

BV-0002/2026**Bau-Turbo - Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Anwendung der Leitlinien und Handlungsempfehlungen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Barleben sowie seiner zuständigen Gremien wurden im Verfahren zur BV-0002/2026 beteiligt, die Ortschaftsräte wurden angehört.

Sitzungsfolge:

Ortschaftsrat Meitzendorf	03.03.2026
Ortschaftsrat Ebendorf	04.03.2026
Ortschaftsrat Barleben	05.03.2026
Bauausschuss	10.03.2026
Hauptausschuss	17.03.2026
Gemeinderat	24.03.2026

Mit der Beschlussvorlage wurden allgemeine Informationen zur Verfügung gestellt und Leitlinien empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, zur Umsetzung des „Bau-Turbos“ = Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (insbesondere §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB), die Anwendung der Leitlinien und Handlungsempfehlungen gemäß Ziffer 4 und 5 der umseitigen Sachverhaltsdarstellung.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt, zur Umsetzung des „Bau-Turbos“ = Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (insbesondere §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB i.V.m. § 36 a BauGB), die Anwendung der Leitlinien und Handlungsempfehlungen gemäß Ziffer 4 und 5 der umseitigen Sachverhaltsdarstellung unter Berücksichtigung der in den Ortschaftsräten Meitzendorf und Ebendorf gewünschten ortsspezifischen Ausnahmen, zu beschließen.

Die Informationen sowie das Ergebnis mit den beschlossenen Änderungen des Gemeinderates (die Änderungen sind farblich markiert) sind auf den Folgeseiten dargestellt.

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sogenannter Bau-Turbo) wurde am 29.10.2025 im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) verkündet und trat am 30.10.2025 in Kraft.

1. Gesetzliche Grundlagen

Auszug aus der Präsentation des Deutschen Städtetages vom 03.11.2025:

§ 31 Absatz 3 BauGB



(Neuerungen betreffen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans)

„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

§ 34 BauGB

(Neuerungen betreffen die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung)

- Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt:
 - „b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“
- c) Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt:
 - „(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

§ 36a BauGB

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde 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. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

§ 246e BauGB

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
 - 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
 - 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 - 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.
 - (2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
 - (3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.
 - (4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.
 - (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:
 - 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
 - 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

2. allgemeine Zusammenfassung

- ➔ Mit den vorgenannten Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) wurden Regelungen eingeführt, die den Bau von Wohnraum vereinfachen und beschleunigen sollen.

Durch diese Gesetzesänderung soll Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung geschaffen werden. Zudem soll die Umnutzung bspw. von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum, zur Reduzierung des Gebäudeleerstands beitragen. Um eine Zersiedlung des offenen Landschaftsraums zu vermeiden, ist die Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich auf Flächen beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich zu betrachten sind.

- ➔ Gleichzeitig bringt die Anwendung der neuen Regelung eine Reihe praktischer Herausforderungen mit sich. Ein Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau befindet sich derzeit in Erarbeitung.
- ➔ Grundsätzlich empfiehlt es sich für die Gemeinde konstruktive Leitlinien festzulegen. Diese soll eine grundlegende Orientierung für die Genehmigungspraxis bieten und eine

einheitliche Rechtsanwendung gewährleisten. Diesbezüglich sowie auch zur transparenten Darstellung und Akzeptanz getroffener (Grundsatz)Entscheidungen gegenüber der Öffentlichkeit / Interessierten ist eine sachgerechte Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den kommunalen Gremien unabdingbar.

beachte:

- ➔ Mit dem Bau-Turbo können folgende Vorhaben zugelassen werden, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und die Nachbarrechte gewahrt bleiben:
 - **Neubau** von Wohngebäuden
 - **Erweiterung, Erneuerung oder Änderung** bestehender Gebäude, wenn dadurch neuer Wohnraum geschaffen oder wieder nutzbar wird
 - **Nutzungsänderung** bestehender Gebäude zu Wohnzwecken, z. B. Umnutzung von Büros oder leerstehenden Gewerbebauten
- ➔ Durch den Bau-Turbo entfällt nicht die Notwendigkeit eines bauaufsichtlichen Verfahrens, dessen Anforderungen sich nach der Bauordnung LSA richten. Materielle Vorgaben, bspw. landesrechtliche Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit, sind weiterhin maßgeblich; auch die fachrechtlichen Anforderungen etwa des Naturschutzrechts bleiben zu beachten.
- ➔ Voraussetzung für jede Abweichung im Sinne des Bau-Turbo 2025 ist die Zustimmung der Gemeinde -> neu § 36a BauGB. Diese Regelung schützt ausdrücklich die kommunale Planungshoheit i.S.d. Art 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG) und stellt damit sicher, dass kein Vorhaben gegen den Willen der Kommune umgesetzt wird.
- ➔ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Zustimmung!
- ➔ Der Bau-Turbo gemäß § 246e BauGB ist kein Freibrief. Er kann nicht angewendet werden, wenn:
 - die Abweichung erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen erwarten lässt,
 - sich das Vorhaben im Außenbereich außerhalb eines räumlichen Zusammenhangs zu vorhandener Bebauung befindet,
 - oder wenn die Grundzüge der kommunalen Entwicklung durch den Eingriff untergraben werden

3. Übersicht – Anwendungsmöglichkeiten /-voraussetzungen

(* Übernahme von Erläuterungen aus dem Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo, Stand November 2025)

§ 31 Abs. 3 BauGB gilt in Bebauungsplangebieten und auch im faktischen Baugebiet, ermöglicht nur die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans (nicht von örtlichen Bauvorschriften),

- nur mit Zustimmung der Gemeinde
- im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- Befreiung nur zugunsten des Wohnungsbaus

*Eine ausschließliche Wohnnutzung ist für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Jedoch dürfen bei der beantragten Befreiung andere Nutzungen jenseits des Wohnens nur von einer untergeordneten Bedeutung sein. Dies dürfte z. B. der Fall sein, wenn in einem Wohngebäude (das entsprechend deutlich überwiegend dem Wohnen dient) auch ein Laden im Erdgeschoss zugelassen werden soll. **

- Vereinbarkeit - Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen (keine Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind)

§ 34 Abs. 3a BauGB gilt nunmehr auch für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter sonstiger Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird

- berücksichtigt somit auch Nicht-Wohngebäude (bspw. Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe) -> Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung
- „nur“ Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, keine Zustimmung gemäß § 36a BauGB

§ 34 Abs. 3b BauGB lockert das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB für die Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben (Innenbereich)

- nur mit Zustimmung der Gemeinde
- im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- Abweichung vom Erfordernis des Einfügens
- Vorhaben muss der Errichtung eines Wohngebäudes dienen
- Vereinbarkeit - Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen

§ 246e BauGB kann generell von jeglichen Vorgaben des Bauplanungsrechts abgewichen werden

- ist eine Art Experimentierklausel und ist zeitlich befristet bis zum 31.12.2030
- nur mit Zustimmung der Gemeinde
- für
 1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude
 2. Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird
 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung

§ 246e Abs. 5 BauGB regelt die Möglichkeit, weitere Vorhaben zuzulassen, wenn sie im Zusammenhang mit dem beantragten Wohnungsbauvorhaben stehen und diesem dienen. Danach sind die Absätze 1 bis 4 des § 246e BauGB entsprechend auch für

- 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie*
- 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen anzuwenden. Der Gesetzgeber nennt exemplarisch Schulen (im Regelfall Grundschulen) als Anlagen für kulturelle Zwecke und Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke. **

- Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein
- gilt auch für Vorhaben im Außenbereich (beachte räumlichen Zusammenhang
*... die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Hierbei wird ab einer Entfernung von 100 m der räumliche Zusammenhang nicht mehr gesehen. **
- bestehen nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, dann ist eine Strategische Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen

*Laut Gesetzesbegründung können bei der Prüfung die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB als Hilfsmittel dienen. Außerdem kann bei der Prüfung berücksichtigt werden, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Wichtige zu betrachtende Aspekte sind insbesondere der Lärmschutz bzw. die Einhaltung von Orientierungswerten, aber auch mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Flächenverbrauch. Je größer die Grundfläche, die mit der Abweichung ermöglicht werden soll, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

Erläuterungen Begrifflichkeiten

Wohngebäude:

*Ein Wohngebäude ist planungsrechtlich ein Gebäude, das ganz oder überwiegend dem „Wohnen“ dient. „Es verliert den Charakter als Wohngebäude nicht, wenn andere Nutzungen in einzelnen Räumen des Gebäudes zugelassen werden. Es genügt, wenn es von der Wohnnutzung geprägt ist“ (...). **

nachbarliche Interessen:

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen Aufgabe der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Mit der Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans soll allerdings ein bislang unzulässiges Vorhaben umgesetzt werden, das im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen über den Bebauungsplan nicht berücksichtigt, ggf. sogar bewusst ausgeschlossen wurde. Insofern stellt sich dann auch die Frage des Nachbarschutzes neu, woraus die Notwendigkeit der Würdigung nachbarlicher Interessen resultiert. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Befreiung nicht nur den Interessen der Bauherrin oder des Bauherrn dient, sondern zugleich auch den individuellen Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn Rechnung tragen muss.

*Die Würdigung nachbarlicher Interessen wird regelmäßig Aspekte der Zumutbarkeit bzw. des Rücksichtnahmegebots umfassen, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Immissionsschutzkonflikte. Vor diesem Hintergrund kann eine Anhörung der Nachbarinnen und Nachbarn im Rahmen der Vorhabenzulassung angezeigt sein. **

öffentliche Belange:

*Die öffentlichen Belange ergeben sich vor allem aus dem nicht abschließenden Katalog der Abwägungsbelange in § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a BauGB. Wesentliche Belange sind bspw. die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. **

§ 36 a BauGB Zustimmung der Gemeinde

- „Kann“-Bestimmung -> es besteht kein Anspruch
- gemeindliche Entscheidung zur Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahren gegen den Zulassungsbescheid (Baugenehmigung) überprüft werden
- Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (maßgebliche Planungsziele / Grundzüge, Bebauungspläne, Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzepte u.Ä.)
- Zustimmung kann in Abhängigkeit mit städtebaulichem Vertrag erteilt werden (gemeindliche Interessen festschreiben, bspw. Bauverpflichtung, Regelung Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten, bei Vorhaben mit mehreren Wohneinheiten auch anteilige Mietpreis- und Belegungsbindungen)
- Gemeinde kann betroffene Öffentlichkeit beteiligen (nachbarliche Interessen ermitteln, Steigerung der Akzeptanz des Vorhabens)
- Frist! Zustimmungsfiktion nach drei Monaten, ggf. Verlängerung bis zu einem Monat bei Beteiligung der Öffentlichkeit

*Damit wird der Aufgabe der Gemeinde Rechnung getragen, die Vorstellungen der gegenwärtigen wie zukünftigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung festzulegen. Wie auch bei der Entscheidung über die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans entscheidet die Gemeinde hierbei, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt bzw. städtebaulich vertretbar ist. Dabei ist sie an die rechtsstaatlichen Grundsätze, wie etwa das allgemeine Gleichbehandlungsgebot, gebunden. Die Norm muss bei den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB immer miteinbezogen werden. Die gemeindliche Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens. **

4. Leitlinien / Empfehlungen

4.1. Vorgehensweise

Zum Umgang mit den Neuregelungen empfiehlt sich ein Grundsatzbeschluss zur Entscheidung über die Anwendung des neuen Zustimmungsverfahrens i.S.d. § 36 a BauGB im Zusammenhang mit §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB. Mit der Entscheidung soll die Umsetzung von Wohnbauvorhaben, insbesondere die Erteilung einer Zustimmung unterstützt sowie das Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Die sogenannten Leitlinien sollen zudem eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleisten, sie sind Grundlage für das Verwaltungshandeln.

Parallel soll weitestgehend vermieden werden, dass eine Zustimmung aufgrund möglicher Fristabläufe (beachte 3-Monats-Fiktion) nicht erteilt wird und damit die Umsetzung des Bauvorhabens ggf. scheitert.

Die Grundsatzentscheidung kann situationsbedingt und bedarfsgerecht fortgeschrieben werden.

Mit Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit prägender Ortskerne und Gebietsbereiche und gleichwohl unter Heranziehung des „Bau-Turbos“ werden im Folgenden entsprechende Kriterien festgelegt. Differenziert wird in unbeplante (Innen- und Außenbereich) und geplante Gebiete.

4.2. Allgemeine Handlungsempfehlungen für unbeplante Gebiete

4.2.1. Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteile)

- das Vorhaben entspricht in den Grundsätzen der näheren prägenden Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Fläche, Bebauungstiefe, Geschossigkeit und dem Höhenniveau (Trauf- und Firsthöhe)
- die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 17 Baunutzungsverordnung sind einzuhalten
- es gilt eine Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen
- die Gestaltung orientiert sich an der Bebauung der näheren prägenden Umgebung, Flach- und Pultdächer sind ausgeschlossen
- das Baugrundstück ist bereits erschlossen und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung
- Zur Vermeidung einer unerwünschten städtebaulichen Innenverdichtung bedürfen Vorhaben auf unbeplanten Innenbereichsflächen ab einer Größe von ca. 2.000 m² einer gesonderter Zulässigkeitsprüfung auf der Grundlage hinreichend bestimmter Konzepte (Entwicklungs-, Bebauungs- und / oder Erschließungskonzepte). Die rechtzeitige Abstimmung auf allen Kommunikationsebenen hat vor Antragstellung (gemeint ist der formelle Antrag gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) zu erfolgen, so dass ein angemessener Zeitrahmen zur Entscheidungsfindung und Beschlussfassung (ggf. i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag) möglich ist.

- Beschluss Gemeinderat 24.03.2026 zur BV-0002/2026 (aufgrund Entscheidung Ortschaftsrat Meitzendorf 03.03.2026)

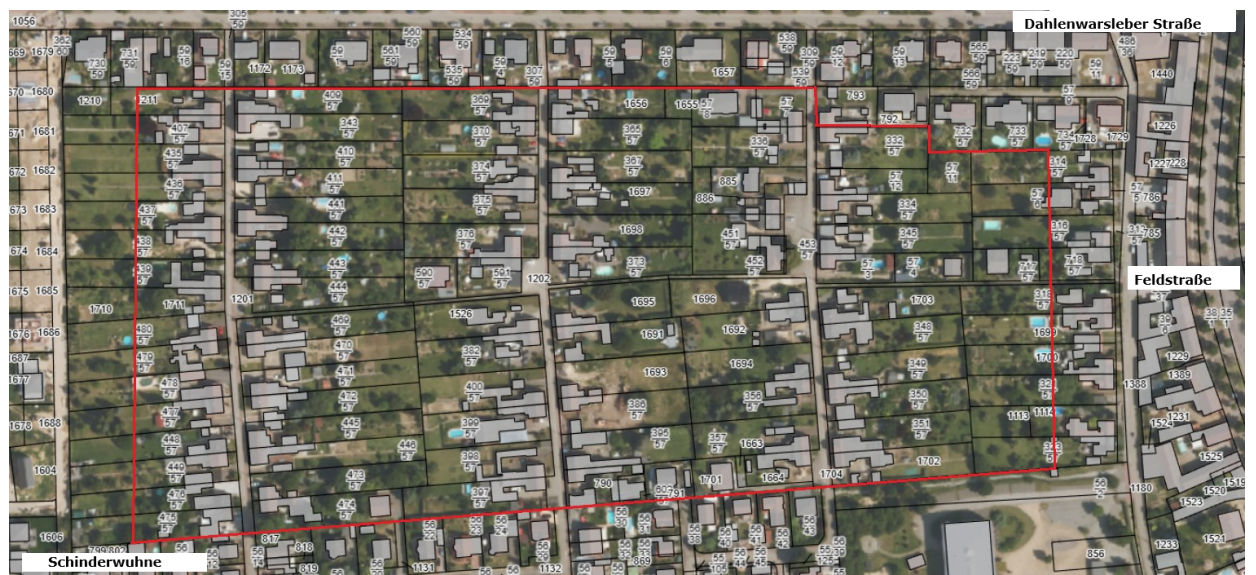
Text – Bestandteil der Beschlussvorlage	Text – Anpassung OR Meitzendorf
(1. Anstrich) - das Vorhaben entspricht in den Grundsätzen der näheren prägenden Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Fläche, Bebauungstiefe, Geschossigkeit und dem Höhenniveau (Trauf- und Firsthöhe)	... eine Ausnahme gilt für eingeschossige Wohngebäude in zweiter Reihe
(4. Anstrich) - die Gestaltung orientiert sich an der Bebauung der näheren prägenden Umgebung, Flach- und Pultdächer sind ausgeschlossen	... eine Ausnahme gilt für eingeschossige Wohngebäude in zweiter Reihe
(5. Anstrich) - das Baugrundstück ist bereits erschlossen und benötigt keine noch zu errichtende öffentliche Erschließung	der Tatbestand der Erschließung bezieht sich auf § 34 Abs. 1 BauGB <i>(Anmerkung BAO: die Zulässigkeit zur Beurteilung von Vorhaben i.S.d. § 34 Abs. 3b BauGB berührt im Vorfeld die Prüfabfolge des § 34 Abs.1 BauGB, der Erschließungstatbestand ist daher bereits gesetzlich geregelt und bedarf keiner gesonderten Erwähnung)</i>

- Beschluss Gemeinderat 24.03.2026 zur BV-0002/2026 (aufgrund Entscheidung Ortschaftsrat Ebendorf 04.03.2026) -> Für den Innenbereich und den beplanten Gebieten sollen Pult- und Flachdächer nicht ausgeschlossen werden.

4.2.1.1. Besondere Würdigung gewachsener Siedlungsstrukturen im Innenbereich der Ortschaft Barleben

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche in der sogenannten Gartenstadt- und Westendsiedlung in der Ortschaft Barleben sind generell keiner Bebauung vorbehalten (fehlendes Entwicklungskonzept, keine angemessenen Erschließungsvoraussetzungen, erkennbare Überlastung vorhandener Verkehrsanlagen auch durch ruhenden Verkehr). Ausnahmen bestehen bei Eckgrundstücken, die über eine gesicherte Zuwegung / Erschließung verfügen (Verweis auf Bestand).

Gartenstadtsiedlung (Birken-, Erlen- und Alte Lindenstraße), unter Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksbereiche Feldstraße



Westendsiedlung (Aster-, Narzissen-, Rosen-, Fliederweg, Kleiner Amselweg, Drossel- und Lerchenweg), unter tlw. Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksbereiche Abendstraße



4.2.2. Außenbereichsflächen

- Grundsatz = Das Bauen im Außenbereich ist auch weiterhin allgemein ausgeschlossen.
- Zur Arrondierung des Ortsrandes kann für Vorhaben auf der Grundlage von hinreichend bestimmten Konzepten (Entwicklungs-, Bebauungs- und / oder Erschließungskonzepte, einschließlich eventuell notwendiger gutachterlicher Untersuchungen) eine Einzelbetrachtung vorgenommen werden. Die rechtzeitige Abstimmung auf allen Kommunikationsebenen hat vor Antragstellung (gemeint ist der formelle Antrag gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) zu erfolgen, so dass ein angemessener Zeitrahmen zur Entscheidungsfindung und Beschlussfassung (ggf. i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag) möglich ist.
- Die im Flächennutzungsplan erfassten schutzwürdigen Bereiche, wie bspw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind von Bebauungen freizuhalten.

Anfrage – Wolmirstedter Chaussee 50 in der Ortschaft Meitzendorf

Auszug Liegenschaftskarte / Luftbild:



Auszug Antrag:



... Das Flurstück 39 soll mit 3-5 Wohneinheiten (altersgerechtes Wohnen, ca. 50-70 qm je Einheit) und einem Einfamilienhaus im Bungalowstil mit Garage bebaut werden. ...

Das Flurstück ist kein Bestandteil eines Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Der rückwärtige Grundstücksteil ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan:

- Wolmirstedter Chaussee / Zur Mühle

Die Fläche am Ostrand von Meitzendorf war bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Die bisherige Darstellung reichte bis in das Satzungsgebiet des Technologieparkes hinein. Sie wurde auf die Grenze des Satzungsgebietes des Technologieparkes Ostfalen zurückgenommen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,9 Hektar, die ca. 29 Baugrundstücke ermöglicht. Südöstlich des Baugebietes befindet sich eine private Tierhaltung, die bei der Bebauungsplanung als Emittent zu berücksichtigen ist

29 Einfamilienhäuser



[ALK/TK 10 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lverm-geo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 – 14012 / 2010

Vorausgesetzt der gesicherten Erschließung (Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband zur Ver- und Entsorgung) und der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde zur Anbindung an die L47 (Zufahrt über das beabsichtigte Flurstück 449/36 der Flur 4) wird eine Zulässigkeit zur Errichtung von Wohnzwecken dienenden Gebäude i.S.d. § 246 e BauGB erkannt. Maßgeblich ist die Berücksichtigung einer rückwärtig anzunehmenden Baugrenze von ca. 65 m (Bezug: angedachte Verlängerung der vom Mühlenweg ausgehenden Baugrenze aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Ortskern Südost“). Als Maß der baulichen Nutzung ist der ablesbare Rahmen aus der näheren Umgebung zu berücksichtigen. Dies gilt ebenfalls für den Unterschied zwischen Trauf- und Firsthöhe des Hauptdaches der Hauptbaukörper, Flach- und Pultdächer sind daher ausgeschlossen. Es gilt insgesamt der Abweichungsrahmen gemäß 4.3.1.1.

Mögliche Lärmbetrübungen aufgrund des benachbarten Betriebsobjektes sind im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Immissionsschutzbehörde zu beurteilen.

Die weitergehende Entwicklung rückwärtiger Grundstücksbereiche (mit Verweis auf den Antrag CDU vom 26.08.2025 / AN-0100/2025) bedarf der städtebaulichen Gesamtbetrachtung unter Heranziehung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Bereits innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens wurde durch den Gemeinderat im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung bestätigt -> *Eine mögliche Nutzung zur Erschließung für Wohngrundstücke setzt ein städtebauliches Konzept voraus, dass die Gesamtfläche am Ostrand von Meitzendorf einheitlich überplant. Ferner wurde in diesem Zusammenhang klargestellt, dass der landwirtschaftliche Weg östlich des Grundstückes keine Erschließungsanlage darstellt.*

Sachgerecht erscheint daher ein städtebauliches Gesamtkonzept, dass die abschnittsweise Überplanung / Entwicklung / Gebietserschließung zulässt. Dieses Konzept dürfte dann die Grundlage für weitere Beurteilungen bzw. Entscheidungen zur Schaffung der baurechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen bilden.

Information zur Vollständigkeit aus der Sitzung des Ortschaftsrates Meitzendorf vom 03.03.2026 -> *Die Gemeinde möge ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Errichtung eines Wohngebiets im Bereich Wolmirstedter Chaussee/ Zur Mühle (...Bild) zur abschnittswisen Entwicklung (Gebietserschließung) erstellen lassen. Es sollen alle Hausformen mit maximal 2 Geschossen und auch Tiny-Häuser zugelassen werden.*

4.3. Allgemeine Handlungsempfehlungen für beplante Gebiete

Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze aus den Bebauungsplänen heraus (ausgenommen sind die Regelungen für den jeweiligen Ortskern in Meitzendorf und Barleben)

- Befreiungen von Baulinien werden in einem Maß bis zu 0,50 m als zulässig erkannt, gilt für das Zurückbleiben und die Überschreitung
- für die Überschreitung der straßenbegleitenden Baugrenze ist die Zulässigkeit bis zu 0,50 m gegeben (zur Berücksichtigung einer parallelen Bauflucht), die rückwärtige Überschreitung kann allgemein bis zu 2 m befreit werden, zudem ist bei festgesetzten Bautiefen von 15 m ist eine Überschreitung bis zu 3 m durch Terrassen erlaubt
- Abweichungen von der festgesetzten Grundflächenzahl (Flächenversiegelung / bebaubarer Flächenanteil des Baugrundstücks) sind bis zu 10 % zulässig
- Abweichungen von der Höchstzahl der Vollgeschosse sind ausgeschlossen

- Unter-/Überschreitungen der Traufhöhe können allgemein bis zu max. 1,0 m zugelassen werden, für Firsthöhen gilt max. 2,0 m
- bei Festsetzung einer Differenz zwischen der Traufhöhe des Hauptdaches der Hauptgebäude und der Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes kann insgesamt auf 1,0 m abgewichen werden
- festgesetzte Wohneinheiten in Doppelhäusern bleiben bestehen, d.h. max. zwei Wohnungen, in Einzelhäusern sind bis zu vier Wohnungen (Singlewohnen) zulässig
- eine Wohnnutzung innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten soll sich weiterhin auf Betriebswohnungen beschränken
- Eine Einzelfallbetrachtung kann auf der Grundlage eines sachgerechten Konzeptes erfolgen. Die rechtzeitige Abstimmung auf allen Kommunikationsebenen hat vor Antragstellung (gemeint ist der formelle Antrag gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) zu erfolgen, so dass ein angemessener Zeitrahmen zur Entscheidungsfindung und Beschlussfassung möglich ist. Mit dem Vorhaben verbundene Auswirkungen, u.a. zum Immissions- und Naturschutz, sind durch die Antragstellenden dazulegen (obliegt dem Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörde).

- Beschluss Gemeinderat 24.03.2026 zur BV-0002/2026 (aufgrund Entscheidung Ortschaftsrat Meitzendorf 03.03.2026)

Text – Bestandteil der Beschlussvorlage	Text – Anpassung OR Meitzendorf
<i>(5. Anstrich)</i> - Unter-/Überschreitungen der Traufhöhe können allgemein bis zu max. 1,0 m zugelassen werden, für Firsthöhen gilt max. 2,0 m	... eine Ausnahme gilt für eingeschossige Wohngebäude in zweiter Reihe

- Beschluss Gemeinderat 24.03.2026 zur BV-0002/2026 (aufgrund Entscheidung Ortschaftsrat Ebendorf 04.03.2026) -> Für den Innenbereich und den beplanten Gebieten sollen Pult- und Flachdächer nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1. Besondere Handlungsempfehlungen zum Meitzendorfer und Barleber Ortskern

Seit Ende der 90-iger Jahre bestehen hier planungsrechtliche Festsetzungen, deren Ziel vordergründig die Erhaltung und Ergänzung des historischen Ortscharakters mit seiner dorfgerechten Bauweise und -strukturen verbindet.

- Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern Nordwest“ – Meitzendorf, einschließlich Änderungen
- Bebauungsplan Nr. 8 „Ortskern „Südost“ – Meitzendorf, einschließlich Änderungen
- Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ – Barleben, einschließlich Änderungen

Historische Baustrukturen und Gebäude haben einen unschätzbaren Wert. Sie sind nicht nur architektonische Relikte, sondern spiegeln auch Geschichten und Traditionen des Ortes wider. Erhalt, Erneuerung und Ergänzung der Gebäude bewahren die Identität der Ortsstruktur und schützen in gewisser Weise das Erbe der Region.

Die städtebauliche Betrachtung eines Ortskerns unter Berücksichtigung historischer Baustrukturen bedeutet nicht nur, Gebäude zu bewahren, sondern auch, den Geist und Charakter eines Ortes zu schützen.

4.3.1.1.Ortschaft Meitzendorf

- **B-Plan Nr. 7 „Ortskern Nordwest“ – Meitzendorf**
- Befreiungen von Baulinien werden in einem Maß bis zu 0,50 m als zulässig erkannt, gilt für das Zurückbleiben und die Überschreitung
- für die Überschreitung der straßenbegleitenden Baugrenze ist die Zulässigkeit bis zu 0,50 m zulässig (zur Berücksichtigung der parallelen Bauflucht), straßenabgewandte Baugrenzen können bis zu 1,0 m überschritten werden
- Abweichungen von der Höchstzahl der Vollgeschosse sind ausgeschlossen
- Unter-/Überschreitungen der Traufhöhe können bis zu max. 0,50 m zugelassen werden, für Firsthöhen gilt max. 1,0 m
- Abweichungen von der festgesetzten Grundflächenzahl (Flächenversiegelung / bebaubarer Flächenanteil des Baugrundstücks) sind bis zu 10 % zulässig

- Beschluss Gemeinderat 24.03.2026 zur BV-0002/2026 (aufgrund Entscheidung Ortschaftsrat Meitzendorf 03.03.2026)

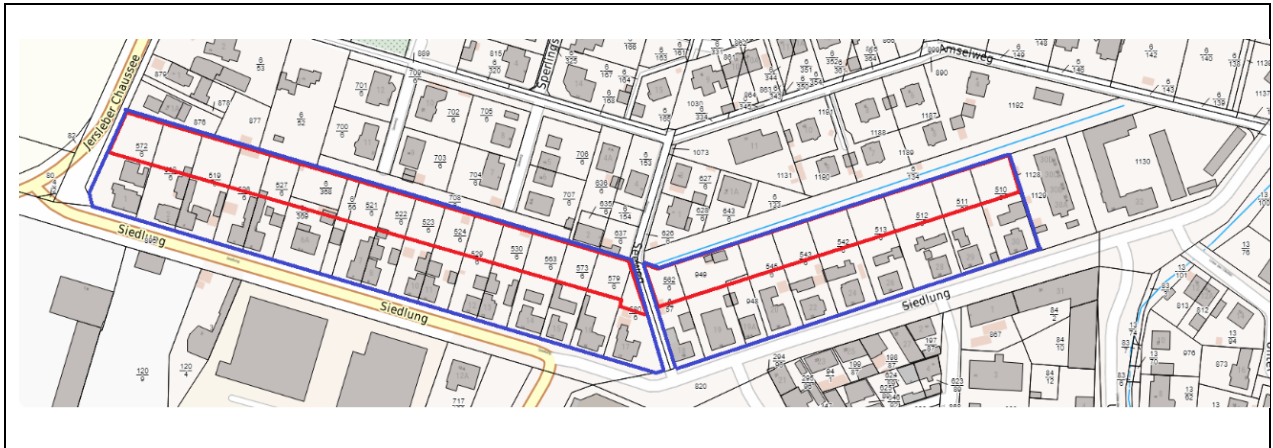
Text – Bestandteil der Beschlussvorlage	Text – Anpassung OR Meitzendorf
<i>(4. Anstrich)</i> - Unter-/Überschreitungen der Traufhöhe können bis zu max. 0,50 m zugelassen werden, für Firsthöhen gilt max. 1,0 m	... eine Ausnahme gilt für eingeschossige Wohngebäude in zweiter Reihe

Grundstücke nördlich der Siedlung in der Ortschaft Meitzendorf Anfrage Siedlung 7 und tlw. aus Antrag CDU vom 26.08.2025

Für die in der Darstellung markierten Grundstücke (beachte Gleichheitsgrundsatz!) wird die Zulässigkeit eines Wohngebäudes im jeweiligen rückwärtigen Grundstücksteil (Abgrenzung rot, als private Grünfläche ausgewiesen) erkannt, sofern:

- im Rahmen der Würdigung nachbarlicher Interessen die Beteiligung aller Grundstückseigentümer im jeweiligen Quartierbereich (betroffene Öffentlichkeit, Trennung östlich und westlich Seeweg) erfolgt ist und mindestens die Mehrheit des zuzuordnenden Quartiers ihre Zustimmung erteilt haben
(das Ausbleiben einer Reaktion ist im Rahmen der Würdigung nachbarlicher Interessen als Zustimmung zu werten, ein Hinweis ist im Beteiligungsverfahren aufzunehmen)
- die Erschließung über den jeweils vorderen Grundstücksteil erfolgt
(Tatbestand der gesicherten Erschließung –> Anbindung des Baugrundstücks an die öffentliche Infrastruktur ist infolge der Bestandsituation gegeben, das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, maßgebliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper vorhanden)

- die Ausführung des Wohngebäudes das Maß der baulichen Nutzung dem WA2-Bereich entspricht (es gilt der Abweichungsrahmen gemäß 4.3.1.1.)
- die Gestaltung sich an die Umgebung orientiert, Flach- und Pultdächer sind ausgeschlossen (es gilt der Abweichungsrahmen gemäß 4.3.1.1.) – **beachte geä. Beschlussfassung zu 4.3.1.1. ... eine Ausnahme gilt für eingeschossige Wohngebäude in zweiter Reihe**



➤ **B-Plan Nr. 8 „Ortskern Südost“ – Meitzendorf**

- Befreiungen von Baulinien werden in einem Maß bis zu 0,50 m als zulässig erkannt, gilt für das Zurückbleiben und die Überschreitung
- für die Überschreitung der straßenbegleitenden Baugrenze ist die Zulässigkeit bis zu 0,50 m zulässig (zur Berücksichtigung einer parallelen Bauflucht), straßenabgewandte Baugrenzen können bis zu 1,0 m überschritten werden
- Abweichungen von der Höchstzahl der Vollgeschosse sind ausgeschlossen
- Unter-/Überschreitungen der Traufhöhe können bis zu max. 0,50 m zugelassen werden, für Firsthöhen gilt max. 1,0 m
- Abweichungen von der festgesetzten Grundflächenzahl (Flächenversiegelung / bebaubarer Flächenanteil des Baugrundstücks) sind bis zu 10 % zulässig

4.3.1.2 Ortschaft Barleben

➤ **B-Plan Nr. 15 „Ortskern“ - Barleben**

- Befreiungen von Baulinien werden in einem Maß bis zu 0,50 m als zulässig erkannt, gilt für das Zurückbleiben und die Überschreitung
- für die Überschreitung der straßenbegleitenden Baugrenze ist die Zulässigkeit bis zu 0,50 m zulässig (zur Berücksichtigung einer parallelen Bauflucht), straßenabgewandte Baugrenzen können bis zu 1,0 m überschritten werden
- Abweichungen von der Höchstzahl der Vollgeschosse sind ausgeschlossen
- Unter-/Überschreitungen der Traufhöhe können bis zu max. 0,50 m zugelassen werden, für Firsthöhen gilt max. 1,0 m
- Abweichungen von der festgesetzten Grundflächenzahl (Flächenversiegelung / bebaubarer Flächenanteil des Baugrundstücks) sind bis zu 10 % zulässig

5. Zustimmung der Gemeinde

Die Beteiligungsform der Zustimmung nach § 36a BauGB dient dem Schutz der kommunalen Planungshoheit (abgeleitet aus Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz).

Die Zustimmung der Gemeinde ist für § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB direkt als Voraussetzung im § 36a BauGB festgeschrieben. § 246e Abs. 2 BauGB verweist diesbezüglich auf die separate Regelung in Abs. 2.

Allgemein betrachtet erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit den *Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung* vereinbar ist.

Die Zustimmung kann auch an Bedingungen (städtebaulicher Vertrag) geknüpft werden, bspw. zur Kostenbeteiligung bei der Schaffung notwendiger Folgeinfrastrukturen.

Die Frist beträgt drei Monate, sofern die Gemeinde die betroffene Öffentlichkeit beteiligt (Würdigung nachbarlicher Interessen), gilt eine Verlängerung von maximal einen Monat.

Auf die Erteilung der Zustimmung besteht kein Rechtsanspruch. Die Zustimmungsentscheidung kann gemäß § 36a Abs. 3 BauGB kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahren gegen die Zulassungsentscheidung angefochten werden.

Regelungen zum Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB in Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB:

- Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB soll als laufendes Geschäft der Verwaltung erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, auf die Berücksichtigung der Leitlinien gemäß Ziff. 5 wird verwiesen.
- Bei Einzelfallbetrachtungen auf der Grundlage sachgerechter Konzepte sowie ggf. unter Heranziehung von städtebaulichen Verträgen erfolgt das Beteiligungsverfahren der kommunalen Gremien, die abschließende Entscheidung obliegt grundsätzlich dem Gemeinderat, sofern keine andere Zuständigkeit bestimmt wurde.
- Soweit innerhalb der Fristen nach § 36a BauGB (drei Monate) eine Zustimmung nicht rechtzeitig erteilt werden kann, ist die Verwaltung zu einer Versagung ermächtigt um den Eintritt der Fiktion zu vermeiden.

Information zur Vollständigkeit aus der Sitzung des Ortschaftsrates Meitzendorf vom 03.03.2026 -> Bei Versagung einer Zustimmung, weil die Drei-Monats-Frist nicht eingehalten werden kann, beantragt der Ortschaftsrat Meitzendorf darüber informiert zu werden.