

Anwendung des „Bau-Turbo“ im Außenbereich

1. Grundsätzliche Anwendungsmöglichkeit

Nach dem Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau und den ergänzenden Ausführungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) kann § 246e BauGB nicht nur im Innenbereich, sondern **auch bei Vorhaben im Außenbereich** angewendet werden.

Die Anwendung im Außenbereich ist damit grundsätzlich zulässig. Sie stellt auch keinen auf einzelne Ausnahmefälle beschränkten Anwendungsbereich dar. Vielmehr können grundsätzlich auch mehrere Vorhaben über den „Bau-Turbo“ im Außenbereich ermöglicht werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen im jeweiligen Einzelfall erfüllt sind.

Für die von den Ortschaften vorgeschlagenen Geltungsbereiche bedeutet dies, dass **auch Außenbereichsflächen am bestehenden Siedlungsrand grundsätzlich in den Geltungsbereich des „Bau-Turbo“ aufgenommen werden können**. Die Aufnahme einer Fläche in den Geltungsbereich bedeutet allerdings nicht, dass dort anschließend ohne weitere Prüfung gebaut werden kann. Insbesondere bei Vorhaben im Außenbereich sind zusätzliche Anforderungen zu berücksichtigen.

2. Besonderheiten gegenüber dem Innenbereich

Der wesentliche Unterschied zwischen der Anwendung des „Bau-Turbo“ im Innen- und im Außenbereich liegt darin, dass der Außenbereich grundsätzlich von einer baulichen Entwicklung freigehalten werden soll. Mit der Anwendung des „Bau-Turbo“ soll dieser Grundsatz nicht vollständig aufgehoben werden.

§ 246e BauGB ermöglicht deshalb zwar eine Abweichung von den grundsätzlich geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften, knüpft die Anwendung im Außenbereich aber an zusätzliche Voraussetzungen. Ziel ist insbesondere, zu verhindern, dass durch den „Bau-Turbo“ neue, von der bestehenden Siedlungsstruktur losgelöste Wohnstandorte entstehen.

Für ein Vorhaben im Außenbereich sind daher insbesondere folgende Kriterien zu prüfen:

- **räumlicher Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich**
- **gesicherte Erschließung**
- **Ziele der Raumordnung**
- **naturschutzrechtliche und umweltbezogene Belange**
- **sonstige öffentliche Belange**, insbesondere Darstellungen des Flächennutzungsplans
- **nachbarliche Interessen und Rücksichtnahme**
- **Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Abweichung**
- **bestehender bzw. nachvollziehbar begründeter Wohnraumbedarf**
- **Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde**

Die genannten Kriterien sind nicht isoliert voneinander zu betrachten. Vielmehr ist für jedes konkrete Vorhaben zu prüfen, ob die Voraussetzungen insgesamt erfüllt sind.

3. Räumlicher Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich

Eine der wichtigsten zusätzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des „Bau-Turbo“ im Außenbereich ist der **räumliche Zusammenhang mit bereits bebauten bzw. bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen**.

Nach den Ausführungen des BMWSB soll damit insbesondere verhindert werden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne ausreichende infrastrukturelle Anbindung entstehen.

Die Beurteilung erfolgt jeweils im konkreten Einzelfall. Als wesentliche Orientierung gilt dabei die Entfernung zum bestehenden Siedlungsbereich:

Bei einer Entfernung von mehr als 100 m kann grundsätzlich nicht mehr von einem räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden. Eine Entfernung von weniger als 100 m führt dagegen nicht automatisch dazu, dass ein räumlicher Zusammenhang besteht.

Neben der reinen Entfernung sind daher auch die tatsächliche Siedlungsstruktur, die vorhandene Erschließung sowie die infrastrukturelle Anbindung des jeweiligen Standorts zu berücksichtigen. Damit sind die von den Ortschaften vorgeschlagenen Außenbereichsflächen am Siedlungsrand grundsätzlich für eine Anwendung des „Bau-Turbo“ geeignet, sofern im jeweiligen Einzelfall ein ausreichender räumlicher Zusammenhang festgestellt werden kann.

4. Erschließung des Vorhabens

Auch die **Erschließung** ist bei einem Vorhaben im Außenbereich besonders zu betrachten. Für die bestimmungsgemäße Nutzung des Vorhabens muss eine ausreichende Erschließung gewährleistet sein.

Hierzu gehören insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die erforderliche Ver- und Entsorgung. Die Erschließung ist vom Vorhabenträger sicherzustellen.

5. Raumordnung und weitere öffentliche Belange

Neben der Erschließung sind bei Vorhaben im Außenbereich die **Ziele der Raumordnung** zu berücksichtigen. Soweit es sich um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt, ist die zuständige Raumordnungsbehörde entsprechend einzubeziehen.

Darüber hinaus sind die sonstigen öffentlichen Belange zu prüfen, die einem Vorhaben im Außenbereich entgegenstehen können. Hierzu zählen insbesondere:

- Belange des Natur- und Umweltschutzes,
- der Schutz von Boden und landwirtschaftlichen Flächen,
- Klimaschutz und Klimaanpassung,
- die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- sowie weitere öffentliche Belange nach § 35 BauGB.

Bei Vorhaben im Außenbereich ist insbesondere auch die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** zu berücksichtigen. Dies kann zusätzliche Untersuchungen und gegebenenfalls einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs erforderlich machen.

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ führt somit nicht dazu, dass diese fachrechtlichen Anforderungen entfallen. Sie sind weiterhin im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsentscheidung zu berücksichtigen.

6. Bedeutung des Flächennutzungsplans

Eine besondere Bedeutung kommt bei den von den Ortschaften vorgeschlagenen Flächen dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu.

Die Darstellung einer Fläche im FNP als beispielsweise landwirtschaftliche Fläche steht der Anwendung des „Bau-Turbo“ nicht automatisch entgegen. Der FNP entfaltet gegenüber einem privaten Bauvorhaben keine unmittelbare baurechtliche Bindungswirkung wie ein Bebauungsplan. Seine Darstellungen sind jedoch als **öffentlicher Belang** in die Prüfung einzubeziehen.

Im Rahmen der Entscheidung ist daher abzuwägen, ob die im FNP dargestellte Nutzung dem konkreten Vorhaben entgegensteht oder ob das Interesse an der Schaffung von Wohnraum im konkreten Fall überwiegt.

Dabei kann beispielsweise ein Unterschied zwischen einer bislang landwirtschaftlich dargestellten Fläche und einer Fläche mit einer besonderen Grün- oder Schutzfunktion bestehen. Entscheidend ist stets, welche öffentlichen Belange durch die konkrete Darstellung des FNP berührt werden.

7. Wohnraumbedarf und Erforderlichkeit des Vorhabens

Eine weitere Voraussetzung ist die **Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Abweichung**. Der Mustereinführungserlass nennt insbesondere einen bestehenden Wohnraumbedarf als Gesichtspunkt, der eine entsprechende Abweichung rechtfertigen kann.

Für ein Vorhaben im Außenbereich sollte deshalb nachvollziehbar dargestellt werden, **warum die Schaffung des konkreten Wohnraums erforderlich ist und warum hierfür die Anwendung des „Bau-Turbo“ in Betracht kommt**.

Dabei können beispielsweise fehlende kurzfristig aktivierbare Bauflächen oder die konkrete Nachfrage nach Wohnraum berücksichtigt werden. Auch aus dem konkreten Bauantrag selbst kann sich bereits ein Teil der Begründung für den bestehenden Bedarf ergeben.

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ soll dabei gerade eine beschleunigte Schaffung von Wohnraum ermöglichen.

8. Zustimmung der Stadt und Einzelfallprüfung

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt wird über die **Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB** sichergestellt.

Die Stadt hat damit die Möglichkeit, die Auswirkungen eines Vorhabens auf die städtebauliche Entwicklung zu beurteilen und ihre Zustimmung gegebenenfalls von Bedingungen abhängig zu machen.

Gerade bei Außenbereichsvorhaben kommt dieser Prüfung eine besondere Bedeutung zu. Neben den bereits genannten Kriterien sind insbesondere die Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsstruktur, die vorhandene Infrastruktur sowie die weitere städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Ortschaft zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung einer Fläche in den Geltungsbereich des „Bau-Turbo“ bedeutet daher **keine Vorabentscheidung über die Zulässigkeit eines späteren Bauvorhabens**. Vielmehr wird lediglich die grundsätzliche Möglichkeit geschaffen, § 246e BauGB auf dieser Fläche anzuwenden. Die konkrete Zulässigkeit bleibt von der Prüfung des jeweiligen Vorhabens abhängig.

9. Auswirkungen auf die von den Ortschaften vorgeschlagenen Geltungsbereiche

Die von den Ortschaften selbst vorgeschlagenen Außenbereichsflächen am Siedlungsrand können somit grundsätzlich in den Geltungsbereich des „Bau-Turbo“ aufgenommen werden.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Aufnahme einer Außenbereichsfläche **nicht mit der Ausweisung eines neuen Baugebiets gleichzusetzen ist**. Anders als bei einem Bebauungsplan wird durch die Aufnahme in den Geltungsbereich kein generelles Baurecht für die Fläche geschaffen.

Vielmehr wird für ein konkretes Vorhaben geprüft, ob die Voraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind. Insbesondere muss der erforderliche räumliche Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich bestehen. Darüber hinaus müssen Erschließung, Raumordnung, Natur- und Umweltschutz, öffentliche Belange, nachbarliche Interessen und der erforderliche Wohnraumbedarf berücksichtigt werden.

Dadurch kann es dazu kommen, dass eine Fläche zwar grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereichs des „Bau-Turbo“ liegt, ein konkretes Vorhaben dort aber aufgrund entgegenstehender Belange dennoch nicht zugelassen werden kann.

10. Zusammenfassung

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ nach § 246e BauGB ist **grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig**. Außenbereichsflächen am bestehenden Siedlungsrand können daher grundsätzlich in die von den Ortschaften vorgeschlagenen Geltungsbereiche aufgenommen werden.

Gleichzeitig unterscheidet sich die Anwendung im Außenbereich deutlich von der Anwendung im Innenbereich. Bei jedem konkreten Vorhaben sind insbesondere folgende Punkte zu prüfen:

1. **Räumlicher Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich**
Das Vorhaben muss sich als organische Fortentwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs darstellen. Bei einer Entfernung von mehr als 100 m ist ein solcher Zusammenhang grundsätzlich nicht mehr gegeben; unterhalb von 100 m ist er jeweils im Einzelfall zu prüfen.
2. **Gesicherte Erschließung**
Die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die notwendige Ver- und Entsorgung müssen gewährleistet bzw. entsprechend gesichert werden.
3. **Ziele der Raumordnung**
Soweit relevant, sind die Ziele der Raumordnung und die Belange der Regionalplanung zu berücksichtigen.
4. **Natur- und Umweltschutz**
Insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten.
5. **Sonstige öffentliche Belange**
Hierzu gehören unter anderem die Darstellungen des Flächennutzungsplans, der Schutz landwirtschaftlicher Flächen, Klima- und Bodenschutz sowie weitere Belange des § 35 BauGB.
6. **Nachbarliche Interessen**
Das Rücksichtnahmegebot und die Interessen der betroffenen Nachbarschaft sind zu berücksichtigen.
7. **Wohnraumbedarf und Erforderlichkeit**
Es muss nachvollziehbar begründet werden können, warum die Schaffung des konkreten Wohnraums erforderlich ist und die Anwendung des „Bau-Turbo“ an diesem Standort gerechtfertigt erscheint.
8. **Städtebauliche Entwicklung und Zustimmung der Stadt**
Die Stadt muss dem Vorhaben nach § 36a BauGB zustimmen und kann hierbei insbesondere die Auswirkungen auf die weitere städtebauliche Entwicklung berücksichtigen.

Damit ist festzuhalten: Der „Bau-Turbo“ kann grundsätzlich auch im Außenbereich eingesetzt werden. Die von den Ortschaften vorgeschlagenen Außenbereichsflächen am Siedlungsrand sind daher nicht von vornherein von der Anwendung ausgeschlossen. Die Zulassung eines konkreten Vorhabens setzt jedoch die Prüfung einer Vielzahl zusätzlicher Kriterien voraus und bleibt eine Einzelfallentscheidung.

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ im Außenbereich ist damit grundsätzlich möglich, **erfordert jedoch sowohl auf Seiten der Stadt als auch auf Seiten des Vorhabenträgers einen deutlich höheren Prüfungs- und Abstimmungsaufwand als bei Vorhaben im Innenbereich.**