

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

Stand: 12.11.2025

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

Diese FAQs sollen sich wiederholende Fragestellungen aufgreifen und eine Orientierung für den Vollzug bieten. Sie werden fortlaufend aktualisiert, beanspruchen aber keine Vollständigkeit. Sie speisen sich aus der Gesetzesbegründung BT-Drs. 21/781, der Beschlussempfehlung nach BT-Drs. 21/2109 sowie vorläufigen Überlegungen.

Verwiesen wird zudem auf die FAQ-Antworten des BMWSB: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/Baturbo/Baturbo.html>. Dazu wird durch die Fachkommission Städtebau und das BMWSB an einem Mustereinführungserlass auf Länderebene gearbeitet.

Frage:

Ersetzt der Baturbo 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 „Baturbo“ zum Tragen. Dabei sollte vorrangig geprüft werden, ob eine Zulassung nach § 31 Abs. 1 oder 2 BauGB möglich ist, da die Anwendung der „Baturbo“-Vorschriften zusätzliche Verfahrensschritte erfordert.

Es besteht zwar keine offizielle Rangfolge zwischen den „Baturbo“-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.

Die bauaufsichtliche Entscheidung muss dem Verhältnismäßigkeitsprinzip entsprechen und sowohl öffentliche Belange als auch nachbarliche Interessen berücksichtigen. 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.

Frage:

Welche Erleichterungen und Beschleunigungen bringt der Baturbo und seine Begleitregelungen konkret?

Antwort:

- Mehr Spielraum ohne sofortigen neuen Bebauungsplan: Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus können künftig nicht nur im „Einzelfall“, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“ erteilt werden (§ 31 Abs. 3 BauGB-neu). Ziel ist ausdrücklich, Aufstockungen und Hinterlandbebauungen für ganze Straßenzüge zu ermöglichen – also systematisch neuen Wohnraum zu schaffen, ohne erst ein Planverfahren aufzusetzen. Das vereinfacht die Zulassung im Bestand spürbar.
- Flexiblere Lösungen beim Lärmschutz im Bebauungsplan: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB-neu erlaubt Abweichungen von der TA Lärm (inkl. passiver Maßnahmen). Damit können Kommunen konfliktarme Festsetzungen treffen und Standorte nahe Gewerbe/Verkehr wieder nutzbar machen (Praxisbeispiel Hamburg: kontrolliert zu öffnende Fenster).

- Neues kommunales Steuerungsinstrument: Mit § 36a BauGB wird die Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b eingeführt – als „funktionales Äquivalent“ zur (unterbliebenen) Bauleitplanung. Das bündelt die Entscheidungshoheit vor Ort und schafft klare Ansprechwege.
- Direktzulassung über § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b: Wenn die Voraussetzungen vorliegen, kann die Gemeinde Befreiungen bzw. Zulassungen ohne langes Bebauungsplanverfahren erteilen. Gerade bei serieller Aufstockung/Hinterlandbebauung beschleunigt das ganze Straßenzüge statt nur Einzelvorhaben.
- Bauturbo-Klausel (§ 246e BauGB): Zeitlich befristet können (mit Gemeindegenehmigung) 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 – und vor allem die Zeitkosten.

Frage:

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.

Frage:

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 beantragt wird auf Basis des § 246e BauGB. Die genannten Anlagen sind akzessorisch.

Frage:

Erfasst der Bauturbo auch gemischt genutzte Gebäude?

Antwort:

Dies ist nicht der Fall. Ein Gebäude dient baurechtlich Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Das heißt, dass grundsätzlich keine gemischt genutzte Nutzung möglich ist.

Eine untergeordnete Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt. Beispielsweise können Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den gewerblichen oder beruflichen Zwecken zugerechnet werden

Es ist 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. Beispiele für eine solche gewerbliche Nutzung sind ein Atelier, ein Büro, eine Praxis oder eine Kanzlei bzw. ein Laden im Erdgeschoss eines deutlich durch Wohnnutzung geprägten Hauses. Vorhaben im Zusammenhang mit Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind

abzugrenzen von Gebäuden mit anderen speziellen Wohnnutzungen wie Wochenend- und Ferienhäusern.

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

Frage:

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

Antwort:

Öffentliche Belange sind laut Gesetzesbegründung und zu erwartender Vollzugspraxis insbesondere gesunde Wohnverhältnisse (z. B. Lärm, Luftqualität), Belange des Güter- und Personenverkehrs sowie Belange des Umweltschutzes. Einem Vorhaben, das mit öffentlichen Belangen vereinbar ist, können die in § 35 Abs. 2 BauGB benannten öffentlichen Belange nicht entgegenstehen und es kann sie auch nicht beeinträchtigen. Laut Gesetzesbegründung wird z.B. der Belang des widersprechenden Flächennutzungsplans ohnehin ausgeschlossen. Im Außenbereich wird es hauptsächlich auf Umweltbelange, öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarbelange (vor allem Lärm) und die Erschließung ankommen. Daher wird der Begriff der „Vereinbarkeit“ nur in besonders gelagerten Fällen verletzt sein.

Frage:

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

Antwort:

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

Wasserschutzgebieten: einschlägiges Fachrecht beachten; Auflagen/Abstimmung mit Fachbehörden.

Frage:

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.

Frage:

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.

Frage:

Prüft die Behörde den „Baturbo“ von sich aus?

Antwort:

Die Bauaufsichtsbehörde prüft von Amts wegen (Art. 24 BayVwVfG), ob der Baturbo 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 Baturbo hinzuweisen.

Frage:

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.

Frage:

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.

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.

Frage:

Muss/soll/darf die untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmungentscheidung der Gemeinde überprüfen?

Antwort:

Nein. Die Frage liegt allein in der kommunalen Planungshoheit. Eine Überprüfung der Zustimmung im Rahmen des Ablehnungsbescheides kann nur vor dem Verwaltungsgericht erfolgen. Dies wird nur bei Problemen mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG in Frage kommen.

Frage:

Wann beginnt die Frist nach § 36a BauGB?

Antwort:

Das Gesetz stellt nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB auf den „Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde“ ab. Die Beteiligung sollte entsprechend Art. 65 Abs. 1 Satz 4 BayBO unverzüglich erfolgen; soweit Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde nicht identisch sind, idealerweise zeitgleich mit der Beteiligung nach § 36 BauGB. Die Bauaufsichtsbehörden sollten in ihren Akten vermerken, dass es sich um einen Fall des § 36a BauGB handelt und den Fristbeginn entsprechend dokumentieren. Die Zustimmung ist auch dann einzuholen, wenn die Gemeinde selbst zuständige Bauaufsichtsbehörde ist.

Frage:

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.

Frage:

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

Antwort:

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

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

Die Einhaltung dieser Bedingungen kann durch die Festlegung von Vertragsstrafen oder dinglichen Sicherheiten gewährleistet werden. Die Verantwortung für das Vertragscontrolling liegt bei der Gemeinde, die den Vertrag abschließt.

Frage:

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. 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.

Frage:

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

Antwort:

In Bayern gibt es für Wohnbauvorhaben im vereinfachten Verfahren eine Genehmigungsfiktion von drei Monaten (Art. 68 Abs. 2 BayBO). Nach § 36a BauGB gilt die Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b als erteilt, wenn sie nicht binnen drei bzw. vier Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Damit könnte die Verweigerung der Zustimmung theoretisch ggf. auch dann erst erklärt werden, wenn das Vorhaben aufgrund der Fiktion eigentlich bereits für zulässig erklärt worden sein müsste. Um dies zu verhindern, kann die Bauaufsicht die Fiktionsfrist nach Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG einmalig verlängern. Zudem hat der Bauherr die Möglichkeit, gem. Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO auf die Genehmigungsfiktion zu verzichten, insbesondere wenn nach § 36a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB ein städtebaulicher Vertrag erforderlich ist.

Frage:

Wie verhalten sich Ziele der Raumordnung und ein entgegenstehender Flächennutzungsplan?

Antwort:

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

Frage:

Was gilt als „siedlungsnaher Außenbereich“ im Sinne des Bau-Turbos?

Antwort:

Anders als in § 246 Absatz 9 BauGB wird bei § 246e kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert. Voraussetzung ist vielmehr, dass die Vorhaben nur im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Ob der

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

Frage:

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

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.

Frage:

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 öffentlichem Recht wie Bauordnung und Denkmalschutzrecht) (siehe Wortlaut).

Frage:

Muss die Erschließung bei Bauturbo-Vorhaben bereits gesichert sein?

Antwort:

Im Grundsatz: Es ist eine gesicherte Erschließung zum Entscheidungszeitpunkt erforderlich (Zufahrt, Wasser/Abwasser, Energie, Löschwasser), analog § 30 BauGB.

Frage:

Kann die Zustimmung an eine Bauverpflichtung gekoppelt werden?

Antwort:

Ja, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Bauherrn.

Frage:

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 Planmäßigkeitssprinzip 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 (s.o., str.). 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 seriellen 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.

Frage:

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 maßstabbildend. 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.

Frage:

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

Frage:

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

Antwort:

Ja, sofern die **sonstigen** Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e BauGB gewahrt sind. Die Rechtsprechung zum Gebietserhaltungsanspruch, die dem entgegenstehen könnte, dürfte mit Inkrafttreten der neuen Möglichkeiten des Bauturbos obsolet geworden sein, weil sich hier die Rechtslage aktualisiert hat. Knackpunkt wird hier die Lärmbeeinträchtigung und deren gegenseitige Zumutbarkeit sein. Früher war es nicht möglich, Wohnnutzungen in diesen Gebieten zu genehmigen, da dies die Grundzüge der Planung berührt hätte. Mit den Änderungen in § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB ist die Wahrung dieser Grundzüge jedoch nicht mehr erforderlich, dennoch müssen öffentliche Belange und nachbarliche Interessen beachtet werden. Insbesondere müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie wirtschaftliche Interessen berücksichtigt werden.

Frage:

Welche Rolle spielt die Geschäftsordnung (GO) für die Zustimmung?

Antwort:

Die Geschäftsordnung 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 protokollieren. Inwieweit der Gemeinderat hier Leitlinien in einem Grundsatzbeschluss festlegen und die Zustimmungsentscheidung im Einzelnen auf die Gemeindeverwaltung übertragen darf, ist eine innerkommunale Angelegenheit.

Frage:

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

Antwort: Vorschlag: Analoge Anwendung des entsprechenden ähnlichsten Kostenverzeichnispunktes bei § 31 Abs. 3 BauGB (Ziffer 1.31 des Kostenverzeichnisses), da es sich um eine reguläre Befreiung handelt. Im Übrigen fraglich, da § 246e BauGB Abweichung eigener Art ist; daher allenfalls analoge

Anwendung des entsprechenden Kostenpunktes denkbar (siehe Art. 6 Abs. 1 S. 2 KG).