Stadt Raguhn-Jeßnitz
Amt: Bauamt

Raguhn-Jeßnitz, 19.10.2026
Kurzzeichen SB: Frau Römmling

Az.:

Anhörungsvorlage Nr. **130-2026**

Vorgesehene Beratungsfolge	Sitzung am:	Behandlung des TOP		Abstimmung			
		öffentlich	nichtöffentlich	Anw	Ja	N	E
Ortschaftsrat Jeßnitz (Anhalt)	**24.11.2026**	☒	☐	**0**	**0**	**0**	**0**
Ausschuss Bau, Wirtschaft und Vergabe	**01.12.2026**	☒	☐	**0**	**0**	**0**	**0**
Stadtrat	**02.12.2026**	☒	☐	**0**	**0**	**0**	**0**

GEGENSTAND: Beschluss über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB
Vorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus und Errichtung von 16 Stellplätzen und 1 Nebengebäude
Grundstück: Anger 96 in 06800 Raguhn-Jeßnitz
[Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstücke 537, 539, 538/1, 538/2]

Kurzdarstellung des Sachverhaltes: Der Vorhabenträger beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und die Errichtung von 16 Stellplätzen und 1 Nebengebäude auf dem Grundstück Anger 96 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 Grundlagen: § 45 KVG LSA
§ 34 Abs. 3b BauGB i. V. m. § 36a BauGB

Finanzielle Auswirkungen: **Nein**

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

Stellungnahme zur Anhörung: Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz beschließt, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zum Bauantrag auf dem Grundstück „Anger“ 96 in der Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstücke 537, 539, 538/1, 538/2 (Neubau Mehrfamilienhaus und Errichtung von 16 Stellplätzen und 1 Nebengebäude) zu erteilen.

(Nachfolgendes ist durch Protokollführer bzw. Sitzungsdienst auszufüllen!)

Abstimmungsergebnis:

Gesamtstimmen:	Ja - Stimmen:	Nein – Stimmen:	Enthaltungen:
Von der Mitwirkung gemäß § 33 KVG LSA sind ausgeschlossen:			

Durch vorliegenden Beschluss wurden folgende Beschlüsse aufgehoben: entfällt:

Beschluss-Nr.:	vom	Beschluss-Nr.:	vom

Der Bürgermeister hat von seinem Widerspruchsrecht gem. § 65 (3) KVG LSA Gebrauch gemacht:

☐ Nein ☐ Ja *

* Begründung:

Unterschriften: - : _____
(Vorsitzender / Ortsbürgermeister)

Detaillierte Darstellung des Sachverhaltes zur Anhörung 130-2026

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit ungenutzte Grundstück [Gemarkung Jeßnitz, Flur 3, Flurstücke 537, 539, 538/1, 538/2] mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie mit einem Pflegedienst mit Tagespflege zu bebauen.

Für das betreffende Grundstück sind insgesamt folgende Vorhaben vorgesehen:

1. **Neubau Mehrfamilienhaus**
   - **Neu:** Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, 16 Stellplätzen und 1 Nebengebäude („Bau-Turbo“)
   - *Alt: Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, 18 Stellplätzen und 1 Nebengebäude („Bau-Turbo“). Hierzu wurde die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt (BV 81-2026). Der entsprechende Bauantrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.*

2. Neubau Pflegedienst
- Neu: Neubau Pflegedienst mit Tagespflege (20 Plätze), 15 Stellplätze
  Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird nach den Vorschriften des allgemeinen Planungsrechts beurteilt.
- *Alt: Pflegedienst mit Tagespflege (20 Plätze), 15 Stellplätze („Bau-Turbo“)*
  Hierzu wurde die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB erteilt (BV 82-2026). Der entsprechende Bauantrag wurde ebenfalls zurückgezogen.

3. Neubau Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, 17 Stellplätzen und 2 Nebengebäuden
  Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird nach den Vorschriften des allgemeinen Planungsrechts beurteilt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde erteilt.

Die ursprünglich eingereichten Bauanträge für das Vorhaben „Neubau Mehrfamilienhaus und Errichtung von 18 Stellplätzen und 1 Nebengebäude “ und “Neubau eines Pflegedienstes mit Tagespflege (20 Plätze) und Errichtung von 15 Stellplätzen“ wurden vom Vorhabenträger zurückgezogen. An deren Stelle wurden zwei neue Bauanträge eingereicht.
Im Zuge der erneuten Antragstellung wurde die Zuordnung der geplanten Gebäude zu den jeweiligen Grundstücksflächen geändert. Die Gebäude sollen nunmehr jeweils auf der Grundstücksfläche errichtet werden, die ursprünglich für das jeweils andere Gebäude vorgesehen war.

Für die einzelnen Vorhaben wurden jeweils separate Bauanträge gestellt.

<u>Planungsrechtliche Beurteilung</u>

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig, da es sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe im rückwärtigen Grundstücksbereich. Dieser Bereich ist in der näheren Umgebung

überwiegend durch nicht bebaute Grundstücksflächen geprägt, die vorwiegend als Gartenflächen genutzt werden.

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.

Gegenstand des betreffenden Bauvorhabens ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und die Errichtung von 16 Stellplätzen und 1 Nebengebäude im rückwärtigen Bereich des Grundst ücks. Das geplante Gebäude ist mit drei Vollgeschossen vorgesehen und soll sich hinsichtlich der baulichen Gestaltung, der Kubatur und Gebäudehöhe an dem bereits bestehenden dreigeschossigen Geb äude auf einem Grundstück in der unmittelbaren Umgebung orientieren. Das Vorhaben dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und ergänzt die bestehende Wohnbebauung im näheren Umfeld.
Voraussetzung hierfür ist, dass die konkrete Gebäudeanordnung, die Maßstäblichkeit und die Auswirkungen auf die benachbarten Grünflächen und Wohnnutzungen im Ergebnis mit den öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar sind. Die Würdigung nachbarlicher Interessen ist Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde als Genehmigungsbehörde.

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.