

Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-28/2026	
Fachbereich	Bauservice
Federführendes Amt	Bauverwaltung
Datum	02.09.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Umwelt-, Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	09.09.2026	

Betreff:

**Mitteilung zum Prüfverfahren der Bauvoranfrage
„Neubau von 3 Einfamilienhäusern“,
Gemarkung Arnoldshain, Flur 13, Flurstück 237/1, Bgm.-Pouzaud-Straße**

Mitteilung / Information:

Die vorliegende Bauvoranfrage wurde von der Gemeindevertretung zur weiteren Beratung an den zuständigen Bauausschuss (UBPV) verwiesen. Dieses Verfahren ist bei Baumaßnahmen, die über die Gemeindevertretung beraten und entschieden werden, grundsätzlich üblich.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass für Baumaßnahmen, die im Rahmen des sogenannten „Bau-Turbos“ nach den hierfür geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden, bei der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB gesetzliche Fristen einzuhalten sind.

Die Gemeinde hat grundsätzlich drei Monate Zeit, über die Zustimmung zu entscheiden. Wird die Zustimmung nicht innerhalb dieser Frist gegenüber der Genehmigungsbehörde verweigert, gilt sie als erteilt. Nach § 36a Abs. 2 BauGB kann die Frist um einen weiteren Monat verlängert werden. Damit steht der Gemeinde insgesamt ein Zeitraum von maximal vier Monaten für die Beratung und Entscheidung zur Verfügung.

Zeitlicher Ablauf der vorliegenden Bauvoranfrage gestaltet sich wie folgt:

- **02.06.2026:** Posteingang bei der Gemeinde
- **24.06.2026:** Sitzung der Gemeindevertretung – Verweisung der Bauvoranfrage an den UBPV
- **09.09.2026:** Sitzung des UBPV – Beratung der Bauvoranfrage
- **23.09.2026:** Sitzung der Gemeindevertretung – vorgesehene Entscheidung über die Bauvoranfrage
- **01.10.2026:** maximaler Rückgabetermin

Damit wird deutlich, dass für die gemeindliche Beratung und Entscheidungsfindung nur ein sehr knapp bemessener Zeitraum zur Verfügung steht.

Der hessische Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung stellt für Hessen klar, dass für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zunächst die Gemeindevertretung zuständig ist. Die Zustimmungsentscheidung stellt eine wichtige Entscheidung im Sinne des § 50 Abs. 1 Satz 1 HGO dar.

Nach § 50 Abs. 1 Satz 2 HGO kann die Gemeindevertretung diese Zuständigkeit jedoch auf den Gemeindevorstand übertragen.

Durch eine entsprechende Übertragung soll insbesondere sichergestellt werden, dass die erforderlichen Entscheidungen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen getroffen werden können.

Der Gemeindevorstand übernimmt dabei die eigenständige städtebauliche Bewertung des jeweiligen Einzelfalls und entscheidet im Rahmen der übertragenen Zuständigkeit über die Zustimmung oder die Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB.

Die Gemeindevertretung kann eine solche Übertragung jederzeit durch entsprechenden Beschluss ändern oder aufheben.

Weitere Vorgehensweise:

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Entscheidungsfristen soll in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung ein **Grundsatzbeschluss zur Zuständigkeit und zum Verfahren bei Zustimmungen nach § 36a BauGB** gefasst werden.

Ziel ist es, künftig sicherzustellen, dass die erforderlichen Entscheidungen innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen getroffen werden können und die Gemeinde ihre Beteiligungsrechte dennoch vollumfänglich wahrnimmt.

FB Bauservice
Sachbearbeiter
Petra Sahlbach