

Stadt Merseburg

Der Oberbürgermeister



Mitteilungsvorlage

DS-Nr.

006/MV/26

Amt / Sachgebiet: Stadtentwicklungsamt	Status: öffentlich
Verantwortlicher: Drießen, Felix	erstellt am: 21.05.2026

Betreff

Information zur Anwendung der Instrumente des 'Bau-Turbos' in der Stadt Merseburg

Beratungsfolge

Gremium: Ausschuss Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft	Sitzungstag:
--	---------------------

Mitteilung

Am 14.04.2026 informierte das Stadtentwicklungsamt über das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Bau-Turbo) sowie dessen Instrumente (siehe 004/MV/26). Das ausgeschriebene Ziel war es, einen Grundsatzbeschluss zu erarbeiten, der klare, einheitliche und praxisnah anwendbare Kriterien festlegt, um nach § 36a BauGB eingereichte Baugesuche adäquat, transparent und rechtssicher zu entscheiden.

Derzeit liegen dem Stadtentwicklungsamt die ersten konkreten Anträge nach § 36a BauGB zur Bearbeitung vor. Aufgrund der fehlenden Legitimation zur Bearbeitung dieser Vorhaben, droht der Verwaltung allerdings ein Kontrollverlust. Verantwortlich hierfür ist die Genehmigungsfiktion, die gem. § 36a Abs. 1 BauGB nach drei Monaten eintritt und den Antragsteller dazu befähigt, sein Vorhaben ohne aktive Zustimmung und ohne planerische Steuerung zu realisieren.

Um dies zu verhindern, möchte die Stadtverwaltung in einer gesonderten Beschlussvorlage (siehe 039/BV/26) das entsprechende Mandat beantragen, um die oben genannten Anträge bis zu einer bestimmten Relevanzschwelle selbstständig bearbeiten zu können. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei noch nicht um einen Grundsatzbeschluss handelt.

DS-Nr.

Da es sich bei § 36a BauGB um ein neues Rechtsinstrument handelt, dessen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung noch evaluiert werden müssen, soll diese Arbeitsweise zunächst als Testphase eingerichtet werden. Die Testphase ist auf das Jahr 2026 begrenzt. Anschließend wird die Stadtverwaltung dem Ausschuss einen Erfahrungsbericht vorlegen und einen Grundsatzbeschluss vorbereiten.

Müller-Bahr
Oberbürgermeister

I. Sachverhaltsdarstellung und Begründung

Der ‚Bau-Turbo‘ bietet Chancen und Vorteile für die zügige Schaffung von Wohnraum in Merseburg. Darüber hinaus kann er die Kommune jedoch auch vor Herausforderungen bei der inhaltlichen Ausgestaltung stellen. Um die neuen Instrumente gezielt im Stadtgebiet einsetzen zu können und somit den Planungs- sowie Genehmigungsprozess zu beschleunigen, soll ein nachvollziehbarer Rahmen entwickelt werden, sodass im Ergebnis notwendiger und bedarfsgerechter Wohnraum entstehen kann.

Inhalt des ‚Bau-Turbos‘

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten. Die Kerninhalte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3b BauGB im unbeplanten Innenbereich,
- Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB und
- Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3b BauGB gelten unbefristet. Die Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB ist hingegen zunächst bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Eine grundsätzliche Voraussetzung und ein Novum in der planungsrechtlichen Zulässigkeit, ist die erforderliche Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Vor der Entscheidung über die Zustimmung kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb angemessener Frist, höchstens jedoch innerhalb eines Monats, Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag geben. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Die Zustimmung bezieht sich ausdrücklich auf die Gemeinde. Im Gegensatz zum gemeindlichen Einvernehmen kann die Zustimmung gem. § 36a BauGB nicht ersetzt werden. Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Dies kann unter Bedingungen gestellt werden. Über einen Grundsatzbeschluss wird festgelegt, ob und inwiefern die Neuerungen des Baugesetzbuches in der Stadt Merseburg Anwendung finden sollen.

Mandatsübertragung

Aufgrund der derzeit fehlenden Legitimation ist die Stadtverwaltung nicht befugt, Baugesuche im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB eigenständig zu bearbeiten. Daraus ergibt sich aus Sicht der Stadtverwaltung folgender Handlungsbedarf:

Erstens wird eine Änderung der Hauptsatzung vorgeschlagen. Diese soll die rechtliche Grundlage schaffen, damit die Stadtverwaltung Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB bis zu einer festgelegten Beteiligungsschwelle selbstständig bearbeiten und entscheiden kann.

Zweitens ist im Zusammenhang mit der sogenannten ‚Bau-Turbo-Bearbeitung‘ eine Mandatsübertragung des Stadtrats auf den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft erforderlich. Dadurch soll der Ausschuss entscheidungsbefugt sein, wenn die festgelegte Beteiligungsschwelle überschritten wird und die Stadtverwaltung nicht selbstständig

entscheiden darf. Zudem bedarf es der Möglichkeit kurzfristig Sondersitzungen einzuberufen, um die dreimonatigen Fristen des § 36a BauGB einhalten zu können.

Ohne diese oder eine vergleichbare Herangehensweise wäre eine Beteiligung nach § 36a BauGB nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder gar nicht realisierbar. Dies hätte zur Folge, dass die eingangs beschriebene Fiktionswirkung eintritt. In diesem Fall könnte der Antragsteller das beantragte Vorhaben nach Ablauf der dreimonatigen Frist auch ohne Zustimmung der Stadt Merseburg und somit ohne Auflagen oder Bedingungen umsetzen.

Anwendung des ‚Bau-Turbos‘

Bevor es um die spezifische Anwendung der einzelnen Instrumente geht, gilt es die generelle Einsatzschwelle des ‚Bau-Turbos‘ für die Stadt Merseburg festzulegen. Das Stadtentwicklungsamt schlägt hierfür folgende Grundvoraussetzungen sowie weiterführende Voraussetzungen vor, die das Vorhaben erfüllen muss, um nach dem ‚Bau-Turbo‘ die gemeindliche Zustimmung erteilen zu können:

Grundvoraussetzungen:

- Art des Vorhabens
 - o Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum (i.S.d. BauNVO)
- Erschließung
 - o Die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert und es entstehen keine unverhältnismäßigen Folgekosten für die Stadt
- Öffentliche Belange
 - o Das Vorhaben widerspricht keinen öffentlichen Belangen i.S.d. §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 35 Abs. 3 BauGB
- Nachbarliches Interesse
 - o Das nachbarliche Interesse wird berücksichtigt und das Rücksichtnahmegebot i.S.d. § 15 Abs. 1 BauNVO findet Anwendung
- FNP-Konformität
 - o Das Vorhaben wird auf einer Fläche umgesetzt, die im wirksamen bzw. in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischbaufläche dargestellt wird

Weiterführende Voraussetzungen:

- Innenbereich
 - o Das Vorhaben liegt im Innenbereich und dient der Innenentwicklung, indem es Nachverdichtungen, Aufstockungen, Umnutzungen oder Anbauten unterstützt
- Maß der baulichen Nutzung
 - o Das Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens (Hauptanlage) überschreitet die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung gem. § 17 BauNVO um max. 20 %
- Gebäudehöhe
 - o Eine Überschreitung der Gebäudehöhe im Vergleich zur näheren Umgebung besitzt keine erdrückende Wirkung auf das Ortsbild (darf aber auf jeden Fall die Grenze von einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht überschreiten)
- Organische Siedlungsstruktur
 - o Das Vorhaben trägt zu einer organischen Fortsetzung der Siedlungsstruktur bei und bewirkt keine Zäsur
- Bauweise
 - o Das Vorhaben widerspricht nicht der mehrheitlich vertretenden Bauweise der näheren Umgebung
- Konfliktpotenzial

- Das Vorhaben muss aus städtebaulicher Sicht verträglich und unproblematisch für künftige Entwicklungen sein (in Bezug auf bspw. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse)
- Informelle Konzeption
 - Das Vorhaben steht im Einklang mit kommunalen Strategiepapieren (bspw. integriertes Stadtentwicklungskonzept, Wohnbauflächenkonzept, etc.)
- Immissionen
 - Das Vorhaben wird keiner unzumutbaren Immissionsbelastung ausgesetzt (gem. TA Lärm, DIN 18005, 39. BImSchV, etc.)
- Bebauungsplan
 - Die Stadtverwaltung ist der Meinung, dass die Komplexität des Vorhabens keinen Bebauungsplan benötigt

Im nächsten Schritt ist zu klären, bis zu welcher Schwelle die Verwaltung eigenständig tätig sein kann und ab wann der Ausschuss entscheidet. Hierfür schlägt die Stadtverwaltung eine differenzierte Herangehensweise für die einzelnen Paragraphen des BauGB vor.

§ 31 Abs. 3 BauGB: Befreiung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Es soll ermöglicht werden, schnell und pragmatisch neuen Wohnraum zu schaffen oder bestehenden zu erweitern, obwohl dies nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unzulässig wäre und eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 1, 2 BauGB nicht möglich ist.

Aufgrund dessen schlägt die Stadtverwaltung vor, dass die Beteiligungsschwelle für den Ausschuss überschritten wird, sobald das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt (§ 31 Abs. 2 BauGB).

§ 34 Abs. 3b BauGB: Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich

Wenn ein Vorhaben, das Wohnraum schaffen möchte, nicht dem Einfügungsgebot entspricht, ist es im Einzelfall möglich, dem Vorhaben trotzdem zuzustimmen. Im unbeplanten Innenbereich gibt es bislang keine verbindlichen politischen oder planerischen Vorstellungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund dessen schlägt die Stadtverwaltung vor, dass die Beteiligungsschwelle für den Ausschuss überschritten wird, sobald das Vorhaben größer als ein Hektar ist bzw. mehr als 9 Wohneinheiten realisiert werden sollen.

§ 246e BauGB: Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Die befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB erlaubt es, bis zum 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches abzuweichen, sofern dies im Einklang mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen steht.

Aufgrund dessen schlägt die Stadtverwaltung vor, dass die Beteiligungsschwelle für den Ausschuss überschritten wird, sobald ein Vorhaben über den § 246e BauGB realisiert werden soll. Sollte während der Prüfung festgestellt werden, dass ein Bebauungsplan das geeignetere Mittel darstellt, wird dies dem Ausschuss mitgeteilt und ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorbereitet.

Städtebaulicher Vertrag

Darüber hinaus bietet § 36a BauGB der Gemeinde die Möglichkeit, ihre Zustimmung zum Vorhaben unter bestimmten Bedingungen zu erteilen. Diese Art von Auflagen soll dabei helfen, bestimmte Qualitäten sicherzustellen. Eine Zustimmung zu Vorhaben, die über den ,Bau-

Turbo' genehmigt werden sollen, erfolgt daher grundsätzlich nur in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Dieser kann Folgendes regeln:

- Bauverpflichtungen, Baubeginn und Nutzungsaufnahme
- Verpflichtungen zu situativen Beteiligungsprozessen, sollte die Öffentlichkeit vom Vorhaben im besonderen Maße betroffen sein
- Die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger
- Städtebauliche Qualitäten
- Ökologische Qualitäten
- Soziale und gesellschaftliche Qualitäten

Testphase

Die Testphase dient der Erprobung der neuen Rechtsgrundlage. Da hierzu bislang keine Erfahrungswerte vorliegen, lassen sich die langfristigen Auswirkungen einer dauerhaften Anwendung der Paragraphen auf die Stadt Merseburg nur schwer abschätzen. Das Ziel besteht darin, Erfahrungen mit den neuen planungsrechtlichen Instrumenten zu sammeln, diese im Anschluss zu evaluieren und auf dieser Grundlage eine rechtssichere, transparente und klare Arbeitsweise zu schaffen. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft am 03.11.2026 wird die zurückliegende Arbeit mit dem ‚Bau-Turbo‘ vorgestellt. Anschließend wird ein Grundsatzbeschluss aufgestellt, der auf den in den vergangenen Monaten erlangten Praxiserfahrungen basiert. Dieser Grundsatzbeschluss soll als Arbeitsgrundlage für die Zukunft dienen und sowohl die Vorstellungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft als auch die der Stadtverwaltung vereinen, um das operative Tagesgeschäft rechtssicher, effizient und ohne Unterbrechungen durchführen zu können.

II. Anlagen