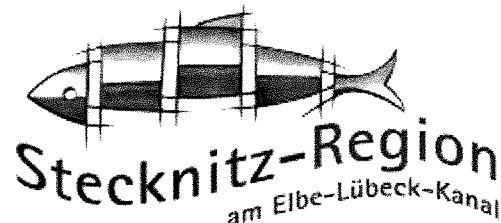


Amt Berkenthin

Der Amtsdirektor



Amt Berkenthin • Am Schart 16 • 23919 Berkenthin

Bürgermeister der Gemeinden
des Amtes Berkenthin

Verwaltungsleitung

Auskunft: Herr Hase
Telefon: 04544 8001-27
E-Mail: hase@amt-berkenthin.de
Zimmer: 22 (Obergeschoss)
Sprechzeiten: Nach vorheriger Vereinbarung

Datum: 27.11.2025
Zeichen: 61-12
25-11-026

„Bau-Turbo“: Inkrafttreten und vorläufige Hinweise des Innenministeriums

Liebe Bürgermeister,

der sogenannte Bau-Turbo ist zwischenzeitlich in Kraft getreten. An dieser Stelle wird nochmals auf das angefügte Hinweisschreiben des Gemeindetages (SHGT-Info-intern Nr. 250/25 vom 29.10.2025) verwiesen. Dem angefügt ist ein Schreiben des Innenministeriums mit vorläufigen Hinweisen zum Inkrafttreten vom 28.10.2025.

Der Bau-Turbo war auch Gegenstand einer gemeinsamen Dienstbesprechung des Landrates mit den hauptamtlichen Bürgermeistern, Leitenden Verwaltungsbeamten und Amtsdirektoren am 19.11.2025 in der Kreisverwaltung.

In der Dienstbesprechung wurde durch einen Vertreter der Bauaufsicht zunächst auf neue und weitgehendere Möglichkeiten zu Lockerungen im Bereich der Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 sowie auf Änderungen im § 34 zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile hingewiesen.

Im Weiteren wurde auf den Bau-Turbo im engeren Sinne mit Einführung der §§ 246e BauGB-E und 36a BauGB-E eingegangen. Danach mögen sich die Städte und Gemeinden vor Ort auch Gedanken machen, inwieweit der Bau-Turbo grundsätzlich zur Anwendung kommt, um „Wildwuchs“ zu vermeiden und einem möglichen Vorwurf der „Willkür“ aus dem Weg zu gehen.

Die Städte und Gemeinden haben im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung nunmehr ein Instrument bekommen, mit dem sie den Wohnungsbau aktiv unterstützen können, gerade dort, wo bisher Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des B-Planes oder Einfügungen in einen ungeplanten Innenbereich nicht zu einer Baugenehmigung führen konnten.

Zur Umsetzung wurde vom Vertreter der Kreisverwaltung darauf hingewiesen, dass die in den neuen Vorschriften vorgesehene Würdigung nachbarschaftlicher Interessen und die Prüfung öffentlicher Belange durch die Bauaufsicht erfolgt.

Die überschlägige Prüfung etwaiger Umweltauswirkungen erfolgt durch die Bauaufsicht unter Zuhilfenahme der UNB. Was überschlägig ist, wird die Praxis zeigen.

Die Städte und Gemeinden sind von derartigen Prüfungen befreit und sollen bei ihrer Zustimmung lediglich die Vereinbarkeit mit den gemeindlichen Planungen und Vorstellungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Blick haben.

Wichtig wird vor allem sein, dass ein gleichartiger Maßstab bei der Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung angelegt wird, um nicht gegen das allgemeine Willkürverbot zu verstoßen. Eine wie auch immer ausgestattete Beteiligung der Öffentlichkeit kann bei Vorliegen eines Antrages dabei helfen, die Zustimmung möglichst objektiv zu erteilen oder zu verweigern. Die Beteiligung ist im Einzelfall mit der Bauaufsicht und dem Bauherrn / Investor abzustimmen.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB-E ist jedoch von dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB zu unterscheiden.

Anders als bei dem Einvernehmen sind die Versagungsgründe bei der Zustimmung nicht auf eine reine Rechtskontrolle der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB beschränkt. Die Gemeinde darf die Zustimmung auch aus planerisch-städtebaulichen Gründen verweigern, vgl. § 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB-E. Eine versagte Zustimmung kann nicht ersetzt werden, da eine dem § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB entsprechende Befugnisnorm im Hinblick auf die gemeindliche Zustimmung fehlt.

Ohne die gemeindliche Zustimmung kann die untere Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung nach § 246e BauGB-E nicht zulassen.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt nach § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB-E als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Zustimmungsfiktion).

Die Gemeinde kann gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB-E ihre Zustimmung auch von Bedingungen abhängig machen, dass sich der Vorhabenträger zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet, so z. B. von dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder der Verpflichtung des Vorhabenträgers.

Erste Anträge nach dem Bau-Turbo liegen bereits vor. Die Bürgermeister werden gebeten, bei Fragen den direkten Kontakt zum persönlichen Gespräch mit Frau Wittig zu suchen - im Vertretungsfall bitte zu mir.

Am Ende müssen Zustimmungen oder Ablehnungen zu Anträgen nach dem Bau-Turbo von der Gemeindevertretung beschlossen werden. Achten Sie dabei bitte auf die 3-Monats-Frist.

Im Rahmen einer Bürgermeister-Konferenz im Januar/Februar (Termin steht noch nicht fest) soll der Bau-Turbo nochmals erläutert und auf erste Erfahrungen hingewiesen werden.

Eine Fortbildung der Bauausschüsse (..) kann in diesem Zusammenhang besprochen und im Nachgang der Konferenz erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Hase
Amtdirektor

Anlagen

S.-H. Gemeindetag • Reventioulallee 6 • 24105 Kiel

Empfänger
der SHGT info-intern
- Ämter
- Gemeinden
- Zweckverbände
im Verbandsbereich des SHGT

24105 Kiel, 29.10.2025

Reventioulallee 6/ II. Stock
Haus der kommunalen Selbstverwaltung
Telefon: 0431 570050-50
Telefax: 0431 570050-54
E-Mail: info@shgt.de
Internet: www.shgt.de

Aktenzeichen: 60.00.00 Ki/Wi
Zuständig: Herr Kiewitz
Telefon/Durchwahl: 56

SHGT info-intern Nr. 250/25

„Bau-Turbo“: Inkrafttreten und vorläufige Hinweise des Innenministeriums

Mit info-intern Nr. 234/25 hatte die Geschäftsstelle darüber informiert, dass der Bundestag den Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“, BT-Drs. 21/781 neu) beschlossen hat. Nachdem am 17. Oktober 2025 auch der Bundesrat dem Gesetzentwurf zugestimmt hatte, wurde das Gesetz mit Bundesgesetzblatt vom heutigen 29. Oktober 2025 (Nr. 257) verkündet und tritt am 30. Oktober 2025 in Kraft.

Im Hinblick auf das zu erwartende Inkrafttreten hat das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) den Unteren Bauaufsichtsbehörden „Vorläufige Hinweise zu dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo)“ zukommen lassen, die diesem info-intern als **Anlage** beigelegt sind.

Neben allgemeinen Informationen zum „Bau-Turbo“ enthält das Schreiben insbesondere erläuternde Hinweise

- zu in Betracht kommenden Vorhaben,
- zur Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und zur Würdigung nachbarlicher Interessen,
- zur Zustimmung der Gemeinde
- und zur Anwendung im Außenbereich.

- Ende info-intern Nr. 250/25 -

Anlage

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Landräte und Landrätinnen sowie
(Ober-)Bürgermeisterinnen oder
(Ober-)Bürgermeister
als untere Bauaufsichtsbehörden

nachrichtlich:

Kommunale Landesverbände

Architekten- und Ingenieurkammer
Schleswig-Holstein

per E-Mail

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: IV 542 - 70363/2025
Meine Nachricht vom: /

Oliver Lehmann
oliver.lehmann@im.landsh.de
Telefon: 0431 988 3326

28. Oktober 2025

Vorläufige Hinweise zu dem Inkrafttreten des Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo)

In den nächsten Wochen wird das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft treten. Das Gesetz soll den Bau von Wohnungen vereinfachen und beschleunigen (sog. Bau-Turbo). Zu diesem Zweck erfährt das BauGB verschiedene Rechtsänderungen.

Besondere Bedeutung wird dabei vermutlich der bis Ende 2030 befristeten Sonderregelung zur Zulassung von bauplanungsrechtlichen Abweichungen für den Wohnungsbau zukommen (§ 246e BauGB-E). Die Vorschrift wird voraussichtlich folgenden Wortlaut haben (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht vom 8. Oktober 2025, BT-Drs. 21/2109, S. 13 f.):

§ 246e**Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau**

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

- 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,*
- 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.*

Handreichungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zum sog. Bau-Turbo liegen noch nicht vor. Erste allgemeine Informationen hat das BMWSB auf seinem Internetauftritt veröffentlicht. Das BMWSB hat eine Begleitung der Einführung des Bau-Turbos mit einem Umsetzungslabor in der Praxis, einen „How to“-Leitfaden und Best-Practice-Beispiele angekündigt.

Anhand der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu) vom 7. Juli 2025, S. 23 ff. und S. 26 ff.; außerdem Beschlussempfehlung und Bericht vom 8. Oktober 2025, BT-Drs. 21/2109) gebe ich vorab die nachstehenden vorläufigen Hinweise. Die Kreisbauaufsichtsbehörden werden gebeten, die Hinweise an die amtsfreien Gemeinden und Ämter weiterzuleiten.

1. Allgemeines

§ 246e BauGB-E soll als Experimentierklausel die Schaffung von Wohnraum beschleunigen und vereinfachen, ohne dabei die kommunale Planungshoheit oder die Rechte der Nachbarinnen oder Nachbarn unangemessen zu beeinträchtigen. Dazu wird die Möglichkeit eröffnet, bei Wohnbauvorhaben nicht nur von den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB), insbesondere von den §§ 29-38 BauGB zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, sondern auch von auf dem BauGB gründenden Vorschriften wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen, abzuweichen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist durch die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren zunächst anhand der bisherigen

allgemeinen Regelungen der §§ 29 bis 38 BauGB zu prüfen. Das bedeutet auf planungsrechtlicher Ebene in einem ersten Schritt die Prüfung der Zulässigkeit ohne sofortigen Rückgriff auf Abweichungs-, Ausnahme- oder Befreiungstatbestände. Auch die Vorschriften des sogenannten „Bau-Turbo“, insbesondere § 31 Absatz 3, § 34 Absatz 3b und § 246e BauGB-E, sollten – genauso wie bisherige Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsvorschriften – in einem zweiten Schritt grundsätzlich erst dann zur Anwendung kommen, wenn das Vorhaben auf Grundlage dieser allgemeinen Regelungen nicht oder nicht ohne weiteres genehmigungsfähig ist. In diesen Fällen sollte schon aus Gründen der Verfahrenseffizienz sodann vorrangig geprüft werden, ob eine Zulassung bereits auf Grundlage von § 31 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB in Betracht kommt, da die Anwendung der „Bau-Turbo“-Vorschriften besondere Verfahrensschritte erfordert (insb. Einholung der gemeindlichen Zustimmung, ggf. strategische Umweltprüfung).

Zwischen den „Bau-Turbo“-Vorschriften untereinander besteht keine Rangfolge. Eine Abweichung nach § 246e BauGB-E kann daher auch dann im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden, wenn auch eine Abweichung nach § 34 Absatz 3b BauGB-E in Betracht käme. Wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB-E gestellt, ist über diesen grundsätzlich auch zu entscheiden, denn die Bauherrschaft bestimmt den Verfahrensgegenstand. Kann die Abweichung nach § 31 Absatz 3 BauGB-E (z. B. aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen, vgl. § 31 Absatz 3 Satz 2 BauGB-E) nicht erteilt werden und ist das Vorhaben über § 246e BauGB-E legalisierbar (etwa nach Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung), fehlt es für die Ablehnung des Befreiungsantrags im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an einem Sachbescheidungsinteresse; die Entscheidung über den Befreiungsantrag wäre entbehrlich, da das Vorhaben ohnehin über § 246e BauGB-E genehmigt werden kann.

Soweit § 246e BauGB-E die Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 29 bis 38 BauGB modifiziert und Abweichungen zulässt, ist die Entscheidung über diese Abweichungen im bauaufsichtlichen Prüfprogramm § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bzw. § 64 Satz 1 Nummer 1 LBO zuzuordnen (vgl. *Lehmann/ Reußow*, Erl. 2.1 zu § 63). Daraus folgt, dass die Zulässigkeit einer Abweichung nach § 246e BauGB-E in den betreffenden Genehmigungsverfahren von Amts wegen zu prüfen ist; das Antrags- und Begründungserfordernis des § 67 Absatz 2 Satz 1 LBO kommt nicht zum Zuge. Allerdings sind Unterlagen, die zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 246e BauGB-E erforderlich sind, Bauvorlagen (§ 68 Absatz 2 Satz 1 LBO), die im Genehmigungsverfahren nach § 69 Absatz 2 LBO nachgefordert werden können.

Die bauaufsichtliche Entscheidung muss stets dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen sind zu wahren.

Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung ist in jedem Fall die Zustimmung der Gemeinde (vgl. Nr. 5).

2. In Betracht kommende Vorhaben (Absatz 1 Satz 1 und Absatz 5)

Nach § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB-E können Abweichungen für die Neuerrichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden zugelassen werden.

Die Fälle des § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummern 2 und 3 BauGB-E erfassen Maßnahmen im Bestand. Die Zulassung der Abweichung setzt in diesen Fällen zwingend voraus, dass neue Wohnungen entstehen oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird. Eine Mindestzahl von Wohnungen wird nicht vorgegeben.

Wird ein Vorhaben nach § 246e Absatz 1 BauGB-E zugelassen, können gemäß § 246e Absatz 5 Nummern 1 und 2 BauGB-E in entsprechender Anwendung der § 246e Absätze 1 bis 4 BauGB-E auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale Zwecke (z. B. Kitas), für gesundheitliche Zwecke und für kulturelle Zwecke sowie zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienende Läden zugelassen werden. Voraussetzung ist jeweils eine Dienlichkeit der Anlage für die Bedürfnisse der Bewohner. Entsprechendes gilt für Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner. Bei der Prüfung der Dienlichkeit kann wie bei der Prüfung nach § 3 Absatz 3 BauNVO verfahren werden.

3. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und Würdigung nachbarlicher Interessen (Absatz 1 Satz 1)

Vorhaben nach § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB-E sind nur zulässig, wenn sie – auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen – mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Als nachbarliche Interessen sind nur solche zu würdigen, die öffentlich-rechtlich geschützt sind, z. B. durch das Rücksichtnahmegebot. Öffentliche Belange sind insbesondere gesunde Wohnverhältnisse (z. B. Lärm, Luftqualität), Belange des Güter- und Personenverkehrs sowie Belange des Umweltschutzes.

4. Strategische Umweltprüfung (SUP) und Umweltverträglichkeitsprüfung (Absatz 1 Satz 2 und Satz 3)

Wenn eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder von bestehenden Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat, ist gemäß § 246e Absatz 1 Satz 2 BauGB-E eine SUP nach den §§ 38 bis 46 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)G durchzuführen.

Bei Vorhaben gemäß den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVP)G bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 246e Absatz 1 Satz 3 BauGB-E bestehen.

Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen (§ 72 Absatz 1 Satz 2 LBO).

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann zu den umweltbezogenen Prüfungen (SUP, UVP) Stellungnahmen - insbesondere der Naturschutzbehörden - einholen (§ 69 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 LBO).

5. Zustimmung der Gemeinde (Absatz 2)

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf die Zulassung einer Abweichung nach § 246e Absatz 1 Satz 1 BauGB-E der Zustimmung der Gemeinde. Gemäß § 246e Absatz 2 BauGB-E gilt für diese Zustimmung § 36a BauGB-E entsprechend.

Die Vorschrift des § 36a BauGB-E wird voraussichtlich folgenden Wortlaut haben:

§ 36a

Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen

drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB-E ist von dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB zu unterscheiden. Anders als bei dem Einvernehmen sind die Versagungsgründe bei der Zustimmung nicht auf eine reine Rechtskontrolle der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB beschränkt. Die Gemeinde darf die Zustimmung auch aus planerisch-städtebaulichen Gründen verweigern, vgl. § 36a Absatz 1 Satz 2 BauGB-E. Eine versagte Zustimmung kann nicht ersetzt werden, da eine dem § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB entsprechende Befugnisnorm im Hinblick auf die gemeindliche Zustimmung fehlt.

Ohne die gemeindliche Zustimmung kann die untere Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung nach § 246e BauGB-E nicht zulassen.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt nach § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB-E als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Zustimmungsfiktion).

Erforderlichenfalls kann die Frist zur Entscheidung über den Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren verlängert (§ 111a Absatz 2 Satz 3 des Landesverwaltungsgesetzes) bzw. bei der Bauherrschaft der Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion angeregt werden (§ 72 Absatz 1a Satz 2 LBO).

Die Gemeinde kann gemäß § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB-E ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen, dass sich der Vorhabenträger zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet, so z. B. von dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder der Verpflichtung des Vorhabenträgers, die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten.

Den Gemeinden wird empfohlen, die Möglichkeit der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen, vgl. § 36a Absatz 2 Satz 1 BauGB-E. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung kann zur Konfliktlösung beitragen und die Akzeptanz steigern. Gibt die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist, so verlängert sich gemäß § 36a Absatz 2 Satz 2 BauGB-E die nach § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB-E anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahme.

6. Außenbereich (Absatz 3 Satz 1)

Im Außenbereich ist § 246e Absatz 1 und 2 BauGB-E gemäß § 246e Absatz 3 Satz 1 BauGB nur auf Vorhaben anwendbar, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Ziel ist der Schutz des Außenbereichs: nicht integrierte Standorte ohne infrastrukturelle Anbindung sollen vermieden, der Vorrang der Innenentwicklung gewahrt und landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

§ 246e Absatz 3 Satz 1 BauGB-E verlangt allerdings nicht, dass sich das Vorhaben innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs befindet. Erfasst werden auch Vorhaben, die sich trotz eines gewissen Abstands als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließung sowie sozialer Infrastruktur profitieren können. Ob der räumliche Zusammenhang vorliegt, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Begründung zum Gesetzentwurf legte dar, dass jenseits von 100 Metern Entfernung vom bestehenden Siedlungsbereich regelmäßig kein räumlicher Zusammenhang mehr angenommen werden kann.

7. Naturschutzrecht (Absatz 3 Satz 2)

Die § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind gemäß § 246e Absatz 3 Satz 2 BauGB-E anzuwenden. Danach bleibt die Geltung der Vorschriften zur Eingriffsregelung (§§ 14-17 BNatSchG) u.a. für Vorhaben im Außenbereich unberührt. Im Übrigen ist die Zulassungsentscheidung im Benehmen bzw. Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde zu treffen. Hierzu wird auf Tz. 3.4.2.1 des Organisations- und Verfahrenserlasses verwiesen.

gez.

Oliver Lehmann