

Beschlussvorlage

Drucksache VL-79/2026

- öffentlich -

Datum: 11.08.2026

Aktenzeichen:	01111101 (Allg. Bauverwaltung)
Federführendes Amt:	Bauverwaltung
Sachbearbeitung:	Thorsten Bücking

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	11.08.2026	vorberatend
Ausschuss für Bauen, Klimaschutz, Umwelt und Verkehr	25.08.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	08.09.2026	beschließend

Grundsatzentscheidung zur Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) und differenzierte Übertragung der Entscheidungsbefugnis über die kommunale Zustimmung auf den Gemeindevorstand

Sachverhalt:

Der Bundestag hat nach längerer politischer Debatte am 09.10.2025 eine umfassende Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bundesrat hat dieser Gesetzesänderung am 17.10.2025 zugestimmt. Anlass für die gesetzgeberische Initiative des Bundes ist der anhaltende Mangel an Wohnraum. Die Änderungen des Baugesetzbuches sollen nach dem Willen des Gesetzgebers dazu beitragen, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen. Dies soll insbesondere durch den schnelleren Neubau von Wohnungen, die Erweiterung und Aufstockung bestehender Wohngebäude sowie durch die Umwandlung bestehender Gebäude in Wohnraum erreicht werden.

Mit dem sogenannten „Wohnungsbauturbo“ soll es Städten und Gemeinden ermöglicht werden, Planungs- und Genehmigungsprozesse im Bereich des Wohnungsbaus zu beschleunigen. Für andere Bauvorhaben, etwa für gewerblich genutzte Gebäude, Verkehrsanlagen oder Maßnahmen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), finden diese Sonderregelungen keine Anwendung. Ob und in welchem Umfang Städte und Gemeinden von den neuen Regelungen Gebrauch machen, liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune und wird vom Gesetzgeber ausdrücklich der kommunalen Entscheidung überlassen.

Änderungen des Baugesetzbuches

Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Wohnbauvorhaben (§ 31 Abs. 3 BauGB)

§ 31 Abs. 3 BauGB sah bereits bislang für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall vor. Diese Befreiungsmöglichkeit wird durch die Novellierung des Baugesetzbuches nunmehr deutlich ausgeweitet. Künftig ist die Befreiung weder auf den Einzelfall noch auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt. Dadurch kann beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockungen, Anbauten oder das Bauen in zweiter Reihe zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Unverändert gilt, dass eine Befreiung nur unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und nur dann zulässig ist, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Vereinbarkeit mit öf-

fentlichen Belangen liegt insbesondere dann nicht vor, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Abweichungen im unbeplanten Innenbereich für Wohnbauvorhaben (§ 34 Abs. 3b BauGB)

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Abweichungen von diesem sogenannten Einfügungsgebot waren bislang nur im Einzelfall und unter engen Voraussetzungen möglich.

Mit der Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB wird der Anwendungsbereich dieser Abweichungsmöglichkeiten erweitert. Danach können im unbeplanten Innenbereich Abweichungen vom Einfügungsgebot nunmehr auch für die Neuerrichtung von Wohngebäuden zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist weiterhin, dass das Vorhaben unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der „Bauturbo“ als zeitlich befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§246e BauGB)

Als besonders weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird mit § 246e BauGB eine neue Sonderregelung in das Baugesetzbuch aufgenommen. Diese Vorschrift ist als Experimentierklausel ausgestaltet. Danach können Wohnbauvorhaben über die Möglichkeiten der Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB hinaus zugelassen werden. Hierzu kann von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften in dem erforderlichen Umfang abgewichen werden, sofern die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Von der Regelung erfasst sind Vorhaben zur Errichtung neuer Gebäude zu Wohnzwecken. Ebenso umfasst sind Vorhaben zur Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender Gebäude zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist nicht auf den Innenbereich beschränkt. Sie ist auch auf Vorhaben im unbeplanten Außenbereich anwendbar, sofern diese im räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung stehen. Dabei sind die Regelungen zum Eingriffs- und Ausgleichsrecht nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung von zusätzlichem Wohnraum können ergänzend auch Anlagen zugelassen werden, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner dienen, insbesondere für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die neue Sonderregelung ermöglicht damit deutlich weitergehende Abweichungen vom Bauplanungsrecht als die Änderungen in den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB. Insbesondere eröffnet § 246e BauGB unter den genannten Voraussetzungen die Möglichkeit, auf ein ansonsten erforderliches Bebauungsplanverfahren vollständig zu verzichten. Von dieser Abweichungsermächtigung soll daher nur in dem jeweils erforderlichen Umfang Gebrauch gemacht werden.

Die Anwendung des § 246e BauGB obliegt der Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit. Diese gehört zu den wesentlichen Zuständigkeiten der Gemeindevertretung.

Aufgrund der weitreichenden Auswirkungen ist § 246e BauGB als Experimentierklausel zeitlich befristet und zunächst bis zum 31.12.2030 anwendbar.

Zustimmungserfordernis der Gemeinde

Befreiungen und Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB sowie die Anwendung des § 246e BauGB setzen die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB voraus. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das geplante Vorhaben mit ihren städtebaulichen Vorstellungen zur Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets vereinbar ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere städtebauliche und planungsrechtliche Erwägungen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten und verweigert sie diese auch nicht ausdrücklich, gilt die Zustimmung kraft Gesetzes als erteilt (Zustimmungsfiktion). In diesen Fällen ist die Zustimmung unwiderruflich. Die Zuständigkeit für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB liegt, sofern keine abweichende kommunale Regelung getroffen wurde, bei der Gemeindevertretung.

Die Zustimmung der Gemeinde ist nach den neuen gesetzlichen Regelungen jedoch lediglich eine von mehreren Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Neben der gemeindlichen Zustimmung muss das Bauvorhaben auch mit nachbarlichen Belangen sowie mit öffentlichen Interessen vereinbar sein. Zu den öffentlichen Interessen zählen insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf Umwelt und Natur.

Die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung führt daher nicht automatisch dazu, dass das Bauvorhaben genehmigt werden muss. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist weiterhin verpflichtet zu prüfen, ob auch die übrigen rechtlichen Voraussetzungen – etwa für eine Befreiung oder Abweichung von baurechtlichen Vorschriften – vorliegen.

Gleichzeitig hat die gemeindliche Zustimmung zur Folge, dass städtebauliche Erwägungen der Gemeinde, die ihre Planungshoheit betreffen, im weiteren Baugenehmigungsverfahren regelmäßig nicht mehr als Ablehnungsgrund herangezogen werden können. Diese städtebaulichen Gesichtspunkte sind bereits Gegenstand der Zustimmung nach § 36a BauGB und werden durch die dort vorgesehene Zustimmungsfiktion abschließend berücksichtigt.

Zum Verständnis: Die vorgenannten im Baugesetzbuch neu geschaffenen Regelungen betreffen das Bauplanungsrecht. Davon unberührt sind die Regelungen im Bauordnungsrecht zum Baugenehmigungsverfahren, diese werden über die Landesbauordnung geregelt.

Konkrete Auswirkungen und Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Fernwald

1. Rechtlicher Rahmen und Fristendruck

Der § 246e BauGB ermöglicht erhebliche Abweichungen vom Bauplanungsrecht, um zügig Wohnraum zu schaffen. Reagiert die Gemeinde nicht innerhalb von **3 Monaten** nach Vorlage des vollständigen Antrags, gilt das Einvernehmen automatisch als erteilt (**Fiktionswirkung**). Um diesen Kontrollverlust zu verhindern, ist eine flexible und schnelle Entscheidungsstruktur zwingend notwendig.

2. Das Potentialflächenkataster der Gemeinde Fernwald ist in seiner zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung die Grundlage zur Entscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB (Bau-Turbo). Eine Entwicklung nach § 246e soll grundsätzlich auf die

im Potentialflächenkataster definierten Flächen beschränkt werden. Die Aufnahme einer Fläche in das Potentialflächenkataster begründet jedoch keinen automatischen Anspruch auf eine positive Entscheidung; vielmehr bleibt für jede beantragte Entwicklung eine städtebauliche Prüfung und Abwägung im Einzelfall erforderlich. Darüber hinausgehende Entwicklungen außerhalb der im Potentialflächenkataster definierten Flächen sind städtebaulich nicht gewünscht und daher regelmäßig abzulehnen.

- 3. Ergänzend wird der Gemeindevertretung** vorgeschlagen, zwischen Maßnahmen im Gebäudebestand sowie Neubauvorhaben mit geringer städtebaulicher Tragweite und Neubauvorhaben mit größerer städtebaulicher Relevanz zu unterscheiden. Für Neubauvorhaben soll dabei die Anzahl der Wohneinheiten das maßgebliche Abgrenzungskriterium sein.

Maßnahmen im Gebäudebestand, wie Dachgeschossausbauten, Aufstockungen, Anbauten oder Nutzungsänderungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, leisten regelmäßig einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Sie nutzen bereits erschlossene und überwiegend versiegelte Flächen, vermeiden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und verändern das städtebauliche Erscheinungsbild häufig nur in begrenztem Umfang. Der Gesetzgeber verfolgt mit den Neuregelungen ausdrücklich das Ziel, gerade solche Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und zu beschleunigen. Vor diesem Hintergrund soll die Entscheidung über entsprechende Maßnahmen im Gebäudebestand grundsätzlich weiterhin durch den Gemeindevorstand erfolgen.

Vorhaben mit bis zu vier Wohneinheiten weisen in der Regel eine überschaubare städtebauliche Wirkung auf. Ihre Auswirkungen auf Ortsbild, Infrastruktur und Nachbarschaft sind regelmäßig begrenzt. Um die gesetzlichen Fristen sicher einzuhalten und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu erleichtern, soll die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen für diese Vorhaben auf den Gemeindevorstand übertragen werden. Dies soll unabhängig davon gelten, ob die Wohneinheiten durch Neubau, Umbau, Erweiterung, Aufstockung, Anbau oder Nutzungsänderung geschaffen werden.

Neubauvorhaben mit fünf oder mehr Wohneinheiten können erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die technische und soziale Infrastruktur sowie das Ortsbild entfalten. Aufgrund ihrer größeren städtebaulichen Bedeutung sollen diese Vorhaben weiterhin der Entscheidung der Gemeindevertretung vorbehalten bleiben.

Von der Finanzabteilung ausfüllen:

- ☐ Die Mittel sind im Haushalt bereitgestellt
- ☐ Die Mittel werden im Nachtrag bereitgestellt
- ☐ Die Mittel werden im nächsten Haushaltsjahr bereitgestellt
- ☐

Datum, Unterschrift der Finanzabt.

Entscheidungsvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung nimmt die rechtlichen Neuregelungen des § 246e BauGB, 31.3 BauGB sowie 34.3b BauGB und („Wohnungsbauturbo“) zur Kenntnis.

2. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass das jeweils aktuelle Potentialflächenkataster der Gemeinde Fernwald den grundsätzlichen städtebaulichen Orientierungsrahmen für die Anwendung des § 246e BauGB bildet. Die Aufnahme einer Fläche in das Potentialflächenkataster begründet keinen Anspruch auf die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung. Über jeden Antrag ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange im Einzelfall zu entscheiden.
3. Die Gemeindevertretung überträgt gemäß § 50 Abs. 1 HGO zur Sicherstellung einer fristgerechten Bearbeitung die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB auf den Gemeindevorstand für:
 - a) Vorhaben im Gebäudebestand zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, insbesondere Umbauten, Nutzungsänderungen, Aufstockungen und Anbauten bestehender Gebäude, sowie
 - b) Neubauvorhaben mit bis zu vier Wohneinheiten.
4. Für Neubauvorhaben mit fünf oder mehr Wohneinheiten verbleibt die Entscheidungsbefugnis über die Erteilung oder Versagung der gemeindlichen Zustimmung bei der Gemeindevertretung. Der Gemeindevorstand bereitet die Beschlussfassung der politischen Gremien vor.
5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Gemeindevertretung regelmäßig über die aufgrund der übertragenen Zuständigkeit getroffenen Entscheidungen zu informieren.
6. Die Übertragung der Entscheidungsbefugnis gilt für die Dauer der gesetzlichen Geltung des § 246e BauGB, längstens jedoch bis zum 31.12.2030.

Anlage(n):

- (1) MuEE_Bauturbo_mit hessischen Ergänzungen

Manuel Rosenke
Bürgermeister