

Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: G-30-155/26

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 29.04.2026

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

X

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Kurzinfo zum Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Gesamtkosten:

€

Jährliche Folgekosten:

€

Finanzierung

€

Eigenanteil:

Objektbezogene

Einnahmen:

€

Haushaltsbelastung:

€

Veranschlagung:

Nein

mit

€

Produktkonto:

FinanzH:

ErgebnisH:

geprüft und bestätigt:

Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

Amtsleiter

Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
OEA	1						
GV	1						
	1						

☐ Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der GV

Beschluss-Nr.: G-30-155/26

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

Beschlusstext:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Golzow beschließt:

1. den Leitfaden zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in der Gemeinde Golzow (Stand: 27.04.2026),
2. die Umsetzung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB und § 246e BauGB gemäß den im Leitfaden festgelegten Kriterien auf die Amtsverwaltung zu übertragen,
3. den oben genannten Leitfaden bei gemeindlichen Stellungnahmen in verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu Wohnbauvorhaben anzuwenden, sofern diese unter die Voraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB fallen. Zudem wird die Umsetzung dieser gemeindlichen Stellungnahmen gemäß den im Leitfaden festgelegten Kriterien auf die Amtsverwaltung übertragen.

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der GV

Begründung

Der Beschluss des Leitfadens ist erforderlich, damit die Amtsverwaltung im Umgang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eine klare Handlungsanweisung für die Bearbeitung entsprechender Bauanträge erhält.

Insbesondere die in den Bauantragsverfahren einzuhaltenden Fristen zur gemeindlichen Zustimmung sind in Kombination mit den Beratungsfolgen der Gemeinde Golzow nicht immer einzuhalten. Dementsprechend muss die Amtsverwaltung berechtigt sein, die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach dem neu eingeführten § 36a BauGB bei bestimmten Voraussetzungen selbst zu tragen. Außerdem wird damit verhindert, dass der Verwaltungsaufwand sowie der Aufwand in den Gremien vergrößert wird, sollte die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB oder 246e BauGB regelmäßig per Beschluss erfolgen. Mit dem Leitfaden liegt der Amtsverwaltung ein Kriterienkatalog vor, welchen diese bei der Prüfung entsprechender Bauanträge berücksichtigt.

Hintergrund:

Am 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft, welches den sog. „Bauturbo“ beinhaltet. Das Gesetz sieht umfangreiche Neuregelungen und Verfahrenserleichterungen des Baugesetzbuches (BauGB) für Wohnbauvorhaben sowie die Einführung eines kommunalen Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB vor.

Durch den § 36a BauGB haben die Kommunen die Möglichkeit erhalten, die Anwendung des Bauturbos weitestgehend eigenständig im Sinne der kommunalen Planungshoheit zu beurteilen und zu steuern. Hierbei ist zu prüfen, ob das betreffende Wohnbauvorhaben mit den planungsrechtlichen und städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde übereinstimmt und ob dieses unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Möglichkeit, den Bauturbo an Bedingungen eines städtebaulichen Vertrages zu knüpfen, können Vorhabenträger zusätzlich an gewisse Verpflichtungen gebunden werden.

Zum Umgang mit diesen Neuregelungen, dem Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB sowie den Anwendungsvoraussetzungen sollen einheitliche Kriterien definiert werden, die eine transparente und städtebaulich ausgewogene Anwendung des o.g. Gesetzes sicherstellen sollen. Außerdem werden mit dem Leitfaden die Zuständigkeiten zwischen der Gemeinde und der Amtsverwaltung klar geregelt, damit die Amtsverwaltung auf einen konkreten Handlungsleitfaden bei der Bearbeitung von Bauanträgen zurückgreifen kann.

Wesentliche Neuerungen des BauGB:**1. § 31 Abs. 3 BauGB: Befreiungen**

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Mit dieser Grundlage kann von einem Bebauungsplan abgewichen werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Ebenfalls kann vom Einzelfallerfordernis abgewichen werden. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange dürfen dem Wohnbauvorhaben nicht entgegenstehen.

2. § 34 Abs. 3b BauGB: Abweichung vom Einfügegebot

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

§ 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht Abweichungen vom Einfügegebot, insofern das Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden dient und nachbarliche Interessen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. So können etwa Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet oder die Firsthöhe überschritten werden, selbst wenn sich dies nicht aus der vorhandenen Umgebungsbebauung herleiten lässt.

3. § 246e BauGB: Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

„(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen

Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

Mit § 246e BauGB kann für Wohnbauvorhaben mit Zustimmung der Gemeinde von den Bestimmungen des BauGB und den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Das Vorhaben muss mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein. Diese Regelung ist befristet und gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030. Mit dieser Regelung sind Wohnbauvorhaben unter gewissen Voraussetzungen auch im planungsrechtlichen Außenbereich zulässig. Insbesondere muss jedoch in diesem Fall das Wohnbauvorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) stehen.

4. § 36a BauGB: Gemeindliche Zustimmung

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der

Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

Zwingende Voraussetzung für die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB ist die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB. Es obliegt hierbei der Gemeinde zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den kommunalen Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt, städtebaulich vertretbar ist und der Bauturbo zu Anwendung gebracht werden soll.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Erteilung der Zustimmung an konkrete Bedingungen zu knüpfen. So kann die Stadt Brück mit den Vorhabenträgern städtebauliche Verträge abschließen, um die Vereinbarkeit des Wohnbauvorhabens mit den öffentlichen Belangen sicherzustellen.

Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der kommunalen Zustimmung nach § 36a BauGB besteht grundsätzlich nicht. Die Entscheidung über die Anwendung des § 36a BauGB liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann im Gegensatz zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) ersetzt werden. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark prüft ebenfalls die tatbestandlichen Voraussetzungen der vorgenannten Rechtsgrundlagen eigenständig. Daher besteht die Möglichkeit, dass der Landkreis Potsdam-Mittelmark Bauanträge trotz erteilter Zustimmung durch die Gemeinde ablehnt.