

## **Holz- und Fertigbauten in der Land- wirtschaft**

### **Das Baugenehmigungsverfahren**

#### **Hinweise und Tipps seitens der Genehmigungsbe- hörde**

**Zusammenfassung des Referats von Baudipl. Ing. Singer,  
Landratsamt Straubing-Bogen anlässlich der ALB-Tagung  
bei der Fa. Haas-Fertigbau in Falkenberg am 24. 4. 2001**

Die Baugenehmigung war früher bei vollem Prüfumfang die öffentlich-rechtliche Absegnung eines Bauvorhabens, d. h. bei genehmigungskonformem Bauen konnte der Bauherr keine Schwierigkeiten bekommen. Heute zieht sich der Staat immer mehr aus dem Genehmigungsverfahren zurück. Allerdings wird es nie eine völlige Genehmigungsfreiheit geben, sondern immer mehr Verantwortlichkeiten werden auf private Büros übertragen werden. Dies wird nicht unbedingt Erleichterungen und Kostenersparnis für die Bauherrn bedeuten. Wesentlich mehr Verantwortung wird vor allem auf den Bauherrn, aber auch auf den Planer und die bauausführenden Firmen übertragen werden. Der Bauherr muss sich daher umfangreich informieren.

**Als Erstes hat er sich folgende drei Fragen zu stellen:**

- 1. Was möchte ich bauen?**
- 2. Wo darf ich das bauen?**
- 3. Wie muss ich bauen?**

Die erste Frage - **was der Bauherr braucht und bauen will** - hat er selbst, evtl. mit Unterstützung der Landwirtschaftsberatung, zu beantworten und zu entscheiden.

In der Regel wird der **Standort** für das geplante Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegen. Handelt es sich hierbei um ein Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO), so sind landwirtschaftliche Bauten zulässig, sofern sie öffentliche Belange, wie Einfügung in die vorhandene Bebauung, Immissionsschutz, Denkmalschutz usw. nicht beeinträchtigen. Außerdem ist die Bauleitplanung der Gemeinde zu beachten.

Soll das Vorhaben im **Außenbereich** gebaut werden, ist die Zulässigkeit nach § 35 BauGB geregelt. Hier sind Baumaßnahmen in der Regel genehmigungsfähig, wenn sie nachweislich einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Selbstverständlich müssen auch im Außenbereich Bauvorhaben ordentlich gestaltet sein und sich in das Landschaftsbild einfügen.

Ist die Zulässigkeit und damit die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorab nicht zweifelsfrei zu klären, so wird empfohlen, vor Erstellung einer umfangreichen und kostenträchtigen Planung, einen **Antrag auf Vorbescheid** über die Gemeinde an die Genehmigungsbehörde einzureichen.

**Wie man bauen darf bzw. muss**, ist in den Artikeln der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und in diversen Technischen Bestimmungen geregelt. So muss z. B. das Grundstück in Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die geplante Bebauung geeignet sein. Bauliche Anlagen müssen einwandfrei gestaltet werden und dürfen das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten (Art. 3 und 4 BayBO).

In der Regel müssen Gebäude **Abstandsflächen** zur Grundstücksgrenze und zu Nachbargebäuden einhalten. Die Abstandsfläche bemisst sich an der Traufseite eines Gebäudes von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei der Giebelseite ist die Höhe des Giebels mit einem Drittel dazuzurechnen. Bei zwei Außenwänden, die nicht länger als 16,00 m sein dürfen, genügt die halbe Abstandsfläche; sie muss jedoch mindestens 3,00 m betragen. Holzgebäude müssen in der Regel mindestens 5,00 m Abstand zur Nachbargrenze haben (Abstandsflächen und Abweichungen davon siehe Art. 6 und 7 BayBO).

In den Artikeln 28 bis 34 BayBO ist die **technische Ausführung** von Gebäuden und Bauteilen geregelt, wie tragende Wände, Pfeiler, Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken, Böden und Dächer. Der fachkundige Planer kennt diese Bestimmungen und berücksichtigt sie entsprechend in der Planung des Bauvorhabens. Aus der Sicht des Brandschutzes wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

**Holzgebäude** müssen in der Regel 10,00 m Abstand zueinander haben, Holzgebäude zu einer feuerbeständigen, öffnungslosen Außenwand eines anderen Gebäudes mindestens 5,00 m.

**Brandwände** sind grundsätzlich bei Außenwänden an der Grenze - und bis zu einem Abstand von 2,50 m von der Grenze - zu errichten, außerdem zwischen aneinandergereihten Gebäuden, innerhalb von Gebäuden alle 40 m, zur Unterteilung von landw. Betriebsgebäuden in Abschnitte von höchstens 10.000 m<sup>3</sup> und zur Unterteilung von Wohn- und Betriebsteilen, wenn der betriebliche Teil größer als 2.000 m<sup>3</sup> ist.

**Ställe** sind so anzuordnen, dass gesunde Tierhaltung gewährleistet ist und die Umgebung nicht unzumutbar belastigt wird. Sie sind ausreichend zu belichten und ausreichend zu be- und entlüften. Stalltüren sollen nach außen aufschlagen und in Größe und Anzahl ausreichen, damit die Tiere bei Gefahr leicht ins Freie gelangen können (Art. 54 BayBO).

Selbstverständlich sind die entsprechenden Tierhaltungsverordnungen zu berücksichtigen.

## **Prinzipiell ist die Errichtung von Gebäuden genehmigungspflichtig.**

**Allerdings gibt es auch einige genehmigungsfreie Vorhaben wie z. B.:**

- Gebäude ohne Feuerungsanlagen bis 75 m<sup>3</sup>, jedoch nicht im Außenbereich,
- Garagen und überdachte Stellplätze - bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche, max. 3,0 m Wandhöhe, max. 8,0 m Länge an der Grundstücksgrenze, jedoch nicht im Außenbereich,
- freistehende, **landwirtschaftliche** Gebäude ohne Feuerstätte, eingeschossig, ohne Keller, mit max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, bzw. 140 m<sup>2</sup> überdachte Fläche, die zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind (keine Ställe),
- Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau bis 4,00 m Firsthöhe,
- Aufschüttungen und Abgrabungen bis 500 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 2 m Höhe oder Tiefe,
- weitere, verschiedene Vorhaben (Art. 63 BayBO).

**Der Abbruch** von baulichen Anlagen ist anzuzeigen. Dies gilt **nicht** für Gebäude mit einem umbauten Raum bis zu 500 m<sup>3</sup> und land- und forstwirtschaftliche Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 200 m<sup>2</sup>.

## **Für nicht genehmigungsfreie Bauvorhaben muss eine Baugenehmigung beantragt werden!**

**Der Bauherr, der Entwurfsverfasser, der Ersteller der bautechnischen Nachweise und der Bauunternehmer sind verantwortlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anordnungen.**

Der Bauherr muss einen Entwurfsverfasser mit **Bauvorlageberechtigung** engagieren. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis zu 2 Vollgeschossen sind neben den Architekten und Ingenieuren auch die Handwerksmeister des Bau- und Zimmererhandwerks sowie Bautechniker vorlageberechtigt.

Der Entwurfsverfasser hat für den Bauherrn einen **vollständigen Bauantrag** zu erstellen.

Die Planung muss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln entsprechen. Der gemäß der **Bauvorlagenverordnung** zusammengestellte und vollständige Bauantrag ist in der Regel in 3-facher Ausfertigung bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Die Unterlagen sind so zusammenzustellen, dass der Sachbearbeiter bei der Genehmigungsbehörde, der weder den Betrieb noch die Örtlichkeit kennt, den Antrag prüfen, beurteilen und in angemessener Zeit genehmigen kann. Verzögerungen treten meist dann auf, wenn z. B. Unterlagen fehlen, amtliche Lagepläne nicht stimmen, Nachbarunterschriften nicht vorliegen, usw.

### **Bauvorhaben sind in 3 Gruppen eingeteilt, nämlich**

**Vorhaben geringer Schwierigkeit,  
Vorhaben mittlerer Schwierigkeit,  
Sonderbauten.**

Dies ist in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung. **Vorhaben einfacher und mittlerer Schwierigkeit** werden im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt. Der Prüfungsumfang umfasst hier nur folgende Punkte:

- **Zulässigkeit nach BauGB und Übereinstimmung mit örtlichen Bauvorschriften**
- **Einhaltung der Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO)**
- **Baugestaltung**
- **Stellplatzverordnung**
- **evtl. baulicher Arbeitsschutz und öffentlich-rechtliche Anforderungen.**

Nicht geprüft wird z. B. der bauliche Brandschutz. Außerdem ist in der Regel bei der Genehmigungsbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung kein Standsicherheitsnachweis (Statik) vorzulegen.

Als **Sonderbauten** werden u. a. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe eingestuft, außerdem bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche. Im Bereich der landwirtschaftlichen Gebäude könnten in diese Kategorie hohe Futtersilos und riesige Milchviehlaufstallungen fallen. Bei Sonderbauten läuft der Bauantrag nach früherem Schema, die Prüfung erfolgt also in vollem Umfang. Eine Statik ist ebenfalls vorzulegen, deren Prüfung die Behörde veranlasst.

In diesem Zusammenhang sollte man auch wissen, dass eingeschossige Gebäude, die nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmt sind und freie Stützweiten von nicht mehr als 12.00 m haben, wie alle anderen einfachen baulichen Anlagen als Vorhaben geringer Schwierigkeit eingestuft werden (landwirtschaftliche Viehställe, Lagergebäude).

**Ist die Baugenehmigung erteilt, wird sie - vom Tag der Zustellung an gerechnet - nach 4 Wochen rechtskräftig, sofern kein Widerspruch eingelegt wird. Sie hat 4 Jahre Gültigkeit (eine Vorbescheidsgenehmigung 3 Jahre).**

Liegt eine rechtskräftige Baugenehmigung vor, kann mit dem Bau begonnen werden. Hierfür ist ein **Schnurgerüst** zu erstellen. **Dies ist von der Behörde abzunehmen.** Seit der letzten Novellierung der BayBO kann statt dessen auch eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder Fachkundigen (Planer, Baumeister) vorgelegt werden, die besagt, dass die Absteckung der Grundfläche und die Festlegung der Höhenlage den genehmigten Unterlagen entspricht.

Baugenehmigung und Bauvorlagen sowie Bescheinigungen und technische Nachweise müssen von Baubeginn an auf der Baustelle vorliegen.

**Der Baubeginn ist der Genehmigungsbehörde mindestens 1 Woche vorher schriftlich mitzuteilen!**

Die **Technischen Nachweise** sind die Nachweise der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Berechnung des Schall und Wärmeschutzes sowie der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes. Diese Nachweise sind je nach Bauvorhaben (geringer oder mittlerer Schwierigkeit oder Sonderbau) von den entsprechenden Fachleuten zu erstellen (Art. 68 BayBO).

Den Bauherren wird dringend geraten, richtige Pläne und Unterlagen vorzulegen und sich bei der Bauausführung an die genehmigten Pläne zu halten. Andernfalls liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die nach Art. 89 BayBO mit empfindlichen Geldbußen belegt werden kann. Sinngemäß das Gleiche gilt für den Entwurfsverfasser, die Ersteller der technischen Nachweise sowie die bauausführenden Firmen.

Nicht genehmigungskonform erstellte Bauvorhaben sind in der Regel „Schwarzbauten“.

Es kommt gelegentlich vor, dass solche abgerissen werden müssen.

**Für die Baubehörde ist und bleibt immer der Bauherr erster Ansprechpartner und Verantwortlicher, der gegebenenfalls auch die Konsequenzen zu tragen hat!**

Zusammengestellt für die ALB Bayern von

Herrn Dipl. Ing. (FH) Josef Singer  
Landratsamt Straubing-Bogen