STADT NAUMBURG (Saale)

Vorlagen-Nr.:	15/26
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	☒ Barrierefreiheit
	☒ Gleichstellung
	☒ Finanzen
Eingang am:	28.01.2026
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Seidel Frau Kirschstein
	extern:	

TOP:	

☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ausschuss für Bau und Wirtschaft	17.02.2026	7.	A	V	einstimmige Annahme
Gemeinderat	29.04.2026	15.	B	B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:
Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB und zur Anwendung des § 246e BauGB (Bau-Turbo)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) fasst folgenden Beschluss:

1. Der Gemeinderat überträgt der Verwaltung im Rahmen der Zuständigkeiten nach der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt die Befugnis, über die Erteilung oder Versagung der gemeindlichen Zustimmung zu Bauanträgen nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB eigenständig zu entscheiden, sofern das jeweilige Vorhaben
   - innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Kategorien **„Wohnbauflächen“** oder **„Gemischte Bauflächen“** liegt oder
   - innerhalb der im beschlossenen Wohnbauflächenentwicklungskonzept 2022 festgelegten Flächen für die Wohnnutzung verortet ist
   - und sich das Vorhaben auf eine zusammenhängende Fläche von **maximal 0,5 ha** beschränkt.

2. Für Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich, die **außerhalb der unter Ziffer 1 genannten Flächenkategorien liegen,** jedoch **im unmittelbaren räumlichen Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)** heranreichen, **soll** die Verwaltung die gemeindliche Zustimmung nach Maßgabe des § 246e Abs. 3 BauGB nur erteilen, wenn
   - maximal **zwei Wohngebäude** errichtet werden,
   - die **Gesamtgeschossfläche** aller Wohngebäude **250 m²** nicht überschreitet,
   - der **Nachweis der gesicherten Erschließung** erbracht ist und
   - keine Anhaltspunkte für **erhebliche Umweltauswirkungen** bestehen.

   Die Zustimmung **ist in der Regel zu versagen**, wenn erkennbar ist, dass mehrere Vorhaben in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und hierdurch die vorgenannten Begrenzungen umgangen werden sollen.

   Ausgenommen von dieser Regelung sind **Vorhaben in sog. planungsrechtlichen Außenbereichsinseln** im Innenbereich, wenn es sich um großzügige Blockinnenbereiche mit privaten Gärten handelt, die zur Erholung dienen (bspw. Bürgergartenviertel).

3. Zur Sicherstellung einer sachgerechten und fristgerechten Entscheidung nach § 36a BauGB **soll** vor Einreichung eines Bauantrags eine frühzeitige Abstimmung mit der Verwaltung (Sachgebiet Stadtplanung) erfolgen.

   Die Zustimmung kann insbesondere dann **versagt werden**, wenn mangels vorheriger Abstimmung oder vertraglicher Regelungen eine sachgerechte Beurteilung des Vorhabens innerhalb der gesetzlichen Entscheidungsfrist nicht möglich ist.

4. Bei **Wohnbauvorhaben in Gewerbegebieten** wird die Verwaltung beauftragt, die Zustimmung grundsätzlich zu **verweigern**.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anwendung der unter Punkt 1-4 genannten Grundsätze im dritten Quartal des Jahres 2027 zu evaluieren, dem zuständigen Ausschuss zu berichten und dem Gemeinderat mögliche Anpassungsbedarfe mitzuteilen.

6. Der Ortschaftsrat hat innerhalb der Frist zwingend eine Stellungnahme abzugeben.

Finanzielle Auswirkung:

☒ nein ☐ ja, in folg. Höhe:

Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :

☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

Allgemeines

Im Oktober 2025 wurde von Bundestag und Bundesrat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (der sog. „Bau-Turbo“) erlassen und mit Verkündung am 29.10.2025 in Kraft gesetzt. Hierdurch werden zentrale Regelungen des BauGB geändert, welche für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben entscheidend sind. Insbesondere zugunsten des Wohnungsbaus wird es wesentlich erleichtert, von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu befreien oder Vorhaben im unbeplanten Innen-/ und auch im Außenbereich in erweitertem Rahmen – ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans - zulassen zu können.

Der befristet bis zum 31.12.2030 neu eingeführte § 246e BauGB lässt unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Abweichen von allen Vorschriften des BauGB zugunsten des Wohnungsbaus zu (die sog. „Experimentierklausel“).

Wichtig hierbei ist: Die Kommunen sind grundsätzlich nicht zur Anwendung des „Bauturbos“ verpflichtet. Der Gemeinderat kann sich auch gänzlich gegen eine Anwendung der mit dem „Bau-Turbo“ eröffneten Erleichterungen aussprechen – dann gelten die planungsrechtlichen Regelungen wie bislang.

Aus den neuen Regelungen ergibt sich die Möglichkeit für Kommunen, Wohnbauvorhaben unbürokratischer und schneller zu ermöglichen – gleichzeitig besteht die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurde die Empfehlung ausgesprochen, auf kommunaler Ebene Kriterien für die künftigen Entscheidungen über die gemeindliche Zustimmung zu entwickeln.

Mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Naumburg (Saale) empfiehlt die Verwaltung eine maßvolle Anwendung der neuen Regelungen für Flächen bzw. Wohnbauvorhaben mit begrenzter Größe, die sich innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan oder dem beschlossenen Wohnbauflächenentwicklungskonzept ausgewiesenen Bereichen befinden oder im unmittelbaren Anschluss an Wohnbebauung.

So wird sichergestellt, dass die Errichtung von neuem Wohnraum nicht zu erheblichen städtebaulichen Missständen an anderer Stelle führt (Leerstandsproblematik).

Eine Neuausweisung von bislang gänzlich ungeprüften, zusätzlichen Flächen in erheblichem Umfang soll somit vermieden werden.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich weiterhin Bebauungsplanverfahren mit dem bekannten Ablauf durchgeführt.

zu Punkt 1 und 3:

Für Vorhaben, deren planungsrechtliche Zulässigkeit die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Absatz 3b oder 246e erfordert, ist die **Zustimmung** der Gemeinde oder deren Verweigerung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde notwendig (§ 36a BauGB). Mit der aktiven gemeindlichen Zustimmung zu einem nach bislang geltendem Recht unzulässigem Vorhaben soll die **Planungshoheit der Kommunen** gewahrt werden. Grundsätzlich ist zur Abgabe dieser Erklärung der Gemeinde nur der Gemeinderat selbst legitimiert.

Die Frist, innerhalb derer der Gemeinderat einem Wohnbauvorhaben aktiv zustimmen kann oder dieses ablehnen müsste, beträgt lediglich drei Monate (ab Eingang des

Bauantrags/Vorbescheides). Ergeht keine aktive Verweigerung, tritt nach Fristablauf eine Zustimmungsfiktion ein.

Aufgrund der von der Entscheidung über die Zustimmung erforderlichen komplexen Prüfung innerhalb der Verwaltung und der langen Vorlaufzeiten der Beschlussvorlagen für den Gemeinderat, ist die Einhaltung der genannten Frist nicht zu gewährleisten.

Um einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, die mit einer Verfristung der gemeindlichen Zustimmung einhergehen könnte, entgegenzuwirken, schlägt die Verwaltung folgende Herangehensweise vor:

Über alle Fälle, die nicht von grundlegender städtebaulicher Bedeutung sind, soll die Verwaltung eigenständig und zügig entscheiden können.

Da der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) seinen planerischen Willen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits in den Grundzügen durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und zukünftigen Flächen für die Wohnnutzung im Wohnbauflächenentwicklungskonzept zum Ausdruck gebracht hat, ist anzunehmen, dass bei Vorhaben geringerer Größe ein Bezugsrahmen für die Entscheidung über die Zustimmung aus dem städtebaulichen Umfeld abgeleitet werden kann. Als maximale Gebietsgröße wird eine Fläche von 0,5 ha definiert.

Die Regelung unter Punkt 1 gilt unabhängig davon, ob es sich um Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich oder um sonstige durch § 246e BauGB begünstigte Vorhaben handelt.

Über derartige Vorhaben soll die Verwaltung eigenständig, nach eingehender Vorabstimmung mit dem Antragssteller und - ggf. ergänzend dazu - durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages entscheiden können.

Inhalte des vorab abzuschließenden städtebaulichen Vertrages können u. a. sein:

- Bauverpflichtung innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung mit integrierter gemeindlicher Zustimmung; mit Verlängerungsmöglichkeit um höchstens ein weiteres Jahr
- Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen und sonstigen medialen Erschließung muss erbracht werden
- abgestimmtes städtebauliches Konzeptbzw. Entwürfe des Bauvorhabens als Anlage zum Vertrag
- den bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnenden Vorhaben sind im Bauantragsverfahren folgende Unterlagen beizubringen, um abschließend durch die Fachbehörde entscheiden zu können, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auftreten können:
    - ein aussagekräftiger Lageplan mit Darstellung des Vorhabens und der angrenzenden Nutzung,
    - Angaben zur Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung und zu geplanten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen
    - Hinweise auf die Nähe zu Schutzgebieten, Biotopen, Gewässern oder Überschwemmungsgebieten
    - Berücksichtigung ggf. vorhandener Fachgutachten (falls diese aus anderen Verfahren bereits vorliegen)

Die Zustimmung soll versagt werden, weil mangels vorheriger Abstimmung oder vertraglicher Regelungen eine sachgerechte Beurteilung des Vorhabens innerhalb der gesetzlichen Entscheidungsfrist in der Regel nicht möglich ist.

zu Punkt 2:

Regelmäßig liegen Anfragen von Grundstückseigentümern vor, die auf dem eigenen Grundstück ein weiteres Wohnhaus für Familienmitglieder errichten möchten. Häufig liegen die betroffenen Grundstücksteile am Ortsrand und sind daher bereits dem sog. planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Weitere Grundstücksalternativen bestehen im betroffenen Ortsteil oft nicht, sodass die Bauherren gezwungen sind, außerhalb ihres Heimatortes einen Bauplatz zu suchen.

Um u. a. eine geringfügige Eigenentwicklung der vielen kleineren Ortsteile der Stadt Naumburg (Saale) zu ermöglichen, die für den Eigenbedarf auch im Wohnbauflächenentwicklungskonzept vorgesehen ist, soll der Bau-Turbo genutzt werden. Über den Bau-Turbo wird auch eine Bebauung von Außenbereichsflächen, die unmittelbar an einen Siedlungsbereich anschließen, ermöglicht.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 250 m² (bspw. jeweils 125 m²) mit Zustimmung der Gemeinde ermöglicht werden soll.

Bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist jedoch immer die gesicherte Erschließung und eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen nachzuweisen. Zudem ist im Vorfeld der Antragsstellung ggf. der unter Punkt 3 genannte städtebauliche Vertrag abzuschließen.

Ausgenommen von dieser Regelung sollen für die private Erholung wichtige, bislang unbebaute Blockinnenbereiche werden, die z. T. als Außenbereichsinseln zu werten sind. Dies betrifft bspw. einen Großteil der privaten Gärten im Bürgergartenviertel, die auch aufgrund ihrer historisch bedingten, parkähnlichen Ausprägung vor Nachverdichtung geschützt werden sollen.

zu Punkt 4:

Vorhaben in Gewerbegebieten sollen durch die Verwaltung generell abgelehnt werden, da hier mit verschärften Nutzungskonflikten zu rechnen ist und der Bestand wertvoller Gewerbeflächen bedroht wird.

zu Punkt 5:

Nach derzeitiger Einschätzung können belastbare Aussagen zur praktischen Anwendung der in dieser Beschlussvorlage vorgeschlagenen Vorgehensweise zum Bau-Turbo voraussichtlich erst in etwa 1,5 Jahren getroffen werden.

Sollte die Verwaltung bereits vorher erkennen, dass Anpassungen der Regelungen erforderlich sind, wird der Gemeinderat frühzeitig informiert und gegebenenfalls eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt.

Armin Müller
Oberbürgermeister