



V O R L A G E zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevertretung	23.09.2026	beschließend

Betreff:

„Bau-Turbo“ – Übertragung der Zuständigkeit der „Zustimmung der Gemeinde“ nach § 36a BauGB auf den Gemeindevorstand

Sachdarstellung:

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) wurden zum 30. Oktober 2025 verschiedene Regelungen des Baugesetzbuches zur Erleichterung und Beschleunigung des Wohnungsbaus neu eingeführt bzw. geändert.

Ziel des Gesetzes ist die schnelle Errichtung neuen Wohnraums durch die Beschleunigung von Planung und Genehmigung, auch durch Abweichung bzw. Verzicht auf Bauleitplanung.

Zu den Änderungen bzw. neu eingeführten Regelungen gehören insbesondere die Paragraphen:

- **31 Abs. 3 „Ausnahmen und Befreiungen“** (Findet Anwendung in B-Plan-Gebieten.)
- **34 Abs. 3b „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“** (Findet Anwendung im Innenbereich.)
- **246e BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“** (Findet Anwendung in B-Plan-Gebieten, Innen- und Außenbereich.)

§ 36a BauGB regelt die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde.

Im Folgenden sind die Gesetzestexte sowie teilweise +kurze Erläuterungen zu den v.g. Paragraphen aufgeführt:

§ 31 Abs. 3 BauGB (Gesetzestext) – „Ausnahmen und Befreiungen“

„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

weitere Erklärung:

§ 31 Abs. 3 BauGB schafft eine zusätzliche Möglichkeit, von den Festsetzungen von Bebauungsplänen abzuweichen, auch wenn dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Wichtig – es geht immer um die Schaffung neuen Wohnraums.

§ 34 Abs. 3b BauGB (Gesetzestext) – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil“

„(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

§ 246e BauGB (Gesetzestext) – „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“

„(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die

Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

§ 36a BauGB (Gesetzestext) – „Zustimmung der Gemeinde“

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

Bei der regulären Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB erteilt die Gemeinde ihr Einvernehmen. Dieses darf sie grundsätzlich nur aus den gesetzlich vorgesehenen planungsrechtlichen Gründen verweigern.

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde mit § 36a BauGB eine eigenständige Regelung über die Zustimmung der Gemeinde geschaffen. Die Zustimmung ist insbesondere in den Fällen des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB erforderlich.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB dient der Wahrung der kommunalen Planungshoheit. Sie ermöglicht der Gemeinde, anhand ihrer Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über die Anwendung der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente zu entscheiden.

Der hessische Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung stellt für Hessen klar, dass für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zunächst die Gemeindevertretung zuständig ist. Die Zustimmungsentscheidung stellt eine wichtige Entscheidung im Sinne des § 50 Abs. 1 Satz 1 HGO (*Die Gemeindevertretung beschließt über die Angelegenheiten der Gemeinde, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Sie kann die*

Beschlussfassung über bestimmte Angelegenheiten oder bestimmte Arten von Angelegenheiten auf den Gemeindevorstand oder einen Ausschuss übertragen.) dar.

Die Gemeindevertretung kann die Zuständigkeit gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 HGO auf den Gemeindevorstand übertragen.

Durch die Übertragung soll gewährleistet werden, dass die erforderlichen Entscheidungen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen getroffen werden können. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil § 36a BauGB eine Zustimmungsfiktion vorsieht, wenn die Gemeinde die Zustimmung nicht innerhalb der gesetzlichen Frist verweigert.

Die Zuständigkeit des Gemeindevorstands umfasst dabei die eigenständige städtebauliche Bewertung.

Der Gemeindevorstand entscheidet im Rahmen der ihm übertragenen Zuständigkeit über die Zustimmung oder Versagung der Zustimmung im jeweiligen Einzelfall.

Die Gemeindevertretung kann die Übertragung jederzeit durch entsprechenden Beschluss ändern oder aufheben.

Aktualisierter Sachverhalt:

In der Sitzung des Umwelt-, Bau-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 09.09.2026 wurde im Rahmen der Diskussion deutlich, dass die Gemeindevertretung nicht – wie im Sachstandsbericht vorgesehen – halbjährlich über die getroffenen Zustimmungsentscheidungen informiert werden soll. Vielmehr soll die Gemeindevertretung jeweils zeitnah informiert werden, sobald eine Entscheidung nach § 36a BauGB getroffen wurde. Dies gilt sowohl für die Erteilung als auch für die Ablehnung der Zustimmung der Gemeinde.

Der vorliegende Beschlussvorschlag wurde entsprechend angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 HGO, die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB auf den Gemeindevorstand zu übertragen.

Die Übertragung umfasst insbesondere die Zustimmungsentscheidungen in den Fällen:

- des § 31 Abs. 3 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen“,
- des § 34 Abs. 3b BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“
- des § 246e BauGB „Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“

soweit nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist.

Der Gemeindevorstand hat bei seinen Entscheidungen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Die Gemeindevertretung ist jeweils zeitnah über jede im Rahmen des § 36a BauGB getroffene Entscheidung des Gemeindevorstandes zu informieren, unabhängig davon, ob die Zustimmung der Gemeinde erteilt oder abgelehnt wurde.

Schmittgen, den 02.09.2026

Sachbearbeiter

Petra Sahlbach

DER GEMEINDEVORSTAND

Julia Krügers, Bürgermeisterin