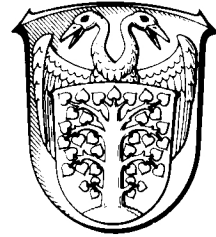


STADT LINDEN

Der Magistrat



Magistratsvorlage Drucksache Nr. MAG/0011/26-31

Linden, 31.03.2026

Sachbearbeiter: Jürgen Würz
Aktenzeichen:

Betreff:

6. Änderung der Hauptsatzung der Stadt Linden

Beschlussantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden beschließt die als Anlage beiliegende 6. Änderung der Hauptsatzung (Stand 30.03.2026).

Begründung:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, kurz Bau-Turbo genannt, ist seit Ende Oktober in Kraft. Ziel des Gesetzes ist unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen und der öffentlichen Belange

1. die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Ferner kann jetzt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) unter bestimmten Bedingungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden. Nach § 246e BauGB gilt diese Vorschrift auch für den Außenbereich, solange es an die Bebauung angrenzt. Zum Thema Bau-Turbo hat der HSGB eine übersichtliche SOFORT-INFO herausgebracht, aus der die wichtigsten Punkte hervorgehen. Nachstehend die Info:

„SOFORT-INFO: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in Kraft getreten

Mit dieser SOFORT-INFO möchten wir Sie über das Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) zum 30.10.2025 informieren. Ziel des Gesetzes ist die schnellere Errichtung neuen Wohnraums durch die Beschleunigung von Planung und Genehmigung, auch durch Abweichung bzw. Verzicht auf Bauleitplanung.

Sehr geehrte Damen und Herren, am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) in Kraft getreten, durch das maßgebliche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen wurden. Über die maßgeblichsten Änderungen möchten wir Sie hiermit informieren:

Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen

Bisher war es nur für Gemeinden mit festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB möglich, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien. Diese Beschränkung auf den festgestellten angespannten Wohnungsmarkt gestrichen, so dass nun in allen Gemeinden von der Regelung Gebrauch gemacht werden kann.

§ 34 Abs. 3b BauGB – neu – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage

Mit Zustimmung der Gemeinde kann jetzt im unbeplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 36a BauGB – neu – Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde

Für die beiden genannten Änderungen bzw. Ergänzungen des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB wurde der neue § 36a BauGB geschaffen, der die neu ins Gesetz aufgenommene Zustimmung durch die Gemeinde regelt. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB dann, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Dabei kann sie ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass der Vorhabenträger sich zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet. Nach § 36a Abs. 3 BauGB kann diese Zustimmung nicht gesondert eingeklagt werden.

WICHTIG: Der § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB enthält dabei eine Zustimmungsfiktion, nachdem die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde dies verweigert.

Nach § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb einer angemessenen Frist die Gelegenheit zur Stellungnahme Frage der Zustimmung durch die Gemeinde bieten.

§ 246e BauGB – neu – Befristete Regelung für den Wohnungsbau

Der Gesetzgeber hat durch die Aufnahme des § 246e BauGB eine befristete Sonderregelung für Baugenehmigungen zugunsten des Wohnungsbaus eingeführt. Danach kann nach Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bis zum 31.12.2030 vom BauGB selbst oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (also auch von Bebauungsplänen!) abgewichen werden, wenn die Abweichung mit nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben entweder

- 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 dient, solange nach überschlägiger Prüfung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen ist. Sollte letzteres der Fall sein, hat eine Strategische Umweltprüfung nach §§ 38 bis 46 UVPG zu erfolgen.*

Nach § 246e Abs. 3 BauGB gilt diese Vorschrift auch für den Außenbereich, solange das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die entweder nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB beplant sind oder dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Hierfür ist aber § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BNatSchG anzuwenden, so dass Bundesnaturschutzrecht für diese Vorhaben Anwendung findet und damit das Benehmen mit der

UNB herzustellen ist.

Für den Fall der Zulassung eines oben genannten Vorhabens können zusätzlich auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner zugelassen werden.

Anmerkungen der Geschäftsstelle:

Nach Einschätzung der Geschäftsstelle ist für die Frage der Zustimmung nach § 36a BauGB ein Beschluss der Gemeindevertretung notwendig, da es sich – im Gegensatz zur Frage des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB – bei der Zustimmung um einen Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde handelt und damit um eine Angelegenheit der Gemeinde im Sinne des § 50 Abs. 1 S. 1 HGO.

Die Zustimmung selbst kann auch nicht durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden; d.h. verneint die Gemeinde die Zustimmung zu einem der genannten Bauvorhaben, ist die Genehmigung nicht zu erteilen. Diese Zustimmungsentscheidung der Gemeinde kann die Zustimmung auch nicht gesondert eingeklagt werden, sondern ist im Rahmen einer Klage gegen die Nichterteilung der Baugenehmigung gerichtlich zu überprüfen.

Laut der gesetzlichen Formulierung ist die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Hierbei hat der Gesetzgeber, trotz Insistieren der kommunalen Spitzenverbände, auf die Aufnahme einer „Kann-Regelung“, also einer klaren Ermessensformulierung, verzichtet. Es wird daher abzuwarten bleiben, wie im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung eine nicht erteilte Zustimmung zu beurteilen ist. Es empfiehlt sich jedoch, die Entscheidung zur Frage der Zustimmung nach § 36a BauGB ausführlich mit Darstellung der Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu begründen, um sich hier keinen Vorwürfen auszusetzen.

Entgegen vieler Pressemitteilungen führt die Zustimmung nach § 36a BauGB bzw. deren Fiktion durch Fristablauf nicht zu einer unmittelbaren Baugenehmigung. Wie auch der Gesetzgeber in seiner Begründung ausgeführt hat, hat die zuständige Baugenehmigungsbehörde weiterhin z.B. bauordnungsrechtliche Vorschriften zu prüfen.

Weiteres entnehmen Sie bitte dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 aus dem Bundesgesetzblatt, das anbei verlinkt ist:

<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html?nn=197276>

Mit der Bitte um Kenntnisnahme.“

Auf die unterstrichene Anmerkung der Geschäftsstelle wird im Besonderen hingewiesen. Danach ist nach Einschätzung des HSGB für die Zustimmung nach § 36a BauGB ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich, da es sich bei der Zustimmung um einen Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde handelt und damit um eine Angelegenheit der Gemeinde im Sinne des § 50 Abs. 1 S. 1 HGO.

Die Zustimmung der Gemeinde bzw. der Stadtverordnetenversammlung in den drei vorgenannten Fällen gilt gemäß § 36a BauGB als erteilt, sofern sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde verweigert wird.

Diese gesetzliche Frist stellt die Kommunen jedoch vor erhebliche Herausforderungen. Nach Abzug der verwaltungswirtschaftlichen Bearbeitungszeiten sowie der Ladungsfristen für die Gremien verbleibt faktisch nur ein Zeitraum von etwa anderthalb bis zwei Monaten für die Entscheidungsfindung. Es ist absehbar, dass die Einhaltung dieser Frist – insbesondere während sitzungsfreier Zeiten (z. B. Sommerferien oder der Zeitraum „zwischen den Jahren“) – äußerst schwierig bis praktisch

unmöglich sein wird.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der HSGB, die Entscheidungsbefugnis in den Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen) sowie des § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichen vom Einfügen) durch eine entsprechende Änderung der Hauptsatzung auf den Magistrat zu übertragen. Dieser Einschätzung schließen sich auch Bürgermeister Wedemann sowie der Fachbereich 3 an.

Fabian Wedemann
Bürgermeister

Zusatzbeschluss:

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

Beschlussverteiler : Abt.: Zur Beglaubigung: