Beschlussvorlage Gemeindevertretung

Vorlage Nr.: GVER/049/2026

Bauabteilung
Tamara Schmitt
Datum: 23.10.2026

Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss	02.11.2026
Haupt- und Finanzausschuss	04.11.2026
Gemeindevertretung	09.11.2026

Betreff
Bau-Turbo (§ 246e BauGB) und kommunale Positionierung der Gemeinde Hohenstein

Beschlüsse

21.10.2026 Gemeindevorstand
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenstein empfiehlt der Gemeindevertretung, der Vorlage A3/062/2026 (Bau-Turbo (§ 246e BauGB) und kommunale Positionierung der Gemeinde Hohenstein) in der vorgelegten Form zuzustimmen.
einstimmig beschlossen

02.11.2026 Wirtschaftsausschuss
Wird mündlich vorgetragen

04.11.2026 Haupt- und Finanzausschuss
Wird mündlich vorgetragen

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt die Umsetzung des Bau-Turbo (§ 246e BauGB) in Form der vorgelegten Leitlinie.

Begründung
Mit dem Inkrafttreten des § 246e Baugesetzbuch (BauGB), dem sogenannten „Bau-Turbo", hat der Bundesgesetzgeber den Städten und Gemeinden ein neues Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum zur Verfügung gestellt. Ziel der Regelung ist es, den Wohnungsbau zu erleichtern und langwierige planungsrechtliche Verfahren zu verkürzen. Die Regelung ist zunächst bis zum 31.12.2030 befristet und kann von den Gemeinden im Einzelfall angewendet werden.

Der Bau-Turbo ermöglicht es, unter bestimmten Voraussetzungen von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, ohne zuvor einen Bebauungsplan ändern oder neu aufstellen zu müssen. Hierdurch können Wohnbauvorhaben deutlich schneller umgesetzt werden als bisher. Voraussetzung ist jedoch stets die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde. Die kommunale Planungshoheit bleibt somit erhalten.

Für die Gemeinde Hohenstein ergeben sich durch den Bau-Turbo insbesondere Chancen im Bereich der Innenentwicklung. Denkbar sind beispielsweise die Schließung von Baulücken, die Umnutzung leerstehender Gebäude zu Wohnzwecken, der Ausbau von Scheunen und

Nebengebäuden, Dachgeschossausbauten, Anbauten zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen oder die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete. Gerade in ländlich geprägten Kommunen kann hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne hierfür neue Baugebiete ausweisen zu müssen.

Gleichzeitig eröffnet der Bau-Turbo die Möglichkeit, Vorhaben zu realisieren, die nach den bisherigen Vorgaben eines Bebauungsplans oder nach den Regelungen des unbeplanten Innenbereichs nicht oder nur schwer genehmigungsfähig wären. Die Anwendung der Vorschrift erfolgt jedoch nicht automatisch. Jeder Einzelfall ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit, der Erschließung, der Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur sowie der nachbarlichen Belange zu prüfen. Die abschließende Genehmigung verbleibt weiterhin bei der Bauaufsichtsbehörde.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bau-Turbo als zusätzliches Instrument zur Förderung der Wohnraumentwicklung genutzt werden. Dabei wird empfohlen, die Anwendung nicht pauschal freizugeben, sondern anhand klarer kommunaler Zielsetzungen zu steuern. Vorrangig unterstützt werden sollten Vorhaben, die zusätzlichen Wohnraum innerhalb bestehender Ortslagen schaffen, leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuführen oder vorhandene Grundstücke effizienter ausnutzen. Hierdurch kann die Innenentwicklung gestärkt, der Flächenverbrauch im Außenbereich reduziert und die bestehende Infrastruktur besser genutzt werden.

Für die zukünftige Praxis wird empfohlen, Anträge im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo zunächst durch die Verwaltung vorprüfen zu lassen. Anschließend soll die Gemeindevertretung über die Zustimmung zur Anwendung des § 246e BauGB entscheiden. Hierdurch behält die Gemeinde die Kontrolle über ihre städtebauliche Entwicklung und kann gleichzeitig von den neuen Möglichkeiten zur beschleunigten Wohnraumschaffung profitieren.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Bau-Turbo grundsätzlich als sinnvolles Instrument zur Stärkung der Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Hohenstein zu unterstützen und die Anwendung im Einzelfall unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsziele zu prüfen. Insbesondere bei Maßnahmen der Nachverdichtung, der Umnutzung bestehender Gebäude sowie der Schließung von Baulücken wird ein erhebliches Potenzial für die zukünftige Ortsentwicklung gesehen.

Vorschlag der Verwaltung zur Umsetzung des Bau-Turbos in der Gemeinde Hohenstein:

Um einen transparenten und nachvollziehbaren Umgang mit dem Bau-Turbo sicherzustellen, schlägt die Verwaltung vor, die Anwendung des § 246e BauGB anhand festgelegter kommunaler Leitlinien zu steuern. Ziel soll es sein, zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde aus den Augen zu verlieren.

Der Schwerpunkt der Anwendung sollte auf der Innenentwicklung der Ortsteile liegen. Insbesondere sollen Vorhaben unterstützt werden, die bestehende Potenziale innerhalb der Ortslagen aktivieren. Hierzu zählen vor allem die Bebauung von Baulücken, die Umnutzung leerstehender Gebäude und Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen in Bestandsgebäuden, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen sowie generationsgerechte und familienfreundliche Wohnformen.

Die Verwaltung schlägt vor, dass jeder Antrag zunächst einer fachlichen Vorprüfung unterzogen wird. Dabei wird geprüft, ob die Voraussetzungen des § 246e BauGB grundsätzlich vorliegen und ob das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde vereinbar ist. Wesentliche Prüfkriterien sollen dabei die Schaffung von Wohnraum, die Einfügung in das Ortsbild, die gesicherte Erschließung, die Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur sowie die Berücksichtigung nachbarlicher Belange sein.

Auf Grundlage dieser Prüfung erstellt die Verwaltung eine Empfehlung für die gemeindlichen Gremien zur Entscheidung der Gemeindevertretung. Die Entscheidung über die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbos soll weiterhin im Einzelfall durch die Gemeinde erfolgen. Dadurch bleibt die kommunale Planungshoheit uneingeschränkt erhalten und die Gemeinde kann flexibel auf unterschiedliche Vorhaben reagieren.

Die Gemeinde Hohenstein steht Vorhaben zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums grundsätzlich positiv gegenüber. Dies gilt sowohl für Maßnahmen der Innenentwicklung als auch für geeignete Vorhaben in Ortsrandlagen oder in Bereichen mit engem Bezug zur bestehenden Bebauung. Der Bau-Turbo soll als Chance verstanden werden, vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen und bedarfsgerecht auf zukünftige Wohnraumanforderungen reagieren zu können.

Über die Unterstützung eines Vorhabens wird weiterhin unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der städtebaulichen Auswirkungen sowie der öffentlichen und privaten Belange im jeweiligen Einzelfall entschieden. Die abschließende Entscheidung obliegt der Gemeindevertretung.

Die Verwaltung empfiehlt, die als Anlage beigefügte „Leitlinie zur Anwendung des § 246e BauGB (Bau-Turbo)“ zu beschließen.

Die Leitlinie schafft Transparenz hinsichtlich des Umgangs der Gemeinde Hohenstein mit den durch den Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten zur beschleunigten Wohnraumschaffung. Gleichzeitig wird deutlich gemacht, dass die Gemeinde Vorhaben zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums grundsätzlich unterstützt, ohne auf die notwendige Einzelfallprüfung und die kommunale Planungshoheit zu verzichten.

Durch die Festlegung allgemeiner Grundsätze erhalten Bürgerinnen und Bürger, Grundstückseigentümer und Planer eine Orientierung über die Haltung der Gemeinde, während die Entscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB weiterhin unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Ziele durch die Gemeindevertretung im Einzelfall erfolgt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Leitlinie einen ausgewogenen Rahmen dar, um die Chancen des Bau-Turbos zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu nutzen und gleichzeitig eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Hohenstein sicherzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine Ausgaben zu leisten:	☒
Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit:	☐
Haushaltsstelle:	
Haushaltsansatz €	
Bereits ausgegeben €:	
Noch vorhanden €:	
Haushaltsmittel stehen nicht bereit:	☐
Einstellung muss im Nachtrag erfolgen:	☐ üpl ☐ apl
Zur Deckung sind folgende Mittel verfügbar: Haushaltsstelle: Haushaltsansatz €: Bereits ausgegeben €: Noch vorhanden €:	
Finanzielle Bewertung des Fachbereiches:	☒ gez.: Marlin von der Heydt

Demographie-Check/ Barrierefreiheit
Keine Auswirkungen

Anlagen (in SessionNet)
Leitlinie zur Anwendung des § 246e BauGB (Bau-Turbo)