

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Richtlinie zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Präambel

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.10.2025 wurden durch den Bundesgesetzgeber weitreichende Abweichungen von den bisher geltenden Vorschriften des Bauplanungsrechts ermöglicht. Ziel dieses sogenannten „Bauturbos“ ist es vorrangig, Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen.

Die Anwendung der mit dem „Bauturbo“ im Zusammenhang stehenden Vorschriften des BauGB sind jeweils an die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gebunden.

Konkret ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich für

- a) die Befreiung von Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB),
- b) die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne das Erfordernis, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen (§ 34 Abs. 3b BauGB) sowie
- c) generelle Abweichungen von den Vorschriften des BauGB sowie von aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (§ 246e BauGB).

Die vorliegende Richtlinie bestimmt, in welchem Verfahren und nach welchen Kriterien über die Zustimmung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin nach § 36a BauGB entschieden werden soll.

§ 1 Zuständigkeiten

- (1) Über die Zustimmung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin nach § 36a BauGB entscheidet grundsätzlich die Gemeindevertretung.
- (2) Bei Bauvorhaben mit bis zu 6 Wohneinheiten überträgt die Gemeindevertretung die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin nach § 36a BauGB an den Bürgermeister. Ungeachtet dieser Aufgabenübertragung ist es dem Bürgermeister anheim gestellt, die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde zu solchen Bauvorhaben im Einzelfall der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen. Über die durch den Bürgermeister eigenständig erteilten Zustimmungen ist die Gemeindevertretung, in ihrer jeweils nächsten ordentlichen Sitzung, schriftlich zu informieren.

§ 2 Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

- (1) Für die Zustimmung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin nach § 36a BauGB sind die Vorstellungen der Gemeinde über ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung maßgeblich.
- (2) Diese Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung manifestieren sich insbesondere
 1. im Flächennutzungsplan,
 2. im Integrierten Stadtentwicklungskonzept,
 3. im Klimaschutzkonzept sowie
 4. im Einzelhandels- und Zentrenkonzept

in ihrer jeweils geltenden Fassung.

- (3) Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin nach § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) finden weiterhin uneingeschränkt Anwendung.
- (4) Die für Planung zuständige Abteilung der Gemeindeverwaltung erarbeitet auf dieser Grundlage jeweils eine Empfehlung für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

§ 3 Städtebauliche Anforderungen

- (1) Die Gemeinde kann ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass der oder die Vorhabenträger/in sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.
- (2) Grundsätzlich ist auf diese Weise sicherzustellen, dass etwaige Planungs- und/oder Erschließungskosten im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben vollständig durch den oder die Vorhabenträger/in übernommen werden.
- (3) Bei Bauvorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten ist die Zustimmung nur mit der Bedingung zu erteilen, dass der oder die Vorhabenträger/in sich verpflichtet, innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung zu beginnen und nach Ablauf dieser Frist auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung zu verzichten, sofern das Bauvorhaben nicht fristgerecht begonnen wurde. Bei kleineren Bauvorhaben kann eine solche Anforderung ebenfalls getroffen werden.
- (4) Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten ist darauf hinzuwirken, dass ein angemessener Anteil der Wohneinheiten in Form preiswerter Mietwohnungen, vorzugsweise mit Mietpreis- und Belegungsbindung, realisiert wird.
- (5) Es ist jeweils zu prüfen, welche angemessenen städtebaulichen Anforderungen an die Klima- und Umweltverträglichkeit eines Bauvorhabens gestellt werden.
- (6) Werden städtebauliche Anforderungen geltend gemacht, ist darüber zwischen der Gemeinde und dem oder der Vorhabenträger/in ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Dieser ist von der Gemeindevertretung zu genehmigen, bevor über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entschieden wird. Kommt ein angestrebter städtebaulicher Vertrag nicht rechtzeitig zustande, soll die Zustimmung zu dem Bauvorhaben nicht erteilt werden.
- (7) In Fällen, in denen die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB an den Bürgermeister übertragen wird, darf dieser den städtebaulichen Vertrag ohne gesonderte Genehmigung der Gemeindevertretung abschließen. Der städtebauliche Vertrag ist der Gemeindevertretung in diesem Fall zu ihrer jeweils nächsten ordentlichen Sitzung nach Vertragsabschluss zur Kenntnis zu geben.

§ 4 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

- (1) Der Bürgermeister entscheidet darüber, ob und in welcher Form die Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin nach § 36a BauGB beteiligt wird.
- (2) Bei Bauvorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten soll grundsätzlich eine geeignete Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen, sofern das beantragte Bauvorhaben eine erhebliche Betroffenheit erwarten lässt.

§ 5 Vorhaben im Außenbereich

- (1) Bauvorhaben im planerischen Außenbereich soll grundsätzlich nur zugestimmt werden, wenn sie auf Flächen umgesetzt werden, welche im Flächennutzungsplan mit einer Wohnzwecke einschließenden Nutzungsart dargestellt sind.
- (2) Bei Bauvorhaben, die von dieser Maßgabe abweichen, entscheidet die Gemeindevertretung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten.

§ 6 Information und Beratung von Vorhabenträger/innen

- (1) Der Bürgermeister benennt eine Ansprechstelle in der Gemeindeverwaltung, an welche sich Vorhabenträger/innen bzw. Bauherr/innen wenden können, um Informationen und Beratung zur Anwendung des „Baturbo“ in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin zu erhalten.
- (2) Darüber hinaus stellt der Bürgermeister entsprechende Informationen in geeigneter Form auf den Webseiten der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin bereit.

§ 7 Inkrafttreten und Überprüfung der Richtlinie

- (1) Diese Richtlinie tritt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in Kraft.
- (2) Diese Richtlinie ist spätestens ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten auf ihre erfolgreiche Anwendung in der Praxis hin zu überprüfen und soll notwendigenfalls angepasst werden.

Diese Richtlinie wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin in ihrer 15. Sitzung am 12.02.2026 beschlossen (Beschluss-Nr. 149/15/2026).