

Grundsätze des Zustimmungsverfahrens nach §36a BauGB in der Landeshauptstadt Erfurt

1. Präambel

Mit diesen Grundsätzen wird die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Landeshauptstadt Erfurt, welches für die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB in 2025 neu eingeführt wurde geregelt.

Durch das Gesetz wurde dieses Verfahren eingeführt, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Dieses Ziel wird im Grundsatz von der Landeshauptstadt begrüßt. Die neuen Möglichkeiten der Novelle sollen genutzt werden, um für dringend benötigten Wohnungsbau schneller als bisher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zu können. Dabei ist u. a. 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 ist erforderlich, die praktische Anwendung der neuen Regelungen zu konkretisieren. Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen werden insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze für Bedingungen für eine Zustimmung der Gemeinde formuliert.

Dieser Grundsatzbeschluss formuliert den Rahmen für die Prüfung in der Landeshauptstadt Erfurt für notwendige vorhabenbezogene Einzelfallprüfungen.

2. Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde

Nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie zur Verfolgung der Vorstellungen des Stadtrates bei der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, gibt sich der Stadtrat mit dieser Vorlage einen eigenständigen Orientierungsrahmen für zustimmungspflichtige Vorhaben. Dieser Orientierungsrahmen ersetzt jedoch nicht die Einzelfallprüfung. Vielmehr trifft die Gemeinde ihre Entscheidung in jedem Einzelfall nach individueller Abwägung aller vorliegenden Aspekte.

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 (2.1), sich der Antragstellende, wenn notwendig, auf Wunsch der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (2.2) und der öffentlichen Beteiligung zum Vorhaben zugestimmt wird (4.2). Anderenfalls ist die Zustimmung der Gemeinde zu verweigern.

2.1 Städtebauliche Vereinbarkeit

Für die Zustimmung der Gemeinde sind mithin die städtebaulichen Ziele der Stadt Erfurt und die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entscheidend. Vor dem Hintergrund der

aktuellen Herausforderungen u. a. durch den Klimawandel, die Mobilitätswende, steigende Miet- und Kaufpreise und die Energiewende, gilt es auf den Flächen nachhaltige, zukunftsfähige und sozial verträgliche Planungen umzusetzen.

Das bedeutet u. a.: Flächen- und ressourcenschonendes Bauen, geringe Versiegelungsgrade und hohe Grünanteile, hitzeangepasster und wassersensibler Städtebau, nachhaltige Mobilität sowie sozialverträglicher Wohnungsbau.

Die nachfolgenden städtebaulichen Kriterien sollen den Orientierungsrahmen bilden, der die Grundlage für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde zu Bauvorhaben darstellen wird; sie sind aus den Grundsatzbeschlüssen des Stadtrates zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erfurt abgeleitet und führen die bestehenden städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Stadtrates im Sinne der Gesetzesnovellierung fort:

Allgemeine Grundsätze

- 1) Zustimmungen der Gemeinde nach § 36a BauGB können nicht über das hinausgehen, was auch planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung (u. a. zur Konfliktbewältigung) sind auch im Zustimmungsverfahren einzuhalten
- 2) Willkürverbot und Gleichbehandlung aller Antragsteller, Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen

Städtebau und Umweltschutz

- 1) Berücksichtigung des FNP (Darstellung Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, besondere Wohnbaugebiete) und bestehender städtebaulicher Konzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), wie z. B. das Einzelhandelskonzept, Rahmenpläne, Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030), Wohnbedarfsprognose
- 2) vorrangige Nutzung vorhandener Infrastrukturen und Flächenpotentiale auf versiegelte und brachgefallenen Flächen oder Rückbauflächen
- 3) keine Anwendung, wenn negative Vorprägung im Quartier entsteht oder städtebauliche Fehlentwicklungen (z. B. übermäßige Verdichtung) in der Folge nicht verhindert werden können
- 4) keine Anwendung in Gewerbe- und Industriegebieten
- 5) Beachtung des Klima- und Umweltschutzes mit Maßnahmen zur klimafreundlichen und klimaresilienten Siedlungsentwicklung
- 6) Siedlungsarrondierung im Außenbereich (jedoch nicht in Landschaftsschutzgebieten), welche die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich für benachbarte Flächen nicht verändern und damit nicht zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen kann
- 7) nur maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) oder Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB) möglich; Entfernung zum Siedlungsbestand max. 100 m (Abstand der neuen Außengrenze der Wohnbebauung zu bisheriger Grenze des Innenbereichs oder zum letzten planungsrechtlich zulässigem Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an der Grenze zum Außenbereich) Die Einschränkungen bezüglich der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und den genannten Abständen gelten jedoch nicht bei Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen oder bei Flächen für die ein Beschluss

über die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Stadtrat bereits gefasst ist.

- 8) vorrangig Einhaltung aller Vorgaben zur Begrünung von Grundstücken im Bebauungsplan (bei Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB); bei Befreiung von diesen Festsetzungen: Nachweis einer gleichwertigen ökologischen Alternative auf dem Baugrundstück; Einhaltung aller Vorgaben gemäß der Begrünungssatzung (Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt vom 25.02.1995) im unbeplanten Innenbereich (bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB) sowie analoge Übertragung der Vorgaben bei Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB im bisherigen Außenbereich und Sicherung ihrer Umsetzung

Rücksichtnahmegebot und Immissionsschutz

- 1) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (unmittelbar individueller Schutzanspruch)
- 2) Ausschluss bei rechtlichen Betroffenheiten Dritter (Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums)
- 3) Ausschluss bei potentiellen Nutzungskonflikten zur Vermeidung von Entschädigungs- und Kompensationsansprüchen
- 4) Einordnung von Wohngebäuden nur, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können und bestehende Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt werden bzw. die Kosten der Immissionsschutzmaßnahmen die Begünstigten des Wohnungsbaus tragen.

Beachtung des besonderen Städtebaurechts und der Fachgesetze

- 1) keine Nutzung für die Überwindung der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts, z. B. Ersatzneubaubestätigung für ein zu erhaltendes Gebäude/Ensemble gemäß § 172 BauGB.
- 2) Beachtung der Vorgaben aus Fachgesetzen (z. B. Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach ThürBO sowie im Besonderen des aufgedrängten Fachrechts nach ThürBO (z. B. Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz)

2.2 Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

2.2.1 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung der Gemeinde wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Antragstellende einen städtebaulichen Vertrag zur Schaffung eines Anteils von insgesamt 20 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums auf der Grundlage einer durch die Stadtverwaltung vorgenommenen Angemessenheitsprüfung wirksam geschlossen hat. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen - Konkretisierung siehe Anlage 2 Mietpreis- und Belegungsbindungen.

2.2.2 Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur

Wenn mit dem Bauvorhaben neuer Wohnraum mit einer Wohnfläche ab einschließlich 3.500 m² geschaffen wird ¹, ist der Antragstellende an den Herstellungskosten der durch sein Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Die Höhe dieser Platzbedarfe und der Kostenbeteiligung wird entsprechend des Erfurter Baulandmodells in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Mehrere Vorhaben des gleichen Antragstellenden im räumlichen Zusammenhang werden bei der Ermittlung der neu entstehenden Wohnfläche gemeinsam betrachtet.

2.2.3 Kostenbeteiligung an technischer Infrastruktur

Die Zustimmung der Gemeinde kann, wenn notwendig unter der Voraussetzung erfolgen, dass der Antragstellende einen städtebaulichen Vertrag zur Schaffung der für sein Vorhaben notwendigen technischen Infrastruktur auf der Grundlage einer durch die Stadtverwaltung vorgenommenen Angemessenheitsprüfung wirksam geschlossen hat.

2.2.4 Baubeginn 1,5 Jahre nach Genehmigungserteilung

Die Zustimmung der Gemeinde wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernimmt, innerhalb von 1,5 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung maßgeblich (Rohbautätigkeiten) begonnen hat. Nach diesen 1,5 Jahren kann diese Bauverpflichtung verlängert werden, wenn dies vom Antragsteller nachvollziehbar begründet wird. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bleibt unberührt.

3 Eigenständige Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltung

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des § 36a BauGB und der Grundsätze dieses Papiers die gemeindliche Zustimmung zu erteilen. Die ermessensgerechte Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB darf durch die Verwaltung eigenständig erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, es vor Einreichung des Antrages umfänglich in der Verwaltung vorgestellt wurden und es

- a) innerhalb der FNP-Kategorien „Wohnflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „besondere Wohnbaugebiete“ oder
- b) beschlossener städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder
- c) in Gebieten liegt, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans durch den Stadtrat bereits gefasst ist und in denen die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine schwerwiegenden/gewichtigen negativen Stellungnahme abgegeben oder Bedenken geäußert haben, die nicht unter Beachtung des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung zu lösen sind.

Dabei sind die unter dem Punkt 2.2 „Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages“ aufgeführten Bedingungen zu beachten.

¹ Entsprechend Erfurter Baulandmodell

Die Verweigerung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist in Anwendung der Regelungen des BauGB und der Grundsätze dieses Papiers durch die Verwaltung in eigenem Ermessen möglich.

4 Verfahren

4.1 Information und Vorberatung

Die Verwaltung soll Antragstellenden Informationen zum Zustimmungsverfahren, zum Grundsatzbeschluss und den Bedingungen zur Verfügung stellen. Den Antragstellenden wird empfohlen, das Vorhaben vor der Antragstellung der Verwaltung mit Hilfe prüffähiger Unterlagen vorzustellen, da die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sonst verweigert werden muss. Mit der Antragstellung soll die Akzeptanz der o. g. Bedingungen durch den Antragstellenden bestätigt werden.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Zustimmungsverfahren erfordert die Erklärung, dass der Antragstellende sich bereit erklärt, dass das Vorhaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen vorgestellt und diskutiert wird. Dazu ist auch die Zustimmung zu einer Veröffentlichung geeigneter Unterlagen nötig. Der Antragstellende kann die Antragsunterlagen für diesen Zweck mit weiteren Darstellungen ergänzen, soweit diese inhaltlich dem Antrag entsprechen.

Bei größeren Vorhaben kann eine umfangreichere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen, sofern dieses von der Verwaltung für nötig eingeschätzt wird. Diese ist durch die Verwaltung durchzuführen, die erforderlichen Auslagen trägt der Antragstellende.

4.3 Erforderlichkeit eines Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV) oder eines Stadtratsbeschlusses

(siehe Drucksache DS 0347/26 Beschlusspunkte 03 und 04 zur Änderung der Hauptsatzung und der Geschäftsordnung des Stadtrates)

4.3.1 Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)

Widerspricht ein Vorhaben den unter Punkt 3 aufgeführten Kriterien, wird nach Prüfung durch die Verwaltung aber eine Zustimmung dennoch empfohlen, so ist für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ein Beschluss des beschließenden Ausschusses SBUKV herbeizuführen, sofern nicht mehr als 20 WE entstehen und die durch das Vorhaben in allen seinen Teilen in Anspruch genommene Fläche nicht größer als 1,5 ha.

Den Ortsteilräten ist bei Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen entsprechend § 45 ThürKO Gelegenheit zur Befassung zu geben. Ist der nötige Beschluss der Zustimmung durch den beschließenden Ausschuss zeitlich nicht in der gesetzlich vorgesehenen Frist möglich, ist zwingend eine Sondersitzung anzuberaumen.

4.3.2 Beschlussfassung des Stadtrates

Widerspricht ein Vorhaben mit mehr als 20 WE oder einer Fläche von mehr als 1,5 ha den unter Punkt 3 aufgeführten Kriterien, wird nach Prüfung durch die Verwaltung aber eine

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB dennoch empfohlen, so ist für die Zustimmung ein Beschluss des Stadtrates herbeizuführen. Dieser entscheidet, ob eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilt oder verweigert wird.

(Bei Verweigerung der Zustimmung kann der Stadtrat ggf. dem Antragstellenden die Herstellung des Planungsrechts über ein Bauleitplanverfahren empfehlen.)

Den Ortsteilräten ist bei Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen entsprechend § 45 ThürKO Gelegenheit zur Befassung zu geben. Ist der nötige Beschluss der Zustimmung durch den Stadtrat zeitlich nicht in der gesetzlich vorgesehenen Frist möglich, muss die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zunächst fristwährend verweigert werden.

4.4 Information zu Entscheidungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (SBUKV)

Der Fachausschuss SBUKV ist in jeder Sitzung über erteilte Zustimmungen und Verweigerungen der Zustimmung in geeigneter Form zu informieren. Gleiches gilt für die Ortsteilräte zu Vorhaben in ihren jeweiligen Ortsteilen.

4.5 Evaluierung bzw. Änderungen der Grundsatzentscheidung

Sollten sich aus der Anwendung dieser Grundsätze Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe zu Grundsatzentscheidung ergeben, ist dem Stadtrat dazu ein Vorschlag zum Beschluss vorzulegen.