



## **Präambel**

Der Deutsche Bundestag hat mit den Regelungen des § 246e Baugesetzbuch (BauGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des § 36a BauGB zeitlich befristete Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geschaffen.

Die Entscheidung über die Anwendung dieser Regelungen erfolgt durch die jeweilige Gemeinde im Einzelfall im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt daher folgende Grundsätze und Zuständigkeitsregelungen zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 246e BauGB.

## **1 Grundsätze der Anwendung**

- (1) Die Stadt Haldensleben nutzt die Möglichkeiten des § 246 e BauGB zur beschleunigten Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.
- (2) Ziel ist die geordnete, nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes unter besonderer Berücksichtigung der Innenentwicklung und der Ortsteilentwicklung.
- (3) Aus den unter Abs. 2 genannten Gründen findet der § 34 Abs. 3b BauGB keine Anwendung. Von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung soll nicht abgewichen werden.
- (4) Die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 246e BauGB erfolgt ausschließlich im Einzelfall. Ein gesetzlicher Rechtsanspruch besteht nicht.

## **2 Räumliche Steuerungsleitlinien**

- (1) Die Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt Haldensleben sowie der Zielsetzung einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Dabei wird der Innenentwicklung grundsätzlich der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich der Vorrang eingeräumt.
- (2) Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB sind im gesamten Stadtgebiet der Stadt Haldensleben grundsätzlich restriktiv zu behandeln.

Eine gemeindliche Zustimmung nach § 246e BauGB wird im Außenbereich nur erteilt, soweit dies in der Stadt Haldensleben einschließlich der Ortsteile nach Nr. 3 bereits vorgesehen ist.

## **3 Siedlungsentwicklung und Flächennutzungsplanbindung**

- (1) In der Stadt Haldensleben einschließlich Ortsteile kann eine gemeindliche Zustimmung im Außenbereich nur erteilt werden, wenn es sich um eine städtebaulich organische Abrundung des bestehenden Ortsrandes handelt und keine neuen Splittersiedlungsstrukturen entstehen oder bereits bestehende sich verfestigen.
- (2) Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Haldensleben einschließlich Ortsteile soll sich vorrangig an den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans orientieren. Vorhaben sollten daher grundsätzlich auf Flächen realisiert werden, die im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt sind.



- (3) Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im Einzelfall zulässig, wenn:
- die ortstypische Siedlungsstruktur gewahrt bleibt,
  - keine öffentlichen Belange entgegenstehen, insbesondere aus den Bereichen Natur-, Landschafts- oder Immissionsschutz und
  - keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu erwarten ist.

#### **4 Zuständigkeiten**

- (1) Die Verwaltung entscheidet im Rahmen der laufenden Verwaltung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 246e BauGB, wenn sämtliche folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- das Vorhaben fügt sich städtebaulich eindeutig in die Umgebung ein,
  - keine erheblichen Konflikte mit Nachbarbelangen oder öffentlichen Belangen zu erwarten sind,
  - das Vorhaben umfasst maximal:
    - 2 Wohneinheiten
  - keine wesentlichen zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werden.

Die Verwaltung informiert den Bau- und Umweltausschuss über die getroffenen Entscheidungen.

- (2) Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 246e BauGB, die nicht in die Zuständigkeit der Verwaltung fallen, insbesondere bei:
- Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten,
  - erkennbaren Auswirkungen auf das Ortsbild,
  - Vorhaben an städtebaulich sensiblen Standorten, wie z.B. besonders stadtbildprägende, denkmalgeschützte oder infrastrukturell überlastete Bereiche,
  - zusätzlichem Bedarf an sozialer Infrastruktur, oder
  - zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastungen

Der Bau- und Umweltausschuss kann:

- die Zustimmung erteilen,
- die Zustimmung unter Auflagen empfehlen,
- die Zustimmung versagen
- oder die Entscheidung an den Stadtrat verweisen.

#### **(3) Zuständigkeit des Stadtrates**

Der Stadtrat entscheidet über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung ausschließlich bei:

- Vorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung für die Stadtentwicklung,
- Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf Infrastruktur oder Ortsentwicklung,
- Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten, oder
- erheblichen Eingriffen in das Orts- oder Landschaftsbild.

Der Stadtrat kann:

- die Zustimmung erteilen,
- die Zustimmung unter Auflagen empfehlen,
- die Zustimmung versagen



**(4) Eilfallregelung**

- (1) Sofern zur Einhaltung der gesetzlichen Fristen gemäß § 36 a BauGB oder zur Vermeidung erheblicher Verzögerungen eine kurzfristige Entscheidung erforderlich ist, kann der Bauausschuss anstelle des Stadtrates über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung entscheiden.
- (2) Bei Anwendung des Absatzes 1 ist der Stadtrat nachträglich über die Entscheidung des Bauausschusses zu informieren.

**5 Vorprüfung und frühzeitige Abstimmung**

- (1) Vor Antragstellung soll eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen.
- (2) Vor jeder Entscheidung erfolgt eine verwaltungsinterne Vorprüfung insbesondere hinsichtlich:
  - planungsrechtlicher Zulässigkeit,
  - Erschließung
  - Infrastrukturfolgen,
  - Auswirkungen auf Nachbarschaft und Ortsbild
  - Erforderlichkeit eines Städtebaulichen Vertrages

**6 Fortschreibung des Grundsatzpapiers**

- (1) Ergeben sich aus der praktischen Anwendung des vorliegenden Grundsätze Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe, so wird das Grundsatzpapier fortgeschrieben.