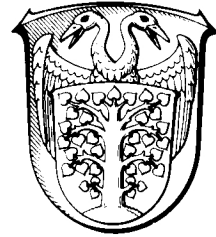


STADT LINDEN

Der Magistrat



Magistratsvorlage Drucksache Nr. /0223/21-26

Linden, den 26.01.2026

Sachbearbeiter: Jürgen Würz
Aktenzeichen:

Betreff:

Bauvoranfrage des Herrn Rainer Arnold betreffend den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Anwesen "Wilhelmstr. 71 (Gemarkung Leihgestern, Flur 5, Furstück 75)" hier: Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo)

Beschlussantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Bauvoranfrage Wilhelmstr. 71 zu

- ☐ erteilen)**
- ☐ versagen)**

)** Zutreffendes bitte ankreuzen.

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.
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:

Mit Schreiben vom 14.01.2026, eingegangen am 22.01.2026, hat die Bauaufsichtsbehörde der Stadt die als Anlage beigefügte Behördenanhörung vorgelegt. Danach plant Herr Rainer Arnold auf seinem Gärtnergrundstück die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Alterssitz. Die Bauaufsicht beurteilt das Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich), so dass nach **§ 246e BauGB** die Zustimmung der Stadt erforderlich ist. Vor dem Bau-Turbo hätte ein Bauleitverfahren durchgeführt werden müssen.

Aus Sicht der Verwaltung erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen des § 246e BauGB. Es dient der Errichtung von Wohnzwecken dienender Gebäude, steht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Umfeld und ist mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt vereinbar. Alle weiteren Belange sind von der Bauaufsicht innerhalb ihrer eigenen Prüfungshoheit zu prüfen.

Nachstehend der Gesetzestext des Absatz 246e des § 31 BauGB:

(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 überschlägiger 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.

(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.

Wie bereits zuvor erwähnt, ist die Bauvoranfrage am 22.01.2026 bei der Stadt eingegangen, so dass die Zustimmung bzw. Ablehnung nach § 36a BauGB bis zum 22.04.2026 der Bauaufsicht zu übermitteln ist. Für den laufenden Sitzungslauf bedeutet dies, dass es für eine Behandlung im Ausschuss für BPU aus Fristgründen zu spät ist. Auch sieht der Sitzungslauf der am 14.04.2026 stattfindenden konstituierenden Sitzung keine Ausschusssitzungen vor, so dass empfohlen wird, den Antrag ohne Behandlung im BPU-Ausschuss direkt auf die Tagesordnung der anstehenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu nehmen.

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 weitergegeben werden.

Fabian Wedemann
Bürgermeister

Zusatzbeschluss:

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

Beschlussverteiler :

Abt.:

Zur Beglaubigung: