



Genehmigung von Freischankflächen und Wirtsgärten

Informationen der Lokalbaukommission

Wer einen Bauantrag für Gaststätten mit Freischankflächen und/oder Wirtsgärten bei der Lokalbaukommission einreichen möchte, findet hier die eine Zusammenstellung über die dafür erforderlichen Unterlagen.

Für Freischankflächen auf öffentlichem Grund ist neben der Sondernutzungserlaubnis eine Baugenehmigung erforderlich, wenn deren Fläche über 100 m² hinausgeht. Auch Wirtsgärten auf privatem Grund sind ab dieser Größe genehmigungspflichtig. Darunter fallen Freischankflächen und Wirtsgärten,

- die erstmals eine Fläche von 100 m² überschreiten und daher genehmigt werden müssen,
- die bereits größer als 100 m² sind und erweitert werden sollen.

Bei der Anrechnung bleiben dabei Freischankflächen in ausgewiesenen Parkplätzen im Straßenraum unberücksichtigt. Diese sind gesondert bei der zuständigen Bezirksinspektion zu beantragen. Für die Nutzung einer öffentlichen Fläche ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird diese Erlaubnis stets widerruflich mit der Baugenehmigung erteilt. Bauanträge, die ausschließlich Freischankflächen betreffen, sind zunächst bei der zuständigen Bezirksinspektion einzureichen und werden von dort zur Genehmigung an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weitergeleitet. Die Anforderungen an die Ausgestaltung der Freischankflächen sind in § 23 der Sondernutzungsrichtlinien festgelegt.

Beispielsweise:

- Freischankflächen müssen als Teil des öffentlichen Raumes erkennbar bleiben, Abgrenzungen müssen unterbleiben, ausgenommen auf Parkplätzen
- der räumliche Bezug zum Betrieb muss gegeben sein
- zu befahrenen Verkehrsflächen müssen ausreichende Mindestabstände eingehalten sein
- nicht jede Möblierung ist zulässig

- Beleuchtungen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt
- Heizstrahler sind nicht zulässig

Zu den Einzelheiten berät die zuständige Bezirksinspektion (BI) im Vorfeld der Antragstellung. Für genehmigungspflichtige Wirtsgärten ist der Antrag bei der Lokalbaukommission einzureichen.

Was ist bauplanungsrechtlich zu beachten?

Für baugenehmigungspflichtige Freischankflächen auf öffentlichem Grund ist in der Regel eine Befreiung wegen Überschreitung einer Baulinie, Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Das kann auch für Wirtsgärten auf privatem Grund über 100 m² je nach vorhandenem Bauliniengefüge gelten.

Lärmschutz

Für ein einvernehmliches Nebeneinander von Gästen und Bewohner*innen ist im Sinne des Rücksichtnahmegebots der Lärmschutz zu beachten. Je nach Baugebiet sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Ziffer 6.1 TA-Lärm) einzuhalten. Gegebenenfalls ist die Einhaltung der Werte in einem Gutachten nachzuweisen. Bei berechtigten Beschwerden kann ein nachträgliches Gutachten erforderlich sein und bei unzumutbaren Belästigungen eine verkürzte Betriebszeit angeordnet werden.

Stellplatznachweis

Überschreitet die Größe der genehmigungspflichtigen Freischankfläche oder des Wirtsgartens die Fläche im Innenraum der Gaststätte, sind dafür zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzrichtwert beträgt dabei gemäß Stellplatzsatzung ein Stellplatz je 20 m². Beispiel:

Die Gaststätte hat eine Fläche von 100 m². Die zugehörige Freischankfläche ist 125 m² groß. Für die Überschreitung der Fläche des Innenraums mit 25 m² fällt ein zusätzlicher Stellplatz an, der nachzuweisen ist.

Können die Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe (300 m) nachgewiesen werden, besteht die Möglichkeit die Stellplatzpflicht abzulösen. Im Antragsformular ist dies entsprechend auszufüllen. Die Entscheidung darüber wird im Genehmigungsverfahren getroffen. Dabei unterscheidet sich die Höhe der Ablösebeträge nach der Lage im Stadtgebiet. Die aktuellen Beträge für die Stellplatzabläse sind derzeit:

Zone I innerhalb des Altstadtrings:
12.500 €

Zone II innerhalb des Mittleren Ring:
10.000 €

Übriges Stadtgebiet: 7.500 €
Übriges Stadtgebiet

Die Mitarbeiter*innen des Beratungszentrum der Lokalbaukommission erteilen Auskunft, in welcher Zone ein Bauvorhaben liegt.

Für Freischankflächen in Parkständen auf Straßengrund ist kein Stellplatznachweis erforderlich.

Keine festen Überdachungen von Freischankflächen

Bewegliche Sonnenschirme oder Markisen können für den nötigen Witterungsschutz der Freischankflächen sorgen. Feste Überdachungen im öffentlichen Raum sind in der Regel ausgeschlossen, da von ihnen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht und die Abstandsflächen sowie weitere baurechtliche Anforderungen nicht eingehalten werden können. Ob in Ausnahmefällen eine feste Überdachung möglich ist, ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Da eine dauerhafte Überdachung einen Raum schafft, ist für die Berechnung der Stellplätze je 10 m² Fläche ein Stellplatz anzusetzen. In der Nähe von Denkmälern und in Ensembles wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Weitere Vorschriften

Je nach örtlichen Gegebenheiten sind weitere Vorschriften zu beachten:

- **Denkmalschutz**
Insbesondere in der Nähe von Denkmälern und Ensembles ist eine genaue Beschreibung des Mobiliars erforderlich, um die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Hier sollten dem Antrag nach Möglichkeit Prospektmaterial und Fotos beigelegt werden.
- **Werbung**
Werbeanlagen dürfen nur auf die Zugehörigkeit zur Betriebsstätte oder den Getränke- bzw. Speiseliieferanten verweisen.
- **Baumschutz**
Vorhandene Bäume sind im Grundriss mit Bezeichnung und Stammumfang in ein Meter Höhe anzugeben. Zudem ist die Art der Bodenbefestigung im Wurzelbereich zu beschreiben.
- **Brandschutz**
Liegen Wirtsgärten in einem Innenhof, müssen die Rettungswege über den Gastraum auch hinsichtlich Abmessungen sichergestellt sein.

Barrierefreiheit

Gasträume und Flure sollen barrierefrei erreichbar sein. Ebenso soll in Bereichen der Außengastronomie auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung geachtet werden. Grundsätzlich müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit der DIN 18040 Teil 1 (Barrierefreies Bauen – Öffentlich zugängliche Gebäude) entsprechen, damit eine Gaststättenerlaubnis erteilt werden kann. Die Forderung einer behindertengerechten Toilette besteht nach dem Gaststättengesetz bei mehr als 40 Gastplätzen.

Bei nicht erlaubnispflichtigen Gaststättenbetrieben (ohne Alkoholausschank) muss eine vorhandene Toilette bereits ab dem ersten Gastplatz barrierefrei sein. In diesen Fällen wird insbesondere bei Neubauten die Barrierefreiheit bauordnungsrechtlich von der Lokalbaukommission geprüft. Eine barrierefreie Toilette sollte hinsichtlich der Inklusion in jedem Fall, aber auch im Hinblick auf Änderungen in der Konzessionierung geplant werden.

Hinweis:

Wird neben Freischankfläche/Wirtsgarten die Änderung oder Nutzungsänderung einer Gaststätte beantragt, ist immer beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission ein Bauantrag zu stellen. In diesen Fällen sind alle dafür erforderlichen Unterlagen und Nachweise für ein Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

[Broschüre digitaler Bauantrag](#)

Erforderliche Unterlagen zur baurechtlichen Genehmigung von Freischankflächen und Wirtsgärten:

- Bei analoger Antragstellung das Antragsformular der Lokalbaukommission auf Genehmigung einer Freischankfläche oder eines Wirtsgartens (muenchen.de/lbk-formulare)
- Antrag auf Befreiung wegen Überschreitung einer Baulinie, Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie, wenn erforderlich
- Stellplatznachweis, wenn Freischankfläche/Wirtsgarten die Fläche des zugehörigen Betriebs überschreiten
- bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser*innen
- Lageplan auf der Grundlage einer Kopie der Stadtgrundkarte im Maßstab 1:1000
- Bauzeichnung im Maßstab 1: 100 mit folgender Darstellung:
 - Freischankfläche/Wirtsgarten und Grundriss von Betrieb/Gaststätte,
 - Angabe der Gastplätze und der Flächen innen und außen
 - Mobiliar, sonstige Einrichtungen (Schirme, Pflanzgefäße, etc.)
 - Fahrbahn, Gehwegbreiten und Begrenzungen bei Freischankflächen
 - Laternen, Schaltschränke oder sonstige Hindernisse
 - Vorhandene Bäume mit Bezeichnung und Stammumfang in 1 Meter
 - Höhe und Art der Bodenbefestigung im Wurzelbereich
 - Beschreibung, Prospekt über Mobiliar
- Angaben zu Nachbar*innen

Die Papierpläne sind auf DIN A4-Format zu falten und müssen mit Straße, Hausnummer, Vorhaben und Antragsteller*in beschriftet werden. Alle Unterlagen

sind mindestens zweifach einzureichen, die zweite Fertigung geht an die Antragsteller*innen zurück. Alle Unterlagen und Pläne müssen unterschrieben sein. Fehlen Angaben oder Unterlagen und werden diese nicht innerhalb einer bestimmten Frist nachgereicht, gilt der Antrag per Gesetz als zurückgezogen. Diese Zurückziehung ist kostenpflichtig.

Für digitale Antragstellung ist der Online-Assistent (Hauptassistent) zu verwenden

Serviceangebote

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung sowie weitere Informationen finden Sie online.

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de
Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

Internet

www.muenchen.de/lbk

Weitere Informationen

<https://stadt.muenchen.de/infos/bezirksinspektionen-gaststaetten.html>

Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung und Bauordnung Lokalbaukommission
Blumenstraße 28 b
80331 München

Juni 2025