



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-37/2026

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Volker Oehlschläger
Datum	28.04.2026

Betreff:

Vorgehen der Gemeinde Fürth bei Anträgen nach den Regelungen zum sogenannten „Bau-Turbo“

Hier: Grundsatzbeschluss und Übertragung der Zuständigkeiten

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	04.05.2026	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	12.05.2026	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	12.05.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	26.05.2026	beschließend

Mit Wirkung zum **30. Oktober 2025** sind mehrere Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft getreten, die unter dem Begriff „Bau-Turbo“ zusammengefasst werden. Ziel dieser gesetzlichen Neuregelungen ist es, **insbesondere den Wohnungsbau** zu beschleunigen, zusätzliche Entwicklungsspielräume zu schaffen und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen.

Die wesentlichen Änderungen betreffen die Paragraphen:

- § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen im Bebauungsplan)
- § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich)
- § 246e BauGB (befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau bis 31.12.2030)
- § 36a BauGB (Zustimmung der Gemeinde)

Diese Vorschriften erweitern die Möglichkeiten zur Zulassung von Wohnbauvorhaben teilweise erheblich und greifen dabei in die bisherige Systematik der Bauleitplanung ein.

Rechtliche Einordnung und Auswirkungen

1. Erweiterung der Entscheidungsspielräume

Durch die Neuregelungen im Baugesetzbuch werden Abweichungen von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben erleichtert:

- **§ 34 Abs. 3b BauGB** erlaubt im unbeplanten Innenbereich weitergehende Abweichungen vom Einfügungsgebot, sofern öffentliche Belange und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.
- **§ 31 Abs. 3 BauGB** erweitert die Befreiungsmöglichkeiten innerhalb von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus.
- **§ 246e BauGB** eröffnet befristet die Möglichkeit, in bestimmten Fällen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen, sofern dies zur Schaffung von Wohnraum erforder-

lich ist. Zentrale Klarstellung gem. Mustereinführungserlass: § 246e BauGB ist KEIN Freifahrtschein.

Diese Regelungen ermöglichen insbesondere:

- Nachverdichtung (z. B. Baulückenschließung, Hinterlandbebauung)
- Aufstockungen
- Umnutzung bestehender Gebäude
- **Außenbereichsvorhaben:**

Auch Vorhaben im Außenbereich können grundsätzlich unter Anwendung des § 246e BauGB zugelassen werden. Zur Vermeidung einer Zersiedelung und zum Schutz des Außenbereichs soll die Anwendung des § 246e BauGB jedoch auf Vorhaben beschränkt werden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder § 30 BauGB (Bebauungsplangebiet) zu beurteilen sind.

Unabhängig hiervon sind bei Vorhaben im Außenbereich die besonderen Schutzanforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB sowie die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. **Insbesondere die Prüfung der Umweltauswirkungen.** Bei Abweichungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans sowie bei Vorhaben im Außenbereich **ist im Einzelfall eine überschlägige Prüfung durchzuführen**, ob durch die Abweichung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ergibt diese Vorprüfung, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sind, ist eine **vertiefte Umweltprüfung** nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen.

2. Einführung des § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde und Entwicklung von Leitlinien

Mit § 36a BauGB wurde ein neues Instrument eingeführt, das die Rolle der Gemeinde deutlich stärkt:

- Die Gemeinde erteilt eine verbindliche Zustimmung zu Vorhaben,
- Diese Zustimmung ersetzt in den entsprechenden Fällen das bisherige gemeindliche Einvernehmen
- Eine fehlende Zustimmung kann nicht durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden

Konsequenz: Ohne Zustimmung der Gemeinde ist eine Genehmigung nicht möglich.

Die Gemeinde kann ihre **Zustimmung** erteilen, **wenn das geplante Vorhaben mit ihren Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt**. Deshalb muss die Kommune eine Vorstellung über Ihre städtebauliche Ordnung entwickeln, was anhand von **Leitlinien** erarbeitet werden sollte.

Sie ist außerdem berechtigt, ihre Zustimmung an bestimmte **Bedingungen** zu knüpfen. Dazu kann gehören, dass der Vorhabenträger bestimmte **städtebauliche Anforderungen** erfüllen oder **Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten Entwicklung umsetzen** muss.

3. Entscheidungsfristen und Zustimmungsfiktion

Die Gemeinde ist verpflichtet, innerhalb folgender Fristen zu entscheiden:

- 3 Monate nach Eingang des vollständigen Antrags
- + 1 Monat bei Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung

Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen, gilt die Zustimmung als erteilt (**Zustimmungsfiktion**). Die rechtliche Folge wäre dann, obwohl keine inhaltliche Entscheidung durch die Gemeinde erfolgt ist, dass ein Vorhaben genehmigt werden kann.

4. Planersetzender Charakter der Zustimmung

Die Zustimmung nach § 36a BauGB hat eine **bebauungsplanersetzende Wirkung**, da sie Vorhaben ermöglicht, die nach bisherigem Recht:

- nicht genehmigungsfähig gewesen wären oder
- eine Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert hätten

Daraus ergibt sich:

- eine grundsätzliche **Zuständigkeit der Gemeindevertretung** als Trägerin der Planungshoheit
- gleichzeitig **erheblicher Zeitdruck** durch gesetzliche Entscheidungsfristen

Ohne eine klare Verfahrensregelung ergeben sich für die Gemeinde folgende **Risiken**:

- Fristversäumnisse führen zu automatischen Genehmigungen
- Verlust der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten
- erheblicher Verwaltungs- und Abstimmungsaufwand
- Überlastung der politischen Gremien, insbesondere die zwingende Frist von drei Monaten ist mit regulären Gremienläufen nur eingeschränkt vereinbar.

Die Gemeinde Fürth sollte daher folgende **Ziele** verfolgen:

- rechtssichere Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen
- Einhaltung der gesetzlichen Fristen
- Sicherung der kommunalen Planungshoheit
- klare und praktikable Verfahrensabläufe
- Vermeidung ungewollter Genehmigungen

Zur Erreichung dieser Ziele wird folgendes abgestuftes Verfahren vorgeschlagen:

1. Formale Anforderungen an Bauanträge

Zur Sicherstellung einer fristgerechten und rechtssicheren Entscheidung gilt, Bauanträge sollen grundsätzlich nur bearbeitet werden, wenn

- eine **vorherige Abstimmung mit der Bauverwaltung** erfolgt ist
- die **Unterlagen vollständig** und **prüffähig** sind

→ nur so kann eine sachgerechte Prüfung innerhalb der gesetzlichen Frist gewährleistet werden.

→ bei Nichterfüllung können **Anträge zur Wahrung der Entscheidungsfrist abgelehnt** werden.

2. Differenzierte Zuständigkeitsregelung

a) Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB (Innenbereich)

Entscheidung durch **Gemeindevorstand**, wenn:

- geringe städtebauliche Bedeutung

- typische Fälle der Nachverdichtung, geringfügige Überschreitungen von Baugrenzen oder Gebäudehöhen, Aufstockung, Baulückenschließungen

Entscheidung durch [Gemeindevertretung](#), wenn:

- erhebliche Auswirkungen auf Ortsbild oder Struktur zu erwarten sind, z. B. größere Hinterlandbebauungen, deutliche Abweichungen von Maß und Nutzung

b) Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan)

Entscheidung durch [Gemeindevorstand](#), wenn:

- geringfügige Befreiungen
- überschaubare Auswirkungen: z.B. leichte Überschreitungen von festgesetzten Gebäudehöhen oder geringfügige Ausweitungen des Baufensters

Entscheidung durch [Gemeindevertretung](#), wenn:

- Abweichung von Grundzügen der Planung
- erhebliche städtebauliche Relevanz: z.B. eine Bebauung in zweiter Reihe oder deutliche Überschreitungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

c) Vorhaben nach § 246e BauGB (Sonderregelung)

Entscheidung durch [Gemeindevorstand](#):

- kleine Anwendungsfälle bis max. 1.500qm und max. 3 Gebäude, damit der Bauturbo entsprechend der politisch gewünschten Beschleunigung und Vereinfachung von Bauvorhaben angewendet werden kann

Entscheidung durch [Gemeindevertretung](#):

- größere Vorhaben sollen ausschließlich [durch die Gemeindevertretung](#) entschieden werden. Diese Fälle haben in der Regel eine hohe städtebauliche Tragweite, einen bebauungsplanersetzenden Charakter und sind häufig Einzelfallabwägung mit erheblicher Bedeutung

3. Fristenmanagement

Zur [Vermeidung der Zustimmungsfiktion](#) ist sicherzustellen:

- frühzeitige interne Prüfung
- klare Zuordnung der Zuständigkeit
- ggf. kurzfristige Einberufung von Gremien

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung kann durchgeführt werden, insbesondere bei:

- größeren Vorhaben
- städtebaulich sensiblen Lagen
- Folge: Verlängerung der Entscheidungsfrist um 1 Monat

Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die neuen Regelungen zum Wohnungsbaurisiko neben erheblichen Chancen – insbesondere einer Stärkung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten in Baugenehmigungsverfahren – auch mit rechtlichen und städtebaulichen Risiken verbunden sind.

Vor diesem Hintergrund sind entsprechende Vorhaben sorgfältig und kritisch zu prüfen. Zur Minimierung von Risiken empfiehlt es sich, ein **verbindliches Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten**. Dieses dient als **Orientierung für eine einheitliche, rechtssichere und sachgerechte Abwägung im Einzelfall**.

Die Anwendung der neuen Vorschriften befindet sich derzeit noch in einem Entwicklungsprozess. Es ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Regelungen durch Rechtsprechungen weiter konkretisiert und in ihren Grenzen geschärft werden.

Daher ist auch künftig mit ergänzenden Klarstellungen, Anwendungshinweisen und neuen Erkenntnissen zu rechnen, die bei der praktischen Umsetzung zu berücksichtigen sind.

Der Gemeindevorstand, die Ausschüsse und die Gemeindevertretung werden um Zustimmung zur Beschlussvorlage gebeten.

Finanzielle Auswirkung:

keine

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand unterstützt die vorgelegte Beschlussvorlage und leitet sie zur weiteren Beratung an **den Bau- und Planungsausschuss und den Umwelt- und Landwirtschaftsausschuss** sowie an die **Gemeindevertretung** weiter.

Die Ausschüsse empfehlen der Gemeindevertretung nachfolgende Beschlüsse zu fassen, die Gemeindevertretung fasst folgende Grundsatzbeschlüsse:

1. Formale Anforderungen an Anträge:

Anträgen, die ohne vorherige Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung eingereicht werden und deren fristgerechte Prüfung nicht gewährleistet ist, wird die Zustimmung versagt. Die Gemeindevertretung überträgt dem Gemeindevorstand in diesen Fällen die Entscheidung über die Zustimmungsverweigerung.

2. Zuständigkeitsregelung:

Die Gemeindevertretung überträgt dem Gemeindevorstand die Entscheidung über Anträge nach:

- § 31 Abs. 3 BauGB
- § 34 Abs. 3b BauGB

sofern diese keine wesentliche städtebauliche Bedeutung aufweisen.

Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

3. Sonderregelung § 246e BauGB

Die Gemeindevertretung überträgt dem Gemeindevorstand die Entscheidung über Anträge nach § 246e BauGB in den kleineren Anwendungsfällen bis max. 1.500 qm Grundstücksfläche und max. 3 Gebäuden.

Vorhaben mit erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

4. Leitlinien

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, Leitlinien zur Anwendung des „Bau-Turbos“ zu erarbeiten und fortzuschreiben.

Fürth, den 29.04.2026

Der Bürgermeister

Anlage(n):

1. § 31 BauGB - Einzelnorm
2. § 34 BauGB - Einzelnorm
3. § 246e BauGB - Einzelnorm
4. § 36a BauGB - Einzelnorm