Stadt Felsberg

Vorlage der Verwaltung
für den Magistrat der Stadt Felsberg

Datum: 30.09.2026

VL-137/2026

Beratungsfolge	Termin
Magistrat der Stadt Felsberg	05.10.2026
Ausschuss für Soziales, Umwelt und Stadtentwicklung	29.10.2026
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Felsberg	05.11.2026

Thema: **Übertragung von Beschlussfassungen bezüglich der Anwendung des Bauturbos in Hessen von der Stadtverordnetenversammlung an den Magistrat**

Sachverhalt:

Der „Bauturbo“ in Hessen umfasst Gesetzesänderungen des Bundes (§ 246e BauGB) und eine umfassende Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO). Sie zielen darauf ab, den Wohnungsbau durch weniger Bürokratie, verkürzte Genehmigungsverfahren und die Streichung bestimmter Vorgaben zu beschleunigen. Die Regelungen sind aktuell bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Das Hessische Wirtschaftsministerium hat den Muster-Einführungserlass zum „Bauturbo“ mit hessischen Ergänzungen versehen, siehe Anlage 1. Dieser Erlass mit den Anmerkungen des Hessischen Wirtschaftsministeriums ist in den hessischen Kommunen umzusetzen. Wichtig ist, dass der „Bauturbo“ laut Wirtschaftsministerium nur angewendet werden kann, wenn es um die Neuschaffung von Wohnraum geht und nicht um die Erweiterung von Wohnraum, da es sich bei dem § 246e BauGB um eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau handelt. Die Neuregelung ermöglicht die Abweichung von allen Vorschriften des BauGB sowie der hierauf erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO-Baunutzungsverordnung, PlanZV-Planzeichenverordnung) zugunsten des Wohnungsbaus.

Mit den Neuregelungen des BauGB (Baugesetzbuch) und der HBO (Hessichse Bauordnung) wird die Ermächtigung für das Außerkrafttreten entsprechender Landesverordnungen bis zum 31.12.2030 verlängert.
Durch die Möglichkeit, dass sich Vorhabenträger von Festsetzungen in Bebauungsplänen (kommunale Satzung) befreien lassen können (hinsichtlich Wohnungsbau), sowie die Möglichkeit der Abweichungen vom Bauplanungsrecht (BauGB) greift der „Bauturbo“ in kommunales Satzungsrecht ein.

Es ist dringend geboten, dass die Beschlussfassungen bezüglich Bauvorhaben, die der Anwendung des Bauturbos unterliegen, von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 50 Abs. 1 S. 2 HGO (Hessische Gemeindeordnung) auf den Magistrat übertragen werden, damit die Verwaltung handlungsfähig bleibt, da der Magistrat die laufende Verwaltung besorgt.
§ 50 Abs. 1 S. 2 HGO: *„Sie (Gemeindevertretung) kann die Beschlussfassung über bestimmte Angelegenheiten oder bestimmte Arten von Angelegenheiten auf den Gemeindevorstand oder einen Ausschuss übertragen.“*

Die Möglichkeit zur Übertragung mittels einfachen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung besteht auch gemäß § 2 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Felsberg.

Baugenehmigungsverfahren, die vom „Bauturbo“ betroffen sind. unterliegen engen Fristen, die nicht eingehalten werden können, wenn die Zuständigkeit für die Beschussfassungen ausschließlich bei der Stadtverordnetenversammlung liegt. Die Übertragung darf nur in einem eng gesteckten Rahmen und mit einer Informationspflicht seitens des Magistrats an die Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Nachweis der Finanzierung und der Folgekosten:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Anwendung der in der BauGB-Novelle vom 30.10.2025 neu eingeführten §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und § 246e BauGB (sog. "Bauturbo") soll im Gebiet der Stadt Felsberg unter folgenden Regeln und Voraussetzungen erfolgen (Die Gesetzestexte aller zitierten Vorschriften befinden sich in der Anlage 2):

1. Der Magistrat wird ermächtigt, Entscheidungen über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung gern. § 36a BauGB in den Fällen von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB zu erteilen. Die Zuständigkeit wird gem. § 50 Abs. 1 S. 2 HGO übertragen.

2. In Fällen des § 246e BauGB wird der Magistrat gem. § 50 Abs. 1 S. 2 HGO ermächtigt, die Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung der Gemeinde zu fassen, wenn der Bauantrag ein bestehendes Gebäude betrifft oder wenn nicht mehr als sechs neue Wohneinheiten geschaffen werden oder das Vorhaben maximal 400 qm überbaute Grundfläche überplant. In allen anderen Fällen muss die Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung der Gemeinde durch die Stadtverordnetenversammlung erteilt werden.

3. Die Vorschriften der §§ 31 Abs. 4, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB finden regelmäßig dann keine Zustimmung, wenn das Bauvorhaben mindestens einen nachfolgenden Punkt betrifft:
   Lage des Vorhabens:
   a. im Waldgebiet
   b. im SEVESO-Achtungsabstand (Die KAS Kommission für Anlagensicherheit hat Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten nach der Seveso-III-Richtlinie herausgegeben. Dabei soll bei der Neuplanung von Flächen, auf denen Betriebsbereiche errichtet werden können, ohne dass deren spätere Ausgestaltung schon bekannt ist [„Planung auf der grünen Wiese"] ein Achtungsabstand berücksichtigt werden.)
   c. in einem Schutzgebiet (z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet Zone 1 und 2, Fledermausgebiet)
   d. in einem Biotop (dazu zählen auch alte, schützenswerte Baumbestände, die stadt- oder landschaftsbildprägend sind)
   e. in einem Natura 2000 Gebiet (EU FFH-RL und Vogelschutz-RL)
   f. in einem Vorranggebiet des Regionalplanes, welches Wohnvorhaben nicht zulässt (z.B. regionaler Grünzug)
   g. in gewerblichen Bauflächen (in einer Darstellung des Flächennutzungsplans FNP) oder in einem rechtskräftigen B-Plan (Festsetzung GI oder GE)
      oder wenn das Vorhaben:
   h. von Zielen der Raumordnung und Landesplanung abweicht,
   i. Bedarf an öffentlicher Erschließung auslöst

   Die o.g. Punkte stellen lediglich Leitlinien für eine Entscheidung dar. Die Ablehnung wird nach Prüfung des Einzelfalls durch den Magistrat beschlossen. Diese Zuständigkeit wird gern. § 50 Abs. 1 S. 2 HGO übertragen, wobei aber:

4. zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zusätzlich zu Punkt 3 folgende Anforderungen erfüllt werden sollen, bevor die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e BauGB erteilt werden kann:
    a. Vorhaben, die der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung bedürfen, müssen vom Bauherrn frühzeitig (d.h. vor Antragsstellung) der Stadtverwaltung vorgestellt werden.
    b. Vorhaben über 0,5 ha (5.000 qm) Plangebiet bedürfen der Anfertigung eines städtebaulichen Konzeptes (inkl. Erschließungskonzept), das qualifizierte Aussagen zur Bebauung, äußeren Gestaltung, Freiflächen, Klimaschutz und - anpassung und zu städtebaulichen Kennwerten enthält.
    c. Für das Vorhaben besteht Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB und es besteht kein laufendes Bauleitplanverfahren.
    d. Der Bauherr stimmt einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt zu, in dem Inhalte geregelt werden wie:

- Sicherung von städtebaulichen Zielen und stadtplanerischen Vorgaben;
- Finanzierung der Planung, Gutachten, Beteiligung und Erschließung durch den Bauherrn;
- ggf. Schaffung von zusätzlichen Nutzungen (den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen).
- Sollte im Verfahren deutlich werden, dass eine oder mehrere Anforderungen nicht eingehalten werden können, kann der Magistrat zu einem Bauvorhaben auch die Zustimmung der Gemeinde verweigern. Diese Zuständigkeit wird gern. § 50 Abs. 1 S. 2 HGO übertragen, wobei aber die Stadtverordnetenversammlung über die Verweigerung zeitnah informiert wird.

Anlage(n):

(1) Übertragung Beschlussfassung Bauturbo von StaVo an Mag_Anlage 1
(2) Übertragung Beschlussfassung Bauturbo von StaVo an Mag_Anlage 2

Abstimmung:	Ja _____	Nein _____	Enthaltung _____