

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Beyer		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 01.12.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Nachbehandlung der Bauanträge vom 10.11.2025 i.S. d. § 36 a BauGB			
Anlagen: Niederschrift Bau- und Umweltausschuss 10.11.2025			

Sachverhalt:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.11.2025 wurden die Bauanträge unter den Tagesordnungspunkten 3.1 bis 3.10 behandelt.

Aufgrund der seit 2025 geltenden „Baturbo“-Regelungen (insbesondere § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB) ist bei allen Vorhaben, die unter eine dieser Regelungen fallen könnten, zwingend eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich.

Am 10.11.2025 wurden die Stellungnahmen ausschließlich nach § 36 BauGB abgegeben. Die Beschlüsse müssen daher ergänzt werden durch eine nachträgliche, gesonderte Beschlussfassung nach § 36a BauGB, ohne den ursprünglichen Beschlussinhalt zu verändern.

Diese Vorlage dient dazu, für alle zehn Vorhaben jeweils den zusätzlichen Beschluss nach § 36a BauGB herzustellen.

Rechtliche Würdigung

2.1 Erforderlichkeit der Zustimmung nach § 36a BauGB

Gemäß den FAQ des StMB (Stand 12.11.2025) ist § 36a BauGB in folgenden Fällen anzuwenden:

- Bei Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen im beschleunigten „Baturbo“-Kontext)
- Bei Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB (Innenentwicklung, Nachverdichtung)
- Bei Vorhaben nach § 246e BauGB (Baturbo im Außenbereich)

Da die Gemeinde nicht im Einzelfall sicher ausschließen kann, dass ein Vorhaben potentiell unter die §§ 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b fallen könnte, ist vorsorglich zu jedem Bauantrag ein zusätzlicher Beschluss nach § 36a BauGB zu fassen.

Form und Wirkung des Beschlusses

Die Zustimmung nach § 36a BauGB erfolgt zusätzlich zur bisherigen Beschlusslage – sie ändert weder die Beurteilungsgrundlage nach § 30/34/35 BauGB, noch den ursprünglichen Ausschussbeschluss.

Übersicht der am 10.11.2025 behandelten Bauanträge und nachträglichen Beschlussvorschläge nach § 36a BauGB

Im folgenden Beschlussvorschlag werden alle Bauanträge (TOP 3.1 bis 3.10) mit:

- Überschrift des Vorhabens
- Kurzangabe der ursprünglichen Entscheidung
- zusätzlichem Beschlussvorschlag nach § 36a BauGB

dargestellt.

Vorschlag zum Beschluss:

3.1 Bauantrag Carport – Zum Wiesengrund 10, Fl.Nr. 27, Gmkg. Deberndorf (BA/4355/2025)

Ursprüngliche Entscheidung vom 10.11.2025:

Gemeindliches Einvernehmen erteilt, Befreiung von Art. 6 BayBO zugestimmt.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben zusätzlich nach § 36a BauGB zu.

3.2 Nutzungsänderung Kinderzimmer zu Büro – Zur Heiligen Heid 6 (BA/4356/2025)

Ursprüngliche Entscheidung:

Gemeindliches Einvernehmen abgelehnt.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss versagt zusätzlich die Zustimmung nach § 36a BauGB.

3.3 Einfamilienhaus mit Carport – Pleikershofer Str. 19a (BA/4357/2025)

Ursprüngliche Entscheidung:

Gemeindliches Einvernehmen abgelehnt, Befreiungen nicht erteilt.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss versagt zusätzlich die Zustimmung nach § 36a BauGB.

3.4 Werkstatterweiterung/Wohnhauserweiterung – Roßendorf 39 (BA/4376/2025)

Ursprüngliche Entscheidung:

Antrag abgelehnt (kein Einvernehmen).

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss versagt die Zustimmung nach § 36a BauGB.

3.5 Bungalow und Einfamilienhaus – Maiweg 7, Seckendorf (BA/4377/2025)

Ursprüngliche Entscheidung:

Gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zusätzlich die Zustimmung nach § 36a BauGB.

3.6 Auffüllung Vogtsreichenbach – diverse Flurstücke (BA/4380/2025)

Ursprüngliche Entscheidung:

Kein Einwand, Einvernehmen erteilt.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zusätzlich die Zustimmung nach § 36a BauGB.

3.7 Einfamilienhaus mit Doppelcarport – Zautendorf, Fl.Nr. 941 (BA/4381/2025)**Ursprüngliche Entscheidung:**

Gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zusätzlich die Zustimmung nach § 36a BauGB.

3.8 Bauvoranfrage Doppelhaus – Cadolzburger Str. 4 (BA/4387/2025)**Ursprüngliche Entscheidung:**

Gemeindliches Einvernehmen in Aussicht gestellt (Bauvoranfrage befürwortet).

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Zustimmung nach § 36a BauGB für einen künftigen Bauantrag in Aussicht.

3.9 Befreiung – Grünzug am südöstlichen Ortsrand (BA/4408/2025)**Ursprüngliche Entscheidung:**

Kompromiss: Teilweise Erhaltung einzelner Nebengebäude.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung nach § 36a BauGB zum beantragten Befreiungsumfang.

(Die im Beschluss formulierten Rückbauauflagen bleiben unverändert.)

3.10 Anbau & Gauben – Schloßweg 34, Deberndorf (BA/4424/2025)**Ursprüngliche Entscheidung:**

Gemeindliches Einvernehmen erteilt, Befreiungen (GRZ I & II) zugestimmt.

Beschluss nach § 36a BauGB:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zusätzlich die Zustimmung nach § 36a BauGB.

Beschlussvorschlag (Gesamtbeschluss)

Der Bau- und Umweltausschuss fasst für alle Bauanträge der Sitzung vom 10.11.2025 (TOP 3.1 – 3.10) die erforderlichen ergänzenden Beschlüsse nach § 36a BauGB wie in Abschnitt 3 dargestellt.

Die ursprünglichen Beschlüsse nach § 36 BauGB bleiben unberührt.