

<b>Gemeinderatsdrucksache 020/2022</b>	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	632.6 <span style="float: right;">13.01.2022</span>



HOLZGERLINGEN

## **Jahresbericht 2021 des Baurechtsamtes**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Technischer Ausschuss	15.03.2022	Kenntnisnahme nicht öffentlich
Verwaltungsausschuss	15.03.2022	Kenntnisnahme nicht öffentlich
Gemeinderat	29.03.2022	Kenntnisnahme öffentlich

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt den Jahresbericht 2021 des Baurechtsamtes zur Kenntnis.

### **Sachverhalt:**

1. Rückblick auf das vergangene Jahr 2021

Wie im Jahr 2020, wurden auch im Jahr 2021 viele Befreiungsanträge für kleinere Bauten wie Terrassen, Terrassenüberdachungen und Gartenhütten beantragt. Diese wurden – sofern diese mit den öffentlichen Belangen vereinbar waren – großzügig befreit.

Ferner wurden durch zahlreiche Bauvorhaben weiterer, dringend benötigter Wohnraum ermöglicht. Im vergangenen Jahr wurden in Holzgerlingen insgesamt 69 zusätzliche Wohneinheiten genehmigt. Besonders das Bauvorhaben der BB Wohnbau in der Werastraße (44 Wohneinheiten) und weitere Mehrfamilienhäuser in der Kernerstraße (8 Wohneinheiten) und im Sonnenrainweg (6 Wohneinheiten) generieren zusätzlichen Wohnraum.

Aber auch bei den gewerblichen Bauvorhaben wurde im Jahr 2021 einiges bewegt. In der Werastraße entsteht neben den o.g. 44 Wohnungen auch die Zentrale des regionalen Wohnbauträger BB Wohnbau. Zudem baut die Holzgerlinger Traditionsbäckerei Wanner ihre neue Backfabrik auf dem Gelände des ehemaligen Eisenmannparkplatzes. Ferner wird die Innenstadt durch die Neueröffnung des Cafe Rotkäppchens und einer Tierarztpraxis weiter belebt. Außerdem wurde der „Alte Bahnhof“ komplett restauriert und erweitert.

Zudem wurde 3 Brandverhütungsschauen durchgeführt. Die Brandverhütungsschauen fanden in der Stadthalle, einem Verlag und einem Abfallverwertungsbetrieb statt. Erfreulicherweise konnten alle Termine ohne größere Beanstandungen abgeschlossen werden. Ursprünglich wurden 8 Brandverhütungsschauen vorgesehen. Durch die Coronapandemie mussten 5 Termine leider verschoben werden. Brandverhütungsschauen sind eine Pflichtaufgabe der Baurechtsbehörde die gegenüber dem Regierungspräsidium

als höhere Baurechtsbehörde verantwortet werden müssen.

Es müssten 2021 weder Baueinstellungen noch Rückbauverfügungen ausgesprochen werden, ferner wurde kein Bußgeldverfahren eingeleitet. Zusammenfassend ist zu sagen, dass ein ereignisreiches Jahr hinter dem Baurechtsamt liegt. Nicht nur die Anzahl an eingegangenen Bauanträgen stieg um 15, sondern auch die formlosen Anfragen. So wurden täglich BürgerInnen über die unterschiedlichsten Bauvorhaben beraten.

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit für einen Bauantrag lag im Jahr 2021 bei 58 Kalendertagen. Hierbei inbegriffen sind die Fristen für die Angrenzeranhörung (1 Monat) und ggf. für Stellungnahmen von Fachbehörden (mindestens 1 Monat, tendenziell länger). Im Vergleich zum Vorjahr (41 Arbeitstage) hat sich die Bearbeitungsdauer um 17 Tage verlängert. Diese deutlich längeren Bearbeitungszeiten resultieren daraus, dass es bei einzelnen Bauanträgen zum Teil ein halbes Jahr gedauert hat, bis die Genehmigung erteilt werden konnte.

Dabei spielten die Behördenbeteiligungen eine große Rolle. Auf Grund von Personalwechseln am Landesdenkmalamt konnte für ein Baugesuch die erforderliche Stellungnahme erst nach langer Zeit eingeholt werden. So ergab sich eine Bearbeitungszeit vom Eingang beim Baurechtsamt bis zur Baugenehmigung von 200 Tagen. In einem anderen Fall musste ein Drehleiterrettungsversuch mit der Feuerwehr durchgeführt werden, um festzustellen, dass die eingereichten Pläne nicht genehmigungsfähig waren. Durch die anschließenden Planänderungen ergab sich eine Bearbeitungszeit von 190 Tagen. Außerdem mussten die Fachbehörden des Landratsamtes (wegen Planänderungen) häufig mehrmals beteiligt werden, weshalb schnell eine Bearbeitungszeit von über 100 Tagen erreicht wurde.

Allein diese „Ausreiser“ haben eine Bearbeitungszeit von 936 Tagen (im Durchschnitt 187) bewirkt. Bleiben diese Vorhaben unberücksichtigt, ergibt sich eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 49 Arbeitstagen.

Zudem ist der Trend festzustellen, dass die Erwartungen der Bauherren immer größer werden. Es hat kaum einen Bauantrag gegeben, der ohne Befreiungen auskommt. Das führt dazu, dass Pläne oft geändert werden müssen und die Bearbeitungszeiten deutlich länger werden. An zwei Bauvorhaben im Stöck II sei an dieser Stelle erinnert. Das Baurechtsamt ist dennoch der Ansicht, dass dieser der richtige Weg ist, welcher in Zukunft, gemeinsam mit dem Technischen Ausschuss, weiter gegangen werden soll.

## 2. Statistik der baurechtlichen Verfahren 2021

Im Jahr 2021 verzeichnete das Baurechtsamt 125 Vorgänge. Diese stellen sich wie folgt dar:

Bauanträge	17
Bauanträge vereinfachtes Verfahren	60
Befreiungsanträge	26
Kenntnisgabeverfahren	2
Verlängerung Baugenehmigung	1
Antrag Bauvoranfrage	0
Antrag nach WEG (Abgeschlossenheit)	10
Antrag denkmalschutzrechtliche Genehmigung	0
repressive Verfahren	0
Brandverhütungsschauen	8
Widerspruchsverfahren	1
Gesamt	125

Hiervon konnten im Jahr 2021 106 Vorgänge abgeschlossen werden (im Vorjahr waren es ebenfalls 106 Vorgänge). Nach den einzelnen Verfahren aufgeteilt, ergibt sich folgende Statistik:

Verfahren	abgeschlossen	offen
Bauanträge	15	2
Bauanträge vereinfachtes Verfahren	49	11
Befreiungsanträge	24	2
Kenntnisgabeverfahren	2	0
Verlängerung Baugenehmigung	1	0
Antrag Bauvoranfrage	0	0
Antrag nach WEG	10	0
Antrag denkmalschutzrechtliche Genehmigung	0	0
repressive Verfahren	3	0
Brandverhütungsschauen	3	5
Widerspruchsverfahren	0	1
Gesamt	106	19

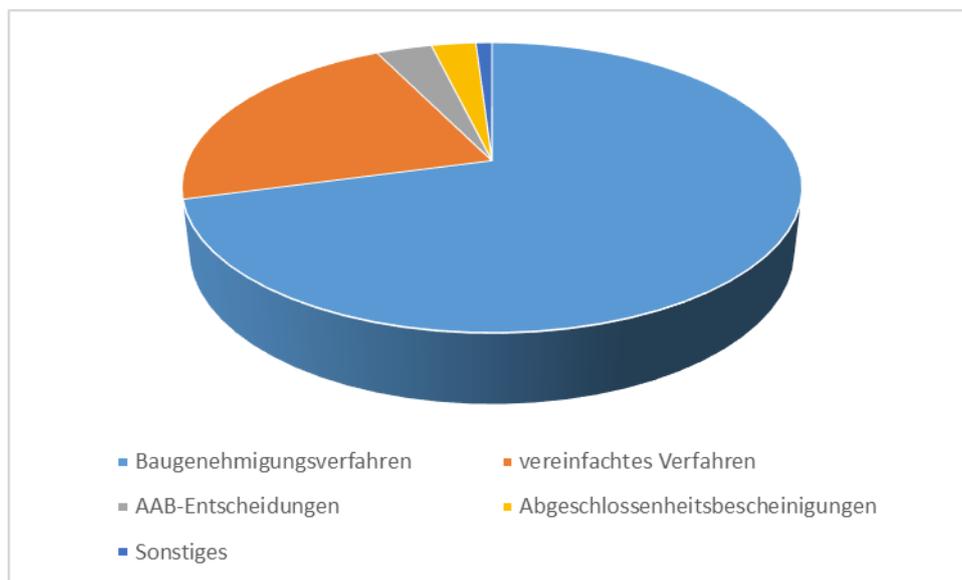
Im Januar 2022 konnten ein Bauantrag und drei Bauanträge im vereinfachten Verfahren abgeschlossen werden. Bis die restlichen offenen Verfahren abgeschlossen werden können, wird noch etwas Zeit vergehen. Zum einen liegen erhebliche Einwendungen der Nachbarn vor, zum anderen liegt das Problem in fehlenden, bzw. nicht genehmigungsfähigen Planunterlagen.

## 3. Übersicht über die Gebühreneinnahmen 2021

Im Jahr 2021 wurden im Bereich Baurecht insgesamt Vorgänge mit einer **Gesamtsumme von 219.696,26€** berechneten Einnahmen bearbeitet. Im Jahr 2020 waren es 351.085,38€.

Auf die einzelnen Verfahrensarten verteilen sich die Gebühreneinnahmen im Jahr 2021 wie folgt:

	<b>2021</b>	<b>%-Anteil</b>
Baugenehmigungsverfahren	155.402,33€	70,74%
vereinfachtes Verfahren	48.345,18€	22,00%
AAB-Entscheidungen	7.645,75€	3,48%
Kenntnisgabeverfahren	175,00€	0,08%
Brandverhütungsschauen	378,00€	0,17%
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	6.100,00€	2,77%
Teilbaufreigaben	1.650,00€	0,76%
repressive Verfahren	0,00€	0,00%
Sonstiges	0,00€	0,00%
<b>Insgesamt</b>	<b>219.696,26€</b>	<b>100%</b>



Der Haushaltsplan sieht für die Kostenstelle Baurechtsamt folgende Ansätze vor:

<b>Kostenstelle</b>	<b>Kostenart</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Ansatz 2021</b>	<b>Ergebnis 2021</b>
52100000	33110003	Baugenehmigungsgebühren	100.000,00€	193,057,42€
52100000	33110004	Befreiungsgebühren	5.000,00€	26.638,84€
52100000	35610000	Bußgelder	500,00€	0,00€
<b>Gesamt (Einnahmen)</b>			<b>105.500,00€</b>	<b>219.696,26€</b>

#### 4. Rechtsbehelfsverfahren 2021

Im abgelaufenen Jahr wurden im Rahmen der Angrenzerbeteiligung einige Einwendungen gegen Bauvorhaben vorgebracht. Da in keinem Fall nachbarschützende Belange beeinträchtigt waren, mussten die Einwendungen zurückgewiesen werden. Das Baurechtsamt ist in diesen Fällen immer bemüht, eine friedliche und für alle Beteiligten erträgliche Lösung zu finden.

Das Baurechtsamt musste leider zwei Anträge ablehnen, da diese nicht genehmigungsfähig waren und von der Bauherrschaft nicht zurückgezogen wurden. Gegen eine Ablehnung wurde seitens der Bauherrschaft Widerspruch eingelegt, welcher derzeit vom Regierungspräsidium Stuttgart bearbeitet wird.

#### 5. Ausblick auf das Jahr 2022

Nach den derzeit bekannten Anfragen, welche dem Baurechtsamt vorliegen, wird auch im Jahr 2022 mit einer Vielzahl an Bauanträgen zu rechnen sein.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2022 drei vorhabenbezogene Bebauungspläne abgeschlossen werden können. Naturgemäß werden die Baumaßnahmen sehr kurzfristig umgesetzt, da bereits konkrete Bauvorhaben existieren. Es kann von ca. 80 Wohneinheiten ausgegangen werden. Zudem steht eine Mehrfamilienhausbebauung in der Schlossstraße an. Ferner gibt es sehr konkrete Anfragen zu gewerblichen Baumaßnahmen im Buch und im SOL.

Erwartungsgemäß sind Nachverdichtungen im der Ortslage nicht einfacher geworden. Das gilt sowohl für die städtebauliche Planung (Bebauungsplan) als auch für das Baugenehmigungsverfahren (Betroffenheit von Nachbarn), setzt sich in der Bauphase fort (mehrmonatige Straßensperrungen) und führt dauerhaft z.B. zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Die innerörtliche Nachverdichtung wird seit Jahren durch die Stadt intensiv betrieben, weil sie alternativlos ist. Die Verwaltung wird das weiterhin so betreiben, davon ausgehend, dass der Gemeinderat dies auch in Zukunft als kommunalpolitisches Ziel sieht.

Im Jahr 2022 werden weitere Vorbereitungen im Hinblick auf die elektronische Bauakte erfolgen. Außerdem wird das Baurechtsamt neue gesetzliche Regelungen, wie der Solardachpflicht aller Neubauten, der Pflicht zur Vorlage eines Abfallverwertungskonzeptes, das Gebäudeenergiegesetz etc. umsetzen müssen. Es ist erkennbar, dass neben dem Verwaltungsaufwand zunehmend technische Anforderungen an die Mitarbeiter des Baurechtsamt gestellt werden. Dies gilt auch und insbesondere für die brandschutzrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben und für die Bauüberwachung. Das ist bei der zukünftigen Personalgewinnung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat wird gebeten, vom Jahresbericht Kenntnis zu nehmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Jahr 2021 können Einnahmen iHv. 219.696,26€ -und somit 114.196,26€ mehr als geplant- für Dienstleistungen des Baurechtsamts verbucht werden.

**Vorlage genehmigt**

Ioannis Delakos  
Bürgermeister

**Anlagen:**

keine