Richtlinie der Gemeinde Steinhöfel zur Umsetzung des "Bauturbo" und zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.10.2025 - in Kraft getretenen am 30.10.2025 - wurde durch den Bundesgesetzgeber der Belang „Wohnungsbau" allen anderen Belangen übergeordnet. Begründet hat der Gesetzgeber das mit dem in Deutschland „angespannten Wohnungsmarkt".
Die mit Abstand wichtigste Neuregelung ist die Einführung der „Zustimmung der Gemeinde". Damit wurde die kommunale Planungshoheit um einen wichtigen Baustein erweitert.
In definierten Fällen, in denen ein Wohnungsbauvorhaben planungsrechtlich nicht zulässig ist und die Zulässigkeit bisher nur durch entsprechende Bauleitplanung erreicht werden konnte, gibt es nun die Möglichkeit, die Zulässigkeit durch „Zustimmung der Gemeinde" zu erreichen.
Konkret ist die Zustimmung der Gemeinde 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) generelle Abweichungen von den Vorschriften des BauGB sowie von aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (§ 246e BauGB).

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

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Der sogenannte „Bauturbo" umfasst die in der Präambel genannten Änderungen des Baugesetzbuches zur Förderung des Wohnungsbaus, indem bisher erforderliche Bebauungsplanverfahren durch einen Beschluss der Gemeindevertretung ersetzt werden können, wenn das Bauvorhaben den planerischen Zielen der Gemeinde entspricht.
(2) Der Begriff des Wohnens im Sinne des § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist entsprechend der herkömmlichen planungsrechtlichen Wertung durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes gekennzeichnet. Abzugrenzen ist dies insbesondere von einem nur vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken (Ferienwohnungen) oder Unterbringungsmöglichkeiten ohne die Möglichkeit eigener Haushaltsführung.
(3) Mit „Vorhaben" oder „Bauvorhaben" werden in dieser Richtlinie Baumaßnahmen bezeichnet, die der Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden dienen. Die Bauantragsteller, Bauherren, Investoren usw. werden einheitlich als „Vorhabenträger" bezeichnet. Das umfasst alle natürlichen Personen (m/w/d) und Gesellschaften aller Art.
(4) Das sogenannte „Integrierte Zustimmungsverfahren" stellt das Regelverfahren dar, sobald die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Zuge eines förmlichen Baugenehmigungs- oder Vorbescheidsverfahrens gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) die Gemeinde dazu auffordert, ihre Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen. In diesem Verfahren sind die Fristen nach § 36a BauGB zu wahren. Andernfalls gilt eine Zustimmungsfiktion.
(5) Das sogenannte „Vorgelagerte Zustimmungsverfahren" stellt ein Verfahren dar, das Vorhabenträgern und der Gemeinde bzw. der Amtsverwaltung die Möglichkeit gibt, vorgelagert vor dem förmlichen Baugenehmigungs- oder Vorbescheidsverfahren und somit vor dem eigentlichen Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB Abstimmungen und Vereinbarungen zu treffen.
(6) Der sogenannte „Zustimmungsvertrag" bezeichnet einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB im Rahmen eines Verfahrens zur Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a.

§ 2 Zuständigkeiten

(1) Über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entscheidet grundsätzlich die Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung.
(2) Dem Amtsdirektor obliegt die Bereitstellung von öffentlichen Informationen, die Beratung von Vorhabenträgern sowie die Verfahrensdurchführung.

§ 3 Information und Beratung von Vorhabenträgern

(1) Der Amtsdirektor benennt eine Ansprechstelle in der Amtsverwaltung, an welche sich Vorhabenträge wenden können, um Informationen und Beratung zur Anwendung des „Bauturbos" in der Gemeinde Steinhöfel zu erhalten.
(2) Darüber hinaus stellt der Amtsdirektor entsprechende Informationen in geeigneter Form auf den Webseiten des Amtes Odervorland bereit.

§ 4 Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

(1) Für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sind die Vorstellungen der Gemeinde über ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung maßgeblich.
(2) Diese Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung manifestieren sich insbesondere
1. im Landschaftsplan,
2. im Flächennutzungsplan,
in ihrer jeweils geltenden Fassung sowie in sonstigen informellen bzw. städtebaulichen Konzepten.
(3) Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde nach § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) finden weiterhin uneingeschränkt Anwendung.
(4) Der Amtsdirektor mit seinem Bauamt erarbeitet auf dieser Grundlage jeweils eine Empfehlung für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

§ 5 Städtebauliche Anforderungen

(1) Die Gemeinde kann ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.
(2) Grundsätzlich ist auf diese Weise sicherzustellen, dass etwaige Planungs- und/oder Erschließungskosten im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben vollständig durch den Vorhabenträger übernommen werden.
(3) Bei Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten ist die Zustimmung nur mit der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, innerhalb von 3 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 5 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 und dem Vorhabenträger ein Zustimmungsvertrag zu schließen. Dieser ist von der Gemeindevertretung zu beschließen, bevor die Gemeindevertretung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entschieden hat. Kommt ein angestrebter städtebaulicher

Vertrag nicht rechtzeitig zustande, soll die Zustimmung der Gemeinde zu dem Bauvorhaben nicht erteilt werden.

§ 6 Vorhaben im Außenbereich

(1) Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich soll grundsätzlich nur zugestimmt werden, wenn sie auf Flächen umgesetzt werden, welche im Flächennutzungsplan mit einer Wohnzwecke einschließenden Nutzungsart dargestellt sind.
(2) In begründeten Einzelfällen kann die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB auch dann erfolgen, wenn das Bauvorhaben von der Maßgabe gemäß Absatz 1 abweicht – unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten.

§ 7 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

(1) Im Rahmen aller Zustimmungsverfahren soll grundsätzlich eine geeignete Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.
(2) Die Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Angabe von Internetseite, Ort und Dauer der Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt für das Amt Odervorland.
(3) Die Verfahrensunterlagen werden nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Odervorland für die Dauer eines Monats im Geoportal des Amtes Odervorland im Bereich „Öffentliche Auslegung" veröffentlicht.
(4) Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Antrags- und Verfahrensunterlagen als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten in der in Absatz 3 genannten Veröffentlichungszeit im Amt Odervorland (Hauptstelle Briesen und Außenstelle Steinhöfel) öffentlich ausgelegt.
(5) Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind alle Unterlagen, die für die Zustimmung der Gemeinde wesentlich sind und nur durch Zustimmung der Gemeinde zulässig werden, zu zeigen und zu erläutern. Nicht angegeben werden dabei die Namen privater Vorhabenträger.

§ 8 Anforderungen an Verfahrensunterlagen im "Vorgelagerte Zustimmungsverfahren"

(1) Voraussetzung für das „Vorgelagerte Zustimmungsverfahren" ist, dass der Vorhabenträger einen beurteilungsfähigen Entwurf der Gemeinde bzw. der für Planung zuständigen Abteilung der Amtsverwaltung vorlegt, der hinsichtlich der Regelungen mit Zustimmungserfordernis im weiteren Verfahren nicht mehr verändert wird.
(2) Durch den Vorhabenträger sind im „Vorgelagerten Zustimmungsverfahren" mindestens folgende Verfahrensunterlagen vor der Öffentlichkeitsbeteiligung in Papierform und digital als PDF-Dokumente vorzulegen:

a) formloser Antrag auf Zustimmung der Gemeinde Steinhöfel
b) Auszug aus der Liegenschaftskarte gemäß § 7 Abs. 1 Brandenburgische Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorlV)
c) Lageplan im Maßstab M.1:200 in Anlehnung an § 7 Abs. 6 Satz 2 BbgBauVorlV; Format max. DIN A3
d) Ansichten im Maßstab M.1:100 in Anlehnung an § 8 Abs. 3 BbgBauVorlV; Format max. DIN A3
e) formlose Vorhabenbeschreibung
f) formlose Erklärung über das Einvernehmen zur Veröffentlichung der Unterlagen
g) formlose Erklärung über die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers in Anlehnung an § 68 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung BbgBO, wenn der Vorhabenträger nicht Grundstückseigentümer ist.

§ 9 Verfahrensablauf

(1) Das an Fristen nach § 36a BauGB gebundene „Integrierte Zustimmungsverfahren" soll gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Steinhöfel vom 27.08.2026 insofern Anwendung finden, dass für Bauanträge im Zustimmungsverfahren, welche dem Amt Odervorland im Zuge der Beteiligung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zugehen, als Akt der laufenden Verwaltung behandelt und die Zustimmung nicht erteilt werden soll. Ausgenommen davon sind Verfahren, die in den regelmäßigen Sitzungsturnus eingebracht werden können.

Das „Integrierte Zustimmungsverfahren" soll durch den Amtsdirektor nach Aufforderung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung in folgenden Stufen durchgeführt werden:

Stufe 1: Prüfung, ob das Verfahren innerhalb des regelmäßigen Sitzungsturnus behandelt werden kann. Wenn eine Behandlung zeitlich nicht möglich ist, soll die Zustimmung nicht erteilt werden.

Stufe 2: Wenn eine Behandlung des Verfahrens innerhalb des regelmäßigen Sitzungsturnus zeitlich möglich ist:

a) Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für das Amt Odervorland innerhalb von 14 Tagen
b) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Odervorland für die Dauer eines Monats
c) Vorbereitung und Erarbeitung des „Zustimmungsvertrags" bis 14 Tage nach Beendigung der Öffentlichkeitsbeteiligung
d) Durchführung der erforderlichen Sitzungen (Ortsbeirat, Bauausschuss, Gemeindevertretung) einschließlich der Beschlussfassungen innerhalb des dritten Monats des Zustimmungsverfahrens
e) Abschluss des „Zustimmungsvertrags" und fristgemäße Erteilung bzw. Nicht-Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde

(2) Das an keine Fristen gebundene „Vorgelagerte Zustimmungsverfahren" soll durch den Amtsdirektor nach Vorlage der in § 7 genannten Verfahrensunterlagen in folgenden Stufen durchgeführt werden:

a) Einberufung der erforderlichen Sitzungen (Ortsbeirat, Bauausschuss, Gemeindevertretung) sowie Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für das Amt Odervorland
b) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Odervorland für die Dauer eines Monats
c) Vorbereitung und Erarbeitung des „Zustimmungsvertrags" bis nach Beendigung der Öffentlichkeitsbeteiligung
d) Durchführung der erforderlichen Sitzungen (Ortsbeirat, Bauausschuss, Gemeindevertretung) einschließlich der Beschlussfassungen des Zustimmungsverfahrens
e) Abschluss des „Zustimmungsvertrags" und Erteilung bzw. Nicht-Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gegenüber dem Vorhabenträger

§ 10 Inkrafttreten und Überprüfung der Richtlinie

(1) Diese Richtlinie tritt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Steinhöfel und der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Odervorland in Kraft.

(2) Diese Richtlinie ist ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten auf ihre erfolgreiche Anwendung in der Praxis hin zu überprüfen und nach Beratung in der Gemeindevertretung Steinhöfel erforderlichenfalls fortzuschreiben und die Änderung zu beschließen.

Zustimmung durch Beschluss der Gemeindevertretung Steinhöfel vom 27.08.2026
(Beschluss-Nr. 41/2026 (60-LEG2024) 2. Ergänzung mit Änderungen)

Briesen (Mark), den 25.09.2026

Amt Odervorland
Sitz Briesen / Mark
Bahnhofstr. 3/4
15518 Briesen / Mark
Tel.: 03 36 07 / 8 97-0

Dirk Meyer
Amtsdirektor