

Prüfschema Bau-Turbo

Tatbestand des § 246e BauGB

Worum geht es?

Das Prüfschema gibt Sachbearbeiter:innen in Genehmigungsbehörden einen schnellen Überblick über die Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e BauGB. Es erläutert die wesentlichen Prüfschritte kompakt und dient als erste Orientierung im Genehmigungsverfahren. Für eine vertiefte Auseinandersetzung empfiehlt sich die anschließende Nutzung des Mustereinführungserlasses der Fachkommission Städtebau und das Prüfschema Planungsrechtliche Beurteilung aus dem Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo.

1. **Fehlende Genehmigungsfähigkeit nach allgemeinem Planungsrecht (§§ 30, 34 oder 35 BauGB)**

Erläuterung: Einer Anwendung des § 246e BauGB bedarf es nur, wenn das Bauvorhaben nach bestehendem Planungsrecht nicht zulässig ist. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist daher zunächst § 30 Abs. 1 BauGB sowie das Vorliegen einer Ausnahme bzw. Befreiung nach § 31 BauGB zu prüfen. Insbesondere die neue Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird dabei relevant

Im unbeplanten Innenbereich ist für den Wohnungsbau neben den bestehenden Möglichkeiten nach § 31 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. § 34 Abs. 3a BauGB nunmehr auch eine Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB zu prüfen.

Im Außenbereich sind Wohnungsbauvorhaben ohnehin nur sehr eingeschränkt unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB zulässig.

2. **Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e Abs. 1 oder 5 BauGB**

▶ **Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude** (Abs. 1 Nr. 1)

Erläuterung: Diese Tatbestandsvariante bezieht sich auf den Neubau von Wohnungen. Die Gebäude können auch untergeordnete andere Nutzungen enthalten, wobei aber die Zulässigkeit dieser untergeordneten Nutzungen gesondert nach allgemeinen Regeln oder nach § 246e Abs. 5 BauGB zu beurteilen ist.

▶ **Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird** (Abs. 1 Nr. 2)

Erläuterung: Bei dieser Variante geht es um die Schaffung von Wohnraum im rechtmäßig errichteten Gebäudebestand. Davon umfasst ist die erstma-

lige Schaffung von Wohnraum durch entsprechende Maßnahmen im Gebäudebestand (z.B. durch Aufstockungen oder Dachgeschoss-Ausbauten) sowie die Reaktivierung schon vorhandenen Wohnraums (z.B. von brachgefallenen Wohngebäuden).

► **Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Abs. 1 Nr. 3)**

Erläuterung: Auch diese Variante bezieht sich auf den Gebäudebestand. In Betracht kommt beispielsweise die Nutzungsänderung eines vormals gewerblichen Gebäudes zu Wohnzwecken.

► **Den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (Abs. 5 Nr. 1)**

Erläuterung: Sofern Wohnungen nach den vorstehenden Tatbestandsvarianten zugelassen wurden, ermöglicht § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch den Bau von sozialer Infrastruktur. Dabei orientiert sich der Gesetzgeber an Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ziel der Vorschrift ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur; die Vorhaben müssen daher den Bedürfnissen der Bewohner dienen.

► **Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen (Abs. 5 Nr. 2)**

Erläuterung: Es können schließlich auch Läden zugelassen werden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, wie bspw. Lebensmittelgeschäfte, Kioske, Drogeriemärkte.

3. Im Außenbereich: Räumlicher Zusammenhang mit Siedlungsbereich

Erläuterung: Im Außenbereich darf ein Vorhaben nur zugelassen werden, wenn ein räumlicher Zusammenhang zum Siedlungsbereich besteht. Hiermit soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Außenbereichsvorhaben nach § 246e sollen daher eine organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Das ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein solcher räumlicher Zusammenhang nicht mehr gegeben ist, wenn das Vorhaben mehr als 100m vom Siedlungsbereich entfernt ist.

4. Im Außenbereich oder bei Abweichungen von Bebauungsplänen

- Keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen (durch überschlägige Prüfung zu ermitteln)
- Sofern erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen vorhanden: Durchführung einer strategischen Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG
- Ggf. Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Erläuterung

- Die Durchführung einer überschlägigen Prüfung soll zunächst sicherstellen, dass das Bauvorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat. Führt die überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis, dass mit der Abweichung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen einhergehen, kann unter den Voraussetzungen des § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB weiterhin ohne Strategische Umweltprüfung vom Wohnungsbauturbo Gebrauch gemacht werden.
- Im Falle von erheblichen Umweltauswirkungen ist die Anwendung des Bau-Turbos nicht automatisch ausgeschlossen, sondern es muss eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt werden. Diese wird mit einer entsprechenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt und enthält einen Umweltbericht, der entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen enthält.

5. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Erläuterung: Die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ist eine Tatbestandsvoraussetzung, die auch bei § 31 Abs. 2 und 3 BauGB verankert ist. Hierzu können insbesondere die in § 1 Abs. 6 bzw. § 35 Abs. 3 BauGB aufgelisteten Belange, wie bspw. die Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse, herangezogen werden. Sofern ein Vorhaben mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist, ist es unzulässig.

Unterliegt das Vorhaben nach den Nummern 18.7 oder 18.8 der Anlage 1 einer UVP-Pflicht, ist die Durchführung der UVP zur Erhebung der Umweltbelange im Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

6. Würdigung nachbarlicher Interessen

Erläuterung: Die Bauaufsichtsbehörde muss die nachbarlichen Interessen würdigen. Das bedeutet, sie muss erkennen, ob und inwieweit nachbarliche Interessen durch das Bauvorhaben betroffen sind und diese in ihre Entscheidung über die Zulassung einfließen lassen. Beschränkend kann hier bspw. das Gebot der Rücksichtnahme wirken. Das kann unter Umständen verletzt sein, wenn ein Gebäude deutlich höher gebaut wird als die umliegende Bebauung und dadurch angrenzende Grundstücke vollständig verschattet werden.

7. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a

Erläuterung: Das Erfordernis der Zustimmung dient der Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde. Diese Zustimmung kann die Gemeinde durch ihre Gremien oder den Rat ausüben; sie kann die Entscheidung aber auch an die Verwaltung delegieren. Das bestimmt sich nach dem Landesrecht bzw. der inneren Organisation der Gemeinde (z.B. durch Ratsbeschluss oder eine Hauptsatzung). Die Gemeinde kann die Zustimmung davon abhängig machen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Diese können bspw. durch einen städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Für die Erteilung der Zustimmung gilt eine Frist von 3 Monaten. Entscheidend für den Fristbeginn ist der Eingang des Ersuchens der Zustimmung durch die Genehmigungsbehörde. Eine Verlängerung der Frist um

maximal einen Monat ist möglich, wenn vor der Entscheidung über die Zustimmung eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfindet. Sofern die Zustimmung von der Gemeinde nicht innerhalb der Frist verweigert wird, gilt sie als erteilt (Zustimmungsfiktion).

Wichtig ist, dass es auf eine Zustimmung der Gemeinde zur Anwendung des Bau-Turbo keinen Anspruch gibt. Vielmehr steht der Gemeinde hinsichtlich der Entscheidung, ob das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht, ein gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Beurteilungsspielraum zu.

Wer hinter dem Umsetzungslabor steht

Das Umsetzungslabor für den Bau-Turbo ist ein Kollaborationsprojekt der Bauwende Allianz (initiiert von ProjectTogether), gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu).

© Bauwende Allianz und Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen, 2026