SH
Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Erläuterungen zum “Bau-Turbo“

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025

Änderung des Baugesetzbuchs durch Neufassung des § 31 Absatz 3 und die Aufnahme der §§ 34 Absatz 3b, 36a und 246e

Herausgeber:
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
des Landes Schleswig-Holstein
Referat IV 52 für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel
E-Mail: bauleitplanung@im.landsh.de
www.schleswig-holstein.de/innenministerium

Fotos:
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
des Landes Schleswig-Holstein
Titelbild: KI-generiert

Erscheinung und Stand der Bearbeitung:
Januar 2026 (V.02)

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der schleswig-holsteinischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Personen, die Wahlwerbung oder Wahlhilfe betreiben, im Wahlkampf zu Zwecken der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung....1
2 Allgemeine Vorbemerkungen....2
3 Bauturbo-Vorschriften im Überblick....3
3.1 Zu § 31 Abs. 3 BauGB....3
3.1.1 § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB....3
3.1.1.1 Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen....3
3.1.1.2 Zugunsten des Wohnungsbaus....4
3.1.1.3 Zustimmung....4
3.1.1.4 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen....4
3.1.1.5 Würdigung nachbarlicher Interessen....5
3.1.1.6 Ermessen....5
3.1.2 § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB....5
3.2 Zu § 34 Abs. 3b BauGB....6
3.2.1 Errichtung eines Wohngebäudes....7
3.2.2 Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen....7
3.2.3 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen....8
3.2.4 Würdigung nachbarlicher Interessen....8
3.2.5 Zustimmung....9
3.2.6 Ermessen....9
3.3 Zu § 246e BauGB....9
3.3.1 § 246e Abs. 1 BauGB....11
3.3.1.1 § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB....11
3.3.1.1.1 Gegenstand der Abweichung....12
3.3.1.1.2 Befristung....12
3.3.1.1.3 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen....12
3.3.1.1.4 Würdigung nachbarlicher Interessen....13
3.3.1.1.5 Zustimmung....13
3.3.1.1.6 Ermessen....13
3.3.1.1.7 Fallgruppen....13
3.3.1.1.7.1 § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB....14
3.3.1.1.7.2 § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB....14
3.3.1.1.7.3 § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB....15
3.3.1.2 § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB....15
3.3.1.2.1 Strategische Umweltprüfung....15
3.3.1.2.2 Überschlägige Prüfung....16

3.3.1.2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans....16
3.3.1.3 § 246e Abs. 1 S. 3 BauGB....17
3.3.1.3.1 Außenbereich....17
3.3.1.3.2 Beplanter und unbeplanter Innenbereich....17
3.3.2 § 246e Abs. 2 BauGB....17
3.3.3 § 246e Abs. 3 BauGB....18
3.3.3.1 § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB....18
3.3.3.1.1 Anwendung auf Außenbereichsvorhaben; Außenbereichsschutz....18
3.3.3.1.2 Räumlicher Zusammenhang....18
3.3.3.1.3 Verhältnis zur Beeinträchtigung öffentlicher Belange....19
3.3.3.2 § 246e Abs. 3 S. 2 BauGB....19
3.3.3.2.1 Vorhaben im Außenbereich....19
3.3.3.2.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich....19
3.3.3.2.3 Vorhaben im beplanten Innenbereich....19
3.3.4 § 246e Abs. 4 BauGB....20
3.3.5 § 246e Abs. 5 BauGB....20
3.3.5.1 Akzessorischer Zusammenhang mit Wohnungsbauvorhaben....20
3.3.5.2 Ergänzungsnutzungen auch innerhalb eines Wohngebäudes....20
3.3.5.3 Untergeordnete Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen....20
3.3.5.4 Fallgruppen der Ergänzungsnutzungen sozialer Infrastrukturen....20
3.3.5.4.1 § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB....20
3.3.5.4.1.1 Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke....21
3.3.5.4.1.2 Bedürfnisklausel....21
3.3.5.4.1.3 Mitversorgung von Nichtbewohnern....21
3.3.5.4.2 § 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB....21
3.3.5.4.2.1 Läden....21
3.3.5.4.2.2 Bedürfnisklausel....21
3.3.5.4.2.3 Mitversorgung von Nichtbewohnern....21
3.4 Zu § 36a BauGB....22
3.4.1 § 36a Abs. 1 BauGB....23
3.4.1.1 § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB....23
3.4.1.1.1 Zustimmung erforderlich für Vorhabenzulässigkeit....23
3.4.1.1.2 Gemeinde als Bauaufsichtsbehörde....23
3.4.1.1.3 Delegation der Entscheidungsbefugnis....23
3.4.1.2 § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB....24
3.4.1.2.1 Eigenverantwortliche Entscheidung der Gemeinde....24
3.4.1.2.2 Städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen....25
3.4.1.3 § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB....25

3.4.1.3.1 Städtebauliche Anforderungen....25
3.4.1.3.2 Vorhaben mit mehreren Wohnungen....25
3.4.1.3.3 Dispensverträge....25
3.4.1.4 § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB....26
3.4.1.4.1 Zustimmungsfiktion....26
3.4.1.4.2 Gemeindliche Zustimmung und bauaufsichtliche Prüfung....26
3.4.2 § 36a Abs. 2 BauGB....26
3.4.2.1 § 36a Abs. 2 S. 1 BauGB....26
3.4.2.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung....26
3.4.2.1.2 Behördenbeteiligung....27
3.4.2.2 § 36a Abs. 2 S. 2 BauGB....27
3.4.3 § 36a Abs. 3 BauGB....27
4 Bauturbo und gemeindliche Zustimmung....27
4.1 Kein rechtsfreier Raum....27
4.2 Minderung bzw. Verlust der Steuerungskraft von Bebauungsplänen....28
4.3 Veränderung der Maßstäblichkeiten im unbeplanten Innenbereich....28
4.4 Neue Siedlungsbereiche und Bebauungszusammenhänge im Außenbereich....28
4.5 Grundsätze und Ziele sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung....29
4.6 Erschwerung oder Ausschluss der städtebauliche Entwicklung....30
4.7 Erschließung; kommunale Infrastrukturen....30
5 Klärung zusätzlicher Fragestellungen....30

1 Einleitung

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) ist mit Wirkung vom 30.10.2025 in Kraft getreten. Dieses Gesetz beinhaltet verschiedene Rechtsänderungen im BauGB.

Dies nimmt das Referat IV52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (MIKWS) zum Anlass, insbesondere die schleswig-holsteinischen Gemeinden und Städte auf die mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung verbundenen gesetzlichen Neuerungen hinzuweisen und hierüber im Sinne einer Orientierungshilfe allgemein zu informieren.

Angesichts der Fülle an denkbaren Einzelfragen kann hiermit von vornherein kein Anspruch auf Vollständigkeit verbunden sein. Zudem steht zu erwarten, dass die weitere Entwicklung in der Rechtsanwendung und -auslegung durchaus dynamisch ausfallen kann. Dies gilt umso mehr, als dass naturgemäß bislang keinerlei gefestigte Rechtsprechung zu den gesetzlichen Neuerungen vorliegt (vgl. aber VG Gelsenkirchen Urt. v. 13.11.2025 – 6 K 5230/23, BeckRS 2025, 32864; OVG Münster Urt. v. 15.12.2025 – 10 A 1301/23, BeckRS 2025, 35574; VGH Mannheim Urt. v. 6.11.2025 – 5 S 695/24, BeckRS 2025, 33175; VGH Mannheim Urt. v. 13.11.2025 – 5 S 259/25, BeckRS 2025, 34285). Ergänzungen, Präzisierungen und auch Andersbewertungen bleiben folglich vorbehalten.

Kernanliegen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sind – neben anderen bei dieser Gelegenheit umgesetzten Regelungsgegenständen u.a. etwa in §§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) und Nr. 9, 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a), 37 Abs. 2, 37a und 216a BauGB – vor allem planungsrechtliche Flexibilisierungen zugunsten einer vereinfachten und beschleunigten Schaffung von Wohnraum („Bauturbo“). In dieser Hinsicht sind insbesondere die gesetzlichen Neuerungen in § 31 Abs. 3 BauGB als Erweiterung der Befreiungsmöglichkeit, § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 lit. b) und Abs. 3b BauGB als Lockerungen beim Einfügegebot sowie § 246e BauGB als Experimentierklausel für Abweichungen vom Planungsrecht zu nennen. In engem Zusammenhang zu §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB steht maßgeblich auch § 36a BauGB in Bezug auf die Zustimmung der Gemeinde.

Nachstehend sollen im Anschluss an Vorbemerkungen (unter 2.) ein erster Überblick betreffend die Struktur und Regelungsgehalte der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB (unter 3.) einerseits sowie eine grundsätzliche Ausschau bezüglich das jeweilige Zusammenspiel der Bauturbo-Vorschriften der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB mit der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB (unter 4.) andererseits vermittelt werden.

2 Allgemeine Vorbemerkungen

Handreichungen des Bundesbauministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zum Bauturbo liegen noch nicht vor. Erste allgemeine Informationen hat das BMWSB auf seinem Internetauftritt veröffentlicht. Das BMWSB hat eine Begleitung der Einführung des Bauturbos mit einem Umsetzungslabor in der Praxis, einen „How to“-Leitfaden und Best-Practice-Beispiele angekündigt und setzt dies nun entsprechend um.

Insoweit sei ausdrücklich auf die entsprechenden Internetseiten unter

- **https://www.bmwsb.bund.de/bau-turbo**

  und

- **https://www.umsetzungslabor-bauturbo.de**

verwiesen.

Seitens der Fachkommission Städtebau findet in Abstimmung mit dem BMWSB zudem die Ausarbeitung eines entsprechenden Mustereinführungserlasses statt.

Erste Anhaltspunkte zum Verständnis, Auslegung und Anwendung der Vorschriften vermittelt die Gesetzesbegründung (vgl. BT Drs. 21/781 und BT Drs. 21/2109).

Weitere instruktive Erläuterungen – wobei etwaige landesrechtliche Besonderheiten zu beachten sind – finden sich zum Beispiel in den Veröffentlichungen „Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo“ der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie „Bauturbo (§ 246e BauGB) – FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug - vorbehaltlich weiterer Hinweise des BMWSB/Mustereinführungserlass/Rechtsprechung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Insoweit sei auf die entsprechenden Internetseiten unter

- **http://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#turbo**

und

- **https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_bauturbo_faq_.pdf**

verwiesen.

Außerdem stellt das Referat IV52 auf den Internetseiten des MIKWS unter

- **www.schleswig-holstein.de/bauturbo**

die in diesem Schreiben enthaltenen und erwähnten Informationen sowie in sukzessiver Fortschreibung und Aktualisierung weitere Hinweise, auch in Form von FAQ, zur Verfügung.

3 Bauturbo-Vorschriften im Überblick

3.1 Zu § 31 Abs. 3 BauGB

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ändert den bisherigen § 31 Abs. 3 BauGB. Das erweitert die bisherigen Möglichkeiten zur Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus. Durch diese Anpassung des § 31 Abs. 3 BauGB soll im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus ermöglicht werden.

§ 31 Abs. 3 BauGB weist folgenden Wortlaut auf:

> ***[1]Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. [2]Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.***

§ 31 Abs. 3 BauGB beinhaltet keine örtliche Bindung mehr an Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (vgl. § 201a BauGB). Insoweit findet nach § 31 Abs. 3 BauGB die Befreiungsvorschrift generell Anwendung.

§ 31 Abs. 3 BauGB sieht keine Befristung der Anwendbarkeit mehr vor.

Ferner ist die vormalige Beschränkung der Befreiungsmöglichkeit auf den Einzelfall entfallen.

3.1.1 § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB kann sich ausschließlich auf Festsetzungen eines Bebauungsplans richten.

Wie aus dem neu in § 34 Abs. 2 BauGB aufgenommenen Verweis folgt, kann die erweiterte Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB auch in faktischen Baugebieten zur entsprechenden Anwendung gelangen.

Anders als § 246e BauGB zielt § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB von seiner Zielrichtung grundsätzlich eher auf einen kleinräumigeren Anwendungsbereich.

3.1.1.1 Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen

§ 31 Abs. 3 S. 1 BauGB gestattet unabhängig von dem eng auszulegenden Einzelfallerfordernis (Vorliegen eines atypischen Sonderfalls) die Erteilung einer Befreiung ebenfalls in mehreren vergleichbaren Fällen. In solchen Konstellationen wird eine ansonsten erforderliche Änderung des Bebauungsplans entbehrlich. Infolge der tatbestandlichen Öffnung für mehrere vergleichbare Fälle gibt § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB es zum Zwecke der Schaffung neuen Wohnraums her, zum Beispiel in großflächigerem Rahmen Aufstockungen des vorhandenen (Wohn-)Gebäudebestands oder Hinterlandbebauungen zuzulassen. Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich innerhalb eines Plangebiets eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage einstellen kann.

§ 31 Abs. 3 S. 1 BauGB erweitert die Befreiungsmöglichkeit über den Einzelfall hinaus auch für mehrere vergleichbare Fälle in diesem Sinne. Zwar bedarf es dann nicht mehr einer Befreiung im (atypischen) Einzelfall. Doch auch eine Befreiung in mehreren vergleichbaren Fällen ergeht immer nur anlässlich eines Einzelfalls und in Bezug auf ein konkretes Einzelvorhaben, d.h. mit Befreiungswirkung auf ein bestimmtes Vorhaben. Dabei geht es aus Anlass des jeweils gegenständlichen einzelnen Vorhabens um eine prognostische Prüfung, ob voraussichtlich in mehreren vergleichbaren (potenziellen) Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird und künftig in eben solchen vergleichbaren Fällen ebenfalls befreit wird. Die Befreiung betrifft dann das einzelne anlassgebende Vorhaben und verhilft allein ihm insoweit zur planungsrechtlichen Zulässigkeit. Sie bedeutet (noch) keine Befreiungsentscheidung für etwaige spätere vergleichbare Fälle. Dafür spricht auch der Vorhabenbezug in § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB.

3.1.1.2 Zugunsten des Wohnungsbaus

§ 31 Abs. 3 S. 1 BauGB gilt Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus. Der Begriff des Wohnungsbaus ist grundsätzlich weit zu verstehen. In Anlehnung an § 16 Abs. 1 WoFG umfasst er insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden. Dabei ist dem Wohnen an sich – auch in Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen – ein Begriffsverständnis im bauplanungsrechtlichen Sinne zugrunde zu legen.

Der Wortlaut des § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB („zugunsten des Wohnungsbaus“) schließt es jedenfalls nicht eindeutig aus, auch gewisse wohnähnliche oder – bei überwiegender Wohnnutzung – gemischte Nutzungen noch unter diesen Befreiungstatbestand fassen zu können. Eine Festsetzungsbefreiung nach § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB muss sich aber unmittelbar selbst zugunsten des so verstandenen Wohnungsbaus auswirken; insbesondere bloß mittelbare Vorteile für den Wohnungsbau durch Befreiungen zugunsten gänzlich anderer Nutzungen reichen hierfür nicht aus.

Die Befreiungsregelung ermöglicht vor allem Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung. Sie schließt aber Abweichungen etwa von der Art der baulichen Nutzung nicht aus.

3.1.1.3 Zustimmung

Die Zulassungsentscheidung bedarf nach § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung wird in § 36a BauGB näher geregelt (vgl. unter 3.4).

3.1.1.4 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Nach Maßgabe von § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB kann nur befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dabei geht es um eine Vereinbarkeit namentlich der Befreiung mit öffentlichen Belangen. § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB bezieht die Voraussetzung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen nicht auf das Vorhaben an sich.

Zu den öffentlichen Belangen gehören vor allem die in §§ 1 Abs. 6 und 1a BauGB (nicht abschließend) bezeichneten Belange.

Der Umgang mit den Grundsätzen und Zielen sowie sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wird gesondert thematisiert (vgl. unter 4.5).

Im Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 BauGB kommt es – anders als bei den Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB – nicht auf ein Nichtberührtsein der Grundzüge der

Planung an. Insofern besteht bei Zulassungsentscheidungen auf Grundlage von § 31 Abs. 3 BauGB grundsätzlich eine besondere Prüfungsverantwortung. Denn bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB kann von den Grundzügen der Planung abgewichen werden. Es handelt sich um Fallkonstellationen, in denen ansonsten eigentlich Änderungen des Bebauungsplans erforderlich geworden wären.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ist weiter die Regelung des § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB zu beachten (vgl. unter 3.1.2).

3.1.1.5 Würdigung nachbarlicher Interessen

§ 31 Abs. 3 S. 1 BauGB setzt im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen voraus, dass dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen geschieht.

Würdigen bedeutet, die nachbarlichen Interessen zu erkennen oder bei deren Geltendmachung zur Kenntnis zu nehmen und in die Entscheidung einzustellen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt insoweit nicht von vornherein eine Befreiung aus.

Unter nachbarlichen Interessen sind nicht etwa nur subjektive Rechte aufgrund nachbarschützender Vorschriften zu verstehen. Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind.

Als nachbarliche Interessen sind nur solche zu würdigen, die öffentlich-rechtlich geschützt sind, z.B. durch das Rücksichtnahmegebot. Auch Gesichtspunkte der Zumutbarkeit können hierbei eine Rolle spielen. Führt die Befreiung bei Bebauungsplänen oder im Falle faktischer Baugebiete (§ 34 Abs. 2 BauGB) zu Veränderungen des Gebietscharakters durch Zulassung nicht gebietsverträglicher Nutzungen, so kann der Gebietserhaltungsanspruch begrenzend wirken.

3.1.1.6 Ermessen

§ 31 Abs. 3 S. 1 BauGB eröffnet der Bauaufsichtsbehörde als Kann-Vorschrift auf der Rechtsfolgenseite eine Ermessensentscheidung.

3.1.2 § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB

§ 31 Abs. 3 S. 1 BauGB macht eine Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen erforderlich. Mit öffentlichen Belangen nicht mehr vereinbar wäre es allerdings, wenn durch die Befreiung eine Änderung des Bebauungsplans entbehrlich würde, für die andernfalls angesichts zu erwartender erheblicher Umweltauswirkungen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens bestehen würde.

Deshalb schreibt § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB vor, dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar ist, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die durch die Befreiung ermöglicht werden.

Ausreichend ist eine überschlägige Prüfung. Für diese Prüfung i.S.v. § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB können die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB als Hilfsmittel dienen.

Dabei ist zu bedenken, dass § 31 Abs. 3 BauGB Zielsetzungen dient (insbesondere der Nachverdichtung), für deren planerische Umsetzung grundsätzlich auch eine Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Betracht käme. Änderungen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ausgehend davon dürften mit Blick auf § 31 Abs. 3 BauGB öffentliche Belange gewahrt sein, solange ein Bebauungsplan, der anstelle einer Befreiung die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben bewirken würde, die Grenze von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Das bedeutet in Bezug auf die überschlägige Prüfung nach § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB, je deutlicher im Wege der Befreiung eine Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm überschreitet, desto eher lassen sich erhebliche Umweltauswirkungen nicht länger ausschließen und umso mehr liegt eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen nahe.

Bei der überschlägigen Prüfung kann die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden. Dergleichen Kompensationen können beispielsweise auch durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen stattfinden.

3.2 Zu § 34 Abs. 3b BauGB

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fügt neu § 34 Abs. 3b BauGB ein. Die Vorschrift führt zu zusätzlichen Lockerungen des Einfügungsgebots zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich. Im unbeplanten Innenbereich soll mit der Einfügenserleichterung des § 34 Abs. 3b BauGB über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus die Neuerrichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden, wo sie sich eigentlich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen würden.

§ 34 Abs. 3b BauGB weist folgenden Wortlaut auf:

> ***Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.***

Im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB können Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB in Betracht kommen. § 34 Abs. 3b BauGB stellt inhaltlich eine Abweichungsregelung von den Anforderungen des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB dar.

Nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, der seinem Charakter nach keinem Baugebietstyp der BauNVO entspricht (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB), nur dann zulässig, wenn es sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn das Vorhaben sich innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Einfügenskriterien. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB bestimmt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben findet § 34 Abs. 3b BauGB dagegen keine Anwendung. Mit Blick auf faktische Baugebiete i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB steht

vielmehr eine entsprechende Anwendung der Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB an. Zwar weist der Wortlaut des § 34 Abs. 3b BauGB – anders als § 34 Abs. 3a S. 1 BauGB – den § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht schon als Bezugnahme auf. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ist jedoch u.a. § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB über die Befreiung entsprechend anzuwenden. Insofern enthält § 34 Abs. 2 BauGB eine eigenständige Befreiungsregelung zugunsten des Wohnungsbaus.

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gestattet § 34 Abs. 3b BauGB bei der Errichtung von Wohngebäuden Abweichungen von diesem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung. Infolge der Abweichungsmöglichkeit des § 34 Abs. 3b BauGB müssen Vorhaben der Errichtung von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden sich der Art der baulichen Nutzung nach nicht in die nähere Umgebung einfügen. Außerdem gestattet es die Abweichung, dass sich das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen muss. Das gibt beispielsweise eine Bebauung von hinterliegenden Grundstücken oder Grundstücksteilen „in zweiter Reihe“ oder von Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken her. Auch das Einfügen in Bezug auf die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche kann somit Lockerungen unterzogen werden.

Anders als § 246e BauGB zielt § 34 Abs. 3b BauGB von seiner Zielrichtung grundsätzlich eher auf einen kleinräumigeren Anwendungsbereich.

3.2.1 Errichtung eines Wohngebäudes

Der Begriff des Wohngebäudes ist planungsrechtlich zu verstehen. Ein Wohngebäude ist im Planungsrecht ein Gebäude, das dem Wohnen dient. Der Wohngebäudebegriff umfasst alle Formen des dauernden Wohnens.

Der Wortlaut des § 34 Abs. 3b BauGB („Errichtung von Wohngebäuden“) schließt es jedenfalls nicht eindeutig aus, bei überwiegender Wohnnutzung auch gewisse gemischt genutzte Gebäude noch unter diesen Abweichungstatbestand fassen zu können.

3.2.2 Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen

Gemäß § 34 Abs. 3b BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung über den Einzelfall hinaus auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden. Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich innerhalb eines Plangebiets eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage einstellen kann.

§ 34 Abs. 3b BauGB gestattet neben der Abweichung im Einzelfall eine Abweichungsmöglichkeit über den Einzelfall hinaus auch für mehrere vergleichbare Fälle in diesem Sinne. Zwar bedarf es dann nicht mehr einer Abweichung im (atypischen) Einzelfall. Doch auch eine Abweichung in mehreren vergleichbaren Fällen ergeht immer nur anlässlich eines Einzelfalls und in Bezug auf ein konkretes Einzelvorhaben, d.h. mit Abweichungswirkung auf ein bestimmtes Vorhaben. Dabei geht es aus Anlass des jeweils gegenständlichen einzelnen Vorhabens um eine prognostische Prüfung, ob voraussichtlich in mehreren vergleichbaren (potenziellen) Fällen von dem Einfügegebot abgewichen wird und künftig in eben solchen vergleichbaren Fällen ebenfalls abgewichen wird. Die Abweichung betrifft dann das einzelne anlassgebende Vorhaben und verhilft allein ihm insoweit zur planungsrechtlichen Zulässigkeit. Sie bedeutet (noch) keine Abweichungsentscheidung für etwaige spätere vergleichbare Fälle. Dafür spricht auch der Vorhabenbezug in § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB.

3.2.3 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Die Abweichung muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Zwar bezieht der Wortlaut des § 34 Abs. 3b BauGB die Vereinbarkeit auf das Vorhaben. Angesichts der Gesetzesbegründung („Die Abweichung muss auch weiterhin städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.“) und einem Vergleich mit § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 3 BauGB („[…] wenn die Abweichung […] auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“; ferner §§ 31 Abs. 3b und 246e Abs. 1. S. 1 BauGB) liegt es nahe, dass nicht das Vorhaben insgesamt gemeint ist, sondern ein Abstellen auf die Abweichung im Rahmen der Vereinbarkeitsprüfung genügt.

In solchen Fällen, in denen sich die Art der Nutzung nicht mehr einfügt, dürften nachbarliche Interessen und öffentliche Belange häufiger entgegenstehen als in Gebieten, in denen sich die Wohnnutzung bereits ihrer Art nach einfügt.

Seinem Wortlaut nach trifft § 34 Abs. 3b BauGB im Hinblick auf die Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen eine dem § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB vergleichbare Aussage nicht. Insofern kann es naheliegen, eine Regelungslücke wohl nicht ausschließen zu können. Gemessen daran bietet es sich an, bei § 34 Abs. 3b BauGB im Rahmen der öffentlichen Belange ebenfalls überschlägig zu prüfen, ob die Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die ausdrückliche Regelung des § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB sperrt ein solches Verständnis nicht. Denn § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB regelt mit Blick auf § 31 Abs. 3 S. 1 BauGB sowieso nur regelbeispielhaft und damit nicht abschließend („insbesondere“), wann eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen vorliegt, nämlich im Falle voraussichtlich zusätzlicher Umweltauswirkungen aufgrund einer überschlägigen Prüfung.

Bei Anwendung der in 34 Abs. 3b BauGB vorgesehenen Flexibilisierungen bei der Vorhabenzulässigkeit entfällt in den hiervon abgedeckten Fällen das Erfordernis der erstmaligen Aufstellung eines (qualifizierten) Bebauungsplans. Die Planverfahren, die durch einen Anwendungsfall des § 34 Abs. 3b BauGB eingespart werden, beziehen sich notwendigerweise auf einen spezifischen Bebauungszusammenhang. Ferner dürfte infolge der Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB nur auf kleinere Planungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden können.

Zu den öffentlichen Belangen gehören vor allem die in §§ 1 Abs. 6 und 1a BauGB (nicht abschließend) bezeichneten Belange.

Der Umgang mit den Grundsätzen und Zielen sowie sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wird gesondert thematisiert (vgl. unter 4.5).

3.2.4 Würdigung nachbarlicher Interessen

§ 34 Abs. 3b BauGB setzt im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen voraus, dass dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen geschieht.

Würdigen bedeutet, die nachbarlichen Interessen zu erkennen oder bei deren Geltendmachung zur Kenntnis zu nehmen und in die Entscheidung einzustellen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt insoweit nicht von vornherein eine Befreiung aus.

Unter nachbarlichen Interessen sind nicht etwa nur subjektive Rechte aufgrund nachbarschützender Vorschriften zu verstehen. Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind.

3.2.5 Zustimmung

Damit hierdurch keine Entwicklungen eintreten, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widersprechen, ist bei Entscheidungen nach § 34 Abs. 3b BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Die Zulassungsentscheidung bedarf nach § 34 Abs. 3b BauGB zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung wird in § 36a BauGB näher geregelt (vgl. sogleich unter B.IV.).

Zwar umfasst der Tatbestand des § 34 Abs. 3b BauGB kein Erfordernis einer städtebaulichen Vertretbarkeit als Abweichungsvoraussetzung. Gleichwohl dürften städtebauliche Gesichtspunkte im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung zu prüfen sein können.

3.2.6 Ermessen

§ 34 Abs. 3b BauGB eröffnet der Bauaufsichtsbehörde als Kann-Vorschrift auf der Rechtsfolgenseite eine Ermessensentscheidung.

3.3 Zu § 246e BauGB

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fügt neu § 246e BauGB ein. Diese befristete Sonderregelung bzw. Experimentierklausel („Wohnungsbauturbo“) ermöglicht für bestimmte Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht.

Obwohl die Abweichungsmöglichkeit mehrere Voraussetzungen hat, eröffnet § 246e BauGB Vereinfachungsmöglichkeiten in einer nicht vorab abschließend zu benennenden Vielfalt (vgl. BT Drs. 21/781, S. 14). Dementsprechend steht insbesondere an dieser Stelle die Vermittlung eines strukturellen Überblicks an.

§ 246e BauGB weist folgenden Wortlaut auf:

> ***(1) [1]Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:***
>
> > ***1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,***
> > ***2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder***
> > ***3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.***
>
> ***[2]Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung***

nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. [3]Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

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

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

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

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

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

§ 246e BauGB umfasst keine Beschränkung auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (vgl. § 201a BauGB). Insoweit findet nach § 246e BauGB die Abweichungsvorschrift generell Anwendung.

Tatbestandlich sieht § 246e BauGB kein Kriterium einer Einschränkung der Abweichung auf den erforderlichen Umfang vor. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass es sich herbei um einen ohnehin geltenden Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips handelt.

Anders als §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB, die von ihrer Zielrichtung eher auf einen kleinräumigeren Anwendungsbereich zielen, ermöglicht § 246e BauGB grundsätzlich auch die Erschließung größerer Flächen. § 246e BauGB ermöglicht es, Wohnbauvorhaben zuzulassen, ohne dass es dafür der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf.

§ 246e BauGB unterliegt keiner zwingenden nachrangigen Anwendbarkeit gegenüber den Befreiungs- oder Abweichungsregelungen des Bauturbos in §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB. Zunächst einmal gibt der Wortlaut von § 246e BauGB dafür nichts her. Im systematischen Vergleich zur tatbestandlichen Normgestaltung z.B. der Abweichungsregelungen in §§ 37 und 246 BauGB fällt auf, dass der Gesetzgeber die Anwendbarkeit des § 37 Abs. 1 BauGB ausdrücklich unter die Erforderlichkeit stellt und die Sondervorschriften nur vorbehaltlich der Subsidiaritätsklauseln in § 246 Abs. 13a und 14 S. 1 BauGB zur Anwendung gelangen lässt. Das verlangt zunächst etwa eine Prüfung, ob das Vorhaben nicht auch auf der Grundlage des allgemeinen Zulassungsregimes der §§ 30, 31 und 34 BauGB geschaffen werden kann. Ähnliche Mechanismen finden sich in §§ 246b Abs. 1 S. 1, 246c Abs. 2 Nr. 1 BauGB verankert. Doch ebenso wie etwa § 246 BauGB findet sich § 246e BauGB ebenfalls im Teil der Schlussvorschriften im BauGB; aber anders als bei z.B. § 246 Abs. 13a und 14 S. 1 BauGB hat der Gesetzgeber im gesamten § 246e BauGB keine solche bzw. jedenfalls vergleichbare Einschränkung aufgenommen. Ebenso wenig hat der Gesetzgeber, so wie explizit in § 37 Abs. 1 BauGB, den § 246e BauGB dahingehend begrenzt, dass er nur greift, wenn

es das Vorhaben erforderlich macht. Auch in der Gesetzesbegründung lässt der Gesetzgeber anklingen, dass er – jedenfalls für die Zeit der Befristung des § 246e BauGB – von einem „Nebeneinander“ von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB und § 246e BauGB ausgehen möchte.

In einem nach der BauNVO festgesetzten Baugebiet, in dem das Wohnen grundsätzlich zulässig ist (z.B. allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO), kann es § 246e BauGB ermöglichen, von Festsetzungen des Bebauungsplans abzuweichen. Dieses Ergebnis kann jedoch bereits nach alter Rechtslage durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erreicht werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der erweiterte § 31 Abs. 3 BauGB erlaubt unter den dort genannten Voraussetzungen eine Befreiung überdies sogar, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Der Anwendungsbereich des § 246e BauGB dürfte hier also eher begrenzt sein, allerdings erlaubt § 246e BauGB umfassendere Abweichungen. Wird von § 246e BauGB Gebrauch gemacht, erspart er in der Regel die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB. Für die Fälle, in denen eine Befreiung nicht in Betracht kommt, erspart § 246e BauGB die Änderung des Bebauungsplans.

In einem nach der BauNVO festgelegten Baugebiet, in dem das Wohnen ausnahmsweise oder unter Voraussetzung zulässig ist (z.B. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO), kann § 246e BauGB die Zulassung von Wohnnutzung ermöglichen. Dieses Ergebnis wird sich nicht durch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB herbeiführen lassen, da regelmäßig die Grundzüge der Planung berührt sein dürften. Eine Befreiung kommt – auch bei berührten Grundzügen der Planung – nach § 31 Abs. 3 in Betracht. Wenn die Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen einer solchen Befreiung entgegensteht, kann auch § 246e BauGB nicht angewendet werden, weil dieser gleichfalls die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen voraussetzt. § 246e BauGB ermöglicht jedoch umfassendere Abweichungen als § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB und führt dabei zu einer Einsparung der entsprechenden Änderung des Bebauungsplans.

Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend für unbeplante Innenbereiche, die als faktische Baugebiete solchen Gebieten entsprechen, in denen Wohnnutzung nur unter bestimmten Voraussetzungen oder nur ausnahmsweise zulässig ist (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB).

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, der seinem Charakter nach keinem Baugebietstyp der BauNVO entspricht, zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. Nach dem erweiterten § 34 Abs. 3b BauGB kann bei Wohnbauvorhaben von diesem Einfügungsgebot abgesehen werden. Der Anwendungsbereich des § 246e BauGB ist jedoch umfassender. Wenn § 246e BauGB in solchen Konstellationen angewendet wird, erspart er die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Im Außenbereich ist eine Bebauung zu Wohnzwecken grundsätzlich unzulässig. Diese Unzulässigkeit kann durch § 246e BauGB bei Wahrung der dort festgelegten Voraussetzungen überwunden werden. Eine Bebauung hätte ansonsten nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen können.

3.3.1 § 246e Abs. 1 BauGB

3.3.1.1 § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB

§ 246e Abs. 1 S. 1 BauGB ermöglicht für Zwecke der Wohnraumschaffung ein Abweichen von den Vorschriften des BauGB und den auf Grundlage des BauGB erlassenen Rechtsvorschriften.

3.3.1.1.1 Gegenstand der Abweichung

Insoweit beinhaltet der Wohnungsbauturbo eine umfassend ausgestaltete Reichweite.

Die einer Abweichung zugänglichen Vorschriften des BauGB erhalten in § 246 Abs. 1 S. 1 BauGB weder eine Konkretisierung noch eine Limitierung. Grundsätzlich sind darunter mithin sämtliche Vorschriften des BauGB, insbesondere die Vorschriften zur Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 29 ff. BauGB, zu verstehen. Diese Vorschriften müssen aber von planungsrechtlicher Relevanz für die Zulässigkeit des Vorhabens sein; andernfalls würde sich die Frage einer Abweichung nicht stellen.

Genauso umfänglich verhält sich § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB betreffend die auf Grundlage des BauGB erlassenen Rechtsvorschriften. Hierzu zählen insbesondere die BauNVO (vgl. § 9a Abs. 1 BauGB) und Bebauungspläne (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB). Aber ebenfalls andere städtebauliche Satzungen (z.B. §§ 16 Abs. 1, 34 Abs. 4, 35 Abs. 6 BauGB) kommen in Betracht.

Die durch den Wohnungsbauturbo eröffneten Abweichungsmöglichkeiten erfassen weder das Bauordnungsrecht noch sonstiges Fachrecht.

3.3.1.1.2 Befristung

Im Wege des Wohnungsbauturbos können gemäß § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2030 Abweichungen vom Planungsrecht stattfinden.

§ 246e Abs. 4 BauGB enthält eine Klarstellung zum Verständnis dieser Befristung nach § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB. Die Frist gilt nicht der Geltungsdauer einer Genehmigung. Gemeint ist der Zeitraum, innerhalb dessen im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

3.3.1.1.3 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

§ 246 Abs. 1 S. 1 BauGB verlangt in sämtlichen seiner Fallgruppen (vgl. nachstehend) außerdem, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vorhaben nach § 246e Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB sind also nur zulässig, wenn sie – auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen – mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Zu den öffentlichen Belangen gehören vor allem die in §§ 1 Abs. 6 und 1a BauGB (nicht abschließend) bezeichneten Belange.

Im Rahmen der Prüfung der Vereinbarkeit einer Abweichung mit öffentlichen Belangen kann grundsätzlich unter anderem jenen in § 1 Abs. 6 BauGB nicht abschließend angeführten Belangen entsprechend Rechnung getragen werden. Die in § 246 Abs. 1 S. 1 BauGB bezogenen öffentlichen Belange entsprechen denjenigen, die Gegenstand der Abwägung eines Bebauungsplans sind. In diesem Zusammenhang können als öffentliche Belange regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Lärm, Luftqualität), Belange des Güter- und Personenverkehrs sowie Belange des Umweltschutzes besonders zum Tragen kommen.

Auch der Flächennutzungsplan ist als öffentlicher Belang bei Abweichungen grundsätzlich zu berücksichtigen. Gleichwohl spricht zum Beispiel bei einer Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a) BauGB in Anbetracht einer damit regelmäßig verbundenen Auffangfunktion bzw. des damit seitens der Gemeinde zum Ausdruck gebrachten Charakters einer bloß abstrakten Freihalteplanung vieles für die Annahme einer

Vereinbarkeit. In den meisten Fällen enthält die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft keine qualifizierte Planaussage. Sie weist dem Außenbereich nur die Funktion zu, die ihm nach dem Willen des Gesetzgebers ohnehin in erster Linie zukommt.

Eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen steht einer auf den Wohnungsbauturbo gestützten Abweichung entgegen.

3.3.1.1.4 Würdigung nachbarlicher Interessen

§ 246e Abs. 1 S. 1 BauGB setzt im Zusammenhang mit der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen voraus, dass dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen geschieht.

Würdigen bedeutet, die nachbarlichen Interessen zu erkennen oder bei deren Geltendmachung zur Kenntnis zu nehmen und in die Entscheidung einzustellen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt insoweit nicht von vornherein eine Abweichung aus.

Unter nachbarlichen Interessen sind nicht etwa nur subjektive Rechte aufgrund nachbarschützender Vorschriften zu verstehen. Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind.

Als nachbarliche Interessen sind nur solche zu würdigen, die öffentlich-rechtlich geschützt sind, z.B. durch das Rücksichtnahmegebot. Auch Gesichtspunkte der Zumutbarkeit können hierbei eine Rolle spielen. Führt die Abweichung bei Bebauungsplänen oder im Falle faktischer Baugebiete (§ 34 Abs. 2 BauGB) zu Veränderungen des Gebietscharakters durch Zulassung nicht gebietsverträglicher Nutzungen, so kann der Gebietserhaltungsanspruch begrenzend wirken.

3.3.1.1.5 Zustimmung

Damit hierdurch keine Entwicklungen eintreten, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widersprechen, ist bei Entscheidungen nach § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Die Zulassungsentscheidung bedarf nach § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde.

Die Zustimmung wird in § 36a BauGB näher geregelt (vgl. sogleich unter B.IV.). Im Anwendungsbereich des Wohnungsbauturbos ordnet § 246e Abs. 2 BauGB eine entsprechende Geltung des § 36a BauGB an (vgl. nachstehend).

3.3.1.1.6 Ermessen

§ 246e Abs. 1 S. 1 BauGB eröffnet als Kann-Vorschrift auf der Rechtsfolgenseite eine Ermessensentscheidung.

Zu beachten ist, dass durch Vorhabenzulassungen nach der Abweichungsregelung in die kommunale Planungshoheit und gegebenenfalls in Nachbarrechte eingegriffen wird. Vom Wohnungsbauturbo kann daher nach allgemeinen Regeln nur unter Beachtung der Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsprinzips Gebrauch gemacht werden.

3.3.1.1.7 Fallgruppen

§ 246 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB listet einen abschließenden Vorhabenkatalog auf. Daraus ergeben sich die verschiedenen Fallgruppen für eine Abweichung über den Wohnungsbauturbo. Die Abweichung muss einem dieser Vorhaben dienen.

§ 246 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beinhalten keine Mindestanzahl und keine Mindestgröße von Wohnungen. Umgekehrt gibt es nach dem Wortlaut ebenso wenig eine Höchstanzahl und Höchstgröße von Wohnungen.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen dienen ihrerseits dem Wohnen und bedürfen keiner gesonderten Zulässigkeitsnorm.

3.3.1.1.7.1 § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB

§ 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB gilt Neubauten.

In diesen Fällen ist Voraussetzung, dass die Abweichung der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude dient. Mit dem Begriff „Wohnzwecken dienender“ wird das allgemeine Wohnen erfasst. Der Begriff des Wohnens ist auch in diesem Zusammenhang planungsrechtlich zu verstehen.

Das erfordert allerdings nicht, dass das zu errichtende Gebäude ausschließlich Wohnzwecken dient. Denn Wohnzwecken dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich – insbesondere auf der Erdgeschossebene – eine andere (untergeordnete) Nutzung ausgeübt wird. Die Zulässigkeit dieser Nutzung ihrer Art nach beurteilt sich nach ihren eigenen Regeln. Dabei können sowohl § 246e Abs. 5 BauGB für die dort genannten Nutzungen als auch die allgemeinen Zulässigkeitsnormen in Betracht kommen. Die untergeordnete Nutzung darf den primären Wohnzweck allerdings nicht beeinträchtigen.

Der Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist bei Abweichungen zugunsten einer Neuerrichtung von Wohngebäuden grundsätzlich von höherer Intensität als in den Fällen der Bestandsbauten i.S.v. § 246e Abs. 1 S. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB.

3.3.1.1.7.2 § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB

§ 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist auf Gebäude im Bestand ausgerichtet.

In diesen Fällen ist Voraussetzung, dass die Abweichung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, dient. In den Fällen des § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB geht es um Maßnahmen im Gebäudebestand. Mit Blick auf die Zielrichtung der Sonderregelung wird ausdrücklich klargestellt, dass § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB nur dann greift, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird. Maßgeblich ist auch in diesem Kontext der Begriff des Wohnens im planungsrechtlichen Sinne.

Der Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist hier grundsätzlich von geringerer Intensität als in den Fällen der Neuerrichtung i.S.v. § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Abweichungsmöglichkeit des § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB greift bei der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Gebäuden des Bestands in zwei Konstellationen, nämlich zur erstmaligen Schaffung neuer Wohnungen oder zur Wiedernutzbarmachung und damit Reaktivierung schon vorhandenen Wohnraums. Die Formulierung in § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB, dass die Abweichung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, dienen muss, entspricht derjenigen in § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 lit. b) BauGB. Die gesetzlichen Änderungen des Bauturbos haben zu einer Erstreckung des bisherigen Anwendungsbereichs des § 34 Abs. 3a S. 1 Nr. 1 lit. b) BauGB zum einen auch auf Nichtwohngebäude und zum anderen auf die Wiedernutzbarmachung vorhandenen Wohnraums geführt. Auf § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB

gestützte Abweichungen können nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden stattfinden, sondern auch bei entsprechenden Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Darüber hinaus erlaubt § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB Abweichungen zur Herbeiführung einer Wiedernutzbarkeit vorhandenen Wohnraums, indem zulässigerweise errichtete Gebäude erweitert, geändert oder erneuert werden. Dabei muss es sich um bereits bestehenden Wohnraum handeln, der reaktiviert wird. Ein solcher zu reaktivierender Wohnraum muss ehedem seinerseits zulässigerweise geschaffen worden sein, bevor dessen Nutzbarkeit im Sinne einer Unbewohnbarkeit aus tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründen sodann entfallen ist und der sich auch aktuell als unbewohnbar und somit für eine Wohnnutzung ungeeignet darstellt. Ein solches Normverständnis legt der Wortlaut nahe („vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird“). Liegt ein derartiger Wohnraum vor, können über eine Abweichung Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen an einem zulässigerweise errichteten Gebäude in Betracht kommen, um gerade durch diese baulichen Maßnahmen jenen Wohnraum nunmehr wieder nutzbar und damit erneut bewohnbar zu machen, die andernfalls mit planungsrechtlichen Vorgaben kollidieren würden.

3.3.1.1.7.3 § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB

§ 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB belangt bauliche Anlagen im Bestand an.

In diesen Fällen ist Voraussetzung, dass die Abweichung der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung, dient. Umfasst ist allein die Nutzungsänderung solcher bestehender baulicher Anlagen. Bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken wird naturgemäß neuer Wohnraum geschaffen. Maßgeblich ist auch in diesem Kontext der Begriff des Wohnens im planungsrechtlichen Sinne.

Der Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist hier grundsätzlich von geringerer Intensität als in den Fällen der Neuerrichtung i.S.v. § 246e Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB.

3.3.1.2 § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB

Sollen über den Wohnungsbauturbo Abweichungen für Außenbereichsvorhaben oder Abweichungen von Bebauungsplänen erfolgen, umfasst § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB Regelungen mit Blick auf etwaige Umweltauswirkungen.

Gemäß § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen, wenn eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

3.3.1.2.1 Strategische Umweltprüfung

Zum einen greift § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB damit den Umstand auf, dass gerade mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können. Zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen (Umgehung) sieht § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB für den Wohnungsbauturbo gleiche Anwendungsvoraussetzungen bei Außenbereichsvorhaben und bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen vor. Bebauungspläne betreffend Außenbereichsflächen dürfen nicht ohne Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) aufgestellt werden, wenn nicht zuvor eine Einzelfallprüfung bestätigt hat, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen. Die SUP-Richtlinie ist nur auf Pläne und Programme anwendbar. Der SUP-Richtlinie liegt ein funktionaler Planbegriff zugrunde liegt. Dies bedeutet, dass die SUP-Richtlinie nicht nur

die Aufstellung und Änderung von Plänen, sondern auch Abweichungen von bereits bestehenden Plänen erfasst. Die SUP-Richtlinie erfasst Zulässigkeitsnormen wie § 246e BauGB in seinem Umfang für Außenbereichsvorhaben im Grundsatz nicht.

Und zum anderen führt § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB insoweit zu einer Erweiterung, indem der Wohnungsbauturbo auch dann ermöglicht ist, wenn mit einer Abweichung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen. § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB trifft nämlich nicht die Aussage, dass Abweichungen für Außenbereichsvorhaben oder Abweichungen von Bauleitplänen insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar wären, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen haben würden (Folge: Unanwendbarkeit des Wohnungsbauturbos wegen Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen).

Somit kann der Wohnungsbauturbo gemäß § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB auch bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen genutzt werden, wenn eine Strategische Umweltprüfung mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umweltbericht durchgeführt wird.

3.3.1.2.2 Überschlägige Prüfung

Ausreichend ist insoweit nach Maßgabe von § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung. Für diese Prüfung können die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB als Hilfsmittel dienen.

Zu prüfen sind nur die zusätzlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, die gerade durch die Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht werden, nicht aber – im Falle einer Abweichung von Bebauungsplänen – die Umweltauswirkungen einer ursprünglichen Planung.

Gleichsam als Faustformel gilt, je größer die im Wege der Abweichung ermöglichte Grundfläche ausfällt, desto eher dürften voraussichtlich zusätzliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen sein.

Bei der überschlägigen Prüfung kann die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, auch beispielsweise durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Führt die überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis, dass mit der Abweichung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen einhergehen, kann unter den Voraussetzungen des § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB weiterhin ohne Strategische Umweltprüfung vom Wohnungsbauturbo Gebrauch gemacht werden.

Führt die überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis, dass infolge der Abweichung erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bleibt die Anwendung des Wohnungsbauturbos unter den Voraussetzungen des § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB zwar ebenfalls weiterhin möglich. Die Anwendung setzt dann aber nach § 246 Abs. 1 S. 2 BauGB die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung im Zulassungsverfahren voraus. Ist eine strategische Umweltprüfung und zugleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil durch ein Vorhaben die Schwellenwerte für Städtebauprojekte erreicht werden, können beide Prüfungen miteinander verbunden werden.

3.3.1.2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

§ 246e Abs. 1 S. 2 BauGB setzt eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen voraus.

Auf eine zusätzliche Erfassung der Flächennutzungspläne kann dagegen verzichtet werden. Denn eine Abweichung von Flächennutzungsplänen hätte nur bei Anwendung des § 246e BauGB auf Außenbereichsvorhaben eigenständige Bedeutung (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Außenbereichsvorhaben sollen aber durch die Regelung des § 246 Abs. 1 S. 2 BauGB ohnehin und unabhängig davon erfasst werden, ob ein Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht.

3.3.1.3 § 246e Abs. 1 S. 3 BauGB

§ 246e Abs. 1 S. 3 BauGB stellt klar, dass bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt bleibt. Damit bleiben die Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Nrn. 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG neben der überschlägigen Prüfung hinsichtlich voraussichtlich zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen bestehen.

Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben.

3.3.1.3.1 Außenbereich

Die Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG gilt Vorhaben des Baus eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 qm oder mehr (vgl. Nr. 18.7.1) oder 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm (Nr. 18.7.2). Im Falle der Nr. 18.7.1 ist das Vorhaben UVP-pflichtig und es ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Falle der Nr. 18.7.2 bedarf es einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um derart eine UVP-Pflicht nach § 7 Abs. 1 UVPG festzustellen.

3.3.1.3.2 Beplanter und unbeplanter Innenbereich

Die Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG gilt Vorhaben des Bau eines Vorhabens der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Bei Vorhaben im beplanten oder unbeplanten Innenbereich bedarf es einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach § 7 Abs. 1 UVPG, wenn die Grundfläche mindestens 20.000 qm beträgt. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauturbo kann es im Rahmen der Nr. 18.8 von den in Nrn. 18.1 bis 18.7 genannten Arten nur um Vorhaben der in Nr. 18.7.2 genannten Art gehen.

3.3.2 § 246e Abs. 2 BauGB

§ 246e Abs. 2 BauGB ordnet an, dass für die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB der § 36a BauGB entsprechend gilt. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit wird wie bei §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB nicht nur ein Einvernehmen, sondern eine Zustimmung der Gemeinde gefordert. Für die Zustimmung gilt § 36a BauGB entsprechend.

Bei der Prüfung, ob sie ihre Zustimmung für ein auf § 246e BauGB gestütztes Vorhaben erteilt, dürfte sich die Gemeinde insbesondere daran orientieren können, ob die so geschaffenen städtebaulichen Verhältnisse auch mittels einer Planung hätten herbeigeführt werden können. Regelmäßig kann es sich empfehlen, bei Anwendung dieser Norm im Genehmigungsverfahren Möglichkeiten der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen (vgl.

§ 36a Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Gemeinde kann die Erteilung ihrer Zustimmung vom Abschluss städtebaulicher Verträge abhängig machen oder davon, dass der Vorhabenträger sich bei Schaffung von Wohnungen auf Grundlage des § 246e BauGB verpflichtet, für einen Teil dieser Wohnungen die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten (vgl. § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB).

3.3.3 § 246e Abs. 3 BauGB

3.3.3.1 § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB

§ 246e Abs. 3 S. 1 BauGB statuiert weitere Voraussetzungen im Hinblick auf die Anwendung von § 246e Abs. 1 und 2 BauGB für Außenbereichsvorhaben. Im Außenbereich soll der Wohnungsbauturbo nur eingeschränkt und in maßvollem Umfang zur Anwendung kommen.

Gemäß § 246 Abs. 3 S. 1 BauGB sind im Außenbereich § 246e Abs. 1 und 2 BauGB nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach §§ 30 Abs. 1 oder Abs. 2 oder 34 BauGB zu beurteilen sind.

3.3.3.1.1 Anwendung auf Außenbereichsvorhaben; Außenbereichsschutz

§ 246e Abs. 3 S. 1 BauGB soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermeiden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Dies entspricht grundsätzlich dem Vorrang der Innenentwicklung. Dazu gehört auch, einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche zu berücksichtigen.

Indes fordert § 246 Abs. 3 S. 1 BauGB keine Verwirklichung des Außenbereichsvorhabens innerhalb des (bebauten) Siedlungsbereichs. Eine Einschränkung des Wohnungsbauturbos für Außenbereichsvorhaben auf den Außenbereich im Innenbereich (sog. Außenbereichsinsel) würde dem Ziel der Sonderregelung für den Wohnungsbau nicht gerecht werden. Der Wohnungsbauturbo kennt im Zusammenhang mit Außenbereichsvorhaben keine Ausrichtung auf deren vorrangige Platzierung in solchen Ortsteilen, die mangels Bebauungszusammenhang nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar sind.

3.3.3.1.2 Räumlicher Zusammenhang

Jedoch setzt § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB keinen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang voraus. Vielmehr reicht es nach § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB aus, wenn das Außenbereichsvorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Flächen nach §§ 30 Abs. 1 oder Abs. 2 oder 34 BauGB steht. Angesichts des Wortlauts von § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB bildet lediglich ein Zusammenhang mit Splittersiedlungen im Sinne einer bloßen Anhäufung von Gebäuden oder mit unorganischen Siedlungsstrukturen und Streubebauungen im Außenbereich dies nicht hinlänglich ab.

Das bedeutet, dass der Wohnungsbauturbo nicht nur solche Vorhaben im Außenbereich erfasst, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 oder 34 BauGB anschließen. Vielmehr erstreckt sich der Wohnungsbauturbo zum Beispiel auch auf solche Außenbereichsvorhaben, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können.

Ob in diesem Sinne (noch) ein räumlicher Zusammenhang oder (schon) eine deutlich abgesetzte Lage besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Allerdings wird man ab einer Entfernung von mehr als 100,00 m vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall nicht mehr

vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können. Im Rahmen der Einzelfallbetrachtung können auch städtebauliche Zäsurwirkungen oder fehlende Erschließungsanbindungen gegen die Annahme eines räumlichen Zusammenhangs sprechen.

3.3.3.1.3 Verhältnis zur Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. § 35 Abs. 3 BauGB zählt beispielhaft (nicht abschließend) Fälle auf, in denen eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt. Bei einer solchen Belangebeeinträchtigung scheidet eine Vorhabenzulässigkeit über § 35 Abs. 2 BauGB aus.

Sind i.S.v. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB öffentliche Belange beeinträchtigt, dann steht dies aber nicht zwingend ebenfalls einer Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen nach § 246e BauGB unweigerlich entgegen. Die Abweichungsmöglichkeiten des Wohnungsbauturbos gemäß § 246e BauGB bleiben für Außenbereichsvorhaben, unter den in § 246e BauGB aufgeführten Voraussetzungen, also weiterhin anwendbar, auch wenn das Vorhaben an sich allein nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB aufgrund einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht zulässig ist.

3.3.3.2 § 246e Abs. 3 S. 2 BauGB

§ 246 Abs. 3 S. 2 BauGB stellt klar, dass § 18 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 1 BNatSchG anzuwenden ist.

3.3.3.2.1 Vorhaben im Außenbereich

Für Außenbereichsvorhaben bedeutet § 246 Abs. 3 S. 2 BauGB, dass nach § 18 Abs. 2 S. 2 BNatSchG die Geltung der Vorschriften zur Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt bleibt und sie zu beachten sind sowie gemäß § 18 Abs. 3 S. 1 BNatSchG die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Naturschutzbehörde ergehen muss.

Mithin hat eine Vollkompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft stattzufinden.

3.3.3.2.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Für Vorhaben in einem Gebiet nach § 34 BauGB bedeutet § 246 Abs. 3 S. 2 BauGB, dass gemäß § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG die Vorschriften zur Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG keine Anwendung finden und die Zulassungsbehörde hinsichtlich des nach § 18 Abs. 3 S. 1 BNatSchG erforderlichen Benehmens mit der Naturschutzbehörde nach Ablauf der Äußerungsfrist gemäß § 18 Abs. 3 S. 2 BNatSchG davon ausgehen kann, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden.

3.3.3.2.3 Vorhaben im beplanten Innenbereich

Für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen finden nach § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG weder die Vorschriften zur Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG Anwendung, noch ist gemäß § 18 Abs. 3 S. 3 BNatSchG ein Benehmen mit der Naturschutzbehörde erforderlich.

3.3.4 § 246e Abs. 4 BauGB

Gemäß § 246e Abs. 4 BauGB bezieht sich die Befristung nach § 246 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

Dies dient der Klarstellung der Befristung des Wohnungsbauturbos bis zum Ablauf des 31.12.2030, wie § 246e Abs. 1 S. 1 BauGB sie vorsieht.

3.3.5 § 246e Abs. 5 BauGB

§ 246e Abs. 5 BauGB erstreckt unter den dort genannten Voraussetzungen den Anwendungsbereich des Wohnungsbauturbos auf bestimmte weitere Nutzungen.

Wird ein Vorhaben nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassen, so können gemäß § 246e Abs. 5 BauGB in entsprechender Anwendung von § 246e Abs. 1 bis Abs. 4 BauGB sowohl den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (vgl. § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB) als auch Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen (vgl. § 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB), auch zugelassen werden.

3.3.5.1 Akzessorischer Zusammenhang mit Wohnungsbauvorhaben

§ 246e Abs. 5 BauGB setzt die Zulassung eines Vorhabens nach § 246e Abs. 1 BauGB voraus. Erst dann, also abhängig davon, dass ein Vorhaben nach § 246e Abs. 1 BauGB zugelassen wird, erweitert § 246e Abs. 5 BauGB den Anwendungsbereich des Wohnungsbauturbos auch auf dortig enumerativ aufgeführten Ergänzungsnutzungen.

3.3.5.2 Ergänzungsnutzungen auch innerhalb eines Wohngebäudes

Nutzungen nach § 246e Abs. 5 BauGB können auch innerhalb eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes zulässig sein, dessen Errichtung nach § 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugelassen wird. Denn Wohnzwecken dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich – insbesondere auf der Erdgeschossebene – eine andere Nutzung ausgeübt wird.

Die Zulässigkeit dieser anderen Nutzung ihrer Art nach beurteilt sich nach ihren eigenen Regeln. Dabei können sowohl § 246e Abs. 5 BauGB als auch die allgemeinen Zulässigkeitsnormen in Betracht kommen.

3.3.5.3 Untergeordnete Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen

Es ist nicht so, dass in einem Umkehrschluss zu § 246e Abs. 5 BauGB und den darin angeführten Nutzungen untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen wären. Denn Untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen dienen ihrerseits dem Wohnen und bedürfen keiner gesonderten Zulässigkeitsnorm.

3.3.5.4 Fallgruppen der Ergänzungsnutzungen sozialer Infrastrukturen

§ 246e Abs. 5 Nrn. 1 und 2 BauGB bestimmt, welche weiteren Vorhaben im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauvorhaben als Ergänzungsnutzungen in Betracht kommen.

3.3.5.4.1 § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB

§ 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB erfasst den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

3.3.5.4.1.1 Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke

Gemäß § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB kommen als Ergänzungsnutzung Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke in Betracht. Insofern können für diese Anlagentypen die entsprechenden Nutzungsbegriffe der BauNVO herangezogen werden.

3.3.5.4.1.2 Bedürfnisklausel

§ 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB macht eine Zulassung derartiger Anlagen über den Wohnungsbauturbo davon abhängig, dass diese den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Dies knüpft an die Bedürfnisklausel des § 3 Abs. 3 BauNVO an. Durch ein solches Dienen soll eine missbräuchliche Antragstellung vermieden werden. Ziel von § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur auch in den Fallkonstellationen, in denen entsprechende Anlagen nicht schon nach allgemeinen Regeln zugelassen werden können. Für alle drei Anlagentypen gilt daher mit Blick auf das Verhältnismäßigkeitsprinzip und in Anlehnung an die Vorgaben zum reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 S. 1 BauNVO) eine Bedürfnisklausel.

Soweit entsprechende Anlagen jedoch bereits nach allgemeinen Vorschriften zugelassen werden können, findet § 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB einschließlich seiner Bedürfnisklausel keine Anwendung.

3.3.5.4.1.3 Mitversorgung von Nichtbewohnern

§ 246e Abs. 5 Nr. 1 BauGB schließt eine gewisse anteilige Mitversorgung von Nichtbewohnern nicht von vornherein aus; verlangt wird nicht, dass die Anlagen ausschließlich den Bewohnerbedürfnissen dienen.

3.3.5.4.2 § 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB

§ 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB erfasst Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen.

3.3.5.4.2.1 Läden

Ein Laden im planungsrechtlichen Sinn umfasst nicht nur Einzelhandelsbetriebe. Er erfasst allgemein Räumlichkeiten, die der gewerblichen Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr, insbesondere in Form des Verkaufs von Waren (Einzelhandel), der Vermietung oder der Erbringung bestimmter versorgungsspezifischer Dienstleistungen dienen.

3.3.5.4.2.2 Bedürfnisklausel

Die Läden müssen nach § 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen. Dies entspricht der Bedarfsdeckungsklausel bei Läden in reinen Wohngebieten (vgl. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Läden, die eine Größe aufweisen, die in größerem Umfang Kunden aus entfernter liegenden Gemeindeteilen anziehen, werden von § 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB nicht erfasst. Sind entsprechende Läden jedoch bereits nach allgemeinen Vorschriften zulässig, findet § 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB einschließlich seiner Bedarfsdeckungsklausel keine Anwendung.

3.3.5.4.2.3 Mitversorgung von Nichtbewohnern

§ 246e Abs. 5 Nr. 2 BauGB schließt eine gewisse anteilige Mitversorgung von Nichtbewohnern nicht von vornherein aus; verlangt wird nicht, dass die Läden ausschließlich zur täglichen Bedarfsdeckung für die Bewohner dienen.

3.4 Zu § 36a BauGB

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung fügt neu § 36a BauGB ein. § 36a BauGB regelt die gemeindliche Zustimmung näher.

§ 36a BauGB weist folgenden Wortlaut auf:

> ***(1) [1]Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. [2]Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. [3]Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. [4]Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.***
>
> ***(2) [1]Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. [2]In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.***
>
> ***(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.***

§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB setzen jeweils eine Zustimmung der Gemeinde zu der Abweichung voraus. § 36a BauGB gestaltet diese nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB vorausgesetzte Zustimmung der Gemeinde aus. Zumal die Zustimmung der Gemeinde über den befristeten Wohnungsbauturbo (vgl. § 246e Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BauGB) hinaus auch Bedeutung für die allgemeinen Regelungen zur Vorhabenzulässigkeit (vgl. § 31 Abs. 3 S. 1 und 34 Abs. 3b BauGB) erlangt, erhält die Zustimmung eine ausdrückliche Regelung in § 36a BauGB, um eine einheitliche Handhabung des Zustimmungserfordernisses durch die vollziehenden Stellen zu gewährleisten.

Die gemeindeinternen Zuständigkeiten für die Prüfung des Bauantrags bzw. das nähere Verfahren der Erteilung der Zustimmung, einschließlich der Frage, ob ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich ist, regelt das BauGB nicht; sie richten sich nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben.

Der Bundesgesetzgeber setzt voraus, dass für zustimmungspflichtige Vorhaben nach dem Bauordnungsrecht der Länder ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen ist, in dessen Rahmen auch über die Zustimmung entschieden werden soll. Soweit bundesrechtlich nicht näher geregelt, obliegt die Ausgestaltung dieses Verfahrens dem Landesgesetzgeber.

Bei der Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben enthält § 36 BauGB infolge der Einfügung des § 36a BauGB somit nicht mehr erschöpfend die bundesrechtlichen Regelungen zur Beteiligung der Gemeinde. § 36 BauGB betrifft das Einvernehmen der Gemeinde im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 31 Abs. 1 und Abs. 2, 33, 34 Abs. 1 bis 3a sowie 35 BauGB. Dies hat der Gesetzgeber in § 36 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 BauGB als redaktionelle Folgeänderung zur Einfügung des § 36a BauGB entsprechend zum Ausdruck gebracht. § 36 BauGB erfasst §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB folglich nicht.

Bei der Zustimmung der Gemeinde handelt es sich im Verhältnis zum gemeindlichen Einvernehmen um eine stärkere Form der Beteiligung. Rechtsnatur und Funktion der Zustimmung der Gemeinde i.S.v. § 36a BauGB unterscheiden sich deutlich vom Erfordernis des Einvernehmens nach § 36 BauGB. Die Zustimmung darf, anders als das Einvernehmen (vgl. § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB), nicht nur allein aufgrund eines angenommenen Rechtsverstoßes gegen die Vorgaben der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB, sondern auch aus anderen städtebaulichen Gründen (vgl. § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB) verweigert werden. Für die Verweigerung ist somit kein Rechtsverstoß erforderlich. Das wiederum bedeutet jedoch gegenüber dem gemeindlichen Einvernehmen auch einen erweiterten Prüfungsumfang. Außerdem ist die Zustimmungserteilung (vgl. § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB) anders als die Erteilung des Einvernehmens nicht entbehrlich, wenn die betreffende Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist. Anders als beim Einvernehmen besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch. Während die nach Landesrecht zuständige Behörde ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen ersetzen werden kann (vgl. § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB), kann eine verweigerte Zustimmung in Ermangelung einer dem § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB entsprechenden bundesrechtlichen Befugnisnorm nicht behördlich ersetzt werden.

In Anbetracht des Zustimmungserfordernisses obliegt eine Anwendung der Bauturbo-Vorschriften nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit den Städten und Gemeinden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass diese ihre Zustimmung nur dann erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

3.4.1 § 36a Abs. 1 BauGB

3.4.1.1 § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB

3.4.1.1.1 Zustimmung erforderlich für Vorhabenzulässigkeit

§ 36a Abs. 1 S. 1 BauGB bestimmt, dass Vorhaben nach §§ 31 Abs. 1 und 34 Abs. 3b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig sind.

Für Vorhaben auf Grundlage des Wohnungsbauturbos gilt dies über § 246e Abs. 2 BauGB entsprechend.

Zwar folgt schon aus §§ 31 Abs. 1, 34 Abs. 3b und 246 Abs. 1 S. 1 BauGB, dass die Abweichungen der gemeindlichen Zustimmung bedürfen. § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB bzw. § 36a Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 246e Abs. 2 BauGB schreibt nochmals gesetzlich fest, dass das jeweilige Vorhaben nur mit gemeindlicher Zustimmung erforderlich ist. § 36a Abs. 1 S. 1 BauGB regelt mithin, dass die positive Erteilung der Zustimmung zwingende Voraussetzung für die Zulassung des beantragten Vorhabens darstellt.

3.4.1.1.2 Gemeinde als Bauaufsichtsbehörde

§ 36a Abs. 1 S. 1 BauGB ordnet außerdem an, dass die gemeindliche Zustimmung auch dann erforderlich ist, wenn die Gemeinde selbst Bauaufsichtsbehörde ist.

3.4.1.1.3 Delegation der Entscheidungsbefugnis

Der Gemeinde ist es unbenommen zu prüfen, ob und inwieweit es für sie in Betracht kommt, ihre Entscheidung über die Zustimmung auf bestimmte Delegationsempfänger zu übertragen.

Grundsätzlich verortet § 36a BauGB die Entscheidung über die Zustimmung bei der Gemeinde.

In Schleswig-Holstein regelt § 27 Abs. 1 S. 1 GO, dass die Gemeindevertretung die Ziele und Grundsätze für die Verwaltung der Gemeinde festlegt. § 27 Abs. 1 S. 2 GO bestimmt, dass die Gemeindevertretung alle für die Gemeinde wichtigen Entscheidungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten trifft und ihre Durchführung überwacht, soweit die GO keine anderen Zuständigkeiten vorsieht. Aus § 27 Abs. 1 S. 9 GO folgt, dass als wichtige Entscheidung i.S.d. § 27 Abs. 1 S. 2 GO auch die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach dem BauGB gilt. Diese Entscheidung ist demnach grundsätzlich von der Gemeindevertretung zu treffen. Der Rechtsgedanke des § 27 Abs. 1 S. 9 GO ist auch auf die Zustimmung nach § 36a BauGB übertragbar. Insofern kann für die Zustimmung nichts anderes gelten als nach § 27 Abs. 1 S. 9 GO für das Einvernehmen; die Zustimmung ist dann in diesem Sinne ebenfalls eine wichtige Entscheidung.

Die Gemeindevertretung ist jedoch befugt, die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB an einen Ausschuss oder die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister zu delegieren. Gemäß § 27 Abs. 1 S. 3 GO kann die Gemeinde Entscheidungen, auch für bestimmte Aufgabenbereiche, allgemein durch die Hauptsatzung oder im Einzelfall durch Beschluss auf den Hauptausschuss, einen anderen Ausschuss oder die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister übertragen, soweit nicht § 28 GO entgegensteht. Der Katalog des § 28 GO enthält zwar eine Vielzahl an „vorbehaltenen“ Entscheidungen, die die Gemeindevertretung nicht übertragen kann. § 28 GO führt aber nicht die Zustimmung nach § 36a BauGB (und auch nicht das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB) als vorbehaltene Entscheidung auf.

3.4.1.2 § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB

Aus § 36a Abs. 1 S. 2 BauGB folgt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung erteilt, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

3.4.1.2.1 Eigenverantwortliche Entscheidung der Gemeinde

Die Gemeinde wird für sich eigenverantwortlich zu bewerten und zu prüfen haben, ob und inwieweit das Vorhaben auch ohne Durchführung eines Planverfahrens mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

§ 36a Abs. 1 S. 2 BauGB macht deutlich, dass das Zustimmungserfordernis sich – anders als das gemeindliche Einvernehmen – eben nicht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt, sondern die kommunale Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 GG ausgestaltet. Die Zustimmung ersetzt also funktional eine entsprechende Bauleitplanung, wenn die Gemeinde bereits anhand des Vorhabenantrags zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht. So gesehen bewirken die Bauturbo-Vorschriften in ihrem Umfang eine Abkehr vom Grundsatz der Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB). Aus § 1 Abs. 1 BauGB folgt, dass nach Vorstellung des Gesetzgebers die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde grundsätzlich im Wege der Bauleitplanung, also planmäßig erfolgen und nicht ausschließlich durch Einzelentscheidungen geordnet werden soll. Indem Abweichungen und Befreiungen nach dem Bauturbo als Planersatz daherkommen, können sie nicht über das hinausgehen, was mittels Bebauungsplan planbar wäre. In dem Steuerungsinstrument der Zustimmung liegt mithin ein funktionales Äquivalent zur (unterbliebenen) Bauleitplanung.

3.4.1.2.2 Städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen

Welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Sie hat dabei weite Gestaltungsfreiheit.

Grundlagen für ihre Vorstellung von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung lassen sich seitens der Gemeinde am Flächennutzungsplan, an Bebauungsplänen oder an informellen Planungen festmachen. Es liegt an der Gemeinde, ihre städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen zu bilden sowie gegebenenfalls weiter zu konkretisieren und aktualisieren. Dies gilt umso mehr, wenn es um die städtebauliche Vorstellung im Zusammenhang mit mehreren vergleichbaren Fällen (vgl. §§ 31 Abs. 3 S. 1, 34 Abs. 3b BauGB) geht.

Gleichwohl bleibt sie im Zusammenhang mit Zustimmungserteilungen vor allem an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitssatzes nach Art. 3 GG.

3.4.1.3 § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB

Die Gemeinde kann gemäß § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Damit ist es der Gemeinde im Rahmen der Zustimmung grundsätzlich ermöglicht, weitere Anforderungen an das Vorhaben zu stellen. Die Gemeinde kann in diesem Zusammenhang zum Beispiel entsprechende städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abschließen. Die Verantwortung zur Überwachung und Durchsetzung der vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers liegt bei der Gemeinde als Vertragspartnerin.

3.4.1.3.1 Städtebauliche Anforderungen

Dabei geht es um die Einhaltung solcher städtebaulichen Anforderungen bei der Verwirklichung des Vorhabens, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB von dem Vorhabenträger verlangt werden könnten.

3.4.1.3.2 Vorhaben mit mehreren Wohnungen

Insbesondere bei Vorhaben mit mehrere Wohnungen können dies beispielsweise Verpflichtungen zur Einhaltung geltender Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen sein. Überdies können Bedingungen etwa darin liegen, dass mit dem Vorhaben ganz oder teilweise Wohnbedarfe von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Vorgaben zur Barrierefreiheit möglich. Ebenfalls kommen Verpflichtungen zu angemessenen Kostenbeteiligungen für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur in Betracht.

3.4.1.3.3 Dispensverträge

§ 36a Abs. 1 S. 3 BauGB lässt bisher bestehende und praktizierte Möglichkeiten zum Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen von Befreiungen nach § 31 BauGB unberührt.

3.4.1.4 § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB

3.4.1.4.1 Zustimmungsfiktion

Nach § 36a Abs. 1 S. 4, 1. Hs. BauGB gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie die Zustimmung nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert.

Das bedeutet, dass nach Ablauf dieser dreimonatigen Entscheidungsfrist die gemeindliche Zustimmung fingiert wird. Mit Rücksicht auf den gegenüber dem gemeindlichen Einvernehmen erweiterten Prüfungsumfang tritt eine Zustimmungsfiktion nicht bereits – wie beim Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 S. 2, 1. Hs. BauGB – nach zwei Monaten, sondern erst nach drei Monaten ein. Die Gemeinde hat das Zustimmungsverfahren demnach – vorbehaltlich einer Verlängerung der Entscheidungsfrist nach § 36a Abs. 2 S. 2 BauGB im Falle einer Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 36a Abs. 2 S. 1 BauGB – innerhalb von drei Monaten abzuschließen. Erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB unter einer Bedingung, besteht allerdings kein Raum für die Anwendung der Zustimmungsfiktion.

§ 36a Abs. 1 S. 4, 2. Hs. BauGB erklärt § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB für entsprechend anwendbar; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben.

3.4.1.4.2 Gemeindliche Zustimmung und bauaufsichtliche Prüfung

Allerdings führt die erteilte oder fingierte Zustimmung der Gemeinde nur dazu, dass die Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben nicht schon aufgrund einer fehlenden bzw. verweigerten Zustimmung als planungsrechtlich unzulässig versagen kann. Umgekehrt kann die Bauaufsichtsbehörde ohne (fingierte) Zustimmung der Gemeinde eine Abweichung oder Befreiung nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB nicht genehmigen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vorhabenzulässigkeit nach den Bauturbo-Vorschriften beschränken sich aber nicht auf das Zustimmungserfordernis. Die Bauaufsichtsbehörde hat also weiterhin zu prüfen, ob die sonstigen tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB vorliegen. Die Zustimmungsentscheidung selbst überprüfen die Bauaufsichtsbehörden indes nicht. Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung fällt für die Baugenehmigungsbehörde insofern bindend aus.

Desgleichen belässt die erteilte oder fingierte Zustimmung der Gemeinde die Prüfung unberührt, ob andere bundes- oder landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

3.4.2 § 36a Abs. 2 BauGB

3.4.2.1 § 36a Abs. 2 S. 1 BauGB

3.4.2.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 36a Abs. 2 S. 1 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats.

Das versetzt die Gemeinde in die Lage, vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit eine Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Eine solche optionale Öffentlichkeitsbeteiligung soll insbesondere eine vorsorgliche Versagung der Zustimmung aufgrund unsicherer Datenlage vermeiden helfen. Sie kann ebenfalls dazu beitragen, etwaige entgegenstehende nachbarliche Interessen zu ermitteln und gegebenenfalls

durch entsprechende Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers auszuräumen. Hierdurch kann auch eine bessere Akzeptanz des Vorhabens erreicht werden. Ebenfalls kann ein Beitrag zur Konfliktlösung gelingen. In den genannten Fällen ist die Möglichkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung aus Gründen der Verfahrensökonomie sinnvoll.

3.4.2.1.2 Behördenbeteiligung

§ 36a Abs. 2 S. 1 BauGB sieht hingegen keine optionale Möglichkeit einer Behördenbeteiligung im Rahmen der Zustimmung vor. Eine Behördenbeteiligung erfolgt in der Regel ohnehin durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Gemeinde dies für erforderlich hält, steht es ihr zudem frei, andere Behörden im Rahmen der Zustimmung zu beteiligen.

3.4.2.2 § 36a Abs. 2 S. 2 BauGB

Macht eine Gemeinde von einer Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 36a Abs. 2 S. 1 BauGB Gebrauch, so bestimmt § 36a Abs. 2 S. 2 BauGB, dass sich in diesem Fall die nach § 36a Abs. 1 S. 4 BauGB anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist verlängert.

3.4.3 § 36a Abs. 3 BauGB

§ 36a Abs. 3 BauGB legt fest, dass die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden kann. Bundesrechtlich gibt § 36a Abs. 3 BauGB damit allein vor, dass die Zustimmung der Gemeinde eine Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren ist. Die Zustimmung hat alleine keinerlei Rechtswirkungen. Diese hat allein die Entscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren. Daher sind Rechtsbehelfe, wie beim gemeindlichen Einvernehmen, allein gegen diese Entscheidung statthaft.

4 Bauturbo und gemeindliche Zustimmung

Die Bauturbo-Vorschiften der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB machen die Zustimmung der Gemeinde zur zwingenden tatbestandlichen Voraussetzung der jeweiligen Abweichung. Die gemeindliche Zustimmung erfährt in § 36a BauGB eine nähere Ausgestaltung. Ohne positive Erteilung der (ggf. fingierten) Zustimmung kann das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig sein.

Mit Blick auf die Zustimmungsentscheidung bietet es sich für die Gemeinden an, unter anderem folgende Gesichtspunkte bzw. Zusammenhänge zu berücksichtigen:

4.1 Kein rechtsfreier Raum

Wie zuvor mit Blick auf § 36a BauGB dargetan (vgl. unter 3.4) genießt die Gemeinde im Rahmen ihr Entscheidungsfindung in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit einen grundsätzlich weiten Spielraum. Sie hat demgemäß eigenverantwortlich zu bewerten und zu prüfen, ob und inwieweit die Abweichung und damit das Vorhaben im jeweiligen Einzelfall mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Allerdings findet die gemeindliche Entscheidung zur Erteilung oder Verweigerung einer Zustimmung nicht in einem rechtsfreien Raum statt. Insbesondere ist die Gemeinde von Rechts wegen dazu angehalten, mit ihrer Entscheidung rechtsstaatlichen Maßstäben

(Art. 20 Abs. 3 GG) und den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 GG) hinreichend Genüge zu tun. Insofern wird sich die Gemeinde schon unter rechtlichen Gleichbehandlungsaspekten einer selbstbindenden Wirkung vorangegangener Entscheidungen ausgesetzt sehen. Der justiziable Bereich beginnt also nicht erst ab einer willkürlichen Vorgehensweise. Zwar ist eine Zustimmungsentscheidung grundsätzlich nicht isoliert anfechtbar und nicht selbständig einklagbar; die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann aber im Rahmen von Rechtsbehelfsverfahren gegen die Zulassungsentscheidung verwaltungsgerichtlich überprüft werden (vgl. § 36a Abs. 3 BauGB).

4.2 Minderung bzw. Verlust der Steuerungskraft von Bebauungsplänen

Erfolgen im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in mehreren vergleichbaren Fällen oder über Abweichungen nach § 246e BauGB serielle Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplans, so kann dies unter Umständen den Geltungsanspruch dieser Festsetzungen und damit die Steuerungskraft des Bebauungsplans relativieren und die Gefahr einer Funktionslosigkeit nach sich ziehen.

4.3 Veränderung der Maßstäblichkeiten im unbeplanten Innenbereich

Erteilt eine Gemeinde ihre Zustimmung zu einer auf § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB gestützten Abweichung, so kann dies unter Umständen dazu führen, dass sich infolge der sodann errichteten Wohngebäude und vor allem in Anbetracht ihrer Art und ihres Maßes der baulichen Nutzung die jeweiligen Maßstäbe bzw. Beurteilungsrahmen im Zusammenhang mit der Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB verändern. Insbesondere Abweichungen in mehreren vergleichbaren Fällen können solche Veränderungen bei den Maßstäblichkeiten nach sich ziehen. Insofern kann sich ein neuer Bezugsmaßstab ergeben.

Dies kann Folgewirkungen insoweit haben, als dass bei weiteren Vorhaben sich die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits unmittelbar aus § 34 Abs. 1 BauGB ergeben kann, ohne dass es noch einer Abweichung gemäß § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB bedarf. Der Beurteilungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich aus der Art und dem Maß, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche der tatsächlich vorhandenen, die nähere Umgebung prägenden Bebauung. Anders als bei § 34 Abs. 3b BauGB kommt es aber bei § 34 Abs. 1 BauGB nicht auf eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB an. Vielmehr wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde dann nur noch im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden, vgl. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB.

4.4 Neue Siedlungsbereiche und Bebauungszusammenhänge im Außenbereich

Mit Blick auf die Abweichungsmöglichkeiten des § 246e BauGB gilt das zu §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB bereits Gesagte sinngemäß. Ferner sollte sich die Gemeinde bei Außenbereichsvorhaben vergegenwärtigen, dass sich unter Umständen Siedlungsbereiche verschieben und Bebauungszusammenhänge bis hin zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen neu bilden können.

4.5 Grundsätze und Ziele sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind ebenso wie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Vorhaben von Personen des Privatrechts im Rahmen der Bauturbo-Vorschriften in jedem Fall zu berücksichtigen.

Daraus folgt zum einen, dass es sich bei dem beantragten Bauturbo-Vorhaben um ein raumbedeutsames Vorhaben handeln muss, damit die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind (vgl. § 4 Abs. 2 ROG i.V.m. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e BauGB). Wann ein solches raumbedeutsames Vorhaben vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalls. Raumbedeutsam ist ein Vorhaben, wenn es Raum beanspruchend ist oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst.

Zum anderen greift zwar die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB bei der Anwendung der Bauturbo-Vorschriften nicht, da diese Regelung sich nur auf die kommunale Bauleitplanung bezieht.
Allerdings handelt es sich bei Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung um öffentliche Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 ROG i.V.m. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB. Daher müssen im Rahmen der Anwendung der Bauturbo-Vorschriften und Prüfung ihrer Voraussetzungen die Ziele der Raumordnung ebenso wie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Vorhaben von Personen des Privatrechts berücksichtigt werden. Dafür müssen bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen (vgl. unter 3.1.1.4, 3.2.3 und 3.3.1.1.3) diese als solche eingestellt werden. Die sich in diesem Rahmen aus § 4 Abs. 2 ROG ergebende Berücksichtigungspflicht ordnet an, dass die Erfordernisse der Raumordnung sorgfältig erhoben und mit dem ihnen in der konkreten Situation zukommenden Gewicht in die Abwägung oder Ermessensentscheidung eingestellt und abgewogen werden. Geschieht dies ordnungsgemäß, ist der Berücksichtigungspflicht auch dann genüge getan, wenn sich das Erfordernis im Ergebnis gegenüber anderen öffentlichen oder privaten Belangen nicht (voll) durchsetzt.

Daraus folgt, dass z.B. die Ziele der Raumordnung zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen (vgl. im Einzelnen zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden Kapitel 3.6.1 im LEP Fortschreibung 2021) oder jene Ziele zu den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren (vgl. Kapitel 6.3.1 im LEP Fortschreibung 2021) im Rahmen der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen zu berücksichtigen sind.

Raumbedeutsame Vorhaben, die an Vorranggebiete Windenergie und Vorranggebiete Repowering im Rahmen des § 246e Abs. 3 BauGB heranrücken, sind jedoch in der Regel mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Durch heranrückende Wohnbebauung an solche Vorranggebiete können deren Ausnutzungsmöglichkeiten ebenso behindert werden wie die mögliche vollständige Wiederaufnahme in die zurzeit in Teilaufstellung befindlichen Regionalpläne Windenergie in allen drei Planungsräumen. Aufgrund des zwingend zu erreichenden Flächenbeitragswertes von ca. 3,1 % der Landesfläche von Schleswig-Holstein und dem diesen erneuerbaren Energien-Anlagen zugeschriebenen überragenden öffentlichen Interesse sind entsprechende Bau-Turbo-Vorhaben mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

Vor dem geschilderten Hintergrund der Betroffenheit raumordnerischer Belange ist die Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein durch die Untere Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren bei raumbedeutsamen Vorhaben zu beteiligen, damit die Landesplanungsbehörde eine Stellungnahme zum beantragten Vorhaben abgeben kann.

Unabhängig von der bauaufsichtlichen Prüfung sollte die Gemeinde im Zusammenhang mit ihrer Zustimmungsentscheidung mögliche Auswirkungen auf ihre städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen bedenken. Auf Grundlage der Bauturbo-Vorschriften entstandene Wohneinheiten werden auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet (vgl. im Einzelnen zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden Kapitel 3.6.1 im LEP Fortschreibung 2021) und könnten sich dementsprechend auf etwaige künftige Bauleitplanungen auswirken.

4.6 Erschwerung oder Ausschluss der städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde sollte stets in den Blick nehmen, ob und inwieweit auf Abweichungen und/ oder Befreiungen nach den Bauturbo-Vorschriften basierende Vorhaben möglicherweise ihre perspektivische städtebauliche Entwicklung erschweren oder sogar dauerhaft ausschließen.

4.7 Erschließung; kommunale Infrastrukturen

Die Gemeinde sollte stets in den Blick nehmen, ob und inwieweit auf Abweichungen und/ oder Befreiungen nach den Bauturbo-Vorschriften basierende Vorhaben möglicherweise Erschließungsfragen aufwerfen und/oder Auswirkungen auf die Inanspruchnahme kommunale Infrastrukturen nach sich ziehen.

5 Klärung zusätzlicher Fragestellungen

Soweit sich im Einzelfall weiterer Klärungsbedarf vor allem grundsätzlicher Natur ergeben sollte, steht das Referat IV52 für diesbezügliche Rückfragen zur Verfügung. Hierzu kann eine Kontaktaufnahme per E-Mail über das Funktionspostfach unter **bauleitplanung@im.landsh.de** erfolgen.