

Öffentlich-rechtliche Regelungen

Deutschlands öffentliche Verwaltung gewährleistet transparente und effiziente Prozesse. Den Behörden wird per Gesetz die jeweilige Verwaltungskompetenz zugewiesen. Kontrolliert werden sie durch fest definierte Aufsichtsinstanzen und ein effektives Rechtssystem.

Baurecht

Grundsätzlich herrscht in Deutschland Baufreiheit, das heißt, jeder darf sein Grundstück bebauen.

Allerdings muss im Vorfeld der Errichtung, Nutzungsänderung oder des Abrisses von baulichen Anlagen grundsätzlich eine Baugenehmigung eingeholt werden. Diese bestätigt, dass das Vorhaben mit den relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang steht.

Deutsches Baurecht ist aufgeteilt in Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.

In den Landesbauordnungen (Bauordnungsrecht) legt jedes Bundesland Anforderungen an konkrete Bauvorhaben, wie baulich-technische Anforderungen oder den Gang des Baugenehmigungsverfahrens, fest. Die einzelnen Landesbauordnungen sind ähnlich ausgestaltet, da sie zum großen Teil auf einer durch die Bauministerkonferenz der Länder gemeinsam ausgearbeiteten Musterbauordnung basieren.

Das Bauplanungsrecht ist hauptsächlich im bundesrechtlichen Baugesetzbuch enthalten und regelt die flächenbezogenen Anforderungen an die Bebauung. Gemeinden betreiben eine eigene sogenannte Bauleitplanung. Das heißt, die Gemeinden teilen die Bodennutzung in ihrem Gemeindegebiet in einem groben Flächennutzungsplan in unterschiedliche Kategorien ein (z.B. Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen). Die zulässige Art und Weise der Bebauung und Nutzung wird in darauf aufbauenden Bebauungsplänen konkretisiert, indem etwa Flächen als Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete oder Industriegebiete festgelegt werden.

Baugenehmigung

Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung muss bei der lokalen Baubehörde gestellt werden. Der Antrag muss detaillierte Planungsunterlagen des Projekts beinhalten (etwa Lageplan, Bauzeichnungen, Gebäudespezifizierungen, Heizungs-, Lärm- und Feuerschutzpläne). Hierzu muss ein Architekt oder bauvorlageberechtigter Ingenieur hinzugezogen werden. Die anfallenden Kosten des Baugenehmigungsverfahrens hängen von der Art und dem Umfang des Vorhabens ab.

Neben voll genehmigungspflichtigen Anlagen gibt es solche, die in einem vereinfachten Verfahren genehmigt werden. Kleinere Vorhaben können genehmigungsfrei oder lediglich anzeigepflichtig sein. Welche Anforderungen für das konkrete Bauvorhaben gelten, bestimmen die Regelungen der jeweiligen Landesbauordnung. Mit einer Bauvoranfrage kann bereits vorab geklärt werden, ob und wie Grundstücke bebaubar sind.

Entscheidend dabei ist die Lage des Bauvorhabens innerhalb einer Gemeinde. Die zu bebauende Fläche liegt entweder im beplanten Bereich, für den Bebauungspläne existieren oder im unbeplanten Bereich, dem Innen- oder Außenbereich.

1. Beplanter Bereich: Hier sind solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. In besonderen Fällen können davon auch Befreiungen erteilt werden.
2. Innenbereich: Im Innenbereich, also dem zusammenhängend bebauten Ortsteil, sind solche Bauvorhaben zulässig, die sich in die bereits vorhandene bebaute nähere Umgebung einfügen.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN

3. Außenebereich: Im Außenbereich sind grundsätzlich nur bodenbezogene Vorhaben, z.B. Landwirtschaftsbetriebe oder Kraftwerke zulässig.

Der Antragsteller hat einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn alle relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Eine erteilte Baugenehmigung ist grundsätzlich drei Jahre gültig. Wenn in diesem Zeitraum nicht mit dem Bau begonnen wird, erlischt die Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung entfaltet in der Regel keine Konzentrationswirkung. Das heißt, neben ihr können noch weitere Genehmigungen erforderlich sein (z.B. nach Wasserrecht, Naturschutzrecht oder Denkmalschutzrecht). Einer gesonderten Baugenehmigung bedarf es dann nicht, wenn ein anderes Genehmigungsverfahren Konzentrationswirkung hat. Dies ist insbesondere bei der Anlagenehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) der Fall. Hierdurch werden Überschneidungen vermieden und das Antragsverfahren wird über eine einzige Anlaufstelle abgewickelt.

Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen

Jeder, der in Deutschland eine Anlage betreibt, muss dies so tun, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das heißt, der Schadstoffausstoß muss begrenzt, Abfall vermieden und Energien effizient genutzt werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial für die Umwelt, die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit bedarf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Das Gefährdungspotenzial ergibt sich dabei insbesondere aus dem Überschreiten bestimmter Schwellenwerte bezüglich Luftverunreinigung, Geräuschen, Gerüchen, Erschütterungen, Licht, Strahlen oder Wärme.

Je nach Art und Größe der Anlage muss ein förmliches Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung oder ein vereinfachtes Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung durchlaufen werden. Welches Verfahren einschlägig ist, richtet sich in der Regel nach Produktions- oder Lagerkapazität der Anlage.

Neben dem Genehmigungsantrag können auch Lagepläne, Emissions- oder Immissionsmessungen, sowie Nachweise über Abwasser, Abfälle, Arbeitsschutz, Anlagensicherheit, Brand- und Bodenschutz und zum Umgang mit gefährlichen Stoffen und Umweltverträglichkeit erforderlich sein. Daher sollte ein notwendiges immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren von einem Fachberater begleitet werden.

Der Antrag inklusive zusätzlicher Unterlagen muss beim lokalen Umweltamt eingereicht werden. Dieses muss dann innerhalb gesetzlich festgelegter Fristen über den Antrag zu entscheiden (sieben Monate im normalen Verfahren, drei Monate im vereinfachten Verfahren).

Kontakt

Christina Schön

 [Ihre Frage an uns](#)

Kontakt

Astrid Sachse

 [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2020 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN