

Anhörungsvorlage Nr. 113-2026

Vorgesehene Beratungsfolge	Sitzung am:	Behandlung des TOP		Abstimmung			
		öffentlich	nichtöffentlich	Anw	Ja	N	E
Ortschaftsrat Altjeßnitz	13.10.2026	☒	☐	0	0	0	0
Ausschuss Bau, Wirtschaft und Vergabe	27.10.2026	☒	☐	0	0	0	0
Stadtrat	28.10.2026	☒	☐	0	0	0	0

GEGENSTAND: Beschluss zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Voranfrage: Neubau Einfamilienhaus

Grundstück: Möhlauer Straße OT Altjeßnitz

[Gemarkung Altjeßnitz, Flur 1, Flurstück 127]

Kurzdarstellung des Sachverhaltes: Der Vorhabenträger beantragt die Erteilung eines Vorbescheids für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Möhlauer Straße [Gemarkung Altjeßnitz, Flur 1, Flurstück 127]. 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

€

€

Stellungnahme zur Anhörung: Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz beschließt, die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zur Bauvoranfrage auf dem Grundstück in der „Möhlauer Straße“ in der Gemarkung Altjeßnitz, Flur 1, Flurstück 127 (Neubau Einfamilienhaus) 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:

—

1

(Vorsitzender / Ortsbürgermeister)

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

1. Fehlende Genehmigungsfähigkeit nach allgemeinem Planungsrecht:

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da es sich weder hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt noch die verkehrstechnische Erschließung rechtlich gesichert ist.

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für den betreffenden Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich „Gemischte Baufläche“ aus.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit (§ 34 BauGB):

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist insoweit planungsrechtlich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zulassungsfähig.

In Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Vorhaben hingegen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das geplante Wohngebäude soll zurückgesetzt im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden. In einer vergleichbaren Bebauungstiefe befinden sich in der näheren Umgebung keine vergleichbaren baulichen Anlagen. Eine entsprechende Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs entspricht somit nicht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht gegeben.

Darüber hinaus setzt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens eine gesicherte Erschließung voraus. Dies gilt insbesondere für die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks. Das Vorhabengrundstück grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Die Erreichbarkeit des Grundstücks muss daher über eine rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet sein. Eine solche Sicherung kann insbesondere durch eine entsprechende Baulast oder eine Grunddienstbarkeit erfolgen. Diese zwingende rechtliche Voraussetzung liegt nach den vorliegenden Unterlagen nicht vor und ist im vorliegenden Fall aktuell nicht erfüllt.

2. Zulässigkeit nach dem Baurück § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichung vom Einfügungsgebot)

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.

- Schaffung von Wohnraum:
Da das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, kommt die erweiterte Zulässigkeitsregelung des § 34 Abs. 3b BauGB in Betracht.
- Städtebauliche Vertretbarkeit:
Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.
- Öffentliche Belange:
Das Vorhaben widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan.
Aber: Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung muss sichergestellt und durch den Antragsteller nachgewiesen werden.
- Nachbarbelange:
Prüfung durch Genehmigungsbehörde (bspw. Einhaltung Abstandsflächen, Verschattung usw.).
Durch die beabsichtigte Bebauung des bislang überwiegend als Gartenbereich genutzten rückwärtigen Grundstücksbereichs können Beeinträchtigungen der bislang durch Wohn- und Gartennutzung geprägten rückwärtigen Bereiche entstehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Einfamilienhaus ist von einem vertretbaren Grad an Beeinträchtigungen auszugehen.

Im Ergebnis der Prüfung wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 3b BauGB aus Sicht der Verwaltung als gegeben angesehen. Die Zulässigkeit steht jedoch gemäß § 36a BauGB unter dem Vorbehalt der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde.

Die Zustimmung wird mit der Bedingung erteilt, dass der Vorhabenträger die ordnungsgemäße Erschließung des Vorhabengrundstücks sicherzustellen und nachzuweisen hat.