

## 2. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung des Bayerischen Gemeindetags

„Die Gemeinde ist der Kartengeber“

Das war Irsee 2018.

Matthias Simon,  
Bayerischer Gemeindetag

### I. Einleitung

Die Tagung der bayerischen Bauamtsleiter/-innen und Stadtbaumeister/-innen im Kloster Irsee hat zwar noch keine Tradition (davon spricht man bekanntlich erst ab drei Veranstaltungen), allerdings gewann man beim zweiten Zusammentreffen von wiederum rund 180 Kolleginnen und Kollegen aus den bayerischen Bau- und Stadtbauämtern schnell den Eindruck, als wäre die Tagung für einige Teilnehmer bereits fest verankerter Bestandteil im beruflichen Jahreskreis. So waren die Plätze für die 2. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung des Bayerischen Gemeindetags bereits im Spätsommer 2017 ausgebucht.

Mit Blick auf das Programm hat die Tagung mit ihrem zweiten Durchgang ihre Form gefunden: Das Konzept einer zweitägigen Veranstaltung, terminiert auf Donnerstag und Freitag, aufgeteilt in fachliche Themenblöcke, hin vom Privaten Baurecht zu Praktikerbeispielen sowie mit einem Freitag, der jeweils einem Hauptthema gewidmet ist, traf auf großen Zuspruch. Angemerkt sei hierbei, dass über die kommenden Jahre hinweg

die Themenvielfalt der Bauämter ganz Bayerns aufgegriffen und jeweils prominent besetzt abgearbeitet werden soll. Wer dieses Jahr etwas vermisst hat, werfe einen Blick in das Programm des Jahres 2019. Wer auch dort etwas vermisst, den bitten wir um Geduld. Wir gehen konzeptionell vor und haben eine Idee von dem Bogen, den wir mit Ihnen und für Sie spannen wollen. Und wir möchten die Möglichkeit bieten, den Blick über den berühmten Tellerrand zu richten, denn die Tagung möchte bewusst eine gesamt-bayerische Bauamtsperspektive eröffnen. Auch dies wurde von Ihnen, den bayerischen Heimatgestaltern, wertgeschätzt. Schließlich hat sich auch der 50-Minutenvortrag – so Ihre Rückmeldungen – als optimal erwiesen. Ein ausgewogenes Verhältnis von fachlich-substantieller Fortbildung,

fachlichem-persönlichem Erfahrungsaustausch, Networking und Perspektivenerweiterung scheint damit gefunden. Vielen Dank für Ihre Hinweise in den Feedbackbögen. Die Tagung lebt von Ihren Hinweisen und Ihren Themenvorschlägen. Es sind Ihre fordernden Aufgabenfelder, es sind Ihre Themen und es ist Ihre Tagung.

### II. Die Tagung

#### Themenblock 1

Der erste Block des Donnerstagvormittags war dem **Privaten Baurecht**, dem **Vergaberecht** und der **Baulanderschließung** gewidmet. Mithin komplexen Bauamts-Rechtsbereichen, bei denen die vormittägliche Frische der Zuhörer sicher nicht von Nachteil ist.

Im ersten Vortrag des Tages informierte Referatsdirektorin **Barbara Maria Gradl** die gespannten Teilnehmer über die **Neuerungen im sogenannten BGB-Bauvertragsrecht**. Die §§ 631ff BGB, die das Werkvertragsrecht beinhalten, erfuhren demnach zum 1.1.2018 eine relative starke Anpassung, mit der ein sogenannter Bauvertrag in das Bürgerliche Gesetzbuch Eingang fand. Das neue „Bauvertragsrecht“ gilt demnach für alle Verträge, die ab dem 1.1.2018 geschlossen werden. Das neue Recht sieht eine Vielzahl von Änderungen vor, „die uns das Leben nicht nur vereinfachen werden“, so Barbara Maria Gradl. Um einen Bauvertrag handelt es sich demnach, wenn ein Vertrag über die Herstellung, Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon geschlossen wird (so § 650a Abs. 1 BGB n.F.). „Bereits die Feststellung des konkreten Vertragstyps kann damit eine Herausforderung werden“, so die Referentin.



Aus allen Teilen Bayerns: das interessierte Auditorium



Tagen in schönem Ambiente

© BayGT

Der zweite Vortrag des Tages führte die Zuhörer in die Untiefen des Vergaberechts. In seinem Vortrag mit dem Titel „**Gemeindliche Vergaben – Grundzüge des Vergaberechts und gemeindliche Spielräume**“ schichtete **Dr. Simon Bulla**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Vergabe und Verwaltungsrecht aus Augsburg, die einschlägigen Normen und die inneren Zusammenhänge des Vergaberechts ab. Einen besonderen Blick warf Bulla hierbei auf die einschlägigen Schwellenwerte, auf auslegungsbedürftige Tatbestände sowie zulässige Spielräume, die sich die Gemeinden durch eine spezifische Abschichtung, Begründung und Normauslegung erarbeiten können. Einen besonderen Schwerpunkt bildete schließlich auch die Frage der Vergaberechtspflichtigkeit von Erschließungsverträgen, womit Bulla dem nachfolgenden Vortragenden den Ball zuwarf.

Im letzten Vortrag des Vormittagsblocks zeigte ein großer Kenner seines Fachs, der Notar und **Professor Dr. jur. Dr. phil. Herbert Grziwotz**, den Tagungsteilnehmern, wie man ein fachlich komplexes Thema, mit Leidenschaft für ein Rechtsgebiet, welches man in den letzten Jahren selbst

maßgeblich mitgestaltet hat, darstellt. In seinem Vortrag „**Der Erschließungsvertrag in der gemeindlichen Baulanderschließungspraxis**“ griff Prof. Grziwotz nicht nur das Thema einer möglichen Vergaberechtspflichtigkeit von Erschließungsverträgen auf. Er widmete sich auch den Fragen der Fremdanliegerproblematik, der Angemessenheit, einer möglichen Beitragserhebung sowie dem Umgang mit leitungsgelassenen Einrichtungen im Erschließungsvertrag. Und was wäre ein Vortrag des gelehrten Historikers ohne einen Blick in die Geschichte der Baulanderschließung. Dabei wurde klar: schon andere Generationen haben sich den Kopf über die Refinanzierung von Straßen zerbrochen. Dies wies Prof. Grziwotz anhand eines gesetzlichen Fundstückes aus dem Jahr 1875, dem § 15 des preußischen Straßen- und Bauflichtengesetz, nach.

### Themenblock 2

Im zweiten Themenblock des Tages, der sich mit Fragen zur **Bayerischen Bauordnung** befasste, kamen die Informationen wiederum aus erster Hand: Unser Dank gilt in diesem Fall der Obersten Baubehörde im Bayeri-

schen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, für ihre stete Unterstützung unserer Tagung.

In seinem Vortrag „**Das Stellplatzrecht der Bayerischen Bauordnung – System, gemeindliche Spielräume, Aktuelles**“ erläuterte Ministerialrat und Sachgebietsleiter **Stefan Kraus** das System des Art. 47 BayBO, das Recht der Garagenstellplatzverordnung sowie die Spielräume der gemeindlichen Stellplatzsatzung nach Art. 81 BayBO.

Stefan Kraus empfahl den gespannten Tagungsteilnehmern, sich des gesamten Spielraums der gemeindlichen Stellplatzsatzung, des Stellplatzbedarfs, der Beschaffenheit der Stellplätze sowie der Ablösemöglichkeiten bewusst zu werden und dies in die Gemeinderäte zu tragen. Getragen von einer verhältnismäßigen, ortsbezogenen und städtebaulichen Begründung liegt für die Gemeinde in der Stellplatzsatzung großes Gestaltungspotential. Dabei ist es auch vorstellbar, dass sich aufgrund verkehrlicher Anforderungen örtlich unterschiedliche Bedarfe in einer Gemeinde ergeben. „Dies ist eine Frage der schlüssigen, substantiierten Begründung“, so Kraus.

Im zweiten bauordnungsrechtlichen Vortrag sprach **Martin von Hazebrock**, Ministerialrat und Sachgebietsleiter, zu einem Fragenkomplex, der das gemeindliche Bauamt stets bewegt, für den das Bauamt im kreisangehörigen Bereich allerdings nur in Randbereichen zuständig ist. So erklärte von Hazebrock in seinem Vortrag mit dem Titel „**Brandschutzanforderungen und Feuerwehrfragen im Bauordnungsrecht**“ u.a. den Standort von vorbeugendem Brandschutz und abwehrendem Brandschutz, das mögliche Führen des 2. Rettungswegs über Rettungsgerät der Feuerwehr, die Beteiligung der Feuerwehr bei der Prüfung von Brandschutznachweisen, die Verordnung über die Verhütung von Bränden sowie die Grundzüge der Feuerbeschau. Er wies hierbei auch darauf hin, dass Bayern im Bereich des Brandschutzes einen hervorragenden fachlichen Standard lebt und man auf ein Miteinander aller am Bau Beteiligten angewiesen sei.

### Themenblock 3

Der dritte Themenblock, der am Donnerstagnachmittag auch in Zukunft best-practice-Beispielen aus ganz Bayern gewidmet sein wird, befasste sich schließlich mit dem weiten Begriff einer **gelungenen Ortsentwicklung**.

In seinem Vortrag „**Ortskernrevitalisierung und Leerstandsmanagement – das preisgekrönte Beispiel Hofheimer Allianz**“ berichtete **Wolfgang Borst**, Bürgermeister der Stadt Hofheim in Unterfranken, wie es ein Zusammenschluss aus sieben Gemeinden im Norden Unterfrankens mit gemeinsamen Kräften, strategischen Überlegungen, bürgerschaftlichem Engagement, Überzeugungskraft und einem langen Atem geschafft hat, eine schrumpfende Region mit städtebaulichen Sorgen zu einer Gegend mit positivem Wanderungssaldo und deutlich zurückgehender Leerstandsquote zu machen. „Das Sanieren im Ortskern muss günstiger sein, als das Bauen auf der grünen Wiese“ klingt aus dem Mund von Bürgermeister Borst so einfach. Deutlich wurde dabei dennoch sein Geheimnis: mit den Menschen sprechen und die Dinge in die Hand nehmen. Für die Zuhörer war es ein besonderer Vortrag.

Nicht weniger besonders war schließlich der letzte Vortrag des Tages, für den ganz bewusst ein Vortragender angefragt wurde, der die Zuhörer auch nach einem langen Tag noch aufmerksam ins Ziel brachte. **Dr. Olaf Heinrich**, Bürgermeister der Stadt Freyung und Bezirksstagspräsident des Bezirkes Niederbayern hat in den vergangenen zehn Jahren mit seinem Rathaus und seinem Stadtrat einen ganzen Strauß an Projekten auf das Gleis gestellt, die auch bereits sichtbare Früchte tragen. So hat sich Freyung einer konsequenten Innenentwicklungsstrategie verschrieben, die mit entsprechender Kommunikation gelebt wird und die Investoren als verlässliche Grundlage für ihre Investitionsentscheidungen dient. Der passende Titel des Vortrages lautete daher: „**Innenentwicklung vor Außen-**



Dr. Olaf Heinrich

© BayGT

#### **entwicklung – Verlässlichkeit und Kommunikation als Strategie einer zielführenden Ortsentwicklung“.**

Für Heinrich nimmt die Kommune beim Thema Ortsentwicklung die zentrale Schlüsselrolle ein: „Sie ist Impulsgeber, Initiator und Motivator und sie hat dabei absolut berechenbar zu sein“, so der promovierte Geograph, der sich bereits in seinem Studium mit der Stadt im ländlichen Raum befasst hat.

Die Vorträge der beiden Bürgermeister begleiteten die sehr angetanen Zuhörer sodann bei ihren Gesprächen beim gemeinsamen Abendessen.

### Themenblock 4

Der zweite Tagungstag stand unter dem Titel „**Gemeindliche Bauleitplanung**“. In das weite Feld der unter diesen Begriff subsumierbaren Themen startet **Matthias Simon**, Oberverwaltungsrat beim Bayerischen Gemeindetag, mit einem Vortrag zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB. Unter dem Titel „**Bauleitplanung light? – Ortsabrundungssatzung und Lückenfüllungssatzung sowie ihre Fehlerquellen**“ erklärte Simon zunächst, dass es „die“ Ortsabrundungssatzung überhaupt nicht gibt. Schon gar nicht gäbe es eine Satzung, mit der man durch schlichtes ansetzen eines Zirkels einen Ort abrunden könne. Alle Satzungenstypen, mit denen neues Baurecht ge-

schaffen würde, unterliegen demnach der Abwägung, sie lösen einen Ausgleichsflächenbedarf aus und sie haben ein – wenn auch vereinfachtes – Verfahren zu durchlaufen. Eine interessante Erkenntnis lag demnach darin, dass ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB gegenwärtig vorteilhafter sein kann als eine Einbeziehungsatzung. „Dies ist zumindest zu prüfen“, so Simon.

Komplex wurde es beim Vortrag von **Gerhard Spieß**, einem Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht aus München, der bereits zahlreiche Gemeinden im Rahmen von Normenkontrollverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vertreten hat. Aus diesem Erfahrungsschatz speiste sich auch sein Vortrag mit dem Titel: „**Die Planerhaltungsvorschriften der §§ 214 ff BauGB und das ergänzende Verfahren**“, mithin einem Bereich, wo häufig auch erfahrenen BauGB-Anwendern das Erfahrungswissen fehlt. Umso wichtiger, dass es Gerhard Spieß gelang, sein Erfahrungswissen so zu transportieren, dass der eine oder andere Zuhörer bei der nächsten Normenkontrolle mit einer gewissen Sicherheit erkennen wird, dass das ergänzende Verfahren des Baugesetzbuchs die Gemeinden an den längeren Hebel setzen möchte. „Im ergänzenden Verfahren steigen sie dort nochmals in ihr Bauleitplanverfahren ein, wo sie den Fehler gemacht haben“, so Spieß. Egal, ob dies 1995 oder 2015 der Fall war. Leichter gesagt, als getan. Spannend wurde es demnach bei der Diskussion zum Thema Verfahrensvermerk. Doch auch hier hatte Praktiker Spieß erprobte Tipps im Gepäck, die auch von seinem Nachredner bestätigt wurden.

Der besagte Nachredner war zugleich der Hauptredner der 2. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung, den Herr Simon mit freundlichen Worten im Kreise der bayerischen Bauamtsleiter/-innen und Stadtdbaumeister/-innen begrüßte: **Helmut Petz**, (bayerischer) Richter am Bundesverwaltungsgericht in Leipzig, der als ehemaliger Landratsamtsjurist im Landratsamt Freising wusste, welche The-



Helmut Petz

© BayGT

men das gemeindliche Bauamt bewegt. In seinem Vortrag „**Bebauungsplan und Normenkontrolle – die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und was die planende Gemeinde daraus ableiten kann**“ stellte er zunächst klar, welche Idee hinter dem System der Normenkontrolle steckt. Der Justizgewährungsanspruch sei zentraler Bestandteil des Rechtsstaatsprinzips und von daher verstehe es sich von selbst, dass einem Bürger, dessen Eigentumsrecht durch eine gemeindliche Satzung beschränkt wird, der Rechtsweg offenstehen muss. Im Hauptteil seines Vortrages beleuchtete er formelle und materielle Fehler, die das Bundesver-

waltungsgericht häufig in Plänen findet, die aber in der Regel leicht zu vermeiden wären. Die Gemeinde habe es in der Hand, durch eine schlüssige und substantiierte städtebauliche Begründung darzulegen, warum sie eine bestimmte Festsetzung getroffen hat. „Die Gemeinde ist der Kartengeber“, so Petz. Sie müsse ihre planerische Idee allerdings auch dokumentieren. Mit dem Bewusstsein, die Karten in der Hand zu haben, bedankten sich die Zuhörer mit einem herzlichen Applaus.

Last, aber gewiss nicht least fungierte **Dr. Franz Dirnberger**, Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Bayerischen Gemeindetags und langjähriger Baurechtsreferent unseres Verbandes bereits zum zweiten Mal als Transporteur vom Fachteil in den Ausklangsteil der Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung. Denn wer sollte diese Kunst so gut beherrschen wie ein Baurechtler, der das bayerische Bauamt und seine **Geschichten aus mehr als 25 Jahren Baurechtspraxis** kennt? So stellte Dr. Dirnberger diesmal die Frage: „Wo ist die Baukultur?“ und zitierte sogleich die zugehörigen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Insbesondere das sogenannte Verunstaltungsverbot der Bayerischen Bauordnung und seine Ausformulierung durch die Rechtsprechung waren hierbei Gegenstand

anekdotenhafter Erläuterungen. Die diesbezügliche baukulturelle Bebildung sowie die Dirnberger'sche Definition des Verunstaltungsverbotes bleibt allerdings den Teilnehmern vorbehalten. Wir freuen uns auf weitere Geschichten aus der baurechtlichen Gesetzgebung sowie ihrer Rechtsanwendung.

### III. Ausblick

Nach einer gelungenen zweiten Tagung freuen wir uns auf ein Wiedersehen am **7. Februar 2019**. Wiederrum in Irsee und wiederrum mit Spezialisten aus dem neuen Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, der Verwaltung, der Fachanwaltschaft, dem Notariat, der Architektenschaft sowie aus Nord und Süd. Mehr auf [www.baygt-kommunal-gmbh.de](http://www.baygt-kommunal-gmbh.de) ab Mai 2018.

*Weitere Informationen:  
Matthias Simon, Oberverwaltungsrat  
matthias.simon@bay-gemeindetag.de*



Fortbildung, Erfahrungsaustausch ...

© BayGT



... Netzwerk

© BayGT