;
u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung etc.
Einordnung in betreffenden planungsrechtlichen Bereich



Schritt 3

Städtebaulicher „Abweichungsbedarf“ sowie der städtebauliche Folgewirkungen des Vorhabens

Feststellung und Bewertung des Befreiungs-, Änderungs- und Regelungsbedarfs
sowie Abschätzung der durch das Vorhaben hervorgerufenen städtebaulichen Wirkungen, Konflikte und Risiken



Schritt 4

Bewertung, ob das Vorhaben den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht

Abgleich des Vorhabens und seiner Auswirkungen mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung – ggf. unter Bedingung (§ 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB), insbes. unter der Voraussetzung des vorherigen Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB)



Schritt 5

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassende Bewertung und Abwägung unter Berücksichtigung der Bezugsfallwirkung für nachfolgende Vorhaben
Abschließende Empfehlung über die (Nicht-) Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB

3) Bewertung des Vorhabens

3.1) Schritt 1: Ermittlung der Fiktionsfrist

§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB: Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Fristbeginn: xyxyxy

....in der Regel das Datum des Zugangs des Beteiligungsschreibens des Landratsamts bei der Gemeinde (digitales Bauantragsverfahren)

Fristende: xyxyxy

Hinweise zur Fristberechnung, lt. Art. 31 BayVwVfG iVm §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB

- *Der Tag des Zugangs des Ersuchens bei der Gemeinde wird bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet (§ 187 Abs. 1 BGB).*
- *Die Frist endet mit dem Ablauf desjenigen Tages (24 Uhr) des letzten Monats, welcher durch seine Zahl dem Tage entspricht, in den das Ereignis oder der Zeitpunkt fällt.*
- *Fehlt bei einer nach Monaten bestimmten Frist in dem letzten Monat der für ihren Ablauf maßgebende Tag, so endet die Frist mit dem Ablauf des letzten Tages dieses Monats (24 Uhr).*
- *Falls der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, verlängert sich die Frist nach Art. 31 Abs. 3 BayVwVfG bis zum Ablauf des nächsten Werktags.*

Weitere Hinweise:

- Die Frist ist eine gesetzliche Frist und kann nicht durch Gemeinde oder Landratsamt verlängert werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1996 – 4 C 24/95 – zu § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Sie verlängert sich kraft Gesetzes um die Beteiligungsfrist des § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wenn die Gemeinde vor Ablauf der Fiktionsfrist des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gibt (höchstens für einen Monat).
- Für die Wahrung der Frist ist analog zum Einvernehmen der Eingang der Ablehnungserklärung bei der Bauaufsichtsbehörde maßgeblich (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.08.2020 – 4 C 1.19 –). Es handelt sich also um eine „Zugangsfrist“ (missverständlich in § 36a Abs. 2 Satz 2 BauGB: „Entscheidungsfrist“).
- Etwa für die Erteilung der Zustimmung erforderliche städtebauliche Verträge müssen zwingend vor Erteilung der Zustimmung abgeschlossen werden (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Ist ein rechtzeitiger Vertragsschluss nicht möglich, muss zur Meidung von Rechtsnachteilen die Zustimmung rechtzeitig verweigert werden, wenn der Antragsteller den Bauantrag nicht zuvor zurücknimmt (bloße Ruhendstellung des Baugenehmigungsverfahrens genügt nicht).

3.2) Schritt 2: Prüfung der eingereichten Unterlagen und Feststellung der Beurteilungsreife

Grundlagen zum Vorhaben *...Eintragungen je nach Bedarf!*

Bauherr Name, Vorname Anschrift, Kontaktdaten	
Vorgesehene Objektadresse / Flur-Nr. / Standort	
Objekt/Bauart	
Grundstücksgröße / Bruttofläche	
Anzahl der Gebäude	
Anzahl der Wohneinheiten	
Anzahl der Geschosse	
Grundfläche Gebäude	
Kubatur	
Geschossfläche pro Gebäude / gesamt	
Eingereichte Unterlagen und Baupläne etc.	
Beurteilungsreife aufgrund der eingereichten Unterlagen	☐ Beurteilungsreife gegeben ☐ Beurteilungsreife nicht gegeben → Nachforderung von Unterlagen bei Bauaufsichtsbehörde
Einordnung in betreffenden planungsrechtlichen Bereich	☐ Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB) -> §§ 31 Abs. 3 und § 246e BauGB anwendbar ☐ unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) -> §§ 34 Abs. 3b und 246e BauGB anwendbar ☐ Außenbereich im Anschluss an Innenbereich oder B-Plan-Gebiet -> § 246e BauGB anwendbar

3.3) Schritt 3: Städtebaulicher „Abweichungsbedarf“ sowie der städtebauliche Folgewirkungen des Vorhabens

a) Anwendbare Befreiungsvorschriften mit Bezug zu § 36a BauGB

Einordnung nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und/oder 246e BauGB „Tatbestandsvoraussetzungen“ (kein Rangverhältnis zwischen den Vorschriften; mehrere Varianten möglich!)	☐ § 31 Abs. 3 BauGB: Befreiung von den Festsetzungen (nur) „zu Gunsten des Wohnungsbaus“ (d.h. keine Zulassung von Nicht-Wohnnutzung über die Befreiung); möglich für Errichtung, Änderung und/oder Nutzungsänderung von Anlagen (d.h. auch Erweiterung bestehender Wohnungen). ☐ § 34 Abs. 3b BauGB Abweichen vom Erfordernis des Sich-Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB nur bei der Errichtung eines Wohngebäudes (Wohngebäude = Gebäude muss jedenfalls überwiegend dem Wohnen dienen, vgl. BVerwG, Beschl. v. 24.2.1994 – 4 B 15.94 –); nicht möglich bei Änderung oder Nutzungsänderung (siehe aber in diesen Fällen ggf. § 34 Abs. 3a Satz 1 Nrn. 1 b oder c BauGB). ☐ § 246e BauGB: – Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (d.h. Gebäude muss jedenfalls überwiegend dem Wohnen dienen, s.o.) – Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude (jeglicher Nutzung), wenn hierdurch neue Wohnungen entstehen (nicht: Erweiterung bestehender Wohnungen) oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird – Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken – zulässige Komplementärnutzungen nach § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Sinne einer „wohnungsbezogenen Infrastruktur“ nur: ○ den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke. ○ Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.
--	---

b) Ermittlung des Abweichungsbedarfs

§ 31 Abs. 3 BauGB (Bebauungspläne)	§ 34 Abs. 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich)	§ 246e BauGB (Außenbereich im räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich oder B-Plan-Gebiet)
Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans	Abweichung vom Erfordernis des Sich-Einfügens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB BauGB	§ 246e (1) Abweichung von allen Vorschriften des BauGB und u.a. der BauNVO (3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 (B-Plan-Gebiet) oder § 34 (Innenbereich) zu beurteilen sind.
Betreffender Bebauungsplan:	Ortsräumliche, städtebauliche Einordnung / Umgebungsbebauung (Nachbarschaft):	Ortsräumliche, städtebauliche Einordnung sowie nachbarschaftliches Umfeld:
Von einer Abweichung betroffene Festsetzungen des B-Plans:	Betroffene „Einfügenskriterien“ nach § 34 Abs. 1 BauGB – Art der baulichen Nutzung (ggf. iVm § 34 Abs. 2 BauGB) – Maß der baulichen Nutzung (u.a. Höhe, Kubatur, Geschossflächenzahl) – Bauweise (z. B. offene oder geschlossene Bauweise) – Grundstücksfläche, die überbaut werden soll	Vergleich mit Prüfung eines „sonstigen Vorhabens“ im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB: von der Ausführung oder Benutzung beeinträchtigte öffentliche Belange (vgl. nicht abschließender Katalog regelmäßig beeinträchtigter öffentlicher Belange in § 35 Abs. 3 BauGB). ☐ Räumlicher Zusammenhang zum Innenbereich oder B-Plan-Gebiet gegeben. ☐ Räumlicher Zusammenhang zum Innenbereich oder B-Plan-Gebiet <u>nicht</u> gegeben.

c) Ermittlung der Folgewirkungen (keine abschließende Liste!)

Planbereich des Vorhabens	§ 30 BauGB	§ 34 BauGB	§ 35 BauGB
planungsrechtliche Folgen der Vorhabens-Realisierung	Funktionsloswerden von Festsetzungen/des Plans...	Prägung des Zulassungsrahmens nach § 34 BauGB...	Entstehen von Splittersiedlungen/neuer Innenbereich...
Erschließung	vorhandene bzw. erforderliche Erschließung; vsl. Kosten...		
infrastrukturelle Folgelasten	z.B. Kita, Schule, Feuerwehr...		
Einwirkungen der Umgebung auf das Vorhaben	z.B. bestehende Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterung...), (faktisches) Überschwemmungsgebiet, erforderliche Schutzmaßnahmen...		
Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung	z.B. mögliche Einschränkungen für bestehende Emittenten (Gewerbe, Sport, Freizeit, Landwirtschaft...), Verkehrszunahme, sonstige nachbarliche Interessen und Belange...		
Steuerbarkeit	z.B. Nachverdichtungseffekte im Umfeld, Bauverpflichtungen, ...		
raumordnerische Bewertung	z.B. „Innen vor Außen“ (Z. 3.2 LEP), Anbindegebot (Z. 3.3 LEP) – auch mittelbar –, ...		
fachrechtliche Belange	z.B. Landschaftsschutzgebiet, festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, Altlasten...		
sonstige städtebauliche Ziele, Maßnahmen und Pläne	z.B. planungsrechtliche Grundsätze der §§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB, ISEK, Baulandmodell, Sanierungsgebiet, Stellplatzsatzung...		
weitere Belange...	z.B. Sicherstellung der Zweckbindung, den Wohnungsmarkt zu entlasten (Eigennutzungsverpflichtungen, Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnungsnutzungen); bedarfsgerechtes Wohnungsangebot...		

3.4) Schritt 4: Prüfung, ob das Vorhaben den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht

Entsprechend den Eingangshinweis besteht bei den nachfolgend dargestellten Parametern kein Anspruch auf Vollständigkeit. Diese sind im Einzelfall entsprechend den Anforderungen des Vorhabens sowie den Regelungen im betreffenden planungsrechtlichen Bereich anzupassen.

Mit Vorhaben verbundene, städtebauliche Parameter (siehe Pkt. 3.2) → <i>nach Bedarf anpassen!</i>	Relevante Parameter bzw. Befreiungsgegenstände	„Abweichungsbedarf“ vom planungsrechtlichen Rahmen	Abschätzung der, aus der Abweichung hervorgehenden städtebaulichen Wirkungen, Konflikte und Risiken
I) Beurteilung entlang von einzelnen Parametern			
<i>Parameter xy</i>			
<i>Parameter xy</i>			
<i>Parameter xy</i>			
<i>Parameter xy</i>			

II) Gesamtheitliche Beurteilungsaspekte (bitte überprüfen und bei Bedarf anpassen!)	
Planungsrechtliche Folgen der Vorhabens-Realisierung (u.a. im angrenzenden Umfeld)	
Erschließung	
Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung	
Würdigung nachbarlicher Interessen (z.B. Heranrücken an gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen)	
Relevante öffentliche Belange, u.a. in Bezug zum vorgesehenen Standort und städtebaulichen Umfeld (z.B. Raumordnung, Naturschutz, Immissionsschutz)	
Zu erwartende infrastrukturelle Folgenlasten (Anzahl, Größe und Art der Wohnungen mit Rück-schluss auf zukünftige Bewohner und Infrastrukturanforderungen)	
Sonstige städtebauliche Ziele, Maßnahmen und Pläne (Rahmenplan etc.)	
Formulierung von Bedingungen bzw. Inhalten eines städtebaulichen Vertrags, die für eine Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Gemeinde erforderlich sind	

3.5) Schritt 5: Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung der Bezugsfallwirkung

Die Einordnungen zu den jeweiligen Bewertungspunkten sind auf Grundlage der vorangegangenen Schritte und Ergebnisse zwingend und möglichst nachvollziehbar zu erläutern.

Abschätzung zu den städtebaulichen Wirkungen, Konflikten und Risiken (siehe Pkt. 3.4)	☐ Die vom Vorhaben ausgehenden städtebaulichen Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Parameter und Rahmenbedingungen im jeweiligen Planungsbereich mit einem geringem Konflikt-/Risikopotenzial verbunden. ☐ Die vom Vorhaben ausgehenden städtebaulichen Wirkungen sind unter Berücksichtigung der Parameter und Rahmenbedingungen im jeweiligen Planungsbereich mit einem relevanten bzw. hohen Konflikt-/Risikopotenzial verbunden. Erläuterung:
Abschätzung der Bezugsfallwirkung <i>mit Verweis auf Grundsatz der Gleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 GG</i>	Kurze Erläuterung: ☐ Die vom Vorhaben ausgehenden städtebaulichen Wirkungen weisen eine geringe bzw. unproblematische Bezugsfallwirkung für nachfolgende Bauvorhaben auf. ☐ Die vom Vorhaben ausgehenden städtebaulichen Wirkungen weisen eine hohe bzw. problematische Bezugsfallwirkung für nachfolgende Bauvorhaben auf. Erläuterung:
Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen	☐ Vereinbarkeit mit den nachbarlichen Interessen gegeben. ☐ Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen nicht gegeben. Erläuterung:

Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	☐ Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen gegeben. ☐ Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen nicht gegeben. Erläuterung:
Abschließende Empfehlung	☐ Empfehlung die Zustimmung für das Vorhaben zu erteilen. ☐ Zusatzoption: Die Zustimmung wird erteilt, sofern der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.“ (<i>siehe nachfolg. Punkt!</i>). ☐ Empfehlung die Zustimmung für das Vorhaben nicht zu erteilen. ☐ Ggf. weitergehende Empfehlung, inwieweit eine Bauleitplanung oder ein vergleichbares Satzungsverfahren (u.a. § 34 Abs. 4 BauGB) für die Weiterverfolgung des Vorhabens sinnvoll erscheint. Erläuterung:
Zustimmung unter Bedingung, § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB	Die Gemeinde soll im Rahmen ihrer Zustimmung weitere städtebauliche Anforderungen an das jeweils zur Zulassung gestellte Vorhaben stellen können. Ohne inhaltliche Abstimmung vor Einreichung des Vorhabens wird die Vereinbarung eines vor Erteilung der Zustimmung (wegen § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) abzuschließenden städtebaulichen Vertrags voraussichtlich zeitlich schwierig. Bedingung muss so formuliert sein, dass deren Eintritt zeitlich wie inhaltlich rechtssicher festgestellt werden kann. Komplexere Bedingungen sollten/können daher nicht als Bedingung im Rahmen der Zustimmung formuliert, sondern als Voraussetzung der Zustimmung in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. • Vertragsschluss muss vor der Erteilung der Zustimmung erfolgen (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB). • Kann der Vertrag nicht innerhalb der Fiktionsfrist abgeschlossen werden, sollte der Bauantragsteller den Bauantrag rechtzeitig zurücknehmen und erst nach Einigung über die Bedingungen erneut stellen. • Im Zweifel ist zur Meidung von Rechtnachteilen die Zustimmung innerhalb der Fristsetzung zu verweigern (Erteilung kann während des laufenden Baugenehmigungsverfahrens ggf. später noch erteilt werden).