

# FAQ zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stand: Juli 2026

## A. Allgemeines, Übergreifendes

Lfd. Nr.	Frage	Antwort																																								
A1	Gibt es eine <b>Rangfolge</b> der im BauGB vorgesehenen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau?	Die verschiedenen Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten in § 31, § 34 und § 246e BauGB stehen grundsätzlich unabhängig nebeneinander und können angewendet werden, ohne dass es darauf ankommt, ob auch ein anderer Tatbestand greifen würde. Mit Blick auf die unterschiedlichen Anforderungen kann es sich - unter Berücksichtigung auch des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes - jedoch anbieten, stufenweise zu prüfen und insbesondere erst dann auf § 246e BauGB zurückzugreifen, wenn eine Zulassung auch mit Ausnahmen/Befreiungen nach § 31 BauGB bzw. einem Abweichen nach § 34 Abs. 3a, Abs. 3b BauGB nicht möglich ist. Zu beachten ist jedoch, dass Befreiungen nach § 31 BauGB gesondert beantragt werden müssen (§ 67 Abs. 2 BbgBO). Ist ein Vorhaben bereits auf Grundlage der allgemeinen Zulässigkeitsregelungen (§ 30, § 34 Abs. 1 und 2, § 33, § 35 BauGB) zulässig, bedarf es von vorherein keines Rückgriffs auf die Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten.																																								
A2	In welchen ( <b>planungsrechtlichen</b> ) <b>Bereichen</b> können die neuen Instrumente der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB Anwendung finden?	<p>Der räumliche Anwendungsbereich der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten ist abhängig von der jeweiligen Norm. Während § 34 Abs. 3b BauGB auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) beschränkt ist, kann § 246e BauGB in sämtlichen planungsrechtlichen Bereichen Anwendung finden, d.h. im Geltungsbereich eines (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans (§§ 30, 33 BauGB) ebenso wie im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB ist zwar grundsätzlich auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) bezogen, findet im unbeplanten Innenbereich ausweislich § 34 Abs 2 Hs 2 BauGB jedoch bei Vorliegen eines faktischen Baugebietes in Bezug auf die Art der Nutzung entsprechende Anwendung.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Norm</th> <th>Inhalt</th> <th>§ 30 BauGB Geltungsbereich Bebauungsplan</th> <th>§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich</th> <th>§ 35 BauGB Außenbereich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>§ 31 Abs. 1 BauGB</td> <td>Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan</td> <td>X</td> <td>X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 31 Abs. 2 BauGB</td> <td>Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)</td> <td>X</td> <td>X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 31 Abs. 3 BauGB</td> <td>Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)</td> <td>X</td> <td>X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 33 BauGB</td> <td>Vorhabenzulassung während der Planaufstellung</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>§ 34 Abs. 3a BauGB</td> <td>Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 34 Abs. 3b BauGB</td> <td>Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>§ 246e BauGB</td> <td>Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X <i>(in räumlichem Zusammenhang mit nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilenden Flächen)</i></td> </tr> </tbody> </table>	Norm	Inhalt	§ 30 BauGB Geltungsbereich Bebauungsplan	§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	§ 35 BauGB Außenbereich	§ 31 Abs. 1 BauGB	Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>		§ 31 Abs. 2 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>		§ 31 Abs. 3 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>		§ 33 BauGB	Vorhabenzulassung während der Planaufstellung	X	X	X	§ 34 Abs. 3a BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)		X		§ 34 Abs. 3b BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)		X		§ 246e BauGB	Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus	X	X	X <i>(in räumlichem Zusammenhang mit nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilenden Flächen)</i>
Norm	Inhalt	§ 30 BauGB Geltungsbereich Bebauungsplan	§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	§ 35 BauGB Außenbereich																																						
§ 31 Abs. 1 BauGB	Zulassung von Ausnahmen vom Bebauungsplan	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>																																							
§ 31 Abs. 2 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan (unter Wahrung der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>																																							
§ 31 Abs. 3 BauGB	Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus (abseits der Grundzüge der Planung)	X	X <i>(bei faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB bzgl. Art der Nutzung)</i>																																							
§ 33 BauGB	Vorhabenzulassung während der Planaufstellung	X	X	X																																						
§ 34 Abs. 3a BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Maßnahmen im Bestand)		X																																							
§ 34 Abs. 3b BauGB	Abweichen vom Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich (Errichtung Wohngebäude)		X																																							
§ 246e BauGB	Abweichen von planungsrechtlichen Regelungen zugunsten des Wohnungsbaus	X	X	X <i>(in räumlichem Zusammenhang mit nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilenden Flächen)</i>																																						

A3	<p>Können die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB auch Anwendung finden, wenn bereits ein <b>Bauleitplanverfahren</b> zur Aufstellung oder Änderung eines - auch die Vorhabenfläche umfassenden - Bebauungsplans läuft?</p>	<p>Die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB sind grundsätzlich unabhängig davon anwendbar, ob die Gemeinde bereits ein Bauleitplanverfahren betreibt. Wird ein Bauantrag gestellt, ist dieser auf Grundlage des geltenden Rechts (d.h. - vorbehaltlich § 33 BauGB - ohne Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans) und der aktuellen Rahmenbedingungen zu beurteilen. Ist das Vorhaben nach den maßgeblichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 ff. BauGB planungsrechtlich unzulässig, kann dabei auch auf die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB zurückgegriffen werden. Über die hierbei zwingend erforderliche Zustimmung nach § 36a BauGB kann die Gemeinde entscheiden, ob eine Verwirklichung des Vorhabens abseits der Bauleitplanung ermöglicht werden soll. Kommt sie zu dem Ergebnis, dass eine angemessene Berücksichtigung aller berührter Belange und Bewältigung der mit dem Vorhaben aufgeworfenen Fragen nur planerisch möglich ist, steht es ihr frei, die Zustimmung zu verweigern und das Bauleitplanverfahren fortzusetzen.</p>
A4	<p>Kann die Gemeinde einen <b>Bebauungsplan</b> aufstellen oder ändern, auch wenn die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB anwendbar sind?</p>	<p>Ja. Die Bauleitplanung liegt in der alleinigen Verantwortung der Städte und Gemeinden als Trägern der verfassungsrechtlich gewährleisteten kommunalen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG). Dies umfasst neben der Entscheidung, ob und wann ein Bauleitplan aufgestellt wird auch dessen konkrete Ausgestaltung. Auch wenn ein Vorhaben unter Rückgriff auf § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB (theoretisch) ohne vorausgehendes Bauleitplanverfahren zugelassen werden könnte, bleibt es der Gemeinde unbenommen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern. Da die Zulassung einer Befreiung oder Abweichung nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB zwingend die Zustimmung der Gemeinde erfordert, entscheidet letztlich sie, ob von den Sonderregelungen Gebrauch gemacht werden kann oder ein Bebauungsplanverfahren erforderlich wird.</p>
A5	<p><b>Müssen die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB</b> jetzt in allen (Bau-) Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben <b>angewendet werden?</b></p>	<p>Die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB eröffnen lediglich die Möglichkeit, von sonst geltenden planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen. Ist ein Vorhaben bereits auf Grundlage der herkömmlichen Regelungen (§§ 29 ff. BauGB) genehmigungsfähig, bedarf es keines Rückgriffs auf die Befreiungs- und Abweichungstatbestände.</p> <p>Sobald sich ein Vorhaben jedoch auf Grundlage der §§ 29 ff. BauGB als unzulässig erweist, sind auch die Abweichungsmöglichkeiten in den Blick zu nehmen, um zu klären, ob auf dieser Grundlage eine Zulassung in Betracht kommt. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen nach § 31 BauGB, § 34 Abs. 3a und Abs. 3b sowie § 246e BauGB sind ausweislich § 67 Abs. 2 Satz 1 BbgBO gesondert zu beantragen.</p> <p>Ein Anspruch auf Zulassung einer erforderlichen Befreiung oder Abweichung besteht allerdings nicht. Über die Zulassung entscheidet die Bauaufsicht im pflichtgemäßen Ermessen ("Kann"-Vorschriften).</p>
A6	<p>Kann die Gemeinde eine <b>Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB</b> generell oder teilweise <b>ausschließen?</b></p>	<p>Ob und inwieweit im Baugenehmigungsverfahren von den Abweichungsmöglichkeiten der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB Gebrauch gemacht wird, entscheidet zwar grundsätzlich die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Da es hierbei jedoch jeweils zwingend einer gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB bedarf, hat die Gemeinde maßgeblichen Einfluss auf die Anwendbarkeit der Regelungen. Verweigert sie ihre Zustimmung, kann keine Genehmigung mit Befreiung oder Abweichung nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB erteilt werden.</p>

		<p>Mit Blick auf Transparenz, Nachvollziehbarkeit und einheitliches Verwaltungshandeln kann es sinnvoll sein, sich als Gemeinde grundlegenden Gedanken darüber zu machen, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt wird und entsprechende Maßstäbe in einem Grundsatzbeschluss oder Kriterienkatalog festzuschreiben.</p>
A7	<p><b>Muss eine Befreiung oder Abweichung</b> nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB <b>zugelassen werden</b>, wenn alle tatbestandlichen Voraussetzungen der jeweiligen Norm erfüllt sind?</p>	<p>Bei § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB handelt es sich um "Kann"-Vorschriften. Die Entscheidung über die Zulassung von Befreiungen und Abweichungen steht damit im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde. Ein Anspruch auf deren Zulassung besteht nicht.</p>

## B. (Bau-) Genehmigungsverfahren

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
B1	Wie ist im <b>Baugenehmigungsverfahren</b> 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 <b>Bauvorfragen</b> nach § 75 BbgBO zu berücksichtigen?	<p>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.</p> <p>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.</p>
B3	Muss die Gemeinde, die ihre Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren versagt hat, im späteren <b>Widerspruchsverfahren</b> 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 <b>Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB prüfen</b> ?	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><b>Muss</b> die Baugenehmigungsbehörde das Vorhaben mit Abweichungen nach § 246e BauGB <b>genehmigen, wenn</b> die Gemeinde ihre <b>Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt</b> 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 <b>bauordnungsrechtlichen Fristen zur Entscheidung über den Bauantrag</b> 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>

## C. Befreiungen, § 31 Abs. 3 BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
C1	Was ist der <b>Unterschied zwischen § 31 Abs. 2 BauGB und § 31 Abs. 3 BauGB?</b>	Beide Normen ermöglichen es, Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zuzulassen. Während aber § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen nur unter Wahrung der Grundzüge der Planung eröffnet, können Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus nach § 31 Abs. 3 BauGB abseits dieser zugelassen werden. Überdies sind letztere nicht nur auf Einzelfälle beschränkt, sondern können in mehreren vergleichbaren Fällen zur Anwendung kommen. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf es für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB aber zwingend der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, während bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ein Einvernehmen nach § 36 BauGB "ausreicht".
C2	<b>Wovon kann nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden?</b>	§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von sämtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubarer Grundstücksfläche.
C3	Kann nach § 31 Abs. 3 BauGB auch von <b>auf Landesrecht beruhenden Regelungen (z.B. örtlichen Bauvorschriften)</b> befreit werden, die nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden?	Ob von auf Landesrecht beruhenden Regelungen, die nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, befreit 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.  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 Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB - als Bestandteil der Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben - nicht in Betracht. Zu prüfen wäre - vorbehaltlich eines diesbezüglichen Antrags - aber die Möglichkeit einer Abweichung nach § 67 BbgBO.
C4	Kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB auch in <b>faktischen Baugebieten</b> i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB in Betracht?	Nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB ist bei Baugebieten, deren Eigenart einem der in der BauNVO typisiert geregelten Gebiete entspricht (sog. faktische Baugebiete), für die Beurteilung der Zulässigkeit nach der Art der Nutzung § 31 BauGB entsprechend anzuwenden. Damit kommt auch in faktischen Baugebieten eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Betracht. Im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB (sonstiger unbeplanter Innenbereich) sind hingegen auch im Hinblick auf die Art der Nutzung Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB möglich.
C5	Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann von Festsetzungen eines Bebauungsplans nur <b>"zugunsten des Wohnungsbaus"</b> befreit werden. Was ist hiermit gemeint?	Der Begriff des Wohnungsbaus ist in Anlehnung an § 16 Abs. 1 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) grundsätzlich weit zu verstehen und umfasst das Schaffen von Wohnraum durch Errichtung neuer sowie Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung bestehender Gebäude. Das Wohnen wiederum ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes gekennzeichnet. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB kommen grundsätzlich auch für Mischnutzungen in Betracht, sofern das Wohnen

		eindeutig überwiegt. Von § 31 Abs. 3 BauGB nicht erfasst werden hingegen das Wohnen lediglich flankierende Nutzungen (z.B. soziale Infrastruktur, Einzelhandel).
C6	Kann nach § 31 Abs. 3 BauGB auch dann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn <b>die Grundzüge der Planung</b> berührt werden?	Ja. Anders als bei § 31 Abs. 2 BauGB kommt über § 31 Abs. 3 BauGB eine Befreiung auch dann in Betracht, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Da dies jedoch in die kommunale Planungshoheit eingreift, erfordert die Zulassung einer entsprechenden Befreiung zwingend die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.
C7	Kann nach § 31 Abs. 3 BauGB auch dann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn durch das Wohnbauvorhaben ein <b>Mischgebiet in Richtung Wohngebiet "kippen"</b> würde?	Auch von der gleichgewichtigen Nutzungsmischung im Mischgebiet kann grundsätzlich nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden. Da derartige Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus aber zu einer Funktionslosigkeit der Mischgebietsfestsetzung führen können, sollte die Gemeinde im Rahmen ihrer Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB genau prüfen, ob entsprechende Befreiungen mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind. Will sie an der gleichgewichtigen Nutzungsmischung festhalten, kann sie dies durch Versagung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB sicherstellen.
C8	§ 31 Abs. 3 BauGB ist nicht mehr auf Einzelfälle beschränkt, sondern kann auch <b>"in mehreren vergleichbaren Fällen"</b> Anwendung finden. Was ist hierunter zu verstehen?	Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich innerhalb des Plangebietes eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage einstellen kann. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mittels Prognose zu beurteilen. Die Entscheidung über eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ergeht jedoch jeweils in einem konkreten Genehmigungsverfahren in Bezug auf ein ganz bestimmtes Einzelvorhaben. Eine Befreiungsentscheidung für etwaig künftige Vorhaben ist hiermit nicht verbunden.
C9	Was ist unter <b>"öffentlichen Belangen"</b> i.S.d. § 31 Abs. 3 BauGB, mit denen die Abweichung vereinbar sein muss, zu verstehen?	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.
C10	Sind bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit den <b>"öffentlichen Belangen"</b> auch <b>städtebauliche Vorstellungen</b> zu betrachten?	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 Befreiungsentscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB zur Geltung bringen und dient insofern (auch) der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
C11	Was meint die in § 31 Abs. 3 BauGB vorgesehene <b>Würdigung</b>	Die Forderung nach einer Würdigung nachbarlicher Interessen ist als Verweis auf das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu verstehen. Danach darf sich auch eine nach § 31 Abs. 3 BauGB zuzulassende Befreiung unter

	<b>nachbarlicher Interessen?</b>	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.
C12	<b>Wer prüft, ob die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB "unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar" ist?</b>	Die Prüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB obliegt der Baugenehmigungsbehörde, die ein Vorhaben unter Zulassung einer Befreiung genehmigen will.
C13	Kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB auch in Betracht, <b>wenn zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen</b> zu erwarten sind?	Nein. Nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB muss die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Eine derartige Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ist ausweislich § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB jedoch insbesondere dann zu verneinen, wenn die Befreiung aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Ob dies der Fall ist, ist anhand einer prognostischen Einzelfallprüfung zu beurteilen, die sich an den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB orientieren kann.
C14	Welche <b>Auswirkungen</b> haben Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB auf den <b>Bebauungsplan</b> , von dessen Festsetzungen befreit wird?	Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wirken sich zwar nicht unmittelbar auf den Bebauungsplan aus, von dessen Festsetzungen befreit wird. Dieser bleibt als von der Gemeinde beschlossene und entsprechend bekanntgemachte Satzung wirksam und bildet auch weiterhin die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben innerhalb seines Geltungsbereichs. Weitreichende und wiederholte Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB können - gerade vor dem Hintergrund des möglichen Verlassens der Grundzüge der Planung und der Aufweitung des § 31 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf "mehrere vergleichbare Fälle" - jedoch zu einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, jedenfalls aber einzelner Festsetzungen, führen. Eine zur Unwirksamkeit führende Funktionslosigkeit kann nach der Rechtsprechung aber nur dann angenommen werden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet einen Zustand erreicht haben, der die Verwirklichung der Festsetzung(en) auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn dies derart offensichtlich ist, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung(en) gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient. Derart mögliche Folgewirkungen sollte die Gemeinde bei der Entscheidung über Erteilung oder Verweigerung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB bedenken.

## D. Abweichungen, § 34 Abs. 3b BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
D1	Was ist der <b>Unterschied zwischen § 34 Abs. 3a BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB?</b>	Beide Normen ermöglichen im unbeplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuweichen. Während § 34 Abs. 3a BauGB allerdings Maßnahmen im Bestand betrifft, bezieht sich § 34 Abs. 3b BauGB auf die Errichtung eines Wohngebäudes. Das Erfordernis der städtebaulichen Verträglichkeit, wie es § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 2 BauGB verlangt, gilt beim neuen § 34 Abs. 3b BauGB nicht. Aufgrund des stärkeren Eingriffs in die kommunale Planungshoheit bedarf es für Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB zwingend einer Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, während für Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB "ausreicht".
D2	Gibt es Fälle, in denen § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB im unbeplanten Innenbereich <b>keine Anwendung</b> finden?	Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der typisierend in der BauNVO geregelten Baugebiete (sog. faktisches Baugebiet), findet hinsichtlich der Zulässigkeit nach der Art der Nutzung § 31 BauGB entsprechende Anwendung (§ 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB).
D3	<b>Wovon kann</b> über § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB <b>abgewichen werden?</b>	Nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB kann im unbeplanten Innenbereich vom grundsätzlichen Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) abgewichen werden. Dies gilt für alle der hierbei maßgeblichen Kriterien, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Nicht erfasst werden hingegen die übrigen Voraussetzungen einer planungsrechtlichen Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich, insbesondere das Erfordernis einer gesicherten Erschließung.
D4	Werden von <b>§ 34 Abs. 3b BauGB</b> auch <b>Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung</b> bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erfasst?	Die Abweichungsmöglichkeit des § 34 Abs. 3b BauGB ist ausdrücklich auf die Errichtung eines Wohngebäudes beschränkt. Für Maßnahmen im Bestand kommt jedoch die Zulassung von Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB in Betracht, sofern die dortigen Anforderungen erfüllt sind.
D5	§ 34 Abs. 3b BauGB ist nicht auf Einzelfälle beschränkt, sondern kann auch " <b>in mehreren vergleichbaren Fällen</b> " Anwendung finden. Was ist hierunter zu verstehen?	Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Abweichungslage einstellen kann. Eine Vergleichbarkeit in diesem Sinne kann grundsätzlich nur angenommen werden, wenn für mehrere Vorhaben dasselbe Prüfprogramm hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche anfällt. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mittels Prognose zu beurteilen. Die Entscheidung über eine Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB ergeht jedoch jeweils in einem konkreten Genehmigungsverfahren in Bezug auf ein ganz bestimmtes Einzelvorhaben. Eine Abweichungsentscheidung für etwaig künftige Vorhaben ist hiermit nicht verbunden.

D6	Was ist unter " <b>öffentlichen Belangen</b> " i.S.d. § 34 Abs. 3b BauGB, mit denen die Abweichung vereinbar sein muss, zu verstehen?	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.
D7	Sind bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit den " <b>öffentlichen Belangen</b> " auch <b>städtebauliche Vorstellungen</b> zu betrachten?	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 § 34 Abs. 3b BauGB zur Geltung bringen und dient insofern (auch) der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
D8	Was meint die in § 34 Abs. 3b BauGB <b>vorgesehene Würdigung nachbarlicher Interessen</b> ?	Die Forderung nach einer Würdigung nachbarlicher Interessen ist als Verweis auf das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu verstehen. Danach darf sich auch eine nach § 34 Abs. 3b BauGB zuzulassende Abweichung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit betroffener Dritter, der Intensität ihrer Beeinträchtigung und der Interessen des Bauherrn nicht als unzumutbar erweisen. Hier können beispielsweise Immissionskonflikte, eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Bestands-/ Entwicklungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe einer Rolle spielen.
D9	<b>Wer prüft, ob</b> die Befreiung nach § 34 Abs. 3b BauGB " <b>unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar</b> " ist?	Die Prüfung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB obliegt der Baugenehmigungsbehörde, die ein Vorhaben unter Zulassung einer Abweichung genehmigen will.
D10	Müssen auch Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB <b>städtebaulich vertretbar</b> sein?	Die städtebauliche Verträglichkeit wird tatbestandlich zwar lediglich für Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB verlangt, nicht hingegen für solche nach § 34 Abs. 3b BauGB. Auch bei Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB spielen jedoch städtebauliche Gesichtspunkte eine Rolle, namentlich über das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB. Denn diese soll die Vereinbarkeit mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sicherstellen.
D11	Welche <b>Auswirkungen</b> haben Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB auf die <b>Eigenart der näheren Umgebung</b> i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB?	Da es bei der für eine Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen Eigenart der näheren Umgebung auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, können sich auch Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB hierauf auswirken. Denn sind die mit entsprechenden Abweichungen zugelassenen Vorhaben verwirklicht, können sie die Eigenart der näheren Umgebung prägen und dergestalt den Zulässigkeitsmaßstab für künftige Bauvorhaben verändern. Dies gilt insbesondere im Fall weitreichender und wiederholter Abweichungen "in mehreren vergleichbaren Fällen", bei denen nicht mehr vom Entstehen bloßer nicht maßstabsbildender Fremdkörper ausgegangen werden kann. Derart mögliche Folgewirkungen sollte die Gemeinde bei ihrer Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB bedenken.

## E. Abweichungen, § 246e BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort
E1	<p><b>Wovon kann</b> mit § 246e BauGB <b>abgewichen werden?</b></p>	<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 Immissionschutzrechts) werden hiervon ebenso wenig umfasst wie beispielsweise das Bauordnungsrecht. Diese sind auch weiterhin zu beachten.</p>
E2	<p>Können über § 246e BauGB jetzt auch Wohnbauvorhaben innerhalb <b>festgesetzter Fluglärm-schutzbereiche</b> zugelassen werden?</p>	<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 Bauverboten (§ 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	<p>Kann über § 246e BauGB auch vom Erfordernis der <b>gesicherten Erschließung</b> abgewichen werden?</p>	<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	<p>Kann eine Abweichung nach § 246e BauGB durch die Bauaufsicht versagt werden, wenn durch das Vorhaben ein <b>Mischgebiet in Richtung Wohngebiet "kippen"</b> würde?</p>	<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><b>Bis wann</b> 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 <b>(planungsrechtlichen) Bereichen</b> 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 <b>Vorhaben im Außenbereich</b> 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 <b>räumliche Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Flächen</b> 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 <b>Bebauungsplan, in dessen räumlichem Zusammenhang ein Vorhaben i.S.d. § 246e Abs. 3 BauGB zugelassen werden soll</b> , bestimmte Anforderungen erfüllen, beispielsweise <b>Wohngebiete</b> 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 <b>räumlicher Zusammenhang mit einer Innenbereichssatzung</b> 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 <b>räumlicher Zusammenhang</b> mit dem (beplanten oder unbeplanten) <b>Innenbereich einer Nachbargemeinde</b> ?	§ 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 <b>eine Splittersiedlung im Außenbereich</b> 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 <b>Wohnzwecken</b> ?	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 <b>Einfamilienhäuser</b> 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 <b>Erweiterung oder Änderung einzelner bereits vorhandener Wohnungen</b> 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 <b>Nebenanlagen (z.B. Garagen, Wärmepumpen, PV-Anlagen, Einfriedungen)</b> 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 <b>nicht zulässigerweise errichteten Gebäuden</b> 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 <b>gemischtgenutzter Gebäude</b> 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 <b>nur dem Wohnen dienende</b>	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><b>Nebennutzungen (z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs)</b> 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 <b>Restriktionen</b> unterliegt die Zulassung von Abweichungen für <b>Läden und Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke</b> 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 "<b>öffentlichen Belangen</b>" 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 <b>Darstellungen des Flächennutzungsplans als "öffentlicher Belang"</b> 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 <b>Ziele der Raumordnung als "öffentlicher Belang"</b> 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 <b>Gebietserhaltungsanspruch</b> der Zulassung einer Abweichung <b>als "öffentlicher Belang"</b> 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 <b>öffentlichen Belangen</b> auch <b>städtebauliche Gesichtspunkte</b> 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 <b>Würdigung nachbarlicher Interessen</b>?</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 eine Rolle spielen.</p>
E27	<p><b>Wer prüft, ob</b> die Abweichung nach § 246e BauGB <b>"unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist"</b>?</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><b>Wer prüft, ob</b> die Abweichung voraussichtlich <b>zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen</b> 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 <b>strategische Umweltprüfung</b> durch?	Beurteilung wiederum können behördliche Stellungnahmen (v.a. der Naturschutzbehörde) eingeholt werden (vgl. § 69 Abs. 3 Satz 1 BbgBO).
E29	<b>Wie</b> ist zu beurteilen, ob eine Abweichung nach § 246e BauGB <b>voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen</b> 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 <b>zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen</b> 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 <b>strategische Umweltprüfung</b> 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 <b>naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 bis 17 BNatSchG)</b> 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 <b>Umfang</b> 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 <b>Anspruch</b> 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 <b>Unterschied</b> 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 <b>Unterschied</b> 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 <b>auf Landesrecht beruhenden Regelungen (z.B. örtlichen Bauvorschriften)</b> 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>
-----	--	---

## F. Zustimmung der Gemeinde, § 36a BauGB

Lfd. Nr.	Frage	Antwort																																								
F1	<p><b>Wann</b> ist ein <b>Einvernehmen</b> nach § 36 BauGB erforderlich und wann eine <b>Zustimmung</b> 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><b>Wer entscheidet, wann</b> ein <b>Einvernehmen</b> nach § 36 BauGB erforderlich ist und wann eine <b>Zustimmung</b> 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 <b>Zustimmung</b> der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich ist, <b>zusätzlich</b> eines <b>gemeindlichen Einvernehmens</b> nach § 36 BauGB?</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 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.</p>																																								

F4	Zu welchem <b>Zeitpunkt</b> 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	<b>Wann beginnt</b> die in § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB vorgesehene <b>3-Monats-Frist</b> 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	<b>Kann die Frist</b> zur Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB <b>verlängert werden?</b>	<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	<b>Was passiert, wenn</b> die Gemeinde ihre <b>Zustimmung nicht innerhalb der 3-Monats-Frist des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB erteilt oder verweigert?</b>	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	<b>Wonach richtet sich, ob</b> die Gemeinde ihre <b>Zustimmung</b> 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 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.
F9	Wann ist ein Vorhaben i.S.d. § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB <b>mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar</b> , sodass die Zustimmung zu erteilen ist?	<p>Über ihre Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entscheidet die Gemeinde im Rahmen der kommunalen Planungshoheit selbstständig. Hierbei kommt ihr ein weiter 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	Muss die Gemeinde einen <b>Grundsatzbeschluss</b> fassen, um festzulegen, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt wird?	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.
F11	Was kann <b>Inhalt eines Grundsatzbeschlusses</b> der Gemeinde zu § 36a BauGB sein?	<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"> <li>• <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)</li> <li>• <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</li> <li>• <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)</li> <li>• <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)</li> <li>• <u>Einbindung der Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB</u>: z.B. Nutzung der Beteiligungsoption (ggf. differenziert nach Konstellation oder</li> </ul>

		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 <b>be-gründet</b> 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 <b>Bedingungen</b> kann die Gemeinde ihre Zustimmung abhängig machen?	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 Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung (Sozialwohnungsquote) oder eine angemessene Kostenbeteiligung an der Schaffung sozialer Infrastruktur sein.
F14	Welchen <b>Beschränkungen</b> unterliegen die <b>Bedingungen</b> , von deren Einhaltung die Gemeinde ihre Zustimmung abhängig machen kann?	Nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB können sich die Bedingungen nur auf die Einhaltung städtebaulicher Anforderungen durch den Vorhabenträger beziehen. Überdies sind in Anlehnung an die Anforderungen bei städtebaulichen Verträgen das Kopplungsverbot und die Angemessenheit zu wahren. Die Bedingungen müssen mithin in ursächlichem Zusammenhang mit den durch die Befreiung 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 eröffneten 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 Baugenehmigungsverfahren damit umzugehen, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB unter einer <b>Bedingung</b> erteilt. Ist die betreffende Bedingung als <b>Nebenbestimmung in den Genehmigungsbescheid</b> aufzunehmen?	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 machen. Diese Regelung ist vordergründig als (klarstellender) Verweis auf die ohnehin bestehende Möglichkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB durch die Gemeinde zu verstehen. Allein sie kann beurteilen, welche städtebaulichen Anforderungen eingehalten werden sollen und dem Vorhabenträger entsprechend (vertraglich) aufzuerlegen sind.
F16	Verkürzt sich die <b>Geltungsdauer der Baugenehmigung</b> , wenn die Gemeinde ihre Zustimmung von	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

	<p>der <b>Bedingung</b> abhängig macht, dass das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten (kürzeren) Frist zu errichten ist?</p>	<p>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 <b>Gemeindeorgan</b> 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 vorbehalten 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 nach § 36a BauGB um ein <b>Geschäft der laufenden Verwaltung</b>, sodass diese vom</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 erscheint - abhängig auch von Größe und Verwaltungsaufkommen der Gemeinde - allenfalls bei kleineren Vorhaben mit städtebaulich geringer Relevanz denkbar.</p>

	Hauptverwaltungsbeamten getroffen werden kann?	
F19	Ist die <b>Öffentlichkeit</b> bei der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB <b>zwingend zu beteiligen</b> ?	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 <b>Träger öffentlicher Belange</b> bei der Entscheidung über die gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu <b>beteiligen</b> ?	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 <b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> nach § 36a Abs. 3 BauGB <b>auszugestalten</b> ?	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	<b>Wie ist mit den im Rahmen einer Beteiligung der Öffentlichkeit</b> nach § 36a Abs. 3 BauGB <b>eingegangenen Stellungnahmen umzugehen</b> ?	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	<b>Muss ein Vorhaben genehmigt werden</b> , 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	<p><b>Kann eine versagte gemeindliche Zustimmung</b> nach § 36a BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 71 BbgBO <b>ersetzt werden.</b></p>	<p>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.</p>
F25	<p>Können (isoliert) gegen die Verweigerung der Zustimmung nach § 36a BauGB <b>Rechtsbehelfe</b> eingelegt werden?</p>	<p>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.</p>
F26	<p>Wie verhält sich die Drei-Monats-Frist für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB zur <b>bauordnungsrechtlichen Frist für die Stellungnahme beteiligter Stellen und Behörden</b> von nur einem Monat nach § 69 Abs. 5 Satz 1 BbgBO?</p>	<p>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.</p>
F27	<p>Wie sollen die <b>bauordnungsrechtlichen Fristen zur Entscheidung über den Bauantrag</b> 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>