

Bauamt (Amt 63)

Bauordnungs- und Bauplanungsrecht

Im Bereich des Planungsrechts hat es für das Bauamt zwar relativ wenige, aber nicht unbedeutende Änderungen gegeben.

So ist in den § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – wieder hineingenommen worden, dass von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn die Abweichung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handelsbetriebs dient. Dass die städtebauliche Vertretbarkeit und die Vereinbarkeit mit den nachbarlichen Interessen gegeben sein müssen, ist zwar zu erwähnen, im Gegensatz zu der bis dahin geltenden Regelung gibt es jetzt allerdings wieder die Möglichkeit, in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Vorhaben für Gewerbe- und Handwerksbetriebe grundsätzlich zuzulassen, auch wenn sie sich nicht in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Die Entwicklung entsprechender Betriebe mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe ist damit auch in diesen Bereichen wieder möglich.

Die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude war nach Aufgabe der Landwirtschaft auch schon bisher möglich. Neben anderen Voraussetzungen war allerdings zu beachten, dass die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückgelegen hat. Neben anderen Bundesländern hat nun auch das Land Niedersachsen davon Gebrauch gemacht und bestimmt, dass die vorgenannte Frist bis zum 31. Dezember 2008 nicht anzuwenden ist. Das bedeutet, dass gegenwärtig auch Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude zugelassen werden können, wenn die Landwirtschaft schon vor mehr als sieben Jahren aufgegeben worden ist und eine andere Nutzung bisher nicht stattgefunden hat.

Von der Möglichkeit der Nutzungsänderung sowohl innerhalb der vorgenannten Frist als auch bei seit längerer Zeit ungenutzten Gebäuden ist durchaus rege Gebrauch gemacht worden. Bei Gebäuden mit durchweg guter Bausubstanz sind sowohl Wohnungen als auch Gewerbebetriebe im Außenbereich zugelassen worden.

Die energetische Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebes hat nunmehr in § 35 (1) Nr. 6 BauGB eine eigene Rechtsgrundlage erhalten. Die Anzahl der betriebenen Biogasanlagen sowie auch die Anträge auf Genehmigung von Biogasanlagen (Baurecht oder BlmSch) ist allerdings nicht sehr hoch und erreicht bei weitem nicht die Zahl der in den südlich von uns gelegenen Landkreisen betriebenen Anlagen.

Das Biogasanlagen ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich tragen können, wenn sie nicht richtig bedient werden, haben die tragischen Unfälle im zurückliegenden Jahr gezeigt. Insoweit werden die Bauherren sowohl von dem in der Bauaufsicht dafür zuständigen Diplom-Ingenieur als auch von der Berufsgenossenschaft und der Gewerbeaufsicht im Genehmigungsverfahren intensiv begleitet.

Änderungen der Nds. Bauordnung (NBauO) hat es in den Jahren 2001, 2002 und 2005 gegeben. Die wesentlichsten Änderungen werden die folgenden sein:

- Die barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit bestimmter baulicher Anlagen für Behinderte (besonders Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer) sowie für alte Menschen und Personen mit Kleinkindern ist neu aufgenommen worden.
- Die genehmigungsfreie Errichtung von Wohngebäuden in bestimmten Baugebieten ist modifiziert worden. Der Bauherr hat nunmehr zwei Entwürfe mit den entsprechenden Erklärungen des Architekten sowie des Statikers bei der Gemeinde vorzulegen. Falls das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt hat, dass die Erschließung gesichert ist, sowie nicht beabsichtigt ist, eine vorläufige Untersagung zu beantragen, darf mit dem Vorhaben begonnen werden. Eine darüber hinausgehende Prüfpflicht besteht weder für die Gemeinde noch für den Landkreis als Baugenehmigungsbehörde.
- Der Umfang genehmigungsfreier Bauvorhaben nach § 69 NBauO ist im Rahmen der Änderung erweitert worden, und zwar in der Art, dass Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten mit nicht mehr als 40 m³ - im Außenbereich nicht mehr als 20 m³ - Brutto-rauminhalt ohne Baugenehmigung errichtet werden können. Das Gartengerätehaus sowie auch der Carport können unter diese Regelung fallen.
- Ebenfalls baugenehmigungsfrei geworden ist die Herstellung land- oder forstwirtschaftlicher Wirtschaftswege mit wassergebundener Decke bis 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückwege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Diese Vorschrift ist auf Anregung des Landkreises Ammerland mit in die Bauordnung hinzugenommen worden.

Die Entwicklung der Baukonjunktur in den vergangenen fünf Jahren, die allen bekannt sein dürfte, wird auch für den Bereich des Landkreises Ammerland aus der nachstehenden Aufstellung deutlich.

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005
Bauanträge	1.492	1.561	1.262	1.029	1.234
Mitteilungen gem. § 69a NBauO	442	570	364	245	401
Voranfragen	334	293	264	237	142
Teilungen	584	506	551	558	548
Baulasteintragungen	293	284	255	278	210
Baugenehmigungsgebühren (in Mio.)	1.040	0.799	0.828	0.902	0.980

Bedingt durch die zum Jahresbeginn 2006 entfallene Eigenheimzulage sind bis zum 31. Dezember 2005 noch verstärkt Bauanträge bzw. Baumitteilungen für Wohnungsbauvorhaben eingereicht worden. Wegen zurzeit noch fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen werden etliche dieser Bauanträge erst im Laufe des Jahres 2006 genehmigungsfähig sein.

Trotz insgesamt gesunkener Antragszahlen ist das Gebührenaufkommen noch auf einem akzeptablen Niveau geblieben. Dieses Niveau konnte insbesondere durch eine Vielzahl von gewerblichen Großprojekten gehalten werden. Beispielhaft seien folgende Betriebe genannt: Nordmilch, Bruns, Brötje, Siems, Popken, Hüppe, Rügenwalder, Vierol, Noweda, AzA, Famila, Kraemer, Dorma, Grimm, Kuro, Meica.

Personell ist dem Rückgang der Bauantragszahlen dadurch Rechnung getragen worden, dass eine altersbedingt freigewordene Dipl.-Ing.-Stelle nicht wieder besetzt worden ist.

Die beim Landkreis Ammerland schon fast als traditionell zu bezeichnenden Architekten- und Planer-gespräche haben ihre Fortsetzung im Jahre 2004 erfahren. Auch bei dieser Veranstaltung, an der ca. 160 Architekten und Planer teilgenommen haben, haben die Mitarbeiter des Bauamtes über aktuelle planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Themen berichtet. Darüber hinaus wird dieses Forum gern von den Entwurfsverfassern auch für spezielle fachliche Fragen sowie auch für Fragen der Zusammenarbeit zwischen Bauamt und Entwurfsverfassern genutzt. Die regelmäßig hohe Teilnehmerzahl spricht für diese Veranstaltungen.

Die 2004 durch das Land Niedersachsen vorgenommene Änderung der Versammlungsstättenverordnung hat zu erheblicher Verärgerung bei örtlichen Vereinen geführt. Versammlungsstätten sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen bestimmt sind.

Die Änderung hätte bewirkt, dass schon traditionelle Veranstaltungen, die in der Regel jährlich in Turnhallen u. ä. größeren Gebäuden durchgeführt worden sind, aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht mehr hätten genehmigt werden können. Der auch in den Medien laut gewordene Protest ist bei einem Seminar beim Studieninstitut in Oldenburg, das von dem für die Änderung verantwortlichen Referenten des Ministeriums abgehalten wurde,

auch von Mitarbeitern des Bauamtes inkl. des Brandschutzprüfers fachlich untermauert worden. Eine Überprüfung der Verordnung ist dann auch von dem Referenten zugesagt worden. Gleichzeitig sind mit ihm Lösungsmöglichkeiten abgestimmt worden, wie ggf. bis zur angedeuteten Änderung der Verordnung den Vereinen geholfen werden kann. Diese vorübergehenden Lösungen wurden als vertretbar für die Vereine angesehen und wurden gleichzeitig dem Sicherheitsbedürfnis der Besucher gerecht.

Die angedeutete Änderung der Verordnung ist dann auch relativ kurzfristig erfolgt, so dass die aufgetretenen Probleme nicht mehr bestehen und auch Räume, die nicht als Versammlungsstätte genehmigt sind, vorübergehend für Veranstaltungen genutzt werden können, wenn der Brandschutz und die Sicherheit der Besucher gewährleistet ist.

Die bereits laufende Überprüfung der Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete ist weitergeführt worden. 2003 ist mit der Bestandsaufnahme des Wochenendhausgebietes „Am Runden Moor“ in Dringenburg begonnen worden. Weitere Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete, die noch zur Überprüfung anstehen, sind der „Seepark Lehe“, das Wochenendhausgebiet „Tegelbuschweg“ in Mollberg-Dringenburg sowie das Wochenendhausgebiet in Nethen.

Denkmalschutz

Im Rahmen der Verwaltungsmodernisierung und der Auflösung der Bezirksregierungen in Niedersachsen ist es zu einer Neustrukturierung der staatlichen Denkmalpflege gekommen.

Für den Bereich der Denkmalpflege hatte das zur Folge, Aufgaben auf die unteren Denkmalschutzbehörden (UDSchB), z. B. Landkreis Ammerland, zu verlagern.

Die ausschließliche Zuständigkeit hinsichtlich der vorübergehenden Überlassung von Bodenfunden, die Anordnung einer Beschränkung der wirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken und die Bestellung der Beauftragten für die Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie für die archäologische Denkmalpflege ist auf die UDSchB übertragen worden. Außerdem ist sie zuständig für die Abgabe der Stellungnahmen im Rahmen der Trägerschaft öffentlicher Belange, d. h., sie ist im Aufstellungsverfahren von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen für die Wahrung der „Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ ausschließlich zuständig.

Beratung in der Denkmalpflege findet in großem Maße auch auf informellem Wege statt. Nur unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Situation „vor Ort“ mit vertieften Kenntnissen, die durch Besichtigungen gewonnen werden müssen, können richtige und angemessene Einschätzungen getroffen werden. Diese unterstützende Hilfestellung mit einer schnellen und zeitnahen Beratung ist durch die Präsenz des Niedersächsischen Landesamtes

für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – gewährleistet.

Das Fachinformationssystem ADABweb befindet sich im Aufbau. Das Landesamt will zukünftig den gesamten Datenbestand der Niedersächsischen Denkmalpflege über ein einheitliches Fachinformationssystem erschließen und durch das Intranet allen Denkmalschutz- und Planungsbehörden zur Verfügung stellen. Mit diesem Informationssystem soll eine größtmögliche Qualität in der Beratung mit dem Eigentümer eines Baudenkmals erzielt werden.

Festzustellen ist, dass aufgrund des Engagements der Eigentümer die Baudenkmale, bis auf wenige Ausnahmen, erhalten geblieben sind. Die Eintragung als Baudenkmal in die Baudenkmalliste verpflichtet den Eigentümer im ersten Augenblick zu nicht mehr als zu dem, was er schon bisher zur ordnungsgemäßen Erhaltung seines Eigentums zu tun hatte. In keinem Falle aber bedeutet Denkmalschutz – und das wird oft falsch verstanden – eine Veränderungssperre.

Die steuerliche Abschreibung nehmen Eigentümer gerne in Anspruch. Wichtig hierbei ist, dass die Baumaßnahme vorher von der UDSchB genehmigt und auch so wie genehmigt ausgeführt wurde.

Wie in jedem Jahr veranstaltet die Deutsche Stiftung Denkmalschutz auch in diesem Jahr den „Tag des offenen Denkmals“. Eine größere Anzahl von Baudenkmalen im Landkreis wird wieder beteiligt sein. Diese Veranstaltung findet am 10. September 2006 statt.