

Aktenzeichen:	T i s c h v o r l a g e
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Frau Malter
Datum:	29.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	18.05.2026	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	01.06.2026	
Gemeindevertretung	22.06.2026	

**Änderung BauGB "Bauturbo" - Vorbereitung der Umsetzung (Grundsatzbeschluss)****Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt folgende „Leitlinien zur Ausübung der Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)“:

Die Gemeinde Erzhausen macht von der Möglichkeit Gebrauch, im Vorgriff auf konkrete Vorhaben bereits allgemein zu bestimmen,

- a) in welchen Bereichen des Stadtgebiets und
- b) unter welchen städtebaulichen Voraussetzungen

sie die Zustimmung nach § 36a BauGB für Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b sowie § 246e BauGB grundsätzlich erteilen oder versagen will.

Grundlage der Entscheidung über die Zustimmung sind insbesondere

- a) die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne sowie städtebauliche Entwicklungskonzepte),
- b) die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- c) die Wahrung der städtebaulichen Gestalt, der Versorgungsstruktur und der Funktionsfähigkeit der Zentren sowie
- d) die Berücksichtigung von Umwelt-, Klima- und Freiraumfunktionen.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB soll insbesondere

- a) erteilt werden, wenn das Vorhaben die dargestellten Entwicklungsziele der Gemeinde Erzhausen fördert und keine entgegenstehenden öffentlichen Belange erkennbar sind,
- b) unter Bedingungen oder mit Auflagen (insbesondere Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) erteilt werden, wenn hierdurch städtebauliche Anforderungen gesichert werden können,
- c) versagt werden, wenn das Vorhaben den städtebaulichen Leitbildern und Konzepten der Gemeinde Erzhausen widerspricht oder erhebliche städtebauliche, nachbarliche oder umweltbezogene Konflikte auslöst, die nicht bewältigt werden können.

Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB trifft grundsätzlich die Gemeindevertretung.

Die Gemeindevertretung von Erzhausen beschließt die Entscheidungen für das Einvernehmen nach § 36a BauGB auf den Gemeindevorstand zu übertragen. Der Gemeindevorstand informiert den Bau- Verkehrs- und Umweltausschuss regelmäßig über die in diesem Rahmen getroffenen Entscheidungen.

Bei Vorhaben von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung oder Vorhaben, welche die Einhaltung dieser Leitlinien nicht gewährleisten, ist ein Beschluss der Gemeindevertretung im Einzelfall herbeizuführen.

Der städtebauliche Handlungsspielraum soll zeitnah mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes überprüft und aktualisiert werden.

**Sachdarstellung:**

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in Kraft getreten, durch das maßgebliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen wurden - insbesondere Erleichterungen bei der Erteilung von Befreiungen (§ 31 BauGB) und bei der Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Diese neuen Instrumente ermöglichen genehmigungsrechtliche Grundlagen, die die Schaffung von Wohnraum ohne parallel geführte Bebauungsplanverfahren ermöglichen, sofern die Gemeinde zustimmt. Gemeint ist damit nicht die Zustimmung der Bauverwaltung oder des Gemeindevorstandes, sondern die Zustimmung der Gemeindevertretung als Träger der Planungshoheit.

Die Zustimmung der Gemeinde ist dabei verfahrensrechtlich eine Zwischenentscheidung ohne eigenständige Außenrechtswirkung. Rechtsbehelfe sind ausschließlich gegen die abschließende bauaufsichtliche Entscheidung statthaft. Ein Versagen der Zustimmung kann nicht durch die Bauaufsicht ersetzt werden.

Die kommunalen Spitzenverbände empfehlen ausdrücklich, zur Vermeidung „unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen“ eine klare Linie durch Grundsatzbeschlüsse, Konzepte o.Ä. zu definieren.

Weitere Informationen im Anhang und unter folgendem Link (Umsetzungslabor):

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html>

Mit der Einführung des § 36a BauGB („Zustimmung der Gemeinde“) wird der Gemeinde ein eigenständiges Instrument zur Steuerung solcher Vorhaben an die Hand gegeben, die im Regelfall keiner vorausgehenden Bauleitplanung bedürfen, aber gleichwohl erhebliche städtebauliche Wirkungen entfalten können.

Durch die vorliegenden Leitlinien konkretisiert die Gemeindevertretung ihre städtebaulichen Vorstellungen und schafft einen transparenten, politisch legitimierten Rahmen für Entscheidungen nach § 36a BauGB, um die gemeindliche Planungshoheit zu sichern, gleichartige Fälle gleich zu behandeln und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Aufgrund der Frist welche eine Zustimmungsfiktion nach drei Monaten vorsieht, soll die Einzelfallentscheidung an den Gemeindevorstand übertragen werden.

Dies ist ein übliches Instrument zur Verfahrensbeschleunigung und entlastet die Gemeindevertretung bei Vorhaben geringerer städtebaulicher Bedeutung, ohne deren grundsätzliche Steuerungsfunktion einzuschränken.

Die jüngsten Anpassungen im Bauplanungsrecht zur Beschleunigung des Wohnungsbaus erweitern die Zulassungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben in besonderem Maße. Im Zentrum stehen erweiterte Abweichungs- und Befreiungsinstrumente im Genehmigungsverfahren, die der Bauaufsichtsbehörde nur bei vorheriger Zustimmung der Gemeinde offenstehen. Maßgeblich sind insbesondere die Möglichkeit der Abweichung vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB), die Erweiterung der Möglichkeiten zu Befreiungen von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB), sowie die befristete Experimentierklausel (§ 246e BauGB).

Konkretisiert wird das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in § 36a BauGB, welches verfahrensrechtlich als unselbstständige Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren qualifiziert ist.

Diese neuen Instrumente ermöglichen genehmigungsrechtliche Grundlagen, die die Schaffung von Wohnraum ohne parallel geführte Bebauungsplanverfahren ermöglichen, sofern die Gemeinde zustimmt:

**1. § 34 Abs. 3b BauGB**

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) kann – zugunsten der Wohnraumversorgung – vom Einfügungsgebot abgewichen werden. Die Genehmigungsbehörde prüft die Tatbestandsvoraussetzungen; Voraussetzung ist zusätzlich die vorherige Zustimmung der Gemeinde.

**2. § 31 Abs. 3 BauGB**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) werden Befreiungen zugunsten zusätzlicher Wohnnutzung spürbar erleichtert; allerdings ist die Abweichung nur mit gemeindlicher Zustimmung möglich.

**3. Befristete Regelung § 246e BauGB**

§ 246e BauGB eröffnet bis zum 31. Dezember 2030 – wiederum zustimmungsgebunden – weitergehende Abweichungen von Vorschriften des BauGB oder davon erlassenen Vorschriften (einschließlich BauNVO, Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen), sofern die öffentlichen Belange (unter Würdigung nachbarlicher Interessen) gewahrt bleiben und das Vorhaben der Wohnraumversorgung dient.

Die Zustimmung der Gemeinde ist dabei verfahrensrechtlich eine Zwischenentscheidung ohne eigenständige Außenrechtswirkung. Rechtsbehelfe sind ausschließlich gegen die abschließende bauaufsichtliche Entscheidung statthaft.

Das praktische Ergebnis ist gleichwohl bedeutsam: Die Genehmigungsfähigkeit kann faktisch erst durch die gemeindliche Zustimmungsentscheidung hergestellt werden.

Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss eine Leitlinie für das Verwaltungshandeln gegeben werden, welche es der Gemeinde Erzhausen ermöglicht in den vorgegebenen Fristen adäquat zu agieren.

Der städtebauliche Handlungsspielraum soll zeitnah mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes überprüft und aktualisiert werden.

**Finanzierung:**

keine

Anlage(n):

1. 1 - Hintergrundinformationen Bau-Turbo
2. 2 - Bau-Turbo FAQ\_Stand 24.04.2026
3. 3 - Bau-Turbo\_Ablaufschema
4. 4 - Bau-Turbo\_Kommunale-Strategien
5. 5 - Bau-Turbo\_Typisierte Fallkonstellationen