



GEMEINDE NIEDERNBERG

MITTEILUNGSVORLAGE

151/2024

Federführung:	Bauamt	Datum:	27.11.2024
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	03.12.2024	öffentlich

Allgemeine Informationen zum Prüfungsumfang von Bauanträgen und zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Mitteilung:

Da seitens des Gemeinderats immer wieder in Frage gestellt wird, ob z. B. die Gemeindeverwaltung alle notwendigen Prüfungen im Rahmen der Bauanträge durchführt oder auch ob das gemeindliche Einvernehmen z. B. aufgrund der Stellplatzfrage versagt werden könne, im Folgenden einige Erläuterungen zu den Zuständigkeiten. Diese Erläuterungen wurden vom Landratsamt Miltenberg bestätigt.

Grundsatz:

Bauvorhaben können entweder genehmigungsfrei oder genehmigungspflichtig sein. Unter die Genehmigungsfreiheit fallen die verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich) und die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO (Bauvorhaben hält unter anderem alle Festsetzungen des (qualifizierten) Bebauungsplans ein).

Ist ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig so wird dies entweder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO oder im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird bei Vorhaben, bei denen es sich nicht um Sonderbauten (siehe Art. 2 Abs. 4 BayBO; z. B. Tageseinrichtungen für Kinder, Krankenhäuser, Schulen) handelt, angewandt.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Miltenberg):

- die Übereinstimmung mit
 - den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (z. B. die Festsetzungen des Bebauungsplans, Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Außenbereich, Einfügen eines Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung und damit Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem Gebiet innerorts ohne Bebauungsplan),
 - den Vorschriften über Abstandsflächen,
 - den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (z. B. Stellplatzsatzung und Gestaltungssatzung),

- beantragte Abweichungen von Anforderungen der BayBO und aufgrund der BayBO erlassener Vorschriften
(z. B. Abweichungen vom Abstandsflächenrecht),
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird
(je nach Einzelfall z. B. Denkmalschutzrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht).

Das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO wird bei Sonderbauten angewandt. Hierbei prüft die Bauaufsichtsbehörde:

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB
(z. B. die Festsetzungen des Bebauungsplans, Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Außenbereich, Einfügen eines Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung und damit Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem Gebiet innerorts ohne Bebauungsplan),
- Anforderungen nach den Vorschriften der BayBO und auf Grund der BayBO
(im Gegensatz zum vereinfachten Verfahren sind alle Vorschriften der BayBO zu prüfen; unter „auf Grund der BayBO“ fallen unter anderem auch die örtlichen Bauvorschriften wie z. B. die Stellplatzsatzung und die Gestaltungssatzung),
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Beteiligung der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Die Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Miltenberg) entscheidet über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach

- § 31 BauGB: Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans
(Ausnahmen sind in einem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen; z. B. ein reines Wohngebiet, in dem laut Bebauungsplan ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe für die Bewohner des Gebiets zugelassen werden.
Befreiungen: z. B. darf die Wandhöhe laut Bebauungsplan maximal 5,00 m betragen; beantragt wurde aber eine Befreiung hiervon, um ein Haus mit einer Wandhöhe von 6,00 m zu errichten)
- § 33 BauGB: Vorhaben in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist und Planreife vorliegt
- § 34 BauGB: Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; d. h. in Gebieten mit keinem oder lediglich einem einfachen Bebauungsplan
(In diesem Gebiet ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.)
- § 35 BauGB: Vorhaben im Außenbereich
(In diesem Gebiet ist ein Vorhaben beispielsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben z. B. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.)

im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB darf nur aus den sich aus den § 31 BauGB, § 33 BauGB, § 34 BauGB und § 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Hierunter fallen unter anderem nicht die örtlichen Bauvorschriften wie z. B. die Stellplatz- oder Gestaltungssatzung. Ebenfalls fallen weitere Gründe, wie z. B. eine nicht erteilte Zustimmung eines Nachbarn, nicht unter die Gründe, aus welchen ein Einvernehmen versagt werden darf.

Die Baugenehmigungsbehörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde

ersetzen.

Es gibt noch weitere Sachverhalte außer die oben genannten, die von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit den Gemeinden entschieden werden. Hierunter fallen z. B. auch **beantragte** Ausnahmen von örtlichen Bauvorschriften wie z. B. die Stellplatz- oder Gestaltungssatzung. Das bedeutet, dass beantragte Abweichungen in diesen Fällen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde behandelt werden und hier das gemeindliche Einvernehmen für den einzelnen Abweichungsantrag auch versagt werden kann.

Stellplätze

Stellplätze, insbesondere die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze und die Plausibilität (offensichtliche Unrichtigkeiten) werden zwar von der Gemeindeverwaltung im Rahmen ihrer Möglichkeiten beleuchtet und ggf. auch hinterfragt, eine genauere detaillierte Prüfung, insbesondere die technische Ausführung findet dann jedoch durch die Bauaufsichtsbehörde statt.