

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2026/90

Betreff: Baurecht: §246e BauGB (Bau-Turbo)
Delegierung der Entscheidungen zu Bauvorhaben gem. §§ 31 und 34
bzw. § 36 BauGB

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Timo Dyroff		30.04.2026

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto _____

Investitionsnummer _____

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Baurecht: §246e BauGB (Bau-Turbo) Delegierung der Entscheidungen zu Bauvorhaben gem. §§ 31 und 34 bzw. § 36 BauGB			
Anlage(n): Präsentation Bauturbo_ Deutscher Städtetag			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Timo Dyroff		30.04.2026

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	12.05.2026	nichtöffentlich beschließend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.06.2026	öffentlich
Haupt-, Finanz- und Kulturausschuss	09.06.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	11.06.2026	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. den Magistrat der Stadt Hungen zu beauftragen, die Entscheidungen zu Bauvorhaben auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch/BauGB (2025) bezüglich der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten von Planfestsetzungen zu treffen.
2. den Magistrat weiterhin zu beauftragen, die Entscheidungen zu Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 Abs. 3a+b BauGB (2025) bezüglich des Verzichtes auf das Einfügungs-Gebot zu treffen.
3. den Magistrat der Stadt Hungen zu beauftragen, die Entscheidungen gemäß § 36 BauGB (2025) bezüglich des gemeindlichen Einvernehmens zu treffen. Er wird im Rechtsverhältnis zur Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Gießen aufgrund der Neuregelung des § 36 BauGB bei Entscheidungen gemäß der Punkte 1.) und 2.) ermächtigt, federführend über dieses Einvernehmen zu entscheiden.

Sach- und Rechtslage:

Seit dem 30.10.2025 gelten neue Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben im Kontext des §246e BauGB, genannt „Bau-Turbo“.

Ferner gelten auch seit dem 30.10.2025 neue Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben gemäß § 31 BauGB. Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplan zugunsten von Wohnraum ist gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

Die neue gesetzliche Regelung ist Teil des sog. „Bauturbos“. Damit soll der Wohnungsbau beschleunigt werden. Die Zustimmung der Gemeinde ist – so auch die Ausführungen des HSGB (HSGB kompakt vom 16.12.2025, 240/25) – durch die Stadtverordnetenversammlung zu erteilen, da es hier regelmäßig um Planungsrecht geht. Dies bedeutet dem Grunde nach, dass jedwedes Wohnungsbauvorhaben in der Gemeinde, bei dem von den Festsetzungen des B-Plans abgewichen werden soll oder die Frage des „sich Einfügens“ im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen ist, der Stadtverordnetenversammlung zur Zustimmung vorzulegen ist.

Gibt es binnen drei Monaten keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt, § 36a Abs. 1 S.4 BauGB

Die Stadt Hungen verfügt im Kontext der vorliegenden Gesetzesänderung über wenig Gestaltungsspielraum.

Hintergrund:

Jedem Bürger oder Inverstor ist es möglich in einem Umkreis von 100m um die bestehenden sowie innerhalb der Ortslagen, sofern die Erschließung sichergestellt ist und dieser die Kosten hierfür trägt, Anträge nach §246e BauGB für Wohnbebauung zu stellen. Aufgrund der Vorgaben der Bauaufsicht des Landkreises Gießen ist es erforderlich, vor Bauantragsstellung nach §246e eine Bauvoranfrage zu stellen. Hintergrund ist, dass weiterhin die Notwendigkeiten besteht, im Verfahren die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Eine pauschale Ausweisung von möglichen Flächen ist indes nicht möglich, da die Infrastruktur des Kanal- und Wasserbestands die Flächen limitiert. Es ist zwingend erforderlich, jeden Bauinteressent ausführlich und zielgerichtet zu beraten und frühzeitig die mögliche Erschließung bereits im Vorgriff der Antragsstellung zu klären, da bereits der „schnelle Bau in den Garten“ von erheblichen Erschließungskosten begleitet werden könnte.

Die Stadt Hungen hat bereits mit Bekanntgabe der Gesetzesänderung die ersten Bürger hinsichtlich des Bauturbos beraten und so vorraussichtlich zwei bereits begonnene Bauleitplanverfahren, zum erliegen gebracht, deren Verfahren aufgehoben werden, sobald etwaige Baugenehmigungen für die Bürger vorliegen.

Ferner wird jeder Bürger bei Anfragen aktiv darauf hingewiesen welche Optionen ihm bzgl. der Bauantragsverfahren möglich sind. Derzeit befindet sich etwa 7 Anträge in Vorbereitung der Antragsstellung der Bauvoranfrage.