

## Wer macht was im Rathaus

Ohne eine systematische Organisation könnte keine Stadt oder Gemeinde ihre Aufgaben bewältigen. Und davon gibt es viele. Das nehmen wir zum Anlass, in einer Serie vorzustellen, wie die Itzehoer Verwaltung aufgebaut ist und welche Ämter und Abteilungen für welche Themen zuständig sind. Im elften Teil der Serie haben wir mit der Umweltabteilung eine Abteilung des Bauamtes vorgestellt, die sich um einen Großteil der städtischen Flächen kümmert, auf denen keine Gebäude stehen. Wer etwas auf seinem Grundstück bauen oder baulich verändern möchte, für den ist die Bauaufsicht zuständig, um die es in Teil zwölf geht.

### Teil 12 - Das Bauamt: Bauaufsicht

Wo gehobelt wird, da fallen Späne. Doch wer in Deutschland etwas bauen möchte, sollte es schon genau nehmen. Und das ist im Hinblick auf die vielen Vorschriften, die es im öffentlichen Baurecht zu beachten gibt, absolut ratsam. Die Hauptgrundlage des Baurechts bildet dabei die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein. Einfach drauf los zu planen, der Kraft der Kreativität freien Lauf zu lassen und beispielsweise die Auffahrt vor dem Haus neu zu pflastern, einen Zaun aufzustellen oder eine Etage aufzustocken ist jedenfalls keine gute Idee. Ob bei der Errichtung, bei der baulichen Veränderung, bei einer neuen Art der Nutzung oder beim Abbruch baulicher Anlagen sowie sonstiger Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Bauordnung - in der Regel muss vor dem Baubeginn eine Baugenehmigung eingeholt

werden. Sie schafft Rechtssicherheit für die Bauherrin oder den Bauherrn.

Natürlich gibt es auch Fälle, die genehmigungsfrei sind. Doch welche sind das? Wann ist hingegen eine Baugenehmigung erforderlich? Welches bauordnungsrechtliche Verfahren ist dann überhaupt durchzuführen? Welche Unterlagen sind dafür notwendig? Und wie lange dauert es, bis es für das Bauvorhaben grünes Licht gibt? In praktischen und handwerklichen Dingen mögen Eigenheimer und Häuslebauerinnen versiert sein. Was die Kenntnis der gesetzlichen Richtlinien und Vorgaben angeht, wird es komplizierter.

#### Beratungsangebot frühzeitig nutzen

Mit dieser vielschichtigen Thematik wollen sich einige anscheinend nicht befassen. Bis



Bauvorhaben: Die Bauaufsicht berät im Hinblick auf die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung. Bildquelle: Pixabay

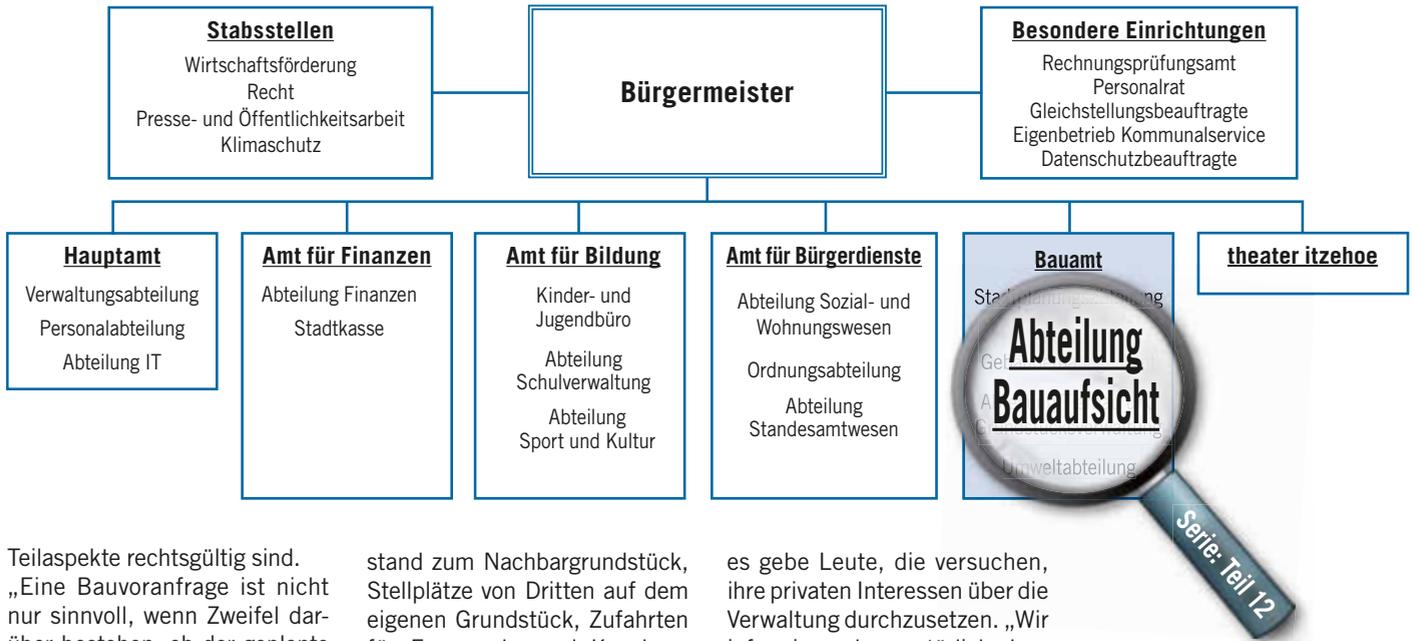
Oktober musste die Bauaufsicht der Stadt Itzehoe in 57 Fällen wegen baurechtlicher Verstöße einschreiten. Das sind verglichen mit dem Vorjahreszeitraum mehr als doppelt so viele. Woran das liegt, lässt sich nicht sagen. Fest steht aber, dass das Veto der Bau-

aufsicht sowie zusätzliche Kosten und Neuplanungen leicht hätten vermieden werden können. „Wir erteilen ja nicht einfach nur Baugenehmigungen, sondern eine unserer Hauptaufgaben ist die Beratung von Bürgerinnen und Bürgern zu ihren Bauvorhaben“, sagt Abteilungsleiter Klaus-Axel Born. Das ist mit einem Telefonanruf, in dem man kurz schildert, was man tun möchte, nicht getan. „Für eine verbindliche Auskunft, gerade bei Fragen rund um einen Bauantrag, ist eine eingehende Prüfung der planungsrechtlichen Gegebenheiten im Vorfeld zu empfehlen. Mit einem Bauvorbescheid erhält der Bauherr oder die Bauherrin von uns eine rechtsverbindliche Einschätzung, dass das angestrebte bauliche Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist“, sagt Born. Auf diesem Weg lässt sich klären, ob das, was man umsetzen will, sich hinsichtlich des Bauplanungsrechts und der geltenden Bebauungspläne auch so realisieren lässt oder welche Abstriche mitunter gemacht werden müssen. Wichtig zu wissen: Trotz Bauvorbescheid bedarf es immer noch der Entscheidung über den späteren Bauantrag. Doch da wesentliche Dinge bereits gecheckt wurden, haben Bauherren und Bauherinnen mehr Planungssicherheit, zumal die genehmigten



Sorgt für Klarheit: Das Team der Bauaufsicht berät nicht nur in Fragen rund um das Bauen und die Baugenehmigungen.

## Stadtverwaltung: Ämter und Abteilungen



Teilaspekte rechtsgültig sind. „Eine Bauvoranfrage ist nicht nur sinnvoll, wenn Zweifel darüber bestehen, ob der geplante Bau oder die angestrebte bauliche Veränderung genehmigt wird. Auch beim Verkauf oder Kauf eines Grundstücks kann eine Bauvoranfrage im Hinblick auf eine mögliche Bebauung ratsam sein“, erläutert Born. Gebe es zum Beispiel keinen gültigen Bebauungsplan, könne ein Bauvorbescheid zusätzliche Fakten bei der Ermittlung des Grundstückswerts liefern. Auch anders herum gilt: Daten zur generellen Bebaubarkeit helfen bei den Preisverhandlungen. In diesem Zusammenhang sind auch Baulasten von Bedeutung. Diese stellen eine Verpflichtung der Grundstückseigentümerin beziehungsweise des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, diese Flächen von weiterer Bebauung freizuhalten. Konkret sind Baulasten also immer dauerhafte baurechtliche Einschränkungen, die für Grundstücke gelten. Diese betreffen zum Beispiel den Ab-

stand zum Nachbargrundstück, Stellplätze von Dritten auf dem eigenen Grundstück, Zufahrten für Feuerwehr und Krankenwagen oder Anschlüsse an die Strom-, Wasser- und Abwasser Versorgung. Das Verzeichnis der in Itzehoe geltenden Baulasten wird bei der Bauaufsicht im Rathaus geführt. Ein Blick ins Baulastenverzeichnis ist für Käuferinnen und Käufer von Immobilien also von großem Interesse, da eine Baulast sich auf den Preis auswirken kann.

### Streit am Gartenzaun

Es sind aber nicht nur die größeren und großen Bauvorhaben, mit denen das fünfköpfige Team der Bauaufsicht befasst ist. „Wir haben es oft mit Nachbarschaftsproblemen zu tun. Dabei geht es nicht um den heimlichen Neubau, der eine potenzielle Gefahr für Leib und Leben darstellt, sondern zum Beispiel um die Höhe des Zauns oder die Gartenhütte auf der Grundstücksgrenze“, berichtet Born. Dies sei eigentlich Sache der Schiedspersonen (siehe Seite 7). Doch

es gebe Leute, die versuchen, ihre privaten Interessen über die Verwaltung durchzusetzen. „Wir informieren dann natürlich, dass ein auf diese Weise angestoßenes bauordnungsrechtliches Einschreiten gebührenpflichtig sein kann und nicht immer so endet, wie es sich die anklagende Person vorgestellt hat.“

### Sichere fliegende Bauten

Im Sinne der Sicherheit hat die Bauaufsicht auch die Jahrmarktsbuden, Fahrgeschäfte und sonstigen fliegenden Bauten im Blick. Das heißt, sie lässt sich von den Schaustellerbetrieben die Prüfbücher vorlegen und inspiziert die Aufbauten vor Ort. Aber auch die Werbetafeln in der Stadt obliegen ab einer bestimmten Größe der Genehmigung durch die Bauaufsicht. Diese sollen einerseits nicht unangemessen das Stadtbild prägen, andererseits müssen sie sicher verankert sein und starken Windböen standhalten. Sie dürfen schließlich nicht wegen eines Sturms wie Hobelspäne durch die Luft wirbeln. (BD)

### Die Bauaufsicht in Kürze

Die Bauaufsicht erledigt unter anderem folgende Aufgaben:

- Erteilung von Baugenehmigungen
- Bearbeitung von Baufreistellungsverfahren
- Erteilung von Teilbaugenehmigungen und Abbruchgenehmigungen
- Erteilung von Vorbescheiden
- Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Negativzeugnissen
- Beratung zu Bauvorhaben
- Verfolgung baurechtswidriger Zustände

Die Abteilung befindet sich im zweiten Obergeschoss des Rathauses in der Reichenstraße 23. **Der Besuch ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.**

### Die Öffnungszeiten sind:

Mo. 8:30 bis 12:00 Uhr  
 Di. 8:30 bis 12:00 Uhr  
 und 14:00 bis 16:00 Uhr  
 Mi. geschlossen  
 Do. 8:30 bis 12:00 Uhr  
 und 14:00 bis 16:00 Uhr  
 Fr. 8:30 bis 12:00 Uhr

Fragen? Sie erreichen die Bauaufsicht telefonisch unter der Nummer 04821 603-280 oder per E-Mail: [bauaufsicht@itzehoe.de](mailto:bauaufsicht@itzehoe.de)



Gepflasterte Auffahrt: Auch für kleinere Bauvorhaben kann eine Baugenehmigung nötig sein. Bildquelle: Pixabay



Klassiker im Nachbarschaftsstreit: Die Bauaufsicht erhält immer wieder Anfragen bezüglich der zulässigen Höhe und des Standorts von Gartenzäunen. Bildquelle: Pixabay



Verkehrssicherung: Zu den Aufgaben der Bauaufsicht gehört die Überprüfung von baulichen Anlagen. Bildquelle: Pixabay