

TOP:

Viernheim, den 21. Juli 2026

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	VW
Drucksache:	VL-71-2026/XX
Anlagen:	2
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU, Hauptamt Abt. Recht

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	08.09.2026	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	17.09.2026	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	29.09.2026	
Stadtverordnetenversammlung	02.10.2026	

Beschlussvorlage

Richtlinie zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) und 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung der Stadt Viernheim

Beschlussvorschlag:

1. Die als Anlage 1 beigefügte „Richtlinie zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo)“ wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die „Richtlinie zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo)“ entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Begründung anzuwenden.
3. Die Gremien beschließen die 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung der Stadt Viernheim

Aufgrund des § 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I 2005, Seite 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026, Nr. 8), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim in ihrer Sitzung am folgende 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung der Stadt Viernheim vom 22.05.2026 beschlossen:

Artikel 1

§ 1 Abs. 3 der Hauptsatzung „Zuständigkeitsabgrenzung und Übertragung von Aufgaben an den Magistrat“ wird um Buchstabe g) ergänzt:

g) die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gemäß der Richtlinie zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) in der jeweils geltenden Fassung.

Artikel 2

Die Änderungssatzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in den amtlichen Verkündungsblättern der Stadt Viernheim in Kraft.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

1. Anlass

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (genannt: Bau-Turbo) in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz werden im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Regelungen über die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben mit dem Ziel angepasst, den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Durch das Gesetz werden unter anderem Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben geändert bzw. geschaffen. Konkret geschieht dies durch erweiterte Möglichkeiten der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB), vom Einfügungsgebot für Vorhaben im bebauten Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB) sowie über erleichterte planungsrechtliche Zulassung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden (§ 246e BauGB), welche auch die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ermöglichen können.

Die erweiterten Möglichkeiten bestehen ausschließlich für den Wohnungsbau und nur dann, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anwendung des Bau-Turbos entbindet nicht von der Berücksichtigung der öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB. Hierzu zählen insbesondere die Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes.

Vorhaben sind dann zulässig, wenn die Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren ihre Zustimmung erklärt hat. Hierfür wurde der § 36 BauGB angepasst und der § 36a BauGB neu geschaffen. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die kommunale Planungshoheit bleibt gewahrt.

Die Zustimmungsentscheidung der Stadt darf weder willkürlich getroffen werden noch den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzen oder die Versagung auf andere als städtebauliche bzw. bodenrechtliche Gründe stützen. Die Gemeinde darf die Erteilung ihrer Zustimmung weder von sachfremden Überlegungen noch vom Abschluss städtebaulicher Verträge abhängig machen, welche mit dem Koppelungsverbot unvereinbar sind.

Die vorliegende Richtlinie schafft einerseits eine Entscheidungsgrundlage für die Stadt als zustimmende Behörde sowie andererseits eine Anwendungs- und Entscheidungsgrundlage für die Bauherrenschaft sowie die Planverfassenden.

2. Richtlinie zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo)

Mit der als Anlage 1 beigefügten Richtlinie legt die Stadt Viernheim die Maßstäbe fest, nach denen sie ihre Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt oder versagt. Sie dient der Sicherstellung einer einheitlichen, nachvollziehbaren und rechtssicheren Entscheidungspraxis. Die einzelnen Regelungen werden in der als Anlage 2 beigefügten Begründung erläutert.

3. Zuständigkeit

Soll über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB entschieden werden, wird die Stadt wegen Zustimmung nach § 36a BauGB beteiligt. Die Regelungen zur Zustimmung lassen dabei jedoch offen, welches Organ der Gemeinde die Zustimmung erteilt. Da es für die Erteilung der Zustimmung auf die Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ankommt und es sich um eine „planeretzende Zustimmung“ handelt, liegt die Zuständigkeit grundsätzlich bei der Stadtverordnetenversammlung.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird, vgl. § 36a Abs. 1, letzter Satz, BauGB. Aufgrund der internen Verwaltungsfristen (Meldung der Tagesordnungspunkte, Bereitstellung der Vorlagen) sowie des Sitzungskalenders der Stadtverordnetenversammlung kann es hier zu zeitlichen Engpässen kommen. Um diese zu vermeiden, schlägt die Verwaltung eine Delegation dieser Aufgabe an den Magistrat gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 HGO vor. Hierfür ist eine Änderung der Hauptsatzung notwendig.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Hauptsatzung zu ändern.