

Bauturbo (§ 246e BauGB) – FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug - vorbehaltlich weiterer Hinweise des BMWSB/Mustereinführungserlass/Rechtsprechung

Stand: 16.12.2025

Seit dem 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025). Eine Übergangsfrist ist nicht vorgesehen, das Gesetz gilt ab sofort.

Diese FAQs sollen wichtige Fragestellungen aufgreifen und eine Orientierung für den Vollzug bieten. Sie werden fortlaufend aktualisiert, beanspruchen aber keine Vollständigkeit.

Verwiesen wird zudem auf die FAQ-Antworten des BMWSB:

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/Bauturbo/Bauturbo.html>. Dazu wird durch die Fachkommission Städtebau und das BMWSB an einem Mustereinführungserlass auf Länderebene gearbeitet. Die gelb markierten Stellen wurden neu eingefügt.

Inhalt

I. Einführung.....	4
1. Ersetzt der Bauturbo alle Prüfungen – „geht jetzt alles“?	4
2. Welche Erleichterungen und Beschleunigungen bringen der Bauturbo und seine Begleitregelungen konkret?	5
II. Neue Zulassungstatbestände (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b BauGB)	6
1. Wie verhält sich § 246e BauGB zu §§ 31/33/34 BauGB?	6
2. Ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder eine Abweichung nach § 34 Abs. 3 BauGB kostenpflichtig?	7
3. Gestalterische Festsetzungen / Art. 81 BayBO	7
4. Nachbarschutz	8
5. Nebenanlagen (z. B. Garagen).....	8
6. Tenorierung/Bescheidtechnik	9
III. § 246e BauGB („Bauturbo-Kernnorm“).....	10
1. Welche Vorhaben kommen in Betracht? Gibt es Mindestgrößen?	10
2. Akzessorische Nutzungen nach § 246e Abs. 5 BauGB.....	10
a) Hauptanwendung.....	10
b) Kombinierte Vorhaben nach § 246 Abs. 1 und Abs. 5	10
3. Erfasst der Bauturbo auch gemischt genutzte Gebäude?	11
4. Wie ist der Rechtsbegriff der Vereinbarkeit mit „öffentlichen Belangen“ in § 246e Abs. 1 BauGB zu verstehen?	13
5. Auslegung § 246 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	13

6.	Was gilt als „siedlungsnaher Außenbereich“ im Sinne des Bauturbos?	14
a)	Grundsatz	14
b)	Konkretisierung	15
7.	Gilt der Bauturbo auch in Splittersiedlungen im Außenbereich, beispielsweise für Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB?	15
a)	Grundsätzliche Einschätzung	15
b)	Wann liegt eine Splittersiedlung vor, die eine Anwendung von § 246e BauGB ausschließt?	16
8.	Anwendungsbereich und andere Satzungen	16
9.	Was gilt in Überschwemmungsgebieten?	16
10.	Ermöglicht § 246e BauGB auch Wohnen im Gewerbegebiet?	17
	Doppelhausrechtsprechung / Nachverdichtung	18
11.	Europarecht / § 13b-Risikoprofil	18
IV.	Verfahren, Fristen und Fiktionen	19
1.	Prüft die Behörde den „Bauturbo“ von sich aus?	19
2.	Umfang der Prüfung von Amts wegen?	19
3.	Zuständigkeiten bei verfahrensfreien Vorhaben	19
4.	Was ändert sich nun mit dem neuen Art. 82c BayBO ab dem 1. Januar 2026? ..	21
5.	Welche Auswirkungen hat § 36a BauGB auf die dreimonatige Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO?	21
6.	Wann beginnt die Frist nach § 36a BauGB?	22
a)	Grundsatz	22
b)	Beginn Zustimmungsfrist bei Zuständigkeit der Gemeinde	22
c)	Spätes Feststellen des Bauturbos	23
d)	Verhältnis Zustimmungsfiktion – Genehmigungsfiktion / Verlängerung	24
7.	Rechtsfolgen der Zustimmungsfiktion / Dokumentationspflicht	24
V.	Umweltprüfung und Gutachten	24
1.	Wie wird den Umweltbelangen im Bauturbo Rechnung getragen?	24
2.	Zuständigkeit für Umweltfragen	25
3.	Was bedeutet die „überschlägige Prüfung“?	25
4.	Umfang der Einbeziehung des Antragstellers	26
5.	Fragen zur Strategische Umweltprüfung (SUP)	27
6.	Zeitpunkt der Beteiligung der Gemeinde bei SUP	28

VI.	Zustimmung der Gemeinde, Verträge und Nebenbestimmungen	28
1.	Was ist unter der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu verstehen?	28
2.	Wie ist das Verhältnis zwischen § 36a und § 36 BauGB?	29
a)	Grundsatz	29
b)	Verhältnis zu Art. 65 Abs. 1 S. 4 BayBO	30
3.	Welche Rolle spielt die Geschäftsordnung der Gemeinde (GO) für die Zustimmung?	30
4.	Muss/soll/darf die untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde überprüfen?	31
5.	Welches Gemeindeorgan ist für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zuständig?	31
6.	Wie wird die städtebauliche Vorstellung der Gemeinde im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung gesichert (Sozialquote, Gestaltung etc.)? ...	32
7.	Städtebauliche Verträge als Bedingung / Hemmung der Fristen	33
a)	Arbeit mit aufschiebender Bedingung?	33
b)	„Abkaufen“ entgegenstehender öffentlicher Belange?	33
c)	Richtiger Zeitpunkt für Vertragsabschluss?	34
8.	Auflagen vs. städtebauliche Verträge	34
9.	Was, wenn die Gemeinde nicht zustimmt?	34
10.	Form und Dokumentation der Zustimmung / Verweigerung	34
11.	Kann die Zustimmung an eine Bauverpflichtung gekoppelt werden?	35
a)	Grundsatz	35
b)	Welche Ausgestaltungsmöglichkeiten gibt es?	35
12.	Sicherung der Wohnnutzung / Ferienwohnungen	36
13.	Koppelung mit Erschließungsverträgen / Begrenzung der Wohneinheiten	36
VII.	Erschließung, Infrastruktur und Lärm	36
1.	Muss die Erschließung bei Bauturbo-Vorhaben bereits gesichert sein?	36
2.	Wann liegt eine „im Wesentlichen gesicherte Erschließung“ vor?	37
3.	Umfang lärmbezogener Anforderungen	37
VIII.	Baukultur, Stadtbild & strategische Planung	38
1.	Prägt ein genehmigtes und errichtetes Vorhaben nach § 246e BauGB die spätere Einfügung nach § 34 BauGB?	38
2.	Ab wann ist bei vielen Zustimmungen der Bebauungsplan funktionslos (§ 31 Abs. 3 BauGB)?	38

3.	Grundsatzbeschlüsse	38
4.	Wie ist mit drohenden städtebaulichen Fehlentwicklungen umzugehen?	39
IX.	Sonstiges	39
1.	Wie geht man mit Lärm/Immissionen, Altlasten oder Wasserschutz um?	39
2.	Wie verhalten sich Ziele der Raumordnung und ein entgegenstehender Flächennutzungsplan?	39

I. Einführung

1. Ersetzt der Bauturbo alle Prüfungen – „geht jetzt alles“?

Antwort:

Nein. Der § 246e BauGB soll als Experimentierklausel die Schaffung von Wohnraum erleichtern und beschleunigen, ohne die kommunale Planungshoheit oder die Rechte der Nachbarn unangemessen zu beeinträchtigen. Er ermöglicht Abweichungen von den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB), insbesondere den §§ 29-38, sowie von der Baunutzungsverordnung und städtebaulichen Satzungen.

Im Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde zunächst die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß den allgemeinen Regelungen. Erst wenn das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, kommen Abweichungsregelungen wie die des „Bauturbo“ zum Tragen. Dabei sollte vorrangig geprüft werden, ob eine Zulassung nach § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB möglich ist, da die Anwendung der „Bauturbo“-Vorschriften zusätzliche Verfahrensschritte erfordert.

Es besteht zwar keine offizielle Rangfolge zwischen den „Bauturbo“-Vorschriften, sodass eine Abweichung nach § 246e BauGB auch dann erteilt werden kann, wenn eine andere Abweichung in Betracht kommt. Nach allgemeinen Erwägungen (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, Subsidiaritätsgrundsatz) bietet es sich dennoch an, vom Speziellen zum Allgemeinen zu prüfen und zunächst mit § 31 Abs. 3 BauGB die Prüfung zu beginnen, bevor auf den umfangreicheren § 246e BauGB zurückgegriffen wird.

Die Entscheidung über Abweichungen gemäß § 246e BauGB ist im bauaufsichtlichen Prüfprogramm verankert und muss von Amts wegen geprüft werden, ohne

dass ein gesonderter Antrag erforderlich ist. Allerdings sind die notwendigen Unterlagen für die Prüfung im Genehmigungsverfahren einzureichen.

Eine positive Entscheidung über den Bauantrag ist nur möglich, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der im Einzelfall einschlägigen Rechtsvorschriften eingehalten sind. Hierzu gehören auch die Vorschriften des „Baturbo“. Eine Abweichung erfordert stets die Zustimmung der Gemeinde. Bauordnungs- und Fachrecht (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz/Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) gelten fort. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen; diese sind im Verfahren zu ermitteln und zu würdigen.

2. Welche Erleichterungen und Beschleunigungen bringen der Baturbo und seine Begleitregelungen konkret?

Antwort:

- Mehr Spielraum ohne sofortigen neuen Bebauungsplan: Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus können künftig nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“ erteilt werden (§ 31 Abs. 3 BauGB-neu). Ziel ist ausdrücklich, Aufstockungen und Hinterlandbebauungen für ganze Straßenzüge zu ermöglichen – also systematisch neuen Wohnraum zu schaffen, ohne erst ein Planverfahren aufzusetzen. Das vereinfacht die Zulassung im Bestand spürbar.
- Flexiblere Lösungen beim Lärmschutz im Bebauungsplan: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB-neu erlaubt Abweichungen von der TA Lärm (inkl. passiver Maßnahmen). Damit können Kommunen konfliktarme Festsetzungen treffen und Standorte nahe Gewerbe/Verkehr wieder nutzbar machen (Praxisbeispiel Hamburg: kontrolliert zu öffnende Fenster).
- Neues kommunales Steuerungsinstrument: Mit § 36a BauGB wird die Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b eingeführt – als „funktionales Äquivalent“ zur (unterbliebenen) Bauleitplanung. Das bündelt die Entscheidungshoheit vor Ort und schafft klare Ansprechwege.
- Direktzulassung über § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b: Wenn die Voraussetzungen vorliegen, kann die Gemeinde Befreiungen bzw. Zulassungen ohne langes Bebauungsplanverfahren erteilen. Gerade bei mehreren gleichartigen Vorhaben (Aufstockung/Hinterlandbebauung) beschleunigt das die Bebauung ganzer Straßenzüge statt nur Einzelvorhaben.
- Baturbo-Klausel (§ 246e BauGB): Zeitlich befristet können (mit Zustimmung der Gemeinde) Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnens zugelassen werden; für die

Umweltbelange genügt eine überschlägige Prüfung entlang der BauGB-Anlage 2-Kriterien (zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen dürfen nicht zu erwarten sein). Ergebnis: deutliche Verfahrensbeschleunigung bei zugleich klaren Leitplanken.

Weniger Vorlauf- und Gutachterkosten: Wo Bebauung ohne Bebauungsplan über Befreiung/§ 34 Abs. 3b möglich ist, entfallen entsprechende Planaufstellungs-, Beteiligungs- und Gutachterkosten – das bringt einen Zeitgewinn.

II. Neue Zulassungstatbestände (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b BauGB)

1. Wie verhält sich § 246e BauGB zu §§ 31/33/34 BauGB?

Antwort:

§ 246e BauGB ist als auffangende Öffnungsklausel für den Wohnungsbau zu verstehen. Vorrangig sind die spezielleren Instrumente zu prüfen: im Bebauungsplangebiet die Befreiung nach § 31 Abs. 3, im unbeplanten Innenbereich die abweichende Zulassung nach § 34 Abs. 3b – beides mit erweiterten Zulassungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnens. Greifen diese Instrumente nicht (oder nicht weit genug), kann § 246e punktuell das Planmäßigkeitsprinzip durchbrechen und die Zulassung ermöglichen – stets mit Zustimmung der Gemeinde. Empfohlen wird daher zunächst – dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgend – eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit nach den normalen Vorgaben, sodann bei Bebauungsplanabweichungen die Prüfung von § 31 Abs. 3 BauGB. Bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Planungsrecht/Bebauungsplan sollte auf § 246e BauGB zurückgegriffen werden, da in diesen Fällen andere Vorschriften nicht greifen. Dies ist bei der Auslegung eines Bauantrags zu dokumentieren und zu begründen; eine Inkenntnissetzung des Bauherrn über das Ergebnis bietet sich an. Nach dem BayVGH ist kein gesonderter Befreiungsantrag nach Art. 63 Abs. 2 BayBO erforderlich. Ein zusätzliches Einvernehmen neben der Zustimmung ist wegen der Änderung des § 36 Abs. 1 BauGB in den Fällen von § 246e, § 31 Abs. 3 sowie § 34 Abs. 3b BauGB nicht erforderlich.

Das BMWStB bewertet diese Frage wie folgt: „Grundsätzlich kann ein Bauvorhaben entweder über eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 oder über den Bauturbo nach § 246e BauGB ermöglicht werden. Wenn jedoch absehbar ist, dass erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen, ist eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB nicht möglich. In solchen Fällen erlaubt § 246e BauGB eine Entscheidung über das Bauvorhaben, nachdem eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wurde.“

Hingewiesen wird darauf, dass bei umfangreichen oder häufigen Durchbrechungen vom Bebauungsplan dessen Funktionslosigkeit droht. Der Gemeinde ist anzuraten, hier im Zweifel bereinigende Nachsteuerungen in der Zukunft im Interesse der Rechtsklarheit vorzunehmen. Ansonsten droht eine Verlagerung der Prüfung der Rechtmäßigkeit vor die Verwaltungsgerichte.

2. Ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder eine Abweichung nach § 34 Abs. 3 BauGB kostenpflichtig?

Antwort:

Entscheidungen über Befreiungen nach § 31 Abs. 3 sind im Kostenverzeichnis nicht enthalten. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 KG kann deshalb eine Gebühr erhoben werden, die nach im Kostenverzeichnis bewerteten vergleichbaren Amtshandlungen zu bemessen ist. Es ist auf Kostenstelle 2.I 1.31 abzustellen.

3. Gestalterische Festsetzungen / Art. 81 BayBO

Erfassen § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB auch rein gestalterische Festsetzungen (z. B. Dachform, Dachneigung, Kniestock, Fassadengestaltung), insbesondere wenn diese auf Art. 81 BayBO beruhen und über Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommen wurden? Wie ist in diesem Zusammenhang mit Festsetzungen umzugehen, die als „Grundzüge der Planung“ zu qualifizieren sind (z. B. Dachneigung bei zusätzlicher Zulassung eines weiteren Vollgeschosses über Bauturbo-Instrumente)?

Antwort:

Gestalterische Festsetzungen (Dachform, Dachneigung, Kniestock, Fassadengestaltung), die auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO beruhen und über § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in den Bebauungsplan übernommen wurden, werden von den genannten Vorschriften des BauGB erfasst. Sie sind insbesondere dann als Grundzüge der Planung zu behandeln, wenn sie das planerische Konzept prägen; in diesem Fall wäre eine normale Befreiung nach § 31 BauGB ausgeschlossen und die Bauturbo-Vorschriften können mit Zustimmung der Gemeinde zum Tragen kommen. Eine Befreiung allein zur Änderung der Dachform (Satteldach → Flachdach) ist kein typischer Anwendungsfall des Bauturbos. § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB zielen auf Erleichterungen zugunsten des Wohnens (insb. mehr oder besser nutzbaren Wohnraum). Wo das Vorhaben auch ohne Bauturbo zulässig wäre und die Abweichung nur der Gestaltung dient, spricht viel dafür, eine etwaige Befreiung – sofern überhaupt vertretbar – über das allgemeine Befreiungsregime (insb. § 31 Abs. 2 BauGB) zu behandeln.

Soll im Rahmen eines Bauturbo-Pakets (z. B. zusätzliche Vollgeschosse, Aufstockung) zugleich die Dachform angepasst werden, kann die Dachfrage mitgeprüft werden. In der Begründung ist dann klar herauszuarbeiten, dass die maßlichen Erleichterungen den Wohnraumeffekt tragen und die Dachgestaltung lediglich Annex ist.

4. Nachbarschutz

Wie ist der Nachbarschutz im Rahmen von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB und Zulassungen nach § 246e BauGB zu verstehen? Genügt die behördliche Prüfung der einschlägigen drittschützenden Normen oder ist eine aktive Nachbarbeteiligung erforderlich?

Antwort:

Die neuen Vorschriften ändern weder etwas an dem im jeweiligen Genehmigungsverfahren maßgeblichen Prüfprogramm noch am materiellen Nachbarschutz. Nachbarschützende Normen (insb. Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme, nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan) gelten unverändert. Abweichungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB „schalten“ den Nachbarschutz nicht aus; Nachbarn behalten dieselben subjektiven Rechte und Rechtsschutzmöglichkeiten wie zuvor. Die Anwendung jeder materiell-rechtlichen Vorschrift des Bauturbos setzt aber voraus, dass nachbarrechtliche Belange ermittelt, bewertet und im Kontext des Vorhabens abgewogen werden.

Prozessual gelten die allgemeinen Regeln der BayBO (Nachbarbeteiligung, Einwendungsrechte). Es empfiehlt sich, im Bescheid explizit zu dokumentieren, dass nachbarschützende Belange gesehen, gewürdigt und – soweit erforderlich – durch Nebenbestimmungen abgesichert wurden.

5. Nebenanlagen (z. B. Garagen)

Können Nebenanlagen wie z. B. Doppelgaragen, die eine Baugrenze überschreiten, als „dienende Anlagen“ unter § 31 Abs. 3 BauGB bzw. § 246e BauGB mitgefasst werden, wenn sie funktional dem Wohngebäude dienen und die Gemeinde zustimmt?

Antwort:

Maßgeblich für die Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung ist der das Baugenehmigungsverfahren auslösende Bauantrag. In ihm legt der Bauherr das zur Genehmigung gestellte Vorhaben fest. Ist Vorhaben z. B. die Errichtung

eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird über die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens nach den Vorschriften des dafür maßgeblichen materiellen Rechts zu entscheiden sein. Findet der Bauturbo Anwendung, kann er nur auf das gesamte Vorhaben angewendet werden. Die Gemeinde wird in der von ihr zu treffenden Entscheidung über die Zustimmung – wie stets - die Auswirkungen auf ihr planerisches Konzept zu berücksichtigen haben. Maßstab bleibt, ob die Abweichung nach Meinung der Gemeinde städtebaulich vertretbar ist, Nachbarinteressen wahrt und der Gesamtfall noch dem Wohnungsbau zugunsten gereicht.

Eine deutliche Baugrenzenüberschreitung allein für eine Garage ist nicht Sinn und Zweck des Bauturbos; hier ist vorrangig § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen.

Zu prüfen ist auch, ob ein Gesamtbauvorhaben vorliegt oder ein isoliertes, verfahrensfreies Bauvorhaben.

6. Tenorierung/Bescheidtechnik

Sollen Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB sowie Zulassungen nach § 246e BauGB im Baugenehmigungsbescheid ausdrücklich tenoriert und begründet werden (ggf. auch mit Auswirkungen auf die Gebühren)?

Antwort:

Abweichungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB sollten in der Baugenehmigung erkennbar sein – entweder durch eigenständige Tenorierung oder zumindest durch eine deutliche Darlegung in der Begründung. Dies dient der Rechtsklarheit, der Nachvollziehbarkeit der Kostenentscheidung und der gerichtlichen Überprüfbarkeit.

Kostenrechtlich kann bei § 31 Abs. 3 BauGB regelmäßig analog auf den Kostenverzeichnispunkt für Befreiungen (Ziff. 1.31) zurückgegriffen werden. Bei § 246e BauGB handelt es sich um einen Abweichungstatbestand eigener Art; hier kommt ebenfalls eine analoge Gebührenbemessung nach Art. 6 Abs. 1 S. 2 KG in Betracht, solange der Aufwand eigenständig ins Gewicht fällt.

Für die Begründung der Baugenehmigung gilt Art 68 Abs. 3 BayBO. Nachdem bei der Anwendung des Bauturbos immer über die Gewichtung nachbarlicher Belange mitentschieden wird, wird die Anwendung des Bauturbos stets zu begründen sein. Eine Bekanntgabe der erteilten Baugenehmigung an die Nachbarn ist durch Art. 66 Abs. 1 Satz 4 nicht vorgeschrieben, empfiehlt sich aber mit Blick auf den Lauf möglicher Klagefristen.

III. § 246e BauGB („Bauturbo-Kernnorm“)

1. Welche Vorhaben kommen in Betracht? Gibt es Mindestgrößen?

Antwort:

Nach § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB können Abweichungen für die Neuerrichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden zugelassen werden. Es gibt keine Mindestgröße bzw. Mindestanzahl von Wohnungen. Geeignet sind Vorhaben mit Wohnraumeffekt in siedlungsnahem Außenbereich, im Innenbereich sowie im Geltungsbereich einfacher sowie qualifizierter Bebauungspläne, die sich zügig realisieren lassen. Beispiele: Nachverdichtung am Ortsrand, Aufstockung/Erweiterung, Umnutzungen zu Wohnen, kleinere Einheiten bis hin zu Quartiersbausteinen. Wesentlich ist: Es gibt keine entgegenstehenden öffentlichen Belange, Wahrung nachbarlicher Interessen und gesicherte Erschließung sowie die Zustimmung der Gemeinde. § 246e Abs. 1 Nr. 2 BauGB drückt sich in seinem Wortlaut klar aus: bei einer Erweiterung muss eine „neue Wohnung“ geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Keine dieser beiden Bedingungen ist erfüllt, wenn lediglich bestehender Wohnraum ohne Not vergrößert wird.

2. Akzessorische Nutzungen nach § 246e Abs. 5 BauGB

a) Hauptanwendung

Nach § 246e BauGB erstreckt sich der Anwendungsbereich nicht nur auf Wohnbauvorhaben, sondern z. B. auch auf den Bewohnern dienende kulturelle Anlagen oder Läden für den täglichen Bedarf. Können diese Anlagen nur zusammen mit einem Wohnbauvorhaben z. B. im Außenbereich zugelassen werden oder wäre auch die Erweiterung eines Ortsteiles um einen Laden für den täglichen Bedarf im Außenbereich vorstellbar?

Antwort:

Die erste Alternative: Nach § 246e Abs. 5 BauGB ist die Zulassung entsprechender Anlagen klar davon abhängig, dass zunächst ein Wohnbauvorhaben auf Basis des § 246e BauGB beantragt wird. Die genannten Anlagen sind akzessorisch.

b) Kombinierte Vorhaben nach § 246 Abs. 1 und Abs. 5

Setzt die Anwendung des § 246e Abs. 5 BauGB voraus, dass bereits ein Vorhaben nach Abs. 1 zugelassen wurde, oder können Nutzungen nach Abs. 1 und akzessorische Nutzungen nach Abs. 5 in einem einheitlichen Bauantrag kombiniert und gemeinsam genehmigt werden?

Wann deckt – insbesondere im Außenbereich – eine Anlage im Sinne des § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB die „Bedürfnisse der Bewohner“ (z. B. bei Garagen, Stellplätzen, Infrastruktur für die Bewohner)?

Antwort:

Der Wortlaut in § 246e Abs. 5 BauGB deutet zwar darauf hin, dass zunächst ein Bauvorhaben nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassen sein muss. Der Gesetzgeber wollte nach der Gesetzesbegründung allerdings auch eine Zulassung innerhalb desselben Gebäudes ermöglichen (BT-Drs 21/2109 S. 40): „Denn Wohnzwecken dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich – insbesondere auf der Erdgeschossesebene – eine andere Nutzung ausgeübt wird. Die Zulässigkeit dieser Nutzung ihrer Art nach beurteilt sich nach ihren eigenen Regeln. Dabei können sowohl § 246e Absatz 5 BauGB als auch die allgemeinen Zulässigkeitsnormen in Betracht kommen“. Im Übrigen gelten die normalen Vorgaben zu den „Bedürfnissen der Bewohner“, wie sie bereits zu § Abs. 2 Nr. 2 ausjudiziert wurden.

3. Erfasst der Bauturbo auch gemischt genutzte Gebäude?

Antwort:

Im Mittelpunkt des Bauturbos stehen Gebäude, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Bei gemischt genutzten Gebäuden kommt es deshalb entscheidend darauf an, welche Nutzung das Gebäude prägt.

Dient ein Gebäude nach Konzeption und tatsächlicher Nutzung hauptsächlich dem Wohnen, können untergeordnete gewerbliche oder berufliche Nutzungen grundsätzlich unschädlich sein. Erfasst sein können etwa:

- kleinere Praxis- oder Büroräume in einem ansonsten klar wohngeprägten Gebäude,
- ein Atelier oder eine freiberufliche Nutzung in einzelnen Räumen,
- ein kleiner Laden oder ein Dienstleistungsbetrieb im Erdgeschoss, wenn das Gebäude insgesamt durch Wohnnutzung dominiert wird.

Nicht vom Bauturbo erfasst sind demgegenüber Gebäude, die funktional und gestalterisch vor allem gewerblich geprägt sind und in denen Wohnnutzungen nur eine Nebenrolle spielen. Die Erweiterung oder Ermöglichung eines Gebäudes nach § 246e BauGB muss erkennbar Wohnzwecken dienen und darf nicht durch gewerbliche Nutzungen „dominiert“ sein. Beispiel einer nicht vom Bauturbo erfassten Nutzung: Wohnhaus (4-geschossig) mit gewerblicher Nutzung im EG

(Läden, Gastro, Arztpraxis), das sich aber von der Anzahl der Geschosse nicht einfügt. Im Übrigen ist das Einfügen gegeben, insbesondere ist die gemischte Nutzung der Art nach zulässig.

Es ist also rechtlich unbedenklich, Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung nicht aus dem Anwendungsbereich der Vorschriften auszuschließen, die den Schutzzweck zur Förderung der Eigentumsbildung von Familien betreffen. Vorhaben im Zusammenhang mit Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind abzugrenzen von Gebäuden mit anderen speziellen Wohnnutzungen wie Wochenend- und Ferienhäusern oder reinen Anlagen zu sozialen Zwecken.

Die Erweiterung eines Wohngebäudes muss Wohnzwecken dienen und darf insbesondere nicht gewerblich geprägt sein.

§ 34 Abs. 3a BauGB erlaubt zwar die Aufstockung von Bestandsgebäuden durch Aufstockungen, § 246e BauGB ermöglicht ebenso die Aufstockung eines gemischt genutzten Gebäudes durch Wohnnutzung. Nur dass direkt ein gemischt genutztes Gebäude entstehen kann, geben die Bauturbo-Vorschriften nicht her (Wortlaut-Grenze).

§ 34 Abs. 3b BauGB bezieht sich explizit auf die Errichtung von „Wohngebäuden“.

Das Gebäude muss baulich so beschaffen sein, dass es dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohnheim). Die Nutzung muss auf Dauer angelegt sein; vorübergehende Nutzungen wie Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe gelten grundsätzlich nicht als „Wohnen“ im Sinne der BauNVO.

Die Haushaltsführung erfolgt eigenständig und freiwillig; Einrichtungen mit überwiegender Betreuung oder Zwangsunterbringung (z. B. Heime, Unterkünfte für Asylbewerber, Maßregelvollzug) sind abzugrenzen.

Auf die Möglichkeit, zum Wohnbauvorhaben ergänzend den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke bzw. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, zu errichten, wird hingewiesen (§ 245e Abs. 5 BauGB). Im Übrigen kann in Gebieten des Innenbereichs für weitere Bauvorhaben auf untergeordnete Nutzungen nach Maßgabe der BauNVO zurückgegriffen werden.

4. Wie ist der Rechtsbegriff der Vereinbarkeit mit „öffentlichen Belangen“ in § 246e Abs. 1 BauGB zu verstehen?

Antwort:

Öffentliche Belange sind laut Gesetzesbegründung und zu erwartender Vollzugspraxis insbesondere gesunde Wohnverhältnisse (z. B. Lärm, Luftqualität), Belange des Güter- und Personenverkehrs sowie Belange des Umweltschutzes. Einem Vorhaben, das mit öffentlichen Belangen vereinbar ist, können die in § 35 Abs. 2 BauGB benannten öffentlichen Belange nicht entgegenstehen und es kann sie auch nicht beeinträchtigen. Laut Gesetzesbegründung wird z. B. der Belang des widersprechenden Flächennutzungsplans ohnehin ausgeschlossen. Im Außenbereich wird es hauptsächlich auf Umweltbelange, öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarbelange (vor allem Lärm) und die Erschließung ankommen. Daher wird der Begriff der „Vereinbarkeit“ nur in besonders gelagerten Fällen verletzt sein. In den Fällen des neuen § 246 e Abs. 3 BauGB würde eine Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange im Einzelgenehmigungsverfahren durch das Landratsamt dem Gesetzeszweck der Beschleunigung zuwiderlaufen. Um allerdings die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen prüfen zu können, ist es ratsam, zumindest die wesentlichen Fachstellen/TöBs zu beteiligen, z. B. das SG Naturschutz bei Außenbereichsvorhaben.

5. Auslegung § 246 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Wie wird der neue § 246e Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ausgelegt? Nach dieser Vorschrift kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Bestimmungen des Baugesetzbuchs abgewichen werden, sofern die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben und das Vorhaben der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes dient, wenn hierdurch vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird.

Wie ist der Halbsatz „wenn hierdurch vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird“ konkret zu verstehen?

Antwort:

„Wieder nutzbar machen“ meint jedenfalls die Reaktivierung bereits vorhandenen, rechtmäßig geschaffenen Wohnraums, der aktuell objektiv nicht (mehr) bewohnbar ist, und der durch Maßnahmen an einem zulässigerweise errichteten Gebäude (Erweiterung, Änderung, Erneuerung) erneut bewohnbar gemacht wird. Es muss (bauplanungs-/bauordnungsrechtlich) Wohnraum vorhanden sein oder gewesen sein (z. B. genehmigte Wohnung). Der Wohnraum ist aktuell tatsächlich oder rechtlich unbewohnbar (z. B. wegen Mängeln/Verfügungen) – Leerstand allein genügt nicht. Maßstab ist die Wiederherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

Gerade die Erweiterung/Änderung/Erneuerung macht die Wohnung wieder bewohnbar; die Abweichung nach § 246e ist dafür erforderlich (etwa weil Planvorgaben sonst entgegenstehen). Das Gebäude ist „zulässigerweise errichtet“; Schwarzbauten oder dauerhaft in eine andere Nutzung genehmigt umgewidmete Einheiten sind nicht umfasst.

Typische Beispiele: Schadensbeseitigung nach Brand/Feuchte/Statikproblemen – Statische Verstärkungen, Decken-/Dachsanierung, Schimmel- und Schadstoffsanierung (z. B. Asbest), wenn die Einheiten bis dahin nicht nutzbar waren; Wiederherstellung nach behördlicher Verfügung, Aufhebung eines Wohnungsnutzungsverbots durch bauliche Abhilfe. Technische Grundsanierung bei Unbewohnbarkeit. Erneuerung maroder Elektro-/Gas-/Wasserinstallationen, Austausch defekter Heizungsanlagen, Wiederanschluss an Erschließung; erst dadurch wieder bewohnbar.

Planungsrechtlicher Zweck: § 246e ist ein Abweichungsinstrument – sinnvoll also v. a. (nur) dann, wenn die zur Reaktivierung nötige Maßnahme sonst an Planvorgaben (BauNVO-Art, Maß, Baugrenzen etc.) scheitern würde; die Gemeinde-Zustimmung ist zwingend. Die Regelung ist in einer Splittersiedlung im Außenbereich nicht anwendbar. Ungeachtet dieser Regelung erlaubt §246e Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aber ohnehin auch den kompletten Neubau von Wohnzwecken dienenden Gebäuden. Damit wäre auch ein Ersatzneubau anstelle eines nicht mehr bewohnbaren Bestandswohngebäudes denkbar. Voraussetzung für beide Regelungen ist die Lage im Innenbereich oder im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 bzw. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

6. Was gilt als „siedlungsnaher Außenbereich“ im Sinne des Bauturbos?

a) Grundsatz

Antwort:

Anders als in § 246 Absatz 9 BauGB wird bei § 246e kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert. Voraussetzung ist vielmehr, dass die Vorhaben nur 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.

Bei deutlich abgesetzter Lage fehlt dieser Zusammenhang. Davon ist laut Gesetzesbegründung ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall auszugehen (Drs 21/871 neu, S. 28). Gegen Siedlungsnähe sprechen außerdem Trennwirkungen (Bahn, breite Freiflächen, Waldgürtel, Fluss) und fehlende Anbindung. Der Gesetzgeber verwendet bewusst den weiteren Begriff „räumlicher Zusammenhang“ (offener als § 13b a. F.). Entscheidend ist das Gesamtbild: Sichtbeziehungen, Erschließungsanbindung, Strukturkanten.

b) Konkretisierung

Wie ist der „räumliche Zusammenhang“ im Sinne des § 246e Abs. 1 und 3 BauGB im Lichte der Gesetzesbegründung zu verstehen, und welche praxisrelevanten Beispiele (inkl. Negativbeispielen) lassen sich dafür anführen?

Antwort:

„Räumlicher Zusammenhang“ knüpft an die bekannte Rechtsprechung zur siedlungsnahen Außenbereichsbebauung an. Maßgeblich sind nicht starre Metergrenzen, sondern eine funktionale und optische Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper (Erschließung, Bebauungsdichte, Nutzungskontinuität).

Beispiele für positive Fälle:

- Lückenschluss oder Erweiterung in zweiter Reihe unmittelbar hinter einer geschlossenen Wohnbebauung;
- Abrundung eines Ortsrandes, wenn Gebäude noch „im Blickfeld“ des Orts teils liegen und über dieselbe Erschließungsstraße angebunden sind.
- Negative Beispiele:
- Einzelhaus 150 m von der letzten Bebauung entfernt, ohne erkennbare städtebauliche Verbindung
- Neubau im Bereich einer „Streusiedlung“ im freien Feld, nur über Feldweg angebunden.
- Erweiterung einer Splittersiedlungen im Außenbereich ohne Zusammenhang zum Innenbereich

7. Gilt der Bauturbo auch in Splittersiedlungen im Außenbereich, beispielsweise für Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB?

a) Grundsätzliche Einschätzung

Antwort:

Grundsätzlich nein, denn § 246e BauGB funktioniert laut Gesetzestext nur im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 und 34, vgl. § 246e Abs. 3 BauGB (s.o.). Splittersiedlungen sind davon in der Regel gerade

nicht erfasst, wenn sie faustformelartig unter 10-12 Gebäuden bleiben bzw. keinen ausreichenden Siedlungszusammenhang/Ortsteil bilden.

b) Wann liegt eine Splittersiedlung vor, die eine Anwendung von § 246e BauGB ausschließt?

Eine Splittersiedlung liegt nach der herrschenden Meinung und ständiger Rechtsprechung vor, wenn im Außenbereich eine Ansammlung von Gebäuden besteht, die weder die Geschlossenheit noch das städtebauliche Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB erreicht. Die Schwelle, ab der keine Splittersiedlung mehr vorliegt, ist nicht starr festgelegt; als Orientierungswert werden in Literatur und Rechtsprechung häufig 10–12 Wohngebäude genannt, wobei die Verkehrsauffassung und die konkrete Siedlungsstruktur entscheidend sind. Für die Schwelle sind ausschließlich Wohngebäude maßgeblich, Neben- und Betriebsgebäude werden nicht mitgezählt. § 246e BauGB ist im Außenbereich nicht bereits dann anwendbar, wenn neben einem Wohngebäude zahlreiche Neben- und Betriebsgebäude existieren; dies entspricht nicht dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Entscheidend sind die konkrete städtebauliche Struktur und die Verkehrsauffassung im Einzelfall

8. Anwendungsbereich und andere Satzungen

Schließt das Vorhandensein einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB die Anwendung des § 246e BauGB aus oder kann der Bauturbo auch in Bereichen mit Außenbereichssatzung greifen, wenn die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind?

Antwort:

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB macht ein Gebiet nicht zum Innenbereich. Sie steuert nur die Anwendung des § 35 BauGB. Das schließt die Anwendung des § 246e BauGB in der Regel aus. Ausnahme ist der seltene Fall, dass der Geltungsbereich der Satzung im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB steht (also an einen bestehenden Innenbereich bzw. ein überplantes Gebiet anschließt) und die übrigen Tatbestandsvoraussetzungen (insb. keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen, Zustimmung der Gemeinde) erfüllt sind.

9. Was gilt in Überschwemmungsgebieten?

Soll § 246e BauGB auch angewendet werden, um das Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (vgl. § 78 WHG z. B. (1): In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt) zu erleichtern?

Antwort:

Nein. § 246e BauGB ermöglicht nur ein Abweichen von BauGB-Vorgaben, nicht von WHG-Vorgaben (oder sonstigem öffentlichen Recht wie Bauordnung und Denkmalschutzrecht) (siehe Wortlaut).

10. Ermöglicht § 246e BauGB auch Wohnen im Gewerbegebiet?

Können in Anwendung des § 246e BauGB zukünftig auch Wohnbauvorhaben in einem festgesetzten Gewerbegebiet verwirklicht werden, wenn die Gemeinde die Zustimmung erteilt?

Antwort:

Grundsätzlich können mit Zustimmung der Gemeinde Vorhaben zu Wohnzwecken auch in festgesetzten Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind. § 246e BauGB verschafft der Gemeinde einen erweiterten planungsrechtlichen Spielraum, im Einzelfall abweichende Wohnnutzungen zu ermöglichen, ohne dass dies zwingend als unzulässige Durchbrechung der Grundzüge der Planung zu werten ist.

Die bisherige Gebietserhaltungsrechtsprechung wird dadurch nicht „abgeschafft“, sondern im Lichte der neuen Normen relativiert: Die Gemeinde kann – im Rahmen des § 246e BauGB – gezielt Einzelfälle zulassen, in denen eine Wohnnutzung städtebaulich verantwortbar erscheint. Maßgeblich bleiben dabei insbesondere

- die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets und der Schutz der dort ansässigen Betriebe,
- die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z. B. Lärm, Luftschadstoffe),
- sowie die Vereinbarkeit mit sonstigen öffentlichen Belangen, insbesondere auch Belangen der Raumordnung (Anbindegebot, Trenngrün, Vorranggebiete).

Hohe gewerbliche Immissionen und fehlende Anbindung insbesondere zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge können nach wie vor gegen eine Wohnnutzung sprechen. § 246e BauGB ist kein Instrument, um ein Gewerbegebiet insgesamt in ein Wohngebiet „umzuwidmen“, sondern ermöglicht punktuelle, verantwortbare

Abweichungen im Einzelfall, für die die Gemeinde die städtebauliche Verantwortung übernimmt.

Doppelhausrechtsprechung / Nachverdichtung

Verändert der Bauturbo (insbesondere § 246e BauGB) die sog. Doppelhausrechtsprechung oder ermöglicht er Abweichungen von den Abstandsflächen?

Antwort:

Nein. Der Bauturbo ändert am bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht nichts. Abstandsflächen richten sich weiterhin nach Art. 6 BayBO, es sei denn, es gibt ausnahmsweise eine auf § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gestützte Festsetzung. Im Regelfall können Abweichungen von Abstandsflächen daher nur nach den hierfür vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Instrumenten zugelassen werden, nicht über § 246e BauGB.

§ 246e BauGB eröffnet zusätzliche planungsrechtliche Spielräume, etwa bei Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch können Nachverdichtungen ermöglicht werden, bei denen die von der Rechtsprechung zur Doppelhausbildung entwickelten Grundsätze (insbesondere das gegenseitige Rücksichtnahmeverhältnis) besser genutzt werden.

Die sog. Doppelhausrechtsprechung bleibt damit voll anwendbar. Sie wird durch die neuen planungsrechtlichen Abweichungsmöglichkeiten ergänzt, aber nicht verdrängt. Nachbarliche Belange – insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme – sind weiterhin sorgfältig zu prüfen; erforderliche Abweichungen von Abstandsflächen sind gegebenenfalls nach Bauordnungsrecht zu behandeln.

11. Europarecht / § 13b-Risikoprofil

Ist § 246e BauGB – insbesondere bei Anwendung im siedlungsnahen Außenbereich – unionsrechtskonform oder bestehen vergleichbare Risiken wie bei der früheren Regelung des § 13b BauGB?

Antwort:

Das BVerwG hat § 13b BauGB wegen Verstoßes gegen die SUP-Richtlinie für unionsrechtswidrig erklärt, weil dort planerische Außenbereichsflächen generell ohne Umweltprüfung überplant werden konnten.

Zur Vermeidung europarechtlicher Risiken ist § 246e BauGB daher anders konstruiert: Es gibt keine generelle Befreiung von der SUP, sondern eine verpflichtende überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen und ggf. die nachsteuernde Durchführung einer SUP nach dem UVPG. Zudem ist der Anwendungsbereich des § 246e BauGB sachlich und zeitlich begrenzt und es gibt keine

Erweiterung „ins freie Feld“, sondern es bedarf einer Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen, § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Eine Umgehung der unionsrechtlichen Prüfpflichten wird hierdurch vermieden. Insbesondere bei Großprojekten im Außenbereich ist aufgrund der unionsrechtlichen Vorgaben aber im Regelfall von der Durchführung einer SUP auszugehen.

IV. Verfahren, Fristen und Fiktionen

1. Prüft die Behörde den „Bauturbo“ von sich aus?

Antwort:

Die Bauaufsichtsbehörde prüft von Amts wegen (Art. 24 BayVwVfG), ob der Bauturbo Anwendung findet. Bereits bei Befreiungen von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 3 BauGB a.F. war nach Auffassung des Bayerischen Verwaltungsgesichtshofs ein gesonderter Befreiungsantrag nach Art. 63 Abs. 2 S. 1 BayBO nicht nötig (BayVGh, Beschl. v. 02.08.2018 – 15 ZB 18.764, Rn. 16 f.).

Trotz Prüfung von Amts wegen bleibt es den Bauvorlageberechtigten unbenommen, bei Einreichung des Bauantrags auf die nach ihrer Auffassung bestehende Anwendbarkeit des Bauturbo hinzuweisen.

2. Umfang der Prüfung von Amts wegen?

In welchem Umfang muss die Bauaufsichtsbehörde von Amts wegen prüfen, ob § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB einschlägig sein könnten? Muss jedes Wohnbauvorhaben vollständig „auf Bauturbo“ durchgeprüft werden oder genügt eine an Indikatoren orientierte Prüfung?

Antwort:

Im Interesse der Antragsteller, die sich im Zweifel ohnehin auf die Bauturbo-Normen berufen dürften, sowie im Interesse der verfahrensrechtlichen Folgen, die der dann einschlägige § 36a BauGB auslöst, erfolgt die Prüfung, ob ein Fall des Bauturbo vorliegt, von Amts wegen. Die Vorschriften des Bauturbo sind geltendes materielles Recht, die im Prüfungsumfang der Genehmigungsverfahren nach Art 59 und 60 BayBO enthalten sind. Es gilt ohnehin der Amtsermittlungsgrundsatz.

3. Zuständigkeiten bei verfahrensfreien Vorhaben

Wie ist zu verfahren bzw. wer ist zuständig, wenn für ein verfahrensfreies Wohnbauvorhaben (z. B. Tiny House) von den neuen Zulassungsvorschriften mit Zustimmungsvorbehalt Gebrauch gemacht werden soll?

Antwort:

Auch bei verfahrensfreien Vorhaben können planungsrechtliche Erleichterungen wie Befreiungen und Abweichungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a/3b oder § 246e BauGB erforderlich werden. In diesen Fällen ist nicht eine „isolierte Zustimmung“ der Gemeinde zu beantragen, sondern eine isolierte planungsrechtliche Entscheidung (Befreiung/Abweichung), für die je nach Rechtsgrundlage unterschiedliche Stellen zuständig sind.

Im Überblick:

- Isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung: Zuständig ist die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).
- Isolierte Befreiung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 i. V. m. § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Art der baulichen Nutzung in einem faktischen Baugebiet nach BauNVO: Zuständig ist ebenfalls die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).
- Isolierte Abweichung nach § 34 Abs. 3a vom Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB: Zuständig ist ebenfalls die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).
- Isolierte Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB vom Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB: Dieser Fall ist von § 36a erfasst. Zuständig ist die untere Bauaufsichtsbehörde.
- Isolierte Abweichung nach § 246e BauGB
 - von Ortsrecht (z. B. Bebauungsplan, sonstige städtebauliche Satzung): Zuständig ist die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO);
 - vom allgemeinen Bauplanungsrecht (z. B. § 34, § 35 BauGB): Zuständig ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

In den Fällen, in denen die untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet, holt sie die erforderliche Zustimmung der Gemeinde (bzw. das Einvernehmen nach § 36 BauGB, soweit einschlägig) im Rahmen einer förmlichen Gemeindebeteiligung ein – vergleichbar wie im Baugenehmigungsverfahren.

Für die Praxis empfiehlt es sich, verfahrensfreie Vorhaben mit planungsrechtlichen Besonderheiten frühzeitig mit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde

abzustimmen, um zu klären, welches Verfahren (isolierte Befreiung/Abweichung) im Einzelfall eingeschlagen werden soll.

Der Unterschied bei der Zuständigkeit zwischen § 34 Abs. 3a und § 34 Abs. 3b BauGB rührt daher, dass nur bei § 34 Abs. 3b BauGB eine Beteiligung nach § 36a BauGB ausgelöst wird, bei § 34 Abs. 3a BauGB hingegen nicht.

4. Was ändert sich nun mit dem neuen Art. 82c BayBO ab dem 1. Januar 2026?

Art. 82c tritt zum 1.1.2026 in Kraft. Er löst den Konflikt, der zwischen der Dreimonatsfrist aus § 36a Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 und der Dreimonatsfrist aus Art. 68 Abs. 2 BayBO iVm Art. 42 Abs. 2 Satz 1 BayVwVfG ergibt.

Die Fälle des § 36a BauGB regelt Art. 82c Abs. 1 so, dass die untere Bauaufsichtsbehörde, nachdem sie über die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung informiert worden ist oder die Zustimmung fingiert wurde, mindestens einen Monat zur verfahrensabschließenden Entscheidung hat, bis die Genehmigungsfiktion eintritt. Für die Fälle, in denen die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilt hat, dass der Vorhabensträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, geht die Regelung davon aus, dass die Bauaufsichtsbehörde von der Möglichkeit der Verlängerung nach Art 42a Abs. Satz 3 und 4 BayVwVfG Gebrauch macht. Die Schwierigkeit ergibt sich in diesem Fall aus den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger zu führenden Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

In den Fällen des § 246e gilt Entsprechendes. Eine Sonderregelung trifft Art. 82c Abs. 2 für die Fälle des § 246e Abs. 1 Satz 2 oder Satz 3: Da die in diesen Fällen durchzuführende Umweltprüfung (SUP oder UVP) regelmäßig Zeit beanspruchen wird, hat die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, den Lauf der Fiktionsfrist aufzuheben.

Nach Art. 83 Abs. 8b BayBO findet Art. 82c BayBO Anwendung, wenn der Bauantrag ab dem 1.1.2026 eingereicht worden ist.

Auf die Gesetzesbegründung von Art. 82c BayBO (LT-Drs. 19/9193) wird hingewiesen.

5. Welche Auswirkungen hat § 36a BauGB auf die dreimonatige Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO?

Antwort:

Siehe Antwort zu 4.

6. Wann beginnt die Frist nach § 36a BauGB?

a) Grundsatz

Antwort:

Das Gesetz stellt nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB auf den „Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde“ ab. Die Beteiligung muss unverzüglich erfolgen, Art. 10 Satz 2 BayVwVfG. Ist untere Bauaufsichtsbehörde das Landratsamt, kann die Beteiligung der Gemeinde zeitgleich mit der gegebenenfalls erforderlichen Einholung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. Art. 65 Abs. 1 Satz 4 BayBO erfolgen. Die Zustimmung ist aber auch dann (gemeindeintern) einzuholen, wenn die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist; in diesem Fall ist organisatorisch sicherzustellen, dass die Beteiligung unverzüglich erfolgt. Die unteren Bauaufsichtsbehörden sollten in ihren Akten vermerken, dass es sich um einen Fall des § 36a BauGB handelt und den Fristbeginn entsprechend dokumentieren. § 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt klar, dass das auch gilt, wenn die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist. Die Verweisung in § 36a Abs. 1 Satz 4 spielt in Bayern keine Rolle, da der Bauantrag nach Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO immer bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist.

b) Beginn Zustimmungsfrist bei Zuständigkeit der Gemeinde

Wann beginnt die Zustimmungsfrist zu laufen, wenn ein Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben bei einer Gemeinde eingereicht wird, die selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist?

Antwort:

Es sind drei Fristen zu unterscheiden:

- § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB bezüglich der Fiktion des Einvernehmens (zwei Monate)
- § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB bezüglich der Fiktion der Zustimmung ab Ersuchen (drei Monate)
- Art. 68 Abs. 2 S. 1 BayBO bezüglich der Genehmigungsfiktion für Wohnungsbauvorhaben von drei Monaten
-

Diese Fristen können in Beginn und Ende miteinander kollidieren. Sie sind gesondert zu betrachten. Jede Frist beginnt und endet grundsätzlich nach den für sie geltenden Regeln.

Im Falle der Identität zwischen unterer Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde gilt für diese Fristen folgendes:

- Die Frist nach § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB ist nicht anwendbar.
- Die Frist nach Art. 68 Abs. 2 BayBO wird wie in diesen FAQs beschrieben behandelt (im Zweifel Verlängerung aus wichtigem Grund).
- Die Frist in § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB ist anwendbar, da die Zustimmung immer ausdrücklich erteilt werden muss. Sie beginnt nach dem Wortlaut des Gesetzes ab Ersuchen der Genehmigungsbehörde bei der Gemeinde.
- Die Frist beginnt, wenn das zuständige Bauordnungsamt den Bauantrag an die für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zuständige Stelle der Gemeinde übermittelt. Das Einholen der Zustimmung nach § 36a BauGB muss mit dem Zeitpunkt der Einholung in den Akten dokumentiert werden.

Art. 82 c BayBO ist ab 1.1.2026 zu beachten, siehe hierzu Frage 4.

Wenn der (vollständige) Bauantrag bereits vor dem Inkrafttreten des § 36 a BauGB eingegangen ist, läuft die neue grds. dreimonatige Fiktionsfrist für die Zustimmung nach § 36a Abs.1 BauGB aber erst ab dem Tag des Inkrafttretens am 30.10.2025. § 36 a BauGB ist übergangslos anzuwenden.

c) Spätes Feststellen des Bauturbos

Wie verhält es sich mit dem Fristbeginn, wenn zunächst nur das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB eingeholt wurde und sich erst im weiteren Prüfungsverlauf herausstellt, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist und nun eine Zulassung nach § 246e BauGB in Betracht kommt? Beginnt die 3-Monats-Frist des § 36a BauGB erst mit dem ausdrücklichen Zustimmungersuchen oder bereits mit der ersten Beteiligung nach § 36 BauGB?

Antwort:

Wird zunächst nur das Einvernehmen nach § 36 BauGB eingeholt und erst im weiteren Prüfungsverlauf erkannt, dass eine Abweichung nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB erforderlich ist, ist die Gemeinde erneut und ausdrücklich um Zustimmung nach § 36a BauGB zu ersuchen.

Die Drei-Monats-Frist des § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB beginnt dann erst mit diesem zweiten Ersuchen, nicht bereits mit der ersten Beteiligung nach Art. 65 BayBO. Dies entspricht dem Wortlaut und der Systematik („Ersuchen der Genehmigungsbehörde“) und verhindert, dass Fristen „im Hintergrund“ zu laufen beginnen.

d) Verhältnis Zustimmungsfiktion – Genehmigungsfiktion / Verlängerung

Siehe Antwort zu Frage 4

7. Rechtsfolgen der Zustimmungsfiktion / Dokumentationspflicht

Welche Rechtsfolgen hat der Ablauf der Zustimmungsfrist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB ohne Äußerung der Gemeinde konkret? Muss die Bauaufsichtsbehörde dann auch ein Vorhaben genehmigen, das sich nach ihrer Einschätzung nicht einfügt, sofern die übrigen Voraussetzungen (z. B. § 34 Abs. 3b BauGB) vorliegen?

Ist auch bei kreisfreien Gemeinden eine ausdrückliche Dokumentation einer verweigerten Zustimmung erforderlich, um den Eintritt der Zustimmungsfiktion zu verhindern – und was gilt, wenn eine solche Dokumentation unterbleibt?

Antwort:

Der Ablauf der Zustimmungsfrist führt dazu, dass die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt. Es bleiben dann jedoch die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen zu prüfen (öffentliche Belange, nachbarliche Belange).

Auch bei kreisfreien Gemeinden ist eine klare Dokumentation der Zustimmungsentscheidung bzw. -verweigerung erforderlich (Beschluss, Vermerk, Protokoll). Unterbleibt sie, greift nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB die Zustimmungsfiktion. Die interne Aufgabenträgeridentität (Bauaufsicht = Gemeinde) ändert daran nichts; es handelt sich um unterschiedliche Funktionen. Die Dokumentation kann für mögliche verwaltungsgerichtliche Verfahren wichtig werden.

V. Umweltprüfung und Gutachten

1. Wie wird den Umweltbelangen im Bauturbo Rechnung getragen?

Antwort:

Wenn eine Abweichung für Projekte im Außenbereich oder von bestehenden Bebauungsplänen nach einer groben Prüfung voraussichtlich signifikante zusätzliche Umweltauswirkungen hat, ist gemäß § 246e Absatz 1 Satz 2 BauGB eine Strategische Umweltprüfung (SUP) nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich.

Für Vorhaben, die unter die Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG fallen, bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 246e Absatz 1 Satz 3 BauGB bestehen.

Die Umweltauswirkungen, die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet werden, sind im Genehmigungsverfahren von der unteren Bauaufsichtsbehörde unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat die Möglichkeit, zu den umweltbezogenen Prüfungen (SUP, UVP) Stellungnahmen, insbesondere von den Naturschutzbehörden, einzuholen.

2. Zuständigkeit für Umweltfragen

Wer ist zuständig für die Prüfung öffentlicher Belange, die UVP bzw. die UVP-Vorprüfung? Wie verhält es sich, wenn die Gemeinde einer Befreiung des Einvernehmen erteilt, aber das Landratsamt als Genehmigungsbehörde von einer Beeinträchtigung städtebaulicher Belange ausgeht? Muss dann seitens der Baugenehmigungsbehörde dennoch zur Zustimmung nach § 36a BauGB aufgefordert werden?

Antwort:

Diese Frage stellt sich nur in Gemeinden, die nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde sind. Die zuständige Genehmigungsbehörde prüft hier. Die Prüfung erfolgt nach UVPG. Häufig genügt eine allgemeine Vorprüfung (Screening) mit kurzem, aber tragfähigem Vermerk. Frühzeitiges Scoping mit Fachämtern senkt Nachsteuerungen. Stellt die untere Bauaufsichtsbehörde frühzeitig fest, dass öffentliche Belange in jedem Fall beeinträchtigt werden, macht es Sinn, dies dem Bauherrn vorab mitzuteilen, bevor die Zustimmung der Gemeinde eingeholt wird. Denn dann fehlt es an zwingend erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen, die in der Sphäre des Antragstellers liegen.

3. Was bedeutet die „überschlägige Prüfung“?

Wie hat im Anwendungsbereich von § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB die „überschlägige Prüfung“ zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen abzulaufen? Welche Angaben/Unterlagen muss der Bauherr hierzu liefern?

Antwort:

Die überschlägige Prüfung nach § 31 Abs. 3 Satz 3 und § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB ist keine vollwertige Umweltprüfung wie im Bauleitplanverfahren, sondern eine verdichtete fachliche Einschätzung, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auftreten können. Sie erfolgt durch die zuständige

Genehmigungsbehörde im Rahmen des Bauantrags bzw. der isolierten Befreiungs-/Abweichungsentscheidung. In der überschlägigen Prüfung soll die zuständige Behörde Aspekte wie z. B. Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen sowie ihr Umfang und ihre räumliche Ausdehnung abschätzen. Als unverbindliche Orientierung kann hierbei Anlage 3 zum UVPG dienen. Grundlage hierfür sind die üblichen Bauvorlagen (z. B. Bauzeichnungen, Baubeschreibung), die das Bauvorhaben umschreiben und somit Aufschluss über dessen mögliche Auswirkungen geben, sowie ggf. weitere Unterlagen, die die Behörde nach Art. 26 BayVwVfG als erforderlich ansieht, um darüber entscheiden zu können, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auftreten können. In der Praxis kommen insbesondere in Betracht:

- ein aussagekräftiger Lageplan mit Darstellung des Vorhabens und der angrenzenden Nutzung,
- Angaben zur Flächeninanspruchnahme/Versiegelung und zu geplanten Ausgleichs- oder Begrünungsmaßnahmen,
- Hinweise auf die Nähe zu Schutzgebieten, Biotopen, Gewässern oder Überschwemmungsgebieten,
- ggf. vorhandene Fachgutachten (z. B. Lärm, Artenschutz, Boden/Altlasten), falls solche aus anderen Verfahren bereits vorliegen.

Die Behörde bleibt nach Art. 24 BayVwVfG verpflichtet, den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln und kann zur überschlägigen Bewertung auch Stellungnahmen der Fachbehörden einholen (Naturschutz, Wasserwirtschaft etc.). Die Pflicht des Bauherrn beschränkt sich darauf, die ihm zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen beizubringen.

4. Umfang der Einbeziehung des Antragstellers

Darf die Bauaufsichtsbehörde für die nach § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderliche „überschlägige Prüfung“ zusätzliche Fachgutachten (z. B. zu Lärm, Altlasten, Artenschutz) verlangen oder ist sie auf die vorhandenen Unterlagen beschränkt? Wie sind die Kosten für solche Gutachten und den verwaltungsinternen Mehraufwand zu behandeln – insbesondere im Hinblick auf Art. 1 Kostengesetz, Art. 26 BayVwVfG und § 16 UVPG?

Antwort:

Ja, im Einzelfall können für die überschlägige Prüfung zusätzliche Fachgutachten verlangt werden, wenn ohne sie eine sachgerechte Einschätzung der Umweltauswirkungen nicht möglich ist (z. B. Artenschutz, Boden/Altlasten, Lärm). Die Genehmigungsbehörde bleibt aber nach Art. 24 BayVwVfG verpflichtet, den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln und darf ihre Prüfverantwortung nicht vollständig auf privat beauftragte Gutachter „auslagern“, auch wenn sie sich dieser aus Kapazitätsgründen bedient.

Gutachtenpflichten müssen fachgesetzlich abgestützt sein (z. B. UVPG, Naturschutzrecht). Eine generelle externe Umweltgutachtenpflicht für jeden Bauturbo-Fall war vom Gesetzgeber gerade nicht intendiert.

Die Kosten sind Teil des Zulassungsverfahrens und werden wie sonstige Verfahrenskosten grundsätzlich dem Vorhabensträger auferlegt (Art. 1 Abs. 1 KG). Etwaige Gutachten/Untersuchungen sind von ihm beizubringen bzw. zu finanzieren; dies gilt auch bei anschließender Ablehnung.

5. Fragen zur Strategische Umweltprüfung (SUP)

Wann ist der richtige Zeitpunkt der Gemeindebeteiligung, wenn eine SUP nach § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB erforderlich sein könnte? Wer übernimmt die Kosten für die überschlägige Prüfung und für die ggf. erforderliche SUP?

Antwort:

§ 246e BauGB ändert nichts daran, dass Umweltbelange vollständig zu berücksichtigen sind.

Die Beteiligung der Gemeinde nach § 36a/§ 246e BauGB sollte grundsätzlich dann erfolgen, wenn die für die überschlägige Prüfung erforderlichen Unterlagen so weit vorliegen, dass sowohl die Genehmigungsbehörde als auch die Gemeinde eine sachgerechte städtebauliche Entscheidung treffen können. Dazu gehören insbesondere die für die überschlägige Prüfung relevanten Angaben (s.o.).

Ergibt die überschlägige Prüfung, dass zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können und die Schwellenwerte des UVPG erreicht sind, ist eine SUP durchzuführen. Zuständig für die SUP ist die jeweilige Zulassungsbehörde, die auch das Hauptverfahren führt; die Umweltfachbehörden werden in diesem Rahmen beteiligt. Es gelten die Maßgaben der §§ 39 ff. UVPG. Der Leitfaden hierzu befindet sich auf der Homepage des Bundesumweltministeriums: <https://www.bundesumweltministerium.de/download/leitfaeden-zu-uvp-und-sup>).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kosten der überschlägigen Prüfung bzw. einer ggf. erforderlichen SUP Teil des jeweiligen Zulassungsverfahrens sind. Sie werden – wie die übrigen Verfahrenskosten – grundsätzlich dem Vorhabenträger auferlegt und richten sich nach den einschlägigen fachrechtlichen Gebührenregelungen (Art. 1 Abs. 1 S. 1 KG). Etwaige Gutachten oder ergänzende Untersuchungen hat der Vorhabenträger beizubringen bzw. zu finanzieren. Auch bei ablehnender Entscheidung der Gemeinde oder der Bauaufsicht besteht die Kostenpflicht.

Da die Genehmigungsbehörde die überschlägige Prüfung und die ggf. erforderliche SUP von Amts wegen durchzuführen hat und kein Ermessen über diesen Verfahrensschritt besteht, wird für Fälle des § 246e BauGB angeregt, den Antragsteller frühzeitig auf die möglichen Kosten durch etwaige Umweltprüfungen hinzuweisen.

6. Zeitpunkt der Beteiligung der Gemeinde bei SUP

Ist die Gemeinde erst nach Abschluss einer ggf. erforderlichen Strategischen Umweltprüfung (SUP) um ihre Zustimmung nach § 36a BauGB zu ersuchen oder kann/muss die Zustimmung bereits vor Abschluss der SUP angefragt werden?

Antwort:

Die Beteiligung der Gemeinde nach § 36a i. V. m. § 246e BauGB sollte grundsätzlich zu einem (frühen) Zeitpunkt erfolgen, zu dem die für die überschlägige Prüfung erforderlichen Unterlagen vorliegen, damit sowohl Genehmigungsbehörde als auch Gemeinde eine informierte städtebauliche Entscheidung treffen können. Ergibt die überschlägige Prüfung, dass zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine SUP durchzuführen; die Gemeinde wird dann im Rahmen dieses Verfahrens nochmals beteiligt. Eine Beteiligung der Gemeinde erst nach Abschluss der SUP ist nicht erforderlich und würde den Verfahrensablauf unnötig verlängern und bei Verweigerung der Zustimmung vergeblichen Kostenaufwand beim Bauherrn verursachen.

VI. Zustimmung der Gemeinde, Verträge und Nebenbestimmungen

1. Was ist unter der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu verstehen?

Antwort:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB unterscheidet sich vom gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB. Im Gegensatz zum Einvernehmen sind die Gründe für eine Ablehnung bei der Zustimmung nicht nur auf eine rechtliche Prüfung der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB beschränkt. Die Gemeinde hat das Recht, die Zustimmung auch aus planerischen und städtebaulichen Gründen zu verweigern, wie in § 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB festgelegt. Eine abgelehnte Zustimmung kann nicht ersetzt werden, da eine entsprechende vergleichbare Befugnisnorm gemäß § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB für die gemeindliche Zustimmung fehlt.

Ohne die Zustimmung der Gemeinde kann die untere Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung nach § 246e BauGB nicht genehmigen. Nach § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB gilt die Zustimmung als erteilt, wenn die Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde nicht widerspricht (Zustimmungsfiktion).

Die Gemeinde kann gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB ihre Zustimmung an Bedingungen knüpfen, die den Vorhabenträger zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichten, wie etwa den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder die Einhaltung der Förderbedingungen für sozialen Wohnraum. Die letztverantwortliche Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit liegt nach dem neuen § 36 a Abs. 1 S. 2 BauGB bei der Gemeinde im Rahmen der Zustimmungsentscheidung.

Den Gemeinden wird empfohlen, die Möglichkeit der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Absatz 2 Satz 1 BauGB zu nutzen, da dies zur Konfliktlösung beitragen und die Akzeptanz erhöhen kann. Wenn die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gibt, verlängert sich die Entscheidungsfrist gemäß § 36a Absatz 2 Satz 2 BauGB um die Dauer der Stellungnahme, höchstens aber um einen Monat. Eine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange durch die Gemeinde sieht das Gesetz im Übrigen nicht vor. Die Gemeinde muss sich selbst mit den Bürgerstellungnahmen auseinandersetzen und darf diese nicht einfach an das Landratsamt weiterleiten. Dies ist dem Wortlaut des § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB zu entnehmen, der von einer „Entscheidungsfrist“ der Gemeinde spricht.

2. Wie ist das Verhältnis zwischen § 36a und § 36 BauGB?

a) Grundsatz

Antwort:

§ 36 BauGB erfasst nach seiner Neufassung nur noch § 31 Abs. 1 und 2, §§ 33, 34 Abs. 1, 2, 3a sowie § 35 BauGB. Nicht erfasst sind die neuen § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB.

Das heißt, in reinen Bauturbo-Fällen, die nur §§ 246e, ggf. 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b betreffen, ist kein Einvernehmen nach § 36, sondern nur eine Zustimmung nach § 36a BauGB erforderlich.

In Mischfällen, vor allem wenn § 31 Abs. 1 und/oder 2 BauGB und zusätzlich eine Abweichung nach § 31 Abs. 3 oder § 246e BauGB im Raum steht, ist

sowohl das Einvernehmen (§ 36 BauGB) als auch die Zustimmung (§ 36a BauGB) einzuholen. Hintergrund der Unterscheidung zwischen Einvernehmen und Zustimmung sind zum einen die unterschiedlichen, mit Fiktionen versehenen Fristläufe und zum anderen die Möglichkeit der Ersetzung, die nur beim Einvernehmen besteht.

Beispiel: In einem Bebauungsplan, in dem bestimmte Ausnahmen zugelassen sind, müssten zunächst diese über § 31 Abs. 1 BauGB beantragt werden; sollten weitere Abweichungen erforderlich sein, muss dann mit § 31 Abs. 3 bzw. § 246e BauGB operiert werden.

b) Verhältnis zu Art. 65 Abs. 1 S. 4 BayBO

Zählt die Beteiligung der Gemeinde nach Art. 65 Abs. 1 Satz 4 BayBO zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB automatisch als fristauslösendes Ersuchen um Zustimmung nach § 36a BauGB oder sind Einvernehmen und Zustimmung grundsätzlich getrennt zu behandeln?

Antwort:

Nein. Die Beteiligung der Gemeinde nach Art. 65 Abs. 1 S. 4 BayBO für das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist nicht automatisch ein Zustimmungsersuchen nach § 36a BauGB. Beides kann zwar in einem Schreiben kombiniert werden, muss aber inhaltlich klar getrennt und entsprechend kenntlich gemacht werden (z. B. getrennte Rubriken im Beteiligungsschreiben).

In der Konstellation, in der zunächst nur das Einvernehmen eingeholt wird und sich erst später im Prüfprozess ein Bauturbo-Fall ergibt, beginnt die Frist des § 36a BauGB erst mit dem erneuten, ausdrücklich auf § 36a gestützten Ersuchen.

3. Welche Rolle spielt die Geschäftsordnung der Gemeinde (GO) für die Zustimmung?

Antwort:

Die Geschäftsordnung einer Gemeinde i.S.v. Art. 45 BayGO enthält regelmäßig Vorgaben für die Abgrenzung der Zuständigkeiten von Gemeinderat, Ausschüssen und erstem Bürgermeister. Grundlage hierfür bildet die gesetzliche Unterscheidung zwischen Angelegenheiten des Gemeinde-/Stadtrats bzw. ggf. eines beschließenden Ausschusses und laufenden Angelegenheiten im Sinne von Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayGO, da mittels Vorgaben in der Geschäftsordnung die

gesetzlichen Regelungen der BayGO nur präzisiert, nicht aber abgeändert werden können.

Die Geschäftsordnung kann damit insbesondere klarstellende bzw. präzisierende Vorgaben dazu enthalten, welches gemeindliche Organ für die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung im Sinne von § 36a BauGB zuständig ist. Im Rahmen der Geschäftsordnung kann insbesondere festgehalten werden, in welchen Fällen die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung (ggf. in Zusammenhang mit einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats) eine laufende Angelegenheit darstellt. Im Regelfall ist ein Plenumsbeschluss erforderlich (wegen Ausübung der Planungshoheit). Delegationen/Eilkompetenzen sind eng zu definieren und sauber zu protokollieren. Inwieweit der Gemeinderat hier Leitlinien in einem Grundsatzbeschluss festlegen und die Zustimmungsentscheidung im Einzelnen auf die Gemeindeverwaltung übertragen darf, ist eine innerkommunale Angelegenheit.

4. Muss/soll/darf die untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde überprüfen?

Antwort:

Nein. Die Frage liegt allein in der kommunalen Planungshoheit. Eine Überprüfung der Zustimmung kann nur durch das Verwaltungsgericht erfolgen, § 36a Abs. 3 BauGB. Dies wird nur bei Problemen mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG in Frage kommen.

5. Welches Gemeindeorgan ist für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zuständig?

Antwort:

Die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung obliegt im Regelfall dem Gemeinderat/Stadtrat bzw. ggf. einem beschließenden Ausschuss (Planungshoheit), soweit die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung nicht eine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayGO ist. Ob es sich im konkreten Fall um eine laufende Angelegenheit handelt, ist jeweils für eine bestimmte Gemeinde anhand der in der Rechtsprechung für die Abgrenzung der Organzuständigkeit entwickelten Kriterien unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Bedeutung kommt dabei insbesondere der Größe der jeweiligen Gemeinde zu.

6. Wie wird die städtebauliche Vorstellung der Gemeinde im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung gesichert (Sozialquote, Gestaltung etc.)?

Antwort:

Im Rahmen ihrer Zustimmung hat die Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzliche Anforderungen in Form von Bedingungen an ein Vorhaben zu stellen. Sie kann hierzu mit dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge abschließen, um sicherzustellen, dass Wohnungsbauprojekte mit den öffentlichen Interessen in Einklang stehen. Durch solche Bedingungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, bestimmte städtebauliche Anforderungen zu erfüllen. Dies ist besonders relevant für Projekte, bei denen mehrere Wohnungen entstehen. Beispielsweise könnte eine Verpflichtung zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen für sozialen Wohnraum für alle oder einen Teil der Wohnungen festgelegt werden. Der Gesetzgeber nennt in der Begründung eine übliche Quote von 30 % für förderfähigen Wohnraum (BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 24).

Darüber hinaus könnte vereinbart werden, dass ein Teil des Projekts Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, wie Senioren oder Studierenden, bereitstellt. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich an den Kosten für die Schaffung sozialer und kultureller Infrastruktur beteiligt. Auch Aspekte wie Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen können berücksichtigt werden.

Die Einhaltung dieser Bedingungen kann durch die Festlegung von Vertragsstrafen oder dinglichen Sicherheiten gewährleistet werden. Die Verantwortung für das Vertragscontrolling liegt bei der Gemeinde, die den Vertrag abschließt. Wegen des Wortlauts in § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB, wonach sich der „Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Vorstellungen einzuhalten“, geht der Gesetzgeber vom Leitbild der Gleichordnung aus. Ungeeignet sind daher Instrumente der Unterordnung wie etwa Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung. Dies deckt sich mit dem Wortlaut des Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG, weil die dort genannten „gesetzlichen“ Voraussetzungen der Baugenehmigung keine solchen sein können, die eine Gemeinde auf Ebene der Gleichordnung mit dem Bauherrn vertraglich verabredet.

7. Städtebauliche Verträge als Bedingung / Hemmung der Fristen

a) Arbeit mit aufschiebender Bedingung?

Kann die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a BauGB vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (z. B. zur Erschließung oder Sozialquote) abhängig machen und diese als aufschiebende Bedingung formulieren? Hemmt eine solche Bedingung die Zustimmungsfiktion nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB oder die Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO?

Antwort:

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags erteilen, sofern der Vertragsinhalt innerhalb des zulässigen Rahmens des § 11 BauGB liegt (z. B. Kosten- und Folgelasten, städtebauliche Qualität, Bauverpflichtung). Die dreimonatige Genehmigungsfiktionsfrist aus Art 68 Abs. 2 BayBO, 42a Abs. 2 Satz 1 BayVwVfG wird dadurch nicht gehemmt. Die Zustimmung ist rechtzeitig erteilt, wird aber erst mit Eintritt der Bedingung (Vertragsabschluss) voll wirksam. Die Baugenehmigung kann deshalb erst erteilt werden, wenn die Gemeinde den Vertragsabschluss bestätigt hat. Soweit dies voraussichtlich nicht innerhalb der Genehmigungsfiktionsfrist erfolgen wird, kann die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 42a Abs. 2 die Fiktionsfrist aus wichtigem Grund verlängern oder dem Bauherrn den Verzicht auf die Genehmigungsfiktion nahelegen.

b) „Abkaufen“ entgegenstehender öffentlicher Belange?

Ist es zulässig, in einem städtebaulichen Vertrag öffentliche Belange, die einem Vorhaben entgegenstehen könnten, „abzukaufen“, sodass sie mit Vertragsabschluss als abschließend städtebaulich bewältigt gelten und im bauaufsichtlichen Verfahren nicht mehr eigenständig geprüft werden?

Antwort:

Unzulässig ist ein Vertrag, mit dem unüberwindliche öffentliche Belange lediglich „abgekauft“ werden sollen, ohne dass tatsächlich ein Ausgleich oder eine Konfliktbewältigung stattfindet. Die Genehmigungsbehörde bleibt an das materielle Bau- und Umweltrecht gebunden; ein städtebaulicher Vertrag kann dieses nicht „neutralisieren“.

c) Richtiger Zeitpunkt für Vertragsabschluss?

Ist es sinnvoll und zulässig, städtebauliche Verträge zu Bauturbo-Vorhaben bereits vor Einreichung des Bauantrags abzuschließen und deren Wirksamkeit an den Erlass eines positiven Genehmigungsbescheids zu knüpfen?

Antwort:

s.o.

8. Auflagen vs. städtebauliche Verträge

In welchen Konstellationen ist eine bauaufsichtliche Nebenbestimmung (z. B. Auflagen zum passiven Schallschutz oder zur Nutzung) das geeignete Instrument, und wo bedarf es eines städtebaulichen Vertrags (z. B. langfristige Belegungs- oder Mietpreisbindungen)?

Antwort:

Inhaltliche Anforderungen, die die Gemeinde im Rahmen ihrer Zustimmungsentcheidung stellt, können nur unter den Voraussetzungen von Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwVfG Eingang in Nebenbestimmungen finden. Auf die Antwort zu Frage 6a wird verwiesen.

9. Was, wenn die Gemeinde nicht zustimmt?

Antwort:

Dann greifen die Bauturbo-Erleichterungen nach §§ 246e/31 Abs. 3/34 Abs. 3b BauGB nicht. § 246e BauGB ist als Kann-Vorschrift zu verstehen, was bedeutet, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, den Bauturbo anzuwenden, jedoch nicht dazu verpflichtet ist. Ebenso wie bei § 1 Abs. 3 BauGB wegen der gemeindlichen Planungshoheit kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht, besteht kein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde im Rahmen eines Bauturbo-Verfahrens. Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung ist in jedem Fall bindend für die Baugenehmigungsbehörde. Frühes Erwartungsmanagement verhindert teure Fehlläufe. Bauherren sind in jedem Fall gut beraten, vor Antragsstellung mit der Gemeinde in Kontakt zu treten. Gleichwohl ist die Entscheidung an die allgemeinen rechtsstaatlichen Bindungen (insbesondere das Willkürverbot nach Art. 3 GG) gebunden. Eine konsistente, dokumentierte Entscheidungspraxis ist deshalb wichtig.

10. Form und Dokumentation der Zustimmung / Verweigerung

Welche Formanforderungen gelten für die Zustimmung bzw. deren Verweigerung nach § 36a BauGB (z. B. Geschäftsordnung, Beschluss des

Gemeinderats/Stadtrats, Delegation an den Oberbürgermeister)? Welche Folgen hat es, wenn eine verweigerte Zustimmung nicht hinreichend dokumentiert wird?

Antwort:

Es gibt keine Formanforderungen, eine Dokumentation ist jedoch sehr sinnvoll, um in den Gerichtsakten Nachweise zu haben, sollte es zu einem verwaltungsgerichtlichen Prozess kommen. Im Übrigen wird auf die oben stehenden Antworten verwiesen.

11. Kann die Zustimmung an eine Bauverpflichtung gekoppelt werden?

a) Grundsatz

Antwort:

Ja, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Bauherrn.

b) Welche Ausgestaltungsmöglichkeiten gibt es?

Kann die Zustimmung nach § 36a BauGB oder die Baugenehmigung selbst an eine Bauverpflichtung gekoppelt werden, indem etwa die Geltungsdauer der Baugenehmigung an eine bestimmte Baufrist geknüpft oder ein Widerrufsvorbehalt für den Fall der Nichtverwirklichung aufgenommen wird? Wie verhält sich dies zur Möglichkeit einer Bauverpflichtung im städtebaulichen Vertrag?

Antwort:

Bauverpflichtungen können zweckmäßig über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgesichert werden (inkl. Vertragsstrafe und Sicherung z. B. durch Bürgschaft).

Eine Zustimmung nach § 36a kann unter der Bedingung erteilt werden, dass bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gebaut wird.

Eine Befristung der Baugenehmigung ist nur möglich, wenn der Bauherr dies beantragt hat. Das wird regelmäßig nicht der Fall sein. Ebenso scheidet eine auflösende Bedingung zur Durchsetzung einer vertraglich übernommenen Baupflicht aus. Das Instrument zur Regelung einer Verpflichtung, innerhalb eines bestimmten Zeitraums bauen zu müssen, ist der städtebauliche Vertrag. Die Durchsetzung vertraglich eingegangener Verpflichtungen erfolgt nach den dafür geltenden Regeln. Vertragsinhalte müssen städtebaulich begründet und verhältnismäßig sein. Sie müssen sich im Rahmen von § 11 BauGB bewegen.

12. Sicherung der Wohnnutzung / Ferienwohnungen

Kann durch Nebenbestimmungen (insbesondere befristete oder mit Zwangsgeld bewehrte Auflagen) sichergestellt werden, dass ein Gebäude dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt wird und nicht kurzfristig in Ferienwohnungen umgenutzt wird? Ist eine Befristung solcher Auflagen erforderlich und in welcher Größenordnung wäre sie zulässig?

Antwort:

Dies ist eine Frage des Vollzugs. Eine solche Nebenbestimmung enthielte eine vorweggenommen Nutzungsuntersagung, die nach der Rechtsprechung besonderen Anforderungen unterliegt. Wird eine baugenehmigungspflichtige Nutzung festgestellt, entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde in pflichtgemäßem Ermessen über ein mögliches bauaufsichtliches Einschreiten. Der Bauturbo dient nur Wohnbauvorhaben. Die Überwachung erfolgt durch Baukontrollen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

13. Koppelung mit Erschließungsverträgen / Begrenzung der Wohneinheiten

Ist es möglich, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur Anwendung des Bauturbos eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festzulegen und diesen Vertrag mit einem Erschließungsvertrag zu verbinden, wenn die Erschließung noch nicht voll gesichert ist?

Antwort:

Die Festlegung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten in einem städtebaulichen Vertrag ist grundsätzlich zulässig, wenn sie städtebaulich begründet ist (Erschließungskapazität, Quartiersstruktur, soziale Infrastruktur etc.). Sie ersetzt insofern einen entsprechenden Bebauungsplan-Festsetzungsinhalt und ist funktionales Äquivalent der Bauleitplanung.

Die Verbindung mit einem Erschließungsvertrag ist möglich, solange ein sachlicher Zusammenhang besteht (z. B. Ausbau Straße/Kanal zur Aufnahme der vereinbarten Dichte) und keine unzulässige Koppelung (Erpressungslage) entsteht.

VII. Erschließung, Infrastruktur und Lärm

1. Muss die Erschließung bei Bauturbo-Vorhaben bereits gesichert sein?

Antwort:

Im Grundsatz: Es ist eine im Wesentlichen gesicherte Erschließung zum Entscheidungszeitpunkt erforderlich (Zufahrt, Wasser/Abwasser, Energie, Löschwasser), analog § 30 BauGB. Hierfür spricht die Gesetzesbegründung (Drs

21/781 (neu), S. 28), die klarstellt, dass Bauturbo-Vorhaben im Außenbereich von den bestehenden Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung profitieren müssen. Zudem ersetzen sie strukturell Bauleitplanung, die stets eine Erschließung erfordern. Auch die einzuhaltenden öffentlichen Belange der Versorgung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB sprechen hierfür. Es ist also eine teleologische Reduktion des Wortlauts von § 246e Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

2. Wann liegt eine „im Wesentlichen gesicherte Erschließung“ vor?

Unter welchen Voraussetzungen kann im Rahmen des Bauturbos von einer „im Wesentlichen gesicherten Erschließung“ ausgegangen werden, wenn die Abwasserbeseitigung (zunächst) über eine abflusslose Grube erfolgt? Reicht dies als dauerhafte Lösung oder nur als befristete Übergangslösung bei absehbarem Anschluss an eine zentrale Entsorgung?

Antwort:

Weder im unbeplanten Innenbereich noch im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans lässt der Bauturbo das in §§ 34 Abs. 1 30 Abs. 1 BauGB enthaltenen Erfordernis gesicherter Erschließung unberührt. Im ortsnahen Außenbereich werden über den Bauturbo sonstige Wohnbauvorhaben im Sinn von § 35 Abs. 2 BauGB verwirklicht. Auch hier gilt das Erfordernis gesicherter Erschließung.

3. Umfang lärmbezogener Anforderungen

In welchem Umfang können lärmbezogene Anforderungen (z. B. passiver Schallschutz bei Abweichungen von der TA Lärm) über Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung umgesetzt werden, und wann bedarf es flankierender Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. städtebaulicher Verträge?

Antwort:

Im Bebauungsplan können nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB abweichende Lärmschutzkonzepte (inkl. passiver Maßnahmen) festgesetzt werden. Im Bauturbo-Kontext steht dieses Instrument aber nicht zur Verfügung; stattdessen können Nebenbestimmungen oder städtebauliche Verträge mit Bestimmungen zum aktiven Schallschutz (z. B. Grundrissgestaltung) und, außer bei Anlagenlärm, zum passiven Schallschutz (z. B. Schallschutz- oder kontrolliert zu öffnende Fenster) eingesetzt werden, um Lärmkonflikte zu entschärfen. Bei Anlagenlärm bleibt die TA Lärm maßgebliche Orientierung. Die Summe aus aktiven und nachrangig passiven Maßnahmen und städtebaulicher Einordnung muss sicherstellen, dass ein gesundes Wohnen möglich ist.

VIII. Baukultur, Stadtbild & strategische Planung

1. Prägt ein genehmigtes und errichtetes Vorhaben nach § 246e BauGB die spätere Einfügung nach § 34 BauGB?

Antwort:

Ja, es kann prägen (Art, Maß, Bauweise, überbaute Fläche), aber es besteht kein Automatismus: Ein einzelner Fremdkörper ist noch nicht maßstabsbildend. Ab mehreren neu errichteten Vorhaben, die den bislang bestehenden baulichen Rahmen des Gebietes übersteigen, kann sich aber ein neuer Bezugsmaßstab ergeben. Den Gemeinden wird daher dringend geraten, sich vorher durch einen Grundsatzbeschluss oder eine geeignete informelle Planung ein Leitbild für die entsprechenden Gebiete zu geben. Dies sorgt auch für Transparenz und Klarheit, wo und wann der Bauturbo zur Anwendung kommen soll.

2. Ab wann ist bei vielen Zustimmungen der Bebauungsplan funktionslos (§ 31 Abs. 3 BauGB)?

Antwort:

Wenn die erteilten Ausnahmen das Regel-Leitbild kippen und das Plankonzept nicht mehr trägt. Ein Bebauungsplan wird jedoch erst dann als funktionslos angesehen, wenn die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet einen Zustand erreicht haben, der die Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt. Diese Tatsache muss so offensichtlich sein, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient. Die Funktionslosigkeit kann eintreten, wenn die Verhältnisse, auf die sich die Festsetzung bezieht, derart abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind, dass der Plan seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Empfehlung: Monitoring der Abweichungen; bei Erosion ist der Gemeinde zu empfehlen, eine Planänderung/Aufhebung einzuleiten.

3. Grundsatzbeschlüsse

Kann eine Gemeinde die Ablehnung der Zustimmung nach § 36a BauGB für bestimmte Fallgruppen durch einen allgemeinen Grundsatzbeschluss regeln oder ist für jedes Vorhaben eine einzelfallbezogene Zustimmungsentscheidung erforderlich?

Antwort:

Sinnvoll kann sein, dass die Gemeinde mittels informeller Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Anwendungsfälle des Bauturbos im Sinne eines planerischen Gesamtkonzepts mit Selbstbindungswirkung vorbestimmt. Dies kann die

Einzelfallentscheidung deutlich vereinfachen. Denkbar ist beispielsweise eine Rahmenplanung, die Bezug auf bestehende Ausweisungen im Flächennutzungsplan nimmt.

4. Wie ist mit drohenden städtebaulichen Fehlentwicklungen umzugehen?

Muss die Genehmigungsbehörde eine Baugenehmigung erteilen, wenn die Gemeinde dem Vorhaben zugestimmt hat, obwohl aus Sicht der Bauaufsicht eine eindeutige städtebauliche Fehlentwicklung (z. B. 10-stöckiges Gebäude in einem Umfeld mit zwei bis drei Vollgeschossen) vorliegt? Wie ist in solchen Fällen das Zusammenspiel zwischen kommunaler Planungshoheit und bauaufsichtlicher Verantwortung zu verstehen?

Antwort:

Ein 10-stöckiges Gebäude in einer Umgebung mit 2–3 Vollgeschossen kann unter gewissen Voraussetzungen die Schwelle eines Verstoßes gegen sonstiges Fachrecht (Denkmalschutz, Verunstaltungsverbot) überschreiten und einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in Form von ungelöstem Parksuchverkehr im Rahmen des Rücksichtnahmegebots auslösen.

In Grenzfällen ist jedoch der Gemeinde ein weiterer planerischer Einschätzungsspielraum zuzugestehen. Sie allein beurteilt im Rahmen ihrer Zustimmung, ob sie städtebauliche Belange verletzt sieht.

IX. Sonstiges

1. Wie geht man mit Lärm/Immissionen, Altlasten oder Wasserschutz um?

Antwort:

Die Frage betrifft ebenfalls öffentliche Belange sowie das sonstige Fachrecht, von dem der Bauturbo keine Abweichungsmöglichkeit bietet. Es sollte früh geprüft werden, ob etwa Schallschutz oder weitere Maßnahmen zur Einhaltung des Fachrechts nötig ist. Bei Altlasten zu empfehlen: Ein Erkundungs-/Handlungskonzept; Baubeginn an Vorlage/Nachweis koppeln. In Wasserschutzgebieten: einschlägiges Fachrecht beachten; Auflagen/Abstimmung mit Fachbehörden.

2. Wie verhalten sich Ziele der Raumordnung und ein entgegenstehender Flächennutzungsplan?

Antwort:

§ 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Er erlaubt Abweichungen nur von Vorschriften des BauGB und den „aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen“ Normen (BauNVO, bauplanerische Satzungen etc.) –

nicht aber von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus ROG/BayLplG/LEP/Regionalplänen. Zu den Zielen der Raumordnung, die von Vorhaben betroffen sein könnten, gehören beispielsweise Regionale Grünzüge, Vorranggebiete, Innen-vor Außenentwicklung. Diese gelten weiterhin – allerdings binden sie die Baugenehmigungsbehörde nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist. Raumbedeutsam sind Planungen/Maßnahmen, die in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen oder durch die die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets in relevantem Maße beeinflusst wird. Insbesondere bei Wohnbauvorhaben im Innenbereich wird das regelmäßig zu verneinen sein. Die Bindungswirkung folgt aus Art. 3 BayLplG i.V.m. § 246e BauGB, der die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ausdrücklich fordert. § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung) ist nicht einschlägig, da er nur Bauleitpläne betrifft und nicht die hier gegenständlichen Einzelfallzulassungen nach § 246e. Kollidiert ein (raumbedeutsames) § 246e-Vorhaben mit einem Ziel der Raumordnung, ist es ohne Zielabweichung unzulässig; Abhilfe kann nur über ein Zielabweichungsverfahren geschaffen werden (Art. 4 BayLplG, Zuständigkeiten: höhere Landesplanungsbehörde oder oberste Landesplanungsbehörde).