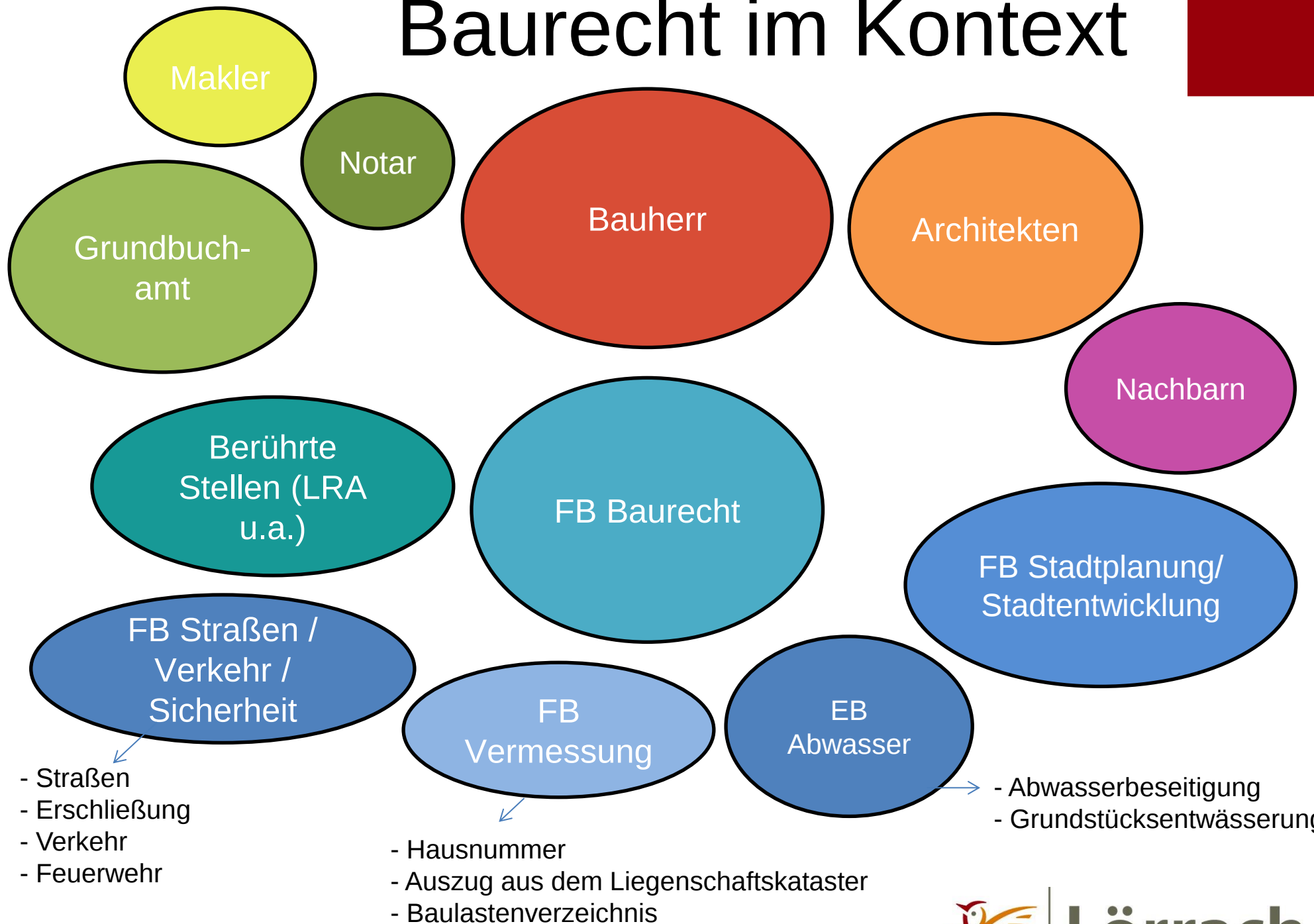


Bericht Baurecht



Baurecht im Kontext



Berührte Stellen/Fachbehörden

- Landratsamt
- Landesamt für Denkmalpflege
- Naturschutzverbände
- Deutsche Bahn
- Energieversorger
- Wasserversorger
- Regierungspräsidium
- Behindertenbeirat
- ...



Aufgaben des „Baurechts“

Beratung von
Bauwilligen im Vorfeld
oder außerhalb von
Verfahren

Bauüberwachung
während des Baus und
später

- Bauabnahmen
- Brandverhütungsschauen
- Wiederkehrende Prüfungen
(Lüftungsanlagen, Aufzüge,
etc.)
- Einschreiten bei
Schwarzbauten

Steuerbescheinigungen
bei Denkmalen

Baurechtliche Verfahren und Denkmalschutzrecht

- Baugenehmigungen
 - Vereinfachtes
Baugenehmigungsverfahren
 - Kenntnissgabeverfahren
 - Bauvoranfragen
- Ausnahmen/Abweichungen /
Befreiungen vom B-Plan,
technischen Vorschriften, etc.
- Bescheinigung
Verfahrensfreiheit
- Nachbaranhörung
- Erteilung Baufreigabe (Roter
Punkt)

Baunebenrecht

- EnEV
- EEWärmeG / EWärmeG
- Schornsteinfegerwesen
- BImSchVO (z.B. bei
kleinen
Feuerungsanlagen)

Statistik für
statistisches
Landesamt

Abgeschlossenheitsbescheinigungen
bei Aufteilung in Wohnungseinheiten



Lörrach



Der Fachbereich Recht/Stiftungen/Baurecht



Lörrach

Mitarbeiter im Team Baurecht

Anzahl Personen	Qualifikation	Stellenanteile	Plan
3	Dipl. VerwWirt	2,8	3
2	Architekt (Bauverständiger)	1,65	2 zukünftig 3
3	Verwaltungsfach- angestellter	2,75	3,3 zukünftig 2,3

→ derzeit unbesetzt 1,1 von 8,3
Bewerbungsverfahren für Bauverständigen läuft



im Stellenplan nicht berücksichtigt:

0,3 Anteil Sachbearbeitung Denkmalschutz

→ mit FBL-Wechsel abgezogen

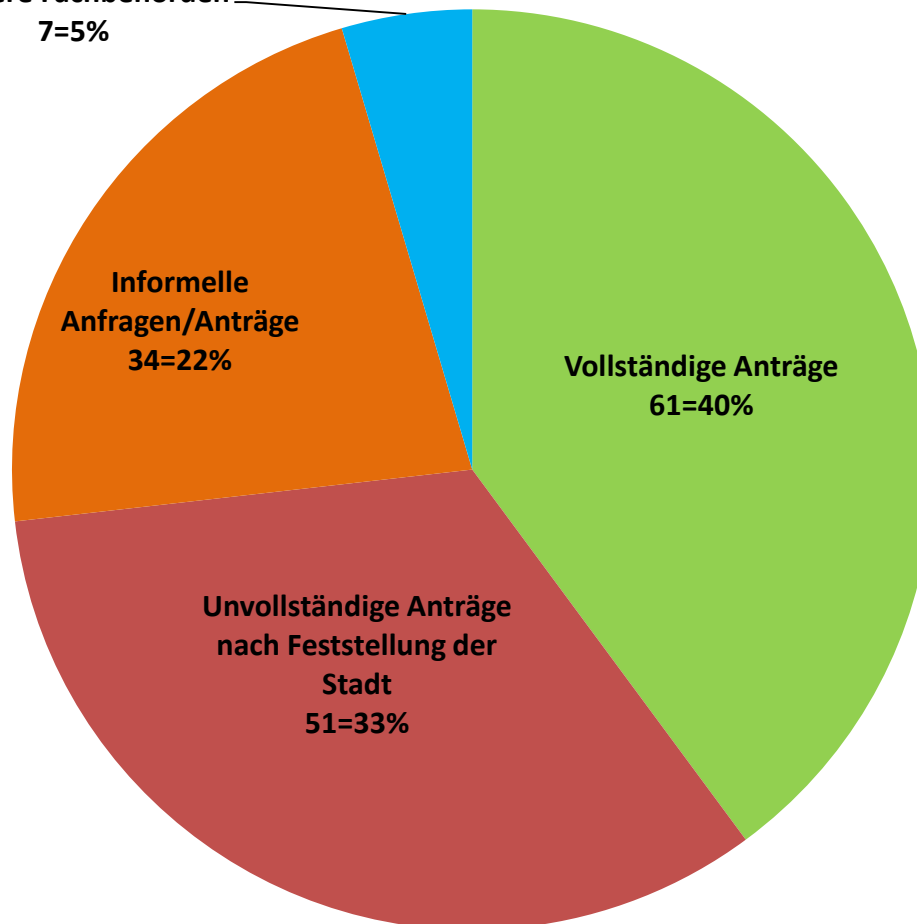
neu hinzugekommene Aufgaben:

- Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit
jetzt: Baurecht (Bauverständige)
früher: Stadtplanung
- Zunahme der Aufgaben im Bereich Baunebenrecht,
inbes. Gebäudeenergierecht



Januar bis Mitte Juni 2017
insgesamt **119 förmliche Anträge** und
34 informelle Anfragen/Anträge

Nachforderung von LRA
+ andere Fachbehörden
7=5%



■ Vollständige Anträge

■ Unvollständige Anträge
nach Feststellung der
Stadt

■ Informelle
Anfragen/Anträge

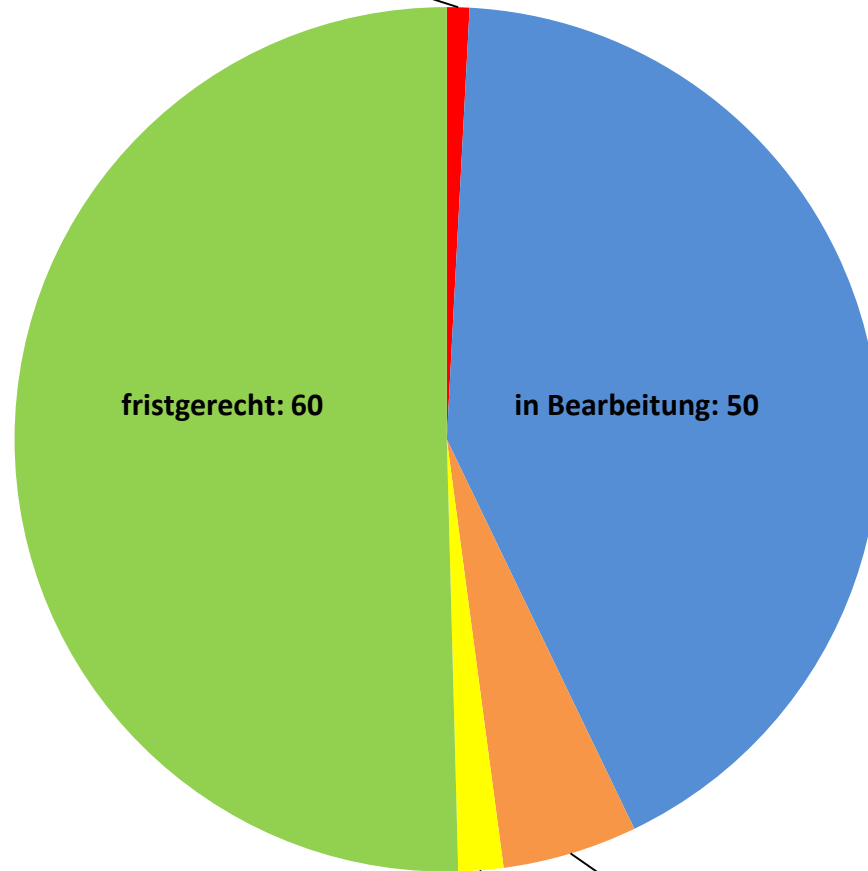
■ Nachforderung von LRA
+ andere Fachbehörden



Lörrach

Fristgerechte/nicht mehr fristgerechte Entscheidungen (Januar - Mitte Juni 2017)

in Bearbeitung: 1 nicht
mehr fristgerecht



■ in Bearbeitung: nicht mehr fristgerecht

■ in Bearbeitung

■ ruhen

■ verfristet

■ fristgerecht

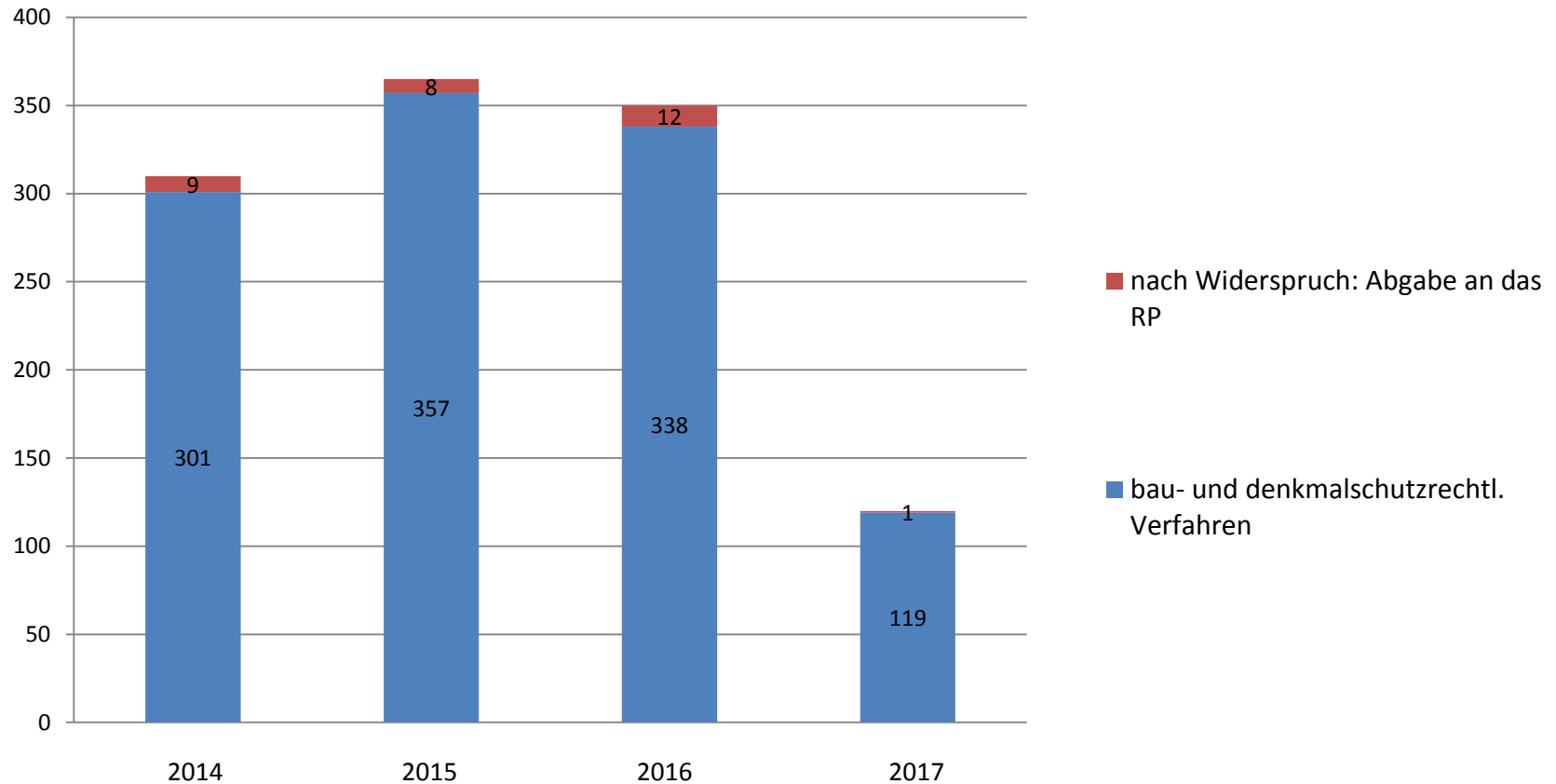
verfristet: 2

ruhen: 6



Lörrach

Übersicht Widersprüche

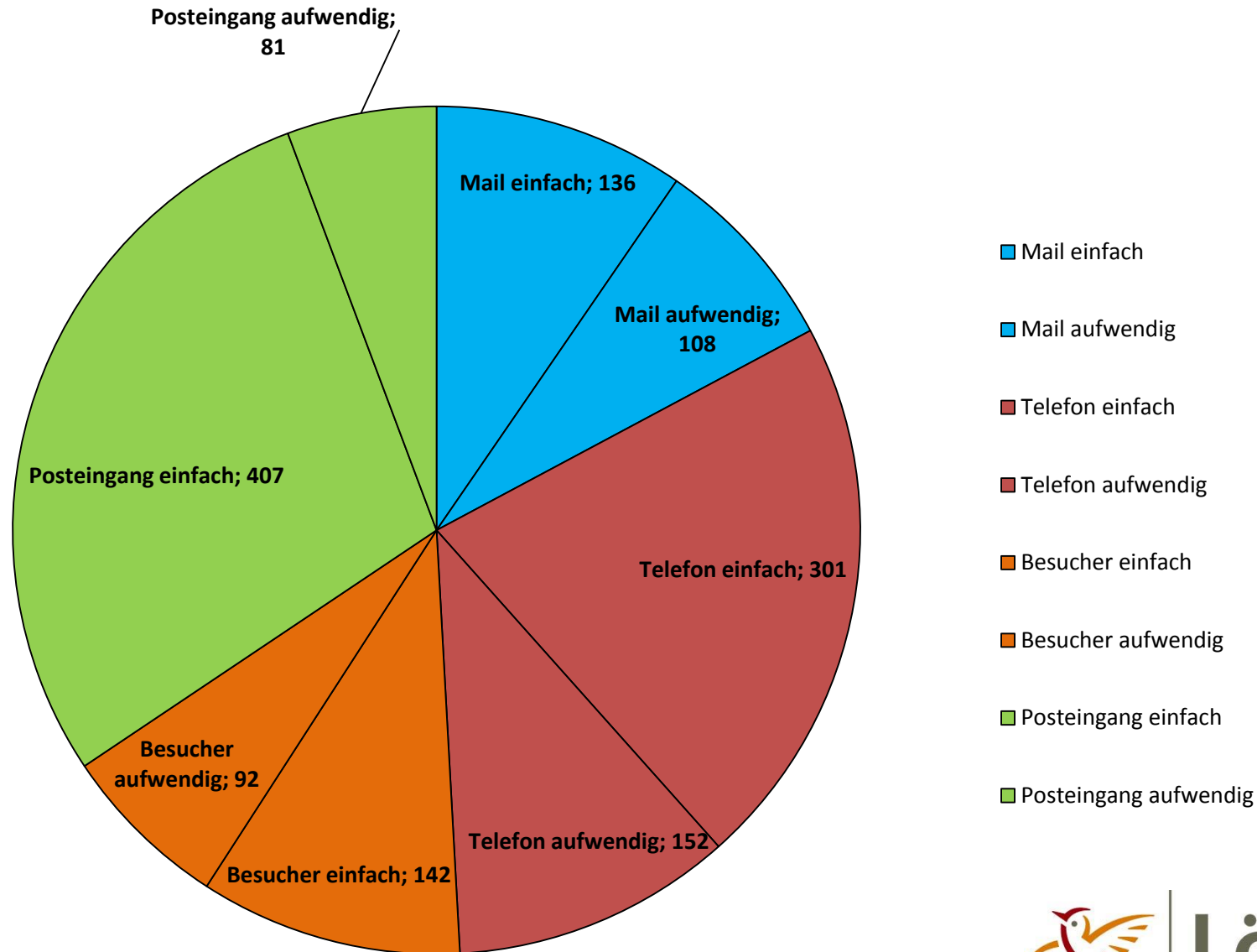


Klagen (nach Widerspruch) ca. 1-2 pro Jahr



Baulinsel

aufwendige/einfache Anfragen außerhalb/ohne Verfahren (Februar 2017 bis Mitte Juni 2017)



Bauinsel

zu bearbeitenden Fälle Ø pro Woche

einfache Anfragen

- ♦ per Mail: 8
- ♦ per Telefon: 17
- ♦ Besucher: 8
- ♦ Posteingang: 23

aufwendige Anfragen

- ♦ per Mail: 6
- ♦ per Telefon: 8
- ♦ Besucher: 5
- ♦ Posteingang: 5



Brandverhütungsschauen

Derzeit unterliegen 142 Objekte der Brandverhütungsschau.

Eine Brandverhütungsschau muss spätestens alle 5 Jahre durchgeführt werden.

Im Schnitt werden ca. 30 Brandverhütungsschauen jährlich durchgeführt und die Mängelbeseitigung veranlasst und kontrolliert.



Baunebenrecht

- ♦ **EnEV:** ca. 5-10 Verfahren pro Jahr
(Schwerpunkt Betriebsort für Heizkessel)
- ♦ **EWärmeG:** ca. 35-40 Verfahren pro Jahr
(Schwerpunkt Austausch von Heizanlagen)
- ♦ **Schornsteinfegerwesen:** 50-60 Verfahren
(Mängelverfolgung Feuerungsanlagen, Beschwerden Rauchgasemissionen)
- ♦ **Außenbereich/Gartenhausgebiete:** ca. 10-15 pro Jahr (derzeit werden nur neue Fälle bearbeitet)



Verhältnis Stadtplanung - Baurecht

Stadtplanung

- ♦ Vorbereitung der Gesetzgebung
= Bebauungspläne,
die vom Gemeinderat beschlossen
werden

Baurecht

- ♦ Vollzug der Gesetzgebung

Prüfung der bauplanungsrechtlichen
Zulässigkeit
Einhaltung des B-Plans +
Befreiungen

„Legislative“



„Exekutive“

enger Austausch



Lörrach

enger Austausch insbesondere bei:

- ♦ Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- ♦ Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)
- ♦ erstmaligen Befreiungen im jeweiligen B-Plangebiet
- ♦ umfangreichen Befreiungen
- ♦ bedeutenden/größeren Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz (Gestaltungsbeirat)
- ♦ Ausnahmen von Veränderungssperren
- ♦ Vorhaben in Sanierungsgebieten



Maßnahmen zur Verbesserung der Situation

ergriffene Maßnahmen:

- Organisationsuntersuchung mit Begleitung durch die Kommunalberatung **ILTIS GmbH**
 - zum Bauantragsverfahren und
 - zur Bauinsel
- teilweise Umstrukturierung der Aufgaben → weniger Schnittstellen
- Einführung JF Stadtplanung und Baurecht zur engen Abstimmung
- Erstellung von Handlungsanweisungen
- Klare Regelung zu Telefon, Anrufbeantworter und Rückrufen
- Besprechungen – nach schriftlicher Vorbereitung
- Kontinuierliche Fortbildung der Mitarbeiter
- Klare Vertretungsregelungen



Maßnahmen zur Verbesserung der Situation

noch umzusetzende Maßnahmen

- Überarbeitung der Informationen:
Internet, Broschüren, Leitfäden, etc.
- Besetzung der offenen Stellen mit qualifiziertem Personal
 - 1 Bauverständiger
 - 0,6 Jurist
- Berufliche Weiterentwicklung von Mitarbeitern, z.B.
Fortbildungslehrgang zum Verwaltungsfachwirt
- Räumliche Zusammenführung des gesamten Fachbereichs
- Regelmäßige Gespräche mit Kooperationspartnern (Feuerwehr, LRA, Architekten, etc.)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Lörrach