

NEUFASSUNG Stand: 09.03.2026
Ergänzungen farblich hervorgehoben

Anlage 2 – Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes

Bei Anwendung der novellierten §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB ist für den jeweiligen Einzelfall die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich.

Dabei erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zudem kann die Zustimmung davon abhängig gemacht werden, ob sich der Vorhabenträger vertraglich dazu verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten und einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zustimmt.

Die Zielstellung resultiert aus kommunalen städtebaulichen Planungen, Konzepten bzw. Beschlüssen. Bei der städtebaulichen Einordnung sind insbesondere drei verschiedene Planungsräume zu unterscheiden.

Sofern sich das begehrte Vorhaben im Siedlungszusammenhang befindet, wird nach der Lage im unbeplanten Innenbereich bzw. in Bebauungsplangebieten unterschieden. Außerhalb dieses Siedlungszusammenhangs befinden sich die Vorhaben in der Regel im Außenbereich.

Vorhaben werden durch die Stadt Luckenwalde nur unter den folgenden Maßgaben zugestimmt:

Unbeplanter Innenbereich:

- Behutsame Nachverdichtung durch 2. Reihe-Bebauung oder ergänzende Wohngebäude im Blockinneren
- Aufstockung von Gebäuden zu Wohnzwecken
- **Umnutzung von Nichtwohngebäuden (insbesondere Gewerbe-, Büro- oder Verwaltungsgebäuden) zu Wohnzwecken, sofern die Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzungsstruktur gewahrt bleibt**
- Keine unzumutbaren Auswirkungen für Nachbarschaft durch Verlassen der Maßstäblichkeit

Bebauungsplangebiete:

- In festgesetzten und realisierten Wohngebieten - Anwendung wie im Innenbereich
- In festgesetzten und bisher nicht realisierten Wohngebieten - Anwendung wie im Außenbereich (s.u.)
- In festgesetzten Gewerbe- oder Sondergebieten – Im Regelfall keine Anwendung (Gebietserhaltungsanspruch)
- **Umnutzung zu Wohnzwecken in festgesetzten und realisierten Wohngebieten – Anwendung wie im Innenbereich**
- **Umnutzung in festgesetzten Gewerbe- oder Sondergebieten – Im Regelfall keine Anwendung (Gebietserhaltungsanspruch)**
- Keine Anwendung bei zu befürchtenden zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Prüfung auf zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen durch den Vorhabenträger/Antragsteller vor Antragstellung)

Außenbereich:

- Behutsame Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang (sogeannter Außenbereich im Innenbereich – max. 10.000 m²)

- Abrundung des Siedlungsbereiches (am äußeren Rand des Siedlungsbereiches) unmittelbare Weiterführung (keine Lücken) der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Zustimmung ausschließlich für Vorhaben, die mit städtebaulichen Planungen, Konzepten oder Beschlüssen übereinstimmen (Rahmenpläne)
- **Umnutzung von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken bei nachgewiesenem funktionalem Siedlungszusammenhang und gesicherter Erschließung (Wasser, Straße, Abwasser)**
- Keine Anwendung bei zu befürchtenden zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Prüfung auf zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen durch den Vorhabenträger/Antragsteller vor Antragstellung)
- Keine Anwendung zur Umwandlung von Wald (Zuständigkeit Forstbehörde)
- Keine Anwendung in Schutzgebieten (z.B. Landschaftsschutzgebieten)