

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 29.01.2026
Drucksache Nr. 592/2025

Amt: FD Bauverwaltung

Az.: 632.21

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	03.02.2026			
Ortsbeirat Laubach				
Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss	03.02.2026			
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

Antrag der Firma GADE Gruppe GmbH auf Zustimmung des Einvernehmens der Kommune nach § 36a BauGB im Rahmen des "Bauturbos" zur Errichtung von 3 Wohneinheiten analog dem Bauvorhaben gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße"

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt Antrag, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung lehnt den Antrag der Firma GADE Schlüsselfertigbau GmbH, Kirchhain, vom 17.12.2025 auf Erteilung der Zustimmung der Kommune für die Errichtung von 3 Wohnkomplexen analog dem Bauvorhaben gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) auf Grund eines formellen Verfahrensfehlers ab.

Begründung:

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in Kraft getreten.

Am 25.11.2025 hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ für unwirksam erklärt. Aus diesem Grund reicht die Firma GADE-Bau GmbH mit Antrag vom 17.12.2025

einen Antrag auf Erteilung der Zustimmung der Kommune nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) für die Errichtung der 3 Wohneinheiten in der Joh.-Seb.-Bach-Straße 22 durch die Stadt Laubach analog dem Bauvorhaben gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße" ein.

Zunächst soll das Bauvorhaben nach dem neuen § 34 Abs. 3b BauGB –ungeplanter Innenbereich- durch die Stadt Laubach bewertet werden. Dieser Paragraph erlaubt erstmals Abweichungen vom Einfügungsverbot auch bei Neubauten zu Wohnzwecken. Voraussetzung ist deren Vereinbarkeit mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen.

Falls die Stadt Laubach diese Auffassung nicht teilt, soll das Bauvorhaben nach der Neuregelung in § 246e BauGB umgesetzt werden.

Dieser Paragraph sagt aus, dass weitreichende Abweichungen von sämtlichen Vorgaben des Bauplanungsrechts mit Zustimmung der Kommune zugelassen werden können, sofern sie der Schaffung oder Aktivierung von Wohnraum dienen. Jedoch müssen die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Bei der Anwendung des Bauturbos muss die Stadt Laubach in der 3-Monatsfrist Ihre Zustimmung für das Verfahren im Bauturbo für das beantragte Bauprojekt erteilen. Erfolgt in dieser Zeit keine Entscheidung durch die Stadt Laubach, gilt die Zustimmung **automatisch** als erteilt. Falls die Stadt Laubach eine Beteiligung der Öffentlichkeit für sinnvoll erachtet, verlängert sich die Frist um einen weiteren Monat.

Nach Aussage der Bauaufsicht des Landkreises Gießen ist der Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde zur Zustimmung nach § 36a BauGB mit den erforderlichen Bauantragsunterlagen erst fristauslösend. Dieses Ersuchen und die Bauantragsunterlagen liegen der Verwaltung zum heutigen Stand nicht vor.

Das Baugenehmigungsverfahren bleibt in seiner Form bestehen. Die GADE-Bau muss eine Baugenehmigung von der Bauaufsicht beim Landkreis Gießen erhalten, in der die Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen von der Bauaufsicht vorausgeht.

Damit eine rechtssichere Bearbeitung und Prüfung durch die Verwaltung und in Folge auch eine darauf basierende Beratung und Beschlussfassung durch die städtischen Gremien erfolgen kann, sollte dieser Antrag zunächst auf Grund des formellen Verfahrensfehlers der Nichteinhaltung des korrekten Antragsverfahrens über die Bauaufsicht des Landkreises Gießen als Genehmigungsbehörde eine Ablehnung erhalten, um Rechtssicherheit zu erlangen. Ausdrücklich handelt es sich nicht um eine inhaltliche Ablehnung des Bauvorhabens, da die Stadt Laubach nach wie vor an einer geeigneten Bebauung des Geländes interessiert ist.

Operative Auswirkungen/Risiken:

Um etwaigen Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen, sollte der Empfehlung des Anwalts der Stadt Laubach den vorliegenden Antrag der GADE-Bau vom 17.12.2025 innerhalb der Dreimonatsfrist (Ablauf 17.03.2026) mit der Begründung, dass der formal korrekte Verfahrensgang über die Genehmigungsbehörde, sprich der Bauaufsicht beim Landkreis Gießen, zu wählen ist, förmlich zurückzuweisen, Folge geleistet werden.

Für die formelle Ablehnung spricht auch der Aspekt, dass es für die Bearbeitung und Prüfung von Anträgen im „Bau-Turbo“ noch keine Rechtssicherheit, keine klaren Verfahrens- sowie Handlungsabläufe und Rechtsprechungen gibt. Ebenso fehlen Praxisbeispiele und Erfahrungswerte.

Zusatzinformationen:

Zurzeit wird durch das Umsetzungslabor zum Bau-Turbo die Startphase des neuen Gesetzes begleitet und einen Lern- und Experimentierraum zum Bau-Turbo geschaffen. Das Ziel ist, ein gemeinsames Praxiswissen aufzubauen, Reibungsverluste zu minimieren und gute Beispiele sichtbar zu machen. So entsteht Schritt für Schritt ein Fundament für eine nachhaltige Beschleunigung des Baues.

Dieser Lern- und Austauschprozess ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

In Vertretung:

Björn Erik Ruppel
1. Stadtrat

Anlagen:

Antrag der Gade-Bau
Entwurf Städtebaulicher Vertrag