

Datum	Drucksache Nr.:
22.07.2026	XIII/98-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.08.2026	nichtöffentlich
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	18.08.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	20.08.2026	öffentlich
Ortsbeirat Kransberg	26.08.2026	öffentlich
Ortsbeirat Usingen	27.08.2026	öffentlich
Ortsbeirat Eschbach	zukünftig	öffentlich
Ortsbeirat Merzhausen	zukünftig	öffentlich
Ortsbeirat Michelbach	zukünftig	öffentlich
Ortsbeirat Wilhelmsdorf	zukünftig	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	31.08.2026	öffentlich

Grundsatzbeschluss der Stadt Usingen über den Umgang mit der Zustimmung im Zuge der BauGB-Novelle (Bauturbo)

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I) Die Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (teils im Folgenden vereinfacht als „Bauturbo“ bezeichnet) kann im Grundsatz innerhalb folgender Grenzen erteilt werden:

Anwendungsgebiete:

- Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB können in den Geltungsbereichen folgender Bebauungspläne zugelassen werden:
 - Maibacher Weg, ST Eschbach
 - Vor der Gass, ST Eschbach
 - Im Kleinen Seifen, ST Eschbach
 - Im Grund, ST Wilhelmsdorf
 - Hinter den Stockwiesen, ST Wilhelmsdorf
 - Am Weiher, inkl. seiner Änderungen, ST Merzhausen
 - Wernborn Flur 2, ST Wernborn
 - Kurberg, ST Kransberg
 - Auf dem Bubenstück, Kernstadt Usingen
 - Hinter den Gärten, Kernstadt Usingen
 - Vor dem Obertor, Kernstadt Usingen
 - In den Muckenäckern (inkl. 1. Änderung), Kernstadt Usingen

Die Durchführung von Aufhebungsverfahren für die genannten Bebauungspläne bleibt vorbehalten. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB werden in den Geltungsbereichen aller anderen Bebauungspläne ausgeschlossen.

- Die Zustimmung nach § 246e BauGB im Außenbereich nach § 35 BauGB kann für wohnungsnahen Gärten und für den „Außenbereich im Innenbereich“ erteilt werden. Im Einzelfall können auch weitere Flächen im an den Siedlungsbereich angeschlossenen Außenbereich über den § 246e BauGB bebaut werden (II. beachten)
- In durch Bebauungsplan festgesetzten sowie faktischen Gewerbe- und Industriegebieten und Sondergebieten nach § 10 BauNVO wird der Bauturbo nicht angewendet.
- Der Umbau bestehender Nebengebäude (Scheunen, etc.) zu Wohnzwecken, bzw. Abriss des Nebengebäudes und Neubau eines ähnlichen Wohngebäudes an derselben Stelle, kann in allen zuvor definierten Anwendungsgebieten über den Bauturbo erfolgen, ebenso der Anbau an bestehende Gebäude.

Maß der baulichen Nutzung:

- Das Vorhabengrundstück darf in Gebieten nach §§ 34 und 35 BauGB (II. beachten) nur bis maximal 60% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Hier sind die Versiegelungsflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maßgeblich. Dies gilt nicht für bereits vorher legal bestehende Überschreitungen dieser Vorgabe.
- Eine Aufstockung über den Bauturbo ist bis zu einer maximalen Vollgeschosszahl von II möglich.
- Es können über den Bauturbo maximal acht Wohneinheiten neu geschaffen werden.

Auflagen:

- Die Erschließung muss zum Zeitpunkt des Baubeginns gesichert sein. Gegebenenfalls ist ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen. Es besteht kein Anspruch auf Erschließung.
- Eine vorherige Bauberatung und Abstimmung der Planung mit dem Bauamt Usingen ist zur Anwendung des Bauturbo verpflichtend.
- Etwaige Auflagen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festgehalten. Diese können unter Auflagen enthalten, die sich aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Usingen ergeben. Sie sind anhand des Einzelfalls festzulegen.

II) Der Magistrat wird beauftragt, über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB zu den einzelnen Bauanträgen und in diesem Zusammenhang über städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge zu beschließen. Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 246e BauGB über Vorhaben nach § 35 BauGB bleibt der Stadtverordnetenversammlung vorbehalten.

III) Abweichungen von den festgelegten Leitlinien sind über einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall möglich. Ebenso besteht kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung.

Sachdarstellung:

Was ist der Bauturbo?

Am 30.10.2025 trat die umfangreiche Novellierung des Baugesetzbuchs in Kraft, auch bekannt als „Baupaket I“ oder „Bauturbo“ zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Teil dieser Novelle ist unter anderem die sogenannte Zustimmung nach § 36a BauGB in Verbindung mit den neuen §§ 31 Abs. 3 (Bebauungsplan), 34 Abs. 3b (unbeplanter Innenbereich) und 246e BauGB (v. a. Außenbereich). Mit dieser Zustimmung kann zugunsten von Wohnbauvorhaben in größerem Umfang als bisher von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, vom Erfordernis des Einfügens und von der Privilegierung im Außenbereich befreit werden.

Bisher waren Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an mehrere Bedingungen geknüpft. Eine Befreiung durfte die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berühren, musste unter

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und eine der folgenden Kriterien erfüllen.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, mussten die Befreiung erfordern oder die Abweichung musste städtebaulich vertretbar sein oder die Durchführung des Bebauungsplans musste zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Abweichend davon konnte im Einzelfall von den Grundzügen des Bebauungsplans befreit werden. Hier war der Einzelfall jedoch sehr streng reguliert.

Im Zuge der Zustimmung nach § 36a BauGB ist es nun möglich, auch ohne das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien. Das einzige Kriterium bleibt, dass die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da umfangreiche Befreiungen von den Grundzügen eines Bebauungsplans die materielle Unwirksamkeit dieses Bebauungsplans zur Folge haben können, soll der § 31 Abs. 3 nur in ausgewählten Bebauungsplanbereichen zum Tragen kommen. Diese sind im Beschluss aufgelistet. Es handelt sich hierbei um Bebauungspläne, die ohnehin bereits formelle und/oder materielle Mängel aufweisen und für die ohnehin ein Aufhebungsverfahren durchgeführt werden sollte. Um hier bereits vor Abschluss eines Aufhebungsverfahrens Bauvorhaben schnell und vergleichsweise unbürokratisch ermöglichen zu können, werden diese Bebauungspläne für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB freigegeben.

Sollte einer dieser Bebauungspläne im Laufe der Zeit aufgehoben werden, kommt in diesem ehemaligen Plangeltungsbereich, genau wie in allen anderen Bereichen innerorts, die nicht in einem Bebauungsplan liegen, dann ggf. § 34 Abs. 3b BauGB zum Tragen. Grundsätzlich müssen sich Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich in die umgebende Bebauung einfügen. Dies betrifft beispielsweise die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Grundfläche des Gebäudes und die Art der Nutzung. Der Bauturbo ermöglicht auch hier, analog zu einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Befreiung von dem Erfordernis des Einfügens unter lediglich der Bedingung, dass diese Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist hier nicht mehr unbedingt notwendig.

§ 246e BauGB ist anders als die beiden anderen Befreiungsparagrafen befristet bis zum 31.12.2030. Mit Zustimmung der Gemeinde können mithilfe dieses Paragraphen zugunsten des Wohnungsbaus bestimmte Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich bebaut, bzw. bereits bestehende Gebäude im Außenbereich zum Wohnen umgenutzt oder auch erweitert werden. Zudem können im Zusammenhang mit entsprechenden Wohnbauvorhaben zusätzlich den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen über den § 246e BauGB genehmigt werden. Voraussetzung ist auch hier lediglich, dass das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zudem kann verlangt werden, dass eine strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, sofern erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben drohen.

Öffentliche Belange sind in diesem Zusammenhang unter anderem: Die gesicherte Erschließung (Zuwegung sowie Ver- und Entsorgung), Belange des Umweltschutzes (Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Gewässerschutz, etc.), Immissionsschutz, Denkmalschutz oder Festsetzungen aus übergeordneten Planungen (z. B. Regionaler Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, etc.). Auch die Einhaltung der Hessischen Bauordnung (z. B. Grenzabstände) fallen darunter.

Die Anwendung in Usingen

Grundsätzlich obliegt die Entscheidung über die Erteilung einer Zustimmung nach § 36a BauGB der Stadtverordnetenversammlung. Da diese Zustimmungsentscheidung jedoch an enge Fristen gebunden ist, soll diese im Falle der Befreiungen nach § 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB an den Magistrat übertragen werden. Entscheidungen im Zuge des § 246e BauGB sollen jedoch weiterhin der Stadtverordnetenversammlung vorbehalten bleiben, da eine Zustimmung in diesem Fall weitreichendere Auswirkungen haben kann als in den Fällen des § 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b. Zudem ist zu erwarten, dass der § 246e seltener zum Tragen kommen wird als die anderen beiden Paragraphen, was eine Koordination der Sitzungstermine mit den Fristen in diesem Fall erleichtert. Befreiungen nach § 246e BauGB sollen hauptsächlich für wohnungsnahen Gärten und den „Außenbereich im Innenbereich“ (große Freiflächen im Innenbereich) erteilt werden. Hier sind vergleichsweise geringe Umweltauswirkungen und Auswirkungen auf sonstige öffentliche Belange zu erwarten.

Dem Magistrat werden im Zuge dieses Grundsatzbeschlusses zudem Kriterien an die Hand gegeben, um über die Anträge im Einzelfall entscheiden zu können. Und auch die Bürgerinnen und Bürger erhalten mit diesem Beschluss eine Anleitung für eventuell geplante Vorhaben.

Wie bereits erwähnt werden die Bebauungspläne aufgelistet, in deren Geltungsbereich nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden kann.

Zudem wird festgelegt, dass Befreiungen nach Bauturbo nicht in im Bebauungsplan festgesetzten sowie in faktischen, also sich aus der umgebenden Bebauung ergebenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach § 10 BauNVO (z. B. Wochenendhaus-, Freizeitgarten- oder Campingplatzgebieten) möglich sind. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass in solchen Gebieten Immissionsschutzkonflikte und im Falle der Sondergebiete zudem Probleme mit der Sicherung der Erschließung zu erwarten sind.

Vom Bauturbo problemlos abgedeckt wird auch der Umbau bestehender Nebengebäude (z. B. Scheunen) zu Wohnzwecken und der Abriss eines Nebengebäudes und Neubau eines äußerlich ähnlichen Wohngebäudes an dessen Stelle, da hier keine Änderungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades erfolgen und das städtebauliche Bild annähernd gleichbleibt.

Ansonsten wird festgesetzt, dass das Vorhabengrundstück in Gebieten nach §§ 34 und 35 BauGB nur bis maximal 60% der Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Maßgeblich sind hier die Versiegelungsflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO; Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Gartenhütten, Freisitze, etc.) und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) zählen also mit dazu. Diese Maßgabe des Versiegelungsgrades, die im Übrigen der eines typischen Wohngebiets entspricht, soll dazu dienen, die Versiegelung möglichst gering zu halten und so eine städtebaulich angemessene und klimaangepasste bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für Befreiungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen wird vorab kein Versiegelungsgrad festgelegt, da jeder Bebauungsplan eine eigene Grundflächenzahl festsetzt, die mit der Festsetzung eines neuen Versiegelungsgrades in Konflikt geraten könnte.

Eine Aufstockung über den Bauturbo ist bis zu einer maximalen Vollgeschosszahl von zwei (II) möglich, also zwei Vollgeschosse plus Keller- und Staffel-/Dachgeschoss. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um eine zu hohe Bebauung im Zuge des Bauturbo auszuschließen. Eine mehrgeschossige Bebauung ist natürlich weiterhin möglich in Gebieten, in denen sie sich ohnehin aus dem Bebauungsplan oder der umgebenden Bebauung umgibt.

Zudem wird festgesetzt, dass über die Zustimmung nach Bauturbo Bauvorhaben mit maximal acht Wohneinheiten zugelassen werden können. Bei noch größeren Bauvorhaben sind ggf. öffentliche Belange berührt, die besser im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens geprüft werden sollten.

Sollten sich im Zuge eines Bauantragsverfahrens mit Antrag auf Zustimmung nach § 36a BauGB Abweichungen von den genannten Maßgaben ergeben, so kann die Zustimmung im Einzelfall über einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erteilt werden. Es wird betont, dass es auch

unter den genannten Kriterien keinen Anspruch auf die Erteilung einer Zustimmung gibt. Diese Entscheidung obliegt allein der Stadt.

Es werden zudem folgende Auflagen im Zuge der Erteilung einer Zustimmung nach § 36a BauGB gemacht:

Die Erschließung muss zum Zeitpunkt des Baubeginns gesichert sein. Unter Umständen ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Dies ist ohnehin zwingende Voraussetzung für die Erteilung jeder Baugenehmigung. Gemäß § 123 Abs. 3 BauGB besteht ausdrücklich kein Rechtsanspruch auf Erschließung.

Eine vorherige Bauberatung und Abstimmung der Planung (telefonisch, per Mail oder persönlich) ist verpflichtend. Dies dient auch dazu, dass die notwendige Prüfung der öffentlichen Belange durch das Bauamt bereits vor Einreichung des Bauantrags und Beginn der Frist beginnen und diese Frist mit den Sitzungsterminen der Stadt Usingen koordiniert werden kann.

Die städtischen Satzungen (Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, Zisternensatzung, etc.) sind im Zuge von Bauvorhaben ohnehin einzuhalten. Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann jedoch an zusätzliche Bedingungen geknüpft werden, die in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden sollten. So sind unter anderem auch Auflagen möglich, die sich aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Usingen ergeben. Es kann beispielsweise festgesetzt werden, dass Photovoltaikanlagen vorzusehen sind oder zumindest die baulichen Voraussetzungen für eine zukünftige Photovoltaikanlage zu schaffen sind. Man könnte außerdem den Einsatz von Wärmepumpen vorschreiben. Zudem können Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen oder Dach- oder Fassadenbegrünung gefordert werden. Hierfür sollen jedoch zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Vorgaben getroffen werden, da eine Entscheidung über Auflagen nach den speziellen Gegebenheiten im Einzelfall getroffen werden muss.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Es ergeben sich keinerlei haushaltsrechtliche Auswirkungen.

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Schrempp
Sachbearbeitung