



## GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

**Tagesordnungspunkt:**  
**Beschlussvorlage Nr. 26/XIX**  
öffentlich

**Fachbereich:** Fachbereich III  
Bau- und Umwelt

Sachbearbeiter/in: Jürgen Geist

Telefon: 06071/3009-30

Datum: 04.05.2026

Beratungsfolge	TOP	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand		13.05.2026	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		18.05.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss		20.05.2026	vorberatend
Gemeindevertretung		27.05.2026	beschließend

<b>TOP</b>	<b>3004-001 Bau- und Grundstücksordnung</b> <b>Hier: Übertragung der Zustimmung der Gemeindevertretung in Baugenehmigungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auf den Gemeindevorstand</b>
------------	---

### Sachverhalt

Das Baugesetzbuch (BauGB) und die Hessische Bauordnung (HBO) wurden im Jahr 2025 umfangreich ergänzt und geändert. Wesentliche Ziele der Änderungen sind u.a. die Erleichterung der Schaffung von Wohnraum und die Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren in ihrer Gesamtheit.

Die Änderungen erlauben im Vergleich zu vorher, zusätzliche Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne der Gemeinde oder die ergänzende / abrundende Bebauung von bebauten Bereichen, für die bisher eine Änderung oder der Erlass eines Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre. Erforderlich ist hierzu jedoch die Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung der Gemeinde ist zukünftig mutmaßlich öfter und in kürzerer Frist erforderlich. Die Frist ist nicht verlängerbar. Zudem gilt in vielen Fällen die Genehmigungsfiktion; äußert sich die Gemeinde nicht oder nicht rechtzeitig, so gilt die Zustimmung automatisch als erteilt. Die Zustimmung kann aktuell nur von der Gemeindevertretung erteilt werden.

Die überwiegende Zahl der Baugenehmigungsverfahren wird von der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg durchgeführt. Je nach Konstellation bleiben der Gemeinde nur wenige Wochen zur Erteilung oder Ablehnung der Zustimmung. Eine Beratung und Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung wird daher nicht immer möglich sein, die Entscheidungsbefugnis sollte mit Blick auf die einzuhaltenden Fristen daher auf den Gemeindevorstand übertragen werden. Der Gemeindevorstand kann dann entscheiden oder mit Blick auf die Fristen und die Bedeutung ggf. die Gemeindevertretung einbeziehen.

## **Beschlussvorschlag**

Dem Gemeindevorstand wird, befristet bis zu einer Aufnahme in die Hauptsatzung der Gemeinde Eppertshausen, die Entscheidung und Beschlussfassung über die Zustimmung im Sinne der §§ 31 (3), 34 (3b), 36a und 246e des Baugesetzbuches (BauGB) übertragen, wenn eine Beschlussfassung aufgrund der Kürze der Fristen in der Gemeindevertretung nicht möglich ist. Diese Übertragung gilt nur für Vorhaben des Wohnungsbaus.

## **Finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Anlagen**