

FAQ zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand: Juli 2026

F. Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort																																								
F1	<p>Wann ist ein Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich und wann eine Zustimmung nach § 36a BauGB?</p>	<p>Dies ist abhängig davon, auf welcher Grundlage die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt wird. Hierbei kommt es insbesondere darauf an, ob eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder Abweichungen nach §§ 34 Abs. 3b, 246e BauGB zugelassen werden sollen, da dies jeweils eine gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB erfordert.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Entscheidung</th> <th>Norm</th> <th>Einvernehmen</th> <th>Zustimmung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan</td> <td>§ 31 Abs. 1 BauGB</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)</td> <td>§ 31 Abs. 2 BauGB</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)</td> <td>§ 31 Abs. 3 BauGB</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Vorhabenzulassung während der Planaufstellung</td> <td>§ 33 BauGB</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vorhabenzulassung im unbeplanten Innenbereich</td> <td>§ 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)</td> <td>§ 34 Abs. 3a BauGB</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)</td> <td>§ 34 Abs. 3b BauGB</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Vorhabenzulassung im Außenbereich</td> <td>§ 35 BauGB</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus</td> <td>§ 246e BauGB</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Entscheidung	Norm	Einvernehmen	Zustimmung	Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan	§ 31 Abs. 1 BauGB	X		Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)	§ 31 Abs. 2 BauGB	X		Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)	§ 31 Abs. 3 BauGB		X	Vorhabenzulassung während der Planaufstellung	§ 33 BauGB	X		Vorhabenzulassung im unbeplanten Innenbereich	§ 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB	X		Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)	§ 34 Abs. 3a BauGB	X		Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)	§ 34 Abs. 3b BauGB		X	Vorhabenzulassung im Außenbereich	§ 35 BauGB	X		Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus	§ 246e BauGB		X
Entscheidung	Norm	Einvernehmen	Zustimmung																																							
Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan	§ 31 Abs. 1 BauGB	X																																								
Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)	§ 31 Abs. 2 BauGB	X																																								
Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)	§ 31 Abs. 3 BauGB		X																																							
Vorhabenzulassung während der Planaufstellung	§ 33 BauGB	X																																								
Vorhabenzulassung im unbeplanten Innenbereich	§ 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB	X																																								
Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)	§ 34 Abs. 3a BauGB	X																																								
Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)	§ 34 Abs. 3b BauGB		X																																							
Vorhabenzulassung im Außenbereich	§ 35 BauGB	X																																								
Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus	§ 246e BauGB		X																																							
F2	<p>Wer entscheidet, wann ein Einvernehmen nach § 36 BauGB erforderlich ist und wann eine Zustimmung nach § 36a BauGB?</p>	<p>Die Entscheidung trifft die zuständige Bauaufsichtsbehörde in Abhängigkeit vom beantragten Vorhaben und dem diesbezüglichen Baugenehmigungsverfahren. Sie beurteilt, ob und auf welcher Grundlage das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist und inwieweit es hierfür der Zulassung von Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen bedarf. Dies wiederum ist maßgeblich für die Frage, ob "nur" ein Einvernehmen erforderlich ist oder es einer gemeindlichen Zustimmung bedarf.</p>																																								
F3	<p>Bedarf es in Fällen, in denen aufgrund einer vorgesehenen Befreiung oder Abweichung nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich ist, zusätzlich</p>	<p>Nein. Ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB ist nur erforderlich, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 Abs. 1 und 2, § 33, § 34 Abs. 1, 2 und 3a sowie § 35 BauGB entschieden wird. Für Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB bedarf es demgegenüber einer Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB. Da die Zustimmung nicht nur der Sicherstellung, sondern vielmehr der Ausübung der kommunalen Planungshoheit dient, ist sie im Vergleich zum Einvernehmen als stärkeres Beteiligungsrecht ausgestaltet. So kann die Zustimmung - anders als das Einvernehmen (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB) - nicht nur aus rechtlichen Gründen versagt werden, sondern auch aufgrund planerischer Erwägungen, wie der Verweis des § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Vorstellungen der Gemeinde von</p>																																								

	eines gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB?	der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verdeutlicht. Überdies scheidet auch die beim Einvernehmen mögliche Ersetzung durch eine andere Behörde (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Zustimmung aus. Das Einvernehmen ist von der (stärkeren) Zustimmung mitumfasst. Es ist mithin entweder nur ein Einvernehmen erforderlich oder nur eine Zustimmung.
F4	Zu welchem Zeitpunkt ist die Zustimmung der Gemeinde durch die Bauaufsichtsbehörde einzuholen?	Die Gemeinde sollte erst dann um Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB ersucht werden, wenn absehbar ist, dass eine Genehmigung allenfalls unter Zulassung einer zustimmungsbedürftigen Befreiung (§ 31 Abs. 3 BauGB) oder Abweichung (§§ 34 Abs. 3b, 246e BauGB) in Betracht kommt. Auch für die Entscheidung der Gemeinde bedarf es überdies prüffähiger Unterlagen, um überhaupt beurteilen zu können, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Deren Vorliegen sollte daher ebenfalls abgewartet werden, was in der Regel zumindest die Vollständigkeit des Bauantrags erfordern wird.
F5	Wann beginnt die in § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB vorgesehene 3-Monats-Frist für die gemeindliche Zustimmung?	Die Frist beginnt mit Eingang des Ersuchens der (Bau-) Genehmigungsbehörde um Zustimmung bei der Gemeinde. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde selbst zuständige Genehmigungsbehörde ist. Auf den Eingang bei der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ist überdies auch dann abzustellen, wenn das Ersuchen um Zustimmung nicht unmittelbar an diese gesandt wird, sondern an das Amt, dem die Gemeinde angehört.
F6	Kann die Frist zur Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB verlängert werden?	<p>Eine Verlängerung der Frist durch die um Zustimmung ersuchende (Bau-) Genehmigungsbehörde kommt nicht in Betracht.</p> <p>Die Frist kann sich jedoch verlängern, wenn die Gemeinde von der in § 36a Abs. 2 BauGB eingeräumten Möglichkeit Gebrauch macht, vor ihrer Entscheidung der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist, höchstens jedoch innerhalb eines Monats, zu geben. In diesem Fall verlängert sich ihre Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist (§ 36a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Frist für die Zustimmung kann also höchstens vier Monate betragen.</p> <p>Kann die Gemeinde innerhalb der vorgegebenen Frist keine tragfähige Entscheidung treffen, bleibt ihr nur die Möglichkeit, die Zustimmung fristwährend zu verweigern (ggf. unter Hinweis darauf, dass sich die Entscheidung noch ändern kann).</p>
F7	Was passiert, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nicht innerhalb der 3-Monats-Frist des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB erteilt oder verweigert?	Nach Ablauf der 3-Monats-Frist gilt die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 2 Satz 4 BauGB als erteilt. Will die Gemeinde den Eintritt der Fiktionswirkung verhindern, muss sie die Zustimmung vor Ablauf der Frist ausdrücklich gegenüber der ersuchenden Baugenehmigungsbehörde verweigern.
F8	Wonach richtet sich, ob die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt oder verweigert?	Nach § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt die Gemeinde die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, das nur aus rechtlichen Gründen (v.a. planungsrechtliche Unzulässigkeit nach §§ 29 ff. BauGB) versagt werden kann, kommt der Gemeinde bei der Entscheidung über die Zustimmung damit ein weitreichender Spielraum zu. Grenzen ergeben sich hierbei neben der grundsätzlichen Beschränkung auf

		<p>städtebauliche Gründe in erster Linie aus den allgemeinen Grundsätzen rechtsstaatlichen Handelns (v.a. Gleichbehandlungsgrundsatz Art. 3 GG, Willkürverbot). Für die Entscheidungsfindung kann es hilfreich sein, sich als Gemeinde die Frage zu stellen, ob die infolge der vorgesehenen Abweichung geschaffenen städtebaulichen Verhältnisse auch mittels Bauleitplanung hätten herbeigeführt werden können.</p>
F9	<p>Wann ist ein Vorhaben i.S.d. § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar, sodass die Zustimmung zu erteilen ist?</p>	<p>Über ihre Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entscheidet die Gemeinde im Rahmen der kommunalen Planungshoheit selbstständig. Hierbei kommt ihr ein weiterer Gestaltungsspielraum zu, der neben der grundsätzlichen Beschränkung auf städtebauliche Gründe in erster Linie durch die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns (v.a. Gleichbehandlungsgrundsatz Art. 3 GG, Willkürverbot) begrenzt wird.</p> <p>Hilfreich kann es mit Blick auf Transparenz, Nachvollziehbarkeit und einheitliches Verwaltungshandeln hierbei allerdings sein, sich auf bestehende Planungen und Konzepte zu stützen. Neben dem Flächennutzungsplan, städtebaulichen Konzepten oder sonstigen Planungen kann dies auch ein Grundsatzbeschluss oder Kriterienkatalog sein, in dem Maßstäbe festgelegt werden, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt wird.</p>
F10	<p>Muss die Gemeinde einen Grundsatzbeschluss fassen, um festzulegen, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt wird?</p>	<p>Ein Grundsatzbeschluss ist zwar nicht zwingend erforderlich. Er kann als Selbstbindung der Gemeinde jedoch sinnvoll sein, um einheitliche und transparente Maßstäbe festzulegen, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung erteilt wird.</p>
F11	<p>Was kann Inhalt eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde zu § 36a BauGB sein?</p>	<p>In einem Grundsatzbeschluss kann die Gemeinde einheitliche und transparente Maßstäbe festlegen, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung nach § 36a BauGB zu Befreiungen oder Abweichungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB erteilt wird. Dies kann insbesondere Aussagen zu folgenden Aspekten umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zuständigkeiten</u>: Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeindevertretung und Verwaltung/Bürgermeister, ggf. differenziert nach Standort (z.B. Innenbereich, Außenbereich) oder Größenordnung des Vorhabens (z.B. Wohneinheiten, Fläche) • <u>Abstecken des Anwendungsfeldes der Instrumente</u>: ggf. differenziert nach Instrumenten (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e BauGB) oder Bereichen (Innenbereich, Außenbereich), grundsätzlicher Ausschluss einer Zustimmung in bestimmten Konstellationen • <u>Maßstäbe/ Kriterien für die Beurteilung, ob ein Vorhaben mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist</u>: z.B. anknüpfend an vorhandene Planungen und Konzepte (z.B. Flächennutzungsplan, städtebauliche Konzepte, Rahmenplanungen), ggf. differenziert nach Größenordnung des Vorhabens (z.B. Wohneinheiten, Fläche) • <u>Bedingungen, von denen eine Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB abhängig zu machen ist</u>: z.B. Sozialwohnungsquote, Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen, Kostentragung (Abschluss städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger)

		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Einbindung der Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB</u>: z.B. Nutzung der Beteiligungsoption (ggf. differenziert nach Konstellation oder Größenordnung), Kreis zu Beteiligender, Ausgestaltung der Beteiligung, Umgang mit Ergebnissen der Beteiligung
F12	Muss die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB be-gründet werden?	Ein Begründungserfordernis sieht das BauGB zwar nicht ausdrücklich vor. Da es bei der Entscheidung über die Zustimmung ausweislich § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB jedoch maßgeblich auf die Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ankommt, erscheint es angezeigt, die Beweggründe für diese zu darzulegen. Hierbei kann auch dokumentiert werden, ob und mit welchen Ergebnissen eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB stattgefunden hat.
F13	Von der Einhaltung welcher Bedingun-gen kann die Gemein-de ihre Zustimmung abhängig ma-chen?	Nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Entsprechende Bedingungen können sich insbesondere auf Anforderungen beziehen, die Inhalt bauleitplanerischer Festsetzungen sein oder im Rahmen städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB vereinbart werden könnten. Neben der Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen kann dies beispielsweise auch die Einhaltung der Förderbedin-gungen der sozialen Wohnraumförderung (Sozialwohnungsquote) oder eine angemessene Kostenbeteiligung an der Schaffung sozialer Infrastruktur sein.
F14	Welchen Beschrän-kungen unterliegen die Bedingungen , von deren Einhaltung die Gemeinde ihre Zustimmung abhän-gig machen kann?	Nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB können sich die Bedingungen nur auf die Ein-haltung städtebaulicher Anforderungen durch den Vorhabenträger beziehen. Überdies sind in Anlehnung an die Anforderungen bei städtebaulichen Verträ- gen das Kopplungsverbot und die Angemessenheit zu wahren. Die Bedingun-gen müssen mithin in ursächlichem Zusammenhang mit den durch die Befrei-ung oder Abweichung eröffneten Baumöglichkeiten stehen und dürfen nicht unverhältnismäßig sein. Anknüpfungspunkt sind hierbei nur die durch die - mit Zustimmung der Gemeinde - zugelassene Befreiung oder Abweichung eröffne-ten Baumöglichkeiten, nicht hingegen das Gesamtvorhaben (einschließlich der bereits auf Grundlage herkömmlicher Regelungen zulässigen Teile). Wäre das Vorhaben ohne Abweichung jedoch insgesamt unzulässig, kommt es bei der Beurteilung der Angemessenheit auf das Gesamtvorhaben an.
F15	Wie ist im Baugeneh-migungsverfahren damit umzugehen, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB unter einer Bedingung er-teilt. Ist die betref-fende Bedingung als Nebenbestimmung in den Genehmi-gungsbescheid auf-zunehmen?	Inwieweit eine Baugenehmigung als Verwaltungsakt mit Nebenbestimmungen verbunden werden kann, richtet sich nach Bauordnungsrecht (vgl. § 72 BbgBO) i.V.m. Verwaltungsverfahrenrecht (vgl. § 1 Abs. 1 BbgVwVfG i.V.m. § 36 VwVfG). Hiervon zu trennen ist die in § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB angeführte Möglichkeit der Gemeinde, ihre Zustimmung zu Befreiungen oder Abweichungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB von einer "Bedingung" abhängig zu ma-chen. Diese Regelung ist vordergründig als (klarstellender) Verweis auf die oh-nehin bestehende Möglichkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB durch die Gemeinde zu verstehen. Allein sie kann beurteilen, wel-che städtebaulichen Anforderungen eingehalten werden sollen und dem Vor-habenträger entsprechend (vertraglich) aufzuerlegen sind.

F16	<p>Verkürzt sich die Geltungsdauer der Baugenehmigung, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung von der Bedingung abhängig macht, dass das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten (kürzeren) Frist zu errichten ist?</p>	<p>Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt nach § 73 Abs. 1 BbgBO auch dann 6 Jahre, wenn bei der Genehmigung eine Befreiung oder Abweichung nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB zugelassen worden ist. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinde ihre hierfür erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB von der Bedingung abhängig macht, dass sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, das betreffende Wohnbauvorhaben innerhalb einer bestimmten (kürzeren) Frist zu errichten. Eine derartige Anforderung wäre mittels städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu vereinbaren und vertragsrechtlich zu beurteilen. Unmittelbare Auswirkungen auf die erteilte Baugenehmigung und deren Geltungsdauer haben derartige Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde nicht.</p>
F17	<p>Welches Gemeindeorgan ist für die Entscheidung über Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung nach § 36a BauGB zuständig?</p>	<p>§ 36a BauGB weist die Verantwortung für die Zustimmung allgemein der "Gemeinde" zu, sodass die innergemeindliche Zuständigkeitsverteilung dem Kommunalrecht überlassen bleibt. In Brandenburg maßgeblich ist damit vordergründig die Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf). Hiernach lässt sich die Zuständigkeitsfrage nicht pauschal, sondern nur im jeweiligen Einzelfall beantworten. Allgemein gilt jedoch folgendes:</p> <p>Nach § 28 Abs. 1 BbgKVerf ist die Gemeindevertretung für alle Angelegenheiten der Gemeinde zuständig, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, wobei § 28 Abs. 2 BbgKVerf wiederum einen Katalog der ihr in jedem Fall vorbehaltenen und nicht auf andere Organe übertragbaren Aufgaben enthält. Auch wenn die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB einen unmittelbaren Bezug zur kommunalen Planungshoheit hat, lässt sie sich keinem der Tatbestände des § 28 Abs. 2 BbgKVerf zuordnen (v.a. nicht § 28 Abs. 2 Nr. 9 BbgKVerf, der nur den unmittelbaren Erlass von Satzungen und Flächennutzungsplan erfasst), sodass sich die Frage nach anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeitsbestimmungen i.S.d. § 28 Abs. 1 Hs. 2 BbgKVerf stellt.</p> <p>Zu denken wäre hier zunächst an die Zuständigkeit des Hauptverwaltungsbeamten für Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 54 Abs. 1 Nr. 5 BbgKVerf, worunter die Zustimmung nach § 36a BauGB jedoch bereits aufgrund ihrer vielfach grundsätzlichen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in der Regel nicht fallen wird. Eine abweichende Beurteilung erscheint - abhängig auch von Größe und Verwaltungsaufkommen der Gemeinde - allenfalls bei kleineren Vorhaben mit städtebaulich geringer Relevanz denkbar.</p> <p>Mangels Vorbehalt nach § 28 Abs. 2 BbgKVerf wird damit grundsätzlich die Aufgangzuständigkeit des Hauptausschusses nach § 50 Abs. 2 BbgKVerf greifen, wobei nach § 28 Abs. 4 BbgKVerf auch die Gemeindevertretung beschließen kann. Nach § 50 Abs. 3 Satz 1 BbgKVerf wiederum kann der Hauptausschuss seine Zuständigkeit in Einzelfällen oder für Gruppen von Angelegenheiten auf den Hauptverwaltungsbeamten übertragen.</p> <p>Mittels Grundsatzbeschluss kann auch die Gemeindevertretung selbst Rahmenbedingungen, Kriterien und Anforderungen für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB festlegen, die im Sinne einer Handlungs- bzw. Beurteilungsanweisung durch den Hauptverwaltungsbeamten umzusetzen sind (vgl. § 54 Abs. Nr. 2 Alt. 1 BbgKVerf). Dies umfasst auch Regelungen zur Zuständigkeit.</p>
F18	<p>Handelt es sich bei der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung</p>	<p>Aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs mit der kommunalen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG) wird es sich bei der Zustimmung in aller Regel um kein Geschäft der laufenden Verwaltung handeln. Eine abweichende Beurteilung</p>

	nach § 36a BauGB um ein Geschäft der laufenden Verwaltung , sodass diese vom Hauptverwaltungsbeamten getroffen werden kann?	erscheint - abhängig auch von Größe und Verwaltungsaufkommen der Gemeinde - allenfalls bei kleineren Vorhaben mit städtebaulich geringer Relevanz denkbar.
F19	Ist die Öffentlichkeit bei der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zwingend zu beteiligen ?	Nein. § 36a Abs. 3 BauGB eröffnet der Gemeinde nur die Möglichkeit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ob bzw. in welchen Fällen hiervon Gebrauch gemacht wird, entscheidet die Gemeinde selbstständig.
F20	Sind die Träger öffentlicher Belange bei der Entscheidung über die gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu beteiligen ?	Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB ist nicht vorgesehen. Die der Gemeinde in § 36a Abs. 2 BauGB eingeräumte Möglichkeit, einer vorgeschalteten Beteiligung ist auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt. In ihrem Aufgabenbereich berührte Behörden sind jedoch im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde einzubinden (vgl. § 69 Abs. 3 BbgBO).
F21	Wie ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 3 BauGB auszugestalten ?	Die nach § 36a Abs. 3 BauGB mögliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist - anders als die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen von Bauleitplanverfahren nach § 3 BauGB - normativ nicht weitergehend ausgestaltet. Dies eröffnet der Gemeinde weitreichende Spielräume bei der Ausgestaltung, sodass Format, Kreis zu Beteiligender und konkrete Beteiligungsmöglichkeiten individuell gewählt werden können. Lediglich in zeitlicher Hinsicht sieht § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Einschränkung dergestalt vor, dass die Stellungnahmefrist höchstens einen Monat betragen darf.
F22	Wie ist mit den im Rahmen einer Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen umzugehen ?	Anders als bei der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren (§ 3 Abs. 2 BauGB) trifft § 36a Abs. 3 BauGB keine Aussagen zum Umgang mit den im Rahmen der - optionalen - Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Auch eine Abwägung der maßgeblichen Belange ist nicht vorgesehen. Es erscheint jedoch angezeigt, sich auch im Rahmen der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB eingehend mit den eingegangenen Hinweisen und hieraus ersichtlich werdenden Belangen auseinanderzusetzen und diese bei der abschließenden Entscheidung zu berücksichtigen. Auch eine Dokumentation der erfolgten Beteiligung mit ihren Ergebnissen und des Umgangs mit diesen bei der Zustimmungsentscheidung wird sich vielfach bereits aus Gründen von Transparenz und Nachvollziehbarkeit anbieten.
F23	Muss ein Vorhaben genehmigt werden , wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt hat?	Nein. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB ist nur eine der Voraussetzungen für die Genehmigung eines Bauvorhabens unter Zulassung einer Befreiung oder Abweichungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 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 oder § 246e Abs. 1 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).
F24	Kann eine versagte gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 71 BbgBO ersetzt werden.	Nein. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB kann eine versagte gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB nicht ersetzt werden. Versagt die Gemeinde eine erforderliche Zustimmung, ist die Baugenehmigungsbehörde daran gebunden und muss auch die Baugenehmigung versagen, da es an einer zwingenden Voraussetzung für deren Erteilung fehlt.
F25	Können (isoliert) gegen die Verweigerung der Zustimmung nach § 36a BauGB Rechtsbehelfe eingelegt werden?	Nein. Bei der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB handelt es sich - wie auch beim Einvernehmen nach § 36 BauGB - um ein Verwaltungsinternum ohne Außenwirkung. In § 36a Abs. 3 BauGB wird dementsprechend klargestellt, dass die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung nur im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden kann, d.h. inzident bei Klageverfahren im Zusammenhang mit der Bescheidung des (Bau-) Genehmigungsantrages. Ob sich die gerichtliche Prüfung der gemeindlichen Zustimmungsentscheidung angesichts des dieser zukommenden weitreichenden planerischen Gestaltungsspielraums auf die formelle Rechtmäßigkeit und Beurteilungsfehler beschränken wird, bleibt abzuwarten.
F26	Wie verhält sich die Drei-Monats-Frist für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB zur bauordnungsrechtlichen Frist für die Stellungnahme beteiligter Stellen und Behörden von nur einem Monat nach § 69 Abs. 5 Satz 1 BbgBO?	Ausweislich § 69 Abs. 5 Satz 1 BbgBO gilt die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen beteiligter Behörden und Stellen von einem Monat ab Zugang des Ersuchens nur, soweit bundes- und landesrechtliche Vorschriften keine längeren Fristen vorsehen. Für die im Genehmigungsverfahren einzuholende gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB kommt es damit auf die bundesrechtlich längere Frist von drei Monaten an.
F27	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?	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.