

Beschlussvorlage	
VL-255/2026	

Amt:	Stadtplanung und Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in:	Michael Kirschning
Aktenzeichen:	SU-Bauturbo-Grundsatzbeschluss

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau	27.08.2026	2.1	beschließend
Klima-, Umwelt-, Mobilität-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	23.09.2026	5.	beschließend
Finanz-, Digital-, Organisationsausschuss	01.10.2026		beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau	01.10.2026		beschließend

Betreff:

Stadtplanung: Grundsatzbeschluss zum Bauturbo

Haushaltskompass	Ja	Nein
<i>Rechtliche Einordnung:</i>		
Pflichtaufgabe Grundlage:	☐	☐
<i>Finanzielle Auswirkungen:</i>		
Fördermöglichkeiten geprüft?	☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung?	☐	☐
Haushaltsstelle:		
Ausdruck Mittelverfügbarkeit als Anlage beigefügt	☐	☐
<i>Neue Investitionen / Instandhaltung:</i>	☐	☐
Wesentlichkeitsgrenze von 300 T € überschritten	☐	☐
Folgekosten Berechnung als Anlage beigefügt	☐	☐
<i>Personelle Ressourcen:</i>		
Neue Stellen	☐	☐
Externe Berater	☐	☐
Mehrarbeitsaufwand	☐	☐
<i>Nutzen:</i>		
<i>Risiko:</i>		
Alternative bei nicht Umsetzung:		
<i>Erfolgskontrolle:</i>	☒	☐
Meilensteine der Umsetzung (bitte die 4 wichtigen Meilensteine mit Zeitangaben Monat/Quartal für die Umsetzung aufzeigen):		
Bericht durch FB ☐ vierteljährlich / ☐ halbjährlich / ☐ jährlich		
Bericht an:		

Sach- und Rechtslage:

Mit den durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) beschlossenen Änderung im Baugesetzbuch ergeben sich

Chancen als auch Risiken für die städtebauliche Entwicklung Groß-Geraus. Entsprechend wird allseits, die Fassung eines Grundsatzbeschlusses empfohlen, um einen Rahmen zu schaffen der:

1. Sicherstellt, dass bauliche Entwicklungen, die nun ebenfalls durch den Bauturbo möglich sind, wie die bisherigen, stets im Interesse der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Groß-Geraus sind.
2. Transparente Leitplanken für Bauherren bietet
3. Gewährleistet, dass die Verwaltung den hierdurch entstehenden Mehraufwand fristgemäß und rechtskonform prüfen kann
4. Ermöglicht, dass künftige STvV-Sitzungen nicht durch Bauanträge in den verwaltungsüblichen Fällen (§§ 31 und § 34 BauGB) überfrachtet werden.
5. Für Entscheidungen als eine Art Kompass fungiert und Gleichbehandlung gewährleistet

Es folgt die Begründung zum Grundsatzbeschluss der insgesamt aus den Beschlüssen (siehe Beschlussvorschlag), der Begründung inkl. Zusammenfassung der einzelnen Paragraphen und den Anlagen 1, 2 und 3 besteht. Das Gesamtwerk orientiert sich an bereits beschlossenen Grundsatzbeschlüssen anderer Städte und wurde juristisch durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) geprüft.

Begründung:

Am 30.10.2025 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Die hiermit geänderten und neu eingeführten Vorschriften, sind insbesondere die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB und werden unter dem Begriff „BauTurbo“ zusammengefasst. Mit dem BauTurbo wird bezweckt, Verfahren zur Schaffung von Wohnraum zu vereinfachen, zu beschleunigen und bisherige Beschränkungen aufzulockern. Unberührt bleiben trotz BauTurbo, die Einhaltung anderweitiger Gesetze und Vorgaben wie beispielsweise Vorgaben aus anderen Fachgesetzen (Hochwasser- und Denkmalschutz), das Rücksichtnahmegebot etc.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt daher jeder Gemeinde, einen Grundsatzbeschluss von der Gemeindevertretung fassen zu lassen, wie mit den neu eingeführten Vorschriften umgegangen werden soll.

Die Empfehlung zur Fassung eines Grundsatzbeschlusses erfolgt auch mit dem Hintergrund, dass die Einhaltung der Bearbeitungsfrist von 3 Monaten - ab Eingang der Antragsunterlagen im Stadthaus im Rahmen der Beteiligung durch die Bauaufsicht - gewährleistet werden kann (siehe hierzu auch Abschnitt „Zu 2“, S. 5).

Die vorliegende Magistratsvorlage regelt die Abläufe und Zuständigkeiten bei der Anwendung des „Bauturbos“ in der Kreisstadt Groß-Gerau. Da die Abläufe während der laufenden Anwendung stets evaluiert werden, können im Nachgang gegebenenfalls weitere Beschlüsse erforderlich werden, um das Verwaltungshandeln so effektiv wie möglich zu gestalten.

Zusammenfassung der BauGB-Novelle (nicht abschließend):

- **Der § 31 Abs. 3 BauGB wurde insoweit ergänzt**, dass sich die Möglichkeit der Befreiung von den Grundzügen der Planung eines Bebauungsplanes nicht mehr ausschließlich auf den Einzelfall bezieht, sondern nun auch in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus angewendet werden kann.

Mit dieser neuen Regel besteht die Möglichkeit, von nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen in Altbebauungsplänen abzuweichen, auch wenn hierbei die Grundzüge der Planung betroffen sind, was zuvor noch die Änderung des Bebauungsplans erforderte.

- **Der § 34 Abs. 3b BauGB wurde neu eingeführt.** Er ermöglicht das Errichten von Wohngebäuden zuzulassen, auch wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Diese beiden Vorschriften dienen der Genehmigung von Vorhaben mit überschaubaren städtebaulichen Auswirkungen. Bei Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB ist darauf zu achten, dass das Wohnbauvorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Unter nachbarlichen Interessen sind Belange wie z.B. Nachbarschutz, das Gebot der Rücksichtnahme sowie der Schutz des Eigentums zu verstehen. Öffentliche Belange sind z.B. das Ortsbild, Verhinderung einer Zersiedlung, sowie die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten städtebaulichen Ziele (u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Denkmalschutz, Belange des Umweltschutzes, etc.). Zudem teilte das Land Hessen in einem Schreiben die Auffassung mit, dass es sich für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB um die Schaffung neuen Wohnraums handeln muss und nicht etwa um eine Wohnraumerweiterung/-vergrößerung.

- **Der neue und zunächst bis zum 31.12.2030 befristete, eingeführte § 246e BauGB** kommt dann zur Anwendung, wenn ein Vorhaben selbst über §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3 BauGB nicht abgebildet werden kann und die Erstellung von Unterlagen (inkl. Gutachten) in einem größeren Umfang zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erfordert. Der § 246e BauGB kann im Gegensatz zu den vorgenannten Paragraphen zusätzlich auch ein Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB beinhalten. Die Anwendung des § 246e BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren somit ersetzen und den Genehmigungsvorgang im Vergleich vereinfachen und beschleunigen.
- § 36a BauGB legt fest, dass diese neuen Regeln in jedem Genehmigungsfall nur mit Zustimmung der Gemeinde angewendet werden dürfen.

Da die Zustimmung zu Vorhaben, die auf den vorgenannten Vorschriften basieren, dem Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde gleichkommt, hat der Gesetzgeber den neuen § 36a BauGB eingeführt. Er beinhaltet den Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden. D.h., **ohne die „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB im Bauantragsverfahren können die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB nicht angewendet werden.** Die Gemeinde erteilt dann ihre Zustimmung, wenn das angestrebte Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden, wie beispielsweise den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, durch den u. a. die Einhaltung von Anforderungen gem. Anlage 2 gewährleistet werden kann.

Zu 1.

Die Vorschriften §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB unterscheiden sich in ihrer Komplexität und ihren städtebaulichen Auswirkungen. Das bedeutet, dass die Stadtverwaltung bei jeder Vorschrift anders vorgehen muss.

Die Anwendung der §§ 31 und 34 BauGB ist gängige und etablierte Verwaltungspraxis. Mit den §§ 31 Abs. 3 sowie 34 Abs. 3b BauGB werden lediglich die Handlungsoptionen für die Stadtverwaltung und die Bauherren im Bauantragsverfahren erweitert. Neu und in der Verwaltungspraxis bisher nicht etabliert, ist der § 246e BauGB. Mit ihm kann das Bebauungsplanverfahren mit seinen klar geregelten Abläufen und Untersuchungstiefen ersetzt werden. Um auch in Zukunft auf der einen Seite klare Abläufe, Strukturen sowie Rechtssicherheit und auf der anderen Seite verkürzte Verfahren im Sinne des „Bauturbos“ in der Stadtverwaltung gewährleisten zu können, wurde ein **Verfahrensablauf** für die Anwendung von § 246e BauGB entwickelt (**s. Anlage 3**). Ein Wohnbauvorhaben, dass nach § 246e BauGB genehmigt werden soll, muss daher auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Um einen Überblick über entscheidende Belange zu behalten, wurde eine **Anforderungsliste (Anlage 2)** aufgestellt, die während der Anwendung des Verfahrens nach §

246e BauGB von Bauherren und Stadtverwaltung zu beachten ist.

Die Vorschrift kann auch Wohnbauvorhaben im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB) ermöglichen, für die bisher immer ein Bebauungsplanverfahren erforderlich war. Eine solche Option soll in Groß-Gerau jedoch im Regelfall ausgeschlossen werden (**s. Anlage 1**).

Die hier dargestellte Einführung des „Bauturbos“ ermöglicht der Stadtverwaltung die neu eingeführten, beschleunigenden Vorschriften zu nutzen und gleichzeitig die Kontrolle über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu behalten.

Zu 2.

Die Erteilung des „Einvernehmens der Gemeinde“ gem. § 36 BauGB durch den Magistrat ist etablierte Verwaltungspraxis. Die neue Regelung über die „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB soll hieran anknüpfen.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt den Gemeinden, dass die Verwaltung, genauso wie beim Einvernehmen, über die Zustimmung zu den Bauanträgen entscheiden soll. Ebenfalls ist nur mit der Zustimmung der Verwaltung gewährleistet, dass die Fristen gem. § 36a BauGB gewahrt werden können.

Erschwerend wirken sich die verwaltungsinternen Fristen für die Einbringung von Beschlussvorlagen in die Stadtverordnetenversammlung aus, die im Übrigen je nach Sitzungstaktung und Inhalten (Haushalt) sich nochmals verlängern können. Zwar beträgt die gesetzliche Bearbeitungsfrist für die Entscheidung über den Bauantrag insgesamt drei Monate, jedoch müssen bei einer Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung mindestens 6 Wochen Vorlaufzeit für die internen Abstimmungs- und Einbringungsprozesse eingeplant werden. Dieser Zeitraum steht dem Fachdienst für die eigentliche fachliche und rechtliche Prüfung des Bauantrags nicht zur Verfügung und reduziert die verbleibende Bearbeitungszeit erheblich.

Demgegenüber sind bei Vorlagen, die ausschließlich dem Magistrat zur Entscheidung vorgelegt werden, deutlich kürzere interne Vorlaufzeiten erforderlich. Dies verschafft dem Fachdienst zusätzliche Zeit für die sachgerechte Prüfung der Bauanträge. Die vorgesehene Delegation dient daher auch dem Ziel, die für die Antragsprüfung tatsächlich zur Verfügung stehende Bearbeitungszeit zu erhöhen und die Einhaltung der gesetzlichen Entscheidungsfristen zu erleichtern.

Häufig kommt es vor, dass an sich abgestimmte Planunterlagen nicht mit den eigentlichen Antragsunterlagen übereinstimmen und eine erneute gründliche Prüfung erforderlich wird. Zusätzlich wird es künftig notwendig, sich ggf. auch mit Gutachten intensiver zu beschäftigen. Es zählt somit jeder Tag.

Zu 3.

Da § 246e BauGB vom städtebaulichen Wirkungsgrad umfassender ist und mit ihm die aufwendige Aufstellung von Bebauungsplänen ersetzt werden kann, müssen im Vergleich zu den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB die Zuständigkeiten bei Entscheidungen hierüber anders verteilt werden.

Der Verfahrensablauf wird in Anlage 3 dargestellt.

Die Abstimmung der im Rahmen des „Bau-Turbos“ geplanten Vorhaben mit dem Fachdienst Stadt- und Umweltplanung im Vorfeld der Bauantragstellung wird dringend empfohlen. Sie ist für die erfolgreiche Anwendung des „Bau-Turbos“ unerlässlich und hilft, Prozessfehler zu vermeiden. Hier können die Rahmenbedingungen eines Vorhabens rechtzeitig geklärt, die zustimmungsfähige Ausgestaltung ausgelotet, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezüglich des geplanten

Eingriffs besprochen, weitere Auflagen geklärt und vertraglich vereinbart werden. Das Risiko einer Versagung von Zustimmung mit anschließender kostenpflichtiger Versagung des Bauvorhabens kann so auch im Sinne potenzieller Bauherren vermindert werden.

Zu 4.

Mit der Ausschlussliste (**Anlage 1**) wird geprüft, ob § 246e BauGB im konkreten Einzelfall anwendbar ist und dessen Anwendung nicht zur Gefährdung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung führt. Ist ein Punkt aus der Ausschlussliste betroffen, ist die Anwendung des § 246e BauGB nicht möglich, da dann bereits auftretende Konflikte erkennbar sind. Beispiele hierfür wären die Lage im Waldgebiet, im Außenbereich nach § 35 (ausgenommen: Flächen, die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Wohnbauflächen dargestellt sind) oder im SEVESO Achtungsabstand.

Anlage 2 beinhaltet die Anwendungsvoraussetzungen und Anforderungen für eine Beantragung eines Vorhabens über § 246e BauGB.

Anlage 3 stellt den generellen Verfahrensablauf dar und stellt u. a. im Anwendungsfall des § 246e BauGB sicher, dass Vorhaben unter Gewährleistung in einem rechtlich zulässigen Ablauf genehmigt werden können. Demnach haben u. a. die Bauherren eine Grundzustimmung (städtebaulicher Vertrag) mit der Stadtverwaltung abzuschließen. Sie müssen ein städtebauliches Konzept ebenso wie die erforderlichen Gutachten erstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, dass die Stadtverwaltung die im Baugesetzbuch (BauGB) neu eingeführten Regelungen

a) des § 31 Abs. 3 sowie des § 34 Abs. 3b BauGB und

b) des § 246e BauGB

unter den in der Vorlage beschriebenen Voraussetzungen (Anlagen 1–3) anwenden kann.

2. Es wird beschlossen, dass die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB in den Fällen des § 31 Abs. 3 sowie des § 34 Abs. 3b BauGB durch den Magistrat in Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten erteilt wird.

Dies gilt auch für den Fall, dass die Zustimmung unter der Bedingung erteilt wird, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

3. Für den Fall der möglichen Anwendung des § 246e BauGB wird folgendes Verfahren beschlossen:

a) Der Magistrat prüft (in Abstimmung mit den zuständigen Fachdiensten) die Möglichkeit der Anwendung des § 246e BauGB oder die Erforderlichkeit zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

b) Für beide Optionen ist eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, dass das jeweilige Verfahren angewandt werden soll, erforderlich.

c) Findet § 246e BauGB Anwendung, stellt der Bauherr (unter Voraussetzung eines vorher erfolgten positiven Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zum Bauvorhaben) einen Bauantrag bei der Bauaufsicht. Der Magistrat erteilt die Zustimmung, soweit keine gravierenden Änderungen vorliegen.

4. Die Anwendung der Anlagen 1, 2 und 3 wird beschlossen.

Anlage(n):

1 Anlage 1

2 Anlage 2
3 Anlage 3

Mitzeichnungsprotokoll

13.08.2026	Michael Kirschning	Erstellt	
13.08.2026	Melanie Giebe	Genehmigung	
19.08.2026	Vilma Murataj	Stellungnahme	
25.08.2026	Jörg Rüddenklau	Freigabe	