

Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
am 31.10.2013

Praktische Umsetzung der Vorgaben für Genehmigungsverfahren
aus dem Bündnis für Wohnen

Anlass des Berichtes

Der Abgeordnete Jürgen Pohlmann (SPD-Fraktion) hat um einen Bericht der Verwaltung zur praktischen Umsetzung der Vorgaben für Genehmigungsverfahren aus dem Bündnis für Wohnen gebeten:

Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:

Der Senat hat am 24.09.2013 Zwischenergebnisse zum Bremer Bündnis für Wohnen beschlossen. Unter der Überschrift „Bautätigkeit fördern – ein Klima für mehr Wohnungsbau schaffen“ hat der Senat angekündigt, dass u.a. die Vollständigkeitserklärungen in Genehmigungsverfahren generell nach 10 Arbeitstagen erteilt werden sollen und entsprechend der Regelung in der Landesbauordnung innerhalb von drei Monaten über Bauanträge entschieden werden soll, sofern sie vollständig sind und nicht wesentliche Änderungen bzw. zwingend gebotene Prüfungen entgegenstehen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat dies durch Erlass der anliegenden Prüfregeln Nr. 201 und 202 sowie flankierende Veränderungen in der Ablauforganisation umgesetzt.

In diesen Prüfregeln wird festgelegt, dass innerhalb von 10 Arbeitstagen die Vollständigkeitsprüfung durchzuführen ist, eine qualifizierte Eingangsbestätigung einschl. Nachforderung fehlender Unterlagen an den Antragsteller zu senden ist und das Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich innerhalb von 3 Monaten abzuschließen ist.

Nicht nur in den Gesprächen zum Bündnis für Wohnen ist deutlich geworden, dass die Bauherren eine zügigere Durchführung der Genehmigungsverfahren wünschen. Diese Erwartung ist verständlich und die Bauordnungsbehörden sind entsprechend um eine Optimierung der Verfahren bemüht. Gleichzeitig muss gesehen werden, dass die Genehmigungsbehörden dazu auf die Mitwirkung anderer Verfahrensbeteiligter angewiesen sind. Dazu gehört auch die Seite der Antragsteller, deren Bauvorlagen bei Antragsabgabe sehr häufig noch unvollständig sind bzw. eine eingeschränkte Qualität aufweisen. Um an diesem Punkt zu einer für beide Seiten sinnvollen Beschleunigung zu kommen, verpflichtet die Prüfregel die zuständigen Behörden, innerhalb von 10 Arbeitstagen die (formale) Vollständigkeit der eingereichten Bauunterlagen zu prüfen, mit der Eingangsbestätigung erkennbar fehlende Unterlagen nachzufordern und dafür eine angemessene Frist zu setzen.

Die in der Prüfregel 201 benannten Handlungsmöglichkeiten für den Fall, dass die Nachforderung nicht fristgerecht erfüllt wird, ergeben sich bereits aus der Landesbauordnung. Allerdings können innerhalb weniger Tage nach Antragseingang in der Regel nur solche Bauvorlagen nachgefordert werden, die aufgrund einer formalen Prüfung als unvollständig erkannt wurden. Nicht selten ergeben sich zusätzliche Anforderungen erst im Rahmen der späteren fachlichen Prüfung des Vorhabens, etwa durch Stellungnahmen anderer Fachbehörden, die am Genehmigungsverfahren beteiligt werden (z.B. Lärmgutachten zur Klärung der Schallschutzanforderungen; qualifiziertes Brandschutzkonzept bei beantragten Abweichungen von den gesetzlichen Anforderungen zum Brandschutz etc.). Solche Nachforderungen bleiben während des gesamten Genehmigungsverfahrens möglich.

Die in der Prüfregel 202 benannte Bearbeitungsfrist von grundsätzlich 3 Monaten ergibt sich bereits aus der Landesbauordnung (§ 69 Abs. 3). Da diese Frist erst mit vollständigem Eingang der Bauvorlagen beginnt, ist eine zügige Vollständigkeitsprüfung und Nachforderung von Unterlagen (aufgrund der Prüfregel 201) auch für diesen Aspekt von wesentlicher Bedeutung. Die nach dem Gesetz bestehende Möglichkeit einer Verlängerung der Bearbeitungsfrist ist für Wohnungsbauvorhaben zwar auch gegeben, soll entsprechend der Prüfregel aber auf besonders schwierige Ausnahmefälle beschränkt werden.

Mit den Prüfregeln können bei Weitem nicht alle Hindernisse in einem Baugenehmigungsverfahren erfasst und gelöst werden. Erheblicher Zeitbedarf entsteht z.B. durch die Beteiligung anderer fachlich zuständiger Stellen (Feuerwehr für den Brandschutz; Ortsämter für die Beiräte; Gewerbeaufsicht für Immissionsfragen; Umweltabteilung für den Baumschutz etc.), auf deren Stellungnahme die Bauordnungsbehörde angewiesen ist, ohne konkret Einfluss auf die Bearbeitungszeit zu haben.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird sich daher in Gesprächen mit der Architektenkammer sowie mit anderen Stellen, die in den Genehmigungsverfahren beteiligt sind, um weitere Beiträge zur Optimierung der Genehmigungsabläufe bemühen. Die größte Beschleunigung kann für Wohnungsbauvorhaben aber erreicht werden, wenn Bauherren die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung erfüllen. Dazu gehört im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne, dass weder Abweichungen von diesem Bebauungsplan noch von den Bestimmungen der Landesbauordnung geplant sind. Dann erhält der Bauherr die Baufreigabe spätestens innerhalb eines Monats und zwar auch für größere Wohngebäude, solange es sich nicht um Hochhäuser handelt.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis.

Ergänzung Prüfregeln für die Bauordnung

201 Vollständigkeitsprüfung von Bauvorlagen (Verfahren nach §§ 62 – 64 sowie § 75 BremLBO)

In Bauantrags- und Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie bei Voranfragen ist die (formale) Vollständigkeit der eingereichten Bauvorlagen **innerhalb von 10 Arbeitstagen** zu prüfen und das Ergebnis an den Antragsteller zu senden, verbunden mit evtl. Nachforderungen, für die eine angemessene Frist zu setzen ist.

Gemäß § 69 Abs. 2 Satz 3 BremLBO gilt der Antrag als zurückgenommen, wenn die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben werden. Diese Regelung setzt voraus, dass eine erneute Fristsetzung nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht mehr angemessen ist.

Spätere weitere Nachforderungen von Unterlagen bleiben möglich, wenn sich der Bedarf im Rahmen der inhaltlichen Prüfung des Vorhabens ergibt, auch durch Hinweise / Forderungen anderer fachlich beteiligter Stellen.

Bei besonders gravierenden und umfangreichen Mängeln der eingereichten Unterlagen kann der Antrag mit entsprechenden Hinweisen an den Antragsteller zurückgegeben werden.

202 Bearbeitungsfristen für Baugenehmigungsverfahren

Gemäß § 69 Abs. 3 BremLBO ist über Bauanträge **grundsätzlich innerhalb von 3 Monaten zu entscheiden**. Die Frist beginnt mit dem vollständigen Eingang von Bauantrag und Bauvorlagen. Insbesondere in vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Wohnungsbauvorhaben nach § 63 BremLBO) soll wegen des begrenzten Prüfumfanges von der Möglichkeit der Verlängerung um 1 Monat nur in besonders schwierigen Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden. Dies kann z.B. durch umfangreiche Schlichtungsverfahren nach der Richtlinie über die Zusammenarbeit mit Ortsämtern und Beiräten oder insbesondere bei Sonderbauten durch externe Brandschutzprüfungen etc. veranlasst sein. Soweit die Verlängerung zwingend notwendig ist, ist dies mit entsprechender Begründung dem Antragsteller mitzuteilen.

Genehmigungsvoraussetzungen, die erst am Ende der fachlichen Prüfung herbeigeführt werden können (z.B. bestimmte Baulasterklärungen), sind gegenüber den Antragstellern möglichst zeitnah einzufordern. Der Zeitbedarf für solche Eintragungsverfahren ist nicht auf die 3-Monats-Frist anzurechnen, da der eingereichte Antrag dann nicht genehmigungsfähig und damit auch nicht vollständig war.