Gemeinde Eschenburg	Abteilung:
Vorlage für	Bauordnung
☒ Beschluss ☐ Mitteilung	Datum:
	19.08.2026

Thema
Bauturbo

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	03.09.2026	beschließend

Sach- und Rechtslage:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) in Kraft getreten. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bezeichnet den „Bauturbo", welcher mehrere Anpassungen des Baugesetzbuches umfasst, als eine "Experimentierklausel" und eine Chance für Städte und Kommunen, entgegen den bestehenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, schneller neuen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Verwaltungsaufwand durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu reduzieren.
Der Bauturbo umfasst drei wesentliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB):

1. §31 Abs. 3 BauGB ermöglicht weitgehende Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus. Die Gemeinde muss dem Vorhaben explizit zustimmen und es dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

2. §34 Abs. 3a BauGB ermöglicht die Abweichung des Erfordernisses des Einfügens eines Bauvorhabens in seine nähere Umgebung. Auch hier dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

   → § 34 Abs. 3a Nr.1 b) BauGB bei Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässiger errichteter Gebäude (hier genügt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens)
   → § 34 Abs. 3b) BauGB bei Errichtung eines Wohngebäudes

3. §246e BauGB ermöglicht es, bis zum 31.12.2030 von sämtlichen Regelungen des BauGB abzuweichen, solange dies mit anderen Rechtsgrundlagen vereinbar ist und nicht im Widerspruch zum Regionalplan Mittelhessen steht. Darüber hinaus eröffnet der § 246e BauGB auch das Bauen im Außenbereich, für Vorhaben die im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage stehen.

Um die kommunale Planungshoheit und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen, muss die Gemeinde in allen o. a. Fällen explizit zustimmen.

Weitere gesetzliche Bestimmungen, die für die Verwirklichung von Bauvorhaben maßgebend sind, wie beispielsweise Natur- und Artenschutz oder Immissionsschutz sind nicht von den neuen Regelungen des „Bauturbo“ betroffen und gelten weiterhin. Der „Bauturbo“ gilt nicht für gewerblich oder gemischt genutzte Vorhaben, sondern lediglich zur Beschleunigung des Wohnungsbaus.

Seitens der Bauverwaltung wird vorgeschlagen, einen Leitfaden bezüglich des „Bauturbos“ zu entwickeln. Dieser soll einheitliche Regelungen und Voraussetzungen für das gesamte Gemeindegebiet festlegen, um so eine einheitliche Entscheidungsgrundlage sicherzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschluss-Vorschlag:

Auf Empfehlung des Gemeindevorstandes (und des Bau- und Umweltausschusses) beschließt die Gemeindevertretung wie folgt:

1. Den Gemeindevorstand zu beauftragen, den „Bauturbo“ für den Wohnungsbau bei allen möglichen und zukünftigen Bauanfragen, Bauvoranfragen und Bauanträgen zu berücksichtigen.

2. Den Gemeindevorstand zu beauftragen, für das gesamte Gemeindegebiet einen Leitfaden mit Kriterien und Voraussetzungen zur Anwendung des Bauturbos im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB (im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage) zu entwickeln. Dieser ist nach Fertigstellung zur Beschlussfassung der Gemeindevertretung vorzulegen.

3. Laufende Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen fortzuführen und diese vom Bauturbo unberührt zu lassen.

4. Die Anwendung der Regelungen des „Bauturbos“ durch den Gemeindevorstand erfolgt erst nach Beschlussfassung eines entsprechenden Leitfadens durch die Gemeindevertretung.

Anlage(n):
1 260903 GVE 05 Bauturbo 1 Informationen