

Vorlagen-Nr.

260/2025

für die Sitzung **Gemeinderat**

am 09.12.2025

öffentlich

Änderung der Hauptsatzung zur Übertragung des Zustimmungserfordernisses bei Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e Baugesetzbuch (BauGB) anlässlich des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Wohnungsbauturbo").

Antrag:	Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung vom 22. Juli 2025 (siehe Anlage).
----------------	---

Sachverhalt:

Allgemeines

Der Bundestag hat nach langer politischer Debatte am 09.10.2025 eine umfassende Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Bundesrat hat dem am 17.10.2025 zugestimmt. Anlass für die gesetzgeberische Initiative des Bundes ist der Mangel an Wohnraum. Die Gesetzesänderungen sollen aus Sicht des Gesetzgebers dazu beitragen, die Schaffung von Wohnraum – durch den schnelleren Bau von neuen Wohnungen, der Erweiterung von Wohngebäuden, Aufstockung sowie der Umwandlung von Gebäuden in Wohnraum – zu beschleunigen. Durch den sog. Bauturbo soll es gemäß der Zielsetzung des Gesetzgebers Städten und Gemeinden ermöglicht werden, Planungs- und Genehmigungsprozesse für den Wohnungsbau zu beschleunigen. Für alle anderen Bauvorhaben (gewerblich genutzte Gebäude, Straßen, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ...) findet der Bauturbo keine Anwendung. Ob und in welchem Umfang Städte und Gemeinden von diesen Regelungen Gebrauch machen, liegt im Ermessen der jeweiligen Kommune und wird diesen vom Gesetzgeber freigestellt. Die Verwaltung hat den Gemeinderat in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25. November 2025 über die Anwendung und Umsetzung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung informiert (Vorlage-Nr. 249/2025).

Ergänzung der Hauptsatzung

Nach der bisherigen Regelung ist der Oberbürgermeister zuständig für:

- 2.19 *Entscheidungen über Vorhaben nach §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB (§ 36 Abs. 1 BauGB), soweit die Entscheidung nicht von planungsrechtlicher oder städtebaulicher Bedeutung oder von allgemeinem Interesse ist, insbesondere bei geringfügigen Abweichungen von Bebauungsplänen. Die Erteilung von Genehmigungen und Zwischenbescheiden für Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. §§ 144 und 145 BauGB.*

Holaschke, Oberbürgermeister	Thalmann, Bürgermeister
------------------------------	-------------------------

Die Erteilung von Genehmigungen für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §§ 172 und 173 BauGB (Erhaltungssatzung der Stadt Eppingen).

Bei dem Punkt 2.19 geht es im ersten Satz um das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs. 1 BauGB. Dieses wird durch die Baurechtsbehörde der Stadt Eppingen ersetzt. Diese Erteilung des Einvernehmens ist von der Zustimmung der Gemeinde nach dem neuen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zu unterscheiden.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint es erforderlich, die Kompetenz zur Erteilung bzw. zur Ablehnung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB bei Anträgen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB auf die Verwaltung zu übertragen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, folgenden neuen Punkt 2.21 in die Hauptsatzung einzufügen:

2.21 Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB über Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB.

Die Änderung der Hauptsatzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Mit der Änderung der Hauptsatzung, die eine Übertragung der Kompetenzen auf die Verwaltung vorsieht, sollen zukünftige Anträge fristgerecht geprüft und beraten werden können. Denn nach der gesetzlich vorgesehenen Zustimmungsfiktion gilt die Zustimmung der Gemeinde zu einem Bauvorhaben als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten erteilt oder abgelehnt wird.

Für die Änderung der Hauptsatzung ist die Mehrheit aller Stimmen im Gemeinderat (mindestens 18 Stimmen) erforderlich.

Gez.
Sönke Brenner
Leiter GB Personal und Organisation, IT
Leiter Stabstelle OB und Digitalisierung

Anlage(n):

Änderung der Hauptsatzung Satzungstext
Gesetzestext Bau-Turbo