Beschlussvorlage

-öffentlich-

Drucksachen-Nr. 26-31/V/0088

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 27.05.2026

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	zur Entscheidung
Ausschuss für Stadt- und Wirtschaftsentwicklung	zur Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	zur Entscheidung

Titel:

Grundsatzbeschluss zu den mit der Baugesetzbuch (BauGB) Novelle vom 30.10.2025 neu eingeführten §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und §264e (sog. „Bauturbo“)

Beschlussentwurf:

1) Die Verwaltung wird dazu befähigt, die im Baugesetzbuch neu eingeführten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 und Abweichungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB anzuwenden.
2) Die Gremien beschließen, dass die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB in den Fällen einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 und in Fällen einer Abweichung § 34 Abs. 3b BauGB durch die Stadtverwaltung mit Ihren Fachämtern erfolgt.
3) Im Falle der Anwendung des § 246e BauGB wird folgendes Vorgehen beschlossen
    a. Die Stadtverordnetenversammlung fasst im jeweiligen Fall einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren und erhält dabei den Hinweis des Anstrebens der Anwendung von § 246e BauGB.
    b. Der Magistrat entscheidet nach Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und der Zusammentragung der Ergebnisse durch die Verwaltung, ob der § 246e BauGB angewendet werden soll oder nicht.
    c. Die Zustimmung zu Verfahren nach § 246e BauGB erteilt der Magistrat gem. § 36a BauGB.

Sach- und Rechtslage:

Die „Bauturbo“-Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) soll die Kommunen in die Lage versetzen, für Wohnungsbau geeignete Flächen schneller bauplanungsrechtlich vorzubereiten und (bebaute) Flächen intensiver auszunutzen. Der Gesetzgeber verfolgt damit das Ziel, die wohnbauliche Entwicklung in Deutschland schneller voranzutreiben.

Vorhaben, die eine Befreiung erforderlich machen, jedoch nicht im Sinne des Bauturbos neue Wohneinheiten schaffen, bleiben von der Regel unberührt. Diese Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes werden nach § 36 BauGB, wie bisher üblich, dem Magistrat zur Entscheidung vorgelegt.

Durch den „Bauturbo“ treten drei Abweichungsmöglichkeiten hinzu:

- Eine für Bebauungsplangebiete (§ 31 Abs. 3 BauGB)
- Eine für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)
- Eine „General-Befreiungsklausel“ (§ 246e BauGB), die auch auf große Flächenentwicklungen, für die bisher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig war, sowie den Außenbereich wirken kann - insbes. für den Wohnungsbau.

Bei Fällen nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b entscheidet die Verwaltung selbstständig über die Anwendung. Im Fall des § 246e sollen die Stadtverordnetenversammlung und im weiteren Planungsverlauf der Magistrat über die Anwendung entscheiden.

Die neu eingeführten Vorschriften sind vom Gesetzgeber als „Experimentierklausel“ angelegt worden, d.h. die Gemeinden können entscheiden, ob und wie sie diese Regelung zur Anwendung bringen. Ein Rechtsanspruch auf die Anwendung des „Bauturbos“ durch einen Bauherrn besteht gegenüber der Stadt nicht – nur nach Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB und Erfüllung weiterer gesetzlicher Regelungen außerhalb des BauGBs (Umweltrecht, Denkmalschutz, Immissionsschutz, …) kann die Bauaufsicht die Baugenehmigung erteilen.
Der Deutsche Städtetag (DST) empfiehlt, einen Grundsatzbeschluss zu fassen, der den Umgang mit den neu eingeführten Vorschriften in der jeweiligen Gemeinde regelt und damit eine höhere Transparenz für alle Beteiligten sicherstellt, insbesondere für die Bauaufsichtsbehörde, Fachämter, Bauherren und Investoren, Planungsbüros sowie politischen Entscheidungsträgern.

Erleichterte Abweichungen bei Bebauungsplänen für Wohnbauvorhaben - § 31 Abs. 3 BauGB
Der § 31 Abs. 3 BauGB ermöglichte bisher, von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die „Grundzüge der Planung“ beschreiben das eigentliche Wesen eines Bebauungsplans welches maßgeblich durch Faktoren, wie zulässige Geschossigkeit, Grundflächengröße der Hauptgebäude oder die Festlegung eines Gebietscharakter nach BauNVO (Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet, etc.) bestimmt wird.
Damit besteht beispielsweise die Möglichkeit von nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen alter Bebauungspläne abzuweichen selbst wenn die Grundzüge der Planung betroffen sind. Zugunsten des Wohnungsbaus kann z.B. von der Festsetzung zur eingeschossigen Bauweise abgewichen werden, oder der Gebietscharakter „Mischgebiet“ zu „Allgemeinem Wohngebiet“ geändert werden, ohne dass ein aufwendiges Änderungsverfahren für den Bebauungsplan notwendig wird.

Abweichen von der Ortstypik im unbeplanten Innenbereich - § 34 Abs. 3b BauGB
Bei geplanten Bauvorhaben, die sich nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplans befinden, war bisher die vorhandene Ortstypik (bezüglich Geschossigkeit, Lage, Kubatur, Nutzung) der bebauten Umgebung ausschlaggebend für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Vorhaben mussten sich in die vorhandene Ortstypik einfügen.
Mit dem neu eingeführten § 34 Abs. 3b BauGB können sich Bauvorhaben, die der Schaffung neuen Wohnraums dienen, von der vorhandenen Ortstypik abheben.
Sowohl bei Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB als auch bei Abweichungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sind die städtebaulichen Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Grundstücke aber auch auf ganze Straßenzüge oder Quartiere (z.B. innerhalb eines Bebauungsplans) sorgfältig zu prüfen. Die im Rahmen des Bauturbos geplanten Vorhaben können nur unter Würdigung nachbarlicher Interessen und Beachtung öffentlicher Belange Zustimmung erhalten. Zu den öffentlichen Belangen zählen z.B. das Ortsbild, die Verhinderung der Zersiedelung, der Erhalt einer städtebaulichen Ordnung, der Denkmalschutz, der Naturschutz, etc.

Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans - § 246e BauGB
Die Einführung des § 246e BauGB ist wohl die weitreichendste Neuerung der BauGB-Novelle und soll dann zur Anwendung kommen, wenn die §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB ausgeschöpft sind. Die Anwendung

ist befristet auf das Jahr 2030 und erlaubt die Abweichungen von allen Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Damit kann bei Bauvorhaben, welche z.B. durch Ihre städtebaulichen Auswirkungen bisher in der Pflicht waren, einen Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage zu erstellen, auch ohne diesen bauplanungsrechtlich genehmigt werden. Neben Vorhaben des Wohnungsbaus können auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden des täglichen Bedarfs untergeordnet im Zusammenhang mit Wohnbauvorhaben zugelassen werden.

Die Anwendung des § 246e gestaltet sich erheblich komplexer als die übrigen Änderungen der BauGB-Novelle.
Bisher wurden in einem Bebauungsplanverfahren wesentliche Grundlagen für eine Bebauung abgeklärt: Verkehrliche Erschließung, Versorgung mit Strom und Wasser, Auswirkungen auf Umwelt und Menschen, etc. Die Vorplanung zur Infrastruktur, sowie die Erstellung von notwendigen (Umwelt) Gutachten wird bei Anwendung des § 246e in das Bauantragsverfahren verlagert und sämtliche Verfahrensschritte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (z.B. zweifache Öffentlichkeitsbeteiligung und zweifache Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) können entfallen.

Da der städtebauliche Wirkungsgrad bei der Anwendung wesentlich größer ist, soll hier die Entscheidungskompetenz anders geregelt werden als bei den §§ 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB. Es wird eine grundsätzliche Entscheidung angestrebt, ob der § 246e BauGB zur Anwendung kommt. Hierzu wird ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren bei der Stadtverordnetenversammlung eingeholt, welcher bereits über die mögliche Anwendung des § 246e BauGB informiert. Im weiteren Verlauf der Planung soll dann der Magistrat entscheiden, ob die Planung im Rahmen des § 246e BauGB fortgeführt werden soll, oder ob ein~~e~~ Bebauungsplanverfahren (nach den „alten“ Vorschiften des BauGB) eingeleitet wird.

Der konkrete Ablauf des Verfahrens stellt sich dann wie folgt dar:
Ist ein Bauvorhaben aus fachlicher Sicht prädestiniert, als Vorhaben nach § 246e BauGB geplant zu werden, soll eine Beschlussvorlage in den Gremienlauf eingebracht werden, in welcher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wird. Es erfolgt daraufhin die formal übliche frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB.

Nach Prüfung und fachlicher Aufarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Magistrat zu entscheiden, ob das Bebauungsplanverfahren an dieser Stelle eingestellt und eine Genehmigung gemäß §246e BauGB angestrebt wird, oder ob die Stellungnahmen Problemlagen erkennen lassen, die die Durchführung eines vollumfänglichen Bebauungsplanverfahrens notwendig machen.
Ist das Bauvorhaben nach den Regelungen des Bauturbos genehmigt und realisiert, wird der Aufstellungsbeschluss durch Beschluss der STVV aufgehoben.

Obligatorisch für die Anwendung des Bauturbos ist eine frühzeitige Abstimmung des Antragsstellers mit der Abteilung Stadtplanung des Amts für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen. Nur wenn Einigkeit zwischen Antragsteller und Verwaltung besteht, soll die Möglichkeit des Bauturbos genutzt werden. Aufgrund des erheblichen Wirkungsgrades der Anwendung des §246e BauGB ist neben der Beteiligung der Gremien auch eine vertragliche Bindung des Antragsstellers an die Vorgaben der Verwaltung erforderlich. Dabei sollen u.a. eine vertragliche Bauverpflichtung, ein Kostenübernahmevertrag und ggf. weitere Verpflichtungen (z.B. über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Übernahme von Folgekosten für KITAs und Ähnliches, etc.) abgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:		☐ JA	☒ NEIN
Haushaltsjahr		☐ Ergebnishaushalt	☐ Finanzhaushalt
Produkt		Kostenstelle	
Investitionsnummer		Sachkonto	
Einnahme oder	€	Ausgabe oder	€

Ertrag		Aufwendung	
Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung		☐ JA	☐ NEIN
Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag		Friedberg (Hessen), den	
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Produkt			
Investitionsnummer		(Unterschrift FB Finanzen)	

Kjetil Dahlhaus
Bürgermeister

Tobias Brandt
Amtsleitung