

3 Zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung – Fortsetzung

Heute: Die bauaufsichtlichen Verfahren

Mit der neuen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) wird die bereits in den 90er Jahren eingeleitete Deregulierung im Verfahrensrecht fortgesetzt. Beibehalten wurden die Grundtypen der Verfahren der SächsBO, jedoch mit teilweise geänderter Bezeichnung und Reduzierung des Prüfumfanges im jeweiligen Verfahren:

- Baugenehmigungsverfahren (§ 64 SächsBO),
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO),
- Genehmigungsfreistellung (§ 62 SächsBO, entspricht bisherigem Anzeigeverfahren),
- Verfahrensfreie Vorhaben (§61, entspricht bisherigen Genehmigungsfreie Vorhaben).

Im **Baugenehmigungsverfahren** nach § 64 SächsBO werden alle Sonderbauten geprüft. Diese sind abschließend in § 2 SächsBO aufgeführt und betreffen Vorhaben, die aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung, der Nutzungsbesonderheiten oder der Anzahl der Nutzer höhere Anforderungen zu erfüllen haben. Hierzu gehören Hochhäuser, Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude, größere Gaststätten oder Gewerbebauten u.ä.. Zu prüfen sind hier neben dem Bauplanungsrecht auch allgemeines und spezielles Bauordnungsrecht und das sonstige öffentliche Recht wie etwa Arbeitsschutz- und Gerwerbvorschriften.

Das **vereinfachte Baugenehmigungsverfahren**, hierunter fallen beispielsweise Wohnhäuser bis zur Hochhausgrenze, Gaststätten bis zu 40 Besucherplätzen, oder auch gewerbliche Gebäude bis 1600 m² Geschossfläche, sieht lediglich die Prüfung der Zulässigkeit der Bebauung am Standort vor. Diese beinhaltet neben dem klassischen Bauplanungsrecht auch Naturschutz, Wasserrecht oder Denkmalrecht. Nicht geprüft werden hingegen Vorschriften, die die bauliche Ausgestaltung der Gebäude betreffen, also bauordnungsrechtliche Vorschriften.

Wichtig ist hierbei, dass der Verzicht auf behördliche Prüfung nur deren Verlagerung auf den Entwurfsverfasser bewirkt .

Beispiel: die Errichtung eines Gebäudes zu nah an der Nachbargrenze wird nicht durch die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren rechtmäßig. Vielmehr wird dieses Gebäude bei Feststellung des Verstoßes gegen die Abstandsflächenvorschrift entsprechend abzuändern sein. Je nach bis dahin erreichtem Baufortschritt kann das einen immensen Mehraufwand an Zeit, Kosten und Nerven verursachen. Im Extremfall kann die Behörde hier den Abriss anordnen.

Alle Vorhaben, außer Sonderbauten, die im Geltungsbereich qualifizierter und rechtskräftiger Bebauungspläne errichtet werden sollen und denen die hierin enthaltenen Festsetzungen nicht entgegenstehen, sind ohne Baugenehmigungsverfahren zu realisieren. Sie unterliegen der **Genehmigungsfreistellung**. Hier ist nur die Einreichung der Unterlagen bei Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde erforderlich.

Dieses Verfahren entspricht dem bereits bekannten bisherigen Anzeigeverfahren.

Gänzlich ohne bauaufsichtliches Verfahren, (**Verfahrensfreistellung**) sind kleinere Vorhaben realisierbar. Diese sind in § 61 SächsBO abschließend aufgeführt.

Hierunter fallen Gebäude im Innenbereich bis 10m² Grundfläche, Garagen bis 3m Wandhöhe und 40m² Grundfläche im Innenbereich oder Terrassenüberdachungen bis zu 30m² Fläche und 3m Tiefe.

Ergänzt wurde der Katalog verfahrensfreier Vorhaben um Abbrüche unabhängig von den Gebäudemaßen. Lediglich eine Anzeige bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit statischem Nachweis beim Abbruch nicht freistehender Gebäude oder Gebäuden, die höher als 7m sind, ist vorgesehen.

Da das Thema der Verfahrensfreistellung in der Anwendung jedoch problembehaftet ist, wird dieses in der nächsten Folge näher vorgestellt.

Unberührt von der Zuordnung zu den jeweiligen Verfahren findet die Prüfung **bautechnischer Nachweise** statt (siehe vorheriger Artikel). Diese regelt sich allein danach, welcher Gebäudeklasse oder Besonderheit/Schwierigkeitskategorie das Gebäude selbst oder dessen Konstruktion zuzuordnen ist.