

Beschlussvorlage	
VL-44/2026	
Geschäftszeichen	IV/2/Ja/kl
Sachbearbeiter	Frau Jantzen
Datum	02.03.2026

Beratungsfolge	Termin
Magistrat der Stadt Hofgeismar	09.03.2026
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar	01.06.2026

Festlegung der Zuständigkeiten für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB (Bau-turbo) für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

- 1.) Dem Magistrat wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei bedeutenden Fällen als weiteres Aufgabengebiet übertragen.
- 2.) Dem Magistrat wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 3b Baugesetzbuch (BauGB) als weiteres Aufgabengebiet übertragen.
- 3.) Dem Magistrat wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Vorhaben entsprechend der befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e Baugesetzbuch (BauGB) übertragen.

Begründung

Hintergrund:

Mit dem 30. Oktober 2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft, welche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) u.a. zur Erleichterung der Zulässigkeiten von Wohnungsbauvorhaben vorsieht. In mehreren Fällen (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) entscheidet nun die Gemeinde über die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 36a BauGB), die in der Altfassung des BauGB unzulässig waren. Der vorliegende Vorschlag sieht vor, die Zuständigkeiten innerhalb der Gemeinde in Abhängigkeit von der Auswirkung der Bauvorhaben zu regeln.

Einordnung der Regelungsmöglichkeiten:

Werden Bauvorhaben eingereicht, deren Genehmigungen auf Grund von weitreichenden Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, weitreichenden Abweichungen vom Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung oder der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich bisher unzulässig waren, schafft die BauGB-Änderung Möglichkeiten für Befreiungen und Abweichungen. Für diese ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich und gilt nach drei Monaten als erteilt, sofern sie in dieser Zeit nicht verweigert wird („Zustimmungsfiktion“).

Mit der Änderung des BauGB ist zu erwarten, dass die Gemeinde künftig verstärkt über Baugenehmigungen zu entscheiden hat, die bisher versagt werden mussten. Um die dreimonatige Zustimmungsfiktion einhalten zu können, sind die Verwaltungsabläufe über die Entscheidungsbefugnisse zu regeln. Die Frist verlängert sich auf vier Monate, wenn die Öffentlichkeit beteiligt wird.

Auch in den erweiterten Zulassungsmöglichkeiten durch die BauGB-Änderung bestehen rechtliche Grenzen der Zulassungsfähigkeit, wie die Berücksichtigung öffentlicher Belange, nachbarschaftlicher Interessen sowie der gesicherten Erschließung.

Das Zustimmungsverfahren gem. § 36a BauGB ersetzt kein abgelehntes Einvernehmen.

Weitere Informationen sind über die Seite des BMWSB abrufbar:

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42910>

T. Busse
Bürgermeister