Beschlussvorlage		Gemeinde Neuhof
- öffentlich -		
VL-160/2026		
Federführendes Amt	Bauabteilung	
Sachbearbeitung	Christiane Schneider	
Datum	13.10.2026	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	21.10.2026	beschließend
Bau- und Umweltausschuss	03.11.2026	beschließend
Gemeindevertretung	05.11.2026	beschließend

Betreff:

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
Hier: Festsetzung der Kriterien zur Umsetzung

Sachdarstellung:

Nachdem die Einzelfallentscheidungen zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung von der Gemeindevertretung an den Gemeindevorstand delegiert wurden, sind Kriterien zu setzen, da die Zustimmung nur für eng bestimmte Fälle erteilt werden kann und diese zu begründen sind.

Es wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet anhand bekannter und inzwischen auch teilweise eingereichter Fälle. Es werden Beispiele zur Sitzung vorgelegt und besprochen.

In Verbindung mit der Zustimmung zum Vorhaben ist ein Vertrag abzuschließen, auch in diesem Zusammenhang werden zu regelnde Punkte beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Es wird die Beurteilung von Baumaßnahmen im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB anhand des Kriterienkatalogs beschlossen. Die Kriterien sind in Gänze einzuhalten:

1. Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn es mit der gemeindlichen Vorstellung von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
2. Die direkte Erschließung muss gesichert sein.
3. Im unbeplanten Innenbereich werden weiterhin nur Bauvorhaben zugelassen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen.
4. Im Außenbereich kann der Bau-Turbo nur in Ausnahmefällen zur Anwendung kommen, wenn die Fläche an einen Bebauungszusammenhang angrenzt und wenn keine weiteren Bezugsfälle zu erwarten sind.
5. Sind gemeindliche Grundstücke im jeweiligen Ortsteil vorhanden, müssen diese vorrangig veräußert werden. Hiervon kann nur bei besonderen Gründen abgewichen werden.

Es besteht kein Anspruch auf Zustimmung

Des Weiteren wird beschlossen, mindestens folgende Punkte vertraglich zu regeln:

- Der Antragsteller verpflichtet sich folgende Kosten zu übernehmen, die im Rahmen des Prozesses anfallen können:

- Kosten für Vertragserstellung
- Jegliche Erschließungs- und Hausanschlusskosten
- Aufwendungen für naturschutz- oder wasserrechtliche, wie auch immissionsschutzrechtliche Maßnahmen und Gutachten
- Sonstige behördliche Kosten

- Vorausleistungen bei Erschließungs- und Hausanschlusskosten können erhoben werden
- Grunddienstbarkeiten für Leitungs- und Geh- und Fahrrechte
- Evtl. Grundstücksregelungen (Grunderwerb für Verkehrsflächen, oder weitere Baugrundstücke)
- Bei Errichtung von Wohnungen und -häusern im Gewerbegebiet Verpflichtung per Grundbuch, oder Baulast dass der Betrieb unmittelbar mit allen Wohneinheiten verbunden ist und die Wohneinheiten nicht separat veräußert werden können und auch die betriebsunabhängige Vermietung ausgeschlossen ist.
- Bauverpflichtung 5 Jahre
- Ansprüche auf die Erweiterung der Straßenbeleuchtung, oder Ersterschließung der Straße werden ausgeschlossen

Der Bürgermeister