



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-014/2026

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

eingetragen durch: Geschäftsbereich Bauverwaltung erstellt am:
geändert am:

Anlagen:

Keine

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Ortsentwicklungsausschuss	03.03.2026	Entscheidung
Gemeindevertretung	24.03.2026	Entscheidung

Betreff:

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

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:

1. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde in der Fassung der 1. Änderung dient als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die Prüfung der Gemeinde gem. § 36a BauGB zu Vorhaben ist nur innerhalb der Flächennutzungsplankategorien, welche dem Wohnen dienen, zulässig.

Die Prüfung über die Anwendung des Bauturbos und die Entscheidung über die Einordnung der Instrumente des Bauturbos liegt nicht in der Zuständigkeit der Verwaltung und bedarf einer Zustimmung durch die Gemeindevertretung.

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. 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.

2. 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.
3. 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.
4. Zustimmung zu Vorhaben nach 246e BauGB
 - a. 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.
- b. 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 für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers.
 - c. Vorhaben unter vier Wohneinheiten werden grundsätzlich nach § 34 BauGB bewertet. Dies gilt nicht für Bauen in einer weiteren Baureihe. Vorhaben in einer weiteren Baureihe, sofern diese nicht im Rahmen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB genehmigungsfähig sind, sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen im Ortsentwicklungsausschuss zu beraten und von der Gemeindevertretung zu beschließen. Voraussetzung für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorhabenträgers.
5. 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.
 6. Der Ortsentwicklungsausschuss ist regelmäßig über erteilte Zustimmungen und Ablehnungen der Zustimmung zu informieren.
 7. Sollten sich aus der Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe zu Grundsatzentscheidung ergeben, ist der Gemeindevertretung ein Änderungsvorschlag vorzulegen.

Begründung:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde durch Bekanntmachung am 30.10.2025 in Kraft gesetzt. Damit wurden wesentliche Änderungen, die in die Planungshoheit und damit in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinden eingreift, erlassen. Für jedes Wohnungsbauvorhaben ist u.a. zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es wird empfohlen, dass die Gemeinden mit der Gemeindevertretung eine Regelung für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen, insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB vornehmen.

Mit diesem Grundsatzbeschluss wird die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauB in der Gemeinde Eichwalde vereinbart. Grundlage für die Erforderlichkeit sind die Änderungen in den §§ 31, 34 Abs. 3b und 246e BauGB i.V.m. § 36a BauGB.

Grundlage für den Beschluss sind im Wesentlichen der Flächennutzplan der Gemeinde Eichwalde in der aktuellen Fassung, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem Leitbild der Gemeinde Eichwalde.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichwalde sind das Leitbild der städtebaulichen Entwicklung (4.1), Leitlinien für die Entwicklung (5.1) und das Konzept für die Wohnungsentwicklung (5.3) maßgebend. In allen drei Abschnitten wird zusammenfassend die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch eine maßvolle und umweltverträgliche Innenentwicklung, die Verbesserung der Wohnbedingungen im Bestand und die maßvolle Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum das Ziel der maßvollen Innenentwicklung formuliert.

Unter Punkt 4 des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde das Leitbild der Gemeinde Eichwalde „Gartenstadt Eichwalde – idyllisch, lebendig, nachbarschaftlich“ formuliert. Ein wesentliches Ziel im Leitbild lautet: „Wir begrenzen Verdichtung und Versiegelung auf das notwendige Maß.“

Um diese Ziele gemeinsam zwischen Verwaltung und Gemeindevertretung aktiv zu gestalten, ist der Grundstzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB ein wesentlicher Baustein.

Es gibt zur BauGB-Novelle bis heute Ausführungen des Landkreises, verschiedener Kommunen, auch aus dem Land Brandenburg. Eine Handlungsempfehlung des Landes Brandenburg wurde noch nicht erlassen. Aus diesem Grund ist dieser Beschluss eine erste Regelung zur Herangehensweise, welche nach einem gewissen Zeitraum evaluiert werden kann.

Mit der Information im Ortsentwicklungsausschuss sichert die Verwaltung der Gemeindevertretung einen regen Austausch zur Thematik und eine Einbindung in die städtebauliche Entwicklung von Eichwalde zu.

Finanzielle Auswirkungen	im laufenden Haushaltsjahr		in späteren Haushaltsjahren	
	in der Ergebnisrechnung	<input type="checkbox"/> Ertrag	<input type="checkbox"/> Aufwand	<input type="checkbox"/> Ertrag
in der Finanzrechnung	<input type="checkbox"/> Einzahlung	<input type="checkbox"/> Auszahlung	<input type="checkbox"/> Einzahlung	<input type="checkbox"/> Auszahlung
Überschreitung Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Bemerkungen:				

Unser Leitbild: Gartenstadt Eichwalde – idyllisch, lebendig und nachbarschaftlich

- Grüne Oase Eichwalde – natürlich fit für das 21. Jahrhundert**
Ziele:
- Wir gestalten unseren wertvollen Baumbestand zukunftsfähig.
 - Wir werten unsere Grün- und Erholungsräume auf.
 - Wir leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.
 - Wir begrenzen Verdichtung und Versiegelung auf das notwendige Maß.
 - Wir steuern die Flächen- und Siedlungsentwicklung in Eichwalde aktiv.
 - Wir unterstützen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
 - sonstiges:
- Unser Eichwalde – von Jung bis Alt im starken Miteinander**
Ziele:
- Wir stärken unser soziales, offenes und friedvolles Miteinander.
 - Wir schaffen generationenübergreifende Begegnungsräume und Plattformen für aktives Zusammenleben.
 - Wir schaffen mehr Angebote für Kinder und Jugendliche.
 - Wir gestalten die Bahnhofstraße als lebendiges Zentrum.
 - Wir fördern die vielfältige und einzigartige Kunst- und Kulturszene.
 - Wir arbeiten verbindlich mit unseren Nachbarkommunen zusammen.
 - Wir nutzen die Möglichkeit der Digitalisierung.
 - sonstiges:
- Mobiles Eichwalde – entspannt und aktiv in Bewegung**
Ziele:
- Wir setzen konsequent auf den Rad- und Fußverkehr.
 - Wir unterstützen und fördern Sport- und Bewegungsangebote draußen wie drinnen.
 - Wir schaffen einen sicheren und barrierefreien öffentlichen Raum für Jung und Alt unter Berücksichtigung mobilitätseingeschränkte Personen.
 - sonstiges:
- Der Beschluss beinhaltet Maßnahmen zum Klimaschutz.
- Ja
 - Nein
- Der Beschluss betrifft das Leitbild nicht.
- Bemerkungen

Unterschrift Bürgermeister

Unterschrift Kämmerin

[Die Beschlussvorlage liegt im Original in der Verwaltung unterschrieben vor.]

Änderungsempfehlungen:

zur Beschlussvorlage BV-014/2026 („Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB“) stelle ich folgenden Änderungsantrag:

Änderungsantrag zu Punkt 5 (Fristen / Beschlussfähigkeit / Verfahrenssicherung)

„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.“

Der in der Vorlage enthaltene Ansatz, bei fehlender Beschlussfähigkeit bzw. bei drohendem Fristablauf „wegen Nichtzustandekommens“ durch die Verwaltung abzulehnen, wird ersetzt.

Neuer Wortlaut Punkt 5:

„Kann die Gemeindevertretung aus tatsächlichen Gründen nicht innerhalb der gesetzlichen Frist über die Zustimmung nach § 36a BauGB entscheiden (z. B. fehlende Beschlussfähigkeit, terminliche Unmöglichkeit), wird die Verwaltung zur fristwahrenden Entscheidung auf Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses ermächtigt. Die Entscheidung ist schriftlich zu begründen und der Gemeindevertretung sowie dem Ortsentwicklungsausschuss unverzüglich zur Kenntnis zu geben. Eine Ablehnung allein aus organisatorischen Gründen (Frist-/Terminlage) findet nicht statt; Versagungen erfolgen ausschließlich aus materiell-städtebaulichen Gründen.“

Begründung:

Das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB ist fristgebunden und sieht bei Nichtentscheidung innerhalb der gesetzlichen Frist besondere Rechtsfolgen vor. Eine Ablehnung allein wegen organisatorischer Gründe ist rechtlich und verfahrenspraktisch riskant und bürgerunfreundlich. Die vorgeschlagene Notfall-Delegation stellt Fristwahrung und Handlungsfähigkeit sicher und wahrt zugleich die politische Kontrolle durch unverzügliche Unterrichtung der Gremien.

Die Gemeindevertretung empfiehlt, dem Antrag von Herrn Kalinowski vom 24.03.2026 zu folgen.

Der Antrag auf Änderung wurde mehrheitlich beschlossen.

14 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 1 Enthaltungen