



## **Finanzielle Auswirkungen**

---

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Auswirkungen auf den Klimaschutz:</b>	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ

---

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der Änderung der Landesbauordnung durch Gesetz vom 25. November 2023 haben sich baurechtliche Verfahrensänderungen ergeben.

Dies betrifft insbesondere:

1. Die Umstellung des baurechtlichen Verfahrens auf den digitalen Bauantrag mit Übergangsfrist bis zum 31.12.2024.
2. Den Eingang des Bauantrags bei der unteren Baurechtsbehörde (nicht mehr bei den Gemeinden).
3. Die Reduzierung des Umfangs sowie die Neuorganisation der Angrenzerbeteiligung.

### **Zu 1. – Der digitale Bauantrag**

Ab 01.01.2025 dürfen Bauanträge und alle anderen baurechtlichen Antragsarten zwingend nur noch digital angenommen und bearbeitet werden. Für die rechtssichere Speicherung der Daten ist die Einführung eines Datenmanagementsystems (DMS) bei der Stadtverwaltung erforderlich.

Das Landratsamt Esslingen arbeitet derzeit an der ab dem 01.01.2025 umzusetzenden digitalen Antragsannahme und -bearbeitung. Aktuell befindet sich das Landratsamt in der Testphase des produktiven Systems von ViBa-BW (Virtuelles Bauamt BW). Im Anschluss an die Testphase und der damit verbundenen Fehlerbehebung soll der reale Betrieb beginnen und die Gemeinden eingebunden werden.

Die Änderung der Landesbauordnung sieht bis Jahresende 2024 ergänzend noch die Möglichkeit zur herkömmlichen Einreichung in Papierform vor.

In der Übergangsphase bis zum rein digitalen Bauantrag ist die untere Baurechtsbehörde vorübergehend auf eine parallele Verwendung beider Medien (analog und digital) angewiesen. Bis auf weiteres wird deshalb im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung das jeweils fehlende Medium nachgefordert.

### **Zu 2. – Antragseingang**

Das Einreichen von baurechtlichen Anträgen aller Art erfolgt nun digital (oder/und analog während der Übergangsphase) bei der unteren Baurechtsbehörde des Landkreises Esslingen. Seit 11.12.2023 durften von den Gemeinden keine neuen Bauanträge mehr angenommen werden. Die Antragsteller wurden und werden an das Landratsamt Esslingen als zuständige Baurechtsbehörde verwiesen.

Die Gemeinden werden unmittelbar nach dem Eingang über neue Bauanträge sowie den Gegenstand und den Bauort des eingegangenen Antrags informiert. Nach Erreichen der formalen Vollständigkeit erhalten die Gemeinden eine Aufforderung, die vom Landratsamt benannten Angrenzer mit den von der unteren Baurechtsbehörde bereitgestellten vollständigen digitalen Planunterlagen anzuhören und über das gemeindliche Einvernehmen (bauplanungsrechtliche Stellungnahme) zu entscheiden.

Das Erreichen der formalen Vollständigkeit kann manchmal mehrere Monate in Anspruch nehmen. Wenn der Kommune erst danach der gesamte Bauantrag zur Verfügung gestellt und gegebenenfalls das Einvernehmen versagt wird, ist das für den Bauherrn sehr unbefriedigend dieses Ergebnis erst nach Monaten zu erhalten.

### **Zu 3. – Reduzierung und Neuorganisation der Angrenzerbeteiligung**

Im Sinne schlanker Verfahren begrenzt die LBO-Änderung die Angrenzeranhörungen auf diejenigen Angrenzer, die durch die Baumaßnahme tatsächlich in ihren Rechten berührt sein können. Diese Angrenzer werden von der unteren Baurechtsbehörde benannt.

Basis dafür ist die ebenfalls neue Regelung, dass zukünftig alle Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen bei jeder Antragsform immer separat beantragt werden müssen. Nur so wird ersichtlich, welche Angrenzer beispielsweise durch die Unterschreitung von Mindestabstandsflächen oder andere Abweichungen bzw. Befreiungen berührt sein können. Die Gemeinden erhalten mit der Aufforderung zur Durchführung der Angrenzeranhörung zukünftig auch die Information, für welche Angrenzer die Anhörung durchzuführen ist. Gerade in der Übergangsphase bis 2025 kommt es vor, dass Anlieger bereits mit einem 1. Bauantrag konfrontiert wurden. Ein eventuell geändertes Vorhaben wird dann bei einem 2. Bauantrag, gemäß den neuen Vorschriften, den Anliegern nicht mehr vorgelegt.

Im Moment muss sich das neue Verfahren erst bei allen Beteiligten einspielen. Die Verwaltung wird versuchen auf das Landratsamt einzuwirken, so dass die Bauanträge früher an die Kommunen übermittelt werden.