Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 20.03.2026
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/065/26
Geschäftszeichen: Pap
Aktenzeichen: I/6/1/611-000

Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“); Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Baugesetzbuch

---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/N
Magistrat der Stadt Rödermark (Vorberatung)	13.04.2026	N
Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie (Vorberatung)	02.06.2026	Ö
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorberatung)	03.06.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung)	16.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag:

Mit der Sachverhaltsdarstellung und Begründung der Verwaltung besteht Einverständnis.

Die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Baugesetzbuch wird von der Stadtverordnetenversammlung auf den Magistrat der Stadt Rödermark übertragen. Die Hauptsatzung der Stadt Rödermark ist entsprechend zu ändern bzw. anzupassen.

Die Zustimmung nach § 36 a Baugesetzbuch wird regelmäßig nicht erteilt für:

- Wohnungsbauvorhaben, welche keinen signifikanten Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums leisten. Dieses wird insbesondere unterstellt bei: Ferienwohnungen, Kleinstwohnungen bzw. Mikroapartments, welche vor allem auf eine jeweils eher temporäre Inanspruchnahme durch bestimmte Nutzergruppen ausgelegt sind (z.B. Monteurswohnungen) sowie der Flächenerweiterung bestehender Wohnungen.

- Wohnungsbauvorhaben innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche folgender rechtswirksamer Bebauungspläne: A1.4 „Waldacker“, A48 „Südlich Alter Seeweg“

- Wohnungsbauvorhaben innerhalb festgesetzter oder faktischer Gewerbegebiete (Ausnahme: Fläche ehem. „Autohaus Mieth“/ Bebauungsplans B5 „Pestalozzi“), Industriegebiete, Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen sowie Kleingärten

- Wohnungsbauvorhaben auf Flächen im Außenbereich

Begründung:

Am 30.10.2025 ist das Bundesgesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getretenen. Ziel des sog. „Bauturbos“ stellt die Beschleunigung

der Planung, Genehmigung sowie baulichen Realisierung von Wohnungsbauvorhaben dar. Durch die vorgenommenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen vor allem zeit- und ressourcenaufwändige Aufstellungs- oder Änderungsverfahren von Bebauungsplänen zur Baurechtschaffung bei Wohnungsbauverfahren vermieden werden.

→ Im Einzelfall (oder in mehreren vergleichbaren Fällen) kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, auch wenn das Bauvorhaben den „Grundzüge der Planung“ widerspricht (§ 31 Abs. 3 BauGB).

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

→ Aufgrund des neuen § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB kann darüber hinaus bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 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:
   1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
   2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
   3. 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 bzw. der Länge der Gremienabläufe sowie der daraus resultierenden Gefahr möglicher Verfristungen erscheint eine Behandlung von Bauanträgen – für eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB beantragt wurde (wozu auch Überschreitungen der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude, Überschreitung von Baugrenzen etc. zählen können) – in der Stadtverordnetenversammlung nicht praktikabel. 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.

Darüber hinaus wird empfohlen, „städtebauliche Leitplanken“ – als Vorgaben bzw. Entscheidungsrahmen für die Zustimmungsentscheidung des Magistrats – zu definieren bzw. zu beschließen. Die Vorgabe „städtebaulicher Leitplanken“ würde zudem dabei helfen, willkürliche Entscheidungen zu vermeiden und um im Vorfeld einer Planung größtmögliche Klarheit für Bauwillige zu schaffen.

Städtebauliche Leitplanken

Grundvoraussetzung für die Anwendung der Regelungen des „Bauturbos“ ist, dass es sich bei dem Gegenstand des jeweiligen Bauvorhabens um die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit bzw. zusätzlicher Wohneinheiten handelt. Ist lediglich die Erweiterung der Grundfläche einer bereits bestehenden Wohneinheit bzw. der Grundflächen bestehender Wohneinheiten Gegenstand des jeweiligen Bauvorhabens, scheidet die Anwendung grundsätzlich aus.

Die Zustimmung nach § 36 a Baugesetzbuch kann zudem regelmäßig nicht erteilt werden für:

- Wohnungsbauvorhaben, welche keinen signifikanten Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums leisten. Dieses wird insbesondere unterstellt bei: Ferienwohnungen, Kleinstwohnungen bzw. Mikroapartments, welche vor allem auf eine jeweils eher temporäre Inanspruchnahme durch bestimmte Nutzergruppen ausgelegt sind (z.B. Monteurswohnungen) sowie der Flächenerweiterung bestehender Wohnungen.

  Dadurch soll vermieden werden, dass durch bauherrnseitige „innovative“ Auslegung der Regelungen, Bauprojekte umgesetzt werden sollen, welche der originären Intention des „Bauturbos“ – d.h. der Schaffung von Wohnraum, vor allem in Form von (marktgängigen) Mehrzimmerwohnungen – zuwiderlaufen.

- Wohnungsbauvorhaben innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche folgender rechtswirksamer Bebauungspläne: A1.4 „Waldacker“, A 48 „Südlich Alter Seeweg“

  Der Bebauungsplan „Waldacker“ besteht aus einem sehr detailliert austarierten System von Festsetzungen, welche u.a. eine moderate Verdichtung ermöglichen, dieser aber auch eindeutige Grenzen setzen. Eine Aufweichung dieses Systems würde (beinahe) einer Aufhebung des Bebauungsplans gleichkommen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass dieser Bebauungsplan das Ergebnis einer intensiven Bürgerbeteiligung bzw. -partizipation darstellt.

  Der Bebauungsplan „Südlich Alter Seeweg“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für ein Baugebiet dar, welches bei vollständiger Umsetzung, eine sehr homogene Bebauung bzw. Baustrukturen aufweisen wird. Veränderung, wie z.B. vereinzelte Aufstockungen, würden die angestrebte städtebauliche Ordnung erheblich stören. Darüber hinaus bietet das Baugebiet, insbesondere aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen lediglich geringe bis keine weiteren Möglichkeiten der Nachverdichtung.

- Wohnungsbauvorhaben innerhalb festgesetzter oder faktischer Gewerbegebiete (Ausnahme: Fläche ehem. „Autohaus Mieth“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans B5 „Pestalozzi“), Industriegebiete, Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen sowie Kleingärten

  Die Zulassung von Wohnnutzungen (außer denen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen für z.B. Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in Gewerbe- und Industriegebieten verursacht regelmäßig mehrere Konflikte. Der offensichtlichste Konfliktpunkt stellt der Verlust von gewerblich nutzbarer Baufläche dar. Zudem können

Wohnnutzungen – aufgrund ihrer Schutzansprüche (insbes. Lärmschutz) – Betriebsbeschränkungen angrenzender (auch bestehender) Gewerbebetriebe nach sich ziehen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass bei Zulassung von Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten, diese Gebiete „kippen“, d.h. sich sukzessive zu Mischgebieten entwickeln.

Eine Ausnahme sollte die gewerbliche Baufläche innerhalb des Bebauungsplans „Pestalozzi“ (ehem. „Autohaus Mieth“) darstellen. Diese Fläche ist vollständig von Wohnbauflächen umgeben. Eine Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche ist städtebaulich bzw. stadtplanerisch ausdrücklich erwünscht.

- Wohnungsbauvorhaben auf Flächen im Außenbereich

  Es wird vorgeschlagen, die Bebauungsmöglichkeiten auf die in § 35 Baugesetzbuch genannten „privilegierten“ Vorhaben zu beschränken. Eine „Öffnung“ des Außenbereichs für weitere Wohnbauflächen birgt die Gefahr der Zersiedlung der Landschaft resp. des Freiraums. Zudem kann ein unorganisches Wachstum der Wohnbauflächen in den Außenbereich eine zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene, geplante Wohnbauflächenentwicklung erschweren oder sogar verhindern.

Gesetzliche Vorschriften, Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, welche nicht bzw. nicht ausschließlich auf den Regelungen des Baugesetzbuchs oder der Baunutzungsverordnung fußen, bleiben unberührt. Hierzu zählen z.B. auch die Stellplatzsatzung, Freiflächen- und Begrünungssatzung oder die Zisternensatzung der Stadt Rödermark.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:
Keine