Bauturbo– FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug

Stand: 24.07.2026

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 für den Vollzug in Bayern 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. Durch die Fachkommission Städtebau wurde am 18.03.2026 der Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Die vorliegenden FAQs wurden mit diesem harmonisiert. Gelb markierte Stellen wurden neu eingefügt.

Inhalt

I. Einführung 5

1. Ersetzt der Bauturbo alle Prüfungen – „geht jetzt alles“? 5
2. Welche Erleichterungen und Beschleunigungen bringen der Bauturbo und seine Begleitregelungen konkret? 6

II. Neue Zulassungstatbestände (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b BauGB) 7

1. Wie verhält sich § 246e BauGB zu §§ 31/33/34 BauGB? 7
2. Für welche Befreiungen gilt § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB? 8
3. Was sind die Voraussetzungen von § 31 Abs. 3 BauGB? 8
4. Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens bei Bestandsgebäuden zugunsten des Wohnungsbaus (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) 10
5. Ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder eine Abweichung nach § 34 Abs. 3 BauGB kostenpflichtig? 11
6. Gestalterische Festsetzungen / Art. 81 BayBO 11
7. Nachbarschutz 12
8. Nebenanlagen (z. B. Garagen) 12
9. Tenorierung/ Bescheidtechnik 13

III. § 246e BauGB („Bauturbo-Kernnorm“) 14

1. Welche Vorhaben kommen in Betracht? Gibt es Mindestgrößen? 14
2. Akzessorische Nutzungen nach § 246e Abs. 5 BauGB 14

a) Hauptanwendung 14
b) Kombinierte Vorhaben nach § 246 Abs. 1 und Abs. 5 14
3. Erfasst der Bauturbo auch gemischt genutzte Gebäude? 15
4. Wie ist der Rechtsbegriff der Vereinbarkeit mit „öffentlichen Belangen“ in § 246e Abs. 1 BauGB zu verstehen? 17
5. Auslegung § 246 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 17
6. Was gilt als „siedlungsnaher Außenbereich“ im Sinne des Bauturbos? 19
a) Grundsatz 19
b) Konkretisierung 19
7. Gilt der Bauturbo auch in Splittersiedlungen im Außenbereich, beispielsweise für Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB? 20
a) Grundsätzliche Einschätzung 20
b) Wann liegt eine Splittersiedlung vor, die eine Anwendung von § 246e BauGB ausschließt? 20
c) Wie ist mit Vorhaben in der Nähe von veralteten Außenbereichssatzungen umzugehen, die faktisch zu Innenbereichen geworden sind? 21
8. Anwendungsbereich und andere Satzungen 22
9. Was gilt in Überschwemmungsgebieten? 22
10. Ermöglicht § 246e BauGB auch Wohnen im Gewerbegebiet? 22
11. Doppelhausrechtsprechung / Nachverdichtung 23
12. Europarecht / § 13b-Risikoprofil 24
IV. Verfahren, Fristen und Fiktionen 25
1. Prüft die Behörde den „Bauturbo“ von sich aus? 25
2. Umfang der Prüfung von Amts wegen? 25
3. Zuständigkeiten bei verfahrensfreien Vorhaben 26
4. Was ändert sich nun mit dem neuen Art. 82c BayBO ab dem 1. Januar 2026? 27
5. Welche Auswirkungen hat § 36a BauGB auf die dreimonatige Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO? 27
6. Wann beginnt die Frist nach § 36a BauGB? 28
a) Grundsatz 28
b) Beginn Zustimmungsfrist bei Zuständigkeit der Gemeinde 28
c) Spätes Feststellen des Bauturbos 29
d) Verhältnis Zustimmungsfiktion – Genehmigungsfiktion / Verlängerung 30
e) Was passiert mit der Frist nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB, wenn der Bauherr die Unterlagen tektiert, um das Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen? 30

7. Rechtsfolgen der Zustimmungsfiktion / Dokumentationspflicht 30
8. Ist es möglich, § 246e BauGB im Vorbescheidsverfahren nach Art 71 BayBO abzufragen? Was gilt dann mit den Genehmigungsfristen? 31
V. Umweltprüfung und Gutachten 31
1. Wie wird den Umweltbelangen im Bauturbo Rechnung getragen? 31
2. Zuständigkeit für Umweltfragen 32
3. Was bedeutet die „überschlägige Prüfung“? 32
4. Umfang der Einbeziehung des Antragstellers 35
5. Fragen zur Strategische Umweltprüfung (SUP) 35
6. Zeitpunkt der Beteiligung der Gemeinde bei SUP 36
VI. Zustimmung der Gemeinde, Verträge und Nebenbestimmungen 36
1. Was ist unter der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu verstehen? 37
2. Wie ist das Verhältnis zwischen § 36a und § 36 BauGB? 38
a) Grundsatz 38
b) Verhältnis zu Art. 65 Abs. 1 S. 4 BayBO 38
3. Welche Rolle spielt die Geschäftsordnung der Gemeinde (GO) für die Zustimmung? 39
4. Muss/soll/darf die untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde überprüfen? 39
5. Welches Gemeindeorgan ist für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zuständig? 39
6. Wie wird die städtebauliche Vorstellung der Gemeinde im Rahmen der Entscheidung über die Zustimmung gesichert (Sozialquote, Gestaltung etc.)? 40
7. Städtebauliche Verträge als Bedingung / Hemmung der Fristen 42
a) Arbeit mit aufschiebender Bedingung? 42
b) „Abkaufen“ entgegenstehender öffentlicher Belange? 42
c) Richtiger Zeitpunkt für Vertragsabschluss? 43
8. Auflagen vs. städtebauliche Verträge 43
10. Was, wenn die Gemeinde nicht zustimmt? 43
11. Form und Dokumentation der Zustimmung / Verweigerung 45
12. Kann die Zustimmung an eine Bauverpflichtung gekoppelt werden? 45
a) Grundsatz 45
b) Welche Ausgestaltungsmöglichkeiten gibt es? 45
13. Sicherung der Wohnnutzung / Ferienwohnungen 46

14. Koppelung mit Erschließungsverträgen / Begrenzung der Wohneinheiten 46

VII. Erschließung, Infrastruktur und Lärm 47

1. Muss die Erschließung bei Bauturbo-Vorhaben bereits gesichert sein? 47

2. Wann liegt eine „im Wesentlichen gesicherte Erschließung“ vor? 47

3. Umfang lärmbezogener Anforderungen 47

VIII. Baukultur, Stadtbild & strategische Planung 48

1. Prägt ein genehmigtes und errichtetes Vorhaben nach § 246e BauGB die spätere Einfügung nach § 34 BauGB? 48

2. Ab wann ist bei vielen Zustimmungen der Bebauungsplan funktionslos (§ 31 Abs. 3 BauGB)? 48

3. Grundsatzbeschlüsse 49

4. Wie ist mit drohenden städtebaulichen Fehlentwicklungen umzugehen? 49

IX. Sonstiges 50

1. Wie geht man mit Lärm/Immissionen, Altlasten oder Wasserschutz um? 50

2. Wie verhält es sich mit der Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung? 50

3. Kann § 246e BauGB dazu genutzt werden, die baulichen Schutzvorschriften in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG zu umgehen? 51

4. Gilt das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG auch für Vorhaben nach § 246e BauGB? 51

5. Welches wasserrechtliche Regime gilt dann für § 246e-Vorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten? 52

6. Welche praktischen Risiken entstehen, wenn mehrere § 246e-Vorhaben in einem Überschwemmungsgebiet kumulieren? 52

7. Was gilt, wenn ein § 246e-Vorhaben zwar nicht in einem festgesetzten, aber in einem vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiet liegt? 53

8. Können mit dem Bauturbo grundsätzlich auch Schwarzbauten legalisiert werden? 53

9. Welche Bauturbo-Vorschrift erlaubt die Nachlegalisierung von Neubau-Schwarzbauten? 54

10. Welche Vorhaben können über den Bauturbo nicht nachlegalisiert werden? 55

12. Bietet der sogenannte „bayerische Bauturbo“ eine Möglichkeit für eine Nachlegalisierung? 56

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 „Bauturbo“. 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 Bauturbo 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.
- Bauturbo-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 BMWSB 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. Für welche Befreiungen gilt § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB?

Antwort:
§ 31 Abs. 3 Satz 1 gilt für Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus. Der Begriff des Wohnungsbaus ist grundsätzlich weit zu verstehen. In Anlehnung an § 16 Abs. 1 WoFG umfasst er insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden und den Neubau von Wohngebäuden, beispielsweise durch Hinterlandbebauung. Wenn andere als Wohnnutzungen realisiert werden sollen (beispielsweise Kita, Schulen etc.) richtet sich deren Zulässigkeit nach allgemeinen Regeln (§ 30 Abs. 1, § 31 Abs. 1, § 31 Abs. 2).
Außerdem muss sich eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB unmittelbar selbst zugunsten des so verstandenen Wohnungsbaus auswirken; insbesondere bloß mittelbare Vorteile für den Wohnungsbau durch Befreiungen zugunsten gänzlich anderer Nutzungen reichen hierfür nicht aus.

3. Was sind die Voraussetzungen von § 31 Abs. 3 BauGB?

Antwort:
Nach Maßgabe von § 31 Abs. 3 Satz 1 kann nur befreit werden, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zu den öffentlichen Belangen gehören vor allem die in § 1 Abs. 6 und § 1a nicht abschließend bezeichneten Belange. Im Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 kommt es – anders als bei den Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 – nicht darauf an, ob die Grundzüge der Planung berührt sind. Aus der Gesetzesbegründung folgt, dass der Geltungsbereich einzelner Festsetzungen relativiert wird, wenn voraussichtlich in mehreren, vergleichbaren Fällen von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird. Falls eine entstehende Funktionslosigkeit dazu führen würde, dass planerische Maßnahmen erforderlich werden, weil es zu städtebaulichen Konflikten im Hinblick auf andere Grundstücke kommt, kann hierin ein tragfähiges Argument gegen die Befreiung liegen. Eine Befreiung ist nicht möglich, wenn ein Fall des § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB vorliegt, also aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

§ 31 Abs. 3 Satz 1 setzt im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen voraus (ebenso wie § 31 Abs. 2), dass auch nachbarliche Interessen gewürdigt werden. Würdigen bedeutet - nach den bekannten Grundsätzen -, die nachbarlichen Interessen zu erkennen oder bei deren Geltendmachung zur Kenntnis zu nehmen und in die Entscheidung einzubeziehen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt nicht von vornherein eine Befreiung aus. Unter nachbarlichen Interessen sind nicht etwa nur subjektive Rechte aufgrund nachbarschützender Vorschriften zu verstehen. Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind.

Als nachbarliche Interessen sind nur solche zu würdigen, die öffentlich-rechtlich geschützt sind, z. B. durch das Rücksichtnahmegebot. Auch Gesichtspunkte der Zumutbarkeit können hierbei eine Rolle spielen.

Zu den öffentlichen Belangen: Siehe III.4.

4. Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens bei Bestandsgebäuden zugunsten des Wohnungsbaus (§ 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b)

Nach § 34 Abs. 3a Satz 1 kann vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 Abs. 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung einem der in der Vorschrift unter Nr. 1 Buchst. a – c) genannten Vorhaben dient, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Vorschrift knüpft an einen vorhandenen, legalen Bestand an; sie dient damit sowohl der Erhaltung als auch der Weiterentwicklung einer baurechtlich billigenswerten Situation.

Diese Ausnahme dient der Erhaltung und Weiterentwicklung von bereits bestehenden (anders § 34 Abs. 3b BauGB: dort Neuerrichtung) und zulässigerweise errichteten Anlagen und erleichtert die Umwandlung bestehender Anlagen, insbesondere deren Nutzungsänderung. Mit der Neufassung des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) kann künftig vom Einfügungserfordernis nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden abgesehen werden, sondern auch bei entsprechenden Maßnahmen an zulässigerweise errichteten Nichtwohngebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Ein Vorhaben, das lediglich der Erweiterung einer bereits vorhandenen Wohnung dient, ist dagegen nicht mehr möglich. Die Regelung ermöglicht grundsätzlich eine Abweichung sowohl hinsichtlich der **Art** als auch dem **Maß** der baulichen Nutzung.

Hiermit soll beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst werden können. In diesem Fall dürften allerdings nachbarliche Interessen und öffentliche Belange häufiger entgegenstehen als in Gebieten, in denen sich die Wohnnutzung nach der Art der Nutzung einfügt.

Die Regelung sieht – anders als der neue § 34 Abs. 3b – kein Zustimmungserfordernis nach § 36a der Gemeinde vor. Erforderlich ist jedoch das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 Satz 1. Während in den Fällen des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) eine Abweichung nur im Einzelfall möglich ist, kann nach § 34 Abs. 3a Satz 3 (der bereits durch das Baulandmobilisierungsgesetz eingefügt wurde) in den Fällen des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) und c) auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen für eine Abweichung vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist (vgl. § 34 Abs. 3a Satz S. 3). Das Merkmal „mehrerer vergleichbarer Fälle“ deckt sich mit dem des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b.

5. 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.

6. Gestalterische Festsetzungen / Art. 81 BayBO
Erfassen § 31 Abs. 3 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:
Regelungen, die auf Rechtsgrundlage von Art. 81 Abs. 1 BayBO beruhen und über § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO als Festsetzungen Bestandteil eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplans sind, unterfallen dem bauplanungsrechtlichen Rechtsregime, auch wenn es darum geht, ob und in welchem Umfang sie nicht beachtet werden dürfen. Eine „normale Befreiung“ auf Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB ist also ausgeschlossen, wenn die Befreiung die Grundzüge der Planung berührt. Ob eine auf Rechtsgrundlage von Art. 81 Abs. 1 BayBO beruhende Regelung einen Grundzug der Planung enthält, muss nach allgemeinen Regeln geprüft werden. Ist das der Fall, können die Bauturbo-Vorschriften mit Zustimmung der Gemeinde zum Tragen kommen. Das gilt auch für die als Festsetzungen im Bebauungsplan enthaltenen, auf Art. 81 Abs. 1 BayBO gestützten Regelungen, soweit für das Vorhaben von Relevanz. Das ergibt sich daraus, dass Art. 82c Abs. 1 Satz 1 durch die Formulierung „Ist zu einem Vorhaben die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich…“ zum Ausdruck bringt, dass er den Beschleunigungsgedanken des Bundesgesetzgebers auch im Landesrecht zur Durchsetzung verhelfen möchte. Hinzu kommt, dass auch in Fällen, in denen § 36a BauGB Anwendung findet, auch § 36 BauGB nach wie vor gilt und ein gemeindliches Einvernehmen erforderlich ist.
Soweit die betreffende Regelung nicht als Festsetzung Bestandteil des (qualifizierten oder einfachen) Bebauungsplans geworden ist, verbleibt es beim Erfordernis einer in der jeweiligen Satzung vorgesehenen Ausnahme oder einer Abweichung.

7. 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.

8. 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.

9. 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 Bemessung nach Art. 6 Abs. 1 S. 2 KG i.V.m. Ziffer 1.31 in Betracht, solange der Aufwand eigenständig ins Gewicht fällt. Alternativ kann auch auf den Rahmen von Art. 6 Abs. 1 S. 3 KG zurückgegriffen werden (fünf bis 25.000 EUR). Bei der Ermittlung der Gebühr innerhalb eines Rahmens sind der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand aller beteiligten Behörden und Stellen und die Bedeutung der Angelegenheit für die Beteiligten zu berücksichtigen (Art. 6 Abs. 2 S. 1 KG).

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 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. Nicht möglich ist die alleinige Zulassung einer ergänzenden Nutzung, z. B. die Genehmigung einer Schule als kulturelle Einrichtung über § 246e Abs. 5, ohne dass nicht auch Wohnungsbau nach § 246e im Vorlauf oder zeitgleich genehmigt wird, der den Bedarf für eine Schule auslöst. Die isolierte Zulassungsfähigkeit einer Schule oder Kita ist folglich nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 30, 31, 34 zu prüfen; gegebenenfalls kann ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen sein.
Der Gesetzgeber wollte nach der Gesetzesbegründung 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 Erdgeschossebene –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. Erfasst wird nur das Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinn. Somit nicht erfasst werden Beherbergungsbetriebe oder wohnähnliche Nutzungen, die die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Dauerhaftigkeit, Freiwilligkeit und eigenständige Haushaltsführung) nicht erfüllen. 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 oder der Raumordnung. 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, sollten zumindest die wesentlichen Fachstellen/TöBs beteiligt werden, z.B. die zuständigen Raumordnungs- und Naturschutzbehörden bei Außenbereichsvorhaben.

Zur Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung wird auf IX Nr. 2 verwiesen.

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. Das dürfte z. B. bei sogenannten „Außenbereichsinseln“ im Innenbereich oft der Fall sein. 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. § 246e Abs. 1 Satz 3 weist ausdrücklich darauf hin, dass bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt bleibt. Bei Erreichen der entsprechenden Schwellenwerte nach Anlage 1 zum UVPG ist regelmäßig eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung durchzuführen.

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 Ortsteils 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?

Antwort:
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

c) Wie ist mit Vorhaben in der Nähe von veralteten Außenbereichssatzungen umzugehen, die faktisch zu Innenbereichen geworden sind?

Antwort:
Angenommen, es soll ein Bauvorhaben nahe an einer Siedlung in Ortsrandlage im Bauturbo-Verfahren bei einer mit einer Außenbereichssatzung festgelegten Siedlungsfläche errichtet werden.
Mit einer fehlerhaften Außenbereichssatzung, deren Geltungsbereich inzwischen eine Bebauung aufweist, die Innenbereichsqualität erreicht, ist nach der aktuellen Rechtslage wie folgt umzugehen: § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB spricht von Flächen, die „nach (…) § 34 BauGB zu beurteilen sind“. Maßgeblich ist also nach dem Gesetzeswortlaut die tatsächliche materielle Entwicklung des Gebiets. Hat sich das Satzungsgebiet durch bauliche Verdichtung so verändert, dass nun die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt sind – also ein im Zusammenhang bebauter Bereich mit typischer Innenbereichsqualität vorliegt –, verliert die Außenbereichssatzung ihre Wirkung insoweit, als das Gebiet materiell nunmehr als faktischer Innenbereich zu qualifizieren ist. Eine fehlerhafte oder überholte Satzung kann die rechtliche Qualität des Gebiets nicht mehr bestimmen, wenn die Bebauung die Schwelle zum Innenbereich überschritten hat. Insbesondere kann die Bauaufsichtsbehörde nicht willkürlich zwischen Innen- und Außenbereich wählen. Sofern die sonstigen Voraussetzungen anwendbar sind, kann hier § 246e BauGB im räumlichen Zusammenhang zu diesen Flächen Anwendung finden. Aufgrund des Rechtsscheins ist die Außenbereichssatzung jedoch angreifbar und sollte daher von der Gemeinde aufgehoben werden. **Innerhalb** der Außenbereichssatzung gibt es jedoch keine Normverwerfungskompetenz der Behörden, weshalb auch hier dringlich eine Aufhebung der Satzung anzuraten ist.

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 (siehe aber Punkt 7c). 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.

11. 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.

12. 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.

13. Wie ist mit § 246e BauGB und heranrückender Wohnbebauung im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme umzugehen?

Antwort:

§ 246e BauGB kann als faktischer Ersatz für eine Einbeziehungssatzung nichts an den Schutzansprüchen von Tierhaltungsbetrieben vor heranrückender Wohnbebauung ändern. Die Würdigung nachbarlicher Interessen ist wie die Prüfung der öffentlichen Belange ein ausdrückliches Tatbestandsmerkmal. Wohnhäuser, die im Außenbereich auf Basis des § 246e BauGB errichtet werden sollen, werden daher auf die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht nehmen müssen.

Da der Bauturbo planersetzende Funktion hat, kann er nicht weitergehende Rechte als eine Bauleitplanung gewähren und sich Wohnbauvorhaben damit auch nicht auf dann strengere Innenbereichsgrenzwerte beim Geruch berufen, wenn sie den Innenbereich in den Außenbereich hinein erweitern würden.

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 Verwaltungsgerichtshofs 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 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?

Antwort:
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 Zustimmungsersuchen 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

e) Was passiert mit der Frist nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB, wenn der Bauherr die Unterlagen tektiert, um das Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen?

Wenn die eingereichten Unterlagen nicht bzw. nur zum Teil genehmigungsfähig sind und die untere Bauaufsichtsbehörde geänderte Pläne anfordert, dann beginnt die Zustimmungsfiktion mit Eingang der neuen/geänderten Pläne von neuem an zu laufen. Dies ist deswegen sachgerecht, da sonst jeder Antrag, der keine genehmigungsfähigen Unterlagen beinhaltet, zurückgenommen bzw. abgelehnt werden müsste und somit Kosten produziert werden. Die Frist des Art. 82c Abs. 1 S. 2 BayBO sorgt dafür, dass ei weiterer Monat Zeit für die Genehmigungsfiktion verbleibt.

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.

8. Ist es möglich, § 246e BauGB im Vorbescheidsverfahren nach Art 71 BayBO abzufragen? Was gilt dann mit den Genehmigungsfristen?

Antwort:
Der Vorbescheid eröffnet die Möglichkeit, vor Einreichung des Bauantrags einzelne Fragen des Bauvorhabens vorab verbindlich zu klären, Art. 71 Satz 1 BayBO. Entschieden werden kann nur über solche Fragen, über die auch in einer Baugenehmigung zu entscheiden ist. Es ist in der Rechtsprechung geklärt, dass die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens, nicht aber die Frage nach der Zulässigkeit des Vorhabens nach einer bestimmten Vorschrift (z.B. § 34 BauGB) zulässiger Gegenstand eines Vorbescheidsantrags sein kann, vgl. z.B. VGH München, Urteil vom 14.02.2008 – 15 B 06.3463. Die Vorschriften des Bauturbo sind wie dargelegt materielles Bauplanungsrecht, das bei der Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Amts wegen geprüft werden muss.

Dass bestimmte verfahrensrechtliche Beschleunigungsmechanismen, insbesondere die Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 BayBO und die Fristenkoordination nach Art. 82c BayBO, im Vorbescheidsverfahren nicht greifen, spricht nicht gegen die materielle Anwendbarkeit des § 246e BauGB.

Art. 68 Abs. 2 satz 1 BayBO bestimmt ausdrücklich, dass die Genehmigungsfiktion einen Bauantrag, eben keinen Vorbescheidsantrag, voraussetzt.
Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist ebenfalls im Vorbescheidsverfahren einzuholen, da die Beteiligung der Gemeinde über Art. 65 BayBO (auf den Art. 71 Satz 4 BayBO verweist) auch dort erforderlich ist. Die Fristen des § 36a BauGB sollten beachtet werden. Denn nach Art. 65 Abs. 2 BayBO kann ohne die Zustimmung der Gemeinde nicht beurteilt werden, ob der Bauturbo überhaupt in Frage kommt. Die Gemeinde kann, muss aber nicht zustimmen.
Hinsichtlich der Geltungsdauer des Vorbescheids greift Art. 71 Satz 2 BayBO. Demnach gilt der Vorbescheid vier Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist.

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 das 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.

Die erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die durch die Befreiung ermöglicht werden. Ausreichend ist eine überschlägige Prüfung. Für diese Prüfung i. S. v. § 31 Abs. 3 Satz 2 können die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB als Hilfsmittel dienen. Dabei ist zu bedenken, dass § 31 Abs. 3 Zielsetzungen dient (insbesondere der Nachverdichtung), für deren planerische Umsetzung grundsätzlich auch eine Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a in Betracht käme. Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ausgehend davon dürften mit Blick auf § 31 Abs. 3 öffentliche Belange gewahrt sein, solange ein Bebauungsplan, der anstelle einer Befreiung die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben bewirken würde, die Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 nicht erreicht. Bei der überschlägigen Prüfung kann die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden. Entsprechend denkbar ist auch eine Kompensation durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, wenn diese innerhalb des Vorhabengebietes, d. h. in der von den Umweltauswirkungen betroffenen Fläche, umgesetzt werden. Auch der Gesetzgeber formuliert in Drs. 21/2109 (S. 36): „Kommt die zuständige Behörde in den vorgenannten Fällen im Rahmen der überschlägigen Prüfung zu dem Ergebnis, dass mit der Abweichung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen einhergehen, kann sie unter den Voraussetzungen des Satzes 1 weiterhin ohne Strategische Umweltprüfung von § 246e BauGB Gebrauch machen. Bei der überschlägigen Prüfung kann die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, auch bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.“

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. Schließlich sollte die Zustimmung standardmäßig nur unter der Bedingung der Vereinbarung einer Bauverpflichtung (Baubeginn, Baufertigstellung) samt ihrer Sicherung (Vertragsstrafen, Bürgschaften) erfolgen.

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 Vertragsschluss 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 Zustimmungsentscheidung 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. Kann die Gemeinde eine Baupflicht als Bedingung im Rahmen Ihrer Zustimmung anordnen?

Antwort:

Nein. Die von der Gemeinde gesetzten Nebenbestimmungen dürfen den Antragsteller nur zu Leistungen verpflichten, die einen Bodenbezug haben. Dies ist stets der Fall, wenn diese Pflichten aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans resultieren könnten.

Da in einem Bebauungsplan wegen der beschränkten Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB keine Baupflicht vorgesehen ist, kann diese auch nicht einfach im Rahmen der Zustimmung gefordert werden, sondern muss etwa in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

10. 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.

11. 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 obenstehenden Antworten verwiesen.

12. 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.

13. 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.

14. 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:
Auch wenn die Erschließung nicht ausdrücklich in § 246e erwähnt ist, muss sie gesichert sein. 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. Ein praktikables Beispielkonzept ist das der Stadt Augsburg:

https://www.augsburg.de/fileadmin/user_upload/buergerservice_rathaus/wohnen_bauen/2026-02-23_Pr%C3%A4sentation_Grundsatzbeschluss_Infoveranstaltung_Internet.pdf

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 weiter planerischer Einschätzungsspielraum zuzugestehen. Sie allein beurteilt im Rahmen ihrer Zustimmung, ob sie städtebauliche Belange verletzt sieht.

Das Gesetz sieht in § 246e Abs. 3 jedenfalls einschränkend vor, dass bei Außenbereichsvorhaben ein räumlicher Zusammenhang zu Flächen bestehen muss, die nach § 30 Abs. 1, Abs 2 oder § 34 zu beurteilen sind. Dies ist etwa bei einer fingerartigen Erweiterung von Wohnbauflächen in den Außenbereich zu berücksichtigen.

IX. Sonstiges

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

Antwort:
Infolge der Erleichterungen zugunsten des Wohnungsbaus in §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e durch Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans oder Abweichungen von den Regelungen des Einfügens in die nähere Umgebung oder generell den Vorschriften des BauGB bzw. den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften, können Lärmkonflikte erstmalig entstehen oder sich verschärfen. Derartige Sachverhalte können sich zum Beispiel bei einem Heranrücken von Wohnbebauungen an bestehende gewerbliche Nutzungen ergeben. Die Belange der Wirtschaft gehören dabei zu den nachbarlichen Interessen, die im Rahmen der Anwendung von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e im Zusammenhang mit der Prüfung einer Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auch zu würdigen sind.

Betroffen ist auch 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 verhält es sich mit der Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung?

Antwort:
§ 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Die Bindungswirkung folgt aus Art. 3 II 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. Bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit „öffentlichen Belangen“ ist daher auch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen, d.h. Wohnungsbauvorhaben sollten den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. 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 als unvereinbarer öffentlicher Belang nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist und das Ziel der Raumordnung so verdichtet ist, dass das Wohnungsbauvorhaben das Erreichen des Ziels der Raumordnung unmöglich machen würde, bspw. bei

einem Wohnhaus im Bereich eines Vorranggebiets für Bodenschätze. Im Übrigen sind die Ziele der Raumordnung im Rahmen der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen.

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.
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).

3. Kann § 246e BauGB dazu genutzt werden, die baulichen Schutzvorschriften in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG zu umgehen?

Antwort:

Nein. § 246e BauGB ermöglicht Abweichungen ausschließlich von bauplanungsrechtlichen Vorgaben des BauGB – nicht von Regelungen des Wasserrechts (WHG). § 78 WHG bleibt in seinem jeweiligen Anwendungsbereich unberührt.

4. Gilt das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG auch für Vorhaben nach § 246e BauGB?

Antwort:

§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG untersagt seinem Wortlaut nach die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder Satzungen nach dem BauGB. § 246e BauGB ist weder ein Bauleitplan noch eine Satzung; er ist eine unmittelbar zulässigkeitsbegründende Bundesnorm, die in einem Einzelgenehmigungsverfahren zur Anwendung kommt.

Ob § 246e BauGB als „Planersatznorm“ einzuordnen ist und daraus eine analoge Anwendung des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG abgeleitet werden kann, ist baurechtlich nicht abschließend geklärt.

Praxishinweis:

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hält die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG für zweifelhaft. Im Gesetzgebungsverfahren wurden mehrere Änderungsanträge eingebracht, die eine ausdrückliche Sperrwirkung des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gegenüber § 246e BauGB normieren sollten. Diese Anträge wurden vom Bundesgesetzgeber abgelehnt. Eine analoge Anwendung von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist daher nicht abschließend geklärt. Es wird daher empfohlen im Rahmen einer etwaigen Erteilung einer Genehmigung im Einzelfall nach § 78 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. Abs. 4 Satz 1 WHG für die Prüfung der darin genannten Voraussetzungen einen besonders sorgfältigen Maßstab im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes anzulegen.

5. Welches wasserrechtliche Regime gilt dann für § 246e-Vorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten?

Antwort:

Für § 246e-Vorhaben, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets verwirklicht werden sollen, gilt jedenfalls § 78 Abs. 4 Satz 1, ggf. i. V. m. Abs. 5 WHG. Das bedeutet: Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist untersagt. Abweichend davon kann die zuständige Wasserrechtsbehörde eine Einzelfallgenehmigung unter den in § 78 Abs. 5 Sätze 1 und 2 WHG genannten Voraussetzungen erteilen. Insbesondere ist nach § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1a) WHG daher der erforderliche Retentionsraumausgleich für das konkrete Vorhaben nachzuweisen; ein Nachweis der Alternativlosigkeit – anders als nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG – entfällt.

Die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG sind damit für den Bauherrn in der Regel leichter zu erfüllen als die des § 78 Abs. 2 WHG. Hochwasserschutzbelange werden gleichwohl grundsätzlich berücksichtigt.

6. Welche praktischen Risiken entstehen, wenn mehrere § 246e-Vorhaben in einem Überschwemmungsgebiet kumulieren?

Antwort:

§ 78 Abs. 5 WHG stellt beim hydraulischen Nachweis auf den Ist-Zustand zum Zeitpunkt des jeweiligen Antrags ab. Dies kann bei einer Häufung von § 246e-Vorhaben zu strukturellen Problemen führen:

Problem 1: Summierungseffekte („Windhundprinzip“)

Werden in einem Bereich mehrere § 246e-Vorhaben sukzessive beantragt, fließen die früher erteilten Genehmigungen in den hydraulischen Ist-Stand ein, auf den spätere Nachweise aufbauen müssen. Dies kann einer Genehmigungsfähigkeit zeitlich späterer Vorhaben entgegenstehen.

Problem 2: Verschlechterung für Bestandsbebauung

Planen mehrere Bauwerber gleichzeitig und stellen dabei jeweils auf denselben Ist-Stand ab, kann die Summe der genehmigten Vorhaben in der hydraulischen Gesamtbetrachtung zu einer Verschlechterung für die vorhandene Bebauung führen. Dies kann wiederum der Genehmigungsfähigkeit aller oder einzelner Vorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG entgegenstehen.

7. Was gilt, wenn ein § 246e-Vorhaben zwar nicht in einem festgesetzten, aber in einem vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiet liegt?

Antwort:

Für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gelten gemäß § 78 Abs. 8 WHG dieselben Vorschriften wie für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die oben dargestellte Prüfung nach § 78 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. 5 WHG findet daher in gleicher Weise Anwendung.

Nicht festgesetzte (ermittelte oder faktische) Überschwemmungsgebiete unterliegen demgegenüber nicht den baulichen Schutzvorschriften nach § 78 WHG. Sie können jedoch über das Merkmal der „öffentlichen Belange“ (§ 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB) und insbesondere über das Erfordernis des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB (Hochwasserschutz) i. V. m. dem in 77 Abs. 1 WHG normierten Erhaltungsgebot als Zulassungshindernis relevant werden.

8. Können mit dem Bauturbo grundsätzlich auch Schwarzbauten legalisiert werden?

Antwort:

Ja – eingeschränkt und unter Vorbehalten. Vorweg: Der Begriff „Schwarzbau“ ist kein Rechtsbegriff. Er bezeichnet üblicherweise bauliche Anlagen, für die trotz bestehender Genehmigungspflicht keine Baugenehmigung vorliegt und/oder die Vorschriften des materiellen Rechts widersprechen. Ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen solche Anlagen ist möglich, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der jeweiligen Eingriffsnorm vorliegen.

Es kommt dabei auf die jeweils einschlägige Norm und die konkreten Umstände an.

Der Bauturbo umfasst drei planungsrechtliche Zulassungstatbestände:

- § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiung von Bebauungsplanfestsetzungen (beplanter Bereich)

- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung im unbeplanten Innenbereich

- § 246e BauGB – Befristete Sonderregelung, gilt überall einschließlich des ortsrandnahen Außenbereichs

Allen drei Normen gemeinsam ist, dass die Gemeinde ihre Zustimmung erteilen muss (§ 36a BauGB) und sämtliche fachrechtlichen Anforderungen sowie nachbarliche und öffentliche Belange und die Erschließung gewahrt sein müssen. Ein Anspruch auf Genehmigung – und damit auf Legalisierung – besteht deshalb nicht. Selbst wenn also alle materiell-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Gemeinde die Zustimmung verweigern.

9. Welche Bauturbo-Vorschrift erlaubt die Nachlegalisierung von Neubau-Schwarzbauten?

Antwort:

Bauordnungsrechtlich ist die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des durch Art. 76 Satz 3 BayBO eingeräumten Ermessens gehalten, formell und/oder materiell baurechtswidrige Anlagen zu legalisieren. Ist eine Legalisierung materiell-rechtlich nach Vorschriften des BauGB möglich, kann sie, gestützt auf Art. 76 Satz 3 BayBO, die Stellung eines Bauantrags verlangen. § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Errichtung wohnzweckdienender Gebäude) ist die maßgebliche Norm. Sie spricht von der „Errichtung“ von Gebäuden, nimmt aber – anders als Nr. 2 und Nr. 3 – keinen Bezug auf ein „zulässigerweise errichtetes“ Gebäude. Da Bauleitplanung auch vorhandenen Gebäudebestand nachlegalisieren kann, ist dies über § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich möglich.

Zusätzlich kommt § 34 Abs. 3b BauGB in Betracht: Diese Norm nimmt ebenfalls keinen Bezug auf „zulässigerweise errichtete“ Gebäude (anders als § 34 Abs. 3a BauGB), sodass auch ein sich nicht einfügender Schwarzbau im Innenbereich über den Bauturbo genehmigt werden kann.

Im beplanten Bereich ermöglicht § 31 Abs. 3 BauGB eine Befreiung auch zugunsten bereits errichteter Gebäude, wenn die Befreiung mit öffentlichen Belangen vereinbar und nachbarliche Interessen gewürdigt wurden. Beispiel: Ein Hauseigentümer hat in einem allgemeinen Wohngebiet ein Gebäude in Überschreitung der zulässigen Grundfläche errichtet. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann den Bau legalisieren, wenn die Gemeinde zustimmt und öffentliche sowie nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

10. Welche Vorhaben können über den Bauturbo nicht nachlegalisiert werden?

Antwort:

Eindeutig ausgeschlossen sind Nachlegalisierungen über § 246e Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB. Diese Nummern betreffen:

- Nr. 2: Erweiterung, Änderung, Erneuerung von Wohngebäuden
- Nr. 3: Nutzungsänderungen

Beide Tatbestände setzen ausdrücklich ein „zulässigerweise errichtetes“ Gebäude voraus. Ein Schwarzbau erfüllt dieses Merkmal gerade nicht. Eine Erweiterung eines Schwarzbaus kann daher über Nr. 2 nicht legalisiert werden. Beispiel: Wer ein Wohnhaus ohne Baugenehmigung errichtet hat und dieses anschließend erweitern möchte, kann für keinen der beiden Schritte Nr. 2 oder Nr. 3 nutzen. Möglicher Rettungsanker ist allenfalls Nr. 1, sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.

11. Spielt der Zeitpunkt der Schwarzbau-Errichtung eine Rolle?

Antwort:

Nein. Ob das Gebäude vor oder nach Inkrafttreten des Bauturbos (30. 10. 2025) errichtet wurde, ist für eine mögliche Nachlegalisierung ohne Bedeutung. Maßgeblich sind allein die tatbestandlichen Voraussetzungen der jeweiligen Bauturbo-Norm zum Zeitpunkt der Entscheidung.

12. Bietet der sogenannte „bayerische Bauturbo“ eine Möglichkeit für eine Nachlegalisierung?

Antwort:

Nein. Der sich derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindende bayerische Bauturbo (Novelle der Bayerischen Bauordnung) bietet für eine Nachlegalisierung keine Handhabe. Er zielt auf die Erleichterung des Umbaus von Bestandsgebäuden und Verfahrensmodifikationen, nicht auf Änderungen des Bauplanungsrechts. Da Schwarzbauten häufig am entgegenstehenden Bauplanungsrecht (Bundesrecht) scheitern, ist der bayerische Bauturbo für diesen Fragenkreis nicht einschlägig.