

Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtplanung

Aktenzeichen: 51.00.00 - 2026/000197

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2026 - 2031

Datum

Vorlagennummer

(ggf. Nachtragsvermerk)

21.07.2026

VL-107/2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Magistrat	10.08.2026	zurückgestellt
Magistrat	31.08.2026	
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	09.09.2026	
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2026	

Betreff:

Grundsatzbeschluss zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 36a BauGB (sog. „Bauturbo“)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen wie folgend zu beschließen:

1. Die Stadt Oberursel (Taunus) begrüßt das Ziel des Bundesgesetzgebers, mit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 30.10.2025, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und zu beschleunigen (sog. „Bauturbo“).
Um Fehlentwicklungen auszuschließen, werden für die Anwendung des „Bauturbo“ Grundsätze beschlossen, die die gemeindliche Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bilden und somit Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung der Stadt nach § 36a BauGB sind.
Die Grundsätze sind in der Anlage 1 aufgeführt und werden im Sachbericht erläutert.
 2. Aufgrund der gering bemessenen Zustimmungsfrist von 3 Monaten (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB) werden die Entscheidungen der Stadt nach § 36a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung wie folgt auf andere Gremien übertragen:
 - a. Der Magistrat entscheidet in den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB.
 - b. Der Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss (BUKA) entscheidet in den Anwendungsfällen des § 246e BauGB.
- Die „Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Oberursel (Taunus) in der Wahlzeit vom 2026/2031“ wird um den Abschnitt „X. Zuständigkeit nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)“ und den „§ 30a Delegation der Entscheidungen“ ergänzt. Die Ergänzung der Geschäftsordnung ist Gegenstand der Anlage 2.
3. Der Magistrat berichtet dem BUKA halbjährlich über die auf der Grundlage von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB behandelten Bauvorhaben.

Sachbericht:

Am 30.10.2025 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Die geänderten und neu eingefügten Vorschriften, sind insbesondere die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB, die als „Bauturbo“ bezeichnet werden.

Die mit Änderung des BauGB eingeführten Regelungen sind differenziert zu betrachten. § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung vom Bebauungsplan) und § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichen vom Einfügen in die Umgebung) sind dauerhaft anwendbar. § 246e BauGB (Abweichung vom BauGB) ist befristet nur bis zum 31.12.2030 anzuwenden.

Wenn bei der planungsrechtlichen Prüfung von Bauvorhaben die §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB nicht angewendet werden können, kann die Prüfung nach § 246e BauGB erfolgen.

Das Bauvorhaben muss dann den folgenden Zwecken dienen:

- der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (d.h. Neubau eines Wohngebäudes),
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird (Bsp. Aufstockung oder Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes), oder
- der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Bsp. Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnzwecken).

Zu 1.

Grundsätze, gemeindliche Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Laut des Bundesbauministeriums, des Deutschen Städtetags und des Deutschen Städte- und Gemeindebunds kann die Stadt bereits vorab in einem Grundsatzbeschluss entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen sie ihre Zustimmung zur Anwendung von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB erteilen wird. Dieser kann zur Transparenz beitragen und das Stellen von Anträgen ohne Erfolgsaussichten vermeiden.

Rechtlich ausschlaggebend ist aber letztlich die Zustimmung bzw. Ablehnung der Zustimmung im Einzelfall. Festzustellen ist dabei, dass kein Anspruch auf Zustimmung der Stadt zur Anwendung der Regelungen von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB besteht. Zu beachten ist grundsätzlich der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Grundgesetz (GG).

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Anwendung der Regelungen von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB Bauordnungs- und Fachrecht zu beachten sind (Fachrechte sind u.a. Wasserhaushaltsgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz oder Hessisches Denkmalschutzgesetz). Abweichungen hiervon können nicht mittels der Zustimmung nach § 36a BauGB geregelt werden.

Das Bundesbauministerium hat bereits ein bundesweites Monitoring zur Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen begonnen. Im Jahr 2026 soll die Erfassung zum Stichtag 30. Juni (rückwirkend ab 1. Januar 2026), 30. September (einmalig) und 31. Dezember durchgeführt und dann alle 6 Monate wiederholt werden. Bereits erfasste Fälle werden dabei fortgeschrieben. Das Monitoring soll dazu beitragen, die Anwendung der neuen Regelungen sichtbar zu machen. Die fortlaufende Erfassung der Anwendungsfälle ermöglicht einen Überblick über das Genehmigungsgeschehen und kann die Berichterstattung gegenüber den städtischen Gremien unterstützen sowie zur internen Steuerung dienen.

Grundsätze

Die Anwendung der Regelungen im Stadtgebiet nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB gilt im Innenbereich und im beplanten Bereich für den Neubau bzw. die Errichtung mindestens einer neuen Wohnung, dies gilt auch für die Teilung einer Wohnung. Im Weiteren soll die Anwendung in einer im derzeit gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) dargestellten Wohnbaufläche und in einer dargestellten Wohnbaufläche des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des RegFNP einschließlich der Stellungnahme der Stadt gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2025 zum RegFNP erfolgen.

Für die Anwendung im Außenbereich sind Grenzen der Anwendung schon in der Gesetzesbegründung definiert.

Innerhalb des Stadtgebiets wird die Anwendung der Regelungen in Gewerbe- und Industriegebieten (GE / GI nach §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für faktische Gebiete (nach § 34 BauGB) als auch festgesetzte Gebiete (nach § 30 BauGB). Wohnungen sind aufgrund von Lärm, Emissionen und Nutzungskonflikten in diesen Gebieten problematisch und können die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Gewerbebetriebe einschränken. In der Regel ist dieser öffentliche Belang (nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) betroffen. Dahingehend wird bei einer entsprechenden Entwicklung ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gesehen, der die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfordert.

Im Einzelfall soll die Anwendung im Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) wie auch in Dorfgebieten (MD nach § 5 BauNVO) entschieden werden, maßgeblich ist die Erhaltung des Gebietscharakters.

Zur Einhaltung städtebaulicher Anforderungen und Vereinbarung einer zügigen Umsetzung des Bauvorhabens ist je nach Einzelfall zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bzw. Bauherrn abzuschließen. Beim Neubau von Gebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen wird davon ausgegangen, dass diese zügig errichtet werden. Dahingehend soll ein städtebaulicher Vertrag in der Regel nur bei größeren Wohnbauvorhaben vereinbart werden. Vertragsinhalte sind u.a.: Bauverpflichtung (insbesondere bei der Einreichung einer Bauvoranfrage), Maßnahmen zur Klimaanpassung (u.a. auf der Grundlage der kommunalen Gestaltungssatzung), Übernahme von Folgekosten (nach § 11 Abs.1 Nr. 3 BauGB), Vereinbarung von Sicherheitsleistungen (um ggf. Maßnahmen umsetzen zu können). Im Weiteren soll der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Oberursel – 30% Richtlinie vom 20.03.20219 bei Vorhaben im Geschosswohnungsbau berücksichtigt werden.

Weitere Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind u.a.: keine Entwicklung eines Wohnbauvorhabens auf Grün- und Verkehrsflächen, die Entwicklung von Wohnbauvorhaben auf Gemeinbedarfsflächen wird im Einzelfall entschieden, nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, Beachtung der städtischen Satzungen, Beachtung der städtischen Konzepte.

Ermittlung und überschlägige Prüfung zusätzlich erheblicher Umweltauswirkungen

Bei der Anwendung der Regelungen nach §§ 31 Abs. 3 und § 246e BauGB sind die zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen überschlägig zu prüfen. Zu betrachten sind die zusätzlichen Auswirkungen, die durch die Befreiung bzw. Abweichung ermöglicht werden.

Die überschlägige Prüfung ist keine vollwertige Umweltprüfung wie in einem Bebauungsplanverfahren, sondern eine verdichtete fachliche Einschätzung. Es erfolgt eine Abschätzung der Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen sowie Umfang und räumliche Ausdehnung. Hierzu sind entsprechende Planunterlagen erforderlich, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzureichen sind (wie Lageplan mit Darstellung des Vorhabens und angrenzenden Nutzungen, Angaben zur Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung und zu geplanten Ausgleichs- oder Begrünungsmaßnahmen, Hinweise auf Schutzgebiete, ggf. vorhandene Fachgutachten). Bei der Prüfung werden Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Umweltauswirkungen berücksichtigt, weiterhin sind die Kompensation von Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes zu berücksichtigen.

Prozessablauf bzw. Arbeitsablauf

Für die effektive Abstimmung eines Bauvorhabens wird eine Beratungspflicht beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung bestimmt. Ziel ist die Ermittlung der planungsrechtlichen Grundlage, der betroffenen öffentlichen Belange (einschl. der Umweltbelange, der technischen und sozialen Infrastruktur) und der Betroffenheit nachbarlicher Interessen. Ziel ist im Weiteren die frühzeitige Einbindung der Fachabteilungen und ggf. externer Fachbehörden.

Für die verwaltungsinterne Abstimmung der Bauvorhaben wird ein regelmäßiger Gesprächstermin zwischen dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, der Bauaufsicht und den betroffenen Fachabteilungen vereinbart.

Wenn ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB im Einzelfall erforderlich ist, ist dieser vor Einreichung des Bauantragsverfahrens weitgehend zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bzw. Bauherrn abzustimmen, so dass dieser Bestandteil der Zustimmung nach § 36a BauGB werden kann.

Die Bauvorhaben nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB sind aufgrund der gesetzlich aufgezeigten Befreiung bzw. Abweichung genehmigungspflichtig. Ein Bauantrag ist nach der o.g. Beratung bei der Bauaufsicht der Stadt Oberursel (Taunus) einzureichen.

Die Fristen nach BauGB und Hessischer Bauordnung (HBO) müssen miteinander abgestimmt werden. Nach Feststellung des zuständigen Hessischen Ministeriums beginnt in den Fällen, in denen die Stadt mit der unteren Baugenehmigungsbehörde (Bauaufsicht) identisch ist, die Frist im Sinne des § 36a BauGB erst zu laufen, sobald durch die Bauaufsicht bei der Stadtplanung das Ersuchen nach der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB eingegangen ist.

Zu 2.

Zuständigkeit nach § 36a BauGB – Delegation der Entscheidungen

Für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist in Hessen nach § 50 Abs. 1 Satz 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) die Stadtverordnetenversammlung zuständig, da sie eine wichtige Entscheidung im Rahmen einer Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung darstellt. Hierzu gehört auch die Entscheidung, die Zustimmung zu verweigern.

Bei der Zustimmung nach § 36a BauGB handelt es sich um ein Instrument zur Sicherstellung der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde. Dies hat zur Folge, dass die Entscheidung über die Zustimmung nicht ersetzt werden kann.

Die Zustimmung i. S. v. § 36a BauGB gehört jedoch nicht zum Katalog der ausschließlichen Zuständigkeiten nach § 51 HGO, so dass eine Delegation auf den Magistrat oder den Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss nach § 50 Abs. 1 S. 2 HGO zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Dieser soll sich wiederum in der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) in der Wahlzeit 2026/2031 widerspiegeln. Hintergrund der Delegation ist, dass es für die Entscheidung über die Zustimmung eine gering bemessene Zustimmungsfrist von 3 Monaten (§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB) gibt, die vor dem Hintergrund des Zeitverlusts des gewöhnlichen Gremienlaufs durch eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung nicht gewahrt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Folgekosten):

Keine

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

Mit der Anwendung der Regelungen sollen zügig neue Wohnungen geschaffen werden, die Familien zu Gute kommen.

Umweltrelevante Auswirkungen:

Im Rahmen möglicher Anwendungsfälle kann es zu umweltrelevanten Auswirkungen kommen. Die zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind im Einzelfall im Rahmen des Bauvorhabens zu prüfen.

Anja Littig

Stellvertretende Geschäftsbereichsleiterin Stadtentwicklung

Anlagen:

- Anlage 1: Grundsätze, gemeindliche Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung
- Anlage 1.1: Anlage 1.1 - Grundsätze, Anhang Karte
- Anlage 2: Änderung der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Oberursel (Taunus) in der Wahlzeit 2026/2031

Antje Runge
Bürgermeisterin