

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Beyer		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 01.12.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Zusätzliche Informationen zum Bau-Turbo			

Sachstand:

Anwendung der neuen Bauturbo-Regelungen (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB) – Abgrenzung § 36 / § 36a, kombinierte Stellungnahmen, Anpassung des Bewertungs- und Kriterienkatalogs und Umgang mit Altverfahren

Die Verwaltung informiert den Bau- und Umweltausschuss über die wesentlichen Änderungen, die sich aus den FAQ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand: 12.11.2025, fortgeschrieben mit Ergänzungen vom 27.11.2025) zur Anwendung des „Baturbo“-Gesetzes ergeben und künftig für die Behandlung von Bauanträgen im Markt Cadolzburg maßgeblich sind.

Die Verwaltung erläutert, dass

- a. für Vorhaben, die ausschließlich nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB zu beurteilen sind, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich ist und ein zusätzliches Einvernehmen nach § 36 BauGB rechtlich nicht mehr erforderlich ist,
- b. für alle übrigen Bauvorhaben weiterhin das Einvernehmen nach § 36 BauGB einzuholen ist,
- c. in sogenannten Mischfällen, in denen sowohl „normale“ bauplanungsrechtliche Vorschriften (z. B. § 31 Abs. 1/2, § 34, § 35 BauGB) als auch § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB berührt sind, sowohl das Einvernehmen nach § 36 BauGB als auch die Zustimmung nach § 36a BauGB einzuholen sind (unterschiedliche Fristen und unterschiedliche Ersetzbarkeit).

Zur Vermeidung von Auslegungs- und Abgrenzungsproblemen ist es notwendig, dass der Bau- und Umweltausschuss künftige Stellungnahmen in Zweifelsfällen in folgender kombinierter Formulierung abgegeben werden:

Der Markt Cadolzburg

- 1. erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB, soweit dieses für das Vorhaben erforderlich ist, und**
- 2. erteilt für den Fall, dass die Genehmigungsbehörde das Vorhaben als Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB einordnet, die Zustimmung nach § 36a BauGB.**

Diese kombinierte Formulierung stellt sicher, dass sowohl reine §-36-Fälle als auch §-36a-Fälle und Mischfälle rechtssicher abgedeckt sind.

Der bestehende Bewertungs- und Kriterienkatalog wird wie in Anlage 1 dargestellt angepasst. Insbesondere wird klargestellt,

- dass der Katalog als verwaltungsinternes fachliches Instrument für Stellungnahmen nach § 36a BauGB dient,
- dass die Punktbewertung eine Empfehlung der Verwaltung darstellt und die Ermessensentscheidung des Ausschusses nicht bindet,

- dass der Katalog auch bei Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b angewendet werden kann, ohne dass zwingend ein Verfahren nach § 246e BauGB vorliegen muss,
- dass die Kriterien „öffentliche Belange“, „Nachbarbelange“, „Erschließung“ und „Umweltbelange“ inhaltlich an die Definitionen der FAQ angepasst werden (insbesondere siedlungsnaher Außenbereich, Umweltprüfung, Erschließungsanforderungen).

Das Informationsschreiben „Verfahren nach § 246e BauGB – Bauturbo“ wird gemäß Anlage 2 an die FAQ angepasst, insbesondere hinsichtlich

- der Rolle des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB als vorrangige Instrumente,
- der Klarstellung, dass die Bauaufsichtsbehörde die Anwendbarkeit des Bauturbos von Amts wegen prüft und ein gesonderter Antrag zwar empfohlen, aber rechtlich nicht zwingend erforderlich ist,
- der Abgrenzung zwischen Einvernehmen nach § 36 BauGB und Zustimmung nach § 36a BauGB,
- der Präzisierung der Voraussetzungen für den „siedlungsnahen Außenbereich“ (räumlicher Zusammenhang, Entfernung, Trennwirkungen) sowie der Anforderungen an die „überschlägige Prüfung“ der Umweltauswirkungen.

Die Verwaltung wird die in Anlage 1 und 2 dargestellten Änderungen umsetzen, künftig in allen Bauturbo-Konstellationen das kombinierte Stellungnahmeschema anwenden und die Erfahrungen nach einem Jahr dem Bau- und Umweltausschuss in Form eines Kurzberichts vorlegen.

Zusätzlich wird die Verwaltung beauftragt, die vom Landratsamt angekündigten Altverfahren (bereits eingereichte, aber noch nicht beschiedene Bauanträge), bei denen nun nachträglich eine Entscheidung nach § 36a BauGB erforderlich wird, im Rahmen der laufenden Verwaltung nach Maßgabe des untenstehenden Beschlusses zu behandeln.

Sachverhalt und Hintergrund

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) wurden u. a. folgende Regelungen eingeführt bzw. erweitert:

- § 31 Abs. 3 BauGB: Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus – nunmehr im Einzelfall und in mehreren vergleichbaren Fällen, ohne Kopplung an § 201a BauGB (angespannter Wohnungsmarkt) und ohne Befristung. Damit können insbesondere Aufstockungen und Hinterlandbebauungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden.
- § 34 Abs. 3b BauGB: Möglichkeit, im unbeplanten Innenbereich im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens abzuweichen, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- § 246e BauGB: Zeitlich befristete Experimentierklausel („Bauturbo“) mit erweiterten Abweichungsmöglichkeiten vom BauGB zugunsten von Wohnbauvorhaben, auch im siedlungsnahen Außenbereich.
- § 36a BauGB: Einführung der Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB als „funktionales Äquivalent“ zur (unterbliebenen) Bauleitplanung.

Für Cadolzburg wurden bereits

- ein Bewertungs- und Kriterienkatalog (150 Punkte, Zustimmungsempfehlung ab 125 Punkten) und
- ein Informationsschreiben „Hinweise zum Antrag nach § 246e BauGB – Bauturbo“ erarbeitet und dem Bau- und Umweltausschuss vorgestellt (Kriterienkatalog) bzw. als Info an die Bauherren und Planer veröffentlicht (Informationsschreiben).

Die nun fortgeschriebenen FAQ des Staatsministeriums konkretisieren Anwendung und Zusammenspiel der Vorschriften weiter. Daraus ergeben sich zusätzliche Anpassungs- und Klarstellungsbedarfe, insbesondere:

- zur Abgrenzung § 36 / § 36a BauGB, einschließlich der Behandlung von Mischfällen,
- zur selbständigen Bedeutung des § 31 Abs. 3 BauGB (ähnlich der früheren Sonderregelung für angespannte Wohnungsmärkte, jetzt aber bundesweit ohne Befristung),
- zur Rolle des Bewertungs- und Kriterienkatalogs als verwaltungsinterne Entscheidungshilfe,
- zur Frage, ob und wann ein gesonderter „Antrag nach § 246e“ überhaupt erforderlich ist,
- zur genaueren Auslegung des „siedlungsnahen Außenbereichs“ und der Anforderungen an die gesicherte Erschließung,
- zur Ausgestaltung der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (SUP/UVP) und der damit verbundenen Unterlagenanforderungen und Kosten,
- zur Möglichkeit, in festgesetzten Gewerbegebieten unter bestimmten Voraussetzungen Wohnnutzungen zuzulassen,
- zur Handhabung planungsrechtlich unzulässiger, grundsätzlich aber verfahrensfreier Vorhaben (z. B. isolierte Befreiungen / Abweichungen).

Zielsetzung

Mit dieser Mitteilung sollen

- die Unterschiede zwischen Einvernehmen nach § 36 BauGB und Zustimmung nach § 36a BauGB verständlich dargestellt und für den Vollzug im Markt Cadolzburg festgelegt werden,
- klargestellt werden, dass Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB eigenständig – und nicht nur als „Unterfall“ des § 246e – möglich sind (vergleichbar der früheren Sonderregelung für § 201a BauGB, jetzt aber dauerhaft in § 31 Abs. 3 verankert),
- ein kombiniertes Beschlussschema (Doppelbeschluss) eingeführt werden, das sowohl § 36 als auch § 36a abdeckt, ohne gegen die FAQ-Klarstellung „kein zusätzliches Einvernehmen erforderlich“ zu verstoßen,
- der bestehende Bewertungs- und Kriterienkatalog an die FAQ angepasst und in seiner Funktion als verwaltungsinterne Entscheidungshilfe präzisiert werden,
- das Informationsschreiben „Hinweise zum Antrag nach § 246e BauGB“ inhaltlich an die FAQ und die neue Beschlusspraxis angepasst werden, um nach außen einheitliche und rechtssichere Informationen zu geben,
- ein pragmatischer und rechtssicherer Umgang mit den vom Landratsamt angekündigten Altverfahren gefunden werden, bei denen nun nachträglich eine Zustimmung nach § 36a BauGB einzuholen ist.

Unterschied zwischen § 36 und § 36a BauGB

§ 36 BauGB – Einvernehmen der Gemeinde

- Gilt für „normale“ Bauvorhaben nach §§ 31 Abs. 1/2, 33, 34, 35 BauGB.
- Prüfmaßstab der Gemeinde: Anwendung der gesetzlichen Zulässigkeitsvorschriften; überwiegend rechtliche Zulässigkeit (Einfügen, Planbindung, Erschließung).
- Das Einvernehmen kann durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden (§ 36 Abs. 2 BauGB).

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

- Gilt für Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB.
- Prüfmaßstab erweitert: Die Gemeinde kann die Zustimmung auch aus planerischen und städtebaulichen Gründen verweigern (Planungshoheit).
- Die Zustimmung kann nicht ersetzt werden; es gibt keine entsprechende Befugnisnorm wie in § 36 Abs. 2 BauGB.

- Es gilt eine Zustimmungsfiktion: Wird innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde keine Entscheidung getroffen, gilt die Zustimmung als erteilt (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Bei Durchführung einer informellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 kann sich die Frist um maximal einen Monat verlängern.

Die FAQ stellen ausdrücklich klar, dass in reinen Fällen des § 246e, § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b kein zusätzliches Einvernehmen nach § 36 erforderlich ist. In Mischfällen (Kombination von „normaler“ Zulassung und Abweichungsinstrument) sind dagegen beide Instrumente – Einvernehmen nach § 36 und Zustimmung nach § 36a – anzuwenden.

Entscheidung nach § 31 Abs. 3 unabhängig von § 246e

§ 31 Abs. 3 BauGB erlaubt mit Zustimmung der Gemeinde

„im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“

Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus zu erteilen, wenn diese mit öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die frühere Bindung an § 201a BauGB (angespannter Wohnungsmarkt) ist entfallen.

Die FAQ ordnen § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b als spezielle, vorrangig zu prüfende Instrumente ein. § 246e BauGB fungiert als auffangende Öffnungsklausel, wenn diese Instrumente nicht ausreichen oder tiefgreifende/massive Abweichungen vorliegen (ggf. mit SUP/UV-Pflicht).

Für die Praxis im Markt Cadolzburg bedeutet dies:

- Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus können (und sollen) regelmäßig über § 31 Abs. 3 abgewickelt werden, sofern der Bebauungsplan im Grundsatz tragfähig bleibt.
- § 246e wird für Ausnahmefälle mit größerer Abweichungstiefe (z. B. Arrondierungen, stärkere Maßüberschreitungen, besondere Außenbereichssituationen, Wohnnutzung im Gewerbegebiet) genutzt, in denen eine bloße Befreiung nicht ausreicht oder eine SUP/UVP erforderlich ist.
- In mehreren vergleichbaren Fällen können systematisch Aufstockungen und Hinterlandbebauungen zugelassen werden; gleichwohl ist das Risiko einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans im Blick zu behalten (Monitoring, ggf. Planänderung).

Damit ist § 31 Abs. 3 kein „Unterfall“ des Bauturbos, sondern ein eigenständiges Instrument im Werkzeugkasten, ähnlich wie seinerzeit die Sonderregelung für angespannte Wohnungsmärkte – jetzt aber bundesweit, unbefristet und direkt im Gesetzestext verankert.

Doppelter Beschluss / kombinierte Stellungnahme

Die Praxis zeigt zwei Risiken:

- Das Landratsamt ordnet einen Fall als § 31 Abs. 3 / § 34 Abs. 3b / § 246e ein, obwohl die Gemeinde von einem „normalen“ §-34/§-31-Fall ausgegangen ist → Zustimmung nach § 36a fehlt.
- Umgekehrt: Die Gemeinde behandelt einen Fall nur als „Bauturbo“, die Bauaufsicht sieht jedoch einen „normalen“ Fall → Einvernehmen nach § 36 fehlt.

Da die Bauaufsichtsbehörde die Anwendbarkeit der Bauturbo-Vorschriften von Amts wegen prüft, weiß die Gemeinde bei Beschlussfassung nicht immer sicher, welche Norm im Ergebnis angewandt wird. Hinzu kommen Mischfälle, in denen sowohl „klassische“ als auch „Bauturbo“-Elemente vorliegen.

Die vorgeschlagene kombinierte Formulierung

- deckt beide Varianten (nur § 36 / nur § 36a) sowie Mischfälle ab,
- respektiert zugleich die FAQ-Klarstellung, dass in reinen Bauturbo-Fällen kein zusätzliches Einvernehmen erforderlich ist,
- verhindert Konstellationen, in denen entweder Einvernehmen oder Zustimmung „versehentlich“ fehlen und die Fristen nach BayBO (Genehmigungsfiktion) laufen.

Damit wird die angestrebte „doppelte Beschlussfassung“ in einem einheitlichen, rechtlich sauberen Beschluss umgesetzt.

Anpassung des Bewertungs- und Kriterienkatalogs

Der bisherige Katalog (150 Punkte, Zustimmung ab 125 Punkten) dient bereits als interne fachliche Entscheidungsgrundlage und wird nicht veröffentlicht.

Aus den FAQ ergeben sich folgende Präzisierungen:

Anwendungsbereich erweitern

- Bisher stand der Fokus auf Vorhaben nach § 246e BauGB.
- Künftig soll der Katalog explizit auch für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b genutzt werden, da diese gleichermaßen der Zustimmung nach § 36a bedürfen.

Funktion als Entscheidungshilfe klarstellen

- Der Katalog unterstützt die Ermessensausübung nach § 36a BauGB.
- Die Punktebewertung (inkl. 125-Punkte-Schwelle) ist eine verwaltungsinterne Empfehlung, keine rechtliche Bindung des Ausschusses.

Bezug zur Gesetzessystematik

- Die Bewertungsbereiche (städtebauliche Verträglichkeit, Erschließung, öffentliche Belange, Wohnraumschaffung, Gestaltung/Nachhaltigkeit, Gemeindeinteresse) werden explizit mit den Begriffen „öffentliche Belange“, „Nachbarbelange“ und „Erschließung“ aus BauGB und FAQ verknüpft.
- Der Begriff des „siedlungsnahen Außenbereichs“ wird an die FAQ angepasst (räumlicher Zusammenhang, Entfernung i. d. R. max. 100 m, Trennwirkungen).
- Für Wohnnutzungen in Gewerbegebieten wird klargestellt, dass diese ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn insbesondere Lärm- und Nutzungskonflikte beherrschbar sind.

Unterlagenanforderungen justieren

- Die Auflistung zusätzlicher Unterlagen (Freiflächengestaltungsplan, Entwässerung, Gutachten etc.) bleibt bestehen, wird aber dahingehend ergänzt, dass
 - sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgen sollen,
 - bei kleinen Vorhaben geringere Anforderungen möglich sind,
 - klar benannt wird, welche Unterlagen Muss-Unterlagen für die Vollständigkeit sind und welche als Kann-Unterlagen im Einzelfall nachgefordert werden können.
 - Die Anforderungen an die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (insbesondere bei § 246e) werden an die FAQ angepasst; die Kosten der erforderlichen Gutachten und Prüfungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Die konkreten Textänderungen sind in Anlage 1 (Arbeitsfassung des Kriterienkatalogs) zusammengefasst.

Weitere Änderungen gegenüber dem bisherigen Informationsschreiben

Im Informationsschreiben vom 27.10.2025 finden sich aus heutiger Sicht mehrere Punkte, die mit den fortgeschriebenen FAQ nicht mehr vollständig übereinstimmen:

Antragserfordernis nach § 246e

- Bisher: ausdrücklicher „formloser Antrag nach § 246e“ als Anlage zum Bauantrag.
- FAQ: Die Bauaufsicht prüft die Anwendbarkeit des Bauturbos von Amts wegen; ein Hinweis des Antragstellers ist möglich, aber rechtlich nicht zwingend.
- Anpassung: Das Informationsschreiben soll künftig empfehlen, den Bauturbo im Antrag zu benennen, jedoch klarstellen, dass die Prüfungspflicht unabhängig davon besteht.

Darstellung der Zustimmungsvoraussetzung

- Bisher: Fokus auf § 246e + § 36a, Befreiungen nach § 31 werden in der Tabelle pauschal als Verfahren mit „ersetzbarem Einvernehmen“ geführt.
- FAQ: Für § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b ist ebenfalls die Zustimmung nach § 36a erforderlich, die nicht ersetzbar ist.
- Anpassung: Die Tabelle „Abgrenzung zu regulären Verfahren“ ist entsprechend zu differenzieren (Befreiung nach § 31 Abs. 1/2 vs. § 31 Abs. 3).

Rolle des Bewertungs- und Kriterienkatalogs

- Bisher: Formulierung, wonach eine Zustimmung „nur erfolgen kann, wenn das Vorhaben eine positive Gesamtbewertung erreicht“.
- Künftig: Klarstellung, dass die Bewertung eine fachliche Empfehlung der Verwaltung ist, die Entscheidung des Ausschusses jedoch weiterhin eine Ermessensentscheidung bleibt und in begründeten Einzelfällen vom Punktwert abweichen kann (z. B. besondere städtebauliche Zielsetzungen).
- Siedlungsnaher Außenbereich / Erschließung / Umwelt
- Ergänzung um die nun präzisierten Anforderungen des räumlichen Zusammenhangs (Abstand, Trennwirkungen),
- Klarstellung, dass eine im Wesentlichen gesicherte Erschließung (Zufahrt, Wasser, Abwasser, Energie, Löschwasser) erforderlich ist,
- Konkretisierung der überschlägigen Umweltprüfung (Kriterien, Unterlagen, Kosten).

Die geänderte Fassung des Informationsschreibens ist in Anlage 2 skizziert.

Umgang mit Altverfahren (bereits anhängige Bauanträge)

Das Landratsamt hat mitgeteilt, dass für sämtliche beim Landratsamt offenen Bauanträge, bei denen eine Zulassung über § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e in Betracht kommt, nun nachträglich eine Entscheidung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich ist.

Nach derzeitiger Einschätzung ist von einer Größenordnung von ca. 50–100 Verfahren auszugehen, die – teilweise mit älteren Beschlüssen – nochmals zu bewerten bzw. mit einer formellen Zustimmung nach § 36a zu versehen wären.

Eine vollständige, erneute Beratung aller Verfahren im Bau- und Umweltausschuss würde

- die vorhandenen Sitzungskapazitäten deutlich übersteigen,
- die Einhaltung der Fristen des § 36a BauGB gefährden,
- und im Ergebnis keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn bringen, sofern die damalige Beschlusslage eindeutig und dokumentiert ist.

Zur Entlastung des Gremiums und zur Sicherstellung eines fristgerechten Vollzugs wird daher vorgeschlagen, die Behandlung der Altverfahren – soweit unkritisch – im Rahmen der laufenden Verwaltung vorzunehmen und nur kritische Fälle (insbesondere Außenbereich, mehrere/umfangreiche Befreiungen, größere städtebauliche Wirkungen) dem Bau- und Umweltausschuss zur erneuten Entscheidung vorzulegen.

Alternativen

Keine Anpassung / Weiterarbeit mit bisherigen Unterlagen

- Risiko von Widersprüchen zu den FAQ des Staatsministeriums.
- Erhöhtes Risiko von Rechtsstreitigkeiten (Gleichbehandlung, Zustimmungsfiktion, Abgrenzungsfehler § 36/§ 36a).

Nur Anpassung des Informationsschreibens ohne kombiniertem Beschlussschema

- Reduziert zwar Informationswidersprüche, löst aber das Praxisproblem der Abgrenzung § 36 / § 36a nicht vollständig.

Empfohlene Variante

- Einheitliches, klares Vorgehen für Verwaltung, Bauaufsicht und Gremium.
- Höhere Rechtssicherheit bei gleichzeitiger Wahrung der kommunalen Planungshoheit.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 29 ff., 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36, 36a, 246e.
- Bayerische Bauordnung (BayBO), insbesondere Art. 68 (Genehmigungsfiktion).
- FAQ „Baturbo (§ 246e BauGB)“ des StMB vom 12.11.2025.
- Richtlinie „Erstellung von Vorlagen für Beschlüsse und Entscheidungen“ des Marktes Cadolzburg.

Kosten

Unmittelbare finanzielle Mehrkosten entstehen durch die beschriebene Vorgehensweise nicht. Ein zusätzlicher Aufwand entsteht lediglich verwaltungsintern durch

- die Fortschreibung des Bewertungs- und Kriterienkatalogs,
- die Überarbeitung des Informationsschreibens,
- eine intensivere Vorprüfung von Baturbo- und Befreiungsfällen,
- die einmalige Nachbearbeitung der Altverfahren.

Dieser Aufwand kann im Rahmen der bestehenden Personalkapazitäten des Bauamts erbracht werden.

Fazit

Durch die Kombination aus

- klarer Abgrenzung § 36 vs. § 36a,
- Betonung der eigenständigen Rolle von § 31 Abs. 3 (und § 34 Abs. 3b) neben § 246e,
- einem kombinierten Beschlussschema, das alle Rechtsvarianten und Mischfälle abdeckt,
- einem an die FAQ angepassten Bewertungs- und Informationssystem,
- sowie einer pragmatischen Regelung zum Umgang mit Altverfahren

werden sowohl die Rechtssicherheit für den Markt Cadolzburg als auch die Nachvollziehbarkeit für Bauherrn, Nachbarn und Fachbehörden erhöht.