

Grundsatzpapier zum Umgang mit § 36a BauGB „Zustimmung der Gemeinde“

Anlass und Zielsetzung

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) hat der Bundesgesetzgeber zum 30.10.2025 umfassende Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen. Ziel der Gesetzesnovelle ist es, Vorhaben schneller, unbürokratischer und mit deutlich reduziertem Verfahrens- und Verwaltungsaufwand zu ermöglichen, um dem weiterhin hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Kommunen wirksam zu begegnen.

In der Hansestadt Stendal besteht derzeit und künftig kein erhöhter Wohnraumbedarf.

Im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung (8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt) ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang bis zu 16% bis zum Jahr 2040 zu rechnen. Bereits jetzt verwalten die großen ansässigen Wohnungsunternehmen Leerstände zwischen 15% und 20%.

Um den Wohnungsmarkt der Hansestadt weiter stabil zu halten und um ein „Ausbluten“ der Stadtseewohngebiete zu vermeiden, sollten die Änderungen des sogenannten Bauturbos hier nur nach kritischer Prüfung und mit Zustimmung der Vertretung zur Anwendung gelangen. Da teilweise Vorhaben via Bauantrag ermöglicht werden sollen, welche bis dato nur im Bauleitplanverfahren zulässig waren, ist zur Wahrung der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Stendal ein umso sensiblerer Umgang mit den angebotenen Beschleunigungen zum Wohnungsbau erforderlich.

Vor diesem Hintergrund soll der Stadtrat mit dem vorliegenden Grundsatzpapier die Rahmenbedingungen für die Anwendung des neuen Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB festlegen.

Wesentliche Neuerungen des BauGB durch den „Bauturbo“

Der „Bauturbo“ erweitert die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Zulassung von Wohnbauvorhaben erheblich, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB erteilt wird:

§ 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen im Bebauungsplan)

Die Voraussetzungen für Befreiungen werden zugunsten des Wohnungsbaus flexibilisiert. Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans können leichter zugelassen werden, wenn sie der Schaffung von Wohnraum dienen und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu können insbesondere die in § 1 Abs. 6 bzw. § 35 Abs. 3 BauGB aufgelisteten Belange, wie bspw. die Bevölkerungsentwicklung und städtebauliche Planungen, herangezogen werden.

§ 34 Abs. 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich)

Hier wird die Möglichkeit geschaffen vom Erfordernis des Einfügens nicht nur im Einzelfall abzuweichen, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 246e BauGB (bis 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau)

Mit § 246e BauGB werden erstmals auch erweiterte Zulassungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben auch im Außenbereich (§ 35 BauGB) geschaffen. Der Gesetzgeber eröffnet damit bewusst zusätzliche Spielräume, um Wohnraumentwicklung auch außerhalb des klassischen Innenbereichs zu ermöglichen, sofern dem keine überwiegenden öffentlichen

Belange, z. B. Umweltschutz, entgegenstehen, z.B. Flächennutzungsplan und die Gemeinde im Rahmen des § 36a BauGB zustimmt. Gleichzeitig bedarf es einer Anwendung des § 246e BauGB nur, wenn das Bauvorhaben gemäß allgemeinem Planungsrecht (§§ 30, 34 oder 35 BauGB) nicht zulässig ist.

Gemeinsam ist diesen Regelungen, dass Wohnbauvorhaben insgesamt schneller genehmigt werden können, zugleich aber eine stärkere Rolle der Gemeinde im Zulassungsverfahren vorgesehen ist.

Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)

Zentrales neues Instrument des Bauturbos ist die Zustimmung nach § 36a BauGB. Die Zustimmung ist auch erforderlich, wenn die Gemeinde die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt.

Kennzeichnend für das neue Verfahren sind insbesondere:

Die Gemeinde verfügt über einen erweiterten Beurteilungs- und Versagungsspielraum, insbesondere im Hinblick auf ihre Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen keine Entscheidung, gilt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB als erteilt (Zustimmungsfiktion).

Die Entscheidung der Gemeinde kann im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden. Allerdings steht der Gemeinde hinsichtlich der Entscheidung, ob das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht, ein gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Beurteilungsspielraum zu.

Mit der Einführung der Zustimmung der Gemeinde wird sichergestellt, dass die Planungshoheit der Kommunen nicht eingeschränkt wird.

Für die Gemeinde ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, auch diese Anträge strukturiert, rechtssicher und zügig zu bearbeiten, um die erweiterten Steuerungsmöglichkeiten effektiv wahrnehmen zu können und zugleich eine ungewollte Zustimmung durch Fristablauf zu vermeiden.

Erforderlichkeit einer Zuständigkeitsregelung

Mit der Gesetzesnovellierung ist davon auszugehen, dass vermehrt Wohnbauvorhaben beantragt werden, für die die Zustimmung der Gemeinde erforderlich sein wird. Eine fehlende Zuständigkeitsregelung würde dazu führen, dass der Stadtrat bzw. dessen Ausschuss für Stadtentwicklung auch mit kleinen Vorhaben, die nicht von grundsätzlicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung sind, befasst wird und sich Entscheidungsprozesse unnötig verlängern.

Die Verwaltung hält es daher für zwingend erforderlich,

- den Stadtrat von sog. „Bagatellfällen“ zu entlasten,
- kurze und verlässliche Entscheidungswege zu etablieren und
- dadurch insgesamt zu einer zügigeren Bearbeitung von Bauanträgen beizutragen.

Das vorliegende Grundsatzpapier sieht deshalb vor, dass der Oberbürgermeister im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung, konkret durch die Abteilung Planung und Stadtentwicklung, über Vorhaben entscheidet, welche beschlossenen städtischen Zielen und Konzepten entsprechen, während städtebaulich relevante Vorhaben weiterhin dem Stadtrat zur Entscheidung vorbehalten bleiben. Die Ermächtigungsgrundlage für die Schaffung v. g.

„Regeln“ ergibt sich aus § 45 Abs.1 Kommunalverfassungsgesetz LSA (KVG LSA), wonach der Stadtrat dem Oberbürgermeister die Vertretung bestimmter Angelegenheiten übertragen kann.

Die Abgrenzung, ab wann ein Vorhaben grundsätzlich bedeutend ist, ergibt sich aus den unten festgelegten Orientierungswerten und wird durch die Verwaltung bestimmt.

Inhalt und Bedeutung des Grundsatzpapiers

Das vorliegende Grundsatzpapier konkretisiert die Anwendung des § 36a BauGB für die Hansestadt Stendal und schafft hierfür einen klaren, transparenten und rechtssicheren Handlungsrahmen. Es regelt insbesondere:

- die Zuständigkeiten und Entscheidungsabläufe innerhalb der kommunalen Organe,
- die Kriterien zur Beurteilung der Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde,
- den gezielten und verhältnismäßigen Einsatz städtebaulicher Verträge bei Vorhaben mit besonderer städtebaulicher Relevanz sowie
- (bei Bedarf) die Einbindung von Nachbarn und der Öffentlichkeit.

Dabei stellt das Grundsatzpapier ausdrücklich klar, dass die neuen gesetzlichen Regelungen ermöglichend und nicht restriktiv angewendet werden sollen. Ziel ist es, Anträge zu Wohnbauvorhaben schnell, verlässlich und mit reduziertem Verwaltungsaufwand zu entscheiden und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Gesamtbewertung

Durch klare Zuständigkeiten, transparente Kriterien und zügige Entscheidungsprozesse werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Anwendung des „Bauturbos“ in der Hansestadt Stendal zu steuern.

Grundsätze zur Anwendung des § 36a BauGB: Zustimmung der Gemeinde

Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde

Für die Zustimmung der Hansestadt Stendal gelten folgende Kriterien:

1. Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde

Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Gemeinde im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vereinbar. Die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde ist immer vom Einzelfall abhängig und kann nicht pauschal beurteilt werden. Ein Vorhaben ist jedoch regelmäßig nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen vereinbar, wenn:

- das Vorhaben im Außenbereich liegt, wenn sich durch das Vorhaben die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich verändert und damit zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen kann.
- das Vorhaben im Siedlungszusammenhang liegt, sofern eine ungesteuerte und städtebaulich unerwünschte Innenverdichtung zu erwarten ist.
- das Vorhaben in einem Gewerbe- oder Mischgebiet liegt. Die Entwicklung und die Erhaltung von Gewerbe- und Mischgebieten sind in der heutigen Zeit aufgrund von hohen Anforderungen an den Immissionsschutz und an die verkehrliche Erschließung immer schwieriger. Bestehende Gebiete müssen daher geschützt werden, um ein „Kippen“ zugunsten des Wohnens zu verhindern und das Gewerbe im Bestand zu stärken.

Bei der Entscheidungsfindung, ob ein Vorhaben den gemeindlichen Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht, werden der Flächennutzungsplan, kommunale Satzungen und informelle Pläne herangezogen. Diese sind insbesondere:

- rechtskräftiger Flächennutzungsplan
- in Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan, Arbeitsstand vom 11.12.2020
- Stadtentwicklungskonzept
- Erhaltungssatzungen
- Sanierungssatzungen
- Dorfentwicklungspläne
- Außenbereichssatzungen

2. Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags

In Fällen, in denen die Hansestadt Stendal besondere städtebauliche Ziele verfolgt und bestimmte Vorstellungen zur Realisierung hat, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags notwendig. Dies wird regelmäßig auf Vorhaben zutreffen, für die nach Einschätzung der Verwaltung spezielle Regelungen, i. S. v. Festsetzungen eines Bebauungsplanes, notwendig sind.

In den städtebaulichen Verträgen können dabei z. B. Regelungen zu folgenden Sachverhalten getroffen werden:

- Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz oder
- Auflagen nach dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Relevanz wird über Vorhaben mit städtebaulichen Verträgen im Stadtentwicklungsausschuss entschieden (s. Pkt. 4).

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit Antragstellung erklärt sich der/die Antragstellende einverstanden, dass die Verwaltung eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchführt, sofern sie dies für nötig erachtet. Dies kann insbesondere in bestehenden Beteiligungsformaten der Stadt erfolgen. Hierzu gehört auch die Zustimmung zur Veröffentlichung geeigneter Unterlagen im Internet. Der/die Antragstellende kann die Unterlagen für Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung durch zusätzliche Darstellungen ergänzen, sofern diese inhaltlich mit dem beantragten Vorhaben übereinstimmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit kann dabei entweder als Beteiligung der möglicherweise betroffenen Nachbarn oder auch eines erweiterten Kreises von BürgerInnen, die durch das Vorhaben betroffen sein könnten, erfolgen. Die nachbarlichen Interessen fließen in die Entscheidung über die Zulassung ein. Beschränkend kann hier bspw. das Gebot der Rücksichtnahme wirken.

4. Zuständigkeit

Der Stadtrat ist gemäß § 45 Abs. 1 Kommunalverfassungsgesetz LSA (KVG LSA) für den Beschluss von Richtlinien und damit auch für den Beschluss des vorliegenden Grundsatzpapiers zuständig. Die Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde liegt gemäß den vorliegenden Delegationsbeschlüssen beim Stadtentwicklungsausschuss der Hansestadt Stendal und wird auf Basis des Grundsatzpapiers in Teilen auf den Oberbürgermeister übertragen. Dem Stadtentwicklungsausschuss obliegt die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde für Vorhaben von grundsätzlicher Bedeutung. Der Oberbürgermeister entscheidet über Anträge für Vorhaben, die nicht von grundsätzlicher Bedeutung sind. Zur Beurteilung, ob ein Vorhaben von grundsätzlicher Bedeutung ist, werden folgende Orientierungswerte herangezogen:

- in Einfamilien-/Doppelhausgebieten: über 5 Wohneinheiten, wenn keine Vorbilder in der näheren Umgebung bestehen
- in Mehrfamilienhausgebieten (ab 3 Wohneinheiten in 1 Gebäude): über 30 Wohneinheiten

- im Außenbereich für Wohnbauvorhaben in Form von Ein-/Doppelhäusern: über 3 Gebäude-Zustimmung zu Befreiungen zu Gunsten von Wohnen von der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne bei Vorhaben ab 500 m² Bruttogeschossfläche oder 10 Wohneinheiten
- Abriss zugunsten eines Neubaus

5. Vorbehalt der Zustimmung bei komplexen Verfahren

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zustimmung. Für komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen prüft die Verwaltung, ob die Einleitung einer Bauleitplanung erforderlich ist.

6. Monitoring und Gremieninformation

Die Verwaltung führt ein Monitoring der nach § 36a BauGB eingehenden Anträge durch und berichtet jährlich, beginnend mit letztem Quartal 2027, im Ausschuss für Stadtentwicklung über den Fortschritt.

7. Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses

Ergeben sich aus der praktischen Anwendung der vorliegenden Grundsätze Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe, wird der Grundsatzbeschluss fortgeschrieben.