



Stadt Volkmarsen

Stadt Volkmarsen

Beschlussvorlage

Drucksache VL-152/2026

- öffentlich -

Datum: 14.08.2026

Aktenzeichen	B/OV-BM
Federführender Fachbereich	Bau- und Ordnungsverwaltung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Volkmarsen	17.08.2026	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen	08.09.2026	beschließend

Bauliche Planung - Änderung des Baugesetzbuches (Bau-Turbo) und der Hessischen Bauordnung (Baupaket I)

Sachdarstellung:

a. Änderung des Baugesetzbuches (BauGB - Bau-Turbo)

Am 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sogenannte Bau-Turbo, in Kraft. Zentrales Ziel des Bau-Turbo ist es, die Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauprojekte zu beschleunigen und durch erleichterte gesetzliche Regelungen den angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Konkret sind die §§ 31 Abs. 3 (Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans), 34 Abs. 3 b (Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung) und 246e (Abweichung vom Planungsrecht – Bebauung am Stadtrand bzw. Außenbereich) BauGB betroffen.

Der § 246e BauGB ist eine Art Experimentierklausel, um Wohnraum zu schaffen und zunächst bis zum 31.12.2030 befristet. Im Gegensatz zum bisherigen Einvernehmen nach § 36 BauGB steht der Bau-Turbo dabei unter dem Vorbehalt eines echten Zustimmungserfordernisses (§ 36a BauGB) der Stadt Volkmarsen. Die Zustimmung ersetzt dabei das bisher erforderliche Planungsverfahren und gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen 3 Monaten nach Eingang verweigert wird. Bei einer Beteiligung der Öffentlichkeit verlängert sich die Frist auf 4 Monate. Im Verhältnis zum Einvernehmen handelt es sich um eine wesentlich stärkere Beteiligungsform, die als funktionales Äquivalent zur Bauleitplanung dient. Es ist aufgrund der Änderungen zu erwarten, dass die Stadt Volkmarsen zukünftig verstärkt über Bauanträge zu entscheiden hat, die unter den Regelungen des Bau-Turbo fallen. Um die Fristen einhalten zu können sind die Verwaltungsabläufe und die Entscheidungsbefugnisse zu regeln.

b. Änderung der Hessischen Bauordnung (Baupaket I)

Die Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) ist am 14.10.2025 in Kraft getreten und betrifft sowohl verfahrensrechtliche Änderungen als auch materielles Recht. Exemplarisch sei hier der Mindestabstand gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO genannt, wonach sich die Mindestabstandsfläche von 3 m auf 2,5 m reduziert hat.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes wurde auch in der HBO die Möglichkeit geschaffen, Wohnungsbauprojekte zu entbürokratisieren und damit zu beschleunigen. Das seit 2002 in der HBO verankerte und etablierte Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO sieht vor, dass durch die Bauherrschaft auf ein Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden kann, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und alle Festsetzungen des Bebauungsplans einhält. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung klar vorgegeben und dienen Bauherren und Architekten als verbindliche Vorgabe für die

Planung ihres Bauvorhabens. Wesentlicher Bestandteil der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO ist daher die Erklärung der Bauherrschaft und des beteiligten Entwurfsverfassers, dass mit dem angezeigten Bauvorhaben alle Festsetzungen des Bebauungsplans und die HBO (z. B. Abstandsflächenvorschriften) eingehalten werden. Sowohl die Stadt Volkmarsen als auch der Landkreis Waldeck-Frankenberg als Untere Bauaufsicht haben in diesem Fall ein Prüfungsrecht, aber keine Prüfungspflicht

Der nun neu geschaffene § 64a HBO ermöglicht, das bereits bekannte Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO ebenfalls im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden, wenn es sich bei der Baumaßnahme um die Errichtung eines oder mehrerer Wohngebäude handelt. Im unbeplanten Innenbereich fehlt es an klaren Vorgaben, die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorgibt. Hier haben sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Durch den neu geschaffenen § 64a HBO entfällt die behördliche Prüfung und die Entscheidung, ob sich ein Bauvorhaben einfügt oder nicht, wird auf die Ebene der Bauherrschaft und Entwurfsverfasser verschoben. Hierbei könnte das Urteil dazu, ob die Einfügung gewährleistet ist, vom Wunsch zur Verwirklichung des Bauvorhabens beeinflusst sein und die Planungshoheit der Stadt Volkmarsen untergraben werden.

Aufgrund der Rückmeldefrist von vier Wochen im Genehmigungsfreistellungsverfahren und der gesetzlich nicht vorgesehenen Prüfung der Einfügung des Bauvorhabens durch die Untere Bauaufsicht und der Stadt Volkmarsen erscheint eine ordnungsgemäße Bearbeitung erschwert.

Durch die konsequente Einforderung eines Baugenehmigungsverfahrens sichert sich die Stadt Volkmarsen somit den notwendigen Einfluss bei Bauvorhaben auf die städtebauliche Entwicklung des Ortes und somit ihrer Planungshoheit. Die Zulässigkeit dieses Vorgehens ergibt sich aus § 64 Abs. 4 HBO, wonach die Stadt keine Begründungspflicht für die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens hat.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt die Sachdarstellung zur Kenntnis und beschließt, die Vorlage zur Beschlussfassung in den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss und die Stadtverordnetenversammlung einzubringen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Sachdarstellung zur Kenntnis und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung zu beschließen:

- 1. Dem Magistrat der Stadt Volkmarsen wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch für Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch als weiteres Aufgabengebiet übertragen.**
- 2. Dem Magistrat der Stadt Volkmarsen wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch für das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 3b Baugesetzbuch als weiteres Aufgabengebiet übertragen.**
- 3. Dem Magistrat wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch für Vorhaben entsprechend der bis zum 30.12.2030 befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e Baugesetzbuch als weiteres Aufgabengebiet übertragen.**
- 4. Dem Magistrat wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 64a Hessische Bauordnung übertragen mit der Maßgabe, zur Sicherung der Planungshoheit grundsätzlich ein Baugenehmigungsverfahren zu einzufordern.**

Der Stadtverordnetenversammlung nimmt die Sachdarstellung zur Kenntnis und beschließt gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung:

- 1. Dem Magistrat der Stadt Volkmarsen wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch für Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch als weiteres Aufgabengebiet übertragen.**
- 2. Dem Magistrat der Stadt Volkmarsen wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch für das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 3b Baugesetzbuch als weiteres Aufgabengebiet übertragen.**

- 3. Dem Magistrat wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch für Vorhaben entsprechend der bis zum 30.12.2030 befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e Baugesetzbuch als weiteres Aufgabengebiet übertragen.**
- 4. Dem Magistrat wird die Zustimmung der Gemeinde nach § 64a Hessische Bauordnung übertragen mit der Maßgabe, zur Sicherung der Planungshoheit grundsätzlich ein Baugenehmigungsverfahren zu einzufordern.**

Benjamin Mielke