

FAQ zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand: Juli 2026

E. Abweichungen, § 246e BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
E1	Wovon kann mit § 246e BauGB abgewichen werden?	<p>Nach § 246e Abs. 1 BauGB kann von den Vorschriften des BauGB und den auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Die Abweichungsmöglichkeit ist damit auf planungsrechtliche Vorgaben beschränkt (z.B. Regelungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 29 ff. BauGB).</p> <p>Fachrechtliche Regelungen (z.B. des Wasser-, Naturschutz- oder Immissionsschutzrechts) werden hiervon ebenso wenig umfasst wie beispielsweise das Bauordnungsrecht. Diese sind auch weiterhin zu beachten.</p>
E2	Können über § 246e BauGB jetzt auch Wohnbauvorhaben innerhalb festgesetzter Fluglärm-schutzbereiche zugelassen werden?	<p>Von den Vorgaben des Fluglärmgesetzes (FluLärmG) kann nicht über § 246e BauGB abgewichen werden, da es sich hierbei um keine Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassene Vorschriften handelt. Die Baubeschränkungen der §§ ff. FluLärmG sind mithin weiterhin zu beachten und können der Genehmigung eines Vorhabens entgegenstehen. Soll ein Vorhaben innerhalb der mittels Landesverordnung nach § 4 Abs. 2 FluLärmG festgesetzten Schutzzonen verwirklicht werden, ist anhand § 5 FluLärmG zu prüfen, ob es den dort geregelten Bauverbote (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 FluLärmG) unterfällt, ohne dass Ausnahmen (§ 5 Abs. 3, Abs. 4 FluLärmG) greifen. Ist eine Zulassung nicht von vornherein ausgeschlossen, müssen die Anlagen besonderen Schallschutzanforderungen genügen (§§ 6 f. FluLärmG).</p>
E3	Kann über § 246e BauGB auch vom Erfordernis der gesicherten Erschließung abgewichen werden?	<p>Da es sich beim Erfordernis der gesicherten Erschließung nach § 30 Abs. 1, § 34 Abs. 1, § 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB jeweils um planungsrechtliche Vorgaben handelt, könnte nach § 246e BauGB theoretisch auch hiervon abgewichen werden. Hiervon unberührt bleiben jedoch bauordnungsrechtliche Erschließungserfordernisse, die einer Genehmigungserteilung entgegenstehen können. Ungeachtet dessen sollte die Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB in jedem Fall auch die Erschließungssituation in den Blick nehmen und ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB bei Bedarf mit einer diesbezüglichen Bedingung (z.B. Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger) verknüpfen. Bedarf es der Herstellung von Erschließungsanlagen sind die Anforderungen des § 125 BauGB zu beachten.</p>
E4	Kann eine Abweichung nach § 246e BauGB durch die Bauaufsicht versagt werden, wenn durch das Vorhaben ein Mischgebiet in Richtung Wohngebiet "kippen" würde?	<p>Nein. Auch bei der grundsätzlich gleichgewichtigen Nutzungsmischung im Mischgebiet handelt es sich um eine aus planungsrechtlichen Vorschriften erwachsende Anforderung, von der nach § 246e BauGB abgewichen werden kann. Den Erhalt der gleichgewichtigen Nutzungsmischung kann lediglich die Gemeinde durch Versagung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB sicherstellen.</p>

E5	<p>Bis wann kann von § 246e BauGB Gebrauch gemacht werden?</p>	<p>§ 246e BauGB ist als Experimentierklausel angelegt und befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 anwendbar. Die Befristung bezieht sich ausweislich § 246e Abs. 4 BauGB nicht auf die Geltungsdauer der Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende von § 246e BauGB Gebrauch gemacht werden kann. Das Gebrauchmachen meint hierbei die Zulassung einer Abweichung nach § 246e BauGB, was in der Regel mit der Erteilung der Baugenehmigung zusammenfallen wird. Abzustellen ist hierbei auf den Zeitpunkt der Bekanntgabe des Genehmigungsbescheides. Auf den späteren Baubeginn kommt es hingegen nicht an.</p>
E6	<p>In welchen (planungsrechtlichen) Bereichen kann § 246e BauGB Anwendung finden?</p>	<p>§ 246e BauGB ist umfassend angelegt und nicht auf bestimmte planungsrechtliche Bereiche beschränkt. Eine Anwendung kommt damit im Geltungsbereich von (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplänen (§§ 30, 33 BauGB) ebenso in Betracht wie im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im planungsrechtlichen Außenbereich sind jedoch die Einschränkungen des § 246e Abs. 3 BauGB zu beachten. Dies umfasst insbesondere die Beschränkung auf Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen.</p>
E7	<p>Müssen sich Vorhaben im Außenbereich unmittelbar an den (beplanten oder unbeplanten) Innenbereich anschließen, um in den Anwendungsbereich des § 246e BauGB zu fallen?</p>	<p>Nach § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB genügt, wenn ein im Außenbereich zu verwirklichendes Vorhaben im "räumlichen Zusammenhang" mit nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen steht. Damit werden nicht nur Vorhaben erfasst, die sich nahtlos an den Innenbereich anschließen, sondern auch solche, die sich trotz einer gewissen Entfernung noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung profitieren können. In der Gesetzesbegründung wird davon ausgegangen, dass ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs auszugehen sein wird (vgl. BT-Drs. 27/781, Seite 28), was jedoch lediglich als grober Orientierungswert herangezogen werden kann. Denn ob ein entsprechender räumlicher Zusammenhang besteht, kann nicht schematisch mittels mathematischer Grenzziehungen beantwortet werden, sondern ist im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der maßgeblichen Rahmenbedingungen vor Ort zu beurteilen. Neben der konkreten Entfernung und Sichtbeziehungen können hierbei insbesondere die infrastrukturelle Erschließung und etwaig trennende Wirkungen der örtlichen Begebenheiten (z.B. Fluss, Bahnstrecke, Waldgürtel) zu berücksichtigen sein.</p>
E8	<p>Setzt der räumliche Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Flächen i.S.d. § 246e Abs. 3 BauGB voraus, dass tatsächlich bereits eine Bebauung vorhanden ist?</p>	<p>Anders als beim Anknüpfen an den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kommt es beim Anknüpfen an den beplanten Bereich nach § 30 BauGB zwar nicht darauf an, ob bereits eine Bebauung vorhanden ist. Auch wenn damit aber grundsätzlich die bloße Existenz eines (wirksamen) Bebauungsplans ausreicht, kann sich das Vorhandensein oder Fehlen baulicher Anlagen auf die Beurteilung auswirken, ob tatsächlich ein räumlicher Zusammenhang besteht. Denn bei der unter Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls vorzunehmenden Prüfung kommt es maßgeblich darauf an, ob sich das Vorhaben trotz gewisser Entfernung noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellt und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung profitieren kann.</p>

E9	Muss der Bebauungsplan, in dessen räumlichem Zusammenhang ein Vorhaben i.S.d. § 246e Abs. 3 BauGB zugelassen werden soll , bestimmte Anforderungen erfüllen, beispielsweise Wohngebiete festsetzen?	§ 246e Abs. 3 BauGB lässt für die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich einen räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Flächen genügen. Der Bebauungsplan, an den räumlich angeknüpft wird, muss mithin lediglich wirksam sein, inhaltlich aber keine besonderen Anforderungen erfüllen. Grundsätzlich kommt damit die Zulassung von Abweichungen in räumlichem Zusammenhang mit allen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen in Betracht, unabhängig davon, ob diese Wohngebiete, gemischte Baugebiete, Gewerbe-/ Industriegebiete oder auch Sondergebiete festsetzen. Ob die Zulassung von Wohnnutzungen im Anschluss an Baugebiete mit Störpotential städtebaulich gewünscht ist, hat in erster Linie die Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu beurteilen.
E10	Kann ein Vorhaben im Außenbereich auch dann nach § 246e BauGB zugelassen werden, wenn ein räumlicher Zusammenhang mit einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht?	Der Anwendungsbereich des § 246e BauGB ist im Außenbereich auf Vorhaben beschränkt, die in räumlichem Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen verwirklicht werden sollen. Da in Bezug auf den unbeplanten Innenbereich damit allgemein auf § 34 BauGB verwiesen wird, können auch Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB tauglicher Anknüpfungspunkt für eine Anwendung des § 246e BauGB sein. Denn diese legen die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (im Fall von Klarstellungssatzungen deklaratorisch, im Fall von Entwicklungs- oder Ergänzungssatzungen konstitutiv) fest und bestimmen damit die Ausdehnung der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Fläche.
E11	Genügt für eine Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich auch ein räumlicher Zusammenhang mit dem (beplanten oder unbeplanten) Innenbereich einer Nachbargemeinde ?	§ 246e Abs. 3 BauGB verlangt für eine Anwendung im Außenbereich lediglich, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen verwirklicht werden soll. Weitergehende Anforderungen an den Innenbereich, an den angeknüpft wird, sind nicht vorgesehen. Damit kann auch ein räumlicher Zusammenhang mit dem Innenbereich einer Nachbargemeinde der Belegenheitskommune ausreichen.
E12	Kann § 246e BauGB auch bei Vorhaben in oder im Anschluss an eine Splittersiedlung im Außenbereich Anwendung finden?	Im planungsrechtlichen Außenbereich ist die Anwendung der Abweichungsmöglichkeit nach § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB auf Vorhaben beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen stehen. Splittersiedlungen sind regelmäßig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Vorhaben innerhalb dieser oder im Anschluss an diese können damit nur dann unter Rückgriff auf § 246e BauGB zugelassen werden, wenn ein räumlicher Zusammenhang zum (beplanten oder unbeplanten) Innenbereich besteht. Ein räumlicher Zusammenhang mit der Splittersiedlung genügt hingegen nicht.
E13	Wann dient ein Gebäude i.S.d. § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Wohnzwecken ?	Der Begriff des Wohnens ist entsprechend der herkömmlichen planungsrechtlichen Wertung durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes gekennzeichnet. Abzugrenzen ist dies insbesondere von einem nur vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken (Ferienwohnungen) oder Unterbringungsmöglichkeiten ohne die Möglichkeit eigener Haushaltsführung.

E14	Können nach § 246e BauGB auch Einfamilienhäuser zugelassen werden?	Ja. Die Abweichungsmöglichkeiten des § 246e BauGB zugunsten des Wohnungsbaus sind weit gefasst und nicht auf den Geschosswohnungsbau beschränkt. Die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden nach § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfasst Wohnbauvorhaben unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hiermit geschaffen werden sollen.
E15	Können auf Grundlage von § 246e BauGB auch Abweichungen für die Erweiterung oder Änderung einzelner bereits vorhandener Wohnungen zugelassen werden?	Nein. Die von § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfasste Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude setzt voraus, dass neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Eine bloße Vergrößerung oder Modifikation bestehender Wohnungen wird hiervon nicht erfasst. Derartige Erweiterungen kommen allenfalls im Zusammenhang mit der von § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfassten Nutzungsänderung bestehender (und bisher anderweitig genutzter) baulicher Anlagen zu Wohnzwecken in Betracht, da der Tatbestand ausdrücklich auch eine "erforderliche Änderung oder Erneuerung" einschließt.
E16	Können auch für Nebenanlagen (z.B. Garagen, Wärmepumpen, PV-Anlagen, Einfriedungen) Abweichungen nach § 246e BauGB zugelassen werden?	Zur eigentlichen Wohnnutzung hinzutretende Nebenanlagen (z.B. Garagen, Wärmepumpen, PV-Anlagen, Schuppen, Einfriedungen, Müllboxen) können bereits auf Grundlage der allgemeinen Regelungen (§§ 30 ff. BauGB, §§ 12, 14 BauNVO) zulässig sein, sodass es vielfach keines Rückgriffs auf § 246e BauGB bedarf. Ist dies nicht der Fall, bedarf es einer eingehenden Prüfung im jeweiligen Einzelfall, ob und inwieweit Abweichungen nach § 246e BauGB auch für die in Rede stehende Nebenanlage zugelassen werden können. Hierbei wird es vor allem darauf ankommen, ob diese der vordergründigen Wohnnutzung in funktioneller wie auch räumlich-gegenständlicher Hinsicht klar zu- und untergeordnet ist.
E17	Kommt eine Anwendung von § 246e BauGB auch in Betracht, wenn es um eine Änderung, Erweiterung, Erneuerung oder Nutzungsänderung von nicht zulässigerweise errichteten Gebäuden geht?	Nein. Die auf Maßnahmen im Bestand bezogenen Tatbestände des § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sind ausdrücklich auf "zulässigerweise errichtete Gebäude" beschränkt.
E18	Kann auf Grundlage von § 246e BauGB auch die Errichtung gemischtgenutzter Gebäude zugelassen werden?	Eine Zulassung auch gemischtgenutzter Gebäude (z.B. Wohngebäude mit Läden im Erdgeschoss) kommt auf Grundlage von § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BauGB in Betracht. Ein Gebäude dient auch dann Wohnzwecken i.S.d. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung ergänzend eine andere Nutzung ausgeübt wird. Die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser anderen Nutzung (der Art nach) kann sich aus den allgemeinen Zulässigkeitsnormen, aber auch aus § 246e Abs. 5 BauGB ergeben. Hiernach können auch das Wohnen flankierende Nutzungen, wie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, zugelassen werden.
E19	Können auf Grundlage von § 246e BauGB auch nur dem Wohnen dienende	Nein. Die Zulassung von das Wohnen flankierenden Nutzungen (d.h. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs) kommt nach § 246e Abs. 5 BauGB nur in Betracht, wenn zugleich ein Vorhaben nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassen wird. Da danach immer auch ein Wohnbauvorhaben

	<p>Nebennutzungen (z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs) zugelassen werden?</p>	<p>verwirklicht werden muss, scheidet eine isolierte Zulassung von das Wohnen flankierenden Nutzungen auf Grundlage von § 246e BauGB aus. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines solchen kann sich jedoch aus den allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften ergeben.</p>
E20	<p>Welchen Restriktionen unterliegt die Zulassung von Abweichungen für Läden und Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke nach § 246e Abs. 5 BauGB?</p>	<p>Zum einen können Abweichungen für flankierende Nutzung nach § 246e Abs. 5 BauGB nur ergänzend zu nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassenen Wohnnutzungen gewährt werden, nicht aber isoliert. Zum anderen müssen die betreffenden Anlagen - in Art und Umfang - jeweils den Bedürfnissen der Bewohner dienen ("Bedürfnisklausel"). Hierbei geht es um die Deckung gerade der durch die nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassene Wohnnutzung hervorgerufenen Bedarfe, nicht hingegen solcher überregionaler oder bereits bestehender Natur. Eine ausnahmslose Nutzung durch Bewohner der nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassenen Wohnnutzung wird jedoch nicht zu verlangen sein.</p>
E21	<p>Was ist unter "öffentlichen Belangen" i.S.d. § 246e Abs. 1 BauGB, mit denen die Abweichung vereinbar sein muss, zu verstehen?</p>	<p>Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der "öffentlichen Belange" kann als Orientierungshilfe auf § 1a BauGB und den Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB zurückgegriffen werden, der eine nicht abschließende Auflistung in Betracht kommender Belange enthält. Maßgeblich ist jedoch eine eingehende Prüfung im jeweiligen Einzelfall.</p>
E22	<p>Sind einem im Außenbereich zu verwirklichenden Vorhaben widersprechende Darstellungen des Flächennutzungsplans als "öffentlicher Belang" i.S.d. § 246e Abs. 1 BauGB zu betrachten, der die Zulassung einer Abweichung verhindert?</p>	<p>Auch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich über § 246e BauGB abgewichen werden. Sie sind nicht als einer Abweichung zwingend entgegenstehender öffentlicher Belang zu betrachten. Der sich (auch) im Flächennutzungsplan niederschlagenden kommunalen Planungshoheit wird bei Entscheidungen nach § 246e BauGB über das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB Rechnung getragen. Hält die Gemeinde an den im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen fest, kann sie die Zulassung eines dem widersprechenden Vorhabens durch Versagung der Zustimmung verhindern.</p>
E23	<p>Sind Ziele der Raumordnung als "öffentlicher Belang" i.S.d. § 246e Abs. 1 BauGB zu betrachten und von der Baugenehmigungsbehörde damit bei der Entscheidung über eine Abweichung zu prüfen?</p>	<p>Ziele der Raumordnung sowie die übrigen Erfordernisse der Raumordnung, zu denen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG auch Grundsätze der Raumordnung gehören, können nur dann als im Rahmen der Abweichungsentscheidung zu prüfender öffentlicher Belang relevant sein, wenn sie für das jeweilige Vorhaben verbindlich sind.</p> <p>Dies kann nach § 4 ROG nur der Fall sein, wenn es sich um ein raumbedeutsames Wohnbauvorhaben handelt. Die Beurteilung, ob ein Vorhaben raumbedeutsam ist, ist im Einzelfall zu treffen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind Planungen und Maßnahmen raumbedeutsam, wenn durch sie Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Eine Kleinstplanung bestehend aus einem oder wenigen Wohnbauvorhaben im direkten, arrondierenden Anschluss an ein Siedlungsgebiet wird in der Regel nicht raumbedeutsam sein. Wird in Abgrenzung dazu allerdings ein größeres Gebiet in den Außenbereich hinein entwickelt, das auch die Herstellung von Infrastrukturen erfordert, wird die Raumbedeutsamkeit eher zu bejahen sein. Ein Indiz für die Raumbedeutsamkeit kann ein</p>

		<p>Planungserfordernis und/oder eine SUP/UVP-Pflicht des Vorhabens sein. Dabei gilt allerdings: Nicht jedes Vorhaben, das ein Planungserfordernis nach sich zieht, ist zugleich raumbedeutsam. Bei Unsicherheiten wird eine Kontaktaufnahme mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) nahegelegt.</p> <p>Strikt zu beachten sind die Ziele der Raumordnung nur, wenn es sich um ein raumbedeutsames Bauvorhaben öffentlicher Stellen oder ihnen nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG gleichgestellter Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben handelt. In allen anderen Fällen privater raumbedeutsamer Bauvorhaben sind die Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abweichungsentscheidung als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>
E24	<p>Steht der Gebietserhaltungsanspruch der Zulassung einer Abweichung als "öffentlicher Belang" i.S.d. § 246e Abs. 1 BauGB entgegen?</p>	<p>Beim Gebietserhaltungsanspruch handelt es sich um ein planungsrechtliches Institut, von dem über § 246e BauGB grundsätzlich abgewichen werden kann. Er stellt als solches mithin keinen der Zulassung einer Abweichung entgegenstehenden öffentlichen Belang dar. Die ihm zugrundeliegenden Erwägungen können aber als bei der Beurteilung zu würdigende nachbarliche Interessen als Ausfluss der Rücksichtnahmegebots Einfluss auf die Zulassung einer Abweichung haben.</p>
E25	<p>Sind bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen auch städtebauliche Gesichtspunkte zu betrachten?</p>	<p>Städtebauliche Aspekte gehören nicht zu den von der Bauaufsicht zu prüfenden öffentlichen Belangen, sondern sind durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung nach § 36a BauGB zu würdigen. Denn das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung soll die kommunale Planungshoheit bei Abweichungsentscheidungen nach § 246e BauGB zur Geltung bringen und dient insofern (auch) der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p>
E26	<p>Was meint die in § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgesehene Würdigung nachbarlicher Interessen?</p>	<p>Die Forderung nach einer Würdigung nachbarlicher Interessen ist als Verweis auf das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu verstehen. Danach darf sich auch eine nach § 246e BauGB zuzulassende Abweichung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit betroffener Dritter, der Intensität ihrer Beeinträchtigung und der Interessen des Bauherren nicht als unzumutbar erweisen. Hier können beispielsweise Immissionskonflikte, eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Bestands-/ Entwicklungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe einer Rolle spielen.</p>
E27	<p>Wer prüft, ob die Abweichung nach § 246e BauGB "unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist"?</p>	<p>Die Prüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 246e Abs. 1 BauGB obliegt der Baugenehmigungsbehörde, die ein Vorhaben unter Zulassung einer Abweichung genehmigen will.</p>
E28	<p>Wer prüft, ob die Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat?</p>	<p>Die in § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgesehenen umweltbezogenen Prüfungen liegen grundsätzlich im Verantwortungsbereich der zuständigen Genehmigungsbehörde. Hierbei kann sie allerdings die Vorlage prüffähiger Unterlagen (z.B. Gutachten) durch den Vorhabenträger verlangen. Für die fachliche</p>

	Und wer führt bejahendenfalls die erforderliche strategische Umweltprüfung durch?	Beurteilung wiederum können behördliche Stellungnahmen (v.a. der Naturschutzbehörde) eingeholt werden (vgl. § 69 Abs. 3 Satz 1 BbgBO).
E29	Wie ist zu beurteilen, ob eine Abweichung nach § 246e BauGB voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat?	Für die Beurteilung, ob eine nach § 246e BauGB zuzulassende Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder von Bebauungsplänen voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat, ist nach § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB eine überschlägige Prüfung ausreichend. Diese kann sich an den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB orientieren. Abzustellen ist hierbei nur auf die durch Zulassung der Abweichung ermöglichten zusätzlichen Umweltauswirkungen, nicht hingegen diejenigen der ursprünglichen Planung.
E30	Ist die Zulassung einer Abweichung nach § 246e BauGB ausgeschlossen, wenn zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind?	Nein. Auch wenn eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat, scheidet deren Zulassung nach § 246e BauGB nicht von vornherein aus. Ausweislich § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB ist in diesen Fällen jedoch eine strategische Umweltprüfung nach §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen.
E31	Wie ist die nach § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB im Fall voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen erforderliche strategische Umweltprüfung durchzuführen?	§ 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB verweist für den Fall, dass eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat, hinsichtlich der dann durchzuführenden strategischen Umweltprüfung auf §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Dies umfasst unter anderem Regelungen zu Festlegung des Untersuchungsrahmens (§ 39 UVPG), Umweltbericht (§ 40 UVPG), Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 41, 42 UVPG) und Bekanntmachungen (§ 45 UVPG), die für die Durchführung der strategischen Umweltprüfung zugrunde zu legen sind.
E32	Findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 bis 17 BNatSchG) bei Entscheidungen nach § 246e BauGB Anwendung?	Ob die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung findet, richtet sich gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG nach dem planungsrechtlichen Status der Vorhabenfläche und ist unabhängig davon, ob Abweichungen nach § 246e BauGB zugelassen werden. Danach unterfallen - neben planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen - lediglich Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB den §§ 14 bis 17 BNatSchG. Der Verweis des § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB auf § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG stellt klar, dass dies auch gilt, wenn entsprechende Außenbereichsvorhaben mit Abweichungen nach § 246e BauGB zugelassen werden.
E33	In welchem Umfang sind Abweichungen nach § 246e BauGB möglich?	Auch wenn die ursprünglich vorgesehene Beschränkung der Abweichung auf den "erforderlichen Umfang" keinen Eingang in den finalen Gesetzestext gefunden hat, ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip als allgemeiner Grundsatz rechtsstaatlichen Verwaltungshandelns zu beachten. Nach § 246e BauGB zugelassene Abweichungen müssen sich in Umfang und Ausgestaltung danach insbesondere im Rahmen des Erforderlichen halten, was einer Beurteilung im jeweiligen Einzelfall unterliegt.

E34	Besteht ein Anspruch auf Zulassung einer Abweichung nach § 246e BauGB?	Bereits ausweislich des Wortlauts ("kann... abgewichen werden") ist § 246e BauGB als Ermessensvorschrift ausgestaltet, sodass es keinen Anspruch auf Zulassung einer Abweichung gibt. Sind die tatbestandlichen Anforderungen erfüllt, besteht jedoch ein Anspruch auf pflichtgemäße Ausübung des Ermessens durch die zuständige Genehmigungsbehörde.
E35	Was ist der Unterschied zwischen § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 2 lit. b BauGB?	Tatbestandlich ermöglichen beide Normen Abweichungen bei Vorhaben, die der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dienen, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Während nach § 34 Abs. 3a BauGB jedoch nur Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglich sind, kann über § 246e BauGB von allen Vorschriften des BauGB und den auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Darüber hinaus ist bei § 246e BauGB auch der räumliche Anwendungsbereich weiter, da neben dem (beplanten und unbeplanten) Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) - in den Grenzen des § 246e Abs. 3 BauGB - auch Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) erfasst werden. § 34 Abs. 3a BauGB ist demgegenüber auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) beschränkt. Hinsichtlich der Anforderungen setzen Abweichungen nach § 246e BauGB voraus, dass diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein müssen, während es bei § 34 Abs. 3a BauGB darüber hinaus auch auf die städtebauliche Vertretbarkeit ankommt. Sehr weitreichende und umfassende Abweichungen vom bisherigen städtebaulichen Rahmen im unbeplanten Innenbereich werden damit vielfach nicht über § 34 Abs. 3a BauGB möglich sein, sondern einen Rückgriff auf § 246e BauGB erfordern. Ein wesentlicher Unterschied liegt schließlich auch in der Form der Einbindung der Gemeinde. Während bei Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB "nur" ein Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB) erforderlich ist, bedarf es für Abweichungen nach § 246e BauGB ihrer Zustimmung (§ 36a BauGB).
E36	Was ist der Unterschied zwischen § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 2 lit. c BauGB?	Tatbestandlich ermöglichen beide Normen Abweichungen bei Vorhaben, die der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung dienen. Während nach § 34 Abs. 3b BauGB jedoch nur Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglich sind, kann über § 246e BauGB von allen Vorschriften des BauGB und den auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Darüber hinaus ist bei § 246e BauGB auch der räumliche Anwendungsbereich weiter, da neben dem (beplanten und unbeplanten) Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) - in den Grenzen des § 246e Abs. 3 BauGB - auch Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) erfasst werden. § 34 Abs. 3b BauGB ist demgegenüber auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) beschränkt. Hinsichtlich der Anforderungen setzen Abweichungen nach § 246e BauGB voraus, dass diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein müssen, während es bei § 34 Abs. 3a BauGB darüber hinaus auch auf die städtebauliche Vertretbarkeit ankommt. Sehr weitreichende und umfassende Abweichungen vom bisherigen städtebaulichen Rahmen im unbeplanten Innenbereich werden damit vielfach nicht über § 34 Abs. 3a BauGB möglich sein, sondern einen Rückgriff auf § 246e BauGB erfordern. Ein wesentlicher Unterschied liegt schließlich auch in der Form der Einbindung der Gemeinde. Während bei Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB "nur" ein Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB) erforderlich ist, bedarf es für Abweichungen nach § 246e BauGB ihrer Zustimmung (§ 36a BauGB).

E37	<p>Kann nach § 246e BauGB auch von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (z.B. örtlichen Bauvorschriften) abgewichen werden, die nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden?</p>	<p>Ob von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, die nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, abgewichen werden kann, richtet sich nach dem jeweiligen Landesrecht. Denn nach § 9 Abs. 4 BauGB bestimmen die Länder nicht nur, welche auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, sondern auch, inwieweit auf derartige Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden.</p> <p>In Brandenburg können nach § 87 Abs. 9 Satz 1 BbgBO örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Da hierbei jedoch nur eine Anwendung der "Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs" angeordnet wird (§ 87 Abs. 9 Satz 2 BauGB) kommen Abweichungen nach § 246e BauGB - als im Zusammenhang mit den Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben stehende Regelung - nicht in Betracht. Zu prüfen wäre - vorbehaltlich eines diesbezüglichen Antrags - aber die Möglichkeit einer Abweichung nach § 67 BbgBO.</p>
-----	--	---