1. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung des Bayerischen Gemeindetags

Auftakt gelungen. Fortsetzung folgt.

Matthias Simon,
Bayerischer Gemeindetag

Tagungskonzept

Fortbildung – Erfahrungsaustausch – Netzwerk. Unter diesem Motto stand die 1. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertag, zu der die Kommunalwerkstatt des Bayerischen Gemeindetages vom 16.02. bis zum 17.02.2017 in das schöne Ambiente des Klosters Irsee, dem Tagungs- und Bildungszentrum des Bezirks Schwaben, einlud. Über 180 Tagungsgäste (170 angemeldete Teilnehmer und 12 Referenten) waren der Einladung gefolgt und zeigten mit ihrem engagierten und interessierten Austausch, dass die komplexen und herausfordernden Aufgaben des gemeindlichen Bauamtes nach einem derartigen Fachtagungsformat verlangt hatten.

Zur Erläuterung des Tagungsformates wies der Initiator und Leiter der Tagung, **Matthias Simon**, verbunden mit Grüßen des Präsidenten des Bayerischen Gemeindetages, Dr. Uwe Brandl, in seinen Eröffnungsworten darauf hin, dass das Bauamt unseren Bauamtsleitern und Stadtbaumeistern einen großen und im kommunalen Bereich kaum vergleichbaren Handlungs- und Gestaltungsspielraum einräumt.

„Einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum, mit dem Sie die Entwicklung Ihrer Heimat und das Erscheinungsbild unserer Dörfer und Städte nachhaltig prägen und gestalten können. Und einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum, der Sie zu einem wichtigen Berater Ihrer Bürgermeister und kommunalen Entscheidungsträger macht."

Die Verantwortung, die damit verbunden ist, erfordert nach den Worten von Matthias Simon jedoch die Kenntnis der baurechtlichen Instrumente, politischer und gesellschaftlicher Entwicklungen sowie eine Identifikation mit und eine Leidenschaft für dieses besondere Handlungsfeld. In diesem Sinne sei es Ziel der Tagung, aktuelle Fragen und Entwicklungen gemeinsam zu diskutieren, den Tagungsteilnehmern die Möglichkeit zum Austausch untereinander sowie mit den Experten und Entscheidern aus der Obersten Baubehörde, den kommunalen Spitzenverbänden, aus Behörden und der Anwaltschaft zu geben.

Nicht zuletzt jedoch – und dieser Aspekt stand bei der Idee der Fachtagung ebenfalls im Vordergrund – **die Anerkennung** der täglichen Arbeit in unseren Bauämtern sowie die **Förderung der Identifikation** mit diesem besonderen Verantwortungsbereich.

Eingebettet in dieses Konzept erwartete die Teilnehmer ein thematisch abgestimmtes Vortragsprogramm mit Referenten aus Ministerien, Ämtern, Kommunen, der Anwaltschaft und dem Bayerischen Gemeindetag, die zu aktuellen rechtlichen und strategischen Fragen rund um die Herausforderungen der gemeindlichen Bauverwaltung Stellung nahmen.

Aufgrund der Aktualität in Stadt und Land begleitete das Schwerpunktthema „Baulandentwicklung in Zeiten erhöhter Wohnraumnachfrage" die Tagung als roter Faden. Daneben wurde jedoch nicht versäumt, auch rechtliche Dauerbrenner des Bauamtes unter die Lupe zu nehmen.

Kloster Irsee: Der Tagungsort wartet gespannt auf seine Gäste. © BayGT

Grußwort

Bereits zu einem ersten fachlichen Beitrag geriet das Grußwort von Herrn Bürgermeister **Andreas Lieb**, dem Rathauschef des Marktes Irsee. Herr Lieb hieß die Tagungsgäste willkommen und brachte zum Ausdruck, dass sich der Markt Irsee darüber freut, die 1. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung beherbergen zu dürfen. Daneben stellte Bürgermeister Lieb jedoch auch fachlich versiert und durchaus beeindruckend dar, wie der Markt Irsee in den vergangenen Jahren erfolgreich auf dem Feld der Orts- und Innenentwicklung – unter Einsatz des Instrumentenkastens des Baugesetzbuches – voranschreitet. Die Tagungsteilnehmer empfanden das Grußwort insoweit bereits als Best-Practice-Beispiel einer gelungenen Ortsentwicklung.

Fachtagungsprogramm

Tag 1

Den Einstieg in das Fachtagungsprogramm bildete der Vortrag „Das gemeindliche Grundstücksgeschäft – aktuelle Entwicklungen in Vertragspraxis und Rechtsprechung“, in welchem der Geschäftsführer der Notarkasse und Notar a.D., **Dr. Josef Zintl** den Teilnehmern aktuelle Gerichtsentscheidungen zum Bereich des gemeindlichen Grundstücksverkehrs vorstellte. Die ausgewählten Entscheidungen befassten sich hierbei mit Dauerbrennern der gemeindlichen Bauverwaltung wie beispielsweise dem gemeindlichen Wiederkaufsrecht, der Vergabepraxis im Einheimischemodell sowie dem Koppelungsverbot. Auf besonderes Interesse stieß eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2015. Der Bundesgerichtshof sah in der eigentlich eindeutig formulierten vertraglichen Verpflichtung einer Gemeinde zur Bauleitplanung keinen Verstoß gegen das Koppelungsverbot, da die Gemeinde nach Auffassung des Bundesgerichtshofs lediglich eine zulässige „Planabstimmung“ vorgenommen hat. „Eine Entscheidung, auf die sie sich allerdings nicht verlassen sollte,“ so Dr. Zintl.

Kaffeepause … © BayGT

Im zweiten Vormittagsvortrag erklärte **Frank Sommer**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus München den Tagungsteilnehmern die Systematik der §§ 24 und 25 BauGB, mithin das gemeindliche Vorkaufsrecht. Herr Sommer richtete seine Perspektive hierbei insbesondere auf die Spielräume der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für mögliche Wohnbaulandmobilisierung. Sowohl in den überhitzten Zuzugsbereichen Südbayerns als auch in den von abnehmender Demographie betroffenen Gemeinden Nord-Ostbayerns erlebt das gemeindliche Vorkaufsrecht gegenwärtig eine absolute Konjunktur. Die Hürde, die bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts für die Gemeinden zu nehmen ist, besteht jedoch in der sorgfältigen Begründung des verfolgten Gemeinwohlinteresses. Hier liegen die Schwierigkeiten, aber auch Spielräume, so Sommer in seinem Vortrag.

Im letzten Fachvortrag des Vormittags versuchte **Matthias Simon** den Tagungsteilnehmern den Rahmen einer zielführenden Baulandentwicklung im ländlichen Raum darzustellen. In seinem Vortrag „Zwischenerwerb, Zielbindungsvertrag, Einheimischenmodell und sozialgerechte Bodennutzung“ stellte Herr Simon zunächst klar, dass Baulandentwicklung in den unterschiedlichen Teilräumen Bayerns jeweils vor dem Hintergrund unterschiedlicher Parameter erörtert werden muss. So läge der Preis für einen Quadratmeter erschließungsbeitragsfreiem Bauland in Oberbayern zwischenzeitlich bei rund 600,00 EUR, wohingegen man diesen Quadratmeter in Oberfranken bereits für 70,00 EUR erhalten würde. Gleiches gilt für landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Bauerwartung: Während der Hektar nach Auskunft des Statistischen Landesamtes in Oberfranken (bezogen auf das Jahr 2014) bereits für 19.000 EUR zu haben ist, müssen dafür in Oberbayern rund 66.000 EUR bezahlt werden. Diese Vorüberlegungen gilt es zu analysieren und zu diskutieren, bevor man sich als Gemeinde auf den Weg eines geeigneten Baulandenwicklungsmodells macht.

Der Weg in die Mittagspause des ersten Tages wurde schließlich bereitet durch einen kurzen Vortrag von Herrn **Reinhold Schöpf**, Stadtbaumeister der Stadt Miltenberg und 1. Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft „Fränkischer Stadtbaumeister/Innen und Bauamtsleiter/Innen“. Herr Schöpf berichtete von der eindrucksvollen His-

Wanderausstellung der Obersten Baubehörde zum Thema Innenentwicklung © BayGT

torie und der Arbeit der bereits im Jahr 1976 gegründeten Arbeitsgemeinschaft, die sich zum Ziel gesetzt hat, den Erfahrungsaustausch und die gegenseitige fachliche Unterstützung innerhalb ihres Netzwerkes zu pflegen. Herr Schöpf empfahl den Tagungsteilnehmern jeweils auf regionaler Ebene über ähnliche Netzwerke nachzudenken.

Den Nachmittag des ersten Tagungstages eröffnete **Dr. Helmut Bröll**, Ministerialrat a.D. und ehemaliger Geschäftsführer der Bayerischen Landessiedlung GmbH. Dr. Bröll machte es sich zur Aufgabe den Teilnehmern nach dem Mittagessen das komplexe Reglungsgefüge des beschleunigten Verfahrens der Innentwicklung nach den §§ 13 und 13a BauGB darzustellen. Dies ist aufgrund des der Normsystematik der beiden Vorschriften kein leichtes Unterfangen. Dr. Bröll gelang dies jedoch durch die didaktische Reduktion auf die zentralen Prüfschritte. Gerade in Zeiten eines erhöhten Wohnraumbedarfs stellen sich die Gemeinden die Frage, wie beschleunigt und verfahrensvereinfacht (Stichwort Umweltprüfung) Bauland entwickelt werden kann. Dr. Bröll hielt mit den §§ 13 und 13a BauGB eine mögliche Antwort hierfür bereit (siehe Beitrag auf Seite 102).

Dr. Alexander Petersen, Oberregierungsrat im Sachgebiet IIB5 (Bauplanungsrecht) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr gab den Teilnehmern am Nachmittag aus erster Hand einen Einblick in die laufende Novellierung des Baugesetzbuchs, versäumte es jedoch nicht, auch auf die Auswirkungen der vergangenen Novellen zum Thema „Flüchtlingsunterbringung" einzugehen. § 246 BauGB hat in seiner aktuellen Gestalt zwar zunächst zahlreiche problematische Rechtsfragen aufgeworfen, die Herr Dr. Petersen anschaulich erläuterte. Aufgrund des abgenommenen Flüchtlingsstroms haben diese Probleme gegenwärtig jedoch wieder an Brisanz verloren. Vielmehr sei es gegenwärtig Ziel des Gesetzgebers, den Gemeinden Instrumente an die Hand zu geben, mit denen sie zügig und vereinfacht Wohnbauland zur Verfügung stellen können. Die Oberste Baubehörde befürworte darum – einig mit den Kommunalen Spitzenverbänden – den vorliegenden Entwurf eines § 13b BauGB, der vereinfachte und beschleunigte Verfahren auch an den Ortsrändern möglich machen würde. Herr Simon bedankte sich in diesem Zusammenhang für die stets gute Zusammenarbeit zwischen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Gemeindetag auf Arbeitsebene. Man wisse es zu schätzen, dass man jeweils früh in Prozesse eingebunden und nach kommunalen Belangen gefragt wird.

Den letzten Themenblock des ersten Tages eröffnete **Roman Dienersberger**, leitender Baudirektor und Sachgebietsleiter Wohnungswesen der Regierung von Oberbayern, mit einem Vortrag zum Kommunalen Wohnraumförderprogramm des Wohnungspaktes Bayern sowie zu dessen Förderrahmen, der Förderpraxis und den damit verbundenen Chancen für die Gemeinde (siehe Literaturtipp S. 137). Herr Dienersberger brachte hierbei insbesondere zum Ausdruck, dass der Freistaat sich als Partner der Gemeinden versteht und man darum versucht passgenaue und sachgerechte Förderinstrumente für den kommunalen Wohnungsbau bereitzustellen. Die zuständigen Bewilligungsbehörden stehen darüber hinaus auch als Beratungsdienstleister zur Verfügung. Man besitze mittlerweile einen Erfahrungsschatz an Best-Practice-Beispielen anhand derer man gemeindliche Projekte optimieren könne. Der Wunsch

Der Tagungsleiter Matthias Simon, BayGT, begrüßte Frau Ministerialdirigentin Ingrid Simet. © BayGT

von Herrn Dienersberger lautete demnach: „Bitte zögern Sie nicht, sich an uns zu wenden."

Den Abschluss des ersten Tages bildete ein Vortrag von Herrn **Michael Hardi**, Architekt, Stadtplaner, Regierungsbaumeister und Ressortleiter Bau der GEWOFAG Projektgesellschaft mbH. Herr Hardi hatte trotz vorangeschrittener Stunde keine Probleme die Teilnehmer mitzureißen. So war sein Vortrag „Baukosten sparen durch reduzierte Standards – auch im kommunalen Bereich" gespickt von intelligenten und kreativen Ansätzen. Herr Hardi überzeugte die Zuhörer mit einem Ansatz, der schon in den Anfängen der GEWOFAG und des sozialen Wohnungsbaus zu finden ist: „Zurück zur Einfachheit" und „Weniger ist Mehr" sind zwar logische Prinzipien. Diese wurden jedoch in den vergangenen Jahrzehnten bei öffentlichen Planungen zu häufig hintenangestellt. Für Herrn Hardi liegt der Schlüssel zur Baukostenreduzierung demnach unter anderem darin, einfache und kluge Architektur wieder in Balance mit Technik und baulichen Details zu bringen.

Tag 2

Auch der zweite Tag begann prominent. So war es Herrn Simon eine besondere Ehre, als ersten Referenten Herrn **Dr. Jürgen Busse**, den langjährigen Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetags, Baurechtsexperten, Autor zahlreicher Fachpublikationen und heutigen Rechtsanwalt begrüßen zu dürfen. Dr. Busse erläuterte den Zuhörern mit der ihm eigenen Leidenschaft die Vorteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und untermalte diese durch zahlreiche Beispiele aus seiner eigenen Praxis. Aufgrund des Festsetzungsfindungsrechtes des § 12 BauGB gibt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan den Gemeinden ein ungleich projekt- und vollzugsorientierteres Instrumentarium an die Hand, als dies der Angebotsbebauungsplan leisten kann. Dr. Busse benannte auch konkrete Steuerungsbeispiele, die durch den flankierend abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt werden können. Sein Plädoyer daher: Bei Vorhaben eines konkreten Vorhabenträgers, die auf Vollzug hin angelegt sind und deren Verwirklichung im Interesse der Gemeinde liegt, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan das Mittel der Wahl.

Der letzte Fachvortrag der Tagung war einem vieldiskutierten Dauerbrenner gewidmet. So referierte Frau **Professorin Dr. Ulrike Pröbstl-Haider**, vom Institut für Landschaftsentwicklung, Erholungs- und Naturschutzplanung der Universität für Bodenkultur in Wien zum Thema: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Ausgleichsflächenmanagement – So machen wir's am besten". Das Thema der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird von vielen Seiten kontrovers diskutiert. Frau Pröbstl plädiert deshalb für einen aktiven, konzeptionellen Umgang mit der Thematik. Das Kompensations- und Ausgleichserfordernis des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht weg zu diskutieren. Deshalb sollten Gemeinden sich aktiv mit einem Ausgleichsflächenmanagement auseinandersetzen, um nicht im Falle des Bedarfs von Ausgleichsflächen auf hohe Preise und mangelnde Flächenverfügbarkeit zu treffen.

Als Hauptrednerin der 1. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung begrüßte Herr Simon schließlich mit großer Freude **Frau Ingrid Simet**, Ministerialdirigentin und Leiterin der Abteilung IIC (Wohnungswesen und Städtebauförderung) in der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr. Herr Simon brachte in seiner Begrüßung zum Ausdruck, dass dem Gemeindetag die traditionell gute Verbindung zur Obersten Baubehörde ein wichtiges Anliegen sei und man den kooperativen Arbeitsstil zu schätzen weiß. Den Zuhörern rief Herr Simon ins Bewusstsein, dass dies in anderen Bundesländern keine Selbstverständlichkeit darstellt. Früh in Entscheidungen des Gesetzgebers eingebunden zu werden ist für die Kommunalen Spitzenverbände und natürlich für Gemeinden vor Ort von zentraler Bedeutung. Dieses Zusammenspiel funktioniere in Bayern, so Simon.

Ingrid Simet brachte den Zuhörern schließlich die Arbeit der Obersten

Ministerialdirigentin Ingrid Simet und Geschäftsführendes Präsidialmitglied Dr. Franz Dirnberger © BayGT

Baubehörde im Bereich des Wohnungswesens, der Städtebauförderung und der Baulandentwicklung nahe. Die Oberste Baubehörde versteht sich hierbei als Partner der Gemeinden. Im Zentrum der Entscheidungsfindung stehe stets die Frage, wie sich planerische Instrumente, Förderprogramme und Informationsmedien auf kommunale Belange auswirken und inwieweit diese dem Bedarf der Gemeinden gerecht werden. So kämpfe man gegenwärtig gemeinsam mit den Kommunalen Spitzenverbänden für eine zielführende und praxistaugliche Novelle des Baugesetzbuches. Der Obersten Baubehörde ist es wichtig, die Belange der Bauämter über den Bayerischen Gemeindetag gespiegelt zu bekommen. Die heutige Tagung ist hierfür ein weiteres wichtiges Instrument. Die Oberste Baubehörde ist allerdings auch der Hüter einer guten planerischen Praxis. Aus diesem Grund ist es zum Beispiel auch eine zentrale Aufgabe der Obersten Baubehörde, unsere Gemeinden für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sensibilisieren. „Wo Sie mich sehen, sehen Sie daher auch immer die Folie zur Flächenmanagement-Datenbank des Landeamtes für Umwelt". Der Aufruf wurde von den Zuhörern gehört. Sie bedankten sich bei Frau Simet mit einem herzlichen Applaus.

Am Schluss der Tagung stand für die Teilnehmer ein Highlight. Der langjährige Baurechtsreferent des Bayerischen Gemeindetags, Mitautor der heutigen Bayerischen Bauordnung und Geschäftsführer des Bayerischen Gemeindetages, **Dr. Franz Dirnberger**, wies zunächst mit der ihm eigenen Bescheidenheit darauf hin, dass ihn als Geschäftsführer die baurechtlichen Kenntnisse langsam verließen, weshalb er lediglich Geschichten aus seinem baurechtlichen Leben erzählen könne. Auch wenn ihm die Zuhörer dies freilich nicht wirklich abnahmen, hatte Dr. Dirnberger die Zuhörer mit seinem hintersinnigen Humor für sich gewonnen. Was folgte waren drei spannende und lustige Anekdoten aus dem Nähkästchen eines Spitzenbeamten, der das bayerische Baurecht in den letzten 25 Jahren maßgeblich geprägt hat. Die Zuhörer wissen nun, warum Art. 6 Abs. 9 Abs. 1 BayBO auf ein Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m abstellt und warum der Begriff der Feuerungsanlage mit der großen BayBO-Novelle 1998 aus dem heutigen Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO gestrichen wurde. Für die, die es nicht hören durften: lassen Sie es sich kommendes Jahr berichten. Es lohnt sich.

Feedback und Ausblick

Die hohe Teilnehmerzahl, das positive Feedback der Teilnehmer und Referenten sowie die konstruktiven Hinweise, an welchen Stellen ein Nachjustieren und Optimieren der Tagung möglich erscheint, nehmen wir zum Anlass, im Februar 2018 die 2. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung zu organisieren. Dann mit neuen, interessanten Themen und Referenten, einer weiteren Wanderausstellung, den dann aktuell vorliegenden Planungshilfen für die Bauleitplanung der Obersten Baubehörde sowie mit Ihnen – unseren Tagungsteilnehmerinnen und Teilnehmern – deren Fragen, Diskussion und Austausch die Tagung mit Atmosphäre und Leben füllen.

Save the Date: 1. und 2. Februar 2018

Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihre Teilnahmen, bei unseren freundlichen und hervorragend organisierten Gastgebern im Kloster Irsee für die Beherbergung und freuen uns auf ein Wiedersehen bei der 2. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung im Kloster Irsse am 1. und 2. Februar 2018.

Weitere Informationen:
Bayerischer Gemeindetag
Matthias Simon
matthias.simon@bay-gemeindetag.de
www.bay-gemeindetag.de

Oberbayern trifft Oberfranken. Abendlicher Erfahrungsaustausch im Stiftskeller des Klosters. © BayGT