

[www.barnim.de](http://www.barnim.de)



# BAUANTRAGSVERFAHREN IM LANDKREIS BARNIM

Informationsveranstaltung des  
Landkreises Barnim  
am 22. Mai 2019

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- Die Untere Bauaufsichtsbehörde bildet das Sachgebiet 2 im Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung der Kreisverwaltung Barnim
- Das Sachgebiet besteht aus 6 Teams mit insg. 33 MitarbeiterInnen

Rechtliche Bauaufsicht (7 MA)  
Registratur, Archiv, Counter (4 MA)  
Bereich Baulasten (3 MA)  
Baubezirk Sonderbauten (5 MA)  
Baubezirk Nord (7 MA)  
Baubezirk Süd (7 MA)

33 MA = 22 Frauen + 11 Männer

## ZUSTÄNDIGKEITEN UND AUFGABEN DER UBAB (GEM. §§ 57, 58 BBGBO)

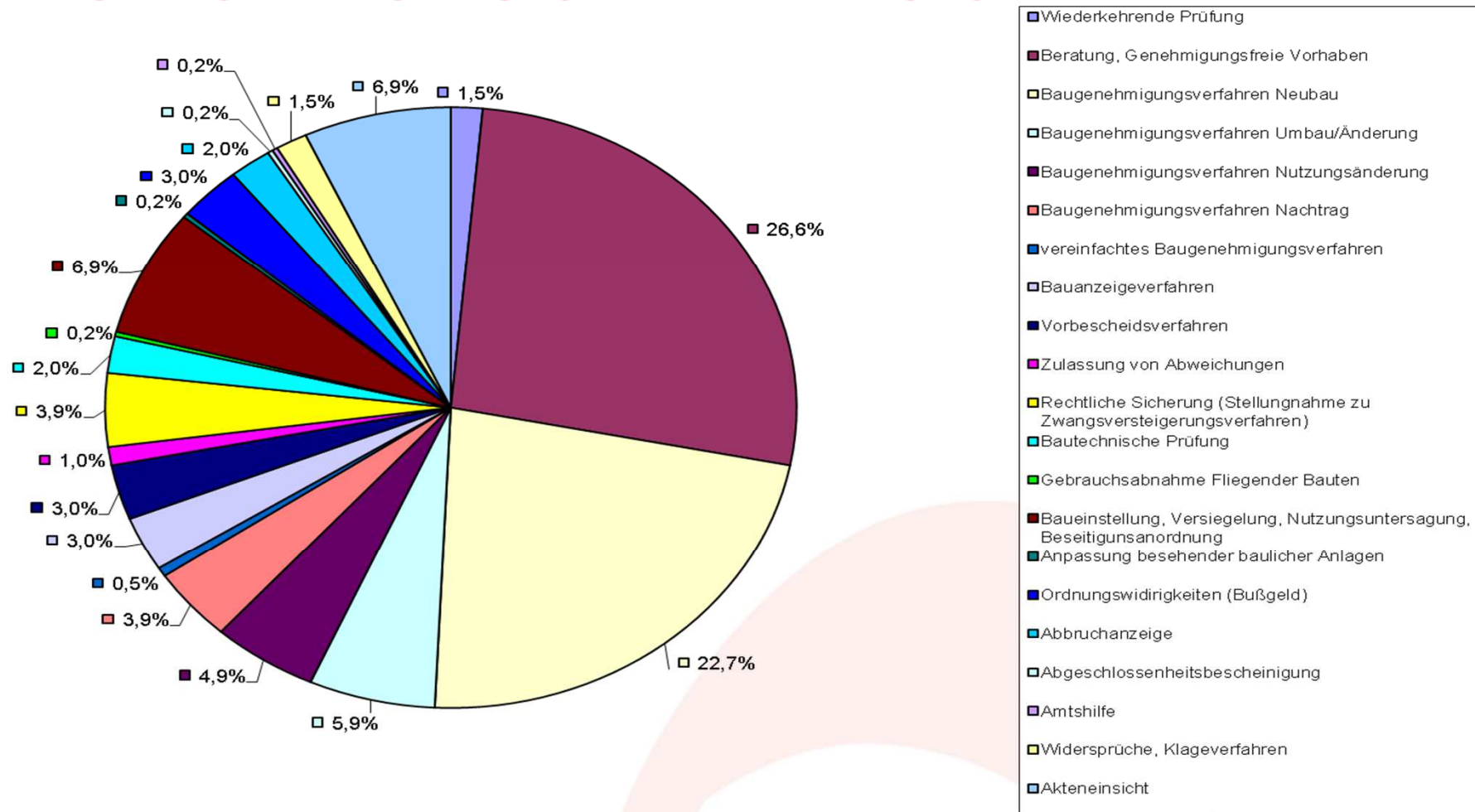
§ 57 (1) Satz 2 BbgBO:

*„Die Landkreise ... nehmen die Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde wahr.“*

§ 58 (1) Satz 1 BbgBO:

*„Die Landkreise ... nehmen die Aufgaben nach diesem Gesetz als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahr.“*

## ÜBERSICHT ZUR AUFGABENVERTEILUNG



## **GRUNDSÄTZE IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN (BRANDENBURG)**

Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Baugenehmigung (§ 59 Abs.1 BbgBO)

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 72 Abs.1 Satz 1 BbgBO).

**Die Baugenehmigung schließt die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen ein (§ 72 Abs.1 Satz 2 BbgBO).**

## ABLAUF DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS (VEREINFACHT)

Verfahrensschritt	Fristen nach BbgBO	Eigene Fristen
Registratur (AZ-Vergabe, Eingangsbestätigung) und Prüfung Vollständigkeit	2 Wochen	
Nachforderung fehlender Bauvorlagen, <b>Wird der Antrag nicht innerhalb der Frist vervollständigt, gilt er als zurückgenommen.</b>		mind.14 Tage
Vorprüfung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht		
Ämterkonferenz		Alle 14 Tage
Beteiligung der Gemeinde und betroffener Behörden	1 - 2 Monate	
Ggf. Beteiligung der Nachbarn	2 Wochen	
Eintragung von Baulasten		mind.14 Tage

## ABLAUF DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS (VEREINFACHT)

Verfahrensschritt	Fristen nach BbgBO	Eigene Fristen
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und der zu konzentrierenden Entscheidungen anderer Behörden; Prüfung Brandschutz, Barrierefreiheit u.a.	1 Monat	
<b>Erteilung der Baugenehmigung (bzw. des Bescheides)</b>		
<b>Geltungsdauer der Baugenehmigung</b>	<b>6 Jahre</b>	
Anzeige des Baubeginns, innerhalb d. Geltungsdauer		
Nachweis der Einmessung, nach Baubeginn	2 Wochen	
Anzeige der Nutzungsaufnahme und Fertigstellung , spätestens 7 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung		

## WIE LANGE DAUERT DIE BEARBEITUNG ? – BEISPIELE FÜR FALLKONSTELLATIONEN

Der Bauantrag ist vollständig, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeits-voraussetzungen nach § 30 oder § 34 BauGB liegen vor. Die Gemeinde muss die ihr nach § 36 BauGB zustehende Frist von zwei Monaten nicht ausschöpfen - Bearbeitungsdauer: **3 Monate**.

Der Bauantrag ist unvollständig, die Zeit für die Vervollständigung ist zuzuschlagen - Bearbeitungsdauer: **4 Monate (oder länger)**.

Das Vorhaben kann nur mit Abweichungsentscheidungen zugelassen oder soll im Außenbereich (§ 35 BauGB) realisiert werden. **6 Monate** sind einzuplanen.

**Bei der nachträglichen Legalisierung bereits durchgeführter Bauvorhaben sind keine Prognosen möglich.**



## WAS MUSS GEPRÜFT WERDEN?

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 30 ff. BauGB:

§ 30 – Bauen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes: Werden die Planfestsetzungen eingehalten?

§ 34 – Bauen im „Innenbereich“: Fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

§ 35 Abs.1 – Bauen im Außenbereich: handelt es sich um ein „privilegiertes“ Vorhaben, dient es z.B. einem landwirtschaftlichen Betrieb?

## WAS MUSS HIER GEPRÜFT WERDEN?

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 30 ff. BauGB

§ 35 Abs.2 – Bauen im Außenbereich: Werden durch das Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt? Z.B.:

- Darstellung als geeignete Baufläche im Flächennutzungsplan?
- Erschließung gesichert und nicht unwirtschaftlich?
- Entstehen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm, Staub,

Gerüche, Licht,

Grundwasser- /Bodenverunreinigung, Verkehr usw.) auf sensible

z.B.

benachbarte Wohnnutzungen?

- Ist das Vorhaben selbst schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt?

- Sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder

## NOCH ZU PRÜFEN SIND Z.B.:

- Abstandsflächen;
- Brandschutz (gewerbliche Vorhaben sind meist Sonderbauten);
- Die notwendigen Stellplätze, sofern eine Stellplatzsatzung der jeweiligen Gemeinde vorhanden ist;
- Barrierefreiheit;
- Ggf. Kampfmittelfreiheit des zu bebauenden Grundstückes (z.B. in Basdorf);
- Entwässerungsnachweise (Niederschlagswasser)

## UND NICHT ZULETZT ...

Vermeidung nachbarlicher Konflikte

Treffen die Interessen von z.B. zwei Parteien – Gewerbebetrieb und Nachbar – gegenläufig aufeinander, haben beide Parteien grundsätzlich den Anspruch auf die Einhaltung ihrer öffentlich geschützten Nachbarrechte.

Im öffentlichen Bau-Recht kann keine „Schuld“-Frage geklärt werden.

Im Idealfall haben beide eine bestandskräftige Baugenehmigung.

Wenn jedoch einer Seite die sichere Rechtsposition in Gestalt der Baugenehmigung fehlt – ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, um rechtmäßige Zustände (wieder) herzustellen.

### **WAS DIE ARBEIT DER UNTEREN BAUAUFSICHTSBEHÖRDE BEHINDERT:**

- Unvollständige Bauanträge und/oder nicht durchgeplante Vorhaben z.B. fehlende Maße und Angaben in Lageplänen und Zeichnungen, ungenaue Betriebsbeschreibung;
- Fehlendes Baurecht: kein Flächennutzungsplan, kein Bebauungsplan;
- Das nachträgliche „Heilen von Schwarzbauten“ ;
- Eine Vielzahl von sich ständig ändernden Vorschriften, Verfahrensabläufen und unterschiedlichen Zuständigkeiten (z.B. Naturschutz, Straßenrecht);
- Personelle Probleme aufgrund jahrelangen Sparwahns in den öffentlichen Verwaltungen (Demografie, Fachkräftemangel);
- Inkonsequente Umsetzung der „Digitalisierung“ in der Verwaltung

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!