

Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 09.09.2026 folgendes beschlossen:

Zur Umsetzung der gesetzlichen Neuregelungen in den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, in Kraft seit dem 30.10.2025, wird folgendes beschlossen:

1.

Die Gemeindevertretung überträgt die Zuständigkeit für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB an den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand kann diese durch mehrheitlichen Beschluss auf die Gemeindevertretung zurückübertragen, sofern die gesetzlichen Fristen hierdurch nicht gefährdet werden.

2.

Die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs 3b, 36a und 246e BauGB bedarf vor der formalen Einreichung eines Antrags bei der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Bergstraße zwingend der Vorabstimmung mit der Gemeindeverwaltung Biblis. Ist diese nicht erfolgt, erhält das geplante Bauvorhaben grundsätzlich keine Zustimmung nach § 36a BauGB.

3.

Die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs 3b, 36a und 246e BauGB bedarf prüffähiger Antragsunterlagen. Diese sind vollständig einzureichen. Ist diese nicht erfolgt, erhält das geplante Bauvorhaben grundsätzlich keine Zustimmung nach § 36a BauGB. Hinsichtlich der zur Vollständigkeit erforderlichen Unterlagen wird auf den Hessischen Bauvorlagenerlass verwiesen.

4.

Bereits vorliegende Anträge, für die ein Zustimmungserfordernis nach § 36a BauGB besteht, werden zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt. Sie können nach Maßgabe der Ziffer 2. wieder eingereicht werden.

5.

Die als Anlage beigefügte Ausschlussliste wird zur Kenntnis genommen und ist Grundlage für die Anwendung der Vorschriften der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB.

Anlage Ausschlussliste „Bau-Turbo“:

Die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e Baugesetzbuch (BauGB) wird für folgende Bereiche oder Sachverhalte ausgeschlossen. Ein hiervon betroffenes Bauvorhaben erhält keine Zustimmung nach § 36a BauGB.

Lage des Bauvorhabens

- in allen Schutz- und Vorranggebieten;
- im SEVESO Achtungsabstand bestehender Störfallbetriebe;
- in Waldgebieten;
- in gewidmeten Bahn- oder Straßenverkehrsflächen,
- in Gewässerrandstreifen nach HWG und WHG und festgesetzten Überschwemmungsgebieten,
- im Außenbereich nach § 35 BauGB. Hiervon ausgenommen sind Flächen und Vorhaben, die noch direkt an die bestehende öffentliche Infrastruktur angeschlossen werden können und die umgebende Siedlungsstruktur nicht stören.

Zudem grundsätzlich:

- Wenn das Bauvorhaben einen öffentlichen Erschließungsbedarf auslöst (Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Verkehr etc.),
- Wenn das Bauvorhaben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Siedlungsstruktur erwarten lässt, (Eine Überschreitung der umliegend bestehenden Geschossigkeit um ein Geschoss, das Abweichen von Baufluchten oder das Überschreiten festgesetzter Baugrenzen gelten nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung)
- Innerhalb bestehender Bebauungspläne, die insgesamt oder in Teilbereichen eine gewerbliche Nutzung nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen, sofern das Vorhaben innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen liegt,
- Innerhalb bestehender Bebauungspläne die nicht älter als 10 Jahre sind, sofern das Vorhaben den Grundzügen der Planung widerspricht,
- Bauvorhaben auf Grundstücksflächen über 3.000 m² Größe
- Bauvorhaben mit mehr als fünf neuen Einzelgebäuden,
- Bauvorhaben mit mehr als 12 zusätzlichen Wohneinheiten.