

Vorlage Stadtverordnetenversammlung STAVO

Drucksache VL-217/2026

- öffentlich -

Datum: 21.09.2026

Aktenzeichen	4.3
Federführender Fachbereich	Fachdienst Stadtplanung, Bauanträge und Denkmalschutz
Bearbeiter/in	Jessica Pretsch

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.10.2026	beschließend
Ausschuss für Bauen, Klima, Mobilität und Ordnung	28.10.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	04.11.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2026	beschließend

Zu beteiligen:

Betreff: Grundsatzbeschluss zum Umgang mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg beschließt, die Zuständigkeitszuordnung gemäß §36a BauGB für die Stadt Grünberg wie folgt festzulegen:
 - Zustimmung zu Verfahren nach § 31 (3) BauGB sowie nach § 34 (3b) BauGB werden durch den Magistrat der Stadt Grünberg erteilt.
 - Zustimmung zum Verfahren nach § 246e BauGB werden durch den Magistrat der Stadt Grünberg erteilt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die in Anlage 1 aufgeführten Leitlinien („Kriterienkatalog“) bei den einzelnen Anfragen nach „Bauturbo“ anzuwenden. Diese dienen als Orientierung für die Verwaltung und politischen Gremien bei der Bewertung entsprechender Vorhaben und sollen dazu beitragen, Entscheidungen transparent, konsistent und unter Berücksichtigung der örtlichen Entwicklungsziele zu treffen.
3. Der Beschluss über die Zuständigkeit ist in der Heimatzeitung der Stadt Grünberg öffentlich bekannt zu machen und auf der Homepage der Stadt Grünberg zu veröffentlichen.

Begründung:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) trat am 30.10.2025 in Kraft, wodurch maßgebliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen wurden.

Der sogenannte „Bauturbo“ soll die schnellere Errichtung neuen Wohnraums durch die Beschleunigung des Planungs- und Genehmigungsverfahrens, auch durch Abweichung bzw. Verzicht auf Bauleitplanung vereinfachen.

Das Gesetz dient auch der Aktivierung urbaner Potenziale wie Baulücken, Hinterhöfe, Dachflächen oder Bestandsgebäuden. Es stärkt auch die kommunale Steuerung, indem die Stadt eigenständig

entscheidet, ob und wo der „Bauturbo“ angewendet wird. Durch den „Bauturbo“ werden Planungsbehörden entlastet, indem langwierige Bebauungsplanungsverfahren teilweise ersetzt werden.

Das Gesetz wurde aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum verabschiedet.

Kommunen können durch die Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB, den neuen § 34 Abs. 3b BauGB, § 36a BauGB und § 246e BauGB mit eigenem Zustimmungsspielraum Verfahren verkürzen, Flächen aktivieren und Innenentwicklung fördern.

Paragraph	Erklärung
§ 31 Abs. 3 BauGB	Abweichung von einem Bebauungsplan zugunsten von Wohnungsbau
§ 34 Abs. 3b BauGB	Mehr Flexibilität bei Wohnungsbau im unbeplanten Innenbereich
§ 246e BauGB	Zeitlich befristete Sonderregelung für zusätzlichen Wohnungsbau
§ 36a BauGB	Zustimmung der Gemeinde bei den „Bauturbo“-Fällen

Die beigefügten Leitlinien („Roter Faden“ bzw. Kriterienkatalog) dienen einem einheitlichen und nachvollziehbaren Umgang mit den Anfragen und Vorhaben im Hinblick auf die Regelungen des „Bauturbos“.

Anbei werden die wichtigsten Änderungen und Neuerungen erklärt:

§ 31 Abs. 3 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Bisher durften nur Gemeinden mit offiziell festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt vom Bebauungsplan abweichen. Durch diese neue Regelung können Gemeinden und Städte jedoch einfacher von Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen, wenn durch das Bauvorhaben Wohnraum entsteht, wie zum Beispiel durch:

- Zusätzliche Geschosse
- Aufstockung
- Kellerausbau
- Abbauten
- Bauen in zweiter Reihe
- Umbau von Nebengebäuden
- Überschreitung von Höhen- oder Dichtevorgaben

§ 34 Abs. 3b BauGB – unbeplanter Innenbereich

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem neuen Absatz 3b entsteht die Möglichkeit, Wohngebäude im ungeplanten Innenbereich zuzulassen, auch wenn sie sich nicht vollständig in die nähere Umgebung einfügen unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben dem Wohnungsbau dient und sowohl nachbarliche Belange angemessen berücksichtigt als auch mit öffentlichen Interessen vereinbar sind.

§ 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

In § 246e BauGB wird eine befristete Sonderregelung geschaffen, die der Beschleunigung und Erleichterung von Wohnbauvorhaben dient. Die Regelung ist zeitlich **bis zum 31. Dezember 2030** befristet.

Unter den dort genannten Voraussetzungen kann von Vorschriften des BauGB abgewichen werden. Die Anwendung der Sonderregelung setzt die vorherige Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB voraus.

Voraussetzung für die Anwendung des § 246e BauGB ist insbesondere, dass:

- das Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden dient,
- durch die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude neuer Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird oder
- zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen zu Wohnzwecken umgenutzt werden,
- die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
- die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt.

Das neue Gesetz ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen die Anwendung der Vorschrift im Außenbereich, sofern Kommunen dies für zweckdienlich ansehen. Die Stadt Grünberg möchte diese Möglichkeit ausschließen, um den Schutz des Außenbereichs in dem ländlich geprägten Umfeld Vorrang gegenüber einer baulichen Inanspruchnahme einzuräumen.

Ergänzend zur Wohnnutzung können projektbezogene Einrichtungen der sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Infrastruktur sowie Angebote der örtlichen Nahversorgung zugelassen werden.

Unverändert gilt jedoch weiterhin:

- Naturschutzrecht
- Artenschutzrecht
- Wasser- und Bodenschutz
- Immissionsschutz
- Brandschutz
- Denkmalschutz

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde

Nach dem neuen § 36a BauGB sind Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Wenn das Vorhaben mit ihrer Vorstellung von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, kann die Gemeinde die Zustimmung erteilen.

Die Gemeinde kann die Zustimmung unter der Voraussetzung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Zustimmung der Gemeinde ist für die Genehmigung eines Vorhabens im Rahmen des „Baubos“ somit zwingend notwendig.

Aus dem § 36a BauGB ist ersichtlich, dass es sich bei der Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbos“ und um eine Ermessensvorschrift („Kann“-Vorschrift) handelt. Eine Ermessensvorschrift ist ein Begriff, der die Flexibilität und Entscheidungsfreiheit der Verwaltungsbehörde beschreibt. Es handelt sich um ein Befugnis der Verwaltung, bei Anwendungen von Rechtsvorschriften innerhalb bestimmter Grenzen eigenverantwortlich Entscheidungen zu treffen.

Gem. § 36a Abs. 2 BauGB können Gemeinden der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Die Gelegenheit zur Anhörung soll innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung verlängert sich dabei um die Dauer der Stellungnahmefrist. So können mögliche Interessen und Bedenken der Nachbarschaft frühzeitig erkannt und ggf. durch geeignete Auflagen oder Vereinbarung mit der Vorhabenträgerin oder den Vorhabenträger berücksichtigt werden.

Bezüglich der Anwendung des Bauturbos (nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB i. V. m. § 36a BauGB) ist auf bundesrechtlicher Ebene nichts geregelt. Dies ermöglicht kommunalen Organen die erforderliche Zustimmung zu erteilen und entspricht der kommunalen Organisationshoheit. Die Zuständigkeit richtet sich in Hessen also nach der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) sowie der Hauptsatzung.

Aufgrund der neuen Regelung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung muss die Stadt Grünberg klare Bedingungen festlegen, wann und wie der „Bauturbo“ angewendet werden darf.

Das umfasst zwei Hauptpunkte:

1. Die Zuständigkeit der Entscheidung über einen solchen Antrag
2. Die in Anlage 1 aufgeführten Regeln und Grenzen, die die Anwendbarkeit der Leitlinien in Grünberg definieren.

Diese Regeln sorgen dafür, dass zukünftige Entscheidungen rechtlich abgesichert und verlässlich sind.

Für mehr Transparenz wird empfohlen, den beschlossenen Kriterienkatalog zur Anwendung des Bauturbos in der Stadt Grünberg im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Grünberg öffentlich bekannt zu geben bzw. zu veröffentlichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Kriterienkatalogs entstehen der Stadt Grünberg keine Kosten.

Leitbild:

Entspricht dem Leitbild der Stadt Grünberg.

Anlage(n):

- 1 Kriterienkatalog der Stadt Grünberg

Unterschriften:

Marcel Schlosser
Bürgermeister

Jessica Pretsch