„Nur eine Frage der Zeit, bis ein illegal errichtetes Gebäude in den Fokus rückt“

Bürokratie-Abbau ist schön und hilft Geld sparen. Aber irgendjemand hat die Verordnungen und Gesetze ja mal erlassen, um Missbrauch, Tricksereien und Betrug zu verhindern. Beispiel Bauvorschriften und Baukontrollen: Wenn das Bauamt des Landratsamts weniger Baustellen kontrolliert, gibt es dann mehr oder weniger Schwarzbauten? Und wenn die Landratsämter die Bauanträge als erste auf den Bildschirm bekommen und nicht die Gemeinden, werden dann nicht Gemeinderäte in den Kommunen bevormundet oder gar entmachtet?

herrsching.online hat diese Fragen dem Bauamt des Landratsamtes Starnberg gestellt. Das Landratsamt teilt diese Sorgen nicht und vertraut auf einen bewährten Mechanismus: „Die meisten „Schwarzbau-Fälle“ landen ja nicht bei uns, weil wir durch den Landkreis fahren und danach suchen. Sondern weil sich jemand bei uns beschwert, dem das Gebaute ein Dorn im Auge ist.“

herrsching.online: Bürokratieabbau ist das Zauberwort aller Politiker. Die bayerische Staatsregierung hat uns mit 4 Modernisierungsgesetzen beglückt. Glücklich aber sind nicht alle damit. So beklagte der Experte für Verwaltungsrecht, Dr. Busse, das Schnellverfahren, in denen die Gesetzesentwürfe durchgezogen wurden. Nun ist Schnelligkeit der Erzfeind der Gündlichkeit. Werden die Bauämter im Landratsamt und in den Kommunen künftig nicht mehr so genau hinsehen können/wollen/dürfen?

„Der Prüfungsauftrag liegt beim Bauherrn“

Landratsamt: Das hat mit „nicht mehr so genau hinschauen wollen“ nichts zu tun. Wenn der Gesetzgeber Verfahren verändert, vereinfacht oder bestimmte Regelungen von der Genehmigung befreit, haben wir das zu vollziehen. Ob wir es gut finden oder nicht spielt dabei keine Rolle. Aber natürlich ist klar, wenn der Gesetzgeber, wie im Modernisierungsgesetz beispielsweise den Dachgeschossausbau samt dem Bau von Dachgauben verfahrensfrei macht, dann liegt die Prüfung, ob einerseits das gewünschte Vorhaben tatsächlich verfahrensfrei ist und anderseits ob alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt werden, als Prüfungsauftrag beim Bauherren. Es ist mitnichten so, dass die Verfahrensfreiheit eine Zulässigkeitsgarantie

darstellt, sondern es wird hierbei lediglich der Prüfauftrag verlagert.

herrsching.online: **Ein Architekt sagte uns kürzlich, wenn er einen Schwarzbau errichten wollte, dann würde er den jetzt machen, weil die Aufsichtsbehörden praktisch nicht mehr kontrollieren. Gesetzt den Fall, die Aussage hat ein Körnchen Wahrheit – liegt das am fehlenden Personal oder am grenzenlosen Vertrauen der Ämter, dass am Bau nicht getrickst wird?**

„Wir müssen in Zeiten des Fachkräftemangels Verfahren vereinfachen und verschlanken“

Landratsamt: Auf solche Aussagen sollte man sich auf keinen Fall verlassen. Die meisten „Schwarzbau-Fälle“ landen ja nicht bei uns, weil wir durch den Landkreis fahren und danach suchen. Sondern weil sich jemand bei uns beschwert, dem das Gebaute ein Dorn im Auge ist. Da ist auf die Nachbarschaft in unserem Landkreis meist Verlass. Und das ändert sich ja auch nicht durch geänderte Bauvorschriften. Was sicher zutreffend ist, dass wir uns stärker auf die wesentlichen Fälle konzentrieren und nicht mehr jedem noch so kleinem Einzelfall nachgehen können. Wir müssen in Zeiten des Fachkräftemangels, der auch das Landratsamt trifft, Verfahren vereinfachen und verschlanken. Da führt kein Weg dran vorbei. Aber es ist erfahrungsgemäß immer nur eine Frage der Zeit, bis ein illegal errichtetes Gebäude in den Fokus rückt. Spätestens bei einem späteren genehmigungspflichtigen Anbau, einem Aus- oder Umbau oder bei einem Verkauf. Und dann ist es häufig umso bitterer, wenn ein länger bestehendes Gebäude oder ein Gebäudeteil, wieder zurückgebaut werden muss.

herrsching.online: Bauanträge können nun auch digital beim Landratsamt eingereicht werden. Ist das eine Beschleunigung der Verfahren? Was ändert sich dabei an den Arbeitsabläufen im Bauamt?

Landratsamt: Ja, es ist auf jeden Fall eine Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren. Schon allein dadurch, dass wir die vielen Bauunterlagen samt Plänen und so weiter nicht mehr einscannen müssen, sondern digital ins Verfahren übernehmen können, ist eine enorme Erleichterung. Das vereinfacht auch die Zusammenarbeit mit Gemeinden und anderen Behörden. Ein weiterer wesentlicher Zeitvorteil ist, dass die Gemeinden und das Landratsamt nun parallel prüfen. Das bedeutet, dass die zwei Monate, die die Gemeinde Zeit hat, parallel mit unserer Bearbeitung des Bauantrags laufen.

„Gemeinden und Landratsamt prüfen nun parallel“

herrsching.online: Bauanträge müssen künftig beim Landratsamt und nicht mehr bei den Gemeinden eingereicht werden. Dann werden sie – Beispiel Herrsching – an die Gemeinde weitergeleitet und dort im Bauausschuss behandelt. Nun könnte man auf die Idee kommen, dass das Landratsamt durch die Erstbehandlung die Entscheidung der Gemeinderäte beeinflussen könnte. Wenn das Landratsamt signalisiert, dass der Antrag zustimmungsfähig ist, dann wird das Votum der Bauausschüsse zu einem irrelevanten formalistischen Verwaltungsakt. Wird der Anspruch einer Gemeinde, ihr städtebauliches Gesicht maßgeblich bestimmen zu können, dadurch nicht ausgehöhlt?

„Unterlagen gehen ohne Stellungnahme, Einschätzung, Erstbehandlung an die Gemeinde“

Landratsamt: Da kursieren scheinbar Falschinformationen. Auch wenn der Bauantrag nun zuerst im Landratsamt eingeht, prüfen wir zunächst ausschließlich die Vollständigkeit der Unterlagen, die für das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens erforderlich sind. Ist dies der Fall, geht der Antrag zur Gemeinde (und gleichzeitig an etwaige andere zu beteiligenden Behörden). Eine inhaltliche Befassung findet bis zu diesem Zeitpunkt im Landratsamt nicht statt. Das bedeutet, die Unterlagen gehen ohne jegliche Stellungnahme, Einschätzung, Erstbehandlung und so weiter an die Gemeinde. Erst nach Eingang aller Rückmeldungen findet die inhaltliche und abschließende Bearbeitung im Kreisbauamt statt.

herrsching.online: **Im Herrschinger Bauausschuss gab es im letzten Jahr viele Bauanträge, in denen nach Paragraf 34 entschieden werden musste. In einigen Fällen hat der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen verweigert, weil sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung eingefügt habe. Die Gemeinderäte waren der Meinung, dass sich der Bauherr auf Vergleichsobjekte bezogen habe, die weiter als 100 Meter vom Baugrundstück entfernt liegen. Das Landratsamt habe aber, so das gemeindliche Bauamt, signalisiert, dass man Vergleichsobjekte in einem größeren Radius akzeptiere und das Einvernehmen ersetzen werde. Hat das Landratsamt die Absicht, das Bauen möglichst nicht mehr zu verhindern und im Zweifel mehr Toleranz walten zu lassen?**

„Der prägende Einfluss von Gebäuden wird nicht nach mathematischen Erwägungen gezogen“

Landratsamt: Einen Zusammenhang Ihrer Frage mit dem aktuellen Modernisierungsgesetz können wir nicht erkennen. Gesetzliche Änderungen diesbezüglich sind hier nicht vorgesehen. Wir wenden in allen Fällen die baurechtlichen Vorschriften an. Was das „sich Einfügen“ nach § 34 angeht, ziehen wir immer auch die aktuelle Rechtsprechung heran. Danach wird der prägende Einfluss von Gebäuden nicht nach mathematischen Erwägungen gezogen. Somit kann es hier keine Meterangabe geben.

Category

1. Gemeinde

Date
18/09/2025
Date Created
02/04/2025