

6. BAUAMTSLEITER- UND STADTBAU- MEISTERTAGUNG DES BAYGT

DER KOMPLEXITÄTSGRAD STEIGT. ALSO LEGEN WIR LOS!

Text Stefan Hackenberg, Leiter Bauverwaltung Stadt Töging und Maximilian Melyarki, LL.M., M.Sc., Bauamtsleiter VG Unterneukirchen

Die traditionelle Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung fand dieses Jahr vom 21.09. bis zum 22.09.2023 statt und ging in diesem Format bereits in die sechste Runde. Mit über 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus allen Regionen Bayerns war die von 2016 bis 2019 generalsanierte Stadthalle im malerisch gelegenen Gunzenhausen bis auf den letzten Platz gefüllt. Neben tollen Gästen und spannenden Vorträgen war die Veranstaltung geprägt durch intensiven Erfahrungsaustausch zwischen den Bauamtsleiter/-innen und Stadtbaumeister/-innen.

Die 6. Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung war, wie die bisherigen Tagungen auch, in vier praxisrelevante Themenblöcke gegliedert, durch die Matthias Simon an beiden Tagen geleitet wurde.

THEMENBLOCK: DIGITALISIERUNG, PRIVATES BAURECHT, VERGABERECHT

Den Einstieg in diesen Block machte Andreas Werntaler vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband mit dem Vortrag „Störungen im Betriebsablauf – Nachträge, Bauzeit, Vergütung, Fristen, Kündigung, Mängel“. Die letzten Jahre in der Baubranche waren unter anderem geprägt von Lieferschwierigkeiten, dadurch bedingte Bauzeitverzögerungen und Kostensteigerungen. Als stellvertretender Leiter der Abteilung 2 (Bauwesen) kennt Andreas Werntaler die Problemstellun-



gen in den Kommunen vor Ort und zeigte zum einen praxistaugliche Strategien zur Vermeidung von Problemen und zum anderen auch mögliche Lösungswege auf.

Den darauffolgenden Vortrag zur Digitalisierung teilten sich Ministerialrat Stefan Kraus und Bauoberbaumeister Marcel Kühner vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr unter dem Titel „Der digitale Bauantrag und die Digitalisierung der Bauleitplanung“.

2021 wurde der digitale Bauantrag in Bayern erstmals mit ausgewählten Unteren Bauaufsichtsbehörden als Pilotprojekt eingeführt. Seitdem kommen stetig neue Bauaufsichtsbehörden hinzu. Als weiterer Meilenstein wurde vor Kurzem die erste digitale Baugenehmigung medienbruchfrei durch das Landratsamt Augsburg erteilt. Die Rahmenbedingungen und Herausforderungen, die ein solches Projekt mit sich bringt, stellte Stefan Kraus anschaulich dar. Ziel sei es, bis Ende 2024 den digitalen Bauantrag bei allen Unteren Bau-

aufsichtsbehörden eingeführt zu haben und diese Art der Einreichung dann auch zum Regelverfahren zu machen.

Ein weiterer Baustein im Bereich der Digitalisierung ist der neu einzuführende Standard XPlanung für Bauleitplanverfahren. Zu diesem Punkt referierte Marcel Kühner, zeigte eindrücklich die Vorteile des Standards auf und appellierte an alle Kommunen sich bereits jetzt mit diesem Standard vertraut zu machen. Er verwies dabei auf die zahlreichen Schulungsangebote vor Ort, welche vom Ministerium angeboten werden. Die entsprechende Schulungs- und Informationsoffensive wird demnach auch in den kommenden Jahren weiter gehen.

Zu den aktuellen Gesetzesänderungen im Vergaberecht, insbesondere bei der Vergabe von Planungsleistungen, referierte Loni Goldbrunner aus München unter dem Vortragstitel „Update Vergaberecht: Grundsätzliches und Aktuelles aus gemeindlicher Perspektive“. Loni Goldbrunner ist als Fachanwältin für Vergaberecht eine anerkannt-

te Spezialistin auf diesem Gebiet, was man ihrem fundierten Vortrag auch sofort entnahm.

THEMENBLOCK: PLANUNGSRECHT, ENERGIERECHT, NATURSCHUTZRECHT

Aufgrund einer kurzfristigen Änderung im folgenden Themenblock gab es die Möglichkeit den Vortrag „Aktuelles aus dem öffentlichen Baurecht“ einzubauen. Dass mit diesem Thema der Nerv der Teilnehmenden getroffen wurde, zeigte die von Stefan Kraus gestellte Frage, welche Kommune von der Entscheidung zum § 13b BauGB betroffen ist: Fast alle Hände wanderten nach oben. Kurzweilig skizzierte Dr. Gerhard Spieß aus München die kurz zuvor veröffentlichte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 13b BauGB und gab den Teilnehmerinnen und Teilnehmern Handlungsempfehlungen an die Hand.

Diesbezüglich konnte auch Stefan Kraus mit einer Neuigkeit aufwarten: Die Bayerische Staatsregierung hat eine Bundesratsinitiative auf den Weg gebracht und fordert einen Ersatz für den entfallenen § 13b BauGB. Ziel der Bundesratsinitiative ist es, den Kommunen ein Werkzeug für die Ausweisung von Wohnbaugebieten an die Hand zu geben, das auf langwierige Verfahren wie doppelte Behörden- und Bürgerbeteiligung verzichtet. Die Baurechtswelt kann also gespannt sein, wie weit der Gesetzgeber das Alphabet bei

§ 13 BauGB in Zukunft noch ausreichen wird.

Nach einem ausgezeichneten Mittagsbuffet war es schwierig, die in Gespräche vertieften Teilnehmerinnen und Teilnehmer wieder in den Saal zu bekommen. Dass es dann doch geklappt hat, mag an dem nächsten Vortragsthema gelegen haben, mit dem fast jede Kommune täglich zu tun hat: „Zum System von Ausnahme, Befreiung, Abweichung und Isolierte Befreiung“. Maximilian Forster, Rechtsanwalt aus München, visualisierte dieses rechtliche Thema auf einprägsame Weise. Passend zu diesem Thema wurde auch auf den angespannten Wohnungsmarkt eingegangen, welcher tatbestandlich in die Befreiungsvorschriften Einzug gefunden hat.

Auch der nächste Vortrag „Freiflächenphotovoltaik, Wind-an-Land und Gemeinde – Aktuelle Rechtsentwicklung, Strategien und was nun kommt“ wurde kurzerhand geändert um das übergeordnete Thema der „Kommunalen Wärmeplanung“ beleuchten zu können. Eindrucksvoll und mit viel aktuellem Hintergrundwissen erörterte Stefan Graf, zuständiger Direktor beim Bayerischen Gemeindetag, die aktuellen Gesetzgebungsverfahren und deren möglichen Auswirkungen auf die Gemeinden. Zu „Spezialfragen und aktueller Rechtsprechung zum gemeindlichen Vorkaufsrecht“ übernahm sodann nochmals Dr. Spieß die Bühne. In seinem Vortrag erläuterte Dr. Spieß den Weg zum rechtssicher ausgeübten Vorkaufs-

recht. Tatbestand, Wohl der Allgemeinheit, Ermessensausübung – mit diesen Schlagworten war der Aufbau eines Vorkaufsrechts umschrieben. Der Hinweis, dass zuvorderst ein wirksamer Kaufvertrag für eine Vorkaufsrechtsausübung vorliegen muss, wirkte im ersten Moment banal. Der Hinweis bekommt aber eine ganz andere Qualität, wenn man bedenkt, dass ein Kaufvertrag erst wirksam ist, wenn wirklich alle erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden. Ein wichtiger Input für die Praxis.

Den krönenden Abschluss des Tages machte Katharina Matzig, Architekturjournalistin, Jurorin und Autorin des Klassikers „Häuser des Jahres“ mit dem eindrucksvollen Vortrag „Geht doch: ausgezeichnete nachhaltige Einfamilienhäuser“. Unter verschiedenen Rubriken zeigte sie realisierte Einfamilienhausprojekte aus Bayern, die garantiert nicht von der Stange kommen. Vor allem ihr eigenes Familienheim fand dabei viel Beachtung. So galt das betreffende Grundstück aufgrund des extrem schmalen und langen Zuschnitts, als faktisch unbebaubar. Mit Kreativität und Mut realisierte sie und ihre Familie die Bebauung mit einem 4,80 m breiten und dafür umso längeren Gebäude. Zum Vergleich: Ein SUV einer deutschen Luxusautomarke ist bereits ca. 4,90 m lang. Mit diesen spannenden und ermutigenden Eindrücken endete der erste Tag.

Nach einem Sektempfang bei bestem Herbstwetter auf der Terrasse der Stadthalle wurde zum Dinner in der

Stadhalle und damit auch zum gemütlichen Teil übergeleitet.

Der Freitag startete mit einer elanvollen und kurzweiligen Begrüßung durch Dr. Franz Dirnberger, geschäftsführendes Präsidialmitglied des Bayerischen Gemeindetags. Als Dr. Dirnberger zum ersten Vortrag des Tages überleitete, wurde er gestoppt. Als jahrelanger Baurechtsreferent und Geschäftsführer des Gemeindetags wurde er mit einer herzlichen Laudatio durch Matthias Simon, vertretend für die anwesenden „Baurechtler/-innen“, in seinen anstehenden Ruhestand verabschiedet. Als kleines Zeichen der Anerkennung wurde ihm, unter Applaus aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer, ein Buch zur griechischen Geschichte, eine seiner persönlichen Leidenschaft, überreicht. Augenzwinkernd hatte Dr. Dirnberger dann auch noch einen ultimativen Tipp zur Vereinfachung des Baurechts in komplexen Zeiten auf Lager: Viele Fälle lassen sich mit einer einfachen Formel lösen: „Was weg ist, ist weg und was steht, steht.“

THEMENBLOCK: AKTUELLE ENTWICKLUNGEN UND RECHTSPRECHUNG

Zu diesem Thema startete Bernd Düsterdiek, Beigeordneter beim Deutschen Städte- und Gemeindebund aus Berlin, mit dem Vortrag „Aus Berlin für das Bauamt – Neues aus Gesetzgebung und Politik“. Der Vertreter des kommunalen Bundesverbandes aus Berlin

zeigte auf, in welche Richtung sich das Baurecht aus Sicht der Berliner Ampelkoalition entwickeln soll. Was dadurch klar wurde: Auch in Zukunft wird es den Bauamtsleiter/-innen und Stadtbaumeister/-innen in den Kommunen sicher nicht langweilig werden. Viele Herausforderungen der Zukunft müssen (auch) über das Baurecht und in den Kommunen gelöst werden. Der Stoff für viele weitere Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagungen ist somit auf unabsehbare Zeit gesichert.

Mit großer Spannung wurde der nächste Vortrag „Die „große“ BauGB Novelle 2023/2024“ erwartet, denn wer könnte hier besser einen Eindruck vermitteln als einer, der am fachlichen Input zur Gesetzgebung selbst mitwirkt: Prof. Dr. Arno Bunzel, Bereichsleiter und stellvertretender Direktor beim Deutschen Institut für Urbanistik in Berlin. Die Notwendigkeit für die Novelle ergibt sich aus dem Koalitionsvertrag und deren Ziele, weshalb aller Voraussicht nach die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung aber auch Innentwicklung in der Baugesetzgebung berücksichtigt werden müssen. Gleichwohl wurde angemerkt, dass der Gesetzgeber seinen Rhythmus verloren habe. Konnte man früher die Zeit nach den BauGB-Änderungen stellen, verkürzte sich der Takt der gesetzgeberischen Änderungen zusehends. Während dieser Aussage waren einige zustimmende Kopfbewegungen im Saal zu erkennen. Nachdem auch Prof. Dr. Bunzel aus dem aktiven „Baurechtsdienst“ ausscheidet, wurde auch

ihm ein kleines Präsent durch Matthias Simon überreicht. Damit er Bayern nicht vergisst, gab es für ihn ein Kochbuch mit bayerischen Gerichten vom Koch Alexander Huber aus Pleiskirchen im Landkreis Altötting.

Nach einer kurzen Kaffeepause startete Dr. Kai Hamdorf, Richter am Bundesgerichtshof (V. Zivilsenat) sowie Leiter der Pressestelle des Bundesgerichtshofs mit dem Thema „Grundstück, Gemeinde, Gemeinwohlziele in der Rechtsprechung des BGH“. Praxisnah und für jeden verständlich vermittelte er die Inhalte ergangener Entscheidungen zu Bauverpflichtung, Wiederkaufrecht der Gemeinde und etwaiger Rahmenbedingungen. Der Vortrag von Dr. Hamdorf war sicher ein Höhepunkt der bisherigen Beiträge auf unserer Jahresfachtagung, denn er lieferte verständliche Antworten auf komplexe juristische Fragen aus der unmittelbaren Sicht eines zuständigen Bundesrichters.



Dr. Kai Hamdorf

Vom rechtlichen Themenblock ging es dann über in den Themenblock „Innenentwicklung, Wohnen, öffentlicher Bau, ISEK-Praxis“. Den Beginn machte hier Manfred Brennecke, Architekt aus München und seinem Vortrag „Bedarfsgerechtes und flächeneffizientes Wohnen in Münsing und Fridolfing“. Mit einem kleinen think-outside-the-box Gedankenspiel sowie aktuellen Zahlen, Daten, Fakten zum Wohnraumbestand, deren Nutzung sowie den tatsächlichen Bedarf startete sein Vortrag. Präsentiert wurde zum einen das abgeschlossene Projekt in Münsing, das durch eine Baugemeinschaft der Bürger vor Ort umgesetzt wurde und zum anderen das laufende Projekt in Fridolfing. Bei beiden Projekten geht es um flächensparendes, aber auch bedarfsorientiertes Bauen, bei dem sowohl die Politik als auch die Bürger vor Ort aktiv mit eingebunden werden. Außergewöhnlich und spannend.

Mit ähnlichen Projekten setzte sich Achim Fülleemann, Architekt aus Gilching, auseinander und referierte zu „Kita, Schule, öffentlicher Bau – Rechtsrahmen, Leitplanken und gelungene Beispiele“. Anhand von projektierten und umgesetzten Vorhaben gab er Impulse, wie die öffentliche Hand nachhaltig und ökologisch wertvoll Bauvorhaben umsetzen kann.

Den Schlussvortrag am Freitagmittag machte Christiane Mayer, die als Architektin und amtierende Bürgermeisterin von Ebermannstadt die Bedürfnisse einer nachhaltigen gemeindlichen



Entwicklung im Vortrag „Strategisch integrierte (Innen)entwicklung und Sanierung in Ebermannstadt“, aus mehreren Blickwinkeln dargestellt hat. Sie schilderte eindrucksvoll die verschiedenen Herausforderungen in der Praxis, aber auch, welche Vorteile es hat und wie es gelingt eine langfristig angelegte, strategische Vision zu verfolgen, um diese in eine nachhaltige Umsetzung zu bringen. Zustimmung den Applaus von allen Teilnehmern erhielt sie für ihre Aussage, dass all dies nur mit mehr und entsprechend geschultem Personal sowie externen Dienstleistern gelingen kann. So schloss sie mit den Worten ab: „Wenn Sie denken, dass es die Leute nicht mehr hören können, so ist es bei manchen erst im Kopf angekommen.“

Mit diesen nachdenklichen und nachhallenden Worten im Kopf verabschiedete der Initiator und Moderator Matthias Simon unserer Jahresfachtagung die Anwesenden und eröffnete das

bayerische Mittagsbuffet. Nach weiteren ausgiebigen Gesprächen untereinander wurde die Heimreise in alle Ecken von Bayern angetreten.

Die Bauamtsleiter- und Stadtbaumeistertagung des Bayerischen Gemeindetags wurde mit der dritten Auflage im Jahr 2019 sprichwörtlich zur Tradition. Schon heute freut sich der Bayerische Gemeindetag mit der nächsten Tagung im September 2024 zum dritten Mal in Gunzenhausen Gast sein zu dürfen und damit auch die Etablierung der „Gunzenhausener“ Tradition – am liebsten natürlich mit Ihnen allen – feiern zu können.