Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: **VL-200/2026**

Fachbereich: **Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus**

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	05.11.2026
BPUE	16.11.2026
Stadtverordnetenversammlung	19.11.2026

Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten Anwendung des *Bauturbo* in Homberg (Efze)

a) Erläuterung:

Anlass und Ziel

Der *Bauturbo* ist Teil des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“. Kern ist § 246e BauGB. Die Regel ist befristet bis zum Ende des Jahres 2030. Sie ermöglicht, zugunsten des Wohnens Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben zuzulassen, ohne dass zuvor zwingend ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss. Voraussetzung ist die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde; sie ist der zentrale Steuerhebel. Umwelt- und Nachbarbelange entfallen nicht. Diese sind weiterhin zu prüfen und zu dokumentieren.

Als sinnvolle Anwendungsbeispiele für den Bauturbo werden aus Sicht der Verwaltung insbesondere Fälle gesehen, in denen ohne aufwändige Änderung eines bestehenden und u.U. veralteten Bebauungsplans sinnvolle Vorhaben wie das Bauen im Bestand, von Aufstockungen und Umbauten erleichtert umgesetzt werden können.

Mit der Reform des Baugesetzbuchs (BauGB) verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, den Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen, mehr Flexibilität im Planungsrecht zu ermöglichen, Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und die Innenentwicklung zu fördern. Die neu eingeführten Vorschriften sind vom Gesetzgeber als „Experimentierklausel“ angedacht, d.h. die Gemeinden können für sich entscheiden, ob und wie sie diese Regelungen anwenden. Da bei einer Zustimmung der Gemeinde das Bebauungsplanverfahren ersetzt wird, empfiehlt der Deutsche Städtetag daher jeder Gemeinde, einen **Grundsatzbeschluss** von der Gemeindevertretung fassen zu lassen, wie mit den neu eingeführten Vorschriften umgegangen werden soll. Ziel des vorliegenden Beschlussantrags ist, den Umgang mit der Reform entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Städtetags so auszugestalten, dass künftig nur zustimmungsfähige Anträge in das beschleunigte Verfahren gelangen.

Bausteine der Reform

Am 30.10.2025 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Die geänderten und neu eingeführten Vorschriften, sind insb. die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB, die als *Bauturbo* bezeichnet werden.

Weitergehende Befreiung (§ 31 Abs. 3 BauGB)
Der § 31 Abs. 3 BauGB erweitert die Möglichkeiten, zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen eines Bebauungsplans abzuweichen. Die Vorschrift ermöglicht Befreiungen im Einzelfall sowie in mehreren vergleichbaren Fällen. Ob eine Befreiung zulässig ist, richtet sich nach den gesetzlichen Voraussetzungen und der gebotenen Würdigung der öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen.

Abweichung vom Einfügungsgebot (§34 Abs. 3b BauGB)
Der § 34 Abs. 3b BauGB wurde neu eingeführt. Er kann für die Errichtung eines Wohngebäudes angewendet werden, welches sich im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Früher war bei Vorhaben, die sich nicht einfügen, ein komplettes B-Plan-Verfahren erforderlich.

Befristete Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (§246e BauGB)
Der § 246e BauGB eröffnet befristet zusätzliche Möglichkeiten, von Vorschriften des Bauplanungsrechts zugunsten des Wohnungsbaus abzuweichen. Die Anwendung des § 246e BauGB kann somit ein gesamtes Bebauungsplanverfahren ersetzen. Dies soll eine Vereinfachung und Beschleunigung des Genehmigungsvorgangs bewirken. Die Vorschrift ersetzt jedoch nicht automatisch jedes Bauleitplanverfahren und entbindet nicht von der Prüfung der jeweils einschlägigen gesetzlichen Anforderungen.

Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde (§36a BauGB)
Da die neu eingeführten Vorschriften einen Einschnitt in die kommunale Planungshoheit darstellen, hat der Gesetzgeber den neuen § 36a BauGB eingeführt, der die Anwendung der o.g. Vorschriften unter Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden stellt. 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. Um diesen neuen Paragraphen zukünftig geregelt anwenden zu können, bedarf es eines entsprechenden Grundsatzbeschlusses.

Grundsatz und Leitlinien
Die Vorschriften §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB unterscheiden sich in ihrer Komplexität und ihren städtebaulichen Auswirkungen. Der Grundsatzbeschluss schafft verwaltungsintern Klarheit und die Möglichkeit auf entsprechende Bauanträge fristgerecht zu reagieren. Folgende Grundsätze und Leitlinien werden bei der Anwendung des *Bauturbos* in Homberg (Efze) vorgeschlagen:

1. 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.).

2. Der neu eingeführte § 246e BauGB bietet für die Stadt die Möglichkeit Gebiete im Stadtgebiet zu identifizieren, die sich in besonderem Maße für eine Weiterentwicklung anbieten. Bislang waren solche städtebaulichen Entwicklungen, nur mit einem aufwendigen Bebauungsplanverfahren möglich. Mit den Ausschlussgründen 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.

Es wird vorgeschlagen, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (3 Monate) abzuwenden.

1. Innenentwicklung und Städtebauliche Zielsetzungen
   Die Zustimmung sollte erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehören insbesondere Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.
   Angestrebte Vorhaben, die mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, beschlossenen städtebaulichen Konzepten oder den kommunalen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar sind, werden ausgeschlossen.

2. Räumliche Lage:
   Vorhaben in Folgenden aufgeführten Bereichen werden ausgeschlossen:

   a. In Vorranggebieten des Regionalplanes, welches Wohnvorhaben nicht zulassen (z.B. regionaler Grünzug).
   b. Vorhaben im Außenbereich sollen grundsätzlich nicht über § 246e BauGB zugelassen werden. Abweichungen von dieser kommunalen Leitlinie bedürfen einer gesonderten städtebaulichen Begründung, soweit die Stadt eine solche Ausnahme zulassen möchte.
   c. Wohnbauvorhaben in festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten sollen grundsätzlich nicht über den Bauturbo ermöglicht werden, wenn sie den planerischen Zielsetzungen der Stadt widersprechen. Die konkrete planungsrechtliche Situation ist zu prüfen.
   d. In bestehenden Wohngebieten mit freien Bauplätzen im direkten Umfeld hat die Entwicklung dieser Flächen Vorrang.
   e. In Biotopen (dazu zählen auch alte, schützenswerte Baumbestände, die stadt- oder landschaftsbildprägend sind).

3. Erschließung und soziale Infrastruktur
   Die Zustimmung soll grundsätzlich voraussetzen, dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist oder ihre rechtzeitige Herstellung verbindlich gewährleistet wird. Soweit durch das Vorhaben zusätzliche Erschließungs- oder Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werden, ist vor Erteilung der Zustimmung zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine rechtlich zulässige und angemessene Kostenbeteiligung oder Kostenübernahme des Vorhabenträgers vereinbart werden kann.

4. Städtebaulicher Vertrag
   Der Vorhabenträger stimmt einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt zu, in dem Inhalte geregelt sind wie:
   a. Sicherung von städtebaulichen Zielen und stadtplanerischen Vorgaben.
   b. Finanzierung der Planung, Gutachten, Beteiligung, Erschließung und anteiliger sozialer Infrastrukturkosten.
   c. ggf. Schaffung von zusätzlichen Nutzungen (den Bedürfnissen der Bewohnenden dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke).

5. Verbindliche Bauverpflichtung
   Soweit zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich, ist im städtebaulichen Vertrag eine verbindliche Durchführungsfrist festzulegen. Diese soll grundsätzlich 36 Monate ab Eintritt der vertraglich festgelegten Voraussetzungen betragen. Der Vertrag regelt den Fristbeginn, die geschuldeten Bauleistungen, den Fertigstellungsnachweis sowie angemessene Sanktionen bei schuldhafter Nichteinhaltung.

6. Komplexe Vorhaben
   Bei Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur, die Erschließung, die Umwelt, das Ortsbild oder die soziale Infrastruktur sowie bei konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen soll grundsätzlich die Durchführung eines regulären Bauleitplanverfahrens geprüft werden.

7. Abweichungen
   Bei Gebieten mit Vorhaben- und Erschließungsplänen werden keine Abweichungen gewährt.

8. Sicherung der städtebaulichen Entwicklung
   Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sollen folgende Anforderungen erfüllt werden, bevor die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB erteilt werden kann:

   a. Vorhaben müssen vom Vorhabenträger frühzeitig (d.h. vor Antragsstellung) der Stadtverwaltung und dem Magistrat vorgestellt und mit ihr abgestimmt werden. Die frühzeitige Abstimmung stellt keine Vorentscheidung dar.
   b. Vorhaben über 0,5 ha Plangebiet bedürfen der Anfertigung eines städtebaulichen Konzeptes (inkl. Erschließungskonzept), welches qualifizierte Aussagen zur Bebauung, äußeren Gestaltung, Freiflächen, Klimaschutz und -Anpassung und zu städtebaulichen Kennwerten enthält.
   c. Die Anwendung des § 246e BauGB soll insbesondere bei Vorhaben geprüft werden, bei denen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung grundsätzlich die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich wäre, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine überwiegenden städtebaulichen Gründe für ein reguläres Bauleitplanverfahren sprechen.

Sollte im Verfahren klarwerden, dass eine oder mehrere Anforderungen nicht eingehalten werden können, kann die Zustimmung verweigert werden.

Zuständigkeit und Erheblichkeitsschwelle
Um die Handhabung der neu eingeführten Paragraphen zu vereinfach und um flexibel reagieren zu können, ist es sinnvoll, die Zuständigkeiten für die Verfahren so festzulegen, dass nicht jedes Verfahren durch die Gremienfolge laufen muss. Entsprechend wird vorgeschlagen, dass die Stadtverordnetenversammlung ihre Zustimmungsbefugnis bei Vorhaben, kleiner als die Erheblichkeitsschwelle an den Magistrat delegiert. Über die Zustimmung bei Vorhaben größer oder gleich der Erheblichkeitsschwelle entscheidet der Bauausschuss.

Vorschlag für eine Erheblichkeitsschwelle: 10 Wohneinheiten.

Die Stadtverordnetenversammlung kann das Zustimmungsverfahren bei einzelnen Bauvorhaben per Beschluss jederzeit an sich ziehen. Die Verwaltung unterrichtet den Bauausschuss regelmäßig über erteilte bzw. versagte Zustimmung.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

Baugesetzbuch (BauBG)

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle: Sachkonto:
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:
Tatsächlich verfügbare Mittel:

d) Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

- Die o.g. Leitlinien für die Anwendung des Bauturbos in Homberg (Efze)
- Eine Erheblichkeitsschwelle von 10 Wohneinheiten
- Die Zustimmungsbefugnis der Stadtverordnetenversammlung bei Vorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle an den Magistrat zu übertragen
- Die Zustimmungsbefugnis der Stadtverordnetenversammlung bei Vorhaben gleich oder größer der Erheblichkeitsschwelle an den Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Energie zu übertragen