



Florstadt, den 09.04.2026

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt	23.04.2026	beschließend

Drucksache Nr.: VL-2026-0045

---

**Betreff: Grundsatzbeschluss: "Bau-Turbo" - Leitlinien zur Ausübung der Zustimmung nach § 36a BauGB**

---

### I. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadt Florstadt 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 Versorgungsinfrastruktur und der Funktionsfähigkeit der Gebiete sowie
- d) die Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutz.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB soll insbesondere

- a) erteilt werden, wenn das Vorhaben die dargestellten Entwicklungsziele der Stadt Florstadt 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 Stadt Florstadt 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 Stadtverordnetenversammlung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt, die Entscheidungen für das Einvernehmen nach § 36a BauGB auf den Magistrat zu übertragen. Der Magistrat informiert den Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt, sowie die Stadtverordnetenversammlung regelmäßig über die in diesem Rahmen getroffenen Entscheidungen.

Bei Vorhaben von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung kann der Magistrat einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung herbeiführen.

Der Magistrat wird beauftragt,

- a) auf Grundlage dieser Leitlinien ein internes Prüfschema für Zustimmungsentscheidungen nach § 36a BauGB zu erarbeiten und anzuwenden,
- b) die Anwendung und Auswirkungen des Leitfadens nach spätestens zwei Jahren zu evaluieren und der Stadtverordnetenversammlung über etwaigen Anpassungsbedarf zu berichten.

## **II. Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **III. Sachliche Darstellung:**

Mit der Einführung des § 36a BauGB („Zustimmung der Gemeinde“) wird der Stadt Florstadt 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 Stadtverordnetenversammlung 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 Magistrat übertragen werden. Dies ist ein übliches Instrument zur Verfahrensbeschleunigung und entlastet die Stadtverordnetenversammlung 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 Stadt Florstadt offenstehen. Maßgeblich sind insbesondere die Möglichkeit der Abweichung vom Einfügungsgebot im unbepflanzten 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). Nach altem Baurecht war dies nicht möglich. Konkretisiert wird das Zustimmungserfordernis der Stadt in § 36a BauGB, welches verfahrensrechtlich als unselbstständige Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren qualifiziert ist.

Der Hessische Städte und Gemeindebund empfiehlt ausdrücklich, zur Vermeidung „unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen“ eine klare Linie durch Grundsatzbeschlüsse, Konzepte o.Ä. für Entscheidungen nach § 36a zu definieren.

Die Verwaltung empfiehlt dabei den Vorrang der Ziele der Flächennutzungs- und Bebauungspläne

und städtebaulicher Leitbilder zu gewährleisten.

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

Diese neuen Instrumente ermöglichen genehmigungsrechtliche Grundlagen, die die Schaffung von Wohnraum ohne parallel geführte Bebauungsplanverfahren ermöglichen, sofern die Stadt 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 Stadt.

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 städtischer 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 Stadt ist dabei verfahrensrechtlich eine Zwischenentscheidung ohne eigenständige Außenrechtswirkung. Rechtsbehelfe sind ausschließlich gegen die abschließende bauaufsichtliche Entscheidung statthaft. Unabhängig von einer Zustimmung gemäß § 36a BauGB durch die Stadt prüfte die zuständige Baugenehmigungsbehörde weiterhin die Zulässigkeit des Vorhabens nach anderen Vorschriften, z.B. nach Bauordnungsrecht.

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

Andreas Lux