

Mitteilung über die Arbeit des Baurechtsamts

Das Baurechtsamt kann mittlerweile auf spannende und abwechslungsreiche *mehr als eineinhalb Jahre* zurückblicken.

Spannend und abwechslungsreich deshalb, weil sich die zu erteilenden Baugenehmigungen von den üblichen Genehmigungen der Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienanlagen, Alten- und Pflegeheime, Genehmigungen für Gewerbe, Werbeanlagen, Sportanlagen für Vereinen und Großprojekten bis hin zu der Photovoltaikanlage der Stadtwerke an der A 81erstrecken.

Zu den *Highlights* auf einer Liste der Bauvorhaben, die zu genehmigen waren zählten beispielsweise

- Größere Wohnprojekte im Glockenziel in Engen oder Mehrfamilienhäuser in Mühlhausen-Ehingen
- Pflegeheime in Engen und Aach
- Der Hundeplatz in Welschingen, die PV-Anlage in Engen, der Funkturm in Mühlhausen-Ehingen oder eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Ruine Mägdeberg.

Zum einen ist damit eine große fachliche und immer wieder andere Ausgangssituation zu beurteilen und zu begleiten, zum anderen merkt man hier in Engen die „Bürgernähe“ in doppelter Hinsicht.

Nahe, weil das Baurechtsamt wirklich vor Ort ist, und die Bauherren mit ihren Fragen relativ zügig Antworten bekommen. Nahe aber auch, weil die Mitarbeiter sehr darum bemüht sind gemeinsam im Rahmen des Rechts Lösungen und Möglichkeiten zu finden.

Alle paar Jahre verlässt auch das Baurecht die eingetretenen Pfade und Gewohnheiten und muss sich mit einer neuen Gesetzgebung auseinander setzen.

So ist zum 01.08.2019 eine neue Landesbauordnung in Kraft getreten.

Die Gesetzesänderung war lange geplant und diskutiert worden und kam dann trotzdem fast „über Nacht“. Sie wurde am 17./18. Juli beschlossen und ausgefertigt, am 31.07.2019 veröffentlicht und trat zum 01.08.2019 in Kraft.

Ziel der Gesetzesänderung ist die Förderung und Schaffung neuen Wohnraums

-es soll jetzt einfacher, schneller und billiger gebaut werden – zumindest was die Erstellung der Baugenehmigungen angeht-

Was bedeutet das für die Baurechtsbehörden?

Bei den baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist zwischen Kenntnisgabeverfahren, Vereinfachtem Verfahren und Baugenehmigungsverfahren zu unterscheiden.

In den Fällen, in denen die Möglichkeit für ein Kenntnisgabeverfahren besteht, gibt der Bauherr das Bauvorhaben lediglich „zur Kenntnis“, da er konform zum Bebauungsplan baut. Er erhält auch keine Genehmigung.

Nach bisherigem Recht hatte der Bauherr aber auch immer die Möglichkeit, ein anderes baurechtliches Verfahren zu wählen und durch die Prüfung der Behörde eine Genehmigung zu erhalten.

Heute darf bei den Gebäudeklassen 1-3 in Gebieten mit Bebauungsplan **kein** reguläres Baugenehmigungsverfahren, sondern alternativ nur das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Da sich diese Änderung nicht bei allen Bauherren und Planern herumgesprochen hat, müssen viele Bauanträge zurückgeschickt, oder zumindest neue Antragsunterlagen angefordert werden.

Im Vergleich zum allgemeinen Baugenehmigungsverfahren prüft die Behörde beim vereinfachten Verfahren lediglich die Zulässigkeit der baulichen Anlage nach dem Baugesetzbuch und die Übereinstimmung der Abstandsflächen nach LBO.

Das Bauvorhaben muss natürlich immer den übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Das muss aber nicht mehr von der Baurechtsbehörde geprüft werden, wenn kein Anlass zum Zweifeln vorliegt.

Auswirkungen

Diese Änderung wird sich auch auf die Gebühreneinnahmen einer Baurechtsbehörde auswirken, da ein Baugenehmigungsverfahren nach der Gebührensatzung der jeweiligen Behörde mit verschiedenen Gebührensätzen berechnet wird.

Nach der Gebührensatzung der Stadt Engen richtet sich die Gebühr nach der Höhe des jeweiligen Bauwertes und wird

- beim Baugenehmigungsverfahren mit einem Gebührensatz 7,5 v.T.
- beim Vereinfachten Verfahren mit einem Gebührensatz von 6,5 v.T. und beim
- Kenntnisgabeverfahren mit 0,5 v.T. der Baukosten

berechnet.

Die Auswirkungen erstrecken sich, wie vom Gesetzgeber beabsichtigt, aber auch auf die Bearbeitungszeiten der verschiedenen Genehmigungen.

-Im Kenntnisgabeverfahren, bei dem keine *Genehmigung* erteilt wird, darf der Bauherr i.d.R. einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen mit dem Bauen beginnen. Das stellt für die Baurechtsbehörden kein Problem dar, da in diesem Verfahren i.d.R. auch keine zusätzliche „Arbeit“ erforderlich sind.

-Im vereinfachten Verfahren ist innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden, wenn die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen vorliegen. Sollten Unterlagen fehlen, wird die Frist lediglich unterbrochen bis nachgebesserte Bauvorlagen vorliegen. Bisher galt die Regelung, dass die Bearbeitungsfrist bei jeder Nachforderung immer wieder von neuem anfang.

-Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren sind es drei Monate bis zur Entscheidung. Aber auch hier führt jede Nachforderung lediglich zu einer Unterbrechung.

Interessant ist, dass der Gesetzgeber „im Eifer des Gefechts“ auch einen Paragraphen gestrichen hat, der festlegte, innerhalb welcher Frist die Gemeinden die bei ihnen eingegangenen Bauanträge an die Baurechtsbehörde weiterleiten müssen. Die Bauanträge für Aach und Mühlhausen-Ehingen müssen beispielsweise bei der dortigen Gemeinde eingereicht werden. Diese mussten die Anträge bisher in drei Arbeitstagen an die Baurechtsbehörde weiterleiten. Diese Regelung wurde komplett gestrichen.

Nach Rücksprache mit dem Ministerium soll die bisherige Regelung auch weiterhin so beibehalten werden, bis eine neue Regelung im Gesetz den Wiedereinzug feiert.

Fazit

Über mangelnde Arbeit kann sich das Baurechtsamt nicht beklagen. So gingen im Jahr 2019 insgesamt 177 Bauanträge ein, bei denen 344.308,50 € an Einnahmen zu verzeichnen waren. Im Jahr 2020 sind es bereits 71 Anträge, bei einem Einnahmenstand von 111.435,50 €. Die einzelnen Zahlen sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.

Fallzahlen Baurechtsamt

	2018	2019	2020
eingegangene Anträge insgesamt	73	177	71
Aach	12	29	15
Mühlhausen-Ehingen	9	37	10
Engen	52	111	46
Denkmalwesen	5	15	3
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	9	8	3
Brandverhütungsschauen	0	4	0
Überwachung Energiegesetze	66	136	45
Einnahmen der Baurechtsbehörde	41.154,50	344.308,50	111.435,50

Stand 06.05.2020

2020	Engen	Aach	Mühlhausen-Ehingen	Gesamt
Bauvoranfragen	1		1	2
Bauantrag	12	3		15
Vereinfachte Verfahren	24	6	4	34
Kenntnisgabeverfahren	3		2	5
Ausnahme/Befreiung		2		2
Bauordnungsbehördliche Maßnahmen	5	3	2	10
Grundstücksteilung	1	1	1	3
Gesamt	46	15	10	71

Stand 06.05.2020