

Andreas Starke
Oberbürgermeister

Bezirkstagsvizepräsident

I. Schreiben an:

Herrn
Fraktionsvorsitzenden
Peter Neller
Greiffenbergstr. 15
96052 Bamberg

Frau Stadträtin
Dr. Ursula Redler
Jakobsberg 26
96049 Bamberg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Stenglein

Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg
Telefon (0951) 87-1660
Telefax (0951) 87-1914
robert.stenglein@
stadt.bamberg.de
oberbuergemeister@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de

Datum/Zeichen
14.07.2020 /St-St

Dauer von Baugenehmigungen
Ihre Anfrage Nr. 2020-44 vom 25.05.2020

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Neller,
sehr geehrte Frau Dr. Redler,

auf Ihre Fragen darf ich Ihnen folgende Antworten des Bauordnungsamtes weitergeben:

Wie lange liegen Bauanträge durchschnittlich bis zur endgültigen Bearbeitung?

Das Baugenehmigungsverfahren wird mit der Einreichung des Bauantrags eröffnet. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen (Art. 64 Bayer. Bauordnung -BayBO-, § 1 ff Bauvorlagenverordnung – BauVorlV-).

Die Bearbeitungszeiten werden wesentlich davon beeinflusst, ob vom Bauherrn Bauvorlagen nachgefordert werden müssen, um die für die Bearbeitung erforderliche Vollständigkeit des Bauantrags erst herzustellen. Oft fehlen beispielsweise Anträge und Begründungen von geplanten Befreiungen / Abweichungen, Nachweise über die vorgeschriebene Nachbarbeteiligung, Stellplatznachweise, Abstandsflächen- und

Freiflächengestaltungspläne sowie Betriebsbeschreibungen und schallschutztechnische Nachweise. Die Quote unvollständiger Bauantragsunterlagen ist leider sehr hoch.

Ohne die im Einzelfall mit dem Bauantrag seitens des Bauherrn vorzulegenden Anträge, Anzeigen, Nachweise und Unterlagen (Art. 50 Abs. 1 BayBO) kann mit der eigentlichen Prüfung des Bauantrags nicht zielführend begonnen werden. Der Bauherr erhält eine schriftliche Aufforderung die fehlenden Unterlagen nachzuliefern mit dem Hinweis, dass die rechtliche Prüfung des Bauantrags deshalb noch nicht möglich ist. Sollten die erforderlichen Unterlagen zur Vervollständigung des Bauantrags dennoch nicht nachgereicht werden oder weist der Bauantrag weiterhin sonstige erhebliche Mängel auf, erhält der Bauherr ein Schreiben, mit dem darauf aufmerksam gemacht wird, dass der Bauantrag als gesetzlich zurückgenommen gilt, falls die noch immer fehlenden Unterlagen nicht innerhalb einer Frist vorgelegt werden (Art. 65 Abs. 2 BayBO).

Von letzterer Möglichkeit wurde bislang zugunsten der Bauherren nur zurückhaltend Gebrauch gemacht, um die Nachreichung von Unterlagen zu erleichtern. Jedoch führt diese bislang sehr kulante Bamberger Praxis zu dem statistischen Phänomen, dass die betreffenden Baugenehmigungsverfahren formal längere Laufzeiten aufweisen und der Anschein erweckt wird, die Behörde würde Baugenehmigungen nicht zeitnah erteilen.

Soweit Bauvorlagen vollständig vorliegen, werden vom Bauordnungsamt neben der zwingenden planungsrechtlichen Beurteilung weitere im Einzelfall erforderliche fachliche Stellungnahmen, insbesondere zu denkmalschutzrechtlichen, naturschutzrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, wasserwirtschaftlichen, erschließungstechnischen, gaststättenrechtlichen Belangen und zu eventuellen Privilegierungstatbeständen bei städtischen Fachämtern sowie externen Fachdienststellen und Behörden eingeholt. Letzteren ist hierzu eine gesetzliche Frist von einem Monat eingeräumt (Art. 65 Abs. 1 BayBO). Parallel dazu werden bauordnungsrechtliche Belange geprüft wie die Richtigkeit des Stellplatznachweises, eine ordnungsgemäße Nachbarbeteiligung sowie einzelfallbezogen beispielsweise Nachweise zur Barrierefreiheit und zum Brandschutz. Teilweise müssen mit der Baugenehmigung städtebauliche Verträge verbunden werden, um die Erfüllung z.B. städtebaulicher, gestalterischer, denkmalschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange abzusichern. Erfolgt kein Realnachweis von Kfz-Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen muss zusätzlich ein Ablösungsvertrag geschlossen werden.

Immer häufiger weichen Bauanträge so weit von den Festsetzungen geltender Bebauungspläne oder denkmalfachlichen Kernanforderungen ab, dass Umplanungen erforderlich werden. Die Umplanungen und deren Zeitdauer liegen allein im Verantwortungsbereich der Antragsteller, erhöhen aber statistisch wiederum die durchschnittliche Bearbeitungsdauer aller Bauanträge.

Ist der Bauantrag schlussendlich vollständig und dem Grunde nach genehmigungsfähig, erfolgt die Abwägung der erhaltenen Stellungnahmen und die Formulierung entsprechender Auflagen. Soweit nach der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Bamberg dem Bausenat Bauvorhaben zur Zustimmung vorzulegen sind, verlängert sich die Bearbeitungszeit auch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen der Gemeindeordnung sowie des redaktionellen Vorlaufes zur Sitzung um ca. zwei Monate. Schließlich kann die Baugenehmigung erteilt werden. Dass die geschilderten Verfahrensschritte zeitaufwändig sind, wird somit nachvollziehbar.

Dennoch sind zuletzt Bauanträge, die ab 01.01.2018 eingegangen sind, in einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit von 4,8 Monaten zur Genehmigung gebracht worden.

Wie lange läuft das Verfahren des „ältesten“ Bauantrags bzw. dessen, der am längsten liegt, aktuell?

Baugenehmigungsverfahren werden durch Antragstellung eröffnet und überwiegend mit einer Baugenehmigung abgeschlossen. Der Bauherr kann aber auch erklären (ohne dies weiter begründen zu müssen), dass der Bauantrag zurückgenommen wird. Wird aber die Antragsrücknahme unterlassen oder kann der Antrag nicht weiterbearbeitet werden, weil fehlende Unterlagen nicht vorgelegt werden oder diese qualitativ nicht ausreichend sind, bleibt das Verfahren dennoch eröffnet und die Bearbeitungszeit erscheint immer länger.

Dieser Problematik kann gem. Art. 65 Abs. 2 BayBO begegnet werden, der eine Regelung zur Qualität von Bauanträgen und den Umgang der Bauaufsichtsbehörde mit diesen trifft:

„Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.“

Tritt also mit Ablauf der Frist die Rücknahmefiktion ein, ist das Verfahren beendet. Die Unterlagen sind an den Bauherrn zurückzugeben. Aus Gründen der Verfahrensökonomie macht das Bauordnungsamt zunehmend von dieser Regelung Gebrauch, wie bei der Beantwortung der ersten Frage schon geschildert wurde, denn nun können in der Vergangenheit nicht abschließbare Verfahren beendet werden und Kapazitäten der Bauverwaltung werden nicht weiter unnötig gebunden.

Das frühere „Laufenlassen“ von Verfahren, die von Bauherren nicht weiter verfolgt worden sind, führt bei Auswertungen über die Verfahrensdauer in Einzelfällen heute noch zu dem unrichtigen Eindruck, dass Bauanträge scheinbar jahrelang bei der Behörde nicht bearbeitet worden wären, weil sie nicht mit einer Genehmigung oder Ablehnung zum Abschluss gebracht worden sind oder der Zeitraum zwischen Bauantrag und Bescheid auffällig lang ist. Diese Umstände erklären, dass unter dem Kriterium „nicht abgeschlossen“ Bauanträge bis in das Jahr 1987 ermittelt worden sind.

Diese Einordnung ist aber rein statistischer Natur und ohne praktische Bedeutung

Wie schnell kann eine Baugenehmigung erteilt werden, wenn es eilt?

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung (Art. 55 BayBO), soweit insbesondere nicht ein verfahrensfreies Bauvorhaben vorliegt (Art. 57 BayBO) oder das Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) eröffnet werden kann unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nicht widerspricht (z.B. Stellplatzsatzung, Kinderspielplatzsatzung) und die Erschließung gesichert ist. Bei Sonderbauten ist dieses Verfahren allerdings nicht zulässig.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren weist die Besonderheit auf, dass mit dem Bauvorhaben einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen begonnen werden darf (Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO). Dies gilt nur dann nicht, falls die Gemeinde innerhalb

der Monatsfrist erklärt, dass anstelle des Genehmigungsfreistellungsverfahrens das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO).

Im Zeitraum ab 01.01.2018 liefen 67 Vorgänge im Genehmigungsfreistellungsverfahren, es konnte also bereits nach einem Monat nach Antragstellung mit dem Bau begonnen werden.

Das Verfahren ist besonders gut geeignet für den Wohnungsbau. Allerdings zeigt die Realität, dass vielen Bauherren komplexe Abweichungen vom Bebauungsplan, Individualwünsche oder gewinnmaximierende Bebauungsplanüberschreitungen wichtiger sind als zügige Verfahren. Die Antragsteller begehren bewusst Abweichungen vom Bebauungsplan, z.B. Überschreitung von Baugrenzen oder zusätzliche Geschosse. Somit entfällt das Genehmigungsfreistellungsverfahren und es muss das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden (Art. 59 BayBO).

— Eine im Einzelfall möglicherweise aus Sicht der Beteiligten subjektiv bestehende Eilbedürftigkeit ist kein gesetzlicher Tatbestand, der im Verfahren zu berücksichtigen wäre. Eine pauschale Aussage zur möglichen Schnelligkeit der Erteilung einer Baugenehmigung zu treffen, wenn es eile, wäre (weil nicht einzelfallbezogen) beliebig und nicht sachgerecht.

Entscheidende Faktoren für die Bearbeitungsdauer

— Wie oben geschildert, ist die Bearbeitungsdauer im Wesentlichen von der Qualität und Vollständigkeit des Bauantrags und den gesetzlich nötigen Bauantragsverfahren abhängig. Allerdings muss mit Bedauern festgestellt werden, dass unvollständige Bauanträge ebenso zum Regelfall geworden sind, wie überzogene Abweichungs- und Befreiungsvorstellungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Starke
Oberbürgermeister