

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/1134/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>Federführung:</b> Fachbereich III	<b>Datum:</b> 22.12.2025

### Übertragung der Zuständigkeit für "Zustimmungen der Gemeinde" nach § 36a Baugesetzbuch auf den Gemeindevorstand

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Zuständigkeit für die „Zustimmung der Gemeinde“ nach § 36a Baugesetzbuch wird gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung dem Gemeindevorstand übertragen.

Maier-Frutig  
Bürgermeisterin

### **Finanzielle Auswirkung:** keine

Teilhaushalt:  
Sachkonto / I-Nr.:  
Auftrags-Nr.:

### **Sachverhalt:**

Die jüngste Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten (BGBl. 2025 I Nr. 257). Die entscheidende Regelung des neuen Gesetzes ist der neugefasste § 246e Abs. 1. Die Norm selbst wird ebenso wie das neue Gesetz als „Bau-Turbo“ bezeichnet. Der Bau-Turbo ermöglicht durch Änderungen mehrerer entscheidender Vorschriften (neben § 246e auch §§ 31, 34) grundsätzlich Abweichungen von allen bestehenden Regelungen des BauGB und des aufgrund des BauGB erlassenen

Vorschriften, insbesondere der Baunutzungsverordnung für Vorhaben zum Wohnungsbau (Neubau, Erweiterung und Umbau von Wohngebäuden sowie die Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken).

#### *§ 246e 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 überschlüssiger 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.*

Jede Abweichung vom Bauplanungsrecht steht jedoch unter ausdrücklichem Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden, um deren Planungshoheit zu wahren (§ 246e Abs. 2 i.V.m. § 36a BauGB n.F.). Im Gegensatz zum gemeindlichen Einvernehmen (§ 36 BauGB) kann die Zustimmung aus anderen Gründen als einem Verstoß gegen §§ 30-35 BauGB verweigert werden. Sie kann ferner nicht von der Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden.

Der Wortlaut des § 36a lautet wie folgt:

#### *§ 36a 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 Anwendung des „Bau-Turbo“, können – bei Einhaltung des übrigen Baurechts- zusätzliche Wohnungen durch den Rheingau-Taunus-Kreis genehmigt werden, ohne dass ein Bebauungsplan zuvor in einem meist jahrelangen Verfahren neu aufgestellt oder geändert werden muss. Dies schließt auch Bauen von Wohnraum ohne Bebauungsplan, d.h.

im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich grundsätzlich mit ein. Das eröffnet die Möglichkeit, schnell und flexibel neuen Wohnraum zu schaffen, wenn sich ein Vorhaben im Innenbereich nicht im Sinne § 34 BauGB einfügt, jedoch im Übrigen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3b). Im Außenbereich soll der Bau-Turbo jedoch nur begrenzt zur Anwendung kommen indem die Wohnungsbauvorhaben im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen stehen müssen (§ 246e Abs. 3 BauGB). Damit wird die vorrangige Nutzung innerörtlicher Flächen für den Wohnungsbau unterstrichen.

Für die Gemeinde vorteilhaft ist, dass die Zustimmung vom Abschluss städtebaulicher Verträge abhängig gemacht werden kann und so anders als bei üblichen Einzelbauvorhaben z.B. die Möglichkeit der Vereinbarung preisgedämpften Wohnungsbaus eröffnet wird.

Stets zu bedenken ist jedoch die mit der Zustimmung nach § 36a BauGB einhergehende Schaffung von Präzedenzfällen in den betreffenden Bau- bzw. Bebauungsplangebieten.

Es existiert keine ausdrückliche Regelung, welches Gremium der Gemeinde im Einzelnen für die Erteilung der Zustimmung im Sinne § 36a BauGB zuständig ist. Der Hessische Städte- und Gemeindebund ist gemäß Darlegung in der Verbandszeitschrift „HSGB Kompakt“ vom 17.12.2025 der Ansicht, dass die Zuständigkeit unter Verweis auf die kommunale Planungshoheit bei der Gemeindevertretung liegt. § 50 Abs. 1 Satz 2 HGO eröffnet jedoch die Möglichkeit, Entscheidungen über Angelegenheiten dem Gemeindevorstand übertragen, sofern diese nicht in § 51 HGO aufgeführt sind, was hier nicht der Fall ist.

Es wird zur Verwaltungsvereinfachung und zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens vorgeschlagen, die Zuständigkeit für die Zustimmung der Gemeinde analog zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB dem Gemeindevorstand zu übertragen. Der Bauausschuss wird über die regelmäßigen Vorlagen zum Baueingangsbuch regelmäßig über das Baugeschehen in Kenntnis gesetzt. Erteilte Zustimmungen werden hier künftig gesondert erwähnt.

Grein  
Fachbereichsleitung III  
Bauen und Wohnen, Umwelt

**Anlagen:**

keine