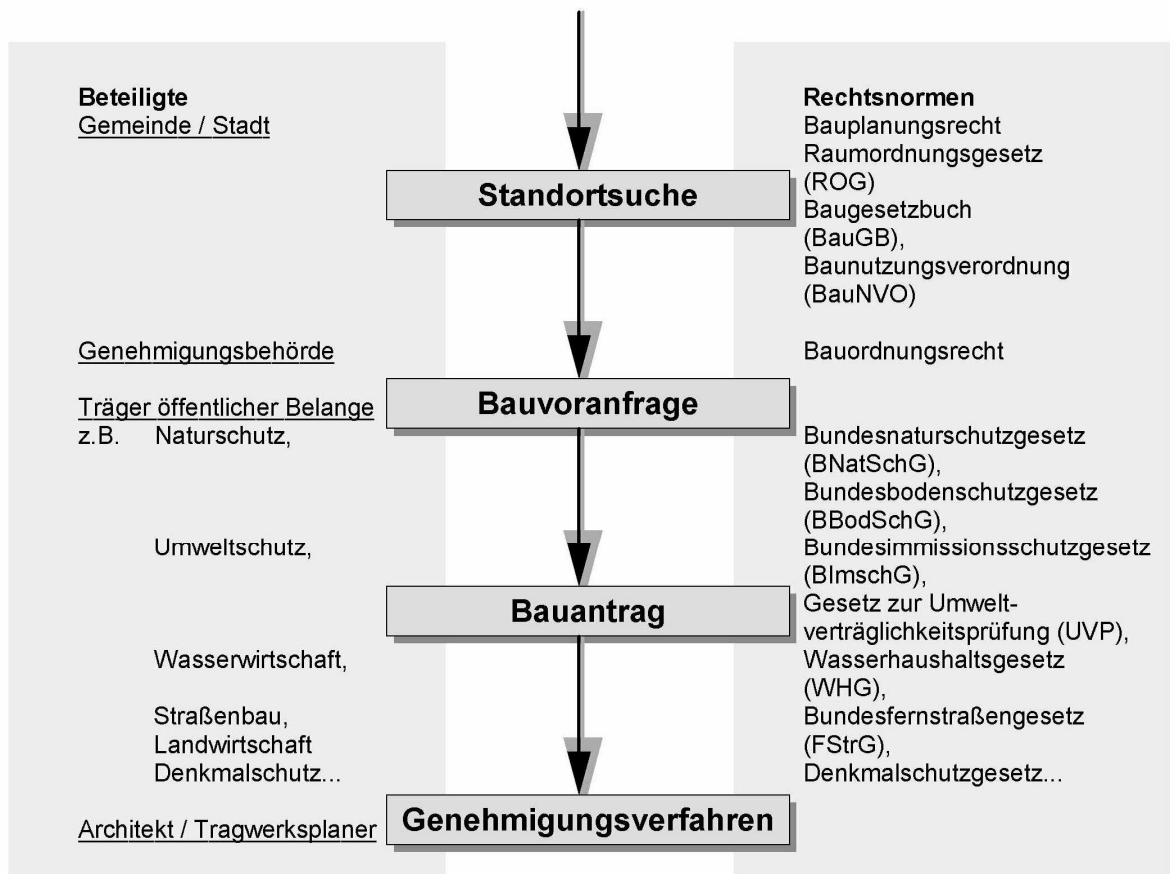


Der Weg zur Baugenehmigung

Unter vielen anderen Genehmigungsverfahren ist es insbesondere das Baugenehmigungsverfahren, das bei der Erstellung von Gebäuden für die Tierhaltung anstehende Konflikte zwischen Landwirten und anderen Bürgern regelt. Unter dem weit gefassten Begriff des Baurechts unterscheidet man zwischen dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht. 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 wird wiederum unterschieden nach materiellem und formellem Recht. Das formelle bzw. verfahrensbezogene Baurecht wird hier vorrangig beschrieben.

Sieht man die Flut von Vorschriften und daraus resultierende Zwänge, ist es für den Landwirt zunächst entmutigend, sich auf das Wagnis Bauen einzulassen. Aber es gibt i.d.R. keine Alternative, da das landwirtschaftliche Gebäude ein Betriebsmittel ist, von dessen Funktionsfähigkeit die Existenz des Betriebes abhängen kann. Aber der Landwirt, der hier als Bauherr auftritt, ist nicht alleine gelassen. Es steht ihm der Planer (Architekt), der Fachberater einer berufsständischen Organisation (Landwirtschaftskammer) und auch die Baugenehmigungsbehörde, die auch eine Beratungsfunktion ausübt, zur Seite. Wird unter diesen Partnern gut zusammengearbeitet, lassen sich auch die anstehenden Herausforderungen meistern. Voraussetzung ist, dass diese Zusammenarbeit bereits bei der Standortsuche, die in gewissen schwierigen Fällen eine Bauvoranfrage voraussetzt, beginnt und über die Erstellung des Bauantrages zum Genehmigungsverfahren führt, an dessen Ende die Baugenehmigung steht. Dieser Weg soll hier aufgezeigt und verständlich dargestellt werden.

Der Weg zur Baugenehmigung



Standortsuche

Es ist grundsätzlich von Vorteil, wenn seitens der Genehmigungsbehörde eine Standortprüfung veranlasst wird. Dies dient der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens. 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, die die Träger öffentlicher Belange sind, teilnehmen, welche auch im Baugenehmigungsverfahren ihre Stellungnahme abgeben. Dies sind meist Fachleute von Naturschutzbehörden, Umweltschutzämtern, Wasserwirtschaftsämtern, Straßenbauämtern, 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. Durch die jedoch stetig zunehmenden Umweltauflagen ist es sinnvoll, einen erweiterungsfähigen Standort im Außenbereich zu suchen, auch wenn dies teuer wird.

Aus den benannten immissionsrelevanten Problemen sollte sich der Betriebsstandort möglichst am Wind abgewandten Ortsrand orientieren. Unter Erschließung ist grundsätzlich die verkehrstechnische Erschließung, die energetische Erschließung, die 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. Die Voranfrage ist nicht an bestimmte Vorlagen gebunden. Es reicht, wenn in knapper Form der bauliche Sachverhalt geschildert wird. Eine Katasterunterlage und eine Handskizze mit 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 der Bauantrag selbst. Die Gültigkeit des Bauvorbescheids ist zeitlich begrenzt. Er gilt in Rheinland-Pfalz zwei Jahre, wenn er nicht kürzer befristet ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden.

Gerade in dieser Bauverfahrensphase ist es wichtig, alle grundsätzlichen Probleme, die erkennbar sind, im Vorfeld des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens 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.



Erst wenn sämtliche Hürden genommen sind, kann der Bau beginnen.

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:

- 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.)

Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Ausführung und Überwachung genehmigungsbedürftiger Vorhaben einen nach Sachkunde und Erfahrung geeigneten Entwurfsverfasser und Unternehmen zu bestellen. Bei geringfügigen oder technisch einfachen Vorhaben kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bestellung eines Entwurfsverfassers verzichten. Bei Bauarbeiten, die in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der notwendigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken.

Die Bauaufsichtsbehörde überprüft anhand der Bauvorlagen, ob mit dem Vorhaben die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie kann Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Neben dem üblichen Baugenehmigungsverfahren gibt es in Rheinland-Pfalz auch das so genannte Vereinfachte Genehmigungsverfahren und das Freistellungsverfahren. In der Landwirtschaft kommt überwiegend das Vereinfachte Genehmigungsverfahren zum Tragen. Es wird u.a. bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit nicht mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche und bei Gewächshäusern bis zu 5 m Firsthöhe angewandt. Der wohl größte Vorteil dieses Verfahrens ist darin zu sehen, dass der Standsicherheitsnachweis (Statik) nicht von einem Prüfenieur geprüft werden muss.

Ist die Erteilung der Baugenehmigung von der Zustimmung, dem Einvernehmen, der Genehmigung oder der Erlaubnis einer anderen Behörde abhängig oder muss über das Vorhaben im Benehmen mit einer anderen Behörde entschieden werden, so holt die Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung der anderen Behörde (Träger öffentlicher Belange) ein. Welche Behörden in dem speziellen Fall eingeschaltet werden, ist von der Genehmigungsbehörde zu erfahren. Es ist sinnvoll, vor der Durchführung des Genehmigungsverfahrens mit diesen Behörden evtl. Probleme abzusprechen.

Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, sind dem Nachbarn der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Die Unterschrift gilt als Zustimmung. Die Bauaufsichtsbehörde kann auch von Bestimmungen, die dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, Abweichungen zulassen.

Genehmigungsverfahren

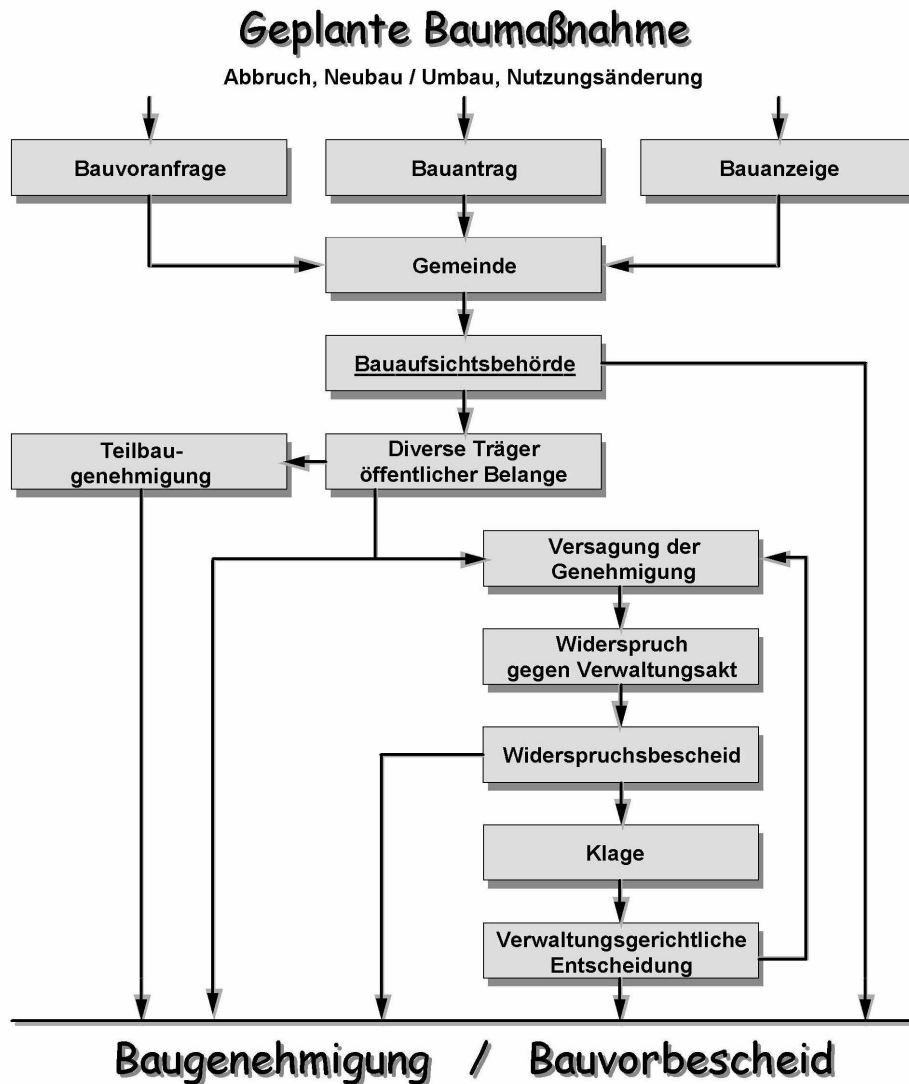
Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzung, Nutzungsänderung und dem Abbruch baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Bauantrag ist dahingehend zu überprüfen. Die Baugenehmigung 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 Gewerbebereich schließen unter gewissen festgelegten Voraussetzungen die Baugenehmigungen ein. Andererseits ersetzt die Baugenehmigung nicht Genehmigungen und Erlaubnisse nach dem Gewerbe-, Gaststätten- und Straßenrecht und andere. Diese sind gesondert bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat nach Eingang des Bauantrages binnen zehn Werktagen zu prüfen, ob

- der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig,
- andere Behörden oder Stellen zu beteiligen und
- sachverständige Personen heranzuziehen sind.



Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von vier Jahren mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden. Die Verlängerung kann mit neuen Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Neben den genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen gibt es auch genehmigungsfreie Vorhaben. So sind für Tier haltende Betriebe freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 70 m² Grundfläche und 4 m Firsthöhe frei, wenn sie nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind. 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.

Empfehlungen für den bauwilligen Landwirt

- Prüfen, ob eine Bauvoranfrage sinnvoll wäre, um unnötige Planungskosten zu vermeiden.
- Bei erkannten Problempunkten direkt 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.

Verfasser: Günther Schneider

Stand: Dezember 2003