

Richtlinie zur Zustimmung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nach § 36a BauGB

Präambel

Mit dem am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 wurden durch den Bundesgesetzgeber weitreichende Abweichungsmöglichkeiten von den bisher geltenden Vorschriften des Bauplanungsrechts geschaffen. Ziel dieses sogenannten „Bauturbos“ ist es vorrangig, bezahlbare Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen.

Die Anwendung der mit dem „Bauturbo“ im Zusammenhang stehenden Vorschriften des BauGB ist jeweils an die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gebunden.

Die Attraktivität Neuenhagens liegt in seiner Lage im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg und der räumlichen Nähe zu Berlin mit S-Bahnanschluss sowie seinem ausgeprägten Charakter einer Gartenstadt mit hohem Wohnwert. Große Teile der Wohnbauflächen sind durch großzügige Grundstückszuschnitte und der damit verbundenen hohen Dichte an Baum- und Strauchbewuchs geprägt. Dieses gilt es vor zu starker Verdichtung zu bewahren, denn der rege Zuzug und eine Vielzahl neuer Wohnbauvorhaben führt zwangsläufig zu einer Verdichtung des baulichen Bestandes.

Die Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich für

- a) die Befreiung von Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB),
- b) die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne das Erfordernis, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen (§ 34 Abs. 3b BauGB) sowie
- c) die Zulassung von Vorhaben unter Anwendung der befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB.

Die vorliegende Richtlinie bestimmt, in welchem Verfahren und nach welchen Kriterien über die Zustimmung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nach § 36a BauGB entschieden werden soll.

§ 1 Zuständigkeiten

(1) Über die Zustimmung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nach § 36a BauGB entscheidet grundsätzlich die Gemeindevertretung.

(2) Bei Bauvorhaben mit bis zu 6 Wohneinheiten überträgt die Gemeindevertretung die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB auf den Bürgermeister. Der Bürgermeister kann die Entscheidung im Einzelfall der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorlegen. Über die durch den Bürgermeister eigenständig erteilten Zustimmungen ist die Gemeindevertretung in ihrer jeweils nächsten ordentlichen Sitzung zu informieren.

(3) Die Bauverwaltung erarbeitet auf dieser Grundlage jeweils eine Empfehlung für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

§ 2 Verfahren und Fristen

Die Entscheidung über die Zustimmung ist so vorzubereiten, dass die gesetzliche Entscheidungsfrist nach § 36a Abs. 1 BauGB eingehalten wird. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Wird eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB durchgeführt, verlängert sich die Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist, höchstens jedoch um einen Monat.

§ 3 Grundsätzliche Beschränkungen

(1) Die Instrumente der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB sind auf folgende Fallkonstellationen grundsätzlich nicht anzuwenden:

- a) in denkmalgeschützten Ensembles,
- b) ohne ausreichende Erschließung,
- c) auf Anträge auf Bauvorbescheid,
- d) bei Wohnnutzung in Gewerbegebieten,
- e) bei Ferienwohnungen,
- f) auf Vorhaben im Außenbereich, soweit die Fläche nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist,
- g) ohne Konsultation der für die Planung zuständigen Abteilung der Gemeindeverwaltung vor Antragstellung bei der Bauaufsichtsbehörde.

§ 4 Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

(1) Eine Zustimmung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nach § 36a BauGB wird nur erteilt, wenn das Vorhaben den Vorgaben folgender Planungen der Gemeinde entspricht:

- a) dem Flächennutzungsplan,
- b) dem Klimaschutzkonzept,
- c) dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie,
- d) dem Bebauungsplan „Steuerung der Innenentwicklung“(mit Rechtskraft)

in ihrer jeweils geltenden Fassung.

(2) Darüber hinaus soll eine Zustimmung insbesondere nur erteilt werden, wenn

- a) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben,
- b) nachbarliche Interessen angemessen gewürdigt werden,
- c) keine erheblichen Nutzungskonflikte, insbesondere mit Gewerbe-, Verkehrs-, Sport- oder Freizeitlärm, zu erwarten sind,
- d) die verkehrliche Erschließung einschließlich ruhendem Verkehr, Fuß- und Radverkehr sowie Feuerwehrezufahrt gesichert ist,
- e) die soziale Infrastruktur, insbesondere Kita- und Schulkapazitäten, berücksichtigt wird,
- f) Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung, der Regenwasserbewirtschaftung und der Grünordnung angemessen berücksichtigt werden,
- g) keine städtebauliche Fehlentwicklung oder faktische Funktionslosigkeit bestehender planerischer Steuerungsinstrumente zu erwarten ist.

(3) Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nach § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) finden weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

(4) Die Fachgruppe städtebauliche Entwicklung und Liegenschaften in der Gemeindeverwaltung erarbeitet auf dieser Grundlage jeweils eine Empfehlung für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

§ 5 Städtebauliche Anforderungen

(1) Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB kann unter die Bedingung gestellt werden, dass die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag oder sonstige städtebauliche Vereinbarungen abschließt.

(2) Etwaige Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben trägt vollständig die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger.

(3) Bei Bauvorhaben mit mehr als 15 Wohneinheiten ist die Zustimmung nur mit der Bedingung zu erteilen, dass die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger sich verpflichtet, innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung zu beginnen und nach Ablauf dieser Frist auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung zu verzichten, sofern das Bauvorhaben nicht fristgerecht begonnen wurde. Bei kleineren Bauvorhaben kann eine solche Anforderung ebenfalls getroffen werden.

(4) Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten ist darauf hinzuwirken, dass ein angemessener Anteil der Wohneinheiten in Form preiswerter Mietwohnungen, vorzugsweise mit Mietpreis- und Belegungsbindung, realisiert wird.

(5) Es ist jeweils zu prüfen, welche angemessenen städtebaulichen Anforderungen an die Klima- und Umweltverträglichkeit eines Bauvorhabens gestellt werden.

(6) Werden städtebauliche Anforderungen geltend gemacht, ist darüber zwischen der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin und der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann unter die Bedingung gestellt werden, dass der städtebauliche Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung wirksam abgeschlossen wird. Bei bedingten Zustimmungen ist eine Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde anzustreben. Kommt ein angestrebter städtebaulicher Vertrag nicht rechtzeitig zustande, soll die Zustimmung zu dem Bauvorhaben nicht erteilt werden.

(7) Sofern die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB an den Bürgermeister übertragen wird, darf dieser den städtebaulichen Vertrag ohne gesonderte Genehmigung der Gemeindevertretung abschließen. Der städtebauliche Vertrag ist der Gemeindevertretung zu ihrer jeweils nächsten ordentlichen Sitzung nach Vertragsabschluss zur Kenntnis zu geben.

§ 6 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

(1) Der Bürgermeister entscheidet darüber, ob und in welcher Form die betroffene Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nach § 36a BauGB beteiligt wird.

(2) Bei Bauvorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten soll grundsätzlich geprüft werden, ob der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Dies gilt insbesondere, wenn erhebliche nachbarliche, verkehrliche, klimatische, soziale oder sonstige städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Stellungnahmefrist darf einen Monat nicht überschreiten.

§ 7 Information und Beratung von Vorhabenträgern

Der Bürgermeister benennt die Fachgruppe städtebauliche Entwicklung und Liegenschaften in der Gemeindeverwaltung, an welche sich Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger wenden können, um

Informationen und Beratung zur Anwendung des „Bauturbo“ in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin zu erhalten.

§ 8 Inkrafttreten und Überprüfung der Richtlinie

(1) Diese Richtlinie tritt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in Kraft.

(2) Die Richtlinie ist anzupassen, wenn sich die gesetzlichen Grundlagen insbesondere die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a oder 246e BauGB, wesentlich ändern oder außer Kraft treten.

Neuenhagen bei Berlin,

Ansgar Scharnke
Bürgermeister