

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-111/2026

Biblis den 22.07.2026

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600 - 65 / Hu

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	01.09.2026		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	02.09.2026		öffentlich
Gemeindevertretung	09.09.2026		öffentlich

Titel

Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bau-Turbo")
hier: Anwendung und Umsetzung in der Gemeinde Biblis

Beschlussentwurf:

Der Gemeindevorstand und der BGLU-Ausschuss empfehlen, die Gemeindevertretung beschließt:

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.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 wurde das BauGB wie folgt geändert:

- § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen vom Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus)
- § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichungen vom Einfügungserfordernis)
- §246e BauGB (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau für die Dauer von 5 Jahren bis zum 31.12.2030)

Anwendbar sind die Neuregelungen im Einzelnen ausschließlich bei der Schaffung von Wohnraum durch:

- Die Errichtung von Wohngebäuden,
- Die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, sofern hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- Die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Nicht anwendbar ist der §31 Abs. 3 BauGB bei Ferienhäusern oder Ferienwohnungen.

Voraussetzung ist, dass eine beantragte Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ferner ist vom Vorhabenträger darzulegen, dass die Abweichung keine zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Werden die Neuregelungen des Bauturbos angewendet, bedarf die etwaige Abweichungsentscheidung einer stärkeren Beteiligungsform, der Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB. Dies dient der Wahrung der kommunalen Planungshoheit.

Vorhaben, die nach den Neuregelungen des Bauturbos eingereicht werden, erhalten nur dann eine Genehmigung, wenn die Gemeinde die Zustimmung nach §36a BauGB erteilt. Andererseits kann die Baugenehmigungsbehörde bzw. Bauaufsichtsbehörde ein Vorhaben trotz Zustimmung der Gemeinde versagen, wenn die weiteren, im Gesetzestext genannten Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nicht vorliegen – etwa wenn nachbarliche Interessen verletzt wären, das Vorhaben nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder vom Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen. Es handelt sich letztlich immer um eine Einzelfallentscheidung.

Zu den Neuregelungen im Einzelnen:

§31 Abs. 3 BauGB:

Es besteht nunmehr die Möglichkeit, von allen Planfestsetzungen des Bebauungsplans zu befreien. Befreiungen sind nicht mehr nur im Einzelfall (atypischer Sonderfall) zulässig, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen. So kann zukünftig bspw. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in mehreren Fällen eine Aufstockung oder eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen werden.

§34 Abs. 3a und 3b BauGB:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn es sich um die Errichtung eines Wohngebäudes handelt und es unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§246e BauGB:

Ziel des §246e BauGB ist es, von bauplanungsrechtlichen Vorschriften im erforderlichen Umfang abweichen zu können – insbesondere, ohne das hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss. Gegenstand der Abweichung sind die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Wiedernutzbarmachung von Wohnungsbauvorhaben. Auch für Vorhaben im Außenbereich findet die Neuregelung Anwendung, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, für die es entweder einen Bebauungsplan gibt, oder die nach §34 BauGB bebaut wurden.

§36a BauGB:

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung zum Bauvorhaben, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann den Vorhabenträger verpflichten, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Frist zur Zustimmung beträgt drei Monate nach Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde. Die Frist kann um einen Monat verlängert werden, wenn dieser Monat zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit dient.

Umgang mit den Neuregelungen:

Bei den gesetzlichen Neuregelungen handelt es sich um „Kann-Bestimmungen“. Die Gemeinde kann unter gewissen Voraussetzungen einem Bauvorhaben zustimmen, muss es aber nicht. Etwaige Prüfungen und Entscheidungen sind von der Gemeinde zu dokumentieren und zu begründen.

Zum Umgang mit den vorgenannten gesetzlichen Änderungen, wird Folgendes vorgeschlagen:

Für die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB gilt eine Fiktionsregelung. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird.

Aufgrund der engen Fristsetzung wird die Zuständigkeit an den Gemeindevorstand delegiert.

Die gesetzlichen Neuregelungen sind am 30.10.2025 ohne Überleitungsvorschriften in Kraft getreten. Bereits vorliegende Anträge können nach entsprechender Beschlussfassung und nach einer Vorabstimmung mit der Gemeinde Biblis erneut eingereicht werden.

Schützenswerte Bereiche, die von einer wohnbaulichen Nutzung freigehalten werden sollen, also Flächen mit Schutz- oder Vorrangstatus, Gefährdungsbereiche, Forstflächen, sind von der Anwendung des Bauturbos grundsätzlich ausgeschlossen.

Grundsätzlich soll auch eine flächige Ausweitung des Wohnungsbaus im Außenbereich vermieden werden. Ausnahme hiervon können Bereiche sein, bei denen bereits eine öffentliche Infrastruktur vorhanden ist bzw. eine vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Zwingende Voraussetzung ist immer der räumliche Zusammenhang zur vorhandenen (Wohn-)Bebauung sowie der Grundsatz, dass die umgebende Siedlungsstruktur nicht gestört wird.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Bauvorhaben, durch welche ein öffentlicher Erschließungsbedarf ausgelöst wird.

Überdies wird eine wohnbauliche Nutzung in bestehenden Bebauungsplänen mit Gewerbegebietsfestsetzungen von den Neuregelungen ausgeschlossen.