

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.01.2026	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0022 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Grundsatzbeschlüsse und Kenntnisnahme zu den mit der BauGB Novelle vom 30.10.2025 neu eingeführten §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und § 246e BauGB (sog. "Bauturbo")

Vorlage vom: 12.01.2026

Beschlussvorschlag:

- Es wird beschlossen, dass die Stadtverwaltung die im Baugesetzbuch (BauGB) neu eingeführten
 - § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB
 - sowie den § 246e BauGB unter den in der Vorlage beschriebenen Voraussetzungen (**Anlagen 1 – 3**) anwenden kann.
- Es wird beschlossen, dass die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB in den Fällen von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB durch die Stadtverwaltung mit ihren Fachämtern erteilt wird.
- Im Falle der Möglichkeit einer Anwendung des § 246e BauGB wird folgendes Vorgehen beschlossen:

- a) die Stadtverordnetenversammlung fasst im jeweiligen Fall immer einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren,
 - b) der Magistrat entscheidet nach Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) sowie anschließender Prüfung durch das Stadtplanungsamt, ob der § 246e BauGB angewendet werden soll oder nicht,
 - c) bei beschlossener Anwendung des § 246e BauGB durch den Magistrat, erteilt die Stadtverwaltung mit ihren Fachämtern die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB.
4. Es wird beschlossen, die Stadtverwaltung zu beauftragen, geeignete Bereiche im Stadtgebiet zu identifizieren, in denen eine beschleunigte Anwendung des § 246e BauGB möglich ist.
5. Die **Anlage 1** (Die Anwendung des § 246e BauGB wird ausgeschlossen (Ausschlussliste)), die **Anlage 2** (Anforderungen bei Anwendung des § 246e BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (Anforderungsliste)) sowie die **Anlage 3** (Verfahrensablauf für die Anwendung von § 246e BauGB) werden zur Kenntnis genommen.

Anlagen: Anlage 1 Die Anwendung des § 246e BauGB wird ausgeschlossen (Ausschlussliste)
 Anlage 2 Anforderungen bei Anwendung des § 246e BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (Anforderungsliste)
 Anlage 3 Verfahrensablauf für die Anwendung von § 246e BauGB

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☐ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☐ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2026/0022 vom 12.01.2026:

Am 30.10.2025 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Die geänderten und neu eingeführten Vorschriften, sind insb. die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB, die als „Bauturbo“ bezeichnet werden. Die neu eingeführten Vorschriften sind vom Gesetzgeber als „Experimentierklausel“ angedacht, d.h. die Gemeinden können für sich entscheiden, ob und wie sie diese Regelungen anwenden. Der Deutsche Städtetag empfiehlt daher jeder Gemeinde, einen Grundsatzbeschluss von der Gemeindevertretung fassen zu lassen, wie mit den neu eingeführten Vorschriften umgegangen werden soll.

Der § 31 Abs. 3 BauGB wurde so verändert, dass sich die Möglichkeit der Befreiung von den Grundzügen der Planung eines Bebauungsplanes nicht mehr ausschließlich auf den Einzelfall bezieht, sondern nun auch in mehreren vergleichbaren Fällen für Wohnbauvorhaben angewendet werden kann.

Mit dieser neuen Regel besteht die Möglichkeit, von nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen in Altbebauungsplänen abzuweichen, auch wenn hierbei die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Der § 34 Abs. 3b BauGB wurde neu eingeführt. Er kann angewendet werden für die Errichtung eines Wohngebäudes, welches sich im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der neu eingeführte § 246e BauGB kommt dann zur Anwendung, wenn die §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) ausgeschöpft sind und die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes notwendig wird, um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens überprüfen zu können. **Die Anwendung des § 246e BauGB kann somit ein gesamtes Bebauungsplanverfahren ersetzen. Dies soll eine Vereinfachung und Beschleunigung des Genehmigungsvorgangs bewirken.**

Da die neu eingeführten Vorschriften einen Einschnitt in die kommunale Planungshoheit darstellen, hat der Gesetzgeber den neuen § 36a BauGB eingeführt, der die Anwendung der o.g. Vorschriften unter Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden stellt. D.h., **ohne die „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB im Bauantragsverfahren können die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB nicht angewendet werden.** Die Gemeinde erteilt dann ihre Zustimmung, wenn das angestrebte Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die vorliegende Magistratsvorlage regelt die Abläufe und Zuständigkeiten bei der Anwendung des „Bauturbos“ in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Da es sich um „Experimentierklauseln“ handelt, werden die Abläufe bei der laufenden Anwendung der Vorschriften stets evaluiert. Gegebenenfalls sind daher weitere Beschlüsse erforderlich, um das Verwaltungshandeln so effektiv wie möglich zu gestalten.

Zusammenfassung der BauGB-Novelle:

- § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht umfangreiche Befreiungen von Bebauungsplänen für Wohnbauvorhaben, z.B. kann von veralteten Festsetzungen in Altbebauungsplänen befreit werden.

Früher war bei Befreiungen von Grundzügen der Planung ein komplettes B-Plan-Verfahren erforderlich.

- § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht, ein Wohnbauvorhaben zuzulassen, auch wenn es sich nicht einfügt.

Früher war bei Vorhaben, die sich nicht einfügen, ein komplettes B-Plan-Verfahren erforderlich.

- Diese beiden Vorschriften dienen der Genehmigung von Vorhaben mit überschaubaren städtebaulichen Auswirkungen.
Hier ist keine Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung vorgesehen.

- § 246e BauGB kann ein ganzes B-Plan-Verfahren ersetzen.

Die Regel dient der Genehmigung von Wohnbauvorhaben, die über die beiden vorgenannten Paragraphen nicht abgebildet werden können.
Das Bauplanungsrecht wird im Vergleich zu einem regulären B-Plan-Verfahren stark beschleunigt.
Zum Beginn ist eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vorgesehen.

- § 36a BauGB legt fest, dass diese neuen Regeln in jedem Genehmigungsfall nur mit Zustimmung der Gemeinde angewendet werden dürfen.

Zu 1.

Die Vorschriften §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB unterscheiden sich in ihrer Komplexität und ihren städtebaulichen Auswirkungen. Das bedeutet, dass die Stadtverwaltung bei jeder Vorschrift anders vorgehen muss. Dieses Vorgehen wird auch vom Deutschen Städtetag vorgeschlagen.

Bei Anwendung der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB ist darauf zu achten, dass das Wohnbauvorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Unter nachbarlichen Interessen sind Belange wie z.B. Nachbarschutz, das Gebot der Rücksichtnahme sowie der Schutz des Eigentums zu verstehen. Öffentliche Belange sind z.B. das Ortsbild, Verhinderung einer Zersiedlung, sowie die in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten städtebaulichen Ziele (u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Denkmalschutz, Belange des Umweltschutzes, etc.).

Die Anwendung der §§ 31 und 34 BauGB ist gängige und etablierte Verwaltungspraxis. Mit den §§ 31 Abs. 3 sowie 34 Abs. 3b BauGB werden lediglich die Handlungsoptionen für die Stadtverwaltung und die Bauherren im Bauantragsverfahren erweitert.

Neu und in der Verwaltungspraxis bisher nicht etabliert, ist der § 246e BauGB. Mit ihm kann das Bebauungsplanverfahren mit seinen klar geregelten Abläufen und Untersuchungstiefen

ersetzt werden. Um auch in Zukunft auf der einen Seite klare Abläufe, Strukturen sowie Rechtssicherheit und auf der anderen Seite verkürzte Verfahren im Sinne des „Bauturbos“ in der Stadtverwaltung gewährleisten zu können, wurde ein **Verfahrensablauf** für die Anwendung von § 246e BauGB entwickelt (**s. Anlage 3**). Ein Wohnbauvorhaben, dass nach § 246e BauGB genehmigt werden soll, muss daher auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Um einen Überblick über entscheidende Belange zu behalten, wurde eine **Anforderungsliste (Anlage 2)** aufgestellt, die während der Anwendung des Verfahrens nach § 246e BauGB von Bauherren und Stadtverwaltung zu beachten ist.

Die Vorschrift kann auch Wohnbauvorhaben im bisherigen Außenbereich ermöglichen, für die bisher immer ein Bebauungsplanverfahren erforderlich war. Eine solche Option soll in Darmstadt jedoch im Regelfall ausgeschlossen werden. Deshalb wurde eine **Ausschlussliste (Anlage 1)** erstellt, mit Gebieten in denen der § 246e BauGB nicht zur Anwendung kommen soll.

Die hier dargestellte Einführung des „Bauturbos“ ermöglicht der Stadtverwaltung die neu eingeführten, beschleunigenden Vorschriften zu nutzen und gleichzeitig die Kontrolle über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu behalten.

Zu 2.

Die Erteilung des „Einvernehmens der Gemeinde“ gem. § 36 BauGB durch das Stadtplanungsamt ist etablierte Verwaltungspraxis. Die neue Regelung über die „Zustimmung der Gemeinde“ gem. § 36a BauGB soll hieran anknüpfen.

Der Deutsche Städtetag empfiehlt den Gemeinden, dass die Verwaltung, genauso wie beim Einvernehmen, über die Zustimmung zu den Bauanträgen entscheiden soll. Andernfalls werden die Gemeindevertretungen überlastet, wenn sie über jeden Bauantrag entscheiden müssen. Ebenfalls ist nur mit der Zustimmung der Verwaltung gewährleistet, dass die Fristen gem. § 36a BauGB gewahrt werden können.

Zu 3.

Da § 246e BauGB vom städtebaulichen Wirkungsgrad umfassender ist und mit ihm die aufwendige Aufstellung von Bebauungsplänen ersetzt werden kann, müssen im Vergleich zu den §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB die Zuständigkeiten bei Entscheidungen hierüber anders verteilt werden.

Im Verfahrensablauf für die Anwendung von § 246e BauGB (**Anlage 3**) wird aufgezeigt, wie die Entscheidungskompetenzen in Zukunft geregelt werden. Entscheidende Vorteile dieses Verfahrensablaufes liegen darin, dass a) die Stadtverordnetenversammlung durch einen Aufstellungsbeschluss für ein reguläres Bebauungsplanverfahren (einschließlich der Option für die Anwendung von § 246e BauGB) den Überblick über den Ablauf des Verfahrens und die Hoheit über die städtebaulich relevanten Entwicklungen behält, b) die Dreimonatsfrist für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB eingehalten werden kann und c) bei nicht erfüllten Voraussetzungen für die Anwendung des § 246e BauGB, ohne Zeitverlust mit dem Bebauungsplanverfahren fortgefahren werden kann.

Zu 4.

Der neu eingeführte § 246e BauGB bietet der Stadtverwaltung die Möglichkeit Gebiete im Stadtgebiet zu identifizieren, die sich in besonderem Maße für eine Weiterentwicklung anbieten. Bislang waren solche städtebaulichen Entwicklungen, nur mit einem aufwendigen Bebauungsplanverfahren möglich. Anstatt auf Bauherren mit deren Bauprojekt inklusive städtebaulichem Konzept zu warten und im Anschluss zu prüfen, ob diese mit den gemeindlichen Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 246e BauGB an dieser Stelle vereinbar sind, kann die Stadtverwaltung nun selbst aktiv werden, Flächen identifizieren und mögliche Entwicklungsszenarien skizzieren. Dies könnte zum Beispiel nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen in Altbebauungsplänen betreffen. In einer von der Stadtverwaltung identifizierten Fläche für die Anwendung des § 246e BauGB, könnte dann sogar das vorgeschlagene Verfahren (**Anlage 3**) beschleunigt werden. Die Verwaltung wird mit diesem Beschluss beauftragt, in dieser Hinsicht zu prüfen. Im Anschluss an die Prüfung sind ggf. weitere Gremienbeschlüsse zur Umsetzung erforderlich.

Zu 5.

Für die Anwendung des neu eingeführten § 246e BauGB wurde ein Rahmen mit Voraussetzungen entwickelt.

Mit der Ausschlussliste (**Anlage 1**) wird geprüft, ob § 246e BauGB im konkreten Einzelfall anwendbar ist und dessen Anwendung nicht zur Gefährdung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung führt. Ist ein Punkt aus der Ausschlussliste betroffen, ist die Anwendung des § 246e BauGB nicht möglich, da dann bereits auftretende Konflikte erkennbar sind. Beispiele hierfür wären die Lage im Waldgebiet, im Außenbereich nach § 35 (ausgenommen: Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt sind) oder im SEVESO Achtungsabstand.

Ist das Wohnbauvorhaben mit der Ausschlussliste konform, startet ein Bebauungsplanverfahren einschließlich der Option für die Anwendung von § 246e BauGB. Der Ablauf eines solchen Verfahrens sowie die Kriterien die erfüllt werden müssen, sind in **Anlage 3** und **Anlage 2** dargestellt. U.a. haben die Bauherren eine Grundzustimmung (städtebaulicher Vertrag) mit der Stadtverwaltung abzuschließen, sie müssen ein städtebauliches Konzept erstellen ebenso wie die erforderlichen Gutachten.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat