

## **Rahmenregelung zur Anwendung des „Bau-Turbos“**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen hat in ihrer Sitzung am 16.06.2026 folgendes beschlossen:

### **1. Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bau-Turbos**

Die Gemeinde Mainhausen macht von den Möglichkeiten des beschleunigten Wohnungsbaus nach dem Baugesetzbuch Gebrauch, um insbesondere die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich zu erleichtern und zu beschleunigen.

Die Anwendung erfolgt insbesondere im Rahmen der Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie § 36a BauGB.

Ziel ist es insbesondere,

- zusätzlichen Wohnraum zu schaffen,
- vorhandene Bausubstanz besser zu nutzen,
- Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn sie mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde vereinbar sind und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Umwelt, Nachbarschaft oder Infrastruktur zu erwarten sind.

### **2. Übertragung von Zuständigkeiten auf den Gemeindevorstand**

Zur Sicherstellung zügiger Entscheidungen über Bauvorhaben im Rahmen der gesetzlichen Fristen überträgt die Gemeindevertretung die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für einfache und überschaubare Vorhaben auf den Gemeindevorstand.

Dies betrifft insbesondere:

- Baulückenschlüsse innerhalb bestehender Wohngebiete
- Aufstockungen bestehender Gebäude
- Ausbau von Dachgeschossen
- Ausbau von Kellergeschossen zu Wohnzwecken
- kleinere Anbauten an bestehende Wohngebäude
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum.

Voraussetzung ist, dass

- das Vorhaben überschaubar ist,
- keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen entstehen und
- keine erheblichen Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten sind.
- Städtebauliche Leitlinien eingehalten werden.

### **3. Zuständigkeit der Gemeindevertretung bei größeren Vorhaben**

Die Entscheidung verbleibt bei der Gemeindevertretung, wenn

- Vorhaben eine größere städtebauliche Bedeutung haben,
- mehrere neue Wohneinheiten geschaffen werden,
- erhebliche Auswirkungen auf Infrastruktur oder Verkehr zu erwarten sind,
- besondere Konfliktlagen zu erwarten sind, oder
- die Erschließung nicht gesichert ist.

### **4. Städtebauliche Leitlinien für die Anwendung des Bau-Turbos**

Zur Wahrung der Gleichbehandlung sowie zur Zugrundelegung rechtlich belastbarer Entscheidungsmaßstäbe werden in einer separaten Beschlussvorlage städtebauliche Leitlinien entsprechend des Planungswillens der Gemeinde definiert. Diese dienen dem Gemeindevorstand als Orientierungshilfe und zugleich als rechtssichere Grundlage, insbesondere für Entscheidungen über die Versagung einer Zustimmung.

Bei diesen Leitlinien sollen insbesondere folgende allgemeine Grundsätze berücksichtigt werden:

- Vorrang für Innenentwicklung und Nachverdichtung vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Schutz vorhandener Grünstrukturen und Bäume
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Sicherstellung einer angemessenen Infrastruktur
- Förderung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Zustimmung der Gemeinde kann mit Bedingungen verbunden werden, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

### **5. Berichtspflicht**

Der Gemeindevorstand berichtet dem Bau- und Umweltausschuss nach jeder getroffenen Entscheidung im Rahmen des Bau-Turbos, in der darauffolgenden Ausschusssitzung.

### **6. Änderung der Hauptsatzung**

§ 2 der Hauptsatzung der Gemeinde Mainhausen wird um folgenden Buchstaben ergänzt:

h) Entscheidungen über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) zu Bauvorhaben im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zum beschleunigten Wohnungsbau („Bau-Turbo“), soweit es sich um Vorhaben von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung handelt, insbesondere bei Baulückenschlüssen, Aufstockungen, Dach- und Kellerausbauten sowie kleineren Anbauten.

## **7. Bekanntmachung**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Änderung der Hauptsatzung auszufertigen und entsprechend den geltenden Bekanntmachungsvorschriften der Gemeinde Mainhausen öffentlich bekannt zu machen.

Die Änderung der Hauptsatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft, sofern kein anderer Zeitpunkt bestimmt ist.

### **Begründung**

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus hat der Bundesgesetzgeber den Kommunen zusätzliche Möglichkeiten eröffnet, Wohnungsbau schneller zu ermöglichen.

Gerade kleinere Maßnahmen wie Dachausbauten, Aufstockungen oder Baulückenschlüsse können kurzfristig zusätzlichen Wohnraum schaffen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Gemeinde Mainhausen steht – wie viele Kommunen im Rhein-Main-Gebiet – vor der Herausforderung, ausreichend Wohnraum für Familien, junge Menschen und ältere Bürgerinnen und Bürger bereitzustellen.

Der sogenannte Bau-Turbo ermöglicht es, in geeigneten Fällen schneller zu entscheiden und Bauvorhaben zu beschleunigen.

Um die gesetzliche Entscheidungsfrist einhalten zu können, ist es sinnvoll, einfache und überschaubare Vorhaben durch den Gemeindevorstand entscheiden zu lassen. Größere oder städtebaulich bedeutsame Vorhaben verbleiben weiterhin in der Zuständigkeit der Gemeindevertretung.

Durch die Ergänzung der Hauptsatzung wird eine klare rechtliche Grundlage für diese Zuständigkeitsübertragung geschaffen.

Mainhausen, den 17.06.2026

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Mainhausen



Frank Simon  
Bürgermeister