

# **Leitfaden zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in der Stadt Brück**

Stand: 27.04.2026

Bei der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu Wohnbauvorhaben sind im gesamten Gemeindegebiet im Zuge der Anwendung der **§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB** folgende Kriterien zu beachten:

1. Grundsätzliche Kriterien von Wohnbauvorhaben bei Anwendung aller o.g. Paragraphen:

- 1.1. Es sind keine negativen städtebaulichen Spannungen oder nachteiligen Folgewirkungen für das Vorhabengrundstück oder dessen nähere Umgebung zu erwarten.
- 1.2. Die Erschließung ist gesichert. Gilt die Erschließungssituation als kompliziert, erfolgt eine interne Prüfung der möglichen Umsetzung über einen Bebauungsplan.
- 1.3. Der Gebietserhaltungsanspruch von Gewerbe-/ Misch- und Sondergebieten gemäß BauNVO gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung bleibt gewahrt. Sollte nach überschlägiger Prüfung eine Beeinträchtigung dieser entstehen, erfolgt die Ablehnung des Wohnbauvorhabens.
- 1.4. Öffentliche Belange dürfen nach einer überschlägigen Prüfung nicht berührt werden. Die Gemeinde behält sich den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB vor, um die Vereinbarkeit des Wohnbauvorhabens mit den öffentlichen Belangen sicherzustellen. Bei der Notwendigkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erfolgt eine etwaige gemeindliche Zustimmung zum Bauantrag erst nach vollständiger Vertragsunterzeichnung.
- 1.5. Die nachbarlichen Interessen bleiben gewahrt. Gegebenenfalls wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.
- 1.6. Die in den Orientierungshilfen für die Bearbeitung von Bauleitplanverfahren beschlossenen Leitlinien (Br-30-156/25) sind bei der Prüfung eines Bauantrags zu beachten.

2. Zusätzliche Kriterien für Wohnbauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich

- 2.1. Das Wohnbauvorhaben nach **§ 246e BauGB** im Außenbereich befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen nach Tabelle 1:

**Tab. 1:** Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Brück, differenziert nach Ortslagen:

Darstellung	Baitz	Gömnigk/Trebitz	Neuendorf	Schlossbusch*	Stadt Brück
Dorfgebiet	x				
Mischbaufläche (außer Truppenübungsplatz)	x	x	x	x	x
Wohnbaufläche	x	x	x	x	x

\*In Brück-Schlossbusch kann Wohnbauprojekten nach § 246e BauGB auch in Bereichen zugestimmt werden, die in dieser Tabelle nicht aufgeführt sind, sofern sie im räumlichen Zusammenhang mit Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil stehen und außerhalb des Truppenübungsplatzes liegen.

- 2.2. Bei Wohnbauvorhaben, die nach **§ 246e BauGB** im planungsrechtlichen Außenbereich beantragt werden, muss ein räumlicher Zusammenhang mit Flächen, die gemäß § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, bestehen.

- 2.3. Bauanträge für Wohnbauvorhaben, für die eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB notwendig ist und welche die Kriterien gemäß Absatz 2.1 i.V.m. Absatz 2.2 erfüllen, werden als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt. Bei den nachfolgenden unter Buchstaben a-b aufgelisteten Wohnbauvorhaben entscheidet die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss über die Zustimmung:
- a. Wohnbauvorhaben mit mindestens sechs Wohneinheiten,
  - b. Wohnbauvorhaben mit mindestens drei Vollgeschossen, insofern sich dies nicht aus der umliegenden Bebauung ableiten lässt.
3. Zusätzliche Kriterien für Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, im Geltungsbereich eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes oder in einem faktischen Baugebiet
- 3.1. Es erfolgt keine Zustimmung für Wohnbauvorhaben nach **§ 246e** und nach **§ 31 Abs. 3 BauGB** innerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne.
  - 3.2. Ein Vorhaben nach **§ 246e BauGB** im Geltungsbereich eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes muss die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes einhalten. Beurteilt wird nach aktuellem Planungsstand des Bebauungsplanes, jedoch muss bereits Planreife nach § 33 BauGB vorliegen.
  - 3.3. Die Entscheidung über die Zustimmung gemäß der Absätze 3.1 und 3.2 fallen unter das Geschäft der laufenden Verwaltung.
4. Zusätzliche Kriterien für Wohnbauvorhaben innerhalb rechtskräftiger Satzungen nach § 34 BauGB, im unbeplanten Innenbereich sowie in faktischen Baugebieten
- 4.1. Es erfolgt keine Zustimmung für Wohnbauvorhaben nach **§ 246e BauGB oder § 34 Abs. 3b BauGB** innerhalb rechtskräftiger Satzungen nach § 34 BauGB sowie im unbeplanten Innenbereich.
  - 4.2. Es erfolgt keine Zustimmung für Befreiungen nach **§ 31 Abs. 3 BauGB** innerhalb faktischer Baugebiete.
  - 4.3. Absätze 4.1 und 4.2 fallen unter das Geschäft der laufenden Verwaltung.

## Erläuterung:

### Zu 1.:

**Zu 1.1:** Die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets soll geordnet und in Einklang mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde geschehen. Negative städtebauliche Entwicklungen, wie der unkontrollierte Auswuchs der Bebauung in den Außenbereich oder die Beeinträchtigungen von nachbarrechtlichen Belangen, sind zu vermeiden. Der Gebietscharakter des jeweiligen Siedlungsgebietes soll langfristig gewahrt werden.

**Zu 1.2:** Die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung darf der Gemeinde keine negativen Folgen bereiten. Insbesondere etwaig entstehende finanzielle Konflikte, Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Rettungswegen, der Erschließung oder das Entstehen eines übermäßigen Verwaltungsaufwands sollen verhindert werden. Ziel der Anwendung des o.g. Gesetzes ist nicht, dass das

Abstimmungsprozedere zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sowie der Prüfaufwand der Amtsverwaltung umfangreich Kapazitäten bindet. Besonders hinsichtlich möglicher Herausforderungen soll der Prüf- und Abstimmungsprozess keine Ausmaße annehmen, welche einem Bauleitplanverfahren gleich kommen, und die zu einer Verzögerung der laufenden Bauleitplanverfahren führen.

**Zu 1.3:** Die Gewerbe-/ Misch- und Sondergebiete sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Im Falle des Entstehens von Wohnnutzungen, welche in die Nähe dieser Gebiete rücken, können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Beispielsweise könnten Gewerbegebiete durch das Heranrücken von Wohngebäuden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange nicht mehr ihren ursprünglichen Zweck erfüllen, was zu einer Einschränkung der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde führen würde.

**Zu 1.4:** Öffentliche Belange dürfen grundsätzlich durch das Wohnbauvorhaben nicht berührt sein. Sollte dies doch der Fall sein, wird die Möglichkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags geprüft. Über einen städtebaulichen Vertrag können Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit sichergestellt ist, dass das Vorhaben die Vertragsbestimmungen auch erfüllt, erfolgt die gemeindliche Zustimmung erst nach Vertragsabschluss.

**Zu 1.5:** Nachbarliche Interessen müssen bei einem Wohnbauprojekt gewahrt bleiben, um Konflikte zu vermeiden und die Lebensqualität aller Beteiligten zu sichern.

**Zu 1.6:** Die Erfahrung aus vergangenen Bauleitplanverfahren hat gezeigt, dass Investoren und Vorhabenträger zu Beginn eines Projektes häufig einen erheblichen Informationsbedarf hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen, der gemeindlichen Entwicklungsziele sowie der Verfahrensabläufe haben. Durch die *Orientierungshilfen für die Bearbeitung von Bauleitplanverfahren* besteht eine einheitliche und strukturierte Grundlage für städtebauliche Planungen und gleichzeitig spiegeln diese die gemeindlichen Entwicklungsinteressen wider.

## **Zu 2.:**

**Zu 2.1:** Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, Mischbauflächen oder das Dorfgebiet entsprechen den abgewogenen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Eine Entwicklung darüber hinaus widerspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Eine Ausnahmeregelung besteht für Brück-Schlossbusch, da an dieser Stelle eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung erfolgen kann, auch wenn die Erweiterung von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht.

Inwieweit etwaige Belange z.B. zum Immissionsschutz oder Naturschutz durch eine Wohnbebauung berührt sind, wird durch die Genehmigungsbehörde im Bauantragsverfahren geprüft.

**Zu 2.2.:** Der räumliche Zusammenhang an Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB ist eine Voraussetzung des Gesetzgebers, um Wohnbauvorhaben nach § 246e BauGB zuzulassen. Besteht dieser Anschluss nicht, ist das Vorhaben abzulehnen.

**Zu 2.3:** Um den Verwaltungsaufwand und den Aufwand in den Gremien möglichst gering zu halten, fällt die Entscheidung über die Zustimmung für Wohnbauvorhaben gemäß Absatz 2.1 i.V.m. Absatz 2.2 unter das Geschäft der laufenden Verwaltung.

Größere Wohnbauprojekte gemäß Absatz 2.3 Buchstaben a-b haben stärkere Auswirkungen auf das Ortsbild, die Bebauungsdichte und die Infrastruktur. Die Zulassung von ortsbildprägenden Wohnbauprojekten kann eine Vorbildwirkung entfalten, sollte sich diese bauliche Struktur noch nicht in der Umgebung befinden. Daher entscheidet hier die Stadtverordnetenversammlung über die Zustimmung zu dem entsprechenden Vorhaben per Beschluss.

### **Zu 3.:**

**Zu 3.1:** Die §§ 31 BauGB Abs. 3 und 246e BauGB finden keine Anwendung innerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne. In den Bebauungsplänen werden die städtebaulichen Maßgaben festgelegt. Durch eine bzw. mehrere Abweichungen von Bebauungsplänen besteht die Gefahr der Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen. Der jeweilige Bebauungsplan müsste im Falle vermehrter Abweichungen durch ein Änderungsverfahren entsprechend angepasst werden, welches die Gemeinde finanziell zu tragen hätte. Eine rückwirkende Übertragung der Planungskosten auf die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger ist ausgeschlossen.

**Zu 3.2:** Ein sich in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan spiegelt die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde wider. Sollte bereits vor Rechtskrafterlangen des Bebauungsplans ein Vorhaben umgesetzt werden, muss dieses zwingend die zukünftigen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans einhalten, um den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans sowie den städtebaulichen Zielen zu entsprechen.

**Zu 3.3:** Um den Verwaltungsaufwand und den Aufwand in den Gremien möglichst gering zu halten, fällt die Entscheidung über die Zustimmung für Wohnbauvorhaben gemäß Absatz 3.1 und 3.2 unter das Geschäft der laufenden Verwaltung.

### **Zu 4.:**

Um eine Funktionslosigkeit der von der Gemeinde aufgestellten Satzungen nach § 34 BauGB zu verhindern, wird der § 246e BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB hier nicht angewendet. Durch eine regelmäßige Abweichung von den Satzungen besteht die Gefahr, dass die Gemeinde die Satzungen entsprechend anpassen muss und dadurch Folgekosten entstehen. Die Kosten der Anpassung trägt die Gemeinde. Die Anwendung der §§ 34 Abs. 3b und 246e BauGB entfällt außerdem im unbeplanten Innenbereich sowie des § 31 Abs. 3 in faktischen Baugebieten, um diese Bereiche vor einer unkontrollierten Entwicklung zu schützen.