

Prüfungen und Stellungnahmen zu Baugesuchen

- Zukünftiger Verfahrensweg -

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.09.2024	Vorberatung	öffentlich
Verbandsversammlung ZVIG	23.09.2024	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Mit Überarbeitung der Landesbauordnung und deren Inkraftsetzung am 25.11.2023 wurden, um u.a. das Bearbeitungsverfahren zu beschleunigen, verschiedene Verfahrenswege geändert. Baugesuche sind nicht mehr über die Gemeinden, sondern direkt bei der Unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Ludwigsburg, einzureichen. Vom Landratsamt werden die Bauvorlagen der Gemeinde erst mit dem Ergebnis der Vollständigkeitsprüfung zur Verfügung gestellt. Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen müssen ausdrücklich beantragt werden. Zudem wurden die Fristen gestrafft. Konnten früher Baugesuche – im speziellen die des ZVIG – mit ausreichendem Fristen auf einer der beiden jährlichen Verbandsversammlungen zur Beratung terminiert werden, so ist dies innerhalb der jetzt geltenden Prüffristen nicht mehr möglich.

II. Beschlussvorschlag

1. Baugesuche werden nach Übersendung durch die Untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Ludwigsburg, durch das Verbandsbauamt des ZVIG bei der Stadt Besigheim geprüft.
 - a) Bei klarer Einhaltung der bebauungsplanrechtlichen Vorschriften wird fristgerecht, in einer Stellungnahme an das Landratsamt, das Einvernehmen erteilt.
 - b) Bei Baugesuchen, welche aufgrund inakzeptabler bzw. grober Abweichung vom Bebauungsplan eindeutig abzulehnen sind, wird das Einvernehmen versagt.
2. Der Verbandsversammlung werden alle unter Ziffer 1 genannten Baugesuche nachträglich zur Kenntnis gegeben.
3. Baugesuche, die von herausragender Relevanz oder mit diskussionswürdigen Befreiungsanträgen vom Bebauungsplan eingereicht werden, sollen in einem Umlaufbeschluss bearbeitet werden.

III. Begründung

Für die Abgabe der Stellungnahme zum Baugesuch setzt die Baurechtsbehörde der Gemeinde und den berührten Stellen eine angemessene Frist. Diese darf nach § 54 Abs. 3 LBO höchstens einen Monat betragen. Äußern sich die Gemeinde oder die berührten Stellen nicht fristgemäß, geht die Baurechtsbehörde davon aus, dass keine Bedenken bestehen.

Sofern Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegen, wird über die Zulässigkeit im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Für die Erteilung des Einvernehmens durch die Gemeinde bzw. des ZVIG beträgt die Frist gem. § 36 BauGB zwei Monate.

Leider besteht nicht die Möglichkeit, das Einvernehmen zur Fristwahrung zu versagen. Sollte das Einvernehmen zur Fristwahrung versagt werden, müsste das versagte Einvernehmen vom Landratsamt als rechtswidrig eingestuft werden und ersetzt werden. Da die Verbandsversammlung zweimal pro Jahr tagt, ist anderweitig organisatorisch Vorsorge zu treffen, so dass die vorgegebenen Fristen im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden können.

Mehrere Sitzungstermine für die Beratungen anzusetzen, erscheint hinsichtlich des Aufwands nicht angemessen. Auch der Weg eines Umlaufbeschlusses ohne Verbandsversammlung, jeweils zu jedem eingereichten Baugesuch ist nach Ansicht der Verbandsverwaltung überzogen. Dieses Mittel stellte bisher die absolute Ausnahme dar und wurde in der Vergangenheit nur in Fällen von besonderer inhaltlicher und terminlicher Bedeutung angewandt.

In den zurückliegenden Monaten mussten daher bereits einige Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren zur notwendigen Fristwahrung durch die Verbandsverwaltung und der Stadt Besigheim an das Landratsamt übermittelt werden. Dabei wurden - nach Prüfung - Bewilligungen bei klarer Einhaltung aller Maßgaben des Bebauungsplanes ausgesprochen, aber auch Ablehnungen bei Abweichungen erteilt, die eine geringe Relevanzschwelle überschritten.

Für den zukünftigen Umgang mit Baugesuchen und zur Vermeidung von umfangreichen Umlaufbeschlüssen oder zusätzlicher Sitzungen schlägt die Verbandsverwaltung daher das im Beschlussvorschlag formulierte Vorgehen vor.

Eine Änderung der Verbandssatzung ist nicht notwendig, da die Prüfung von Bauanträgen auch in dieser Form satzungskonform ist.

IV. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

keine