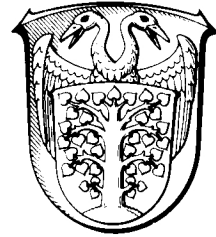


STADT LINDEN

Der Magistrat



Magistratsvorlage Drucksache Nr. /0222/21-26

Linden, den 26.01.2026

Sachbearbeiter: Jürgen Würz
Aktenzeichen:

Betreff:

Bauvoranfrage der Frau Jessica Konze und des Herrn Kevin Konze betreffend den Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf dem Anwesen "Breiter Weg 116 (Gemarkung Leihgestern, Flur 4, Flurstücke 138/8, 138/7 und 138/6";
hier: Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo)

Beschlussantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Fragestellung 1) der Bauvoranfrage Konze/Breiter Weg 116 zu

- ☐ erteilen)**
- ☐ versagen)**

)** Zutreffendes bitte ankreuzen

Die Fragestellung 2) ist bauordnungsrechtlicher Natur und ist daher von der Bauaufsichtsbehörde vorbehalten, zu klären.

Begründung:

Die als „**Bau-Turbo**“ bekannte BauGB-Novelle 2025 ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Ziel des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ ist es, Planungs- und Genehmigungsprozesse für neuen Wohnraum massiv zu beschleunigen.

Zentrale Neuerungen (Stand 2026)

1. **Der „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB):**
Kernstück der Reform ist die Einführung des § 246e BauGB. Diese Regelung ermöglicht es mittlerweile allen Kommunen, zeitlich befristet (bis Ende 2030) Bauvorhaben auch ohne Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans zu genehmigen, sofern die Gemeinde zustimmt. Gilt auch für den Außenbereich nach § 35 BauGB.
2. **Befreiungen im beplanten Gebiet (§ 30 BauGB):**
§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Anders als nach der bisherigen Rechtslage ist die Befreiungsmöglichkeit aber nicht mehr nur auf den Einzelfall beschränkt, sondern kann auch für mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden.
3. **Bauen im Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB):**
Die Möglichkeiten, von der Pflicht zur Einpassung in die nähere Umgebung abzuweichen, wurden erweitert, um Nachverdichtungen und Aufstockungen zu erleichtern.
4. **Beschleunigtes Verfahren:**
§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB regelt, dass die Zustimmung zu den vg. Verfahren als erteilt gilt, wenn die Stadt diese nicht binnen 3 Monaten verweigert hat.
5. **Zuständigkeit für die Zustimmungsentscheidung:**

Nach Ausführung des HSGB liegt die Zuständigkeit für die Zustimmungsentscheidung bei der Stadtverordnetenversammlung. Eine Delegation an den Magistrat durch Änderung der Hauptsatzung ist möglich bzw. wird zur Fristeinhaltung empfohlen. Eine entsprechender Übertragungsbeschluss wird in der nächsten Sitzungsrunde, der neuen Stadtverordnetenversammlung, vorgelegt, um über die grundsätzliche Anwendung des Bauturbos zu entscheiden.

6. Voraussetzung zur Erteilung der Zustimmung:

Voraussetzung ist, dass das Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt betreffend die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Nun zum Bauvorhaben:

Im Oktober vergangenen Jahres hatte die Bauaufsichtsbehörde der Stadt bereits eine gleichlautende Bauvoranfrage zur Abgabe der Stellungnahme und Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorgelegt. Der Magistrat hat die Voranfrage darauf hin in seiner Sitzung am 20.11.2025 (VV/0716/21-26) behandelt und die Beurteilung nach § 34 BauGB, also „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ in Verbindung mit einem „einfachen“ Bebauungsplan vorgenommen. Im Hinblick auf die an das Bauvorhaben unmittelbar angrenzende Bebauung wurde das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 **(1)** BauGB bestätigt und das Einvernehmen zur gänzlichen Bebauung außerhalb der Baugrenze nach § 31 **(2)** BauGB erteilt. Dies wurde dementsprechend der Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt. Ferner wurde der Bauaufsicht mitgeteilt, dass die Fragestellung 2) von Seiten der Stadt nicht beantwortet werden kann, da es sich um eine bauordnungsrechtliche Einschätzung handelt, deren Zuständigkeit bei der Bauaufsicht liegt.

Während die 1. Beteiligung der Stadt in 2025 noch außerhalb der Vorschriften des „Bau-Turbos“ erfolgte, beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Stadt nunmehr erneut an dem Verfahren. Diesmal jedoch unter Zugrundelegung der Vorschriften des Bau-Turbos. Im vorliegenden Fall ersucht die Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben, eingegangen am 02.01.2026 um Beurteilung des Bauvorhabens nach § 31 **(3)** BauGB und um Zustimmung (anstatt Einvernehmen) nach § 36a BauGB.

Nachstehend der Gesetzestext des Absatz 3 des § 31 BauGB:

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Bauvoranfrage ist vollumfänglich der Vorlage als Anlage beigelegt.

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die Bauvoranfrage am 02.01.2026 bei der Stadt eingegangen, so dass die Zustimmung bzw. Ablehnung nach § 36a BauGB bis zum 02.04.2026 der Bauaufsicht zu übermitteln ist. Im vorliegenden Fall hatte der Bauherr jedoch eine Erklärung vorgelegt, wonach er auf die Einhaltung der gesetzlichen Entscheidungs- und Fiktionsfristen verzichtet. Aufgrund dessen war vorgesehen, die Bauvoranfrage erst nach der Kommunalwahl der neuen Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

Wie erst am 23.01.2026 bekannt wurde, hat dies jedoch leider keinen Einfluss auf die 3-Monats-Frist. Eine Verlängerung, egal in welcher Art und Form, hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen, so dass zur Einhaltung der Frist nur noch die Herbeiführung der Entscheidung in der kommenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung möglich ist. Eine vorherige Beteiligung des BPU-Ausschusses ist aus Fristgründen leider nicht mehr möglich.

Es wird angeregt, die Öffentlichkeit von der Beratung und Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt auszuschließen. Die Anlagen sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weiter gegeben werden.

Fabian Wedemann
Bürgermeister

Zusatzbeschluss:

Zustimmungsvermerke: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom:
Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss - genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt.

Beschlussverteiler :

Abt.:

Zur Beglaubigung: