



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Handreichung

**zur Anwendung des Wohnungsbau-Turbos
nach § 246e BauGB**

Der neue Bauturbo – kurz und knapp vorab

Was ist der Bauturbo?

Unter dem sogenannten „Bauturbo“ oder auch „Wohnungsbau-Turbo“ wird im engeren Sinne der neue § 246e Baugesetzbuch verstanden, der mit Änderung des BauGB am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten ist. Die Regelung ist bis Ende 2030 befristet. Mit dieser Experimentierklausel möchte der Bundesgesetzgeber eine bedeutende gesetzliche Neuerung zur Beförderung des Wohnungsbaus zur Verfügung stellen.

Gleichzeitig hat der Bundesgesetzgeber mit dem neu gefassten § 31 Abs. 3 BauGB sowie dem neu eingeführten § 34 Abs. 3b BauGB weitere umfassende Erleichterungen geschaffen, um die Errichtung von Wohnraum im beplanten wie im unbeplanten Innenbereich zu beschleunigen und zu befördern.

Aufgrund der teilweise überschneidenden Anwendungsmöglichkeiten von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b mit dem § 246e BauGB wird die Wirkung des Bauturbos immer in der Gesamtheit aller Erleichterungen für die Genehmigung von Wohnungsbau zu betrachten sein.

Wofür und wie kann der Bauturbo angewandt werden?

Der Bauturbo nach § 246e BauGB erlaubt zugunsten des Wohnungsbaus unter bestimmten Voraussetzungen von den Vorschriften des Baugesetzbuchs, den dazugehörigen Verordnungen und bestehenden Bebauungsplänen abzuweichen. Ziel ist es, die Genehmigung von Wohnungsbau zu ermöglichen, ohne dass dafür immer ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren notwendig wird.

Der Bauturbo nach § 246e BauGB ist im beplanten und unbeplanten Innenbereich sowie mit Einschränkungen auf Flächen des Außenbereichs anwendbar. Zudem ist die Anwendung im Gegensatz zu § 31 Abs. 3 BauGB auch noch dann möglich, wenn nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert werden. In dem Fall ist jedoch, wie in einem Bebauungsplanverfahren, eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Voraussetzung ist immer, dass zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Der § 246e BauGB kann dann für Neubauten, Erweiterungen oder Umwandlungen von Gebäuden genutzt werden.

Die Entscheidung über die planungsrechtliche Abweichung nach § 246e BauGB erfolgt im Genehmigungsverfahren nach der Hamburgischen Bauordnung. Hierfür ist in Hamburg ein Antrag auf Abweichung nach § 246e BauGB zu stellen und zu begründen. Es empfiehlt sich, das Vorhaben vor der Antragstellung mit der zuständigen Dienststelle abzustimmen, um die städtebaulichen Ziele und Anforderungen zu klären.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB vorausgesetzt, muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend geprüft. Darüber hinaus ermöglicht der Bauturbo keine Abweichungen von fachrechtlichen Vorschriften, sondern nur von den Vorschriften des BauGB oder denen, die aufgrund des BauGB erlassen wurden. Auch kann sich ein Vorbescheidverfahren zur verbindlichen Klärung von Einzelfragen anbieten.

Durch die unmittelbare Genehmigung ohne vorheriges Bebauungsplan- (Änderungs-) Verfahren sollen und können Wohnungsbauvorhaben schneller umgesetzt und zusätzliche Potenziale aktiviert werden, bei denen Bauwillige bislang den Zeit- und Kostenaufwand für ein bisher erforderliches Bebauungsplanverfahren gescheut haben.

Wer erteilt in Hamburg die erforderliche Zustimmung der Gemeinde?

Der „Wohnungsbau-Turbo“ soll den Wohnungsbau beschleunigen, ohne dabei die städtebauliche Planungshoheit der Gemeinden aufzugeben oder zu beeinträchtigen. Deshalb ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, bevor ein Bauvorhaben nach § 246e oder auch nach den weiteren Erleichterungen des § 31 Abs. 3 oder des § 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden kann.

In der Freien und Hansestadt Hamburg wurde diese Zustimmungsaufgabe durch den Senat auf die Bezirke übertragen, die das Verfahren regeln und die Information ihrer Bezirksversammlungen und Ausschüsse gestalten.

Die Zustimmung der Gemeinde basiert auf der Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Entscheidend ist, ob das Bauvorhaben zu den städtebaulichen Zielen des Bezirkes und der Gesamtstadt passt, die sich insbesondere aus den gesamtstädtisch wie auch bezirklich beschlossenen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Dabei ist die Präzedenzwirkung der ersten Zustimmung in einem Gebiet zu berücksichtigen, um den Grundsatz der Gleichbehandlung und das Willkürverbot zu wahren. Die Zustimmung kann nach § 36a Abs. 1 Satz 3 unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, wie der anteiligen Schaffung von geförderten Wohnungsbau.

Die Zustimmung der Gemeinde wird bei entsprechender Zuständigkeit von der im Bezirksamt zuständigen Stelle an die bezirkliche Bauaufsichtsbehörde übermittelt. Auf die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a besteht für Antragstellende kein Rechtsanspruch.

Was bedeutet die 3-Monats-Frist bei der Zustimmung der Gemeinde?

Die Dauer von 3 Monaten bezeichnet die Frist, innerhalb derer die Gemeinde über die Erteilung oder die Versagung der Zustimmung zu entscheiden hat. In Hamburg ist der Fristbeginn mit Eingang der vollständigen, für die Zustimmung nach §36a BauGB erforderlichen Antragsunterlagen gleichgesetzt. Erklärt sich die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten, gilt die Zustimmung automatisch als erteilt. Vor der Zustimmungserklärung kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. In diesem Fall verlängert sich die Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Die 3-Monats-Frist bestimmt nicht direkt die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens; mit ihrem Ablauf endet das Baugenehmigungsverfahren nicht. Die bauordnungsrechtliche, planungsrechtliche und fachrechtliche Prüfung kann – abhängig von der Komplexität des Vorhabens – noch andauern. Im Baugenehmigungsverfahren sind davon unabhängig die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen zu prüfen und eine ggf. erforderliche Umweltprüfung durchzuführen.

Wann und wie soll die betroffene Öffentlichkeit beteiligt werden?

Im Rahmen der Zustimmung der Gemeinde kann diese gemäß § 36a Abs. 2 BauGB entscheiden, eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchzuführen. Das Verfahren und das Format werden im BauGB nicht vorgegeben.

Als „betroffene Öffentlichkeit“ gelten Personen mit eigenen, durch das Vorhaben berührten Belangen. Nach der Gesetzesbegründung dient diese Beteiligung insbesondere dazu, eine vorsorgliche Versagung bei unsicherer Datenlage zu vermeiden und nachbarliche Interessen durch Nebenbestimmungen oder vertragliche Verpflichtungen zu berücksichtigen. Die Frist für die Zustimmung verlängert sich dabei um die Dauer der Stellungnahmefrist. Eine umfassende Beteiligung eines gesamten Stadtteils ist nicht vorgesehen, Umweltverbände sind jedoch bei berührten Schutzbelangen einzubeziehen. Die Entscheidung über eine Beteiligung liegt bei den zuständigen Bezirksamtern oder in Senatsplangebietern bei der BSW. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a BauGB ersetzt nicht die Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren.

1. Einleitung

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurden unter anderem die §§ 246e und 36a in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt. Zusammen mit der Änderung des § 31 Absatz 3 und des § 34 Absatz 3a sowie der Einführung des § 34 Absatz 3b in das BauGB soll die Genehmigung von Wohnungsbau vereinfacht und beschleunigt werden.

Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten erweiterten Befreiungsmöglichkeiten zugunsten von Wohnungsbau im § 31 Abs. 3 BauGB wurden überarbeitet und deren Anwendung auch für mehrere vergleichbare Fälle geöffnet. Ein angespannter Wohnungsmarkt ist keine Anwendungsvoraussetzung mehr. § 34 Absatz 3b BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich nun über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden dort, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen.

Diese Handreichung soll eine Orientierung für die Hamburger Genehmigungspraxis bieten und kann regelmäßig um neue Erfahrungen und Erkenntnisse erweitert werden. Zudem wird die bestehende Handreichung zum § 31 und § 34 BauGB aufgrund der erweiterten Anwendungsmöglichkeiten überarbeitet und ggf. zusammengeführt.

Der neu eingeführte § 246e BauGB gilt als befristete Experimentierklausel bis zum 31. Dezember 2030. Er ermöglicht als sogenannter „Wohnungsbau-Turbo“ für bestimmte Wohnungsbauvorhaben weitreichende Abweichungen von den Vorschriften des BauGB sowie den darauf basierenden Rechtsverordnungen, wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), bestehenden Bebauungsplänen sowie weiteren Verordnungen nach dem BauGB. Im Außenbereich ist die Anwendung des § 246e BauGB auf Vorhaben beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll einer Zersiedlung entgegengewirkt werden.

Erleichterungen für die Genehmigung von Wohnungsbau

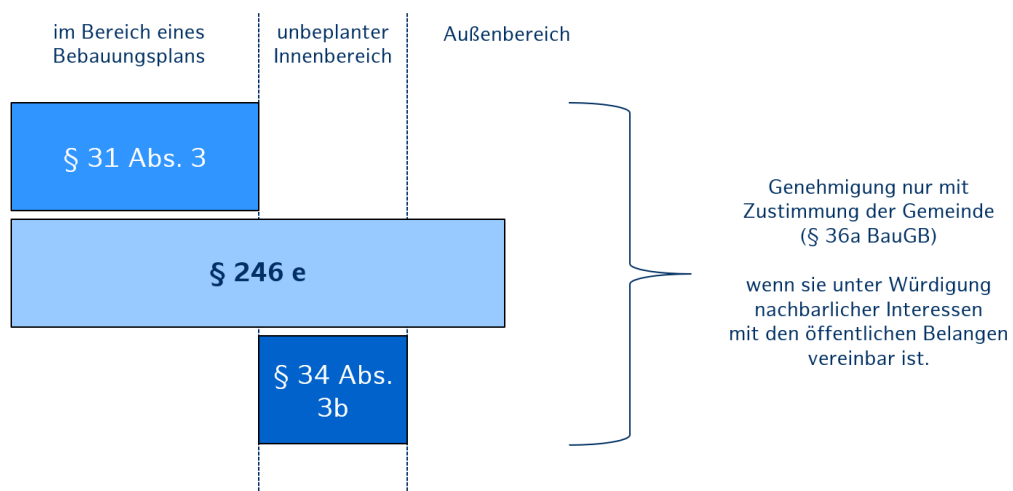


Abbildung 1: Erweiterte Genehmigungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau im BauGB

Die Anwendungsfälle für den § 31 Abs. 3 BauGB bzw. § 34 Abs. 3b und den § 246e BauGB können sich überschneiden. Der § 246e BauGB ist aber weitergehend, wenn es nicht nur um Abweichungen von einem bestehenden Bebauungsplan geht, sondern um Abweichungen von weiteren Vorschriften des Baugesetzbuchs oder von aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften und bleibt im Vergleich zu § 31 Abs. 3 auch grundsätzlich anwendbar, wenn zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert werden. Eine Subsidiarität des § 246e BauGB gegenüber den anderen Instrumenten besteht auch nach der Gesetzesbegründung nicht. Sind mehrere Anträge gestellt (bspw. § 31 Abs. 2 und Abs. 3 und § 246e BauGB), empfiehlt es sich, zuvor die anderen Befreiung- und Abweichungsmöglichkeiten zu prüfen.

§ 246e BauGB: Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) *Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:*

1. *der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
2. *der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
3. *der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) *Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.*

(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 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.*

(4) *Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.*

(5) *Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:*

1. *den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,*
2. *Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.*

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Entscheidung nach § 246e BauGB – ebenso wie nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB – der Zustimmung der Gemeinde gemäß dem neuen § 36a BauGB. Hierfür nimmt § 246e BauGB in Absatz 2 Bezug auf § 36a BauGB.

§ 36a BauGB: Zustimmung der Gemeinde

- (1) *Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.*
- (2) *Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.*
- (3) *Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.*

2. Allgemeine Ausführungen zur Anwendung des § 246e BauGB

Durch die Anwendung des § 246e BauGB kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen die sonst erforderliche Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans entfallen und ein Wohnungsbauvorhaben abweichend vom geltenden Planungsrecht genehmigt werden. Voraussetzung ist insbesondere, dass das Vorhaben

- einer rechtmäßigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens standhalten würde und
- den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht.

Neben der zwingend erforderlichen Zustimmung der Gemeinde ist tatbestandliche Voraussetzung, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Wie bei jeder Ermessensentscheidung ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Somit bietet die Neuregelung eine befristete Möglichkeit, den Wohnungsbau zu beschleunigen. Gleichzeitig können die kommunale Planungshoheit und die städtebauliche Qualität gewahrt bleiben.

Hinweise für die Hamburger Genehmigungspraxis:

Die Entscheidung über die planungsrechtliche Abweichung nach § 246e BauGB erfolgt im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach §§ 63, 64 und 64a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) n.F. bzw. den §§ 61 und 62 HBauO a.F. Die Prüfung wird in Hamburg durch die jeweils zuständige Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.

Für die Prüfung ist in Hamburg wie bei einer Befreiung nach § 31 BauGB ein entsprechender Antrag auf Abweichung nach § 246e BauGB analog § 67 Abs. 2 HBauO n.F. zu stellen und zu begründen.¹ Da weder die HBauO in der zuvor geltenden Fassung noch die seit dem 01.01.2026 geltende Fassung der HBauO explizit die Prüfung des § 246e BauGB im Genehmigungsverfahren vorsehen, sind § 67 HBauO bzw. § 69 HBauO a.F. auf § 246e BauGB analog anzuwenden, da eine planwidrige Regelungslücke bei vergleichbarer Interessenslage wie bei Befreiungen vorliegt.

Sofern verwaltungsseitig die Möglichkeit zur Anwendung des § 246e BauGB gesehen wird und dies in der Gesamtschau zielführend erscheint, können die Antragstellerinnen und -steller in laufenden Verfahren dahingehend beraten werden, dieses zu beantragen.

Die analog § 67 Abs. 2 HBauO. beantragte Abweichung nach § 246e BauGB ist Bestandteil des Prüfumfangs aller Baugenehmigungsverfahren nach § 63, § 64 und § 64a HBauO n.F.

Eine Vorabklärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens auf der Grundlage des § 246e BauGB ist grundsätzlich auch im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens nach § 75 HBauO (bzw. § 63 HBauO a.F.) denkbar. Der erforderliche Umfang an planungsrechtlichen Unterlagen dürfte jedoch nicht wesentlich von dem eines Baugenehmigungsverfahrens abweichen, so dass bereits im Vorbescheid über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB als Voraussetzung für die Anwendung des § 246e BauGB abschließend entschieden

¹ Die BSW folgt ausdrücklich nicht der Auffassung, dass eine Prüfung von Amts wegen erfolgen muss. Die Voraussetzungen für die Analogie liegen vor, da der Gesetzgeber der HBauO den § 246e BauGB zum Zeitpunkt des Erlasses noch nicht berücksichtigen konnte. Eine ausdrückliche gesetzliche Klarstellung ist trotzdem beabsichtigt.

werden kann. Hierfür dürften Vorgespräche auch vor einem Antrag auf Vorbescheid erforderlich sein.

Um eine zielführende Prüfung aller Anwendungsvoraussetzungen sowie die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Entwicklungszielen als Voraussetzung für die Zustimmung der Gemeinde sicherzustellen, sollte das Vorhaben bereits vor Antragstellung – je nach Zuständigkeit – mit dem Bezirksamt bzw. der BSW abgestimmt werden. Bei größeren Vorhaben empfiehlt sich die Anwendung der Phase 0 oder Antragskonferenz nach dem Hamburg Standard². Dies ist auch angesichts der Frist von drei Monaten zur Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach Vollständigkeit der Unterlagen zur Beurteilung der im Rahmen von § 36a zu prüfenden Fragestellung sinnvoll.

Aufgrund der Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 HBauO (bzw. § 61 HBauO a.F.) ist nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen eine zügige und möglichst parallele Prüfung aller Anwendungsvoraussetzungen für den § 246e BauGB erforderlich. Eine Genehmigungsfiktion kann jedoch nicht vor Ablauf der Frist des § 36a BauGB eintreten (vgl. auch § 63 Absatz 3 Satz 5 HBauO n.F.). Bei Antragseingang sollte der bzw. die Antragstellende darauf hingewiesen werden, dass die Genehmigungsfiktion erst nach Eingang der Zustimmung nach § 36a eintreten kann.

Da nach Eingang der Zustimmungserklärung, sofern diese nach Ablauf der Frist aus § 63 Abs. 3 Satz 3 HBauO eintrifft, im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur eine Woche bis zum Eintritt der Genehmigungsfiktion verbleibt, wird empfohlen, mit den Antragstellenden umgehend eine einvernehmliche Fristverlängerung im Baugenehmigungsverfahren zu vereinbaren. Gelingt diese nicht, sollte abgelehnt werden. Die Frist des § 36a BauGB kann nicht verlängert werden, sie verlängert sich nur im Fall der fakultativen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens wird durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren zunächst anhand der allgemeinen Regelungen der §§ 29 bis 38 BauGB geprüft. Die mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung neu eingeführten Vorschriften des § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB sollten – wie bisherige Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsvorschriften – grundsätzlich erst dann zur Anwendung kommen, wenn das Vorhaben auf Grundlage dieser allgemeinen Regelungen des BauGB nicht oder nicht ohne Weiteres genehmigungsfähig ist. Eine planungsrechtliche Abweichung nach § 246e BauGB kann auch dann im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden, wenn eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 oder Absatz 3 oder eine Abweichung nach § 34 Absatz 3b BauGB ebenfalls in Betracht kämen. Wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB gestellt, ist über diesen auch grundsätzlich zu entscheiden, da die Bauherrschaft den Verfahrensgegenstand bestimmt. Ihr obliegt es, entsprechende Befreiungs- bzw. Abweichungsanträge zu stellen.

Werden sowohl Befreiungsanträge nach § 31 Absatz 2 und/oder Absatz 3 als auch eine Abweichungsentscheidung nach § 246e BauGB beantragt, wird empfohlen, zunächst die beantragten Befreiungen zu prüfen, wobei jedoch keine vertiefte Prüfung erforderlich ist, wenn bereits absehbar ist, dass eine Befreiung letztlich nicht möglich sein wird.

² Zur Phase 0 siehe <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/beschleunigte-verfahren/projektentwicklung-von-phase-null-bis-zum-bauantrag> sowie die Abbildung unter [9-1 Prozessschaubild-Projektentwicklung-von-Phase-Null-bis-zum-Bauantrag](#).

3. Anwendungsfälle des § 246e BauGB

Für die Anwendung des Wohnungsbau-Turbos werden in § 246e Absatz 1 Satz 1 BauGB drei Anwendungsfälle beschrieben:

1. die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude oder
3. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

Nr. 1 regelt die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden ohne weitere Vorgaben. Dieser Anwendungsfall ermöglicht zum einen den Neubau von Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen und zum anderen aber auch den Neubau von Gebäuden, die weitere Nutzungen aufweisen, soweit die Wohnnutzung im Verhältnis zu diesen anderen Nutzungen nicht von nur untergeordneter Bedeutung ist. Aus hiesiger Sicht kann insbesondere ein Gebäude, das im Erdgeschoss einen belebten, urbanen Bereich mit gewerblicher Nutzung vorsieht, ebenfalls unter diesen Anwendungsfall fallen. Der Wortlaut „Wohnzwecken dienende Gebäude“ ist weiter gefasst als der Begriff „Wohngebäude“ und lässt eine größere Offenheit gegenüber anderen Nutzungen zu.³ Die Wohnzwecken dienende Funktion des Gebäudes ist jedenfalls auch dann gewahrt, wenn die anderen Nutzungen untergeordnet sind.

Andere Nutzungen selbst (sofern nicht von § 246e Abs. 5 BauGB umfasst) sind nur zulässig, wenn sie – auch hinsichtlich möglicher Emissionen – mit der Wohnnutzung verträglich sind und auf der Grundlage des bestehenden Planrechts genehmigt werden können.

Nr. 2 dient der Weiterentwicklung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden, um neue Wohnungen zu schaffen oder vorhandenen Wohnraum wieder nutzbar zu machen. Dazu zählen beispielsweise die Aufstockung von Wohngebäuden zur Schaffung zusätzlicher abgeschlossener Wohneinheiten oder auch die Aufstockung eines gemischt genutzten oder auch rein gewerblich genutzten Gebäudes mit einer zusätzlichen Wohnnutzung. Gleiches gilt für Anbauten an Bestandsgebäude. Die bloße Vergrößerung einer bestehenden Wohnung ist vom Tatbestand nicht erfasst.

Nr. 3 ermöglicht die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Gebäude einschließlich Änderung oder Erneuerung, wie z.B. eine Umnutzung von Kaufhäusern oder Bürogebäuden zu Wohnraum. Die Gesetzesbegründung hebt hervor, dass bei diesen Vorhaben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die infrastrukturelle Anbindung zu berücksichtigen sind.

Die Tatbestände können sowohl einzeln als auch in Kombination herangezogen werden.

³ Der Gesetzeswortlaut spricht von einem „Wohnzwecken dienende[n] Gebäude“, nicht von einem „Wohngebäude“. Das BVerwG hat entschieden (Urteil vom 8. Oktober 1998 – 4 C 1/97 –, BVerwGE 107, 256-264, Rn. 16, juris), dass jedenfalls Gebäude, in denen die Wohnnutzung nur von untergeordneter Bedeutung ist, keine Wohngebäude darstellen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat die Auffassung bestätigt, dass ein Gebäude schon dann als Wohngebäude im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB anzusehen ist, wenn es auch dem Wohnen dient und wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (Bayerischer VGH, Urteil vom 4. April 2006 – 1 N 04.1661 –, Rn. 29, juris). Erst recht nahe liegt damit, dass in einem Wohnzwecken dienenden Gebäude nicht ausschließlich gewohnt wird. Der hier gewählte Wortlaut „Wohnzwecken dienender Gebäude“ bietet gegenüber dem Begriff des „Wohngebäudes“ eine noch größere Offenheit gegenüber anderen Nutzungszwecken.

Zulassung von den Wohnungsbau ergänzenden Nutzungen (§ 246e Absatz 5 BauGB)

Nach § 246e Abs. 5 Nr. 1 können in Ergänzung zu den nach § 246e Abs. 1 genehmigten Wohnungsbauvorhaben auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden, so z.B. auch Kindertagesstätten. Die Regelung knüpft an die Nutzungsbegriffe der BauNVO an. Das Ziel ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur. Als Voraussetzung für die ergänzenden Nutzungen gilt, in Anlehnung an die Vorgaben zum reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO), dass sie den Bedürfnissen der Bewohnenden dienen müssen (Bedürfnisklausel).

Mit § 246e Abs. 5 Nr. 2 werden auch Läden ergänzend zum Wohnungsbau ermöglicht. Diese müssen der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnenden dienen und somit einen Bezug zum Wohnungsbauvorhaben aufweisen.

In der Gesetzesbegründung heißt es dazu: „*Hiermit wird an die Bedürfnisklausel des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung angeknüpft und soll eine missbräuchliche Antragstellung vermieden werden.*“ Anders als die Bedürfnisklausel in § 3 Absatz 3 BauNVO stellt § 246e Absatz 5 BauGB nicht auf die Bewohnerinnen und Bewohner „des Gebiets“ wie in der BauNVO oder aber des Vorhabens ab. Die Bezugnahme in der Gesetzesbegründung auf Schulen legt den Schluss nahe, dass eine strenge Betrachtung, die allein auf die Bedürfnisse des Vorhabens abstellt, das konkret nach Absatz 1 zugelassen wird, zu eng sein könnte. Bestärkt wird dies dadurch, dass das Vorhaben, das nach Absatz 1 zugelassen werden soll, schon eine erhebliche Anzahl von Wohnungen aufweisen müsste, damit überhaupt ein Bedarf für eine neue Schule nur bezogen auf die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Vorhabens entstehen könnte. Der Kreis der Bewohnerinnen und Bewohner kann daher im Einzelfall auch größer sein als die Bewohnerinnen und Bewohner des nach Absatz 1 zugelassenen Vorhabens.

Andere, darüberhinausgehende Nutzungen können nur nach den weiteren geltenden planungsrechtlichen Regeln zugelassen werden (etwa in einem Mischgebiet). Dann bedarf es der Anwendung des Absatzes 5 nicht und die dort geregelte einschränkende Bedürfnisklausel findet keine Anwendung.

Die Anwendung des § 246e ist auf Vorhaben beschränkt, die die Schaffung von Wohnraum zum Gegenstand haben und einer der drei in Absatz 1 genannten Vorhabengruppen zuzuordnen sind: der Errichtung (Nr. 1), der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung (Nr. 2) oder der Nutzungsänderung (Nr. 3). Auch eine Kombination dieser Anwendungsfälle, beispielweise einer Erneuerung in Verbindung mit einer Nutzungsänderung, ist möglich.

Andere Nutzungen können weiterhin auf der Grundlage des bestehenden Planrechts genehmigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, können aufgrund von Absatz 5 bestimmte Nicht-Wohnnutzungen, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern dienen, auch im Rahmen der Abweichung genehmigt werden.

Damit ist auch die Entwicklung von Vorhaben mit gemischten Nutzungen möglich, insbesondere wenn das Vorhaben in Art oder Umfang vom bisherigen Planrecht abweicht. So können in vielen Hamburger Stadtlagen die städtebaulich gewünschten, belebten Erdgeschosszonen befördert werden.

Voraussetzungen für die mögliche Anwendung im Außenbereich

Im Außenbereich ist die Abweichungsregelung nur anwendbar, wenn die Flächen für das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Ausgleichsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (siehe § 18 BNatSchG) ist dabei anzuwenden.

Die Gesetzesbegründung stellt klar, dass nicht nur Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen. Auch Vorhaben, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung einschließlich der sozialen Infrastruktur profitieren können, können über § 246e BauGB genehmigt werden. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern zum bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können. Es ist aber auch klarzustellen, dass nicht jedes Vorhaben bis zu einem Abstand von 100 m im Umkehrschluss automatisch einen räumlichen Zusammenhang aufweist.

Mit der dadurch nur beschränkten Möglichkeit der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soll vermieden werden, dass Wohnungsbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Gegen die Inanspruchnahme des Außenbereichs können insbesondere öffentliche Belange wie der sparsame Umgang mit Flächen, der Schutz vor zusätzlicher Versiegelung, Belange der Landwirtschaft sowie insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Flächeninanspruchnahme sprechen.

Die Anwendung ist nur für Flächen im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsbereichen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, möglich. Beispielhaft könnten hierüber Flächen entwickelt werden, die angrenzend zu bestehenden, einseitig angebauten Straßen gelegen sind und bei denen die unbebaute Straßenseite bereits dem Außenbereich zuzuordnen ist.

In Hamburg wird die Anwendung des § 246e BauGB gerade im Außenbereich mit großer Sorgfalt zu prüfen sein, um weiterhin der Innenentwicklung den Vorzug vor einer Inanspruchnahme des Außenbereichs einzuräumen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sind als Ausdruck der städtebaulichen Zielrichtung bei der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB insbesondere bei Vorhaben im Außenbereich einzubeziehen.

4. Tatbestandsvoraussetzungen für Abweichungen nach § 246e BauGB

Für die Anwendung des § 246e BauGB müssen nach dem Gesetzestext mehrere Voraussetzungen erfüllt werden. So erfordert die Abweichung a) die Würdigung nachbarlicher Interessen und b) die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass c) in bestimmten Fällen überschlägige Prüfung voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen muss und ggf. eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist und d) die Verpflichtung nach UVPG für bestimmte Vorhaben unberührt bleibt.

Zu a) unter Würdigung nachbarlicher Interessen

Die Anwendung des § 246e BauGB erfordert die Würdigung nachbarlicher Interessen, wie sie bereits bei Befreiungen nach § 31 Absätze 2 und 3 BauGB erforderlich ist. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Abweichung auch den nachbarlichen Interessen Rechnung tragen muss.

Die Würdigung nachbarlicher Interessen wird regelmäßig Aspekte der Zumutbarkeit bzw. des Rücksichtnahmegebots umfassen, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Immissionschutzkonflikte. Vor diesem Hintergrund wird eine Beteiligung der Nachbarn analog zur Anhörung nach § 70 Absatz 3 HBauO im Rahmen der Vorhabenzulassung empfohlen.

Bei der Würdigung nachbarlicher Interessen sind insbesondere nachbarschützende Festsetzungen zu beachten. Bei Abweichungen von der Art der baulichen Nutzung tritt der Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn insoweit zurück und ein Abwehranspruch besteht nur, wenn konkrete und glaubhaft gemachte rücksichtslose Beeinträchtigungen (etwa unzumutbare Verschattungen, Einmauerungseffekte) vorliegen. Die Zweckbestimmung des Baugebiets im Übrigen muss gewahrt bleiben, auch darf die Zulassung von Wohnnutzung in Gewerbegebieten die umgebende gewerbliche Nutzung voraussichtlich nicht mehr als unerheblich einschränken. Das übliche Rücksichtnahmegebot gilt unverändert. Bei erstmaliger Realisierung einer schutzwürdigen Nutzung angrenzend an bislang unbeschränkte gewerbliche Bestandsnutzungen ist im Allgemeinen von einer erheblichen Einschränkung auszugehen, ohne dass dies zwingend gutachterlich betrachtet werden muss.

Zu b) mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Wie schon bei Befreiungen nach § 31 Absätze 2 und 3 BauGB erfordert auch eine Abweichung nach § 246e BauGB die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.

Die öffentlichen Belange ergeben sich insbesondere aus dem nicht abschließenden Katalog der Abwägungsbelange in § 1 Absatz 6 BauGB sowie § 1a BauGB. Sie werden im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der im Rahmen der regulären Beteiligung ergangenen städtebaulichen Stellungnahme(n) geprüft.

Während bei den Befreiungen nach § 31 BauGB nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) diese mit den öffentlichen Belangen umso eher nicht vereinbar sind, je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht einer Planung eingreift,⁴ kann für § 246e BauGB angenommen werden, dass eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen vorliegt,

⁴ BVerwG, Urteil vom 9. 6. 1978, 4 C 54/75.

wenn das Vorhaben voraussichtlich auch im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung bestätigt werden könnte. Wesentliche Belange sind beispielsweise die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Bestands- und Entwicklungsinteressen der Wirtschaft sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Zur Beurteilung erforderliche Gutachten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Antragstellerseite beizubringen.

Sofern umweltbezogene Auswirkungen wie z.B. mögliche Lärm- oder Artenschutzkonflikte durch entsprechende Maßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens reduziert werden können, können entgegenstehende öffentliche Belange fallweise damit ausgeräumt werden. Die Grenze für entsprechende Regelungen ist jedenfalls dann erreicht, wenn z.B. ein durch das Vorhaben erzeugter Lärmkonflikt auch nicht durch entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans gelöst werden könnte oder artenschutzrechtliche Verbote nicht vermieden werden können.

Darüber hinaus sind als öffentliche Belange diejenigen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen anzusehen, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Absatz 6 und § 1a BauGB zu berücksichtigen sind. Insbesondere Darstellungen des Flächennutzungsplans oder die Ergebnisse eines vom Senat oder der zuständigen Bezirksversammlung beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB) gehören hierzu. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen Belangen ist wiederum Teil der Prüfung zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Es kann aber auch ein Vorhaben, das nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, genehmigungsfähig nach § 246e BauGB bei entsprechender Zustimmung sein.

Die Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen erfolgt vergleichbar mit einer Befreiungsentscheidung nach § 31 BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde, wobei aufgrund der weiterreichenden Abweichungsmöglichkeiten ein größerer Ermessensspielraum besteht, das Vorhaben abzulehnen. Eine Ermessensreduzierung auf Null zugunsten des Antragsstellers ist aufgrund der umfassenden Voraussetzungen in aller Regel ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt wie in einem Baugenehmigungsverfahren üblich auch unter Einbeziehung weiterer Fachdienststellen.

Zu c) überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, SUP

In § 246e Absatz 1 Satz 2 BauGB ist geregelt, dass für Vorhaben im Außenbereich und für Abweichungen von Bebauungsplänen eine überschlägige Prüfung der voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erfolgen hat. Die überschlägige Prüfung bezieht sich dabei nur auf den beantragten Einzelfall. Liegen hiernach voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen vor, ist eine strategische Umweltprüfung (SUP) nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen, zu der auch eine verpflichtende Beteiligung der Öffentlichkeit gehört.

Hintergrund der gesetzlichen Regelung ist, umweltrelevante Belange außerhalb eines Bebauungsplanverfahrens strukturiert zu erfassen und den Anforderungen, die das BVerwG auch

hinsichtlich der Abweichung von bestehenden Bauleitplänen aufgrund der SUP-Richtlinie formuliert hat, im Fall von Abweichungen vom Planrecht zu genügen (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. September 2023 – 4 C 6/21 –, BVerwGE 180, 263-275, Rn. 19 ff.). Für Außenbereichsflächen sollen Wertungswidersprüche vermieden werden und die Anforderungen aus der Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 18. Juli 2023 – 4 CN 3/22 –, BVerwGE 179, 348-355), die zu Plänen (§ 13b BauGB-Verfahren) erging, auf die Zulässigkeitsnorm des § 246e BauGB erstreckt werden. Eine Umgehung der SUP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG v. 27.06.2001) soll damit ausgeschlossen werden.

Für die Anwendung des § 246e BauGB für Vorhaben im Außenbereich und für Abweichungen von Bebauungsplänen ist – soweit sich nicht bereits eine mangelnde Genehmigungsfähigkeit aus anderen Gründen aufdrängt – immer eine überschlägige Prüfung durchzuführen – anders als bei § 13a BauGB. Zu prüfen sind nur die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die gerade durch die Anwendung des § 246e BauGB hervorgerufen werden, nicht aber die Umweltauswirkungen, die bislang bereits zulässig waren.

Für die überschlägige Prüfung können soweit erforderlich die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch, mit der bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geprüft wird, ob das beschleunigte Verfahren (ohne Umweltprüfung) angewendet werden kann, als Hilfsmittel dienen. Die Anlage 2 ist allerdings nicht zwingend anzuwenden. Eine überschlägige Prüfung sollte dokumentiert werden. Dabei handelt es sich um eine Prüfung mit reduzierter Prüftiefe, deren Ergebnis nachvollziehbar sein muss (vgl. §214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB). Bei Vorhaben im Innenbereich, die unter Abweichung von geltendem Planrecht genehmigt werden sollen, nicht aber im Außenbereich, kann in Anlehnung an § 13a BauGB bei der überschlägigen Prüfung wie folgt vorgegangen werden:

Die Anwendung des § 246e BauGB sollte bei Vorhaben bis zu einer beantragten Grundfläche von 20.000 m² im Innenbereich analog zu den Fällen des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB in der Regel möglich und jedenfalls nicht allein aus Gründen der Versiegelung abzulehnen sein. Ab 20.000 m² Grundfläche gilt: Je größer die betroffene Fläche und je stärker die Auswirkungen (etwa: große Überschreitung von Grenz- oder Orientierungswerten, Verschwinden eines kompletten geschützten Biotops, Vielzahl von betroffenen Umweltgütern), desto eher können zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sein, die eine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich machen. Erforderlich ist aber auch hier, wie immer, die Einzelfall-Prüfung der zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen des konkreten Vorhabens in der für die nur überschlägige Beurteilung notwendigen Tiefe.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist auch noch möglich, wenn z.B. aufgrund erhöhter Lärmbelastung Lärmschutzmaßnahmen für gesunde Wohnverhältnisse zwingend erforderlich werden. Die Notwendigkeit eines Gutachtens (etwa zum Artenschutz oder zum Lärmschutz, die ggf. auch für komplexe Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden) schließt die Anwendung des § 246e BauGB nicht in jedem Fall aus.

(Zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen im Außenbereich s.o.)

Zu d) allgemeine UVP-(Vor-)Prüfungspflicht

Neben der überschlägigen Prüfung der zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen (dazu soeben unter c) bleiben die Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Nummern 18.7 bis 18.8. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unberührt. Für die dort genannten Städtebauprojekte gilt somit, dass bei einem Vorhaben im Außenbereich mit einer Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG durchgeführt werden muss. Soweit ein Vorhaben im Außenbereich eine Grundfläche von mehr als 100.000 m² aufweist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich oder im beplanten Bereich ist eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen, wenn die Grundfläche mehr als 20.000 m² beträgt.

Da regelmäßig davon auszugehen ist, dass Städtebauprojekte im Außenbereich zwischen 20.000 bis 100.000 m² Grundfläche sowie auch über 100.000 m² hinaus voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben und damit auch eine SUP (siehe oben unter c)) durchzuführen ist, und außerdem bei diesen Vorhaben eine UVP-(Vor-)Prüfung zwingend erforderlich ist, wird ein Baugenehmigungsverfahren solcher Vorhaben unter Anwendung des Wohnungsbau-Turbos nicht den gewünschten beschleunigenden Effekt haben. Daher spricht Überwiegendes dafür, dass die Beratung des Vorhabenträgers dahingehend erfolgen sollte, eine Vorhabenzulassung nicht über den Wohnungsbau-Turbo, sondern über die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Umweltprüfung anzustreben.

Ist eine strategische Umweltprüfung und zugleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, können beide Prüfungen miteinander verbunden werden (so ausdrücklich BT-Drs. 21/2109, S. 39).

Ist im Rahmen einer Abweichungsentscheidung nach § 246e BauGB eine strategische Umweltprüfung (SUP), die Vorprüfung des Einzelfalls und/oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, sollten die Antragsteller dahingehend beraten werden, dass eine Planrechtschaffung mittels eines (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplans mit Umweltprüfung der geeigneteren Verfahrensweg ist. Eine nennenswerte Zeitersparnis durch den § 246e BauGB ist im Vergleich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anzunehmen und ein Bauleitplanverfahren ist in der Regel das angemessene Instrument.

5. Zustimmungserfordernis der Gemeinde entsprechend § 36a BauGB

Mit dem neuen § 36a wird eine eigenständige Zustimmungsregelung in das BauGB eingeführt. Die Zustimmung der Gemeinde ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens nach §§ 31 Absatz 3 und 34 Absatz 3b BauGB, ebenso wie für eine Abweichung nach § 246e BauGB. In Absatz 2 wird geregelt, dass für diese Zustimmung nach § 246e Absatz 1 Satz 1 § 36a BauGB entsprechend gilt.

Die Notwendigkeit der Zustimmung der Gemeinde dient nach dem Gesetzeswortlaut dem Zweck, die Planungshoheit der Gemeinde zu wahren und sicherzustellen, dass *„das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist“* (§ 36a Absatz 1 Satz 1 BauGB). Die Gesetzesbegründung führt hierzu aus (S. 29): *„Bei der Prüfung, ob sie ihre Zustimmung für ein auf § 246e BauGB gestütztes Vorhaben erteilt, dürfte sich die Gemeinde insbesondere daran orientieren können, ob die so geschaffenen städtebaulichen Verhältnisse auch mittels einer Planung hätten herbeigeführt werden können.“*

Somit definiert die Gemeinde die gegenwärtigen und zukünftigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und entscheidet, ob das Vorhaben diesen entspricht, ähnlich wie bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans.

Ein Rechtsanspruch auf Erteilung dieser Zustimmung besteht nicht; die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung nur, wenn das Vorhaben mit ihren städtebaulichen Vorstellungen vereinbar ist.

Die Zustimmung der Gemeinde erfolgt dabei gemäß § 36a Absatz 1 Satz 1 BauGB auch dann, wenn sie selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Diese Aussage lässt darauf schließen, dass die Prüfung, ob das Vorhaben mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nicht von derselben Stelle vorgenommen werden sollte, die die Genehmigung erteilt.[^]

Auch in Hamburg als Einheitsgemeinde ist die Zustimmung der Gemeinde bundesrechtlich erforderlich, da insoweit § 246 BauGB keine Abweichungsmöglichkeit vorsieht. Nach § 246 Abs. 5 BauGB gilt das Land Hamburg für die Anwendung des BauGB auch als Gemeinde.

Anders als in anderen Bundesländern, in denen die entsprechenden Kommunalverfassungen, Gemeindeordnungen und dergleichen zu beachten sind, die die Zuständigkeit bestimmter politischer Gremien festlegen, erfolgt die Zustimmung der Gemeinde in Hamburg durch eine Verwaltungsdienststelle. Eine Information der Bezirksversammlung oder eines von ihr bestimmten Ausschusses ist für die Erteilung der Zustimmung nicht erforderlich. Sie kann durch das jeweilige Bezirksamt gemäß bezirksinternen Absprachen erfolgen.

Die Erteilung der Zustimmung ist auch möglich, wenn die zuständige Stelle für die Zustimmung und die Genehmigungsdienststelle derselben Behörde angehören. Das heißt, dass die Zustimmung in der Zuständigkeit der Bezirksämter durch die mit der Stadtplanung und Stadtentwicklung befassten Dienststellen an die zuständige Bauaufsichtsbehörde ergehen soll. In Gebieten mit Zuständigkeit des Senats liegt die Zuständigkeit für die Zustimmung bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt Landesplanung.⁵

⁵ Zu diesem Zweck ändert der Senat mit Beschluss vom 03.02.2026 die Anordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches und des Bauleitplanfeststellungsgesetzes, so dass die Bezirksämter für die Durchführung des § 36a BauGB dann zuständig sind, wenn sie auch für die Durchführung der §§ 30 bis 36 BauGB zuständig sind.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kann die zuständige Stelle insbesondere aus planerisch-städtebaulichen Gründen verweigern; sie ist damit freier in der Prüfung als bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB. Bei der Erteilung der Zustimmung besteht eine große Gestaltungsfreiheit. Die Zustimmung basiert auf der Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Maßgeblich sind insoweit die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und die damit in Verbindung stehenden öffentlichen Belange; weitere öffentliche Belange werden bei der Erteilung der Baugenehmigung geprüft und sind insofern von der Zustimmung zu unterscheiden. Die Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können z.B. aus städtebaulichen Entwicklungskonzepten abgeleitet werden.

Bei der Prüfung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sollte bei dem ersten von mehreren potenziell vergleichbaren Fällen die Präcedenzwirkung hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden, da durch die erste erteilte Zustimmung eine gewisse Selbstbindung der Gemeinde eintreten dürfte, vergleichbare weitere Fälle ebenfalls zuzulassen, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz und dem Willkürverbot zu genügen.

Die Grenze der gemeindlichen Gestaltungsfreiheit ist erreicht, wenn anzunehmen ist, dass für das beantragte Wohnungsbauvorhaben die Genehmigungsfähigkeit durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans voraussichtlich nicht herbeigeführt werden könnte. Vorhaben, die auch im Rahmen einer Abwägung mittels Bauleitplanung nicht ermöglicht werden können, können auch nicht im Wege des Wohnungsbau-Turbos zugelassen werden.

Nach § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB, der auf § 36 Absatz 2 Satz 2 verweist, gilt die Zustimmung der Gemeinde nach einer Frist von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde als erteilt (Zustimmungsfiktion).⁶

Die erteilte Zustimmung nach § 36a BauGB ist in der Bauakte zu dokumentieren. Gleiches gilt im Fall einer Ablehnung. Für diese sollten ebenfalls die tragenden Abwägungsgründe dokumentiert werden. Aus diesen sollte jedenfalls hervorgehen, dass keine willkürliche Entscheidung ergangen ist, sondern sachliche Gründe vorlagen.

Aufgrund der Behördengleichheit (Bezirksämter bzw. BSW) von Bauaufsichtsbehörde und der Stelle, die die Aufgabe der Gemeinde im Rahmen der Zustimmung wahrnimmt, erfolgt der Fristbeginn mit Eingang der vollständigen, für die Zustimmung (nach §36a BauGB) erforderlichen Antragsunterlagen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde.⁷ Eines Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde um Erteilung der Zustimmung gegenüber der Fachdienststelle ist für den Fristbeginn nicht entscheidend. Daher empfiehlt es sich, die Beteiligung zur Zustimmung unverzüglich, ggf. auch bereits vor Fristbeginn einzuleiten, wenn die Vollständigkeit der Bauvorlagen erst noch geprüft werden muss. Die Bauaufsichtsbehörde ist daher gehalten, die Unterlagen unverzüglich an die zuständige Stelle weiterzuleiten.

Die für die Zustimmung der Gemeinde zuständige Stelle muss kurzfristig die Vereinbarkeit mit den eigenen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und auch die Vereinbarkeit mit übergeordneten und gesamtstädtischen Entwicklungszielen prüfen.

⁶ § 69 Abs. 1 S. 2 HBauO n.F. findet damit keine Anwendung. Die hier genannte Zustimmungsfiktion bezieht sich ausschließlich auf die Zustimmung nach §36a BauGB; Genehmigungsfiktionen im Rahmen des Bauantragsverfahrens haben davon unabhängig ihre eigene Frist.

⁷ Siehe Sächsisches OVG, Urteil vom 27.01.2025 - 1 A 469/22, Rn. 53; zur Vollständigkeit der Antragsunterlagen vgl. BVerwG, Urteil vom 16.09.2004 - 4 C 7/03.

Sind die Unterlagen zur Beurteilung nach § 36a BauGB nach Auffassung der zuständigen Stelle nicht vollständig, muss diese dies unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde melden. Die Bauaufsichtsbehörde fordert den Antragsstellenden auf, die fehlenden Bauvorlagen nachzureichen.

Die BSW hat zusätzlich einen Jour fixe eingerichtet, um mit den Bezirksamtern und betroffenen Fachbehörden konkrete Fälle insbesondere im Hinblick auf die Zustimmungserklärung der Gemeinde zu beraten.

Bei besonderer fachlicher Betroffenheit einer Fachbehörde (z.B. Vorhaben in einem landschaftlich sehr sensiblen Gebiet) sollte Einvernehmen mit dieser über die städtebaulichen Entwicklungsvorstellung hergestellt werden.

Die Zustimmung der Gemeinde bedeutet nicht, dass dem Vorhaben keine öffentlichen Belange mehr entgegenstehen könnten. Berührte öffentliche Belange können auch im Baugenehmigungsverfahren weiter geklärt werden, d.h. im Rahmen der Zustimmungserklärung der Gemeinde müssen die öffentlichen Belange nicht abschließend geprüft und entschieden werden. Die Zustimmung der Gemeinde stellt eine eigenständige, aber nicht isoliert mit Widerspruch oder Klage angreifbare Zwischenentscheidung dar (§ 36a Absatz 3 BauGB).

Fakultative Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 36a Abs. 2 BauGB sieht vor, dass die Gemeinde vor der Entscheidung über die Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben kann. Im Vergleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Bebauungsplanverfahren nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, zu dem jede und jeder Stellung nehmen kann, ist der Kreis derjenigen, die zur Stellungnahme aufgefordert werden können, bei der Zustimmung nach § 36a BauGB beschränkt. Zur „betroffenen Öffentlichkeit“ sind nur diejenigen zu zählen, deren eigene Belange von dem Vorhaben berührt sind. Auch lässt sich mit der Regelung in § 36a Abs. 2 BauGB kein Anspruch auf einen Beteiligungsprozess begründen.

Gemäß Gesetzesbegründung wird empfohlen, bei Anwendung des § 36a BauGB Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen, insbesondere um eine vorsorgliche Versagung bei unsicherer Datenlage zu vermeiden oder um entgegenstehende nachbarliche Belange zu ermitteln, um diese ggf. durch Nebenbestimmungen oder vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers auszuschließen (vgl. § 36a Absatz 2 BauGB). Wird eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt, verlängert sich die o.g. Zustimmungsfrist um höchstens bis zu einem Monat um eben genau die Dauer der Stellungnahmefrist.

Ausweislich der Gesetzesbegründung soll eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit dazu dienen, *„insbesondere eine vorsorgliche Versagung der Zustimmung aufgrund unsicherer Datenlage [zu] vermeiden helfen und die Möglichkeit geben, etwaige entgegenstehende nachbarliche Interesse zu ermitteln und gegebenenfalls durch entsprechende Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers auszuräumen.“* Der Gesetzgeber geht also davon aus, dass mit Hilfe einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, die Gemeinde bei der Erteilung ihrer Zustimmung unterstützt wird.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ersetzt nicht eine im Baugenehmigungsverfahren angezeigte Nachbarbeteiligung.

Ob eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, ist **im Einzelfall** durch die zuständigen Bezirksämter oder in Senatsplangebieten durch die BSW zu prüfen. In die Entscheidung sollte auch der Zweck der gesetzlichen Neuregelungen in § 246e (wie auch § 31 Abs. 3) BauGB einbezogen werden, den Wohnungsbau zu beschleunigen.

Die Beteiligung bezieht sich auf die betroffene Beteiligung, deren eigene Belange von dem Vorhaben berührt sind. Ein Beteiligungserfordernis darüber hinaus für einen gesamten Stadtteil oder Bezirk lässt sich hieraus nicht begründen. Sind durch ein Vorhaben Umwelt- und Naturschutzbelange betroffen, zählt allerdings auch ein anerkannter Umweltverband zur betroffenen Öffentlichkeit, sofern seine satzungsgemäßen Aufgabenbereiche durch das Vorhaben berührt sind

Gemäß § 36a Abs. 2 Satz 2 BauGB verlängert sich die Frist nur um den Zeitraum der Stellungnahmemöglichkeit, dafür kann der Einsatz von DiPlanung (Beteiligungskomponente DiPlanBeteiligung wie für Bauleitplanverfahren) in Betracht gezogen werden. Ergänzende Beteiligungsformate wie öffentliche Veranstaltung können dann für die betroffene Beteiligung innerhalb der Stellungnahmefrist durchgeführt werden. Die alleinige Form einer einmaligen Veranstaltung dürfte dagegen lediglich zusätzlichen Aufwand erzeugen, ohne dass sie eine fristverlängernde Wirkung entfaltet.

Die Beteiligung der ehrenamtlichen Gremien in den Bezirken erfolgt im Rahmen der Zustimmungserklärung nach § 36a BauGB nach den jeweils in den, oder auf Grund der Geschäftsordnungen der Bezirksämter festgelegten Maßstäben; im Übrigen im Ermessen des jeweiligen Bezirksamts. Auch hierbei sollte die Zielrichtung der gesetzlichen Neuregelung berücksichtigt werden, Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen.

Städtebauliche Anforderungen und deren Sicherung

Gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung zu einem Bauvorhaben nach § 246e BauGB unter der Bedingung erteilen, dass sich der Antragsteller verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Diese städtebaulichen Anforderungen können entweder – soweit rechtlich möglich – als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung oder in einem städtebaulichen Vertrag mit den erforderlichen Sicherungsinstrumenten (Bürgschaften, Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen) festgelegt werden. Dabei kann die Zustimmung der Gemeinde die in einem städtebaulichen Vertrag zu regelnden Anforderungen beschreiben, ohne dass der eigentliche Vertrag innerhalb der Frist nach § 36a BauGB geschlossen sein muss. Ein solcher städtebaulicher Vertrag ist zwingend erst vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.⁸ Ist in der Zustimmungserklärung der Gemeinde nach § 36a BauGB eine Bedingung für die Zustimmung formuliert, die in einem Vertrag abzusichern ist, sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung bis zur Erfüllung dieser Bedingung (hier: durch Abschluss des städtebaulichen Vertrags) nicht gegeben.

Solche Verträge können vielfältige Regelungen enthalten, etwa die Verpflichtung des Antragstellers, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten sowie einen festgelegten Anteil

⁸ Ist für die Erfüllung der Bedingung für die Zustimmung der Gemeinde die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, ist bei Bedarf im Verfahren eine einvernehmliche Fristverlängerung zu vereinbaren. Kommt diese nicht zustande, müsste der Antrag im Verfahren nach § 63 HBauO n.F. zur Vermeidung der Fiktion abgelehnt werden.

geförderter Wohnungen vorzusehen. Die Höhe des Anteils richtet sich nach den Vereinbarungen im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Für die Fälle einer erstmaligen Ermöglichung von Wohnungsbau ab 30 Wohneinheiten ist ein Anteil geförderter Wohnungen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten wie bei der Planrechtschaffung von derzeit mindestens 35% (auf privaten Flächen) anzusetzen. Soweit durch die Zulassung des Wohnungsbauvorhabens ein Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage an Kita-Plätzen entsteht, kann auch die Herstellung von Einrichtungen für die Betreuung von Kindern (Krippe und Elementarbereich) vertraglich vereinbart werden. Eine Einschränkung der Regelungsmöglichkeiten besteht auch hier dahingehend, dass nur städtebauliche Anforderungen zur Bedingung gemacht werden können.

Weiter ist bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrages in aller Regel auch eine Bauverpflichtung festzulegen, da in Hamburg aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes immer ein öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens begründet werden kann. So ist die Antragstellerin oder der Antragsteller in der Regel dazu zu verpflichten, innerhalb von beispielsweise sechs Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von beispielweise 18 Monaten (ggf. auch gestaffelt nach Bauabschnitten) nach hierfür erteilter Baugenehmigung bis zur Bezugsfertigkeit bzw. Ingebrauchnahme fertigzustellen.

Insgesamt bietet diese Regelung der Gemeinde ein wirksames Instrument, um städtebauliche Ziele durch vertragliche Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern durchzusetzen und somit eine nachhaltige und sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu fördern. Dabei müssen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Das mit Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 21.07.2025 eingeführte Muster für städtebauliche Verträge lässt sich auch für die Absicherung städtebaulicher Anforderungen nach § 36a BauGB nutzen.

6. Ermessen im Baugenehmigungsverfahren

Die Entscheidung über die Erteilung einer planungsrechtlichen Abweichung nach § 246e BauGB liegt dann im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Wie bereits bisher bei § 31 Absatz 3 BauGB besteht ein weiter Ermessensspielraum, der aber mit einer entsprechenden Begründungspflicht einhergeht.

Eine Ablehnung des Vorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde trotz Zustimmung der Gemeinde ist möglich. Denn unabhängig von der Zustimmung der Gemeinde müssen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB für die Abweichung vorliegen und bauordnungsrechtliche sowie andere fachgesetzliche Anforderungen erfüllt sein. Ist schon früh absehbar, dass ein Vorhaben aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder entgegenstehenden zwingenden Belangen des Fachrechts nicht genehmigungsfähig ist, kann das Ersuchen um die Zustimmung nach § 36a BauGB unterbleiben und direkt eine Ablehnung ergehen.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB begründet wiederum keinen Genehmigungsanspruch und umfasst in der Regel auch keine vollumfängliche Prüfung aller öffentlichen Belange.

Umgekehrt kann die Bauaufsicht allerdings keine Abweichungen nach § 246e BauGB zulassen, wenn die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB nicht erteilt wird. Da die Zustimmung nach § 36a BauGB Genehmigungsvoraussetzung für die Abweichungsentscheidung nach § 246e BauGB ist, muss bei einer verweigerten Zustimmung keine weitere Prüfung der Bauantragsunterlagen erfolgen.

Baturbo im Baugenehmigungsverfahren

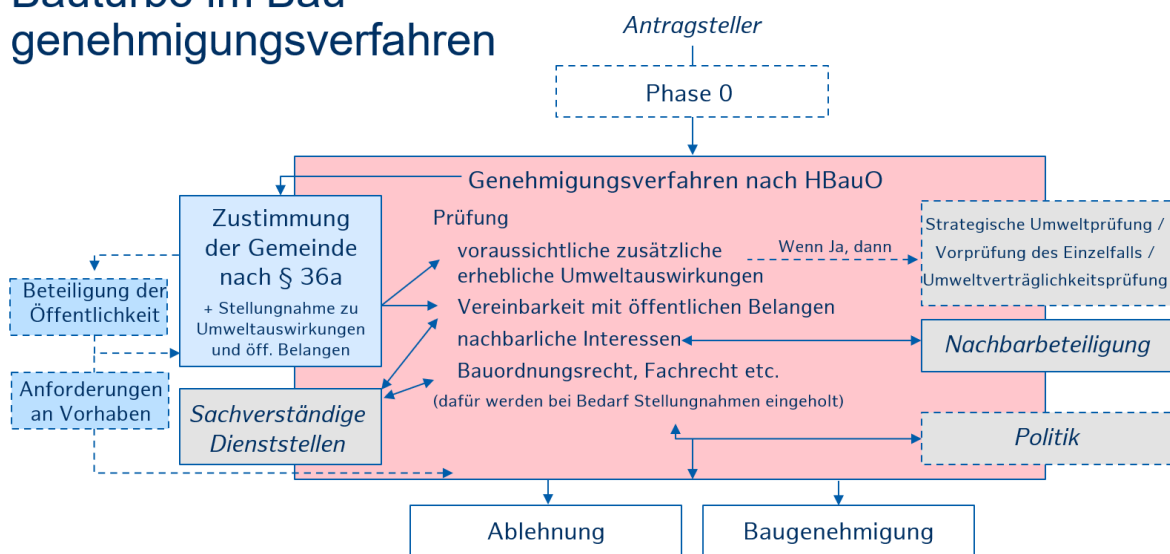


Abbildung 2: Genehmigungsverfahren auf der Grundlage von § 246e BauGB

Entscheidungen nach § 246e BauGB sollen wie Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB künftig automatisiert im Fachverfahren der Bauaufsicht (Oktagon-Bau) erfasst werden. Bis zur technischen Umsetzung werden die entsprechenden Antragsverfahren händisch erfasst und an die Oberste Bauaufsicht gemeldet.