

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Bekanntgabe</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> <b>Erstelldatum:</b> <b>Aktenzeichen:</b>	<b>005/0253/2020</b> <b>öffentlich</b> <b>02.11.2020</b>
<b>Zuständigkeit Bauausschuss bei Bauvorhaben</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Hannich, Jasmin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>11.11.2020</b>	<b>Bauausschuss</b>

### Sachstandsbericht:

Die SPD Stadtratsfraktion forderte die Verwaltung mit E-Mail vom 02.10.2020 auf, einen Kriterienkatalog zu erstellen, der darüber Aufschluss gebe, was unter „sogenannten erheblichen Bauvorhaben (prägenden Bauvorhaben)“ zu verstehen sei, um eine für alle Beteiligten gültige Richtschnur anwenden zu können.

Die Geschäftsordnung des Stadtrates kennt den Begriff des erheblichen Bauvorhabens nicht. Danach ist der Bauausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für alle Angelegenheiten der Bauaufsichtsbehörde und unteren Denkmalschutzbehörde, soweit sie Bauvorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung berühren oder größere Bauvorhaben betreffen, die öffentlich-rechtlich oder nachbarrechtlich bedeutsam sind.

Als Aufgabe der Bauaufsichts- und Unteren Denkmalschutzbehörde ist damit die Behandlung von Bauanträgen und Anträgen auf denkmalrechtliche Erlaubnisse zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden betroffen. Werbeanlagen, Markisen, Freischankflächen, Abbrüche, Einfriedungen etc., Fragen des bauaufsichtlichen Einschreitens oder Ordnungswidrigkeiten fallen nicht unter die genannten Tatbestandsmerkmale.

Für die Frage, welche Bauanträge bzw. Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnis im Bauausschuss vorzulegen sind, gibt es keinen starren Kriterienkatalog.

Allgemein lässt sich ausführen, dass unter Bauvorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung solche zu verstehen sind, die zum Beispiel aufgrund ihrer Vorbildwirkung eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung haben. Der unbestimmte Rechtsbegriff des „größeren Bauvorhabens“ ist dagegen bereits schwerer zu fassen. Jedenfalls ist das Bauvorhaben aber nicht nachbarrechtlich bedeutsam, wenn die betroffenen Nachbarn dem Vorhaben zustimmen.

Im Weiteren wird zunächst zwischen Bauvorhaben innerhalb des denkmalgeschützten Altstadtensembles und dem übrigen Stadtgebiet unterschieden.

### Denkmalgeschütztes Altstadtensemble

Die Bedeutsamkeit und Größe des Bauvorhabens bestimmt sich maßgeblich nach den geplanten Maßnahmen. Eine Unterscheidung zwischen Einzeldenkmal und Ensemblebau nehmen wir bei der Beurteilung grundsätzlich nicht vor, da beide nach außen gleichsam schützenswert sind, der Schutz des Einzeldenkmals geht lediglich im Inneren weiter.

#### Unterscheidung nach Maßnahme:

- Bloße Nutzungsänderung mischgebietsverträglich: keine Vorlage, nur Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig, über die Stellplatzsatzung sind zudem weitere Steuerungsziele vorgegeben
- Denkmalverträgliche Sanierung im Bestand, kein Eingriff in das äußere Erscheinungsbild, denkmalgeschützte Einbauten etc. werden erhalten → grundsätzliche Bedeutung in der Regel nicht gegeben, Vorlage im Bauausschuss nur bei "markanten Objekten" z.B. 3 Höfe, Schiffbrückgasse (auch Neugestaltung Umfeld)
- Eingriffe ins Denkmal, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege lehnt Vorhaben ab: in der Regel Vorlage, Abwägung erforderlich
- Maßnahmen "zwischen" diesen Kategorien: Entscheidung im Einzelfall, maßgeblich sind z.B. der Umfang der geplanten Maßnahmen, die Beurteilung seitens der Denkmalpflege, die Lage des Objektes

### Restliches Stadtgebiet

Für die Beurteilung der Tatbestandsmerkmale „grundsätzliche Bedeutung“ und „größere Bauvorhaben, die öffentlich-rechtlich oder nachbarrechtlich bedeutsam sind“ wird zunächst danach unterschieden, ob das Vorhaben in einem Bebauungsplangebiet, im Innenbereich oder im Außenbereich geplant ist.

### **Qualifizierter Bebauungsplan**

Im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes werden Bauvorhaben, die im Genehmigungsverfahren behandelt werden, dem Bauausschuss nicht zur Beschlussfassung vorgelegt, da Voraussetzung hierfür ist, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Der Stadtrat hat seine Ziele und Gestaltungswünsche bereits im Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht.

Im Übrigen (vereinfachtes Verfahren, Sonderbauten) sind maßgeblich für die Einordnung unter anderem folgende Kriterien:

- Anzahl der Befreiungen
- "Gewicht" der beantragten Befreiung(en), Grundzüge der Planung gegebenenfalls berührt
- Nachbarbelange gegebenenfalls betroffen, bei Zustimmung keine nachbarrechtliche Bedeutsamkeit
- v.a. bei älteren Bebauungsplänen ist auch die bisherige Genehmigungspraxis relevant

Richtschnur sind die städtebaulichen Ziele, die der Stadtrat durch die Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgt. Sind diese Zielvorgaben durch das Vorhaben berührt, erfolgt eine Vorlage im Bauausschuss.

### **Innenbereich (§ 34 BauGB)**

Im sog. Innenbereich ist der tatsächlich vorhandene Bestand maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens.

Bewegt sich das Bauvorhaben "müheles" in dem durch den Bestand vorgegebenen Rahmen, erfolgt grundsätzlich keine Vorlage im Bauausschuss. Reizt das Vorhaben den Rahmen aus und sind bodenrechtliche Spannungen zu befürchten, erfolgt dagegen eine Vorlage im Bauausschuss, um gegebenenfalls steuernd z.B. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingreifen zu können. Daneben sind weitere bereits bestehende Steuerungsinstrumente maßgeblich für die Frage, ob eine Vorlage im Bauausschuss erfolgt oder die bestehenden Vorgaben bereits das Verwaltungshandeln lenken. Verstößt ein Bauvorhaben z.B. gegen das Einzelhandelsentwicklungskonzept, führt dies im Innenbereich nicht zwingend zu einer Ablehnung des Vorhabens (umfangreiche Voraussetzungen in § 34 Abs. 3 BauGB geregelt), weshalb eine Vorlage im Bauausschuss erfolgt, um die

Zielvorgaben gegebenenfalls zu sichern oder eine gutachterliche Einschätzung zur Innenstadtverträglichkeit des Vorhabens einholen zu lassen. Neben dem Einzelhandelsentwicklungskonzept werden unter anderem das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), das Konzept zum Nachhaltigen Bauen und der Flächennutzungs- und Landschaftsplan herangezogen, um die Bedeutsamkeit des Vorhabens zu beurteilen.

Fragen der Gestaltung sind im Innenbereich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit nicht relevant. Deshalb liegt hier der Fokus auf der Bauberatung.

### **Außenbereich**

Privilegierte Vorhaben wie z.B. die Errichtung "gewöhnlicher" land- oder forstwirtschaftlicher Nutzgebäude werden dem Bauausschuss im Gegensatz z.B. zur Neuerrichtung größerer Mastbetriebe oder Windenergieanlagen nicht zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sog. teilprivilegierte Vorhaben sind grundsätzlich nicht beschließend im Bauausschuss zu behandeln, da bei diesen Vorhaben vornehmlich "nur" schützenswerte Bausubstanz erhalten, umgenutzt und gegebenenfalls in engen Grenzen erweitert wird.

Die sog. sonstigen, also nicht privilegierten, Vorhaben im Außenbereich werden grundsätzlich über Flächennutzungs- und Landschaftsplan gesteuert. Sieht dieser keine bauliche Entwicklung vor bzw. umgekehrt, ist das Vorhaben abzulehnen bzw. zu genehmigen. Sind abweichende Entwicklungsziele bekannt oder es bestehen anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten, ist eine Behandlung im Bauausschuss notwendig, um gegebenenfalls die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Realisierung des Vorhabens oder zur Sicherung des Bestehenden zu schaffen.

### **Personelle Auswirkungen:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

### **Alternativen:**

### **Anlagen:**

---

i. V. Jasmin Hannich

stellvertretende Referatsleiterin