

BESCHLUSSVORLAGE NR.**81-2026**

Vorgesehene Beratungsfolge	Sitzung am:	Behandlung des TOP		Abstimmung			
		öffentlich	nichtöffentlich	Anw	Ja	N	E
Ortschaftsrat Jeßnitz (Anhalt)	21.07.2026	☒	☐	6	5	0	1
Ausschuss Bau, Wirtschaft und Vergabe	28.07.2026	☒	☐	5	5	0	0
Stadtrat	29.07.2026	☒	☐	0	0	0	0

GEGENSTAND: Beschluss über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB
 Vorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus und Errichtung von 18
 Stellplätzen und 1 Nebengebäude
 Grundstück: Anger 95 in 06800 Raguhn-Jeßnitz
 [Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstücke 537, 539, 538/1, 538/2]

Kurzdarstellung des Sachverhaltes: Der Bauherr beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und die Errichtung von 18 Stellplätzen und 1 Nebengebäude auf dem Grundstück Anger 95 OT Jeßnitz [Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstücke 537, 539, 538/1, 538/2]. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Stadt Raguhn-Jeßnitz vom Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld aufgefordert, über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB zu entscheiden.

Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Der neu eingeführte § 36a BauGB regelt die Zustimmung der Gemeinde in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB (Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)), § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichung vom Einfügungsgebot) und entsprechend bei § 246e BauGB (Abweichung von allen Normen des BauGB). Für diese Anwendungsfälle ist in § 36a BauGB geregelt, dass eine Zustimmung erforderlich ist.

Frist: Die Entscheidung muss innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde erfolgen. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung mit städtebaulichen Anforderungen verbinden und zudem eine Öffentlichkeitsbeteiligung veranlassen, was die Entscheidungsfrist entsprechend verlängert. Eine mögliche Beteiligung der Öffentlichkeit verlängert die Frist um einen Monat.

Fiktionswirkung: Wird die Zustimmung nicht innerhalb dieser Frist versagt, gilt sie gemäß § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB als erteilt.

Rechtsanspruch: Im Gegensatz zum Einvernehmen besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch. Die Genehmigungsbehörde kann eine verweigerte Zustimmung nicht ersetzen.

Gesetzliche § 45 KVG LSA
Grundlagen: § 34 Abs. 3b BauGB i. V. m. § 36a BauGB

Finanzielle Auswirkungen: **Nein**

Produkte / Kostenstellen im laufenden HH-Jahr € Folgejahr/e €

BESCHLUSS-VORSCHLAG: Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz beschließt, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zum Bauantrag auf dem Grundstück „Anger“ 95 in der Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstücke 537, 539, 538/1, 538/2 (Neubau Mehrfamilienhaus und Errichtung von 18 Stellplätzen und 1 Nebengebäude) zu erteilen.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Mitgliederzahl: 21
Anwesende Mitglieder: _____ davon Mitwirkungsverbot (§ 33 KVG LSA): _____
 Ja-Stimmen _____
 Nein-Stimmen _____
 Enthaltungen _____

Detaillierte Darstellung des Sachverhaltes zu BV 81-2026

Für das betreffende Grundstück ist insgesamt folgende Bebauungen vorgesehen:

- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, 18 Stellplätzen und 1 Nebengebäude („Bau-Turbo“)
- Pflegedienst mit Tagespflege (20 Plätze), 15 Stellplätze („Bau-Turbo“)
- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, 17 Stellplätzen und 2 Nebengebäuden

Für die vorbezeichneten Vorhaben wurden jeweils separate Bauanträge gestellt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das geplante Bauvorhaben ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich unzulässig. Die planungsrechtliche Prüfung hat ergeben, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit Einführung des neuen § 34 Abs. 3b BauGB („Bau-Turbo“) kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung bei der Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden. Die neue Vorschrift erlaubt Abweichungen vom Einfügungsgebot, wenn Wohnraum geschaffen wird, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, Nachbarn nicht unzumutbar betroffen sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Der Bauherr beabsichtigt auf dem ungenutzten Grundstück Anger 95 [Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstücke 537, 539, 538/1, 538/2] den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus umfasst drei Vollgeschosse. Ergänzend ist die Errichtung eines Nebengebäudes sowie 18 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Städtebauliche Vertretbarkeit:

Die „Angerstraße“ ist geprägt von ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Da die Umgebung strukturell sehr heterogen ist, lässt sich kein einheitliches Straßenbild ableiten. Die nähere Umgebung wird durch eine Mischung aus Einzel- und Reihenhäusern sowie Wohnblöcken und unterschiedlichen Gebäudehöhen bestimmt. Das Grundstück bietet genügend Platz für ein Gebäude dieser Größe. Mit einer Gebäudehöhe von unter 10 m wahrt das Vorhaben trotz seiner Größe eine vertretbare Maßstäblichkeit und ist nicht stadtbildstörend.

Eine Zulässigkeit nach § 34 Abs. 3b BauGB ist aus Sicht der Verwaltung gegeben. Gemäß § 36a BauGB sind solche Vorhaben nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde zulässig. Da das geplante Vorhaben Wohnraum schafft und städtebaulich vertretbar ist, kann die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB erfolgen.