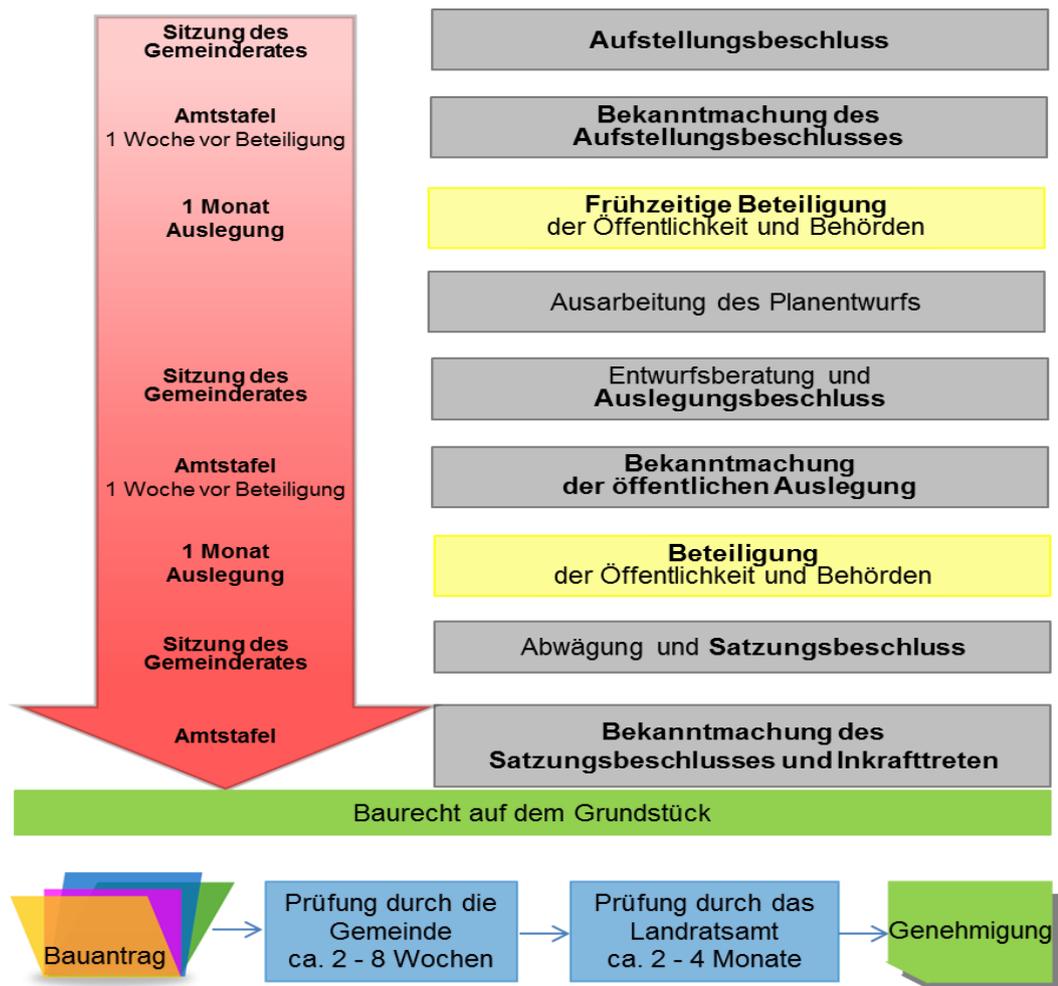


## Planungsprozesse, Abläufe, Entscheidungen bei Bauprojekten

Die Prozessbeschreibungen der beiden Bauämter stellen die Planungsprozesse, die Abläufe und Entscheidungsschritte bei Bauprojekten (privat/ kommunal) dar.

### Übersicht Bauleitplanung Baugenehmigung



## Von der Bauleitplanung bis zur Baugenehmigung

### Bauleitplanung

Um ein Grundstück bebauen zu können, reicht es nicht immer aus einen Bauantrag zu stellen. Oftmals handelt es sich um nicht bebaubare Grundstücke, für welche zuvor noch ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden muss.

In einem Bauleitplanverfahren werden konkrete Festsetzungen für die Bebauung auf dem Grundstück und dem Baugebiet festgelegt.

Das Bauleitplanverfahren muss verschiedene rechtliche Schritte durchlaufen, die im Baugesetzbuch (BauGB) genau vorgegeben sind.

Es obliegt der Gemeinde im Rahmen der sogenannten Planungshoheit zu bestimmen, ob ein Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB) durchgeführt werden soll.

Am Beginn der Bauleitplanung steht ein sogenannter Aufstellungsbeschluss. Dieser Beschluss wird eine Woche vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung bekannt gemacht (an den Amtstafeln: Holzkirchen, Hartpenning, Föching). Dieses Beteiligungsverfahren dauert einen Monat.

Daraufhin erfolgt die Ausarbeitung eines Planentwurfs, welcher zur Entwurfsberatung und zur Fassung eines Auslegungsbeschlusses dem Gemeinderat vorgelegt wird.

Der Auslegungsbeschluss wird nun ebenfalls eine Woche vor der Öffentlichkeitsbeteiligung an den Amtstafeln bekannt gemacht und liegt dann wieder einen Monat für die Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung aus. Erst wenn bei dieser abschließenden Auslegung keine erheblichen Bedenken und Einwände geäußert wurden (Prüfung mittels einer Abwägung aller Stellungnahmen), erfolgt der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Mit der anschließenden Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft (Dauer Bauleitplanverfahren im Normalfalle mind. ca. 1 Jahr).

Eine Übersicht aller Bebauungspläne ist über die Homepage einsehbar.

### Baugenehmigungsverfahren

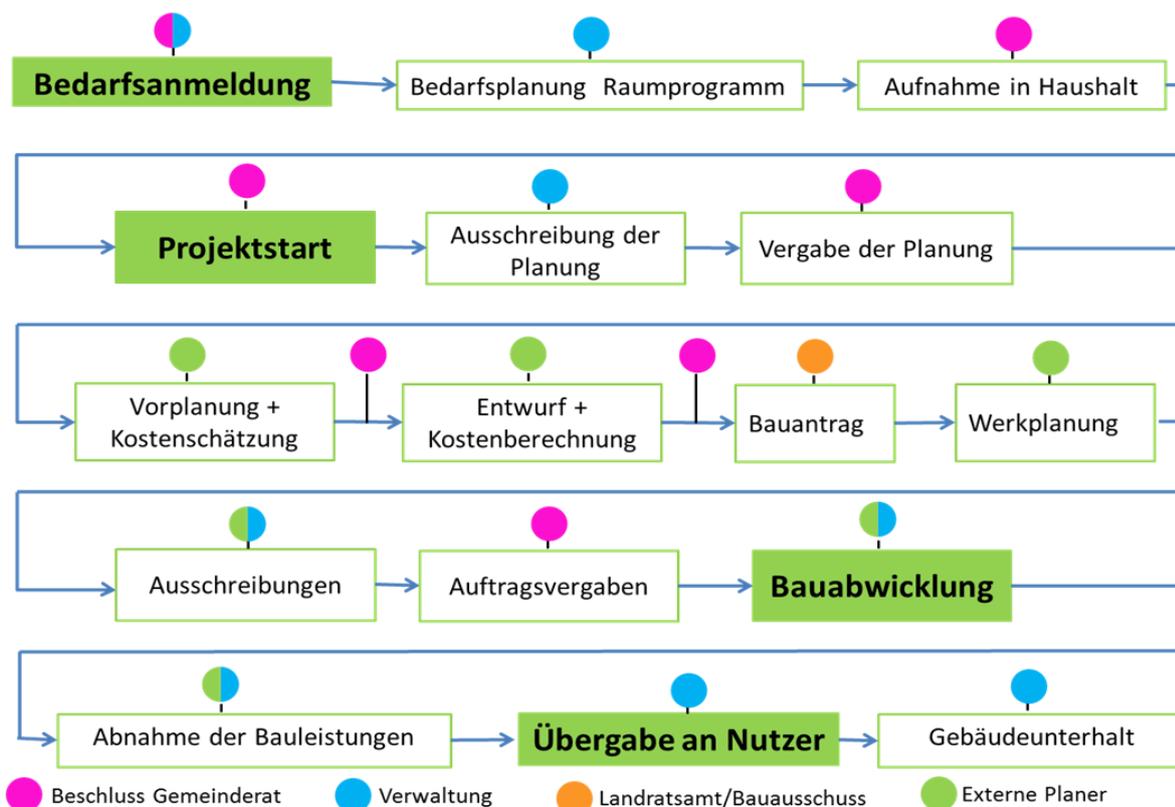
Ein Baugenehmigungsverfahren beginnt mit einem Bauantrag, für ein bebaubares Grundstück, welcher bei der Gemeinde einzureichen ist. In der Gemeinde wird der Bauantrag dann innerhalb von 2 – 8 Wochen geprüft. Die Zeitdauer hängt von der Vollständigkeit der Unterlagen ab. Die gemeindliche Prüfung erstreckt sich über das Bauplanungsrecht, die Einhaltung des Ortsrechtes/Satzungen, des Stellplatznachweises, etc.

Anschließend wird der Bauantrag mit der gemeindlichen Stellungnahme (Einvernehmen) an

das Landratsamt Miesbach (Baugenehmigungsbehörde) weitergeleitet.

Die Prüfung des Bauantrages beim Landratsamt dauert ca. 2 – 4 Monate, hierbei wird eine Fachbereichsübergreifende Prüfung aller rechtlichen Vorschriften vorgenommen. Erfüllt das geplante Bauvorhaben diese rechtlichen Vorgaben erhält der Bauwerber eine Baugenehmigung.

### Prozessbeschreibung Bauamt-Technik am Beispiel Hochbau



Ausgelöst wird ein Bauprojekt im Allgemeinen durch eine **Bedarfsanmeldung** bzw. Bedarfsfeststellung durch den Marktgemeinderat oder die Verwaltung, z.B. Raumbedarf oder Sanierungsbedarf.

Zunächst werden in der Verwaltung in einer **Bedarfsplanung** die Bedürfnisse (Raumprogramm), Ziele und Anforderungen des Bauprojekts gesammelt und eine Kostenannahme erstellt.

Der Kostenrahmen aus der Kostenannahme wird von der Verwaltung im **Haushaltsentwurf aufgenommen**. Der Marktgemeinderat berät über den vorgelegten Haushaltsentwurf und beschließt das Ergebnis der Beratungen.

Im Allgemeinen wird der **Projektstart** im Marktgemeinderat förmlich beschlossen und die Verwaltung mit der **Ausschreibung bzw. Angebotseinholung für die Planungsleistungen** (z.B. Gebäudeplanung, Fachplanung Technische Ausrüstung des Gebäudes, Außenanlagenplanung sowie Tragwerksplanung/Statik) beauftragt.

Die **Vergabe der Planungsleistungen** erfolgt dann im Allgemeinen durch Beschluss des Marktgemeinderates.

Die beauftragten Ingenieur- bzw. Architekturbüros erarbeiten in der 1. Leistungsstufe die Grundlagenermittlung und die **Vorplanung mit der dazugehörigen Kostenschätzung**. Eine Kostenschätzung ist die überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung. Die Vorplanung kann auch als „Konzeptplanung“ bezeichnet werden. Sie enthält den wichtigsten Schritt der Planung, bei dem der Architekt zusammen mit den Fachplanern ein insgesamt funktionierendes Konzept erarbeitet.

Die Vorplanung (Vorentwurf mit Varianten) mit der Kostenschätzung wird dem Marktgemeinderat vorgelegt. Der **Marktgemeinderat entscheidet**, ob die Vorplanung bzw. welche Variante der Vorplanung genehmigt wird und ob auf deren Grundlage die Entwurfsplanung erstellt werden soll.

Im **Entwurf** muss das in der Vorplanung gefundene Konzept vollständig inklusive aller notwendigen Abstimmungen, auch mit den Fachplanern, durchgearbeitet sein. Zu dem Entwurf gehört auch die **Kostenberechnung** (Kostenermittlung auf Grundlage der Entwurfsplanung). Der Entwurf mit der dazugehörigen Kostenberechnung wird dem **Marktgemeinderat zur Genehmigung vorgelegt**.

Der Entwurf ist auch Grundlage für den **Bauantrag** (Genehmigungsplanung) der üblicherweise nach Beratung im Bauausschuss an die Genehmigungsbehörde, das ist das Landratsamt, weitergeleitet wird.

Aufbauend auf dem Entwurf wird in der nächsten Phase die **Werkplanung** von dem Architekten und den Fachplanern erstellt. Hier werden auf Grundlage der Entwurfsplanung und den Vorgaben aus der Baugenehmigung die Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen angefertigt.

Auf Grundlage der Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen werden die **Ausschreibungsunterlagen** für die einzelnen Gewerke erstellt und von der Verwaltung die vorgeschriebenen Vergabeverfahren durchgeführt.

Die **Auftragsvergaben** werden im Marktgemeinderat beschlossen.

Als nächster Schritt erfolgt die eigentliche **Bauabwicklung** unter Regie der mit der Bauüberwachung beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros sowie der Verwaltung, Bauamt – Technik.

Nach Fertigstellung der einzelnen Gewerke erfolgt die **Abnahme** der jeweiligen **Bauleistungen** durch die mit der Bauüberwachung beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros sowie der Verwaltung, Bauamt – Technik. Mit der endgültigen Fertigstellung erfolgt die **Übergabe** des Bauobjekts **an den Nutzer**.

Die Verwaltung (Bauamt – Technik) kümmert sich fortlaufend um den **Gebäudeunterhalt**.