

Runder Tisch mit der Architektenkammer

am 07.11.2019

im Zimmer 413, Stadtstraße 2

Teilnehmer:

Name:	Vorname:	Bemerkung
Sutter	Rolf	Vorsitzender der Kammergruppe (KG) Breisgau-Hochschwarzwald - Emmendingen
Walz	Manuela	Stellv. Vorsitzende der KG Breisgau-Hochschwarzwald - Emmendingen
Haas	Cornelia	KG Breisgau-Hochschwarzwald - Emmendingen
Gerth	Ulrike	KG Breisgau-Hochschwarzwald - Emmendingen
Sautter	Manfred	Vorsitzender der KG Freiburg – Stadtgebiet
Dr. Barth	Martin	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Flemming	Thomas	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Grunau	Johannes	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Wehrle	Franziska	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Pfefferle	Stefanie	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Beginn:	Ende:
14:00	16:45

Nr.	Tagesordnungspunkt	Vorschlag eingebracht
1.	Begrüßung der Teilnehmer durch Herrn Dr. Barth	
2.	Verfahrensänderungen und Änderungen in der Genehmigungspraxis durch die neue LBO a.) Rechtssicherheit beim vereinfachten Verfahren und beim Kenntnissgabeverfahren → Kenntnissgabeverfahren; § 51 sieht keine Prüfung durch die untere Baurechtsbehörde vor.	Architektenkammer

	<ul style="list-style-type: none"> → Vereinfachtes Verfahren; Rechtssicherheit gibt es nur hinsichtlich dem vorgesehenen Prüfungsumfang gem. § 52 LBO <p>b.) Einreichung des Bauantrags bei der Baurechtsbehörde.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Die Bauantragsunterlagen sind auch weiterhin bei den Gemeinden einzureichen. Eine Änderung sieht der Gesetzgeber nicht vor. <p>c.) Stand der Digitalisierung des baurechtlichen Verfahrens und Einführung der digitalen Baugenehmigung.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Für die Architekten und Bauherren steht der WEB-BGV-Zugang zur Verfügung. → Nach der LBO können die Anträge in Textform eingereicht werden, für die Baurechtsbehörde gem. § 77 V LBO ab 01.01.2022 verpflichtend. 	
<p>3.</p>	<p>Ablauf der Abstimmung bei den denkmalschutzrechtlichen Fragen</p> <p>a.) Ortsbesichtigung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erst nachdem ein denkmalrechtlicher Antrag gestellt wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Um den Ortstermin planen zu können, muss vorab klar sein, welche Fragen / Wünsche beim Vororttermin zu klären sind. Je nach Umfang der geplanten Maßnahmen sind weitere Unterlagen (z.B. Fotomaterial, Bestandsaufnahme/Schadensanalyse) erforderlich und werden mindestens 10 Tage vor dem Ortstermin benötigt. <p>Für die anwesenden Architekten war klar, dass ein Ortstermin nur stattfinden kann, wenn der planende Architekt entsprechend vorbereitet ist und entsprechende „Vorarbeit“ geleistet hat.</p> <p>Da sich die Kollegen vom LAD sowie von der unteren Denkmalschutzbehörde auch entsprechend vorbereiten müssen, sind die geschilderten Maßnahmen/Unterlagen erforderlich.</p>	<p>Architektenkammer</p>

	<p>Das Antragsformular setzt sich nur aus zwei Seiten zusammen und gibt der unteren Denkmalschutzbehörde die Möglichkeit, alle relevanten Daten (BH mit Kontaktdaten, Planverfasser mit Kontaktdaten, objektbezogene Daten) zu erfassen.</p> <p>Nur durch eine gute Vorbereitung von Seiten aller Beteiligten ist die Durchführung eines zielorientierten Ortstermins möglich.</p> <p>b.) Ablauf Bescheinigungsverfahren für die Denkmal–AfA</p> <p>➔ Auf der Internetseite sind folgende Angaben/Anträge hinterlegt.</p> <p>Denkmalschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung • Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7 i, 10 f und 11 b Einkommensteuergesetz • Merkblatt und Anleitung zum Steuerbescheinigungsverfahren <p>Die im Merkblatt (s. Ziffer 2) aufgeführte Excel-Liste schickt die zuständige Sachbearbeiterin dem Bauherrn gerne zu.</p> <p>Die Bearbeitung wird durch die Liste erleichtert und hat zur Folge, dass die Bearbeitungszeit dadurch verkürzt wird und dass dem Bauherrn ggf. geringere Kosten durch die Zeitersparnis (Gebühren werden nach Zeitaufwand erhoben) entstehen.</p> <p>Die aufgeführten Formulare/Merkblätter sind unter folgendem Link hinterlegt:</p> <p>https://www.breisgau-hochschwarzwald.de/pb/Breisgau-Hochschwarzwald/Start/Service+_+Verwaltung/Baurecht+und+Denkmalschutz.html</p>	
4.	<p>Außenbereich</p> <p>Beratung und Abstimmung im Vorfeld von Bauvoranfragen?</p> <p>➔ Herr Grunau führte aus, dass die Fälle immer komplizierter werden und bei den meisten Vorhaben auch weitere Fachbehörden zu beteiligen sind, eine schriftliche Aussage der Mitarbeiter der unteren Baurechtsbehörde über geplante Maßnahmen ist daher auf dem „kurzen Dienstweg“ meist nicht mehr möglich. Es erfolgt daher grundsätzlich der Hinweis auf eine Bauvoranfrage.</p>	Architektenkammer

	<p>→ Herr Sutter hat in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass eine Bauvoranfrage für die vorherige Abstimmung (also vor Bauantragsstellung) genutzt werden sollte. Er möchte seine Kollegen nochmals ermutigen, dieses „Instrument“ mehr zu nutzen.</p>	
5.	<p>Genehmigungsdauer</p> <p>a.) Mitteilung der Vollständigkeit mit Fristnennung</p> <p>→ Herrn Sutter hat darum gebeten, die einzelnen Fristen – die durch die unteren Baurechtsbehörden einzuhalten sind aufzuführen. Die Fristen richten sich nach § 54 Abs. 1, 3, 5 und 6 LBO. Die Fristen der Gemeinden regeln die §§ 54 Abs. 1 LBO sowie 36 Abs. 2 BauGB, falls das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist. Es gibt weitere Sondervorschriften wie zum Beispiel § 145 BauGB für Sanierungsgenehmigungen.</p> <p>b.) Bauvoranfragen</p> <p>→ S. oben</p> <p>c.) Denkmalrechtliche Genehmigungen</p> <p>→ Gesetz sieht bei der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung keine Fristenregelung vor.</p> <p>d.) Post- und Kommunikationswege</p> <p>→ In diesem Zusammenhang wurde nochmals auf das WEB-BGV verwiesen.</p>	Architektenkammer
6.	<p>Qualität der eingereichten Bauantragsunterlagen</p> <p>Bei jedem runden Tisch mit der Architektenkammer wird die Qualität der Antragsunterlagen angesprochen. Die Kollegen haben insbesondere nochmals auf vier Angaben/Unterlagen hingewiesen.</p> <p>a.) Zum Lageplan gehört auch immer der schriftliche Teil (gem. § 4 Abs. 1 LBOVVO). Dieser fehlt oft bzw. ist nur unvollständig ausgefüllt.</p>	Baurechtsbehörde

	<p>b.) Im vereinfachten Verfahren sind ggf. erforderliche Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gem. § 52 Abs. 4 LBO zu beantragen und im Antragsformular unter Ziffer 4.1 einzutragen.</p> <p>c.) Werden im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) weitere Flächen versiegelt, wird immer ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellungen der Ausgleichsmaßnahmen benötigt.</p> <p>d.) Im Tenor ist das Bauvorhaben präzise zu beschreiben z. B. bei Wohnungen/Häuser im Gewerbegebiet, hier ist im Tenor aufzuführen, dass es sich um Betriebsleiterwohnungen/-häuser bzw. um Hausmeisterwohnungen/-häuser handelt.</p> <p>→ Die anwesenden Architekten werden die Anregungen nochmals an die Kollegen aus der Architektenkammer weiterleiten.</p>	
7.	<p>Die untere Baurechtsbehörde zieht zur Festlegung der Baukosten den BKI heran. Die im Bauantrag angesetzten Kosten sind oft zu niedrig angesetzt.</p> <p>→ Entsprechende Rückmeldung an die Mitglieder der Architektenkammer wird erfolgen, dass zukünftig wieder verstärkt darauf geachtet wird.</p>	Baurechtsbehörde
8.	<p>Wie werden die hier getroffenen Abstimmungen im Architektenkreis kommuniziert? Gibt es hier auch eine Informationsübermittlung an die Ingenieurkammer der Bauingenieure?</p> <p>→ Herr Sutter plant im Frühjahr eine Infoveranstaltung für die Mitglieder der Architektengruppe, in dieser sollen angesprochenen Themen vermittelt werden.</p>	Baurechtsbehörde
9.	<p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze bei Ausbau, Nutzungsänderungen etc. <p>→ Hier gilt § 37 Abs. 3 LBO.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze im Bestand <p>→ Wenn in der ursprünglichen Genehmigung keine Stellplätze gefordert wurden, können diese nicht im Rahmen eines neuen Antrags gefordert werden. Es können nur die Stellplätze gefordert werden, die dann</p>	Architektenkammer

	<p style="text-align: center;">–aufgrund der Nutzungsänderung, Erweiterung etc.- über den bisherigen Bedarf hinausgehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Herr Sutter hat auf das Grundsatzpapier der interministeriellen Arbeitsgruppe zum Brandschutz bei bestehenden Gebäuden hingewiesen. ● Es wurde angefragt, ob § 35 Abs. 4 Nr. 1 d. BauGB weiterhin ausgesetzt ist. Dies wurde bejaht (Ausführungsgesetz zum BauGB vom 23.06.2009 (GBl. 2009 Seite 251). ● Gebühren für die Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrasse <ul style="list-style-type: none"> → Herr Grunau führte aus, dass hier zu unterscheiden ist, ob es sich um eine Nebenanlage oder Hauptanlage handelt. Hauptanlage = direkt mit dem Wohnhaus, z.B. über die Bodenplatte verbunden. Hier entsteht die Gebühr für die Überschreitung der Hauptanlage. Nebenanlage = wie z.B. Erdterrasse –die keine direkte Verbindung zur Hauptanlage hat-, Schwimmbad etc. Hier entsteht die Gebühr für eine Nebenanlage bzw. keine Gebühr, wenn Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze zulässig sind (§ 23 V BauGB). 	
--	---	--

Protokollführer: Pfefferle