Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-180/2026 2. Ergänzung	
Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bauleitplanung, Hochbau
Antragsteller	Magistrat

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Homberg (Ohm)	11.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm)	01.09.2026	beschließend
Bau- und Umweltausschuss	23.09.2026	

Betreff:

BauTurbo – §246e BauGB – Übertragung der Befugnis zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung an den Magistrat

Sachverhalt:

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („BauTurbo“) vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Der BauTurbo soll zunächst bis zum 31.12.2030 gelten – eine anschließende Evaluierung ist vorgesehen.
Hauptziel des BauTurbo ist die Neuschaffung von Wohnraum, in Form von Neubauten, Nachverdichtung, Anbauten sowie Umnutzung bestehender Gebäude, und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Es wird leichter vom geltenden Planungsrecht abzuweichen, beispielweise kann von den Festsetzungen eines geltenden Bebauungsplans leichter befreit werden, aber auch Abweichungen vom „Einfügungsgebot“ sind im Innenbereich zulässig.
Der BauTurbo geht mit folgenden Änderungen im Baugesetzbuch einher:

- **§ 31 BauGB Abs. 3 – Erleichterte Befreiung von Bebauungsplänen**
  Ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Schaffung zusätzlichen Wohnraums über dessen Festsetzungen hinaus – Beispiel: Aufstockungen oder Bebauung in zweiter Reihe sowie außerhalb des bebaubaren Bereiches
- **§ 34 BauGB Abs. 3b – Abweichung vom Einfügungsgebot**
  § 34 Abs. 3b ermöglicht es mit Zustimmung der Gemeinde bei Errichtung von Wohngebäuden vom Gebot des Einfügens abzuweichen.
  Die Möglichkeit zur Abweichung vom Gebot des Einfügens nach § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b bei Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerung gilt nicht nur bei Wohngebäuden, sondern bei allen zulässigerweise errichteten Gebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. (Beispiel: Bürogebäude im Gewerbegebiet wird umgebaut zu einem Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten)
- **§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde**

Hier wird das Zustimmungsverfahren der Gemeinde für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB geregelt. Die Gemeinde muss prüfen, ob das Vorhaben mit ihren städtebaulichen Entwicklungszielen vereinbar ist.

- Entscheidungsfrist grundsätzlich 3 Monate.
- Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Ablehnung, gilt die Zustimmung als erteilt.
- Die Gemeinde kann ihre Zustimmung an städtebauliche Bedingungen knüpfen.

- **§ 246e BauGB – der eigentliche „Bau-Turbo“**

  Der neue § 246e BauGB ist das Herzstück der Reform. Er ermöglicht Gemeinden bis Ende 2030, Wohnungsbauvorhaben deutlich einfacher zuzulassen, auch wenn sie von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abweichen. Geltungsbereich ist sowohl der (un-) beplante Innen- sowie Außenbereich, sofern das Vorhaben in einem Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht.

Unverändert bleiben jedoch alle bauaufsichtlichen Verfahren, die materiellen Vorgaben der Landesbauordnung sowie fachrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Natur- und Artenschutzes. Öffentliche Belange sowie nachbarliche Interessen müssen weiterhin gewahrt bleiben. Auch bei einer städtebaulichen Zustimmung der Gemeinde besteht die Möglichkeit, dass der Antrag durch die Baugenehmigungsbehörde aufgrund anderer Belange daher abgelehnt wird.
Für Vorhaben im Sinne des Bauturbos ist in der Regel die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Antragseingang erforderlich. Diese kann erteilt werden, wenn – das Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar ist und – keine öffentlichen Belange oder nachbarschaftlichen Interessen entgegenstehen. Die vorgenannte Frist kann einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen soll. Darüber hinaus ist keine Fristverlängerung möglich. Erfolgt keine fristgemäße Rückmeldung der Gemeinde, gilt dies als Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos (Zustimmungsfiktion).
Da es sich bei der Zustimmung um einen Ausdruck des Planungswillens und der Planungshoheit der Gemeinde handelt, ist für Entscheidungen über die Zustimmung zu Bauanträgen im Rahmen des Bau-Turbo gemäß § 50 HGO die Stadtverordnetenversammlung zuständig. Da die Stadtverordnetenversammlung oft nur unregelmäßig tagt ist es notwendig, im Hinblick auf die enge Frist für die Zustimmungserklärung, der Verwaltung die Möglichkeit zu geben schnell handeln zu können. So soll ein Verstreichen der Frist oder eine Zustimmungsfiktion für städtebaulich unerwünschte Projekte verhindert und Anträge fristgerecht bearbeitet werden.
Die Zuständigkeit für Entscheidungen über die Zustimmung zu Bauanträgen, im Rahmen des Bau-Turbo soll entsprechend § 50 HGO auf den Magistrat übertragen werden.
Der Magistrat informiert die Stadtverordnetenversammlung regelmäßig über die beschiedenen Anträge, welche im Rahmen des „Bau-Turbo“ gestellt wurden.
Die Bauverwaltung empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.

Auf Antrag der Bürgermeisterin wurde die Angelegenheit im Ältestenrat am 18.08.2026 direkt in den Bau- und Umweltausschuss verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Befugnis zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36 a BauGB in Verbindung mit den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b und 246 e BauGB wird gemäß § 50 Abs. 1 HGO auf den Magistrat übertragen.
2. Der Magistrat berichtet der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig über entschiedene Bau-Turbo Anträge.