

Bürokratieabbaugesetz I

Neues im Baurecht - Informationen für Bauherren und Architekten

Das Bürokratieabbaugesetz I der Landesregierung ist in Kraft. Getestet wurde es in der Modellregion Ostwestfalen-Lippe, nun gilt es landesweit, zunächst befristet bis Ende 2010. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Antragsannahme im Kreisbauamt geben hierzu gerne weitere Auskünfte (Raum 355 im Kreishaus in Warendorf, 2. OG, Tel.: 02581-532355; montags bis mittwochs von 8:30 bis 16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 bis 18:00 Uhr und freitags von 8:30 bis 12:00 Uhr). Alle Antragsformulare können unter www.kreis-warendorf.de „Bürgerservice – Verwaltung Online“ heruntergeladen werden.

Die neuen Regelungen im Baurecht sind:

1. Wegfall Widerspruchverfahren

Abweichend von § 6 (2) AG VwGO bedarf es einer Nachprüfung in einem Vorverfahren nach § 68 der VwGO auch in folgenden Fällen nicht: [...]

6. bei Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörden und der Baugenehmigungsbehörden, [...] Dies gilt nicht [...] für Verwaltungsakte, die vor dem 15. April 2007 dem jeweiligen Adressaten bekannt gegeben worden sind.

§ 2 Nr. 3 Bürokratieabbaugesetz I – Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AG VwGO) vom 26. März 1960 (GV. NRW. S. 47, ber. S. 68), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 07.03.2006 (GV. NRW. S. 107)

Gegen Entscheidungen der Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörden, die dem Adressaten nach dem 15. April 2007 bekannt gemacht werden, ist ab sofort unmittelbar beim Verwaltungsgericht zu klagen. Erfolgt eine Aufklärung über die Rechte [Rechtsbehelfsbelehrung], so ist die Klage innerhalb eines Monats beim Verwaltungsgericht in 48147 Münster, Piusallee 38, schriftlich einzureichen oder persönlich zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären - §§ 74, 81 Verwaltungsgerichtsordnung [VwGO]. Ohne oder bei fehlerhafter Rechtsbehelfsbelehrung ist die Klage gemäß § 58 (2) VwGO innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung einzureichen.

Die Frist verlängert sich dabei nicht, falls sie von einer bevollmächtigten Person versäumt wird.

Die Klageerhebung gegen Gebührenbescheide, Ordnungsverfügungen mit sofortiger Vollziehung oder Zwangsgeldfestsetzung, hat gemäß § 80 (2) VwGO keine aufschiebende Wirkung. Beim Verwaltungsgericht kann die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage jedoch in einem separaten Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO beantragt werden.

Auch die Klageerhebung von Nachbarn gegen eine erteilte Baugenehmigungen hat grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung – gemäß § 212a BauGB wird der Bauherr nicht an der Ausführung seines Bauvorhabens gehindert. Beim Verwaltungsgericht kann die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage auch hier in einem separaten Verfahren nach § 80 (5) VwGO beantragt werden.

Im Denkmalrecht ist das Widerspruchverfahren gegen Entscheidungen einer Unteren Denkmalbehörde – bei denkmalrechtlichen Erlaubnissen und Bescheinigungen sowie Unterschutzstellungen – nicht abgeschafft.

2. Ersatz des gemeindlichen Einvernehmens

Ergänzend zum 3. Abschnitt und abweichend von § 80 (2) BauO NRW gilt folgendes zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens:

- (1) Hat eine Gemeinde ihr nach § 36 (1) Sätze 1 und 2 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, so hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu ersetzen.
- (2) § 122 der Gemeindeordnung findet keine Anwendung.
- (3) Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des § 123 Gemeindeordnung. Sie ist zu begründen. Eine Anfechtungsklage hat auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt. Die Baugenehmigung kann, soweit sie als Ersatzvornahme gilt, nicht gesondert nach § 126 der Gemeindeordnung angefochten werden.
- (4) Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

§ 2 Nr. 4a) Bürokratieabbaugesetz I – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

§ 36 (2) Satz 3 des Baugesetzbuches [BauGB] bestimmt, dass die nach Landesrecht zuständige Behörde ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen kann. Das rechtswidrig versagte Einvernehmen der Gemeinde zu Bauvorhaben kann ab sofort von den Bauaufsichtsbehörden an Stelle der Kommunalaufsicht ersetzt werden. § 36 (1) BauGB führt die Bauvorhaben auf, die von der Bauaufsichtsbehörde nur im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde genehmigt werden dürfen – dies sind im wesentlichen Vorhaben nach §§ 31, 33 bis 35 BauGB. § 36 (2) Satz 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus Gründen versagen darf, die sich aus den §§ 31, 33 bis 35 BauGB ergeben können. Ist ein Vorhaben nach diesen Vorschriften zulässig, so handelt die Gemeinde rechtswidrig, wenn sie gleichwohl ihr Einvernehmen versagt.

Die Bauaufsichtsbehörde war bisher daran gehindert, die Baugenehmigung bei einem versagten Einvernehmen zu erteilen, selbst dann, wenn sie dies aufgrund der Rechtslage für geboten hielt. Das fehlende gemeindliche Einvernehmen konnte bisher nur mit den Mitteln der Kommunalaufsicht – §§ 119 ff der Gemeindeordnung – herbeigeführt werden. Dieses Verfahren ist sehr zeitaufwändig gewesen.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hat ein rechtswidriges – d.h. offensichtlich zu unrecht versagtes – Einvernehmen nun zu ersetzen. Die Entscheidung der Gemeinde, das Einvernehmen zu verweigern, muss nicht nach den Vorschriften der Gemeindeordnung beanstandet werden.

Die von der Bauaufsichtsbehörde erteilte Baugenehmigung gilt gleichzeitig als Ersatzvornahme gegenüber der Gemeinde. Damit wird gegenüber der Gemeinde kein zusätzlicher Verwaltungsakt erforderlich. Allerdings muss in der Baugenehmigung auch begründet werden, warum die Gemeinde ihr Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat. Eine Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigung hat keine aufschiebende Wirkung.

Bevor die Bauaufsichtsbehörde ein versagtes Einvernehmen mit Erteilung der Baugenehmigung ersetzt, ist die Gemeinde – erneut – zu beteiligen. Bei der genannten Frist wird auf § 36 (2) Satz 2 BauGB zurück gegriffen: die Gemeinde hat erneut zwei Monate nach Eingang des Ersuchens Zeit, ihre Einvernehmensentscheidung zu überdenken.

3. Ausweitung der Genehmigungsfreiheit von Werbeanlagen

Abweichend von § 65 (1) Nr. 33 a BauO NRW bedarf die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch dann keiner Baugenehmigung, wenn das Gewerbe-, Industrie- oder vergleichbare Sondergebiet nicht durch Bebauungsplan festgesetzt ist.

§ 2 Nr. 4b) Bürokratieabbaugesetz I – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

Die genehmigungsfreie Errichtung von Werbeanlagen wird ausgedehnt: über die Regelung des § 65 (1) Nr. 33 a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen [BauO NRW] hinaus, der die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen bisher nur in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung genehmigungsfrei stellte. Nun gilt die Genehmigungsfreiheit auch dann, wenn die Gewerbe-, Industrie- oder vergleichbaren Sondergebiete nicht durch einen Bebauungsplan festgesetzt sind – d.h. im sogenannten unbeplanten Innenbereich mit Gebietescharakter nach § 34 (2) BauGB. Eine Einordnung der Gebietsart erfolgt in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung.

Auch bei genehmigungsfreien Vorhaben sind die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einzuhalten – insbesondere regelt § 13 BauO NRW, dass Werbeanlagen nicht verunstaltend wirken oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs stören dürfen.

4. Anzeigeverfahren von Nutzungsänderungen und Kleingaragen

Abweichend von § 63 Abs. 1 Satz 1 bedarf die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 in der Regel keiner Baugenehmigung, sondern ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen.

Der Anzeige sind die für eine Prüfung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen.

Der Antragsteller kann abweichend von Satz 1 auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens bestehen.

Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige und der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Erklärung insbesondere wegen der notwendigen Beteiligung anderer Behörden oder aus Gründen des Immissions- oder Brandschutzes abgeben. Sie hat dann die Anzeige als Bauantrag zu behandeln.

Erklärt die Bauaufsichtsbehörde nach der Anzeige, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, so ist die Anzeigegebühr auf die Genehmigungsgebühr anzurechnen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Kleingaragen. Jedoch ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, wenn im Falle der Grenzbebauung oder der grenznahen Bebauung keine Einverständniserklärung des Grenznachbarn vorliegt.

§ 2 Nr. 4c) Bürokratieabbaugesetz I – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

Für Nutzungsänderungen ohne genehmigungspflichtige Baumaßnahmen wird jetzt ein Anzeigeverfahren eingeführt. Dies gilt auch für Kleingaragen. Kleingaragen sind nach § 3 (1) der Garagenverordnung [GarVO] Garagen mit einer maximalen Nutzfläche von bis zu 100 m². Eine Einverständniserklärung des Grenznachbarn bei Grenzbebauung oder grenznaher Bebauung – 0 bis 3,00 Meter – ist erforderlich. Das Anzeigeverfahren kann jedoch nicht für alle nach § 6 (11) BauO NRW privilegierten Gebäude angewandt werden. Für Carports gelten die Regelungen entsprechend.

Für die Anzeige sind die Bauvorlagen bei den zuständigen Bauaufsichtsbehörden einzureichen. Ohne diese könnte nicht beurteilt werden, ob ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Einzureichen sind:

bei **Nutzungsänderungen** – unbedingt erforderlich [2-facher Ausführung]

- Lageplan / amtlicher Lageplan – § 3 BauPrüfVO,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im Original – nur bei Vorhaben nach §§ 34 oder 35 BauGB,
- Bauzeichnungen – § 4 BauPrüfVO,
- Beschreibung der beabsichtigten Nutzungsänderung,
- Betriebsbeschreibung für landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe auf amtlichem Vordruck – § 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO,
- Größe der von der Nutzungsänderung betroffenen Fläche,

sowie zusätzlich [1-facher Ausführung]

- Erhebungsbogen für Baustatistik – nur wenn mit der Nutzungsänderung ein Zu- oder Abgang von Wohnflächen zu verzeichnen ist,
- Stellungnahme der Stadt/Gemeinde zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB.

bei **Kleingaragen** – unbedingt erforderlich [2-facher Ausführung]

- Lageplan / amtlicher Lageplan – § 3 BauPrüfVO,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im Original – nur bei Vorhaben nach §§ 34 oder 35 BauGB,
- Bauzeichnungen – § 4 BauPrüfVO,
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung – § 3 Abs. 2 BauPrüfVO,
- Einverständniserklärung des Grenznachbarn bei Grenzbebauung oder grenznaher Bebauung (0-3 Meter),
- Baubeschreibung auf amtlichen Vordruck – § 5 Abs. 1 BauPrüfVO,

sowie zusätzlich [1-facher Ausführung]

- Stellungnahme der Stadt/Gemeinde zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Um innerhalb der erforderlichen Frist von zwei Wochen über das Anzeigeverfahren entscheiden zu können, empfiehlt es sich die Stellungnahme der Stadt / Gemeinde zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB mit den Anzeigeunterlagen bei der Unteren Bauaufsicht einzureichen.

Für die Anzeigeverfahren wurden im Regierungsbezirk Münster einheitliche Formulare auf der Grundlage der in der Modellregion verwandten Muster erarbeitet. Diese sind als Anlage beigefügt und können im Internet abgerufen werden.

Kann die Prüfung innerhalb der vorgesehenen Frist insbesondere wegen unvollständiger oder grob fehlerhafter Unterlagen nicht erfolgen oder unterliegen die neue Nutzung oder die Kleingarage anderen rechtlichen Anforderungen, wird von der Bauaufsicht die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt. Dies erfolgt auch, wenn eine Beteiligung anderer Behörden erforderlich ist.

Die Überleitungserklärung der Bauaufsicht ist eine Ermessensentscheidung ohne gesetzliche Bindung an bestimmte Voraussetzungen. Aus den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungshandelns ergibt sich jedoch die Notwendigkeit, diese, den Bürger belastende Entscheidung zu begründen. Kriterien für eine Überleitung in ein Genehmigungsverfahren sind u.a.

bei **Nutzungsänderungen**

- unvollständige oder grob fehlerhafte Bauvorlagen,
- Nutzungsänderung mit genehmigungspflichtigen, baulichen Änderungen,
- erforderliche Stellungnahmen weiterer Behörden,
- offensichtliche bauplanungsrechtliche Zulassungsprobleme – z.B. Außenbereichsvorhaben oder erforderliche Ausnahmen und Befreiungen,
- offensichtliche bauordnungsrechtliche Zulassungsprobleme – z.B. Abstandsflächenverstöße, Brandschutz oder Stellplatzfrage,
- fehlende, erforderliche Einvernehmensentscheidung.

bei **Kleingaragen**

- unvollständige oder grob fehlerhafte Bauvorlagen,
- keine baurechtliche Kleingarage,
- keine Einverständniserklärung des Grenznachbarn bei grenznaher oder Grenzbebauung,
- offensichtliche bauplanungsrechtliche Zulassungsprobleme – z.B. Außenbereichsvorhaben oder erforderliche Ausnahmen und Befreiungen,
- offensichtliche bauordnungsrechtliche Zulassungsprobleme – z.B. Abstandsflächenverstöße,
- fehlende, erforderliche Einvernehmensentscheidung.

Verstreicht die Frist ohne Äußerung der Bauaufsichtsbehörde, darf die beabsichtigte Nutzung aufgenommen oder die Kleingarage gebaut werden. Der Anzeigende erhält eine Mitteilung mit dem Gebührenbescheid. Die Bauvorlagen verbleiben bei der Bauaufsicht und werden nicht zurück geschickt.

Wird später offenkundig, dass die neue Nutzung gegen öffentliches Recht verstößt, so muss die Bauaufsichtsbehörde ggf. durch Ordnungsverfügung einschreiten.

Auch im Anzeigeverfahren wird für die von der Bauaufsichtsbehörde vorzunehmende Prüfung eine Gebühr erhoben. Die gegenüber einer Genehmigungsgebühr deutlich geringere Höhe berücksichtigt den geringeren Verwaltungsaufwand. Für Kleingaragen wird eine Gebühr von 50,- € und für Nutzungsänderungen bis zu 500,- € auf der Grundlage der Tarifstelle 30.5 AVerwGeBO NRW erhoben.

Sollte die Bauaufsichtsbehörde auf der Durchführung eines Genehmigungsverfahrens bestehen, berechnet sich die Gebühr im Genehmigungsverfahren entsprechend der Gebührenordnung.

Herausgeber: Kreis Warendorf, Bauamt
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Telefon: 0 25 81 / 53 23 55
Telefax: 0 25 81 / 53 25 94
Internet www.kreis-warendorf.de

Stand April 2007