



## FAQ Bau-Turbo

Stand: 24. April 2026

Änderungen zur Vorversion sind rot markiert

# Bau- Turbo

Hintergrund zu den hier vorliegenden Fragen: Die Fragen basieren auf der Auswertung des Rücklaufs der BBSR-Kommunalbefragung zur Einführung des § 246e BauGB sowie auf der Werkstatt zum Bau-Turbo am 10. November 2025. Die eingegangenen Beiträge wurden dem Themenkomplex „Planungsrecht“ zugeordnet, kategorisiert, thematisch gebündelt und auf insgesamt 80 Fragen verdichtet.

# 1: Von § 246e BauGB erfasste Vorhaben (Anwendungsbereich)

## Anwendungsbereich, räumlicher Zusammenhang und Gebietstypen

### 1. Gilt der Bau-Turbo für Wohnungen in allen Gebieten der BauNVO?

### 2. Gilt § 246e BauGB im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Außenbereich (§ 35 BauGB)?

**Antwort:** Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Der Bau-Turbo kann sowohl im beplanten als auch im unbeplanten Innenbereich und in allen Baugebieten der BauNVO angewendet werden. Steht das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 zu beurteilen sind (d.h. dem bestehenden Siedlungsbereich), ist auch eine Anwendung im Außenbereich möglich. Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246e BauGB gegeben sind.

### 3. Kann § 246e BauGB auch für gemischt genutzte Gebäude angewendet werden?

**Antwort:** § 246e BauGB lässt Abweichungen von den Vorgaben des Bauplanungsrechts nur für die in seinem Absatz 1 Satz 1 genannten Wohnungsbauvorhaben zu. Eine Kombination der Wohnnutzung mit anderen Nutzungen ist aber möglich. Die Zulässigkeit der anderen Nutzungen muss sich dann aus anderen Zulässigkeitstatbeständen ergeben. Neben den allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften enthält auch § 246e Abs. 5 BauGB einen Sonder-Zulässigkeitsbestand für andere Nutzungen als Wohnen. Beispielsweise ist danach ein Wohngebäude mit einem Laden, der zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dieses nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassenen Wohngebäudes dient, unmittelbar nach § 246e BauGB genehmigungsfähig.

### 4. Ist der § 246e BauGB nur für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt gedacht?

**Antwort:** Nein. § 246e BauGB ist in ganz Deutschland anwendbar. Eine Beschränkung auf förmlich festgelegte Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist nicht vorgesehen.

### 5. Wie wirkt § 246e BauGB nach Ablauf des Jahres 2030 fort?

**Antwort:** Nach § 246e Abs. 4 BauGB bezieht sich die Befristung des Bau-Turbo bis zum 31. Dezember 2030 nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von dem Bau-Turbo Gebrauch gemacht werden darf. Wurde ein Vorhaben nach dem Bau-Turbo genehmigt, bleibt es auch nach Ablauf der Befristung zulässig. Eine bestandskräftige Baugenehmigung entfaltet Bestandsschutz.

### 6. Sind von § 246e Abs. 5 BauGB (Anlagen für soziale/gesundheitliche Zwecke) auch isolierte Vorhaben (ohne gleichzeitige Wohnbauvorhaben), z. B. größere Pflegeheime im angrenzenden Außenbereich umfasst?

**Antwort:** Nein. § 246e BauGB setzt voraus, dass die dort genannten zusätzlichen Nutzungen zu Wohnbauvorhaben nach Absatz 1 hinzutreten.

### 6a. Sind von § 246e BauGB bzw. §§ 31 Abs. 3 BauGB auch die Aufstockung bzw. Erweiterung bereits bestehender Wohnungen ohne die Schaffung zusätzlicher Wohnungen umfasst?

**Antwort:** Vom Bau-Turbo werden Aufstockungen und sonstige Erweiterungen nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB nur erfasst, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird. Dadurch sollen bloße Wohnungsvergrößerungen – wie auch bei § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB – bewusst ausgeschlossen werden. Bei Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB ist die Erweiterung bestehenden Wohnraums vom Wortlaut der Vorschrift nicht ausgeschlossen; vielmehr liegt dem in dieser Norm verwendeten Begriff „Wohnungsbau“ nach der Begründung zum Gesetzentwurf ein weites, an § 16 des Wohnraumförderungsgesetzes angelehntes Begriffsverständnis zugrunde. Davon bleibt jedoch unberührt, dass sowohl die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer nachvollziehenden Abwägung als auch die Gemeinde im Rahmen der Erteilung der erforderlichen Zustimmung auch den Zweck dieser Befreiungsvorschrift zu berücksichtigen haben: § 31 Absatz 3 BauGB gestattet nur deshalb Abweichungen sogar von den Grundzügen der Planung, weil es an bezahlbarem Wohnraum mangelt; diesem Mangel können bloße Wohnungsvergrößerungen regelmäßig nicht ohne Weiteres, wohl aber in bestimmten Fällen (etwa zur Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebots für kinderreiche Familien) abhelfen.

### 7. Wird es länderübergreifende Handlungsempfehlungen oder Musterverfahren geben?

**Antwort:** BMWSB begleitet die Einführung des § 246e mit einem moderierten und strukturierten Prozess. Das Umsetzungslabor ist eine Kooperation des BMWSB mit Project Together und dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu). Im Umsetzungslabor arbeiten Bund, Länder und Kommunen gemeinsam an konkreten Anwendungsfragen und sammeln Praxiserfahrungen. Im Rahmen des Umsetzungslabors werden darüber hinaus bedarfsorientiert Arbeitshilfen entwickelt, welche die kommunale Praxis bei der Anwendung des Bau-Turbos unterstützen. Das Projekt Umsetzungslabor läuft bis April 2026.

Darüber hinaus hat die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung einen Mustereinführungserlass<sup>1</sup> veröffentlicht.

---

<sup>1</sup> [Mustereinführungserlass](#)

**8. Was bedeutet „im räumlichen Zusammenhang“ nach § 246e Abs. 3 BauGB?**

**9. Warum ist die Anwendung im Außenbereich auf Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen begrenzt?**

**Antwort:** Die Fragen 8 und 9 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Die Gesetzesbegründung enthält zu dem Merkmal des räumlichen Zusammenhangs die folgenden Erläuterungen:

*„Nach Absatz 3 Satz 1 findet die Neuregelung im Außenbereich nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hiermit soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Dazu gehört auch, den Vorrang der Innenentwicklung und einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche zu berücksichtigen. Der Wortlaut der Vorschrift knüpft an § 246 Absatz 9 BauGB an, übernimmt dessen Tatbestandsvoraussetzungen aber nicht vollständig. Insbesondere wird nicht gefordert, dass das Vorhaben innerhalb des (bebauten) Siedlungsbereichs verwirklicht wird. Dem liegt zugrunde, dass § 246 Absatz 9 BauGB bei seiner Einführung Vorhaben in Ortsteilen im Blick hatte, die mangels Bebauungszusammenhang nicht nach § 34 Absatz 1 BauGB bebaubar sind (vgl. BT-Drs. 18/2752, S. 11; vielfach auch „Außenbereich im Innenbereich“ genannt). Eine solche Einschränkung einer möglichen Außenbereichsinanspruchnahme würde dem Ziel der Sonderregelung für den Wohnungsbau nicht gerecht werden. Anders als in § 246 Absatz 9 BauGB wird auch kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert, sondern Voraussetzung ist, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.“*

**10. Sind mehrere Vorhaben im Außenbereich zulässig oder nur Einzelfälle?**

**Antwort:** Die Anwendung des Bau-Turbos ist nicht auf Einfeldfälle beschränkt. Dies gilt auch für den Außenbereich.

### 11. Können Bestandsgebäude im Außenbereich (z. B. ehemalige Schulen, Gaststätten) zu Wohnzwecken umgenutzt werden?

**Antwort:** Dies ist grundsätzlich möglich, wenn die Voraussetzungen des § 246e BauGB gegeben sind, insbesondere der räumliche Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich.

### 12. Sind bei Verfahren im Außenbereich nach § 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau) Ziele der Raumordnung zu beachten? Wie ist sichergestellt, dass die Ziele der Raumordnung trotz Anwendung des Bauturbos Anwendung finden?

**Antwort:** Die Ziele der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen, **soweit es sich um raumbedeutsame Vorhaben oder Maßnahmen handelt. In diesen Fällen hat die Baugenehmigungsbehörde eine Stellungnahme der Raumordnungsbehörde einzuholen.**

### 13. Wie ist mit dem Bau-Turbo in der Siedlungsbeschränkungszone zu verfahren?

**Antwort:** Sofern die Siedlungsbeschränkungszone ein Ziel der Raumordnung ist, ist dieses Ziel zu berücksichtigen, d.h. es bedarf einer inhaltlichen Auseinandersetzung, ob dem Wohnraumbedarf gewichtigere andere **öffentliche** Belange entgegenstehen, die Gegenstand der Zielausweisung sind, etwa wertvolle landwirtschaftliche Böden, Hochwasserschutz oder Biotopschutz.

### 14. Wie ist die Erschließungssituation zu berücksichtigen?

**Antwort:** Sowohl die Zulassungstatbestände des § 30 Abs. 1, des § 34 Abs. 1 als auch des § 35 Abs. 1 und 2 BauGB setzen voraus, dass die Erschließung (im Außenbereich: die ausreichende Erschließung) der Vorhaben gesichert ist. § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB fordern dies nicht. Da aber die Erschließung Voraussetzung für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnbauvorhaben sein dürfte, sollte die Gemeinde gleichwohl bei Anwendung des § 31 Absatz 3 und des § 246e BauGB, im Rahmen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB die Erschließung des Vorhabens mit in den Blick nehmen. Soweit die Erschließung nicht gesichert ist oder durch die Herstellung der Gemeinde erhebliche Aufwendungen entstehen, sollte die Möglichkeit eines Erschließungsvertrags geprüft werden.

## 2: Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen

### Öffentliche Belange und Planerfordernis

### 15. Wer prüft im Verfahren nach § 246e BauGB die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und die Würdigung nachbarlicher Interessen?

**Antwort:** Die Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist Aufgabe derjenigen Stelle, die nach Landesrecht im bauausichtlichen Verfahren das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nach § 246e BauGB zu prüfen hat. Zudem wird die erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

#### 16. Wie lässt sich der Begriff der „Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen“ abgrenzen?

**Antwort:** Das Tatbestandsmerkmal der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ist im gleichen Sinne zu verstehen wie auch bei anderen Zulässigkeitsnormen, die dieses Merkmal enthalten (z. B. § 31 Abs. 2 und 3, § 34 Abs. 3a und 3b).

Bei der Beurteilung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen im Rahmen des § 246e BauGB ist insbesondere ein dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu berücksichtigen. Es ist denkbar, die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen im Wege eines städtebaulichen Vertrages sicherzustellen, bspw. durch eine Vereinbarung zur Übernahme von Infrastrukturfolgekosten (Kita/Schule) durch den Vorhabenträger.

#### 17. Welche öffentlichen Belange können die Anwendung des § 246e BauGB ausschließen?

**Antwort:** § 246e BauGB normiert die Voraussetzung, dass die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit werden alle öffentlichen Belange in Bezug genommen, die von der Abweichung betroffen werden. Eine nicht-abschließende Auflistung von Belangen findet sich in § 1 Abs. 6 BauGB. Bspw. sind die Belange des Lärmschutzes weiterhin zu prüfen. Die diesbezüglichen Anforderungen des Immissionsschutzrechts werden durch den Bau-Turbo nicht außer Kraft gesetzt, sondern bleiben beachtlich.

#### 18. Sind nach § 246e BauGB Vorhaben im Außenbereich auf Flächen möglich, die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen, sondern z. B. als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind?

**Antwort:** Darstellungen im Flächennutzungsplan sind von der Baugenehmigungsbehörde nicht zwingend zu beachten. Sie sind jedoch als möglicherweise einem beantragten Vorhaben entgegenstehende öffentliche Belange zu prüfen. Auch die Gemeinde sollte sich im Rahmen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB mit den von ihr zuvor getroffenen Darstellungen im Flächennutzungsplan auseinandersetzen, inwiefern eine Abweichung hiervon mit ihrer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

#### 19. Sind die "öffentlichen Belange" in § 246e BauGB dieselben öffentlichen Belange wie in § 35 Abs. 3 BauGB?

**Antwort:** Öffentliche Belange finden sich insbesondere im nicht abschließenden Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und speziell für Außenbereichsvorhaben im ebenfalls nicht abschließenden Katalog des § 35 Abs. 3 BauGB.

## 20. Im Außenbereich gem. § 35 BauGB: Wie sind die öffentlichen Belange abzuarbeiten? Stehen beispielsweise eine landwirtschaftliche Fläche oder eine Grünfläche einem Wohnbauvorhaben entgegen?

**Antwort:** Die Prüfung, ob ein Bauvorhaben nach § 246e BauGB mit öffentlichen Belangen vereinbar ist, erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde (s. dazu auch Frage 15). Sie muss unter Berücksichtigung der Entscheidung der Gemeinde nach § 36a BauGB, die ein Vorhaben dort für vertretbar hält, eigenständig entscheiden. Im Außenbereich ist darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG anzuwenden.

### *Nachbarliche Interessen und Konfliktbewältigung*

## 21. Was bedeutet die „Würdigung nachbarlicher Interessen“ konkret?

## 22. Gilt in Bezug auf eine Genehmigungsentscheidung nach § 246e BauGB auch das Rücksichtnahmegebot?

**Antwort:** Die Fragen 21 und 22 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Das Tatbestandsmerkmal findet sich im BauGB etwa in § 31 Abs. 2 und 3 BauGB und auch in § 246 Abs. 12 BauGB.

Über die „Würdigung nachbarlicher Interessen“ wird das Rücksichtnahmegebot Prüfgegenstand auch im Rahmen des § 246e BauGB. Insbesondere zu nennen sind in diesem Zusammenhang nachbarschützende Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder, soweit kein Bebauungsplan vorliegt, mögliche Konflikte, die sich aus der Entwicklung einer Wohnnutzung im Verhältnis zu anderen Nutzungen, insbesondere emittierendem Gewerbe, ergeben.

Für die Anwendung auf den Einzelfall sind nach der Kompetenzordnung des Grundgesetzes die Länder und Gemeinden verantwortlich. Aufsichts- und Weisungsrechte des Bundes bestehen nicht.

## 23. Wie soll die Gemeinde bei widerstreitenden nachbarlichen Interessen verfahren?

**Antwort:** Soweit es zu einer Verletzung nachbarschützender Vorschriften z. B. Abstandsflächen kommt, sind diese entsprechend zu beachten. Ansonsten ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

## 23a. Wie sieht es mit Schadenersatzansprüchen aus, wenn ein vorhandenes Gebiet in seiner Nutzung durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt wird oder der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert wird und dies zu Einschränkungen in der Nutzung führt?

**Antwort:** Wenn nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB ein Wohnbauvorhaben zugelassen werden soll, muss das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Wenn es sich um ein Vorhaben in der Nachbarschaft etwa zu einem Gewerbegebiet handelt gehört dazu insbesondere, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt sind und auch die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe

b BauGB) zu berücksichtigen sind. Immissionsschutzrechtliche Vorgaben bleiben uneingeschränkt zu beachten. In solchen Fällen kann die Gemeinde ihre Zustimmung bei Bedarf davon abhängig machen, dass der Vorhabenträger sich zur Übernahme beispielsweise der Kosten für Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes verpflichtet. Schadensersatzansprüche können ggf. bei rechtswidrigen Genehmigungen entstehen.

## 24. Wie kann eine Gleichbehandlung bei vielen Einzelfallentscheidungen gewährleistet werden?

**Antwort:** Die Gemeinden können sich idealerweise (möglicherweise in einem Grundsatzbeschluss) noch vor der erstmaligen Nutzung des Bau-Turbos darüber Gedanken machen, unter welchen Voraussetzungen sie ihre Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos erteilen möchten, um eine transparente, effiziente und geordnete Anwendung zu ermöglichen. Spätestens bei der erstmaligen Anwendung des Bau-Turbos in einem bestimmten Bebauungszusammenhang sollte sich die Gemeinde dessen bewusst sein, dass sie dort in gleich gelagerten Fällen zukünftig besonders begründen muss, wenn sie über Folgeanträge anders entscheiden will.

### *Umwelt- und Naturschutzbelange*

## 25. Wie ist die „überschlägige Prüfung voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen“ vorzunehmen?

**Antwort:** Die Gesetzesbegründung enthält hierzu die folgenden Ausführungen:

*„Ausreichend ist insoweit eine überschlägige Prüfung; für diese Prüfung können die Kriterien der Anlage 2 als Hilfsmittel dienen. Zu prüfen sind nur die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die gerade durch die Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht werden, nicht aber die Umweltauswirkungen der ursprünglichen Planung.“*

Für den Innenbereich enthält die Begründung zu § 31 Abs. 3 BauGB die folgenden ergänzenden Aussagen:

*„Dabei [bei der überschlägigen Prüfung] ist freilich zu bedenken, dass § 31 Absatz 3 BauGB Zielsetzungen dient (insbesondere der Nachverdichtung), für deren planerische Umsetzung eine Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Betracht käme. Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ausgehend davon dürften öffentliche Belange gewahrt sein, solange ein Bebauungsplan, der anstelle einer Befreiung die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben bewirken würde, die Grenze von 20 000 Quadratmeter nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB nicht erreicht.“*

## 26. Ist die Beteiligung der Naturschutzbehörde obligatorisch oder liegt sie im Ermessen der Kommune?

**Antwort:** Wird der Bau-Turbo für Vorhaben im Außenbereich angewendet, sind die §§ 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden. Danach ist ein Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden herzustellen.

## 27. Wie wird mit kumulativen oder erheblichen Umweltauswirkungen umgegangen?

**Antwort:** Dies regelt § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB. 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.

## 28. Wie können Gemeinden Umweltbelange berücksichtigen, wenn zugrunde liegende Bebauungspläne veraltet sind?

**Antwort:** Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung über den Umgang mit den Umweltbelangen durch die Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen hat. Die Gemeinde sollte sich mit den Umweltbelangen aber im Rahmen der Erteilung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB inhaltlich auseinandersetzen. Bei der Beurteilung, ob eine Abweichung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, werden alle zur Verfügung stehenden Umweltinformationen berücksichtigt. Hinweise auf relevante Umweltbelange können sich dabei ggf. auch aus dem zugrunde liegenden Bebauungsplan ergeben. Gegenstand der Prüfung ist nur die Abweichung, nicht der ursprüngliche Plan selbst.

## 29. Welche Schutzgüter oder Belange werden bei der Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen betrachtet?

**Antwort:** Die zu prüfenden zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zielen auf eine überschlägige Prüfung der Auswirkungen auf die in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 UVPG bzw. in § 1 Absatz 6 Nummer 7 aufgezählten Schutzgüter ab.

## 30. Bei kreisangehörigen Gemeinden: Wer führt die vorgeschriebene Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen durch? Die Genehmigungsbehörde oder die Gemeinde?

**Antwort:** Die Bauaufsichtsbehörde führt die Prüfung durch, im Regelfall auf der Grundlage der vom Vorhabenträger vorgelegten überschlägigen Unterlagen angelehnt an die Anlage 2 zum BauGB.

## 31. Wie kann im Rahmen von § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB beispielsweise innerhalb von 3 Monaten der Artenschutz (insbesondere im Winter) erfasst und geprüft werden?

**Antwort:** Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass die abschließende Entscheidung über den Umgang mit den Artenschutzbelangen nicht im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Gemeinde zu erfolgen hat. Wer dafür zuständig ist und welches Verfahren dafür einzuhalten ist, richtet sich nach Landesrecht. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Dreimonatsfrist für die Zustimmung der Gemeinde gilt, nicht aber für das gesamte Baugenehmigungsverfahren.

Bei der Artenschutzprüfung sollte auf vorhandene Unterlagen der zuständigen Naturschutzbehörde zurückgegriffen werden, um auf aufwendige Erhebungen verzichten zu können.

### 32. Wie wirken sich europäische Vorgaben, insbesondere die EU-Wiederherstellungsverordnung, auf die Anwendung des § 246e BauGB aus?

**Antwort:** Europäische Vorgaben zur Umweltprüfung wurde bei der Normierung berücksichtigt.

Die EU-Wiederherstellungsverordnung ist unmittelbar geltendes europäisches Recht. Ihre Vorgaben sind also unabhängig vom Bau-Turbo einzuhalten. In Bezug auf den für die Gemeinden besonders relevanten Artikel 8 W-VO, wird darauf hingewiesen, dass die Vorgabe für den Erhalt städtischer Grünflächen und Baumüberschirmung nur in bestimmten städtischen Ökosystemgebieten gilt und sich auf eine nationale Gesamtfläche bezieht (hinsichtlich der Baumüberschirmung gilt die Bezugnahme auf eine nationale Gesamtfläche nur bis 2030, danach Bezugnahme auf das jeweilige städtische Ökosystemgebiet). Bis zu einer geplanten Konkretisierung von Art. 8 W-VO im deutschen Recht sind daher keine zusätzlichen Vorgaben bei Anwendung des § 246e BauGB zu prüfen. Allerdings sollten die 1500 Städte und Gemeinden, die schon jetzt in den Anwendungsbereich des Art. 8 W-VO fallen<sup>2</sup>, im Rahmen der Erteilung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB darauf achten, dass eine ausreichende Begrünung und Anpflanzung von Bäumen in ihren städtischen Ökosystemgebieten erfolgt. Daher könnte eine vom Anwendungsbereich des Art. 8 W-VO direkt erfasste Gemeinde die Erteilung ihrer Zustimmung zur Anwendung des § 246e BauGB an eine Kompensation des verursachten Grünflächen- bzw. Baumverlustes knüpfen, also etwa Baumpflanzungen oder die Anlage eines Gründachs fordern.

Auch wird darauf hingewiesen, dass der Bau-Turbo insbesondere Wohnbauvorhaben wie Aufstockung und Umnutzung ermöglicht, die zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen führen.

### *3: Vorschriften des BauGB oder auf dessen Grundlage, von denen abgewichen werden kann; Zulässiger Umfang der Abweichung; Verhältnis zu anderen Zulässigkeitsnormen des BauGB*

#### *Verhältnis zu bestehenden (Befreiungs-)Regelungen*

### 33. Worin unterscheidet sich § 246e BauGB von den bestehenden Befreiungstatbeständen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB?

---

<sup>2</sup> <https://geodienste.bfn.de/wvo-art8?lang=de>

**34. Wie ist das Verhältnis zwischen § 246e und den §§ 31 Abs. 3 / 34 Abs. 3b BauGB zu verstehen – besteht Subsidiarität oder Wahlfreiheit?**

**35. Welche Vorteile bietet § 246e BauGB gegenüber den bestehenden Flexibilisierungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz und § 31 Abs. 3 BauGB?**

**Antwort:** Die Fragen 33 bis 35 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

§ 31 Absatz 3 BauGB ermöglicht nur die Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans. § 34 Absatz 3b BauGB lockert das Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 1 BauGB für die Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben. Nach § 246e BauGB kann dagegen von jeglichen Vorgaben des Bauplanungsrechts abgewichen werden – die Abweichungsmöglichkeit ist also weitgehender.

Der Bau-Turbo (§ 246e BauGB) ist eine befristete Sonderregelung, die außerhalb der Systematik des Baugesetzbuchs steht. Sie ist neben den Tatbeständen der §§ 29 ff. BauGB anwendbar.

Wenngleich keine Rangfolge der Prüfungen gesetzlich vorgegeben wird, erscheint es im Sinne der Verhältnismäßigkeit geboten, zunächst im beplanten Innenbereich die Möglichkeiten der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB und im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeiten des § 34 Abs. 3b BauGB zu prüfen. Soweit eine Befreiung oder Abweichung hierüber nicht genehmigt werden kann, sollte die Prüfung des § 246e BauGB erfolgen.

### *Reichweite und Grenzen der Abweichungsmöglichkeiten*

**36. Erlaubt § 246e BauGB Abweichungen von allen Festsetzungen eines Bebauungsplans – auch mehrfach und in Kombination?**

**37. In welchem Umfang sind planungsrechtliche Befreiungen (z. B. Baugrenzen, Geschossigkeit) im Rahmen des Bauturbos zulässig?**

**Antwort:** Die Fragen 36 und 37 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

§ 246e BauGB ermöglicht Abweichungen von sämtlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben. Eine Beschränkung der Anwendungsfälle oder des Umfangs der Abweichung enthält die Vorschrift nicht. Die Auswirkungen der Abweichungen auf das Baugebiet sind im jeweiligen Einzelfall von der Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB zu prüfen.

**38. Können auf Grundlage des § 246e BauGB auch Abweichungen von Satzungen nach § 172 BauGB (Erhaltungs-, Sanierungs-, Umgestaltungssatzungen) zugelassen werden?**

**Antwort:** Abweichungen sind nach dem Tatbestand der Norm möglich. Voraussetzung ist aber stets, dass die Gemeinde zustimmt und die weiteren Voraussetzungen des § 246e BauGB vorliegen.

### 39. Wie wird trotz der weiten Abweichungsmöglichkeiten die Steuerungswirkung der §§ 30–35 BauGB aufrechterhalten?

**Antwort:** Soweit eine Abweichung von diesen Vorgaben gewährt wird, wird die Steuerungswirkung der §§ 30 bis 35 BauGB durchbrochen. Der den Normen zugrunde liegende Ansatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte jedoch über das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB sichergestellt werden.

### 40. Hebelt der §246e BauGB auch das Besondere Städtebaurecht aus? Was passiert beispielsweise mit sanierungsrechtlichen Genehmigungen?

**Antwort:** Das besondere Städtebaurecht kann durch die Anwendung des § 246e BauGB überlagert werden. Es liegt an der Gemeinde, ob sie dem nach § 36a BauGB zustimmt.

### 41. Kann von örtlichen Bauvorschriften, die in einem Bebauungsplan verankert sind, abgewichen werden?

**Antwort:** Der Bau-Turbo ermöglicht keine Abweichungen vom Bauordnungsrecht der Länder. Bei den örtlichen Bauvorschriften, die in einem Bebauungsplan verankert sind, handelt es sich auch dann um landesrechtliche Vorgaben, wenn sie nach § 86 Absatz 2 MBO im Bebauungsplan erlassen wurden.

### *Planerhalt, Funktionslosigkeit und Nachsteuerung*

### 42. Wie kann die Rechtssicherheit bestehender Bebauungspläne gewährleistet werden, wenn künftig häufiger von deren Festsetzungen abgewichen werden darf?

**Antwort:** Die Auswirkungen der Abweichungen auf das Baugebiet bzw. die bestehenden Planungen sind im jeweiligen Einzelfall von der Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu prüfen.

### 43. Wann besteht ein objektives Planerfordernis, das eine Abweichung ausschließt?

### 44. Ist § 246e BauGB ausgeschlossen, wenn die Anwendung zur Funktionslosigkeit von Planfestsetzungen führen würde?

**Antwort:** Die Fragen 43 und 44 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Auswirkungen der Abweichungen sind im jeweiligen Einzelfall von der Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu prüfen. Diese entscheidet somit auch, ob das Vorhaben für eine Zulassung nach § 246e BauGB geeignet ist oder ob ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden sollte.

**45. Welche Auswirkung hat es auf bestehende B-Pläne, wenn innerhalb der nächsten Jahre über den §246e BauGB grundsätzlichen Abweichungen zugestimmt wird. Müssen die B-Pläne dann ab 2031 geändert werden?**

**Antwort:** Es empfiehlt sich aus Gründen der Transparenz, durch § 246e BauGB erfolgte Abweichungen von Bebauungsplänen kenntlich zu machen; eine rechtliche Vorgabe ist dies aber nicht.

**46. Ist es ratsam, nach einer Genehmigung auf Grundlage von § 246e BauGB planungsrechtlich nachzusteuern?**

**46a. Hat die Gemeinde die Pflicht, einen Bebauungsplan zu ändern, wenn durch Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 oder § 246e BauGB z.B. ein Mischgebiet den Charakter eines allgemeinen Mischgebietes bekommt?**

**Antwort:** Grundsätzlich ja, allerdings hängt dies auch von den Umständen des Einzelfalls ab, etwa vom Umfang der Abweichung. **Im Übrigen gilt nach § 1 Abs. 3 BauGB, dass die Gemeinden einen Bebauungsplan aufstellen, ändern oder ergänzen, sobald und soweit die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Gemeinden steht hierbei ein weites Planungsermessen zu. Eine unbedingte Planungspflicht besteht auch dann nicht, wenn ein Bebauungsplan ganz oder teilweise funktionslos geworden ist.**

## *4: Ergänzende städtebauliche Anforderungen der Gemeinde an die Erteilung der Zustimmung*

### *Kommunale Planungshoheit, Gleichbehandlung und Verfahren*

**47. Muss die Gemeinde den „Bau-Turbo“ anwenden oder kann sie selbst beschließen, § 246e BauGB anzuwenden oder auszuschließen?**

**48. Wie kann eine Gemeinde ihre städtebauliche Ordnung und Planungshoheit wahren, wenn vom geltenden Bauplanungsrecht abgewichen wird (§ 246e BauGB)?**

**Antwort:** Die Fragen 47 und 48 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Prüfung der Voraussetzungen des § 246e BauGB erfolgt abschließend durch die Bauaufsichtsbehörde; die Gemeinde bringt ihre Entscheidung, ob sie den Bau-Turbo anwenden will, über ihre Zustimmung nach § 36a BauGB ein. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen des § 36a BauGB also, ob und unter welchen Voraussetzungen der Bau-Turbo Anwendung finden kann. Will sie ihn nicht anwenden, kann sie ihre Zustimmung versagen und hat damit ein Vetorecht. Auch eine eingeschränkte Anwendung des Bau-Turbos nur in bestimmten Gebieten oder für bestimmte

Vorhaben ist möglich. Sie erteilt ihre Zustimmung nur, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt.

#### 49. Was versteht man unter „bestimmten städtebaulichen Anforderungen“ nach § 36a BauGB und welche Grenzen bestehen für deren Festlegung?

**Antwort:** Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung nur, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt. Konkrete Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung macht § 36a BauGB nicht. Daher muss die Gemeinde selbst entscheiden, wie sie die städtebaulichen Anforderungen im konkreten Einzelfall versteht, vergleichbar wie sie es in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit bei der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans tun würde.

Deshalb sollte die Gemeinde die Gründe, die sie zu ihrer zustimmenden oder ablehnenden Entscheidung nach § 36a BauGB bewogen haben, transparent machen. Dadurch wird zum einen deutlich, welche Abweichungen grundsätzlich den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen bzw. nicht entsprechen und zum anderen kann die Gemeinde so zeigen, dass sie keine willkürliche Entscheidung trifft. Besondere Anforderungen an die Begründung bestehen dabei nicht; sie muss allerdings nachvollziehbar sein. Als Begründung für die Entscheidung können bereits bestehende städtebauliche Konzepte oder eine vorhandene Rahmenplanung herangezogen werden, die beispielsweise Vorgaben für die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet enthalten oder auch bestimmte Flächen von einer Bebaubarkeit ausschließen.

#### 50. Wie kann die Gemeinde sicherstellen, dass neue Wohnnutzungen keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit bestehenden Nutzungen (z. B. Gewerbe) erzeugen?

**Antwort:** Die städtebaulichen Auswirkungen der Abweichung kann die Gemeinde bei der Entscheidung über die Zustimmung berücksichtigen. Zudem entscheidet die Baugenehmigungsbehörde, ob das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Abweichungen von den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gestattet der Bau-Turbo nicht; diese sind daher vollumfänglich einzuhalten.

#### 51. Wie kann die Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnungen rechtssicher umgesetzt werden?

#### 52. Wie kann die soziale Infrastruktur bei einer Entscheidung im Rahmen des § 246e BauGB berücksichtigt werden? Können Folgekosten für die soziale Infrastruktur angesetzt werden?

#### 53. Wie können von vorne herein seitens der Kommune nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Merkmale definiert werden, nach denen Vorhaben zulässig sind?

**Antwort:** Die Fragen 51 bis 53 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. In einem städtebaulichen Vertrag, der mit der Zustimmung nach § 36a BauGB verknüpft werden

kann, können (im Rahmen der rechtlichen Grenzen von Verhältnismäßigkeit, Koppelungsverbot) von der Gemeinde solche Anforderungen geregelt werden.

## *Vertrags- und Sicherungsinstrumente*

### **54. Wie kann vermieden werden, dass durch Anwendung des § 246e BauGB künftig der Ermessensspielraum der Gemeinde bei unerwünschten Vorhaben verloren geht?**

**Antwort:** Die Gemeinde entscheidet, ob und unter welchen Voraussetzungen sie den Bau-Turbo anwendet. Sie erteilt ihre Zustimmung nur, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt. Um sich selbst, aber auch möglichen Vorhabenträgern eine Orientierung zu geben, kann sie einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit § 246e BauGB fassen, mit dem sie städtebauliche Leitlinien festlegt, wann und in welcher Form sie der Anwendung des § 246e BauGB zustimmen würde.

Bei der erstmaligen Anwendung des Bau-Turbos in einem bestimmten Bebauungszusammenhang sollte sich die Gemeinde daher bewusst sein, dass sie dort in gleich gelagerten Fällen zukünftig besonders begründen muss, wenn sie über Folgeanträge anders entscheiden will.

### **55. Wie können städtebauliche Anforderungen durch Verträge oder Nebenbestimmungen rechtssicher abgesichert werden?**

**Antwort:** Die Gemeinde kann ihre Zustimmung insbesondere an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags knüpfen, wie dies auch bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen üblich ist. Beabsichtigt die Gemeinde ihre Zustimmung hingegen unter einer Bedingung zu erteilen (was nach § 36a BauGB möglich ist), sollte sie dies zuvor mit der Baugenehmigungsbehörde abstimmen. Es bedarf dann einer Verständigung, wer im Nachgang zur Erteilung der Baugenehmigung auf die Einhaltung der Bedingung zu achten hat. Einzelheiten richten sich nach den landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere inwieweit eine Bedingung oder der Abschluss des Vertrags als Nebenbestimmung (aufschiebende Bedingung) in die Baugenehmigung aufgenommen werden können.

### **56. Wie kann rechtssicher eine Bauverpflichtung oder Realisierungssicherung umgesetzt werden, um spekulative Anträge zu vermeiden?**

**Antwort:** Die Gemeinde kann ihre Zustimmung an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags knüpfen, in den sie eine Bauverpflichtung aufnehmen und Sanktionen für den Fall aufnehmen kann, dass der Bauverpflichtung nicht nachgekommen wird. In den meisten Bauordnungen der Länder ist die Baugenehmigung zudem zeitlich befristet. Auch dies trägt dazu bei, dass ein gewisser Druck auf den Vorhabenträger entsteht, das beantragte und genehmigte Vorhaben zu realisieren.

### **57. Welche Möglichkeiten hat die Gemeinde, wenn der Bauherr gegen den städtebaulichen Vertrag verstößt, dieser aber Grundlage für die Zustimmung der Gemeinde war?**

**Antwort:** Die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen aus einem städtebaulichen Vertrag sollten vertraglich geregelt werden. Je nach landesrechtlicher Ausgestaltung der Baugenehmigung kann diese ggf. widerrufen werden.

### 58. Soll es Musterklauseln oder Vorlagen für städtebauliche Verträge nach § 36a BauGB geben?

**Antwort:** Seitens BMWSB ist eine Erstellung von Musterverträgen oder Musterklauseln nicht geplant. Es existieren aber bereits Muster für städtebauliche Verträge, die ggf. auch bei Anwendung des Bau-Turbos genutzt werden können.

### *Umwelt, Nutzungskonflikte und Kompensation*

### 59. Wie sollen städtebauliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte, etwa im Verhältnis zu Gewerbe oder Landwirtschaft, vermieden werden?

**Antwort:** Die städtebaulichen Auswirkungen der Abweichung kann die Gemeinde bei der Entscheidung über die Zustimmung berücksichtigen. Zudem entscheidet die Baugenehmigungsbehörde, ob das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### 60. Wie wird bei Abweichungen von überbaubaren Flächen der notwendige Ausgleich (Kompensation) bestimmt und wer ist zuständig?

**Antwort:** Für den Außenbereich bleibt es gem. § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB bei den dort für sämtliche Vorhaben geltenden §§ 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG. Im Innenbereich ist kein Ausgleich vorgesehen. Die Prüfung der öffentlichen Belange beinhaltet aber auch die Belange der Umwelt und des Naturschutzes. Auf die Antwort zu Frage 32 wird Bezug genommen.

### *5: Verfahren der Zustimmung nach § 36a BauGB: Zuständigkeiten und Abstimmungen Integration der Zustimmung in das bauaufsichtliche Verfahren; Umgang mit Bearbeitungs- und Entscheidungsfristen; Öffentlichkeitsbeteiligung*

### *Zustimmungsverfahren, Zuständigkeit und Abgrenzung zu bauordnungsrechtlichen Verfahren*

### 61. Wann und auf wessen Initiative ist zu prüfen, ob ein Vorhaben unter § 246e BauGB („Bau-Turbo“) fällt?

**Antwort:** Das Bundesrecht schreibt nicht vor, wer die Initiative zur Prüfung des § 246e BauGB ergreifen soll. Die Initiative kann vom Vorhabenträger ausgehen, aber auch die Gemeinde kann die Anwendung des § 246e BauGB anregen. Das Zustimmungserfordernis der Gemeinde zur Anwendung des § 246e BauGB ist dagegen in § 36a BauGB geregelt und parallel zum Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens konstruiert. Entsprechend kann grundsätzlich auch die Einbindung

der Gemeinde in das Baugenehmigungsverfahren organisiert werden. Wie das Zustimmungsverfahren konkret in das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren eingegliedert wird, ist aber im Landesrecht zu regeln.

## 62. Was umfasst die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB?

**Antwort:** Mit der Zustimmung bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

## 63. Wie läuft das Verfahren nach § 36a BauGB praktisch ab und ist für die Zustimmung der Gemeinde ein politischer Beschluss erforderlich?

**Antwort:** Die Gemeinde kann bereits im Vorhinein entscheiden, ob, in welchen Baugebieten und unter welchen Voraussetzungen sie ihre Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbo erteilen wird. Dies kann auch zur Transparenz beitragen und das Stellen von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden helfen. Rechtlich ausschlaggebend ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall.

Inwieweit der Gemeinderat oder die Gemeindevertretung hier Leitlinien in einem Grundsatzbeschluss festlegen und die konkrete Zustimmungsentscheidung im Einzelnen auf die Gemeindeverwaltung, den Bürgermeister oder den Hauptausschuss übertragen darf, ist eine innerkommunale Angelegenheit und damit Gegenstand des Kommunalrechts des jeweiligen Landes.

## 64. Welche Stelle ist bei kreisfreien Städten oder Gemeinden mit eigener Bauaufsicht für die Zustimmung nach § 36a BauGB zuständig?

**Antwort:** Das BauGB enthält sich einer Aussage darüber, welche Stelle innerhalb der Gemeinde für die Entscheidung über die Zustimmung berufen ist. Dies richtet sich nach dem Kommunalrecht des jeweiligen Landes. Auf die Antwort zu Frage 63 wird Bezug genommen.

## 65. Wer entscheidet innerhalb der Gemeinde über die Zustimmung – Verwaltung, Bürgermeister oder Gemeinderat?

**Antwort:** Bei der Zustimmung handelt es sich um ein Instrument, mit dem die Gemeinde ihre kommunale Planungshoheit ausübt. Das BauGB enthält sich einer Aussage darüber, welche Stelle innerhalb der Gemeinde für die Entscheidung über die Zustimmung berufen ist. Dies richtet sich nach dem Kommunalrecht des jeweiligen Landes. Auf die Antwort zu Frage 63 wird Bezug genommen.

## 66. Kann eine Gemeinde durch Grundsatzbeschluss den Geltungsbereich oder die Anwendung des § 246e BauGB auf bestimmte Gebiete oder Vorhaben beschränken?

**Antwort:** Die Gemeinde kann bereits im Vorhinein entscheiden, ob, in welchen Baugebieten und unter welchen Voraussetzungen sie ihre Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos erteilen wird. Dies kann auch zur Transparenz beitragen und das Stellen von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden helfen. Rechtlich ausschlaggebend ist aber letztlich die Zustimmung im Einzelfall.

Inwieweit der Gemeinderat oder die Gemeindevertretung hier Leitlinien in einem Grundsatzbeschluss festlegen und die Zustimmungsentscheidung im Einzelnen auf die Gemeindeverwaltung, den Bürgermeister oder den Hauptausschuss übertragen darf, richtet sich nach dem Kommunalrecht des jeweiligen Landes.

### 67. Welche Unterlagen muss der Bauherr bzw. die Bauherrin einreichen, damit nach § 36a BauGB eine Zustimmung der Gemeinde erteilt werden kann?

**Antwort:** Die einzureichenden Unterlagen für einen Bauantrag richten sich nach der jeweiligen Landesbauordnung.

### *Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Bauaufsicht*

### 68. Handelt es sich bei der Zulassung nach § 246e BauGB um eine Abweichung im Sinne des § 67 **der Musterbauordnung** (z. B. § 67 BbgBO), die gesondert beantragt werden muss?

**Antwort:** § 246e BauGB ist von Regelungen der Landesbauordnungen, die eine Befreiung von deren Vorgaben ermöglichen, zu unterscheiden. Bei § 246e BauGB handelt es sich um eine eigenständige bauplanungsrechtliche Abweichung.

Ob und wie bauplanungsrechtliche Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen im bauaufsichtlichen Verfahren beantragt werden müssen, richtet sich wiederum nach dem Bauordnungsrecht der Länder. Auf die Antwort auf Frage 61 wird Bezug genommen.

### 69. Wie soll das Verfahren der formalen Abstimmung zwischen Bauaufsicht und Gemeinde organisiert werden?

**Antwort:** Das BauGB enthält sich einer Aussage über Abstimmung zwischen Bauaufsicht und Gemeinde bzw. bei kreisfreien Städten um die innerkommunale Organisation. Dies richtet sich nach der Landesbauordnung bzw. dem Kommunalrecht des jeweiligen Landes.

### 70. Kann die Bauaufsichtsbehörde ein Vorhaben trotz Zustimmung der Gemeinde ablehnen – oder umgekehrt?

**Antwort:** 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 etwaige

bauordnungsrechtliche Anforderungen erfüllt sein. Diese sind von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Umgekehrt kann die Bauaufsicht allerdings keine Abweichungen nach § 246e BauGB zulassen, wenn die Gemeinde die Zustimmung nach § 36a BauGB verweigert. Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde ist ein eigenständiges Tatbestandsmerkmal und dient der Sicherung der kommunalen Planungshoheit.

## 71. Muss die Zustimmung der Gemeinde begründet werden?

**Antwort:** § 36a BauGB verlangt keine Begründung für die Zustimmung. Jedoch empfiehlt sich im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz und die Nachvollziehbarkeit der Entscheidung zumindest eine kurze Erläuterung, ggf. unter Bezugnahme auf einen zuvor gefassten Grundsatzbeschluss der Gemeinde. Ebenso kann auf die Übereinstimmung mit einem vorhandenen städtebaulichen Konzept oder einer Rahmenplanung hingewiesen werden (siehe auch die Antwort zu 50.)

## 72. Wann beginnt die Drei-Monats-Frist für die Zustimmung der Gemeinde zu laufen?

**Antwort:** Die Frist beginnt nach dem Wortlaut des § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbs. 1 BauGB mit dem Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde. Dies gilt nach § 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB auch dann, wenn die Gemeinde selbst zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Frist von drei Monaten beginnt dann, wenn die Stelle, die in der kreisfreien Stadt für die Zustimmung (in der Regel also die für die Stadtplanung zuständige Stelle und nicht die für die Bauaufsicht zuständige Stelle) zuständig ist, das Ersuchen sowie den Bauantrag zur Prüfung nach § 36a BauGB erhält. Nach § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbs. 2 i. V. m. § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB steht dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn Landesrecht dies vorsieht,

## 73. Kann die Drei-Monats-Frist rechtssicher verlängert werden, z. B. bei komplexen Verfahren?

**Antwort:** Die Dreimonats-Frist verlängert sich um längstens einen Monat auf vier Monate (die aber nicht ausgereizt werden müssen), wenn die Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 durchführt. Weitere Möglichkeiten der Fristverlängerung bestehen nicht.

## 74. Wie verhalten sich Zustimmungsfiktion (§ 36a BauGB) und bauordnungsrechtliche Genehmigungsfiktion (§ 69 BauO) zueinander?

## 75. Welche Rechtsfolgen hat die Zustimmungsfiktion nach Fristablauf konkret?

**Antwort:** Die Fragen 74 und 75 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Wenn die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, ist der Bauantrag noch nicht genehmigt, da die Zustimmung nur eine von mehreren Genehmigungsvoraussetzungen ist. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigungsfiktion eintritt, richtet sich nach Landesrecht.

## 76. Wer trägt mit Bezug auf § 36a Abs. 3 BauGB die Prozesskosten einer rechtswidrig versagten Zustimmung?

**Antwort:** Zunächst ist nicht davon auszugehen, dass es viele Fälle einer rechtswidrig versagten Zustimmung geben wird, weil die Gemeinde hier ein aus der Planungshoheit abgeleitetes Ermessen hat. Ansonsten entscheidet das zuständige Gericht gemäß Prozesskostenrecht. Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden (§ 36a Abs. 3 BauGB).

### 77. Wann und wie soll die betroffene Öffentlichkeit beteiligt werden?

**Antwort:** Nach Bundesrecht kann die Gemeinde vor der Entscheidung über ihre Zustimmung die Öffentlichkeit beteiligen. Sie kann dies auch auf Fälle beschränken, bei denen ein besonderes Interesse der Öffentlichkeit erwartet wird. Etwaige landesrechtliche Regelungen zur Nachbar- oder Öffentlichkeitsbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren bleiben unberührt.

### 78. Wie sind eingegangene Stellungnahmen rechtlich zu behandeln und besteht ein Anspruch auf Rückmeldung an Bürger?

**Antwort:** Die Gemeinde berücksichtigt die Stellungnahmen bei der Entscheidung über die Zustimmung. Ein Anspruch auf eine Rückmeldung an die Bürger besteht nicht.

## 6. Offene Kategorie

### 79. Ist ein Wechsel von einem laufenden Bauleitplanverfahren auf ein Zustimmungsverfahren im Sinne des § 246e BauGB grundsätzlich möglich?

**Antwort:** Ja, dies ist grundsätzlich möglich. Hierüber bedarf es dann einer Verständigung zwischen Gemeinde, Bauaufsichtsbehörde und Vorhabenträger.

### 80. Ist ein Wechsel des Verfahrens auch nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung rechtlich zulässig? Wie wäre in diesem Fall mit bereits eingegangenen Stellungnahmen zu verfahren?

**Antwort:** Ja. In diesem Fall ist es sinnvoll, dass die Baugenehmigungsbehörde die Stellungnahmen im Rahmen der ihr obliegenden Prüfung öffentlicher Belange aufgreift und auswertet. Auch hierüber bedarf es einer Verständigung zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde, ob die Gemeinde die ihr vorliegenden Stellungnahmen noch aufbereitet und kommentiert und ob sie dies im Rahmen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB oder auf andere Weise vornimmt.

### 81. Welche Rolle spielt die Umlegung für den Bauturbo?

Die Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB ist ein einheitliches Verfahren zur Neuordnung von Grundstücken im beplanten oder unbeplanten Innenbereich, in deren Ergebnis Grundstücksgrenzen verschoben und private Eigentumsverhältnisse geändert werden; die Verfahren dauern oft mehrere Jahre. Durch den Bau-Turbo selber können weder Grundstücksgrenzen noch Eigentumsverhältnisse geändert werden.

### 82. Ist eine rechtsverbindliche Klärung der bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 246e BauGB im Rahmen eines Vorbescheidverfahrens (Bauvoranfrage) möglich?

Die Erteilung eines Vorbescheides ist in den Landesbauordnungen geregelt. Zu beachten ist, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auch das Vorliegen der gemeindlichen Zustimmung voraussetzt; wird die Zustimmung unter Bedingungen erteilt, müssen diese Bedingungen bei Erteilung des Vorbescheids erfüllt sein oder in den Vorbescheid aufgenommen werden.