



Grundsatzbeschluss der Stadt Bad Vilbel zur Anwendung des Bauturbos

§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
(BGBl. 2025 | Nr. 257 vom 29.10.2025)

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

26.05.2026

Neuerungen im BauGB

- § 31 Abs. 3: Befreiung von Bebauungsplänen
- § 34 Abs. 3b: Abweichungen von der Einfügung
- § 36a: Zustimmung der Gemeinde
- § 246e: Abweichungen von allen Vorschriften des BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB

§ 31 Abs. 3 BauGB alt

„In einem Gebiet mit einem **angespannten Wohnungsmarkt**, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde **im Einzelfall** von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. (...)

§ 31 Abs. 3 BauGB neu

Mit Zustimmung der Gemeinde kann **im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zugunsten des Wohnungsbaus** befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche **erhebliche Umweltauswirkungen** hat.

Auswirkungen des § 31 Abs. 3 BauGB

- Zugunsten des Wohnungsbaus kann von Grundzügen der Planung der städtischen Bebauungspläne befreit werden
- „Zugunsten des Wohnungsbaus“: Errichtung neuen Wohnraums
- Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- Muss mit den nachbarlichen und öffentlichen Interessen vereinbar sein. Darf insbesondere keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen
- Wahrung der Planungshoheit: Aktive Zustimmung nach § 36a BauGB erforderlich

Anwendungsbeispiele des § 31 Abs. 3 BauGB

- Aufstockung von Gebäuden / Ausbau von Dachgeschossen
- Befreiung von der Anzahl der Vollgeschosse
- Überschreitung von Baugrenzen
- Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung

Chancen und Risiken bei der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB

Chancen

- Nachverdichtung im Bestand
- Befreiung von nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen
- Flexible und schnelle Genehmigung anstatt Bebauungsplanänderung

Risiken

- Städtebauliche Missstände und Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen
- Missachtung nachbarlicher und öffentlicher Belange
- Rechtsunsicherheit
- Verlust der Planungshoheit aufgrund Zustimmungsfiktion gem. § 36a BauGB

§ 34 Abs. 3b BauGB

Mit Zustimmung der Gemeinde kann **im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der **Errichtung eines Wohngebäudes** dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auswirkungen des § 34 Abs. 3b BauGB

- Abweichungen von der Notwendigkeit der Einfügung nach § 34 BauGB für Neubauvorhaben möglich
- Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen
- Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen
- Wahrung der Planungshoheit: Aktive Zustimmung nach § 36a BauGB erforderlich

Anwendungsbeispiele des § 34 Abs. 3b BauGB

- Bebauung in rückwärtigen Bereichen von Grundstücken
- Bebauung größerer Baulücken und Restflächen
- Tiefere und höhere Bebauung möglich

Chancen und Risiken bei der Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB

Chancen

- Nachverdichtung im Bestand – „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben, die sich nicht einfügen, aber städtebaulich vertretbar sind

Risiken

- Städtebauliche Missstände und Präzedenzfälle
- Missachtung nachbarlicher und öffentlicher Belange
- Rechtsunsicherheit und uneinheitliche Behördenpraxis
- Verlust der Planungshoheit aufgrund Zustimmungsfiktion gem. § 36a BauGB

§ 36a BauGB

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind **nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig**, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben **mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht **binnen drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann **nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens** gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Auswirkungen des § 36a BauGB

- Zustimmung der Gemeinde: Keine Pflicht zur Anwendung – Muss mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sein
- Zustimmung unter Vorbehalt bestimmter städtebaulicher Bedingungen
- Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens überprüfbar
- Über die Zustimmung ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden, ansonsten gilt diese als erteilt (Zustimmungsfiktion)

Übertragung von Entscheidungen auf den Magistrat

- Städtebauliche Auswirkungen der Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sind begrenzt
- Prüfungen nach § 31 und § 34 BauGB sind bereits etablierte Verwaltungspraxis
- Fristwahrung nach § 36a BauGB notwendig

Entscheidungsbefugnisse nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB sollen von der Stadtverordnetenversammlung auf den Magistrat übertragen werden

§ 246e BauGB

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann **bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030** von den **Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften** abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich **zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen**, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

§ 246e BauGB

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Auswirkungen des § 246e BauGB

- Befristete Experimentierklausel, welche die Möglichkeit eröffnet Wohnbauvorhaben umzusetzen, ohne langwierige Bauleitplanverfahren durchzuführen

Chancen

- Umsetzung von Wohnbauvorhaben mit städtebaulicher Relevanz
- Weitgehende Flexibilität in der Anwendung
- Stärkung kommunaler Handlungsmöglichkeiten
- Beschleunigung von Verfahren

Risiken

- Entwertung der Bauleitplanung – Verlagerung auf Einzelfallentscheidungen
- Hohe Rechtsunsicherheit - Nicht angemessene Würdigung insb. öffentlicher Belange
- Verlust der Planungshoheit aufgrund Zustimmungsfiktion gem. § 36a BauGB

Verfahrensablauf zur Umsetzung von Vorhaben nach § 246e BauGB

1. Der Bauherr stellt das geplante Vorhaben dem FD Planung und Stadtentwicklung vor
2. Der FD Planung und Stadtentwicklung prüft, ob das Vorhaben nach den regulären Vorschriften des Planungsrechts zugelassen werden kann oder ob § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB anwendbar sind
3. Falls die Voraussetzungen der § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB gegeben sein sollten reicht der Bauherr einen Bauantrag beim Wetteraukreis mit Antrag „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB ein. Der Magistrat der Stadt trifft im Baugenehmigungsverfahren die abschließende Entscheidung, ob das Bauvorhaben nach § 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB zugelassen wird

Falls ein Vorhaben nach § 246e BauGB umgesetzt werden soll, sind die weiteren Verfahrensschritte einzuhalten:

Verfahrensablauf zur Umsetzung von Vorhaben nach § 246e BauGB

4. Es wird geprüft, ob das Vorhaben der Liste der Ausschlusskriterien und den sonstigen Voraussetzungen des § 246e BauGB nicht widerspricht. Je nach Umfang und Komplexität, kann verlangt werden, dass ein Fachbüro, auf Veranlassung des Bauherrn, hinzugezogen wird und die Prüfung durchführt
5. Das städtebauliche Konzept wird in Abstimmung mit dem FD Planung und Stadtentwicklung konkretisiert und ggf. ein Entwurf für einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Einhaltung verpflichtender Vorgaben ausgearbeitet
6. Der Bauherr stellt einen formlosen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Zulassung des Vorhabens nach § 246e BauGB

Verfahrensablauf zur Umsetzung von Vorhaben nach § 246e BauGB

7. Die Stadtverordnetenversammlung fasst den Beschluss zur Anwendung von § 246e BauGB
 1. Ggf. auch Beschluss des Städtebaulichen Vertrags
 2. Abhängig von der Komplexität des Vorhabens wird vorgeschaltet der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren einschließlich einer Beteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB bzw. § 3(2) und § 4(2) BauGB beschlossen und durchgeführt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung, ob ein reguläres Bauleitplanverfahren weitergeführt werden soll oder das Vorhaben nach § 246e BauGB zugelassen werden kann
8. Nach positivem Beschluss zur Anwendung des § 246e BauGB und ggf. Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrags stellt der Bauherr einen Bauantrag beim Wetteraukreis mit Antrag „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB. Der Magistrat der Stadt trifft im Baugenehmigungsverfahren die abschließende Entscheidung, ob das Bauvorhaben nach § 246e BauGB zugelassen wird und stellt sicher, dass das eingereichte Vorhaben den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung entspricht. Die Entscheidung wird der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben

Ausschlusskriterien bei der Anwendung des § 246e BauGB

- Bei der Abweichung von Zielen der Raumordnung und der Landesplanung (z.B. Vorranggebieten, in welcher Wohnbauvorhaben nicht zulässig sind)
- Bei der Abweichung von Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans, in welchen Wohnbauvorhaben nicht zulässig sind
- In Schutzgebieten (u.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Natura 2000 Gebiete)
- In Waldgebieten
- In Grünflächen, Parks oder Spiel- und Sportplätzen
- In Bahn- oder Straßenverkehrsflächen
- Wenn das Vorhaben Bedarf an öffentlicher Erschließung auslöst

Vorteile des Verfahrensablaufs nach § 246e BauGB

- Die Planungshoheit der Gemeinde wird gestärkt - Interessen der Stadt können abgebildet werden
- Strukturiertes und nachvollziehbares Verfahren
- Schnellere Wohnraumschaffung entweder ohne Bebauungsplan oder Weiterführung im regelkonformen Bauleitplanverfahren

Übertragung von Entscheidungen nach § 246e BauGB auf den Magistrat

- Entscheidungen nach § 246e BauGB haben städtebauliche Relevanz
- Beschlusskompetenz verbleibt bei der Stadtverordnetenversammlung
- Übertragung der Beschlusskompetenz zur Ablehnung eines Antrags auf den Magistrat, falls vom vorgegebenen Verfahrensablauf abgewichen wird
- Übertragung der Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren auf den Magistrat, wenn ein Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vorliegt

Weiteres Vorgehen

- Enge Abstimmung mit Bauaufsicht (Wetteraukreis) zur Anwendung der neuen Instrumente
- Einbindung der neuen Regelungen in die Bauberatung
- Evaluierung und ggf. Anpassung des Grundsatzbeschlusses



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit