



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-50/2026/XX
Federführende Abteilung:	3.1 Abteilung Stadtplanung
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	12.06.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	22.06.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	07.09.2026	beschließend

Betreff:

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Bauturbo

Beschlussvorschlag:

1. Die Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird von der Stadtverordnetenversammlung auf den Magistrat delegiert.
2. Der Magistrat berichtet der Stadtverordnetenversammlung jährlich über die Beschlüsse aufgrund des „Bauturbos“.

Begründung:

Das am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ enthält eine Reihe neuer Regelungen, die auf eine deutliche Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Umsetzung dringend benötigter Wohnungsbauvorhaben abzielen.

Kern des Gesetzes sind folgende neue Regelungen:

1. **§ 31 (3) BauGB:** Hiernach können Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus und damit nicht nur im Einzelfall erteilt werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
2. **§ 34 (3b) BauGB:** Im unbeplanten Innenbereich kann im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3. **§ 246e BauGB:** Hiernach kann von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und den auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
- Der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude
 - Der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 - Der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

So können z. B. unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich neue Gebäude sowie Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken zugelassen werden, wenn die zu beplanende Fläche im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind. Die Anwendung der Vorschrift ist befristet bis zum 31. Dezember 2030.

Durch die Anwendung des § 246e BauGB kann u. a. auf die sonst erforderliche Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans verzichtet werden.

Um diese neuen Vorschriften zu vollziehen, hat der Gesetzgeber neben der bereits etablierten „gemeindlichen Einvernahme“ nach § 36 BauGB, welche im Zusammenhang mit den § 31 Abs. 1 und 2 BauGB (Ausnahme und Befreiungen), § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung), § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB (Einfügen eines Vorhabens in die nähere Umgebung) sowie § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu erteilen ist, die „gemeindliche Zustimmung“ nach § 36a BauGB eingeführt.

Das heißt die Bauherrschaft kann die unter 1.–3. aufgeführten Vorschriften nur mit Zustimmung der Stadt gemäß § 36a BauGB anwenden. Hierzu muss das Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sein.

Über die Zuständigkeiten bezüglich der „gemeindlichen Zustimmung“ werden im § 36a BauGB keine Angaben gemacht. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Entscheidung über die Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB zunächst der Stadtverordnetenversammlung zufällt.

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. Die Frist verlängert sich, wenn die Stadt freiwillig eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchführt.

Da die Bauaufsicht für Bauanträge im vereinfachten Verfahren (§65 Hessische Bauordnung) lediglich eine Frist von 3 Monaten nach vollständigem Eingang des Antrags für eine Entscheidung hat, überschneidet sich dies in diesen Fällen mit der 3-Monatsfrist, die die Stadt für die Entscheidung über die Zustimmung hat. Der Antragsteller muss mit Einreichung des Bauantrages entweder eine Fristaussetzung bei der Bauaufsicht beantragen oder die gemeindliche Zustimmung muss bereits vor Ablauf der Dreimonatsfrist in einem kürzeren Zeitraum erfolgen.

Der Sitzungsturnus der Stadtverordnetenversammlung ist unzureichend geeignet, um in jedem Fall eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung innerhalb der gesetzlichen 3-Monatsfrist bzw. noch schneller herbeizuführen. Dies gilt insbesondere für die Ferienzeiten. Der „Bauturbo“ hat das Ziel Baugenehmigungen zur Wohnraumschaffung zu beschleunigen bzw. diese flexibler zu gestalten. Dieses kann nur erreicht werden, wenn die Beschlussfassung für die Zustimmung der Gemeinde auf den Magistrat delegiert wird, der in einem kürzeren Turnus tagt. Es wird daher

empfohlen, die „gemeindliche Zustimmung“ analog zum „gemeindlichen Einvernehmen“ auf den Magistrat zu übertragen. Gleichzeitig sollte der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung jährlich über die Beschlüsse aufgrund des „Bauturbos“ berichten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alexander Müller
Amtsleiter