

FAQ zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand: Juli 2026

B. (Bau-) Genehmigungsverfahren

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
B1	Wie ist im Baugenehmigungsverfahren mit § 246e BauGB umzugehen? Muss der Antragsteller hierauf hinweisen oder ist die Norm von Amts wegen durch die Bauaufsichtsbehörde zu berücksichtigen?	Ausweislich des mit dem Vierten Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 29. Juni 2026 (GVBl. I Nr. 20) neu gefassten § 67 Abs. 2 Satz BbgBO sind sowohl Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB als auch Abweichungen nach §§ 34 Abs. 3b, 246e BauGB gesondert zu beantragen. Eine Berücksichtigung von Amts wegen erfolgt nicht.
B2	Ist § 246e BauGB bereits bei Bauvorfragen nach § 75 BbgBO zu berücksichtigen?	Bei einer bauplanungsrechtlichen Voranfrage, im Rahmen derer die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abschließend beantwortet werden soll, ist § 246e BauGB zu berücksichtigen. In diesen Fällen wäre auch die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB bereits im Vorbescheidsverfahren einzuholen. Kann die Gemeinde aufgrund der eingeschränkten Informationsbasis im Vorbescheidsverfahren keine tragfähige Entscheidung über die Zustimmung treffen, bleibt es ihr unbenommen, diese fristwährend zu verweigern. Hierbei sollte sie auf die Hintergründe hinweisen, sodass die Baugenehmigungsbehörde den Vorhabenträger bei abschlägiger Bescheidung der Voranfrage ggf. auf die Möglichkeit hinweisen kann, einen (umfassenden) Bauantrag zu stellen.
B3	Muss die Gemeinde, die ihre Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren versagt hat, im späteren Widerspruchsverfahren gegen die Versagung erneut eingebunden und um Zustimmung ersucht werden?	Auch wenn die Gemeinde mit Versagung der Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich ihre städtebauliche Einschätzung bereits zum Ausdruck gebracht hat, kann es sinnvoll sein, sie im Widerspruchsverfahren erneut einzubinden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die fehlende Zustimmung Hauptgrund für die Versagung der Genehmigung war, da der Gemeinde als Trägerin der kommunalen Planungshoheit dergestalt die Möglichkeit eröffnet wird, ihre - ggf. auch nur fristwährende - Versagung der Zustimmung noch einmal zu hinterfragen.
B4	Muss die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB prüfen ?	Die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung liegt in der alleinigen Verantwortung der Gemeinden als Trägern kommunaler Planungshoheit. Für die Bauaufsicht ist allein maßgeblich, ob sie erteilt wurde oder nicht. Eine inhaltliche Prüfung der Entscheidung über Erteilung oder Versagung der Zustimmung erfolgt nicht.

B5	<p>Muss die Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben mit Abweichungen nach § 246e BauGB genehmigen, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt hat?</p>	<p>Nein. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB ist nur eine der Voraussetzungen für die Genehmigung eines Bauvorhabens mit Befreiungen oder Abweichungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB. Die Bauaufsichtsbehörde hat darüber hinaus alle weiteren Genehmigungsvoraussetzungen (einschließlich der tatbestandlichen Anforderungen für eine Befreiung oder Abweichung nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB) zu prüfen. Der Bauantrag kann also selbst dann abzulehnen sein, wenn die Gemeinde zugestimmt hat. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Vorhaben nicht dem Bauordnungsrecht entspricht oder diesem andere öffentlich-rechtliche Vorschriften - abseits des Planungsrechts - entgegenstehen (z.B. Naturschutzrecht, Wasserrecht).</p>
B6	<p>Wie sollen die bauordnungsrechtlichen Fristen zur Entscheidung über den Bauantrag eingehalten werden, wenn die Gemeinde drei Monate Zeit hat, um über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden?</p>	<p>Nach § 69 Abs. 7 Satz 1 BbgBO entscheidet die Bauaufsichtsbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat ab Eingang aller Stellungnahmen über den Bauantrag. Hierzu gehört auch die Entscheidung der Gemeinde über eine erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB. Hierfür wiederum hat die Gemeinde nach den bundesrechtlichen Vorgaben in § 36a BauGB grundsätzlich drei Monate Zeit, ehe die Zustimmungsfiktion nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB eintritt. Denn die in § 69 Abs. 5 Satz 1 BbgBO geregelte Frist von nur einem Monat für Stellungnahmen beteiligter Behörden und Stellen gilt nur, soweit bundes- oder landesrechtlich keine längeren Fristen vorgesehen sind.</p>