Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 17.03.2026
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/060/26
Geschäftszeichen: FB1 / Rit / Mo
Aktenzeichen: 020.051

Änderung der Hauptsatzung

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/N
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung)	28.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage zu dieser Drucksache beigefügte Satzung zur Änderung (19. Änderung) der Hauptsatzung der Stadt Rödermark wird gemäß dem beigefügten Entwurf beschlossen.

Begründung:

Die Änderung der Hauptsatzung obliegt der Stadtverordnetenversammlung, vgl. § 6 Hessische Gemeindeordnung (HGO). Änderungen bedürfen dabei der Mehrheit der gesetzlichen Zahl der Stadtverordneten, d.h. 20 Stimmen bei einer gesetzlichen Zahl von 39 Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung, vgl. § 3 Hauptsatzung.

Der vorliegende Tagesordnungspunkt wurde durch den Bürgermeister vorsorglich auf der Tagesordnung der konstituierende Sitzung vorgesehen, um der Stadtverordnetenversammlung eine Beratung und Änderung bereits in der ersten Sitzung zu ermöglichen.
Gemäß § 58 Abs. 3 HGO muss mit entsprechender Frist zu einer Änderung der Hauptsatzung geladen werden, so dass eine nachträgliche Aufnahme in die Tagesordnung - auch bei 2/3-Mehrheit - nicht möglich wäre.
Mit dem TOP und der Beschlussvorlage ist keine Beschlussempfehlung zu Art. I verbunden. Sofern keine Änderung der Zahl der ehrenamtlichen Magistratsmitglieder beantragt wird, kann der Artikel entfallen.
Jedoch wird empfohlen, die Änderungssatzung ggfs. unter Streichung des Art. I (wenn die Zahl der Stadträte belassen werden soll) mit den Artikeln II und III zu beschließen, um den sog. Bau-Turbo vor Ort umzusetzen, vgl. unten.

<u>Zu Art. I des Entwurfs der Änderungssatzung:</u>

Sofern Änderungen bei der Zahl der ehrenamtlichen Magistratsmitglieder vorgenommen werden sollen, so ist dies hier unter Art. I zu beantragen.
Die Zahl der ehrenamtlichen Stadträte im Magistrat kann **<u>vor</u>** der Wahl des Magistrats erhöht oder herabgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde vorsorglich der Entwurf einer Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vorbereitet.

Die Zahl der ehrenamtlichen Stadträte kann vor der Wahl des Magistrats innerhalb von sechs Monaten nach Beginn der Wahlzeit der Stadtverordnetenversammlung (bis 30.09.2026) herabgesetzt werden, vgl. § 44 Abs. 2 S. 5 HGO. Ohne zeitliche Einschränkung kann eine

Erhöhung der Zahl der ehrenamtlichen Stadträte im Magistrat erfolgen.

§ 55 Abs. 1 Satz 3 HGO regelt insofern, dass bei einer während der Wahlzeit erfolgten Erhöhung der Zahl mehrerer gleichartiger unbesoldeter Stellen keine Neuwahl, sondern eine Neuberechnung der Stellenverteilung unter Berücksichtigung der erhöhten Zahl der Stellen erfolgt.

Da Voraussetzung für die Wirksamkeit der Änderung der Hauptsatzung die öffentliche Bekanntmachung (§ 5 Abs. 3 HGO) ist, kann eine Umsetzung der Änderungen, insbesondere bei Herabsetzungen von Stellen, erst nach Inkrafttreten der Satzung und damit frühestens in der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Dies gilt zumindest dann, wenn die Zahl der zu besetzenden ehrenamtlichen Stadtratsstellen herabgesetzt wird. Wird eine Erhöhung der Zahl der ehrenamtlichen Stadtratsstellen beschlossen, ist eine Wahl in der konstituierenden Sitzung auf der Grundlage der noch bestehenden Zahl an Stellen (fünf) möglich.

Die Zahl der Stadträte in § 4 Abs. 2 Satz 1 der Hauptsatzung ist stets so zu bemessen, dass die hauptamtliche Stelle der Ersten Stadträtin / des Ersten Stadtrates in der Gesamtzahl enthalten ist. Bei der Festlegung der Zahl der **ehrenamtlichen Stadträte** ist mithin 1 (hauptamtliche) Stelle hinzuzurechnen, da in § 4 Abs. 2 Satz 1 Hauptsatzung die Gesamtsumme aus ehren- und hauptamtlichen Stadträten angegeben wird.

Der beigefügte Satzungsentwurf dient nur als Beratungsgrundlage und ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung anzupassen und mit der erforderlichen Mehrheit zu beschließen.

Zu Art. II des Entwurfs der Änderungssatzung:

Mit den am 30.10.2025 in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB), sog. „Bauturbo“ sollen zukünftig Wohnungsbauvorhaben, welche bisher bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig waren, doch genehmigt werden können, ohne dass z. B. ein Bebauungsplan geändert oder aufgestellt werden muss.
Im Einzelfall (oder in mehreren vergleichbaren Fällen) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, auch wenn das Bauvorhaben den „Grundzüge der Planung“ widerspricht (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Im unbeplanten Innenbereich (nach § 34 BauGB) kann vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient (§ 34 Abs. 3B BauGB). Hierdurch werden vor allem weitgehende Möglichkeiten für „Zweitbebauungen“ innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche eröffnet.

Aufgrund des neuen § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB kann darüber hinaus bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 (generell) von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder der Baunutzungsverordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
- der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde stehen diese Vereinfachungen allerdings unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde. Gemäß § 36a BauGB kann (nicht muss)

die Gemeinde die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben der abgestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Die Zustimmung kann auch an Bedingungen geknüpft werden (z.B. die Übernahme von Erschließungskosten durch den Vorhabenträger).

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Bauantrags verweigert wird. Im Gegensatz zur Einvernehmensentscheidung gemäß § 36 BauGB (welche nach wie vor auch noch erforderlich ist) kann die Kreisbauaufsicht als Genehmigungsbehörde die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nicht ersetzen.

Während bei der Entscheidung des Magistrats über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens das „Einfügegebot“ (bei Vorhaben nach § 34 BauGB) oder die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Grundzüge der Planung“ bzw. Festsetzungen eines Bebauungsplans (bei Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB) maßgeblich sind, kann sich bei Zustimmungsentscheidungen zukünftig darüber hinweggesetzt werden, solange das jeweilige Vorhaben den (grundsätzlichen) Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Die Verantwortlichkeit für die Festlegung der Ziele der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung obliegt der Stadtverordnetenversammlung.

Angesichts des Sitzungskalenders sowie der damit verbundenen Gefahr der Verfristung erscheint eine Behandlung einzelner Bauanträge in der Stadtverordnetenversammlung (wozu auch Überschreitungen der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude, Überschreitung von Baugrenzen etc. zählen können) nicht praktikabel bzw. nicht möglich. Seitens der Obersten Baubehörde/ des Hess. Wirtschaftsministeriums wird daher empfohlen, dass die Kommunen ihre jeweiligen Hauptsatzungen ändern und die Entscheidung über die Zustimmung dem Magistrat übertragen.

Es wird zudem empfohlen, dass „städtebauliche Leitplanken“ - als Vorgaben bzw. Entscheidungsrahmen für die Zustimmungsentscheidung des Magistrats - definiert bzw. beschlossen werden sollten.

Diese „Leitplanken“ bzw. ein Entwurf ist in Vorbereitung und soll umgehend zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden, sobald sich die entsprechenden Ausschüsse konstituiert haben, d.h. voraussichtlich im Mai 2026.

Es steht der Stadtverordnetenversammlung frei, die Übertragung der Entscheidung nach dem neuen § 36a BauGB auch erst nach weiterer Beratung auf den Magistrat zu übertragen. Die Beschlussempfehlung erfolgt an dieser Stelle, da die Hauptsatzung Gegenstand der Tagesordnung der Konstituierung ist und in anderen Kommunen ebenso zeitnah die Umsetzung der Änderungen des BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

1 - ENTWURF 19. Änderungssatzung zur Hauptsatzung (öffentlich)