

Stadt Merseburg

Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

DS-Nr.

040/BV/26

Amt / Sachgebiet: Recht	Status: öffentlich
Verantwortlicher: Skládal, Jana	erstellt am: 26.05.2026

Betreff

3. Änderungssatzung zur Hauptsatzung

Beratungsfolge

Gremium:	Sitzungstag:
Ausschuss Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Wirtschaft	09.06.2026
Hauptausschuss	25.06.2026
Stadtrat	02.07.2026

Beschlussempfehlung

Der Stadtrat der Stadt Merseburg beschließt die 3. Änderungssatzung zur Hauptsatzung gemäß der Anlage.

Müller-Bahr
Oberbürgermeister

I. Sachverhaltsdarstellung und Begründung

Am 30.10.2025 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 31.12.2030 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 (Fiktion). 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.

Kompetenzen

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 Kompetenzübertragung 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.

II. unmittelbare Auswirkungen der Entscheidung

1. Haushalt

Mittel stehen im Budget bereit:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ ja | ☐ aus dem lfd. Haushalt |
| | ☐ aus VE/Resten |
| ☐ nein, aber | ☐ apl |
| | ☐ üpl |

Weiteres:

2. Einwohner

3. Umwelt

III. Anlagen

3. ÄS zur Hauptsatzung
Synopsis zur 2. ÄS zur Hauptsatzung