

Von der Bauidee zur Baugenehmigung

Aus Baubrief Nr. 43 Hilfestellung bei Genehmigungsverfahren

G. Schneider, Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Baurechtliche Genehmigung

Das Erreichen einer Genehmigung stellt aufgrund der zahlreichen Vorschriften und der zu beteiligenden Behörden ein aufwendiges Verfahren dar. Nachfolgend wird die richtige Vorgehensweise bei der Beantragung einer baurechtlichen Genehmigung beschrieben.

Unter vielen anderen Genehmigungsverfahren ist es besonders das Baugenehmigungsverfahren, das bei der Erstellung von Gebäuden für die Tierhaltung entstehende Konflikte zwischen Landwirten und anderen Bürgern regelt. Unter dem weit gefassten Begriff des **Baurechts** und dem **Bauordnungsrecht** unterschieden. Das Bauplanungsrecht legt den Standort fest, an dem gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht befasst sich mit dem Gebäude selbst, mit dessen baulicher Ausführung und den Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Das Bauordnungsrecht unterscheidet wiederum nach materiellem und formellem Recht. Das formelle bzw. **verfahrensbezogene Baurecht** wird hier vorrangig beschrieben.

Standortsuche

Es ist grundsätzlich von Vorteil, wenn seitens der **Genehmigungsbehörde** eine Standortprüfung veranlasst wird. Der

Bauherr bzw. sein Architekt sollte sich vorher bei der Gemeinde oder der Genehmigungsbehörde die vorliegende Bauleitplanung erklären lassen. An dieser Standortprüfung sollten möglichst die Vertreter der Behörden teilnehmen, die auch im Baugenehmigungsverfahren ihre Stellungnahme abgeben und die **Träger öffentlicher Belange** sind. Dies sind meist Fachleute von Naturschutzbehörden, Umweltschutzämtern, Wasserwirtschaftsämtern, Straßenbauämtern, Landwirtschaftsämtern bzw. Landwirtschaftskammern etc.

Es ist abzuklären, ob der gewählte Standort in oder in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes, FFH-Gebietes, Vogelschutzgebietes, Wasserschutzgebietes, Überschwemmungsgebietes liegt oder ob Straßen in unmittelbarer Nähe vorbeiführen. Hierdurch kann die tatsächliche bebaubare Fläche unter Einhaltung der Mindestabstände ermittelt werden. Im Rahmen der Planungshoheit der **Gemeinden** sollen auch diese zu Standortvorschlägen gehört werden.

Das Planungsrecht ist im Wesentlichen im **Baugesetzbuch (BauGB)** und in der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** niedergelegt. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Es muss sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handeln, der nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 BauGB). Im Dorfgebiet (MD-Gebiet) ist gemäß § 5 BauNVO die Unterbringung des landwirtschaftlichen Betriebes möglich. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die **Erschließung** im Innenbereich ist weitgehend unproblematisch, im Außenbereich ist es sinnvoll, durch die stetig zunehmenden Umweltauflagen, einen erweiterungsfähigen Standort zu suchen, auch wenn dies teuer wird.

Aus den benannten immissionsrelevanten Problemen sollte sich der Betriebsstandort möglichst am windabgewandten Ortsrand orientieren. Unter Erschließung ist grundsätzlich die verkehrstechnische Erschließung, die energetische Erschließung wie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung und letztlich die Telekommunikationsanlagen zu verstehen.

Bauvoranfrage

Es steht dem Bauherrn frei, eine Bauvoranfrage zu stellen, um z. B. abzuklären, ob ein Grundstück bebaut werden darf und welche Art der Bebauung zulässig ist. Insbesondere bei auftretenden Immissionen ist ein Bauvorbescheid in zunehmendem Maße von Bedeutung. Der Bauvorbescheid ist zeitlich befristet und für die Behörde verbindlich. Die Voranfrage ist nicht an bestimmte Vorlagen gebunden. Es reicht aus, wenn in knapper Form der bauliche Sachverhalt geschildert wird. Eine Katasterunterlage und eine Handskizze mit einfacher Baubeschreibung sind in der Regel ausreichend. Dessen ungeachtet müssen die kritischen Fragestellungen konkret formuliert werden, um Rechtssicherheit beim Bauvorbescheid zu erzielen.

Die Bauvoranfrage wird von der **Genehmigungsbehörde** bearbeitet wie ein Bauantrag selbst. Die Gültigkeit des Bauvorbescheids ist zeitlich begrenzt.

Gerade in dieser Bauverfahrensphase ist es wichtig, alle erkennbaren grundsätzlichen Probleme im Vorfeld des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens



Von der Bauidee zur Baugenehmigung



mit allen Beteiligten abzuklären. Hier sind insbesondere von den **Trägern öffentlicher Belange** eindeutige Aussagen bzw. Stellungnahmen einzuholen und, wenn erforderlich, gangbare Kompromisse auszuhandeln. Unterstützen können hierbei die Landwirtschaftskammern bzw. Landesämter, die Genehmigungsbehörden bei grundsätzlichen baurechtlichen und formalen Fragen, der Architekt bzw. Planungsbüros, Fachfirmen, Ringleiter mit Spezialberatung und evtl. auch Berufskollegen mit ihrem Erfahrungsschatz. Auch Förder-, Steuer- und Rechtsberater sind manchmal schon erforderlich.

Bauantrag

Bei **genehmigungspflichtigen Bauvorhaben** hat der Bauherr einen Bauantrag über die **Gemeinde** an die zuständige **Bauaufsichtsbehörde** mit allen erforderlichen Bauvorlagen zu stellen. Die Bauantragsformulare sind bei den Behörden erhältlich. Die üblichen **Bauvorlagen** zu einem Bauantrag umfassen gemäß Bauvorlagenverordnung des jeweiligen Landes:

- den amtlichen Lageplan, eine Flurkarte, Übersichtsplan (Außenbereich), die Bauzeichnungen – Baubeschreibung – Betriebsbeschreibung
- die Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen sowie die Berechnung des umbauten Raumes
- technische Nachweise (Statik, Haustechnik usw.)

Für die Einreichung einer Bauanfrage ist es erforderlich, einen bauvorlageberechtigten **Planer** zu beauftragen. Der **Bauherr** hat der Bauaufsichtsbehörde geeignete **Bauleiter** und **Unternehmer** zu benennen. Die Auflagen sind hier jedoch je nach Bundesland etwas unterschiedlich. Bei der Erbringung von Eigenleistungen braucht im Rahmen der

Selbsthilfe kein Unternehmer bestellt zu werden, wenn genügend Fachkräfte mitwirken. Ein Bauleiter ist in diesem Fall jedoch erforderlich.

Die Bauaufsichtsbehörde überprüft anhand der Bauvorlagen, ob mit dem Vorhaben die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie stellt fest, ob das Vorhaben mit den Festsetzungen eines evtl. vorliegenden Bebauungsplanes in Einklang ist, ob die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden und ob dem Vorhaben eine hindernde Baulast entgegensteht. Von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, die als Regel- und Sollbestimmung aufgestellt, oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gestattet werden, wenn die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In das Genehmigungsverfahren sind auch andere Behörden als Träger **öffentlicher Belange** eingebunden, deren Stellungnahmen mit einfließen in den Baubescheid bzw. in die Baugenehmigung. Welche Behörden in dem speziellen Fall eingeschaltet werden, ist von der Genehmigungsbehörde zu erfahren.

Wenn Ausnahmen oder Befreiungen von Bestimmungen erforderlich sind, ist es vorteilhaft, dass der Bauherr den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegt, was auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dient.

Genehmigungsverfahren

Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht. Demnach gibt es für jedes Land eine eigene **Landesbauordnung**, welche sich von anderen Länderbauordnungen inhaltlich in gewissen Bereichen unterscheidet. Bei den Behörden der einzelnen

Länder kann in der Regel von folgenden Zuständigkeiten ausgegangen werden:

Untere Bauaufsichtsbehörde
Gemeinde, Stadt, Kreis

Oberer Bauaufsichtsbehörde
Bezirksregierung, Regierungspräsidium etc.

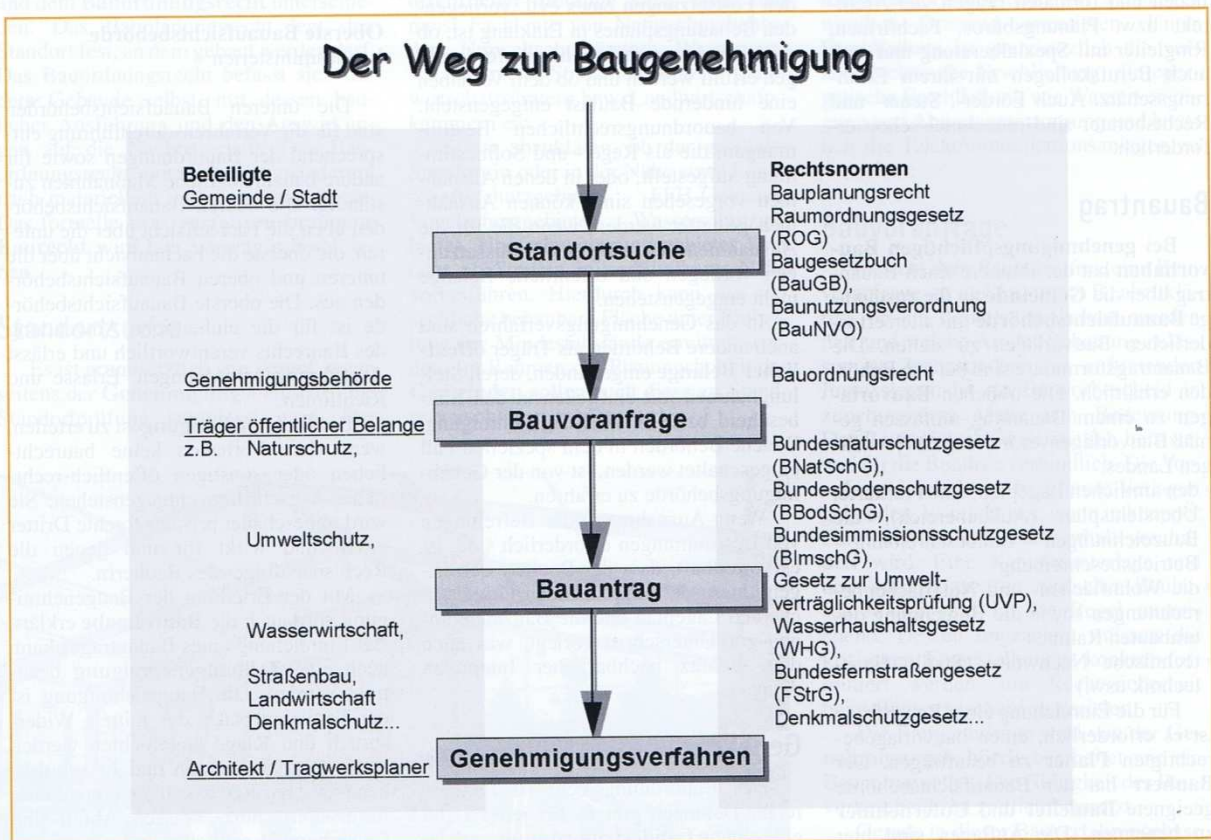
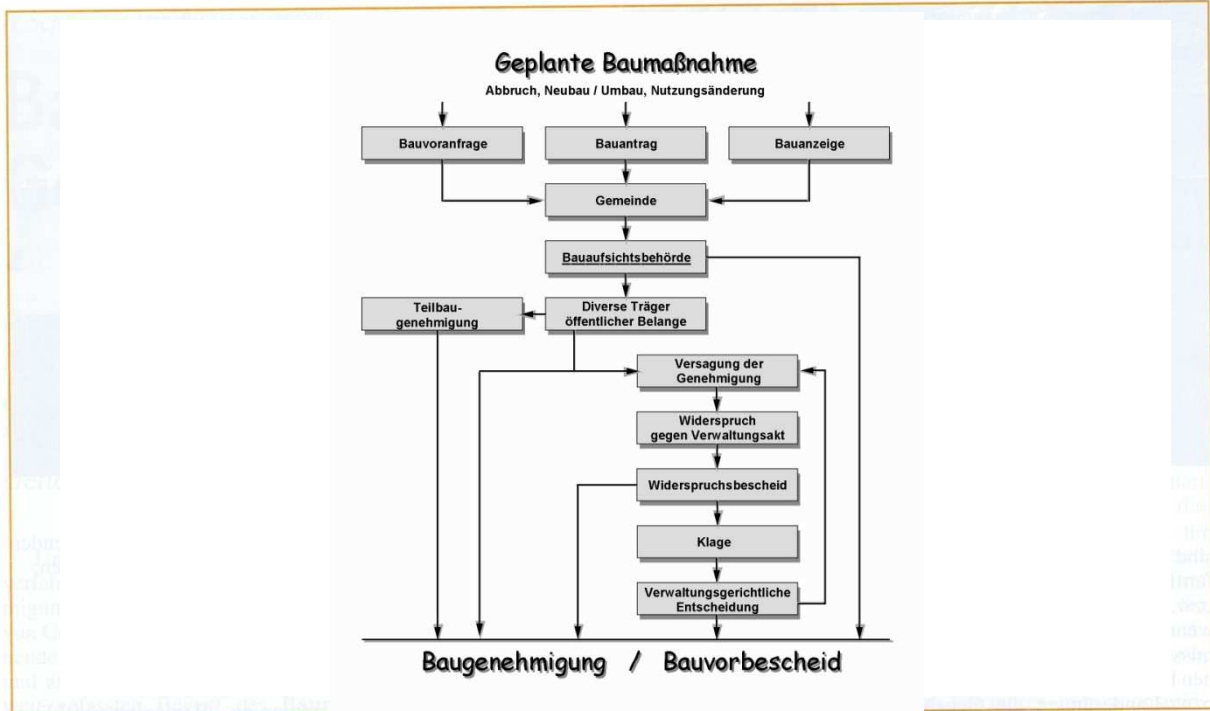
Oberste Bauaufsichtsbehörde
Landesministerien

Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind für die Verfahrensdurchführung entsprechend der Bauordnungen sowie für andere bauaufsichtliche Maßnahmen zuständig. Die oberen Bauaufsichtsbehörden üben die Fachaufsicht über die unteren, die oberste die Fachaufsicht über die unteren und oberen Bauaufsichtsbehörden aus. Die oberste Bauaufsichtsbehörde ist für die einheitliche Anwendung des Baurechts verantwortlich und erlässt Ausführungsverordnungen, Erlasse und Richtlinien.

Die **Baugenehmigung** ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Sie wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt und wirkt für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird auch die **Baufreigabe** erklärt. Bei Einreichung eines Bauantrages kann auch eine **Teilbaugenehmigung** beantragt werden. Die Baugenehmigung ist ein Verwaltungsakt, der mittels Widerspruch und Klage angefochten werden kann. Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen Rechtsgebieten, etwa dem Immissionsschutz-, Wasser-, Abfall- und Gewerberecht schließen unter gewissen festgelegten Voraussetzungen die Baugenehmigungen ein. Andererseits ersetzt die Baugenehmigung nicht Genehmigungen

Von der Bauidee zur Baugenehmigung



Von der Bauidee zur Baugenehmigung

und Erlaubnisse nach dem Gewerbe-, Gaststätten- und Straßenrecht und anderen Rechten. Diese sind gesondert bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Im Rahmen der Bauüberwachung kann die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Sie kann weiter eine Bauzustandsbesichtigung vornehmen. In der Regel wird hierbei die Fertigstellung des Rohbaus abgenommen bzw. es erfolgt eine Schlussabnahme.

Neben den genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen gibt es auch **genehmigungsfreie Vorhaben**.

Für tierhaltende Betriebe sind freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten in gewissen baulichen Abmessungen frei, wenn sie nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind. Je nach Landesbauordnung sind für die Grundfläche entweder keine Begrenzungen, 70 m², 100 m², 150 m² und bis zu 250 m² zu-

lässig. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 4 m; 4,50 m oder 5 m betragen. Ein Land hat auf eine Firsthöhenbegrenzung verzichtet. Weitere genehmigungsfreie Vorhaben gibt es in den Bereichen landwirtschaftliche Fahrhilfen, Stützmauern, Weidezäune, Aufschüttungen und Abgrabungen, Fahrzeugwaagen, Lager- und Abstellplätze, nicht öffentliche Verkehrsflächen etc.

Genehmigungsfreiheit bedeutet jedoch nicht, dass der Bauherr so bauen kann wie er will. Er muss weiterhin alle Genehmigungen einhalten, welche bei anderen Vorschriften verlangt werden. Außerdem entbindet sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden.

Die Regel ist inzwischen bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden das **Vereinfachte Genehmigungsverfahren**. Es gilt für Betriebsgebäude mit nicht mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche. Neben den kürzeren Baugenehmigungszeiten sind hier auch

die Verwaltungsgebühren niedriger, da auf eine Prüfung der Statik i. A. verzichtet werden kann.

Empfehlungen für den bauwilligen Landwirt

- Prüfen, ob eine Bauvoranfrage sinnvoll ist, um unnötige Planungskosten zu vermeiden.
- Bei erkannten Problempunkten direkte Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange vor Antragstellung führen.
- Rechtzeitige Abklärung der Bebaubarkeit der Grundstücke, wie z. B. Bauleitpläne, Bebauungspläne, Veränderungssperren usw.
- Prüfung der notwendigen Erschließung
- Sich des Einverständnisses des Nachbarn versichern.
- Bauvorlagen auf Vollständigkeit prüfen.
- In Zweifelsfällen die Genehmigungsbehörden vor Antragstellung befragen.
- Die Beratung der Landwirtschaftskammern und landwirtschaftlicher staatlicher Stellen möglichst frühzeitig in Anspruch nehmen.