

Beschlussvorlage
VL-10/2026



Fachbereich Büro des Bürgermeisters
Federführendes Amt Sitzungsdienst
Datum 24.07.2026

Leitlinien zum Umgang mit den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a BauGB und dem § 246e BauGB (Bau-Turbo) für die Stadt Neustadt (Hessen)

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Fachausschuss II - Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen)	31.08.2026	beschließend

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Anwendung der in der BauGB-Novelle vom 30.10.2025 neu eingeführten §§31 Abs. 3, 34 Abs.3b, 36a und §246e BauGB (sogenannter „Bauturbo“) wird in Neustadt (Hessen) unter folgenden Regeln und Voraussetzungen erfolgen:

1. Der Magistrat wird ermächtigt, Entscheidungen über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmungen gemäß § 36a BauGB in den Fällen von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3 BauGB zu treffen. Die Zuständigkeit wird daher gemäß § 50 Abs. 1 S. 2 HGO übertragen.
2. In Fällen des § 246e BauGB wird der Magistrat gem. § 50 Abs. 1 S. 2 HGO ermächtigt, die Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung der Gemeinde zu treffen.
3. Die Anwendung des § 246e BauGB hat dabei nach den beigefügten Leitlinien zu erfolgen.

Begründung:

Der Bund hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Einführung des sog. „Bau-Turbo“ (§246e BauGB) eine vorerst bis auf den 31.12.2030 befristete Möglichkeit zur Beschleunigung des Bauens geschaffen.

Ziel ist es, kommunale Verfahren zu entlasten, Planungen zu beschleunigen und Wohnraum schneller verfügbar zu machen. Städte und Gemeinden können entscheiden, ob und in welchem Umfang sie diese Möglichkeit nutzen.

Zu den Neuregelungen gehören:

- Städte und Gemeinden können auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten, da im Rahmen des „Bau-Turbo“ die Anforderungen an die Bauvorhaben gelockert wurden.

Im unbeplanten Innenbereich können nach § 34 Abs. 3b BauGB (neu) neue Wohngebäude zugelassen werden, auch wenn sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

- Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 3 BauGB (neu) zugunsten des Wohnungsbaus von Festsetzungen befreit werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zuvor musste es sich für solche Vorhaben um einen besonderen Einzelfall handeln, der die Grundzüge der Planung nicht berührt.

- Wenn eine Kommune den „Bau-Turbo“ anwendet, kann zusätzlicher Wohnraum bereits nach einer dreimonatigen Prüfung durch die Gemeinde zugelassen werden. Allerdings gelten Bauanträge nach drei Monaten automatisch als genehmigt, wenn die Behörde in dieser Zeit den Antrag nicht ausdrücklich ablehnt (sog. „Zustimmungsfiktion“).

- Auch Vorhaben (Neuerrichtungen, Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen) können im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) genehmigungsfähig sein, wenn Sie Wohnzwecken dienen. Dafür müssen sie sich in räumlicher Nähe zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil befinden.

Vereinfacht sind demnach Vorhaben, die mit den Interessen der Allgemeinheit vereinbar sind und der Errichtung von Wohngebäuden, der Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zugunsten der Wohnnutzung dienen.

Dabei wurden parallel Änderungen in den §31 und §34 BauGB vorgenommen. Diese ermöglichen Abweichungen von der Bebauungsdichte in Bebauungsplänen sowie eine baulich und optisch abweichende Baulückenentwicklung– zugunsten der Wohnraumschaffung.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben setzt nach § 36a BauGB voraus, dass die Gemeinde zugestimmt hat. Diese Zustimmung gilt nach Ablauf von 3 Monaten nach Einreichung der vollständigen Bauantragsunterlagen automatisch als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten verweigert wird (Zustimmungsfiktion).

„Die Gemeinde entscheidet im Rahmen des § 36a BauGB also, ob und unter welchen Voraussetzungen der „Bau-Turbo“ Anwendung finden kann. Will sie ihn nicht anwenden, kann sie ihre Zustimmung versagen und hat damit ein Vetorecht. Auch eine eingeschränkte Anwendung des Bau-Turbos nur in bestimmten Gebieten oder für bestimmte Vorhaben ist möglich. Sie erteilt ihre Zustimmung nur, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt.“ (BMWSB)

Die Zustimmung der Gemeinde ist nach § 36a BauGB ein Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde und damit eine Angelegenheit der Gemeinde im Sinne des § 50 Absatz 1 Hessische Gemeindeordnung HGO. Sie ist von der Gemeindevertretung zu beschließen, in der Stadt Neustadt (Hessen) demnach von der Stadtverordnetenversammlung.

Eine Übertragung, zum Beispiel auf den Magistrat, ist gemäß § 50 Abs. 1 Nr. 2 HGO, in Form eines Delegationsbeschlusses möglich. Warum benötigt die Stadt Neustadt (Hessen) einen Delegationsbeschluss?

Für Vorhaben, die nach § 246ee BauGB an die Stadt- und Gemeindeverwaltung gestellt werden, tritt gem. § 36a Abs. 1 BauGB eine Zustimmungsfiktion in Kraft, wenn die Gemeinde innerhalb einer Frist von 3 Monaten keine Ablehnung erteilt hat. Unter Berücksichtigung des notwendigen Prüfungszeitraums der Kommune auf Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung, ist in Hinblick auf den Gremienlauf der Stadt Neustadt (Hessen), keine ordnungsgemäße Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der gesetzlichen Fristen möglich. Dies gilt regelmäßig zu Ferienzeiten.

Aus diesem Grund ist eine Delegation der „Bau-Turbo“ Beschlüsse auf den Magistrat notwendig. Die Zielsetzung des §246e BauGB, die Beschleunigung von Baugenehmigungen, kann nur erreicht werden, wenn die Beschlussfassung für Zustimmungen der Kommune, hier durch die Delegation auf den Magistrat, ebenfalls beschleunigt wird.

Sollte keine Delegation der Beschlüsse erfolgen, tritt nach Ablauf der Frist auch bei Anträgen, die städtebaulich nicht mit den Vorstellungen der Stadt übereinstimmen, die Zustimmungsfiktion in Kraft. Daher

ist, in Verbindung mit der Zustimmungsfiktion, ein Delegationsbeschluss zur fristgerechten Bearbeitung der Anträge angeraten.

Es ist noch nicht absehbar, wieviel Anträge eine Entscheidung über die Zustimmung der Kommune erfordern werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass regelmäßig Entscheidungen zu treffen sein werden.

Viele Fälle könnten potenziell einen geringen Umfang haben, wie z. B. Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die bisher zu einer Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) führen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch größere Anfragen bei der Stadtverwaltung eingehen werden. Daher wird zur Bewertung der jeweiligen Anfragen eine einheitliche, vorher festgelegte Vorgehensweise in Form einer Leitlinie benötigt.

Diese hat dankenswerterweise Herr Stadtrat Thomas Horn erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Neustadt (Hessen), den 24.07.2026



Thomas Groll
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Vorschlag Leitlinien Stadt Neustadt
2. Prüfschema planungsrechtliche Beurteilung

Sichtvermerke	Im Original unterschrieben	
Fachbereichsleitung 1	gez. FBL/Stellv.	
Fachbereichsleitung 2	gez. FBL/Stellv.	
Fachbereichsleitung 3	gez. FBL/Stellv.	