

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft

Sitzungstermin:	Donnerstag, 20.08.2026
Sitzungsbeginn:	19:32 Uhr
Sitzungsende:	22:03 Uhr
Ort, Raum:	Treffpunkt: Unterer Parkplatz Friedhof Kernstadt, Friedhofsweg, 35260 Stadtallendorf Anschließend: Sitzungssaal der Stadtverordnetenversammlung, Bahnhofstraße 2, 35260 Stadtallendorf

Anwesend sind:

Frau Alexandra Baader
Frau Emel Agca
Herr Markus Becker
Herr Tobias Bürckenmeyer
Herr Christian Fleischhauer
Herr Karl-Heinz Gies
Herr Michael Goetz
Frau Heike Groß
Herr Reinhard Paul
Herr Luis Schuchardt
Herr Thomas Seinsoth

Vertreter für Frau Stv. Dr. Lauber-Pohle

Bürgermeister:

Herr Christian Somogyi

Vom Magistrat:

Herr Jürgen Behler

Stellv. STVVorsteher:

Herr Werner Hesse
Herr Manfred Thierau

Von der Verwaltung:

Herr Frank Pinhard
Herr Peter Schunk

Gäste:

Herr Reinhard Estor
Herr Hans-Georg Lang
Frau Ilona Schaub

Schriftführer:

Sabine Back

Entschuldigt fehlen:

Herr Fabian Gies
Herr Mario Huhn
Herr Dr. Tobias Koch
Herr Winand Koch
Frau Dr. Sabine Lauber-Pohle
Herr Klaus Ryborsch
Herr Bernd Weitzel

Tagesordnung:

- 1 Besichtigung des Friedhofes Kernstadt
- 2 Eröffnung und Begrüßung
- 3 Beratung von eingegangenen Anträgen**
- 3.1 Straßenbegleitender Radweg an der K 14 (von Hof Netz bis Ortslage) sowie weitere verkehrstechnische Anbindung der DAG ab Hof Netz; Antrag gem. § 14 der GO der Fraktion B90/DIE GRÜNEN vom 09.06.2026 (eingegangen am 10.08.2026)
Vorlage: GRÜ/2026/0005
- 3.2 Kurzfristige Oberflächensanierung der Gemeindestraßen im DAG-Gebiet und der Herrenwaldsiedlung; Antrag gem. § 14 der GO der FDP-Fraktion vom 07.08.2026 (eingegangen am 07.08.2026)
Vorlage: FDP/2026/0004
- Beschlüsse**
- 4 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; 80. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan Nr. 108 "Fhracker" im Stadtteil Schweinsberg,
1. Abwägungsbeschluss,
2. Feststellungsbeschluss
Vorlage: FB4/2026/0025
- 5 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Bebauungsplan Nr. 108 "Fhracker" im Stadtteil Schweinsberg 1. Abwägungsbeschluss, 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: FB4/2026/0026
- 6 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf,
81. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Biokraft", Schweinsberg (ehemals Meier)
1. Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB4/2026/0037
- 7 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Biokraft", Schweinsberg (ehemals Meier)
1. Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB4/2026/0038
- Kenntnisnahmen**
- 8 Information zum Bau-Turbo / Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO)
Vorlage: FB4/2026/0039
- 9 Beschlusskontrolle
- 10 Berichte aus den Verbandsversammlungen
- 11 Mitteilungen
- 11.1 Heimat- und Soldatenfest
- 12 Verschiedenes

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Besichtigung des Friedhofes Kernstadt

Die anwesenden Mitglieder treffen sich auf dem Kernstadtfriedhof.

Zu Beginn wird die im Herbst 2025 fertiggestellte Anlage für Sternenkinder vorgestellt. Eine Mitteilung in der Presse soll noch erfolgen. Moniert wird der Mülleimer, der in die Anlage integriert wurde. Er passe dort nicht ins Bild und solle entfernt werden.

Herr Schunk informiert über die Kostenschätzung eines Toilettencontainers. Demnach gibt es drei Optionen:

- Ein Kaufcontainer kostet einmalig 9.000,00 € zzgl. lfd. Kosten von jährlich 14.400,00 €
- Ein Mietcontainer mit Anschluss kostet einmalig 5.000,00 € zzgl. 17.400,00 € jährlich
- Ein Mietcontainer ohne Anschluss kostet jährlich 19.100,00 €

Herrn StV. Seinsoth erscheinen diese Kosten horrend. Er will Herrn Schunk kostengünstigere Alternativen zukommen lassen.

Des Weiteren geht Herr Schunk auf die seinerzeitige Anregung des StV. Ryborsch bzgl. eines Trauercafés in der alten Friedhofshalle ein. Nach Anfrage beim Hessischen Städte- und Gemeindebund wurde von dort mitgeteilt, dass der Betrieb eines Cafés auf dem Friedhof grundsätzlich möglich sei. Die Stadt könne für den Betrieb eine Konzession erteilen, dieses jedoch nicht selbst betreiben.

Im Anschluss wurde das Wasserbecken hinter der Trauerhalle besichtigt, welches wieder mit Wasser befüllt ist.

Eine Anregung des Bestattungsinstitutes Kumpe, den Hauptweg vom Parkplatz Emsdorfer Straße bis zur Trauerhalle besser zu beleuchten und mit sechs Solar-LED Leuchten zu versehen, wurde von der Verwaltung aufgenommen; hier würden Kosten in Höhe von ca. 15.000,00 € entstehen.

Es wird weiterhin mitgeteilt, dass aufgrund eines massiven Wasserschadens in der Trauerhalle der Fußboden ausgetauscht bzw. getrocknet werden müsse. Hier handelt es sich um einen Versicherungsfall. Die Sanierung verschiebt sich durch Probleme mit der Versicherung, die nun ein Gutachten fordert, auf Mai/Juni 2027.

Weitere Anlaufstellen waren die Anlage für Baumurnengräber sowie der Platz, an dem die Urnenwand 4 errichtet werden soll. Herr Schunk weist auf die zeitnahe Notwendigkeit der Erweiterung der Baumurnengräber sowie den Neubau der Urnenwand 4 hin. Aufgrund der Haushaltslage können die Maßnahmen in diesem Jahr jedoch nicht mehr finanziert und durchgeführt werden. Sie werden für das nächste Jahr erneut angemeldet.

Letzter Besichtigungspunkt war das Urnengräberfeld im Eingangsbereich des Friedhofes. Eine Besucherin der Begehung, Frau Goetz, hat angeregt, künftig bei der Planung solcher Felder auf mehr Abstand zwischen den Reihen zu achten, damit auch Rollstuhlfahrer/innen dort ungehindert ein Grab besuchen können. Dies soll Beachtung finden.

Sitzungsunterbrechung von 20.20 Uhr bis 20.33 Uhr.

Zu 2 Eröffnung und Begrüßung

Die Ausschussvorsitzende Alexandra Baader führt um 20.33 Uhr die Sitzung fort und begrüßt die anwesenden Mitglieder, die stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher, die Mitglieder des Magistrats, an der Spitze Herrn Bürgermeister Somogyi, von der Verwaltung Herrn Pinhard, Herrn Schunk, die Schriftführerin Frau Back sowie die anwesenden Gäste.

Die Einladung ist form- und fristgerecht ergangen.

Zu 3 Beratung von eingegangenen Anträgen

Zu 3.1 Straßenbegleitender Radweg an der K 14 (von Hof Netz bis Ortslage) sowie weitere verkehrstechnische Anbindung der DAG ab Hof Netz; Antrag gem. § 14 der GO der Fraktion B90/DIE GRÜNEN vom 09.06.2026 (eingegangen am 10.08.2026) Vorlage: GRÜ/2026/0005

Herr StV. Goetz stellt den Antrag vor. Er habe das Gefühl, dass hier die Umsetzung vergessen wurde, da diese für das III. Quartal 2026 vorgesehen war. Aus seiner Sicht sei eine schnelle Umsetzung dieser Anbindung sehr wichtig, da dann auch die im DAG-Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe gut zu erreichen seien.

Herr StV. Bürckenmeyer lenkt ein, dass der Antrag generell in Ordnung sei, man jedoch die Priorität auf den Radweg zwischen Hatzbach und Wolferode legen und hier keine Ressourcen verschwenden solle.

Herr Bürgermeister Somogyi teilt abschließend mit, dass dies vom Landkreis finanziell abgesichert sein müsse.

Antrag:

1. Der Magistrat wird beauftragt, das Gespräch mit dem Magistrat in Kirchhain zu suchen – mit dem Ziel, gemeinsam beim Landkreis die schnelle Umsetzung der Bauausführung zu erreichen.
2. Ein Zwischenergebnis ist in der folgenden Stadtverordnetenversammlung vorzulegen.
3. Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, ob der bestehende Radweg ab Hof Netz Richtung Wasserwerk (alte Wald-Trasse Radweg R 2, Stadtallendorf – Plausdorf) so ausgebaut werden könnte, dass er eine weitere verkehrstechnische Anbindung des DAG-Gebiets (über die Warthestr. bzw. Schwalmweg) sein könnte.

Beratungsergebnis: Beratung vorgenommen

Zu 3.2 Kurzfristige Oberflächensanierung der Gemeindestraßen im DAG-Gebiet und der Herrenwaldsiedlung; Antrag gem. § 14 der GO der FDP-Fraktion vom 07.08.2026 (eingegangen am 07.08.2026) Vorlage: FDP/2026/0004

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Antrag:

1. Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, inwieweit die sanierungsbedürftigen Straßen im DAG-Gelände in einem Dünnschichtdeckenverfahren, eventuell sogar im Kalteinbau, kurzfristig saniert werden können und dabei darzustellen, in welchen Bauabschnitten, in welchen Zeiträumen und zu welchen Kosten dies kurzfristig möglich ist.
2. Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, inwieweit sanierungsbedürftige Straßen im Bereich der Herrenwaldsiedlung mit einem Dünnschichtdeckenverfahren, eventuell sogar im Kalteinbau, kurzfristig saniert werden können und dabei sicherzustellen, in welchen Bauabschnitten, in welchen Zeiträumen und zu welchen Kosten dies kurzfristig möglich ist.
3. Darüber hinaus wird der Magistrat beauftragt, eine Übersicht über weitere städtische Straßen, die mit einem solchen schonenden und kostensparenden Verfahren kurzfristig saniert werden könnten, vorzulegen.
4. Auch die Prüfungsergebnisse der Punkte 1 und 2 und die Übersicht gemäß des Punktes 3 sind bis zum 30.11.2026 den zuständigen Ausschüssen der Stadtverordnetenversammlung und der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und späteren Beschlussfassung vorzulegen.

Beratungsergebnis: Beratung vorgenommen

Zu Beschlüsse

**Zu 4 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; 80. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplan Nr. 108 "Fahracker" im Stadtteil Schweinsberg,
1. Abwägungsbeschluss,
2. Feststellungsbeschluss
Vorlage: FB4/2026/0025**

Zu Beginn stellt Herr Pinhard eine Zusammenfassung sowie die dazugehörige Historie vor.

Herr StV. Bürckenmeyer gibt zu bedenken, dass man bei Einwendungen von Bürgern zumindest mal eine Rückmeldung geben könne.

Herr StV. Thierau verliest ein Schreiben des Beschwerdeführers und fragt nach, warum dieser keine Rückantwort erhalten habe.

Herr StV. Hesse geht ebenfalls auf dieses Schreiben ein. Lt. Aussage der Feuerwehr sei die Wegbreite ausreichend und man solle den beteiligten Fachbehörden Glauben schenken. Es stelle sich jedoch immer noch die Frage, ob man hier von den Prinzipien abweichen wolle. Er wünsche sich eine Anhörung des Ortsbeirates, um zu erfahren, ob dieser Bebauungsplan überhaupt den örtlichen Interessen entspreche.

Herr Bürgermeister Somogyi erklärt hierzu, dass man sich in einem laufenden Verfahren befinde. In einem Bauleitplanverfahren könne der Ortsbeirat gehört werden, müsse dies aber nicht. Man solle hier eine Entscheidung treffen.

Herr StV. Thierau moniert, dass es für ihn nicht nachvollziehbar sei, dass es eine Kannbestimmung sei, ob man hier den Ortsbeirat hinzuziehe. Warum solle er hier beschließen?

Anschließend ergibt sich eine Diskussion über technische Fragen. Hierzu sprechen die StV. Paul, Bürckenmeyer und Becker sowie Herr Pinhard.

Herr Bürgermeister Somogyi teilt mit, dass er ein großes Problem damit habe, den Ortsbeirat Schweinsberg hinzuzuziehen. Die Verwaltung habe ein Planungsbüro beauftragt. Wenn der Beschwerdeführer mit der Planung nicht einverstanden sei, könne er klagen. Aus Sicht der Verwaltung seien die eingegangenen Stellungnahmen abwägbar. Man solle den Ortsbeirat Schweinsberg damit nicht beschäftigen.

Herr StV. Goetz wendet ein, dass es zur Versachlichung dazu gehöre, dass man Zweifel aufwerfe. Aus seiner Sicht solle man den Ortsbeirat Schweinsberg mit ins Boot nehmen.

Herr StV. Seinsoth gibt noch zu bedenken, dass hier so viele Unwägbarkeiten in dem gesamten Konstrukt seien, dass er quasi gar nicht wisse, was er hier entscheide.

Herr StV. Thierau will noch Fragen schriftlich vorlegen. Er möchte auf jeden Fall den Ortsbeirat Schweinsberg hören. Die Verwaltung sei hier nicht auf Fragen eingegangen.

Herr Bürgermeister Somogyi sieht es nach wie vor problematisch, hier den Ortsbeirat Schweinsberg zu befragen. Im Verfahren wurden alle Belange geprüft. Man solle hier beschließen.

Herr StV. Thierau beantragt daraufhin, dass der Ortsbeirat Schweinsberg beratend hinzugezogen werden solle und die beiden Tagesordnungspunkte deshalb zu verschieben.

Zu einem späteren Zeitpunkt in der Sitzung fragt Herr StV. Bürckenmeyer, ob es möglich sei, die Teilbereiche „Wohnen“ und „Gewerbe“ zu trennen.

Daraufhin werden die Tagesordnungspunkte 4 und 5 zurückgestellt und es gibt keine Abstimmung.

Beschluss:

1. Die Abwägungen zur 80. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des B-Plans Nr. 108 „Fahracker“ werden in der vorliegenden Form beschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.
2. Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des B-Plans Nr. 108 „Fahracker“ werden gem. § 6 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung inkl. Umweltbericht wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: zurückgestellt

**Zu 5 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf; Bebauungsplan Nr. 108 "Fahracker" im Stadtteil Schweinsberg 1. Abwägungsbeschluss, 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: FB4/2026/0026**

Siehe TOP 4.

Beschluss:

1. Die Abwägungen zum B-Plan Nr. 108 „Fahrracker“ werden in der vorliegenden Form beschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 108 „Fahrracker“ wird in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung inkl. Umweltbericht wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: zurückgestellt

**Zu 6 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf,
81. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 113 "Biokraft", Schweinsberg (ehemals Meier)
1. Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB4/2026/0037**

Der Tagesordnungspunkt 6 sowie der Tagesordnungspunkt 7 werden von der Ausschussvorsitzenden Baader zusammen aufgerufen.

Herr Pinhard erläutert die Vorlagen.

Beschluss:

Die Aufstellung der nachfolgend aufgeführten 81. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 „Biokraft“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil Schweinsberg wird beschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teilbereich des Flurstücks der Gemarkung Schweinsberg, Flur 9, Flurstück 63 und besitzt eine Größe von ca. 2.100 m². Dort soll die jetzige Ausweisung als Ackerland, Grünland mit dem Hinweis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

Die Lage im Ort und der räumliche Geltungsbereich sind darüber hinaus aus den, in der Anlage zu dieser Vorlage, beigefügten Karten ersichtlich (fett umrandeter Bereich), die Bestandteil dieses Beschlusses sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür
1 Enthaltung

**Zu 7 Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Biokraft", Schweinsberg
(ehemals Meier)
1. Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB4/2026/0038**

Siehe TOP 6.

Beschluss:

Die Aufstellung des nachfolgend aufgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 „Biokraft“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Stadtteil Schweinsberg wird beschlossen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teilbereich des Flurstücks der Gemarkung Schweinsberg, Flur 9, Flurstück 63 und besitzt eine Größe von ca. 2.100 m².

Die Lage im Ort und der räumliche Geltungsbereich sind darüber hinaus aus den, in der Anlage zu dieser Vorlage, beigefügten Karten ersichtlich (fett umrandeter Bereich), die Bestandteil dieses Beschlusses sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür
1 Enthaltung

Zu Kennntnisnahmen

**Zu 8 Information zum Bau-Turbo / Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO)
Vorlage: FB4/2026/0039**

Herr Pinhard stellt den Bau-Turbo anhand einer Präsentation vor (Präsentation wird Anlage zum Protokoll).

Rückfragen werden von ihm beantwortet.

Die Ausschussvorsitzende Baader bedankt sich im Anschluss bei Herrn Pinhard. Sie stellt fest, dass es hier viel Regelungsbedarf geben werde.

Herr Pinhard erläutert, dass man künftig generell vorausschauend agieren müsse.

Kenntnisnahme:

Mit dem sogenannten **Bau-Turbo** wurde durch die Bundesregierung ein Instrument bereitgestellt, mit dem die Schaffung von Wohnraum vereinfacht und zu einer schnelleren Umsetzung von Wohnraum verholfen werden soll. Dabei können Städte und Gemeinden durch Erleichterungen und Befreiungsmöglichkeiten vom Bauplanungsrecht Bauanfragen zustimmen. Es besteht kein Anrecht auf Zustimmung. Die Städte und Gemeinden sind in diesem Fall die Entscheidungsträger bei der Genehmigung.

§ 31 BauGB

- Befreiungen von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes

§ 34 BauGB Abweichung von Einfügungserfordernis im unbeplanten Innenbereich

- Bestandsgebäude
- Neubauten

§ 246e BauGB - befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (bis 31.12.2030)

- Neubau,
- Erweiterung, Änderung oder Erneuerung
- Nutzungsänderung zu Wohnzwecken
- Die Möglichkeit der Bebauung des Außenbereichs im räumlichen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung (100 Meter). Bei voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

§ 36a BauGB – die Zustimmung

- liegt im Ermessen der Gemeinde („kann“)
- ist eine stärkere Beteiligungsform als das Einvernehmen
- kann an Bedingungen geknüpft werden (z.B. Bauverpflichtung in festgesetztem Zeitraum oder Anteil von barrierefreien Wohnungen)

- sollte insbesondere bei erheblichen Abweichungsumfang in den politischen Gremien zustande kommen, wobei eine Delegation an die Verwaltung grundsätzlich möglich ist
- unterliegt (derzeit) noch keiner Formerfordernis

Trotz Bau-Turbo gelten weiterhin:

- sonstige öffentliche Rechtsvorschriften, insbesondere Bauordnungsrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalrecht und Immissionsschutz
- Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse
- Nachbarschutz, das Gebot der Rücksichtnahme
- Gebietserhaltungsanspruch
- Gleichbehandlungsgrundsatz

Bau-Turbo-Genehmigungen können Bebauungspläne ersetzen, müssen aber planungsrechtliche Grundsätze berücksichtigen, können also nicht über das planbare hinausgehen!

Derzeit arbeitet die Stadtverwaltung an der Erstellung einer Beschlussvorlage bezüglich des Bau-Turbo die den Umgang mit dem diesem regelt. In einer der nächsten Sitzungsfolgen soll dieser auf die Bedürfnisse und Anforderungen der Stadt Stadtallendorf angepasste Beschlussvorschlag eingebracht werden.

Seit dem 30. Oktober 2025 ist der sogenannte Bau-Turbo mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) rechtsgültig.

Das Dritte Änderungsgesetz zur **Hessischen Bauordnung (HBO)** „Baupaket I“ ist seit dem 14. Oktober 2025 rechtsgültig.

Darin sind Änderungen unter Anderem zu folgenden Themen enthalten:

- § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO - Die Mindestabstandsfläche wurde von 3 m auf 2,50 m verringert.
- § 52 HBO – Stellplätze (bei Ausbau, Umnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken entfällt der Stellplatznachweis)
- § 63a HBO – Abbruch, Beseitigung
- § 64 HBO – Genehmigungsfreistellung (Ausbau, Umnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken)
- § 64a HBO – erweiterte Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von Wohngebäuden (befristet bis 31.12.2030)

Zu den beiden o.g. beiden Themen erfolgt ein Vortrag in der Sitzung des FB3 am 22.10.2026.

Beratungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 9 Beschlusskontrolle

Es ergeben sich keine Fragen.

Zu 10 Berichte aus den Verbandsversammlungen

Es liegen keine Berichte vor.

Zu 11 Mitteilungen

Zu 11.1 Heimat- und Soldatenfest

Herr Bürgermeister Somogyi weist auf das bevorstehende Heimat- und Soldatenfest vom 4. bis 7. September 2026 hin.

Zu 12 Verschiedenes

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Die Ausschussvorsitzende Baader schließt um 22:03 Uhr die Sitzung und wünscht allen Anwesenden noch eine schöne Restwoche.

Alexandra Baader
Vorsitzende

Sabine Back
Schriftführerin