



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-043/2026	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Herr Schulz		21.05.2026
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

Betreff:

Grundsatzbeschluss der Gemeinde Zeuthen zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	02.06.2026	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	16.06.2026	Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz	Beratung
Ö	30.06.2026	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Mit Wirkung zum 30. Oktober 2025 ist die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB), umgangssprachlich als „Bau-Turbo“ bezeichnet, in Kraft getreten. Ziel des Gesetzgebers ist es, die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich zu erleichtern und zu beschleunigen sowie bestehenden Gebäudeleerstand zu reduzieren.

Der Bau-Turbo umfasst punktuelle Änderungen und Ergänzungen des BauGB, insbesondere:

Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB sowie des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB,
Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB,
Einführung der §§ 246e und 36a BauGB als befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (Experimentierklausel) bis zum 31. Dezember 2030.

Kernstück der Neuregelung ist § 246e BauGB. Dabei handelt es sich um eine befristete bauplanungsrechtliche Sonderregelung, die unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von planungsrechtlichen Vorgaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans ermöglicht. Ergänzend erlaubt § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Wohnbebauung über die bisherigen Festsetzungen hinaus. Dadurch können etwa durch Aufstockungen, Anbauten oder eine Bebauung in zweiter Reihe zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Im unbeplanten Innenbereich eröffnet § 34 Abs. 3b BauGB – über die bisherigen Ausnahmen nach § 34 Abs. 3a BauGB hinaus – die Möglichkeit zur Neuerrichtung von Wohngebäuden, selbst wenn sich das Vorhaben im städtebaulichen Sinne nicht vollständig in die nähere Umgebung einfügt. Im Außenbereich kann der Bau-Turbo Anwendung finden, sofern das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem bestehenden Siedlungsbereich steht.

Ziel der Neuregelung ist es, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beschleunigen und zugleich Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Unberührt bleibt jedoch die Pflicht zur Durchführung eines bauaufsichtlichen Verfahrens nach Maßgabe der jeweiligen Landesbauordnung, hier der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Sämtliche materiell-rechtlichen Anforderungen – insbesondere zu Abstandsflächen, Brandschutz und Standsicherheit – sind weiterhin einzuhalten. Gleiches gilt für fachrechtliche Vorgaben, etwa aus dem Naturschutzrecht. Auch die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt.

Darüber hinaus setzt die Anwendung des § 246e BauGB voraus, dass das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und nachbarliche Interessen angemessen gewürdigt werden.

Die Zustimmung der Gemeinde ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwingend erforderlich.

Diese Zustimmung greift erheblich in die gemeindliche Planungshoheit ein, verändert bestehende Planungsabläufe und wirft praktische wie rechtliche Abgrenzungsfragen auf. Eine gesetzliche Überleitungsvorschrift oder detaillierte Anwendungshinweise wurden nicht bereitgestellt. Bei extensiver oder uneinheitlicher Handhabung besteht daher das Risiko städtebaulicher Fehlentwicklungen, struktureller Brüche sowie nachbarrechtlicher Konflikte und Gleichbehandlungsprobleme.

Die Entscheidung über die Zustimmung stellt eine Ermessensentscheidung dar. Sie bedarf einer tragfähigen, nachvollziehbaren Begründung unter umfassender Würdigung öffentlicher Belange, nachbarlicher Interessen sowie möglicher Umweltauswirkungen. Ein Anspruch des Antragstellers auf Zustimmung besteht nicht.

Jede erteilte Zustimmung kann faktisch präjudizielle Wirkung entfalten, da sie bestehende planerische Festsetzungen punktuell überlagert oder ergänzt. Eine sorgfältige Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen ist daher von besonderer Bedeutung.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens ausdrücklich verweigert wird (Zustimmungsfiktion).

Rechtlich ist die Zustimmung einem Satzungsbeschluss im Rahmen der Bauleitplanung gleichgestellt. Daher ist grundsätzlich die Gemeindevertretung zuständig. Diese kann jedoch durch Beschluss auch als Geschäft der laufenden Verwaltung gelten oder einem Fachausschuss übertragen werden.

Zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen ist es wesentlich, klare Zuständigkeitsregelungen, transparente Entscheidungsabläufe und Bewertungsmaßstäbe zu etablieren. Nur so lassen sich Rechtssicherheit, Gleichbehandlung und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Eine Grunderkenntnis zur Anwendung des Bauturbos ist, dass auch durch die Gemeinde städtebaulich gesteuerte Vorhaben nach dem Bauturbo die nähere Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB prägen und damit ganze Baugebiete städtebaulich in Bewegung und damit in eine unaufhaltsame Veränderung geraten können.

Da aus Sicht der Verwaltung eine flächendeckende Bebauung der zweiten Reihe bzw. eine flächendeckende Geschoss- und Grundflächenerhöhung städtebaulich und infrastrukturell unerwünscht ist, kann der sog. Bauturbo nur in klaren Ausnahmefällen zur Anwendung gelangen, über die die Gemeindevertretung zu entscheiden hat.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt folgenden Grundsatzbeschluss zur Anwendung des sogenannten „Bauturbos“ und des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) i. V.m. § 31 Abs.3, § 34 Abs. 3b und 246e BauGB:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen dient als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die städtebauliche Vereinbarkeit eines Vorhabens liegt vor, wenn sich durch das Vorhaben keine städtebaulich unerwünschten Folgewirkungen für die Fläche des Vorhabens und für angrenzende Flächen ergeben und die Würdigung nachbarlicher Interessen und die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen gewahrt bleiben.

Dies gilt insbesondere für:

- a) Vorhaben im Siedlungszusammenhang, deren Realisierung keine ungesteuerte und städtebaulich unerwünschte Innenverdichtung nach sich ziehen können.
- b) Vorhaben in Gewerbe- und Mischgebieten, die keine negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und mit deren Realisierung der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt bleibt.

Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde Zeuthen zur Kostenübernahme der mit dem Vorhaben verbundenen Verpflichtungen, Übernahme der Infrastrukturfolgekosten sowie Zahlung einer Wertabschöpfung.

Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Die Entscheidung über die Zustimmung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit zu werden, obliegt der Gemeindevertretung.

Zustimmung zu Abweichungen gemäß § 34 Absatz 3b BauGB

Die Entscheidung über die Zustimmung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung zu beantragten Vorhaben abzuweichen, obliegt der Verwaltung. Vorhaben in einer weiteren Baureihe, sofern diese nicht im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB genehmigungsfähig sind, gelten als städtebauliche unerwünschte Innenverdichtung und sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen und mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

Zustimmung zu Vorhaben nach 246e BauGB

Vorhaben nach § 246e BauGB mit über zehn Wohneinheiten unterliegen zunächst dem Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Diese Vorhaben zeichnen sich vor allem darin aus, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder eine Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB nicht vorliegen oder dass das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Dies gilt auch für Außenbereichsflächen im Innenbereich.

Vorhaben nach § 246e BauGB mit vier bis zehn Wohneinheiten sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen im Ortsentwicklungsausschuss zu beraten und von der Gemeindevertretung zu beschließen. Voraussetzung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers für die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Vorhaben unter vier Wohneinheiten werden grundsätzlich nach § 34 Abs. 3b BauGB i.V.m § 34 Abs.1 bewertet. Die Entscheidung über die Zustimmung obliegt der Verwaltung. Vorhaben in einer weiteren Baureihe, sofern diese nicht im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB genehmigungsfähig sind, gelten als städtebauliche unerwünschte Innenverdichtung und sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen und mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

Ist die Gemeindevertretung nicht beschlussfähig oder kann die gesetzliche Frist zur Zustimmung durch die Gemeindevertretung im Bauantragsverfahren nach § 36a BauGB nicht eingehalten werden, ist das Vorhaben wegen des Nichtzustandekommens durch die Verwaltung abzulehnen.

Im ersten Quartal 2027 ist im ersten Sitzungslauf eine Übersicht über alle eingegangenen Anträge und Entscheidungen den Ausschüssen und der Gemeindevertretung als Evaluierung zu präsentieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

Anlage 1 – Fallbeispiele