



Datum, 10.08.2026 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIV/186/2026

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.08.2026	
Bauausschuss	26.08.2026	
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2026	

Novelle des Baugesetzbuches - "Bau-Turbo"

Hier: Beschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB inkl. Eckpunktepapier

Sachdarstellung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 03.03.2026 wurde mit der Vorlage 50/2026 beschlossen, die Entscheidung der Stadt nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB vorläufig befristet bis zum 25.06.2026 auf den Magistrat zu übertragen sowie eine Entscheidung nach § 246e BauGB bis zur Fassung eines Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Anwendung des „Bau-Turbos“ auszuschließen.

Der Beschluss wurde am 25.06.2026 bis zum 10.09.2026 verlängert. Die Verlängerung diene der Erarbeitung eines Eckpunktepapiers, in dem der Umgang mit den neuen Regelungen der BauGB-Novelle festgelegt werden soll.

Die wesentlichen Neuregelungen des Baugesetzbuchs betreffen insbesondere die erweiterten Möglichkeiten zur erleichterten Schaffung von Wohnraum:

§ 31 Abs. 3 BauGB:

Befreiungen von den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans können künftig zugunsten des Wohnungsbaus nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden. Voraussetzung ist, dass die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 34 Abs. 3b BauGB:

Im unbeplanten Innenbereich besteht künftig die Möglichkeit, bei der Errichtung von Wohngebäuden im Einzelfall von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen. Auch hier ist Voraussetzung, dass die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 246e BauGB:

Der Paragraph eröffnet weitergehende Möglichkeiten, im Einzelfall von Vorschriften des Baugesetzbuchs und den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften abzuweichen. Die Regelung dient insbesondere der Errichtung neuer Wohngebäude, der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung bestehender genehmigter Gebäude zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder zur Reaktivierung leerstehenden Wohnraums sowie der Umnutzung bestehender baulicher Anlagen zu Wohnzwecken einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Anpassungen.

Mit § 246e BauGB werden damit zusätzliche Handlungsspielräume zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen geschaffen. Unter den gesetzlichen Voraussetzungen können insbesondere auch im Außenbereich Wohnbauvorhaben ermöglicht werden, sofern die betreffenden Flächen in einem räumlichen Zusammenhang mit bereits bebauten Siedlungsbereichen stehen.

Die Anwendung des § 246e BauGB ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Ein wesentlicher Vorteil des § 246e BauGB besteht darin, dass unter den gesetzlichen Voraussetzungen auf die ansonsten erforderliche Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans verzichtet werden kann. Dadurch können Planungs- und Genehmigungsverfahren verkürzt und Wohnbauvorhaben schneller umgesetzt werden.

Die Neuregelungen führen jedoch nicht zu einem generellen Verzicht auf die Berücksichtigung öffentlicher und nachbarlicher Belange. Diese sind weiterhin umfassend zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen. Eine Anwendung des § 246e BauGB kommt insbesondere nicht in Betracht, wenn z.B. das Vorhaben voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen erwarten lässt.

Darüber hinaus bleibt die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Damit bestehen für die Gemeinde weiterhin Möglichkeiten, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Rahmen der neuen Instrumente zu steuern.

Sofern von der Verwaltung aufgrund der Komplexität eines geplanten Vorhabens ein Planerfordernis festgestellt wird, wird weiterhin geprüft, ob die Aufstellung eines entsprechenden Bauleitplans sinnvoll und erforderlich ist.

Wie bereits in der Vorlage 50/2026 erläutert, wird empfohlen ein Grundsatzbeschluss für ein transparentes und verlässliches Verfahren anzustreben. Das vorliegende Eckpunktepapier schafft hierfür einen einheitlichen Orientierungsrahmen und soll sowohl der Verwaltung als auch den politischen Gremien und den Bauherrschaften, sowie den Architekten, eine verlässliche Grundlage für den Umgang bei entsprechenden Bauvorhaben bieten. Grundlage für die Entscheidung bilden weiterhin die bestehenden Beschlüsse, Satzungen und städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neu-Anspach.

Zur Erteilung der Zustimmung hat der Gesetzgeber eine Frist von drei Monaten vorgesehen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird. Der Sitzungsturnus der Stadtverordnetenversammlung ist nicht in allen Fällen geeignet, eine fristgerechte Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere während der sitzungsfreien Zeiten und Ferienperioden.

Das erarbeitete Eckpunktepapier soll auf der Homepage der Stadt veröffentlicht werden. Dadurch wird Bauherren und Architekten eine transparente und jederzeit zugängliche Information über den vorgesehenen Umgang mit den neuen Regelungen der BauGB-Novelle ermöglicht.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. dass das Eckpunktepapier in Anlage 1 zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) die Grundlage der Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung der Stadt bildet.
2. die Entscheidung der Stadt nach § 36a BauGB zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB sowie § 246e BauGB gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 HGO in den im Eckpunktepapier unter Ziffer 1 festgelegten Fällen auf den Magistrat zu übertragen.
3. dass der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung halbjährlich über die Beschlüsse im Rahmen des Zustimmungsverfahrens des Bau-Turbos berichtet.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlage:
1. Eckpunktepapier