



Markt Cadolzburg • Rathausplatz 1 • 90556 Cadolzburg

Markt Cadolzburg
Rathausplatz 1

90556 Cadolzburg

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Auskunft erteilt

Durchwahl

E-Mail

Cadolzburg, den

II/20

28.11.2025

Information für Bauherrinnen, Bauherren und Planungsbüros

Verfahren nach § 246e Baugesetzbuch (BauGB) – „Bauturbo“

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung am 27. Oktober 2025 wurde der neue § 246e BauGB („Bauturbo“) eingeführt, flankiert durch den neuen § 36a BauGB.

Der § 246e BauGB ist ein Auffangtatbestand. Vorrangig sind Abweichungen über § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b zu prüfen. Diese erfordern ebenfalls eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB und haben im Vollzug große praktische Bedeutung.

Diese neue bundesgesetzliche Regelung eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, abweichend vom geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne, Satzungen, § 34, 35 BauGB) Bauvorhaben zu Wohnzwecken zuzulassen, wenn diese städtebaulich vertretbar, ortsangemessen und mit öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Regelung gilt zunächst befristet bis zum 31. Dezember 2030.

Sie soll die Wohnraumschaffung erleichtern, Planungsprozesse verkürzen und die kommunale Steuerungsbefugnis im Städtebau stärken.

1. Ziel und Grundprinzip des § 246e BauGB

Der § 246e BauGB ist kein allgemeiner „Freifahrtschein“ für das Bauen außerhalb geltender Regeln, sondern ein Ausnahmeinstrument für Fälle, in denen die Erstellung oder Änderung eines

Markt Cadolzburg
markt@cadolzburg.de
09103 509-0
Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

Konten der Marktkasse
Sparkasse Fürth
IBAN: DE26 7625 0000 0190 1502 27 BIC: BYLADEM1SFU
Raiffeisenbank Knoblauchsland-Bibertgrund eG
IBAN: DE79 7606 9669 0000 3000 04 BIC: GENODEF1ZIR

www.cadolzburg.de

Bebauungsplans unverhältnismäßig aufwendig wäre, das Vorhaben jedoch städtebaulich sinnvoll und rechtlich vertretbar ist.

Kernpunkte:

- Zulässig sind Wohnbauvorhaben jeder Größe, sofern sie dem Zweck der Wohnraumschaffung dienen.
- Das gilt sowohl im Innenbereich (§ 34 BauGB) als auch für Flächen im räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil (in der Regel bis ca. 100 m).
- Der § 246e kann auch angewendet werden bei:
 - Aufstockungen und Erweiterungen bestehender Gebäude,
 - Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken,
 - Ersatzneubauten und Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen.
- Die Gemeinde kann außerdem Anlagen zulassen, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen, z. B. kleine Läden zur Nahversorgung, Kitas, Einrichtungen mit sozialem oder kulturellem Bezug (§ 246e Abs. 5 BauGB).
- Unabhängig hiervon ermöglichen § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB auch in mehreren vergleichbaren Fällen (z. B. seriell in Straßenzügen) Befreiungen bzw. Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus.

2. Entscheidungskompetenz und Verfahren

Zuständigkeit

Über die Anwendung des § 246e BauGB entscheidet der Markt Cadolzburg. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist hierfür zwingende Voraussetzung. Sie kann nicht durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden.

Das klassische gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist für die übrigen Bauvorhaben weiterhin erforderlich und kann von der Bauaufsichtsbehörde nach § 36 Abs. 2 BauGB ersetzt werden.

Die Entscheidung trifft der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg in öffentlicher Sitzung. Die Genehmigung des eigentlichen Bauvorhabens erfolgt anschließend durch die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Fürth), wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a BauGB bzw. ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB, soweit erforderlich, erklärt hat. Die Bauaufsichtsbehörde prüft im Genehmigungsverfahren von Amts wegen, ob ein Vorhaben nach

den allgemeinen Vorschriften, nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder nach § 246e BauGB zu beurteilen ist.

Dreistufiges Verfahren

- Antragstellung durch den Bauherrn oder beauftragten Architekten.
- Fachliche Bewertung durch die Bauverwaltung des Marktes Cadolzburg (einschließlich interner Prüfung, ob ein Fall nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB vorliegt).
- Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss.

Die Gemeinde hat für ihre Entscheidung nach § 36a BauGB eine gesetzliche Frist von drei Monaten, die mit Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde beim Markt Cadolzburg beginnt.

3. Form des Antrags

Der Antrag nach § 246e BauGB kann formlos, aber schriftlich gestellt werden. Es wird empfohlen, ihn zusätzlich zum regulären Bauantrag als separate Anlage einzureichen.

Ein ausdrücklicher Antrag ist rechtlich nicht zwingend erforderlich; die Bauaufsichtsbehörde prüft die Anwendbarkeit des § 246e BauGB im Genehmigungsverfahren von Amts wegen. Ein klar als solcher bezeichneter Antrag bzw. Hinweis erleichtert jedoch die Prüfung.

Empfohlene Bezeichnung:

„Antrag auf Zulassung einer Abweichung nach § 246e BauGB – Bauturbo“

Erforderlicher Inhalt des formlosen Antrags:

- **Kurze Beschreibung des Vorhabens** (Lage, Art der Bebauung, Nutzung).
- **Begründung**, warum das Bauvorhaben unter § 246e fallen soll (z. B. Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung, Umnutzung oder Aufstockung).
- **Darstellung der Abweichung** vom geltenden Planungsrecht (z. B. Überschreitung der Baugrenze, abweichende Dachform, Lage im Anschlussbereich).
- **Darlegung, dass öffentliche Belange gewahrt bleiben** (z. B. keine Beeinträchtigung der Erschließung oder Nachbarn).

4. Zusätzlich einzureichende Unterlagen

Neben den üblichen Bauantragsunterlagen gemäß Art. 64 BayBO **können** folgende zusätzliche Unterlagen **erforderlich werden**, um eine sachgerechte Bewertung zu ermöglichen:

- **Sofern ein entsprechender Hinweis erfolgt: Formloser Antrag nach § 246e BauGB** (siehe oben).
- **Begründung des Antragstellers**, warum das Vorhaben unter § 246e fällt.
- **Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan** mit Darstellung von Begrünung, Stellplätzen, Versickerungsflächen, Zisternen, Aufenthaltsbereichen etc.
- **Entwässerungs- und Erschließungsplanung** Nachweis der gesicherten Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Telekommunikation).
- **Ansichten und Schnittzeichnungen mit schematischer Umgebungsbebauung** zur Beurteilung der Einfügung in Maßstab, Dachform, Höhe und Kubatur.
- **Nachweis der verkehrlichen Erschließung** insbesondere Zufahrt, Gehwege, Schulwegsicherheit.
- **Erforderliche Fachgutachten** (je nach Lage und Umfang des Projekts):
 - Schallgutachten / Immissionsprognose (TA Lärm),
 - Artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
 - Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP),
 - ggf. Geotechnisches Gutachten,
 - Nachweis der Starkregen- und Hochwasservorsorge.

Je nach Lage und Umfang des Vorhabens können darüber hinaus Unterlagen für eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (ggf. Strategische Umweltprüfung / Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderlich werden; die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.

- **Begründende Stellungnahme des Planverfassers** zur städtebaulichen Einfügung und Vereinbarkeit mit Ortsstruktur.

Hinweis:

Der Umfang der zusätzlichen Unterlagen richtet sich nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit; bei kleineren Vorhaben können reduziertere Unterlagen ausreichend sein.



Die Drei-Monats-Frist nach § 36a BauGB beginnt mit Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde beim Markt Cadolzburg. Fehlende Nachweise können zu Verzögerungen im Verfahren führen. Soweit die Genehmigungsbehörde die Gemeinde bereits nach § 36a beteiligt hat, laufen die gesetzlichen Zustimmungsfristen grundsätzlich weiter.

5. Interne Bewertung und Entscheidungsfindung

Die Bauverwaltung des Marktes Cadolzburg prüft jeden Antrag anhand eines vom Bau- und Umweltausschuss beschlossenen Bewertungs- und Kriterienkatalogs.

Dieser Katalog dient ausschließlich der internen fachlichen Entscheidungsgrundlage und wird nicht an Dritte ausgehändigt oder veröffentlicht.

Wesentliche Bewertungsbereiche:

- Städtebauliche Verträglichkeit (Einfügung, Maß, Bauweise, Ortsbild).
- Erschließungssituation (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulwegsicherheit).
- Öffentliche Belange und Umweltverträglichkeit.
- Beitrag zur Wohnraumschaffung und sozialer Nutzen.
- Gestaltung, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz.
- Gemeindeinteresse und planungsrechtliche Konsequenzen.

Verwaltungsseitig wird in der Regel nur dann eine Zustimmungsempfehlung ausgesprochen, wenn das Vorhaben eine positive Gesamtbewertung erreicht.

6. Kein Rechtsanspruch – Einzelfallentscheidung

Ein Antrag nach § 246e BauGB begründet keinen Anspruch auf Zustimmung oder Genehmigung. Selbst wenn die Voraussetzungen grundsätzlich erfüllt sind, kann die Gemeinde die Zustimmung verweigern, wenn städtebauliche Gründe, gemeindliche Entwicklungsziele oder Ortsbildbelange entgegenstehen.

Die Entscheidung ist eine Ermessensentscheidung der Gemeinde und kann mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, etwa zu:

- Gestaltung und Dachform,
- Begrünung und Regenwasserrückhaltung,
- Energieversorgung und PV-Nutzung,

- Freiflächennutzung oder Spiel-/Aufenthaltsflächen.

7. Bedeutung für Architekten und Planer

Architekten sollten bereits in der Entwurfsphase prüfen, ob ein Bauvorhaben unter § 246e BauGB fallen könnte **oder ob eine Abweichung über § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b näherliegt**. Empfohlen wird eine frühzeitige Rücksprache mit der Bauverwaltung, um zu klären:

- ob das Vorhaben grundsätzlich zulässig erscheint,
- welche Unterlagen konkret erforderlich sind,
- und ob zusätzliche Fachgutachten notwendig sind.

Für die Antragstellung genügt eine formlose Anlage zum Bauantrag, in der das Vorhaben als Ausnahme nach § 246e BauGB bezeichnet wird. Eine Vorprüfung durch die Verwaltung ist möglich, ersetzt jedoch kein Genehmigungsverfahren.

8. Fristen und Verfahrensablauf (übersichtlich)

Schritt	Beteiligte	Beschreibung / Hinweis
1. Antragstellung empfohlen	Bauherr / Architekt	Einreichung des formlosen Antrags nach § 246e BauGB als Anlage zum Bauantrag
2. Prüfung der Vollständigkeit	Landratsamt	Überprüfung aller Unterlagen; ggf. Nachforderung fehlender Dokumente
3. Beteiligung der Gemeinde (nach § 36 und/oder § 36a BauGB)	Bauverwaltung	Beteiligung im Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt
4. Fachliche Bewertung	Bauverwaltung	Interne Punktebewertung anhand des Kriterienkatalogs
5. Beschlussfassung	Bau- und Umweltausschuss	Entscheidung über Zustimmung oder Ablehnung
6. Weiterleitung an Landratsamt	Markt Cadolzburg	Mitteilung der Entscheidung an das Landratsamt Fürth
7. Baugenehmigung	Landratsamt Fürth	Bauaufsichtliche Entscheidung nach BayBO unter Berücksichtigung der gemeindlichen Zustimmung

9. Abgrenzung zu regulären Verfahren

Verfahren

Merkmale

Zustimmung der Gemeinde
ersetzbar?

Regulärer Bauantrag nach § 34 BauGB	Einfügen in vorhandene Bebauung	ja
Bauvorhaben im Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	Nach Planvorgaben	ja
Befreiung nach § 31 Abs. 1/2 BauGB	geringfügige Abweichung vom B-Plan	ja
Abweichung nach § 31 Abs. 3 BauGB	Wohnbau-Befreiung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen	Nein – Zustimmung nach § 36a BauGB nicht ersetzbar
Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB	Abweichen vom Einfügen zugunsten von Wohnnutzung	Nein – Zustimmung nach § 36a BauGB nicht ersetzbar
Ausnahme nach § 246e BauGB	Wohnraumförderung, Abweichung vom Planungsrecht	Nein – Einvernehmen nicht ersetzbar

10. Fristenregelung nach § 36a BauGB

Die Gemeinde muss innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags entscheiden. **Wird in dieser Zeit keine ablehnende Entscheidung getroffen, gilt die Zustimmung als erteilt.** Die Frist kann **durch die Genehmigungsbehörde** verlängert werden, wenn weitere Stellungnahmen (z. B. Fachstellen) einzuholen sind.

11. Wichtigste rechtliche Hinweise

- Der § 246e BauGB ist ausschließlich für Wohnbauvorhaben anwendbar, **§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b eröffnen zusätzliche Möglichkeiten zugunsten des Wohnens.**
- Das Verfahren ist eine kommunale Ermessensentscheidung, kein Anspruchsrecht.
- **Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist nicht ersetzbar; das Einvernehmen nach § 36 BauGB kann dagegen von der Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden.**
- Die Entscheidung kann nur auf Grundlage vollständiger Unterlagen getroffen werden.
- Die Bewertungskriterien sind verwaltungsintern und werden nicht veröffentlicht.
- Das Verfahren ist gebührenfrei seitens der Gemeinde; die Baugenehmigung selbst ist kostenpflichtig.
- Eine positive Entscheidung bedeutet noch keine Baugenehmigung.
- **Die Bauaufsichtsbehörde prüft von Amts wegen, ob ein Vorhaben nach den allgemeinen Vorschriften, nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder nach § 246e BauGB zu beurteilen ist.**

12. Kontakt und Beratung



Markt Cadolzburg – Bauverwaltung

09103 / 509-64 oder -68

Frau Stefanie Simon oder Herr Henrik Guggenberger

bauamt@cadolzburg.de

Für Rückfragen oder eine Vorprüfung stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverwaltung zur Verfügung. Eine frühzeitige Abstimmung kann helfen, Verzögerungen zu vermeiden.

Zusammenfassung

- Antrag nach § 246e BauGB formlos als Anlage zum Bauantrag einreichen.
- Begründung und Zusatzunterlagen vollständig beifügen.
- Gemeinde prüft intern nach nicht öffentlichem Bewertungssystem.
- Entscheidung innerhalb von 3 Monaten durch den Bau- und Umweltausschuss.
- Ergebnis: Zustimmung, Zustimmung mit Auflagen oder Ablehnung.
- Nach Zustimmung prüft die Bauaufsicht den Bauantrag nach BayBO.

Fazit

Der neue § 246e BauGB ermöglicht es, schneller und flexibler Wohnraum zu schaffen, ohne Bebauungspläne zu ändern oder neu aufzustellen. Gleichzeitig verlangt er von Gemeinden und Bauherren ein strukturiertes, transparentes Vorgehen.

Für Bauherren bietet er die Chance, innovative oder abweichende Projekte im Dialog mit der Gemeinde umzusetzen. Für die Gemeinde stellt er ein Werkzeug dar, den Städtebau aktiv zu steuern, ohne auf Veränderungssperren oder jahrelange Planungsverfahren zurückzugreifen.

Diese Informationsunterlage ersetzt keine Rechtsberatung.

Sie soll Antragstellern einen klaren Überblick über das Verfahren und die Anforderungen geben.

Maßgeblich sind die gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung sowie die Beschlüsse des Marktes Cadolzburg.

Beyer Daniel

Marktbaumeister