

Beschluss Nr. BV-014/2026 vom 24.03.2026
Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

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. 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.
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.

gesetzlich gewählte Vertreter	19	
anwesende Vertreter	18	
Beschlossen mit dem Ergebnis		
ja	nein	Enthaltungen
15	2	1

gez. Christian Könning
Vorsitzender der Gemeindevertretung

-Siegel-

gez. Jörg Jenoch
Bürgermeister