

4 Verfahrensfreie Bauvorhaben

Mit der am 01.10.2004 in Kraft getretenen Neufassung der Sächsischen Bauordnung wurde der nunmehr unter § 61 SächsBO geführte Katalog für verfahrensfreie Bauvorhaben - bisher „baugenehmigungsfrei“ genannt - umstrukturiert.

Einige verfahrensfreie Bauvorhaben seien hier genannt:

- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 40 m² je Grundstück, außer im Außenbereich,
- eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis 10 m², außer im Außenbereich,
- der Dach- und Kellergeschossausbau in vorhandenen Wohngebäuden zu Wohnungen, ausgenommen bei Hochhäusern, sofern ein Prüfenieur oder ein Prüfamts nach § 88 Abs. 2 SächsBO bestätigt hat, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brandschutztechnischer Belange nicht bestehen,
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m.

Verfahrensfrei ist auch die Beseitigung freistehender Gebäude bis 7 m Höhe und sonstiger Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m. Für die Beseitigung aller anderen baulichen Anlagen ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens einen Monat zuvor eine Abbruchanzeige mit statischem Nachweis einzureichen.

Ausdrücklich unberührt hiervon ist die Verpflichtung des Bauherren, für den Abriss eines Denkmals eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ebenso kann die Vorlage eines Entsorgungskonzeptes bei der Abfallbehörde des Landratsamtes erforderlich sein.

Zu beachten ist, dass eine an sich verfahrensfreie Baumaßnahme, die Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens ist, in diesem Rahmen wiederum genehmigungspflichtig wird.

So ist zum Beispiel der Ausbau von Dach- und Kellerräumen zu Wohnzwecken, also die bauliche Maßnahme im Inneren des Daches, verfahrensfrei. Werden die äußeren Maße des Daches jedoch verändert oder kommt es zum Einbau von Dachgauben, ist regelmäßig die Gesamtbaumaßnahme genehmigungspflichtig. Eine Baugenehmigung wird erforderlich.

Der aufmerksame Bauherr wird erkennen, dass der unter § 61 SächsBO aufgeführte Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben oftmals den Nachsatz „außer im Außenbereich“ beinhaltet. So kann die Aufstellung einer Gartenlaube mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m² im so genannten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Baugenehmigung erfolgen. Befindet sich der Aufstellungsort jedoch im Außenbereich nach § 35 BauGB, wird ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Um dies unterscheiden zu können, müssen diese Bereiche näher definiert werden. So ist unter Außenbereich diejenige Fläche zu verstehen, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB liegt. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist nur dann vorhanden, wenn es sich um einen Komplex von baulichen Anlagen handelt, der aufgrund der Anzahl und Anordnung der Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Flächen außerhalb dieses Bebauungszusammenhangs befinden sich im Außenbereich, der also keinesfalls mit der freien Landschaft gleich zu setzen ist.

Sollte die Gemeinde die Grenzen zwischen Außen- und Innenbereichsflächen nicht durch Satzung geregelt haben, empfiehlt sich eine Klärung durch Rückfrage bei der Bauaufsichtsbehörde.

Die Praxis zeigt, dass die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften bei verfahrensfreien Vorhaben ein großes Problem darstellt. Die Formulierung „verfahrensfrei“ erweckt bei den meisten Bauwilligen den Eindruck, sie könnten ihr Vorhaben frei von jeder Reglementierung verwirklichen. Dem ist nicht so. Jedes Vorhaben muss, auch wenn es von einer baurechtlichen Genehmigung entbunden ist, allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Im Wesentlichen sind das:

- die Sächsische Bauordnung sowie die auf ihr beruhenden Verordnungen und Satzungen (z. B. Gestaltungssatzungen, Garagenverordnung),
- das Baugesetzbuch, insbesondere die Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften zu Immissionsschutz, Denkmalschutz, Naturschutz, Straßenrecht, Wasserrecht

Hieraus kann sich ebenso die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen ergeben - einer Baumfällgenehmigung der Gemeinde, einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Abwässern, einer denkmalrechtlichen Genehmigung, um nur einige zu nennen.

Wird dies versäumt, kann die jeweils zuständige Behörde das Bauvorhaben bis zur Behebung des Mangels stoppen.

Daher sollte im Zweifelsfall bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde oder bei einem Sachverständigen erfragt werden, ob tatsächlich eine Verfahrensfreiheit der geplanten Baumaßnahme vorliegt.