

Grundsätze zum Zustimmungsverfahren nach §36a BauGB der Stadt Neustadt a. Rbge.



1. Präambel

Diese Grundsätze regeln die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach §36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Stadt Neustadt a. Rbge., welches für die Anwendung der §31 Abs. 3, §34 Abs. 3b und §246e BauGB im Jahr 2025 neu eingeführt wurde.

Der Gesetzgeber hat dieses Verfahren eingeführt, um den Wohnungsbau zu beschleunigen („BauTurbo“). Hierdurch wurden befristete Sonderregelungen, die vorher nur für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt galten, ohne regionale Beschränkung geöffnet und um weitere kommunale Handlungsmöglichkeiten ergänzt. Da die Stadt Neustadt a. Rbge. nachweislich zurzeit durch keinen angespannten Wohnungsmarkt geprägt ist, sollen diese Instrumente nur behutsam und „mit Augenmaß“ eingesetzt werden. Dabei ist zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es ist notwendig, die praktischen Anwendungen der neuen Regelungen zu konkretisieren. Neben Regeln, die eine Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen überprüfen, werden insbesondere Handhabungen für die Ausübung der **Planungshoheit** und Grundsätze für Bedingungen für eine Zustimmung formuliert.

Diese Grundsätze formulieren den Rahmen für die notwendigen vorhabenbezogenen Einzelprüfungen als abstrakte Regelfälle und dienen der Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes. Bei entsprechender Begründung sind Abweichungen im Einzelfall möglich.

2. Rechtlicher Rahmen

- Sämtliches Baunebenrecht gilt weiterhin.
- Die Grundsätze der Bauleitplanung und Konfliktbewältigung sind weiterhin zu beachten.
- Die naturschutzrechtlichen Regelungen (gesetzlicher Arten- und Biotopschutz) sowie die Schutzgebiete gelten weiterhin (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Überschwemmungsgebiete etc.)
- Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind als öffentlicher Belang zu berücksichtigen.
- Die Niedersächsische Bauordnung und hier insbesondere die Regelungen zu Brandschutz, Abstandsflächen und Standsicherheit sind weiterhin zu beachten.
- Die gemeindliche Zustimmung ist ein vollkommen neues Instrument und nicht mit dem Einvernehmen der Gemeinde zu verwechseln. Die Zustimmung sichert die Planungshoheit der Gemeinde, die in Art. 28 Grundgesetz verankert ist. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der gemeindlichen Zustimmung und sie kann auch nicht, anders als das gemeindliche Einvernehmen, durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.
- Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden. Diese müssen aber den allgemeinen rechtlichen Anforderungen an städtebauliche Verträge (§11 BauGB), wie städtebaulicher **Sachzusammenhang**, **Angemessenheit** und **Koppelungsverbot** entsprechen.
- Über die Zustimmung ist innerhalb einer Frist von 3 Monaten zu entscheiden, sonst tritt die Zustimmungsfiktion ein.

3. Voraussetzungen für die Zustimmung

Die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB soll erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (3.1), der Antragsteller sich verpflichtet, die städtebaulichen Anforderungen einzuhalten (3.2) und der Ablauf des Verfahrens eingehalten wird. Vor Eintritt der Zustimmungsfiktion wird eine Ablehnung erteilt.

Im Wesentlichen werden die Erleichterungen des BauTurbos für Befreiungen von Bebauungsplänen und den planungsrechtlichen Innenbereich genutzt. Eine Anwendung auf den Außenbereich beschränkt sich nur auf einzelne Grundstücke, die auch im Rahmen einer Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwickelbar gewesen wären.

3.1 Städtebauliche Vereinbarkeit

- Das Vorhaben hat die Ziele der Bauleitplanung und der städtebaulichen Rahmenpläne und Konzepte der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erfüllen. Dieses sind insbesondere: Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauland oder gemischtes Bauland (die „Parzellenunschärfe“ ist zu berücksichtigen), Wohnbaulandentwicklungsleitlinien, Innenstadtentwicklungskonzept, Dorfentwicklungspläne, Rahmenkonzepte, Berücksichtigung von Frischluftschneisen, Starkregenrisikomanagement.
- Es wird keine Wohnnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten ermöglicht, um negative Auswirkungen auf Gewerbebetriebe zu vermeiden und um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.
- Städtebauliche Fehlentwicklungen durch Verfestigung von Wohnen in Wochenend- und/oder Ferienhausgebieten sind zu vermeiden.
- Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO sind als Obergrenzen einzuhalten.
- Die technischen und sozialen Infrastrukturen wie z.B.: Schmutz- und Regenwasserkanalisation, Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen, dürfen nicht überlastet werden.
- Die gemeindliche Zustimmung wird nur erteilt, wenn keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Voraussetzung ist, dass das Vorhaben bereits erschlossen ist und keine weitere öffentliche Erschließung benötigt wird.
- Für städtebaulich komplexere Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Sobald eine Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig ist, ist davon auszugehen, dass es sich um eine komplexe Planung handelt.

3.2 Bereitschaft zur Umsetzung der städtischen Forderungen und Verfahren

- Durch die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung sollen der Stadt Neustadt a. Rbge., wie auch in der Bauleitplanung, keine Kosten entstehen. Sämtliche Gutachten und Untersuchungen, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind, sind von dem Antragsteller auf eigene Kosten vorzulegen.
- Die überschlägige Prüfung von möglichen Umweltauswirkungen ist von dem Vorhabenträger vorzulegen. Der Untersuchungsumfang ist im Vorfeld mit der Verwaltung abzustimmen. Für

Vorhaben im Außenbereich hat der Vorhabenträger die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und das Ergebnis dem Antrag beizufügen.

- Die nachbarlichen Interessen sind zu berücksichtigen. Um dies zu gewährleisten, ist durch den Vorhabenträger von den betroffenen Nachbarn die Zustimmung zu dem Vorhaben einzuholen und vor Antragstellung der Verwaltung vorzulegen. Eine Befreiung von nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgt nur mit Zustimmung der Nachbarn. Das förmliche Zustimmungsverfahren wird durch die Bauordnung durchgeführt.
- Die gemeindliche Zustimmung erfolgt nur unter der Bedingung, dass die Selbstverpflichtungen zur Einhaltung bzw. Umsetzung von den o.g. Grundlagen als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung gesichert werden können.
- Eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren wird als Hinweis in die Baugenehmigung aufgenommen.
- Der Vorhabenträger muss vor der Antragstellung das Vorhaben mit der Gemeinde abstimmen. Bei Antragstellung sind alle notwendigen Unterlagen prüffähig beizufügen. Ist die Entscheidung des Vorhabens auf den Bürgermeister delegiert, erfolgt die Prüfung in der dreimonatigen Frist. Liegt die Entscheidung beim Verwaltungsausschuss kann die Frist in der Regel nicht eingehalten werden. In diesen Fällen muss der Vorhabenträger einen Antrag auf Zurückstellung der Prüfung stellen, um ausreichend Zeit für die politische Beratung zu ermöglichen; anderenfalls erfolgt eine Ablehnung.

Stand: 18.02.2026