Grundsätze des Zustimmungsverfahrens gemäß § 36a BauGB der Stadt Ludwigsfelde

Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Ludwigsfelde

Präambel

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. „Bau-Turbo“) wurde am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt bekanntgegeben und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft. Der Bundesgesetzgeber hat den „Bau-Turbo“ eingeführt, um planungsrechtliche Hemmnisse zu minimieren und somit den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die neuen Regelungen des BauGB, welche durch den „Bau-Turbo“ neu eingeführt wurden, sollen genutzt werden, um den dringend benötigten Wohnungsbau schneller als bisher genehmigen zu können. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es wird für erforderlich gehalten, die Anwendung der neuen Regelungen des BauGB für die praktische Anwendung im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren. Neben Voraussetzungen für eine Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen und Bedingungen für eine Zustimmung wird nachfolgend auch der Verfahrensablauf konkretisiert.

Die folgenden Grundsätze formulieren den Rahmen in der Stadt Ludwigsfelde für die vorhabenbezogene Einzelfallprüfung.

1. Anwendungsbereich

Diese nachfolgenden Grundsätze gelten in allen Fällen, in denen Vorhaben der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bedürfen. Dies betrifft alle Anträge, bei denen die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b bzw. 246e BauGB Anwendung finden, mithin Anträge für Vorhaben wie die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung dient. Wird ein solches Vorhaben nach § 246 e Abs. 1 BauGB zugelassen, können gemäß § 246e Abs. 5 BauGB auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, in den Anwendungsbereich des „Bau-Turbo“ und damit dieses Grundsatzbeschlusses fallen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich der Antragstellende in seinem Antrag ausdrücklich auf diese Vorschriften und den „Bau-Turbo“ beruft. Entscheidend ist, ob das Vorhaben nur bei Anwendung dieser Vorschriften und mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zulässig wäre.

Der Grundsatzbeschluss betrifft das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Ludwigsfelde.

2. Voraussetzungen für die Zustimmung nach § 36a BauGB

Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kommt nur unter den unter Punkt 2.1 und 2.2 genannten Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen, in Betracht:

2.1 Städtebauliche Vereinbarkeit

Das Vorhaben muss mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sein.

Die Vereinbarkeit ist insbesondere in folgenden Fällen **nicht** gegeben:

a) bei Vorhaben in planungsrechtlich gesicherten oder faktischen **Industrie- und/oder Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten mit entsprechender gewerblicher/industrieller Zweckbestimmung** sowie bei Vorhaben, die im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen, in dem die Fläche als Gewerbegebiet, Industriegebiet oder Sondergebiet mit entsprechender gewerblicher/industrieller Zweckbestimmung ausgewiesen werden soll;

b) bei Vorhaben in oder im Anschluss an **Splittersiedlungen im Außenbereich**;

c) bei **Vorhaben im Außenbereich, die nicht im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind**. Der für die Anwendung des Bau-Turbo erforderliche räumliche Zusammenhang setzt voraus, dass das Vorhaben nicht mehr als 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich entfernt liegt und die Vorhabenfläche nicht durch Bahnanlagen, Gewässer, Wald oder vergleichbare Flächen vom Siedlungsbereich getrennt ist; die Erschließung muss gesichert sein;

d) wenn das Vorhaben aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich **zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen** hat;

e) **in Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebieten** (Zone I und II);

f) in **Natura 2000**-Gebieten.

2.2 Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

Der Vorhabenträger muss sich in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 36a Abs. 1 i.V.m. § 11 BauGB verpflichten, die dort bestimmten städtebaulichen Anforderungen der Gemeinde einzuhalten.

Zu den Anforderungen, die in jedem Fall gestellt werden, gehören:

a) eine Kostenübernahme für alle mit dem Vorhaben und dem begleitenden städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang stehenden Leistungen, einschließlich der Kosten für Vermessung, Erschließung und ggf. erforderliche Gutachten;

b) Regelungen zur einzuhaltenden Grundflächenzahl bzw. zum Versiegelungsgrad;

c) eine Bauverpflichtung, wonach innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung begonnen und das Bauvorhaben innerhalb von weiteren 36 Monaten fertig gestellt sein muss. Dabei können die vorgenannten Fristen auf Antrag des Vorhabenträgers jeweils um max. 12 Monate verlängert werden, wenn der Vorhabenträger die Nichteinhaltung nicht zu vertreten hat. Für den Fall der Nichteinhaltung der (ggf. verlängerten) Fristen ist eine Vertragsstrafe zu vereinbaren.

Zu den weiteren Anforderungen, die im Städtebaulichen Vertrag gefordert werden können, gehören insbesondere:

d) Vorgaben zur max. Höhe der baulichen Anlage;

e) eine sinnvolle Dach- und Fassadenbegrünung;

f) Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zu vorbeugenden Maßnahmen bei Starkregenereignissen;

g) die Übernahme sozialer Wohnfolgekosten;

h) Bestimmungen, wonach Wohngebäude ganz oder teilweise für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sein müssen;

i) eine Mindestanzahl an Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und Ladepunkte;

j) Bestimmungen zu Kinderspielplätzen und generationsübergreifenden Angeboten;

k) Pflanzmaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zur Klimaanpassung;

Der Anforderungskatalog ist nicht abschließend. Je nach Einzelfall können auch geringere oder weitere Anforderungen, z.B. an Schallschutzmaßnahmen, in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

3. Verfahrensablauf und Zuständigkeiten

3.1 Information und Vorberatung

Der Vorhabenträger soll sein Vorhaben unter Vorlage prüffähiger Unterlagen bereits vor Einreichung des förmlichen Bauantrags bei der Genehmigungsbehörde in der Bauverwaltung der Stadt Ludwigsfelde vorstellen. Die Verwaltung weist den Antragstellenden auf den Grundsatzbeschluss hin, erläutert die Anforderungen und klärt ggf. erforderliche weitere Unterlagen.

3.2 Vorprüfung anhand des Grundsatzbeschlusses

Die Verwaltung prüft nach Vorliegen des Bauantrags unverzüglich, ob ein Fall der Anwendung des „Bau-Turbos“ und damit eine Anwendung des Grundsatzbeschlusses vorliegt.

Ist dies der Fall, prüft die Verwaltung, ob einer der unter Punkt 2.1 genannten Fallgruppen vorliegt, in denen eine Unvereinbarkeit mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung besteht. In diesen Fällen lehnt die Verwaltung die Zustimmung nach § 36a BauGB fristgerecht ab.

Die Verwaltung 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 gemäß § 36a Abs. 2 S. 1 BauGB.

3.3 Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrages

Kann die Vereinbarkeit nach den unter Pkt. 2.1 genannten Kriterien grundsätzlich festgestellt werden, erarbeitet die Verwaltung einen begleitenden Städtebaulichen Vertrag unter Berücksichtigung der unter 2.2 genannten Punkte. Kommt innerhalb der in § 36a BauGB bestimmten 3-Monatsfrist kein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger zu Stande, ist der Bauantrag mit entsprechender Begründung unter Hinweis auf den Grundsatzbeschluss von der Verwaltung abzulehnen.

3.4 Erteilung der Zustimmung durch den Bürgermeister

Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB gemäß dieses Grundsatzbeschlusses vor (Vereinbarkeit mit den Vorstellungen der Gemeinde gem. 2.1 und Vorliegen eines Städtebaulichen Vertrages gemäß 2.2), soll der Bürgermeister die Zustimmung der Gemeinde erteilen.

In folgenden Fällen bedarf es dafür *nicht* der vorherigen Anhörung der Ortsbeiräte oder eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung:

a) bei Lage des Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, das ein reines oder allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, urbanes Gebiet oder Kerngebiet ausweist,

b) bei Lage des Vorhabens innerhalb eines faktischen reinen oder allgemeinen Wohngebiets, Mischgebiets, urbanen Gebiets oder Kerngebiets sowie in Gemengelagen,

c) bei Vorhaben, die der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde entspricht, d.h. wenn es mit städtebaulichen Konzepten, Planungen oder sonstigen Beschlüssen übereinstimmt.[1]

---

[1] Übereinstimmung mit einem gültigen oder in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan (Planentwurf muss mindestens den Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgeschlossen haben), einer von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanung (z.B. INSEK) oder vergleichbaren Beschlüssen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

In begründeten Einzelfällen kann der Bürgermeister seine Zustimmungskompetenz an die Stadtverordnetenversammlung zurückgeben.

3.5 Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung

Für Vorhaben, für die der Bürgermeister nicht gemäß Punkt 3.4 eigenständig die Zustimmung erteilen darf, sowie zwingend in folgenden Fällen:

a) bei Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB), sofern diese nicht bereits nach Ziffer 2.1 als städtebaulich nicht vereinbar ausgeschlossen sind,

b) bei Vorhaben, die eine Vorbildwirkung bzw. Bezugsfallwirkung für die nachbarliche Bebauung entfalten (beispielsweise bei der Erstzulassung einer Bebauung in zweiter Reihe), sowie

c) bei Vorhaben ab einer Überschreitung von insgesamt 6 Wohneinheiten,

bedarf es einer Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über den Städtebaulichen Vertrag und den Bauantrag, nach Anhörung des jeweils betroffenen Ortsbeirates.

Die Verwaltung erarbeitet einen entsprechenden Beschlussvorschlag und gibt zum jeweiligen Vorhaben eine unverbindliche Empfehlung ab.

Ist der nötige Beschluss über die Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung zeitlich nicht in der gesetzlich vorgesehenen Frist von 3 Monaten möglich, soll die Zustimmung zunächst fristwahrend abgelehnt werden.

3.6 Strategische Umweltprüfung

Bei Vorhaben im Außenbereich oder bei Abweichungen von Bebauungsplänen nach § 246e BauGB haben die Antragstellenden im Rahmen der überschlägigen Prüfung nach § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB darzulegen, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei Feststellung erheblicher Umweltauswirkungen ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

4. Versagung der Zustimmung

Die Stadtverordnetenversammlung bzw. der Bürgermeister kann die Zustimmung nach eigenem Ermessen und unter Anwendung dieser Grundsätze versagen. Die Versagung ist zu begründen.

Ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB besteht nicht.

5. Information und Evaluation des Grundsatzbeschlusses

Die Stadtverordnetenversammlung wird halbjährig über alle nach 3.4 erteilten Zustimmungen bzw. Ablehnungen informiert. Dies gilt für die ersten beiden Jahre nach Inkrafttreten des Grundsatzbeschlusses.

Die Ortsbeiräte werden von der Verwaltung jeweils unverzüglich von getroffenen Zustimmungen, die ihren Ortsteil betreffen, unterrichtet.

Die Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses wird spätestens nach 12 Monaten evaluiert.

6. Inkrafttreten

Der Grundsatzbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde und auf der Internetseite der Stadt Ludwigsfelde öffentlich bekannt zu machen. Er tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Ludwigsfelde, 19.10.2026

In Vertretung

gez. Paul Niepalla
Erster Beigeordneter