



Genehmigungsfreistellungsverfahren

Informationen der Lokalbaukommission

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) sieht in Artikel 58 für bestimmte Bauvorhaben Verfahrenserleichterungen vor.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, wenn alle dort getroffenen Festsetzungen eingehalten sind, tritt das Genehmigungsfreistellungsverfahren an die Stelle des Baugenehmigungsverfahrens, wenn das Bauvorhaben alle nachfolgend genannten Voraussetzungen dafür erfüllt. In diesem Fall kann bereits einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Lokalbaukommission (LBK) mit dem Bau begonnen oder die Nutzung des Gebäudes geändert werden. Informationen insbesondere zum digitalen Einreichen finden Sie im Internet unter www.muenchen.de/bauantrag und www.muenchen.de/digitalerbauantrag. Es besteht keine Wahlmöglichkeit zwischen dem Genehmigungsfreistellungs- und Baugenehmigungsverfahren. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich.

Auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind alle Bauvorlagen nach der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) einzureichen. Ebenso muss die entsprechende Bauvorlage- und Nachweisberechtigung vorliegen.

Ist nach Ablauf von vier Jahren nicht mit dem Bau begonnen worden, muss rechtzeitig vor dem beabsichtigten Baubeginn erneut ein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden.

Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans

Voraussetzung 1: Kein Sonderbau

Die bauliche Anlage, die errichtet, geändert oder deren Nutzung geändert werden soll, darf nicht unter die Einstufung als Sonderbau fallen. Sonderbauten sind in Artikel 2 Absatz 4 BayBO aufgelistet.

Voraussetzung 2: Gültig ist ein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Vorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist ein von der Stadt als Satzung erlassener verbindlicher Bauleitplan, der mindestens Festsetzungen enthält über:

- die Art der Nutzung (z. B. Reines oder Allgemeines Wohngebiet oder Gewerbe- oder Industriegebiet),
- das Maß der Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe),
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen

Rechtskräftige Bebauungspläne im Stadtbereich München können im Internet eingesehen werden unter: www.muenchen.de/bebauungsplan.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans. Ein Vorhabensträger hat sich verpflichtet, sein Bauvorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt München abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen.

Voraussetzung 3: Handwerkliche oder gewerbliche Bauvorhaben sind nicht ausgeschlossen

Im maßgeblichen Bebauungsplan ist ein beabsichtigtes handwerkliches oder gewerbliches Bauvorhaben nicht von der Freistellung ausgeschlossen.

Voraussetzung 4: Das Vorhaben entspricht in allen Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplans oder des Vorhaben- und Erschließungsplans

Sobald eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist, ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig.

Voraussetzung 5: Örtliche Bauvorschriften sind eingehalten

Das Vorhaben muss den örtlichen Bauvorschriften (beispielsweise Einfriedungssatzung, Gestaltungs- und Begrünungssatzung) ohne jede Abweichung entsprechen. Diese können im Internet eingesehen werden.

www.muenchen.de/stadtrecht

Voraussetzung 6: Die Erschließung ist gesichert

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung (Anbindung an öffentliche Straßen und Wege, Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Strom, Wasser, Abwasser) muss gesichert sein.

Voraussetzung 7: Größen und Abstände im Bereich von Störfallbetrieben sind eingehalten

Falls die Baumaßnahme im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt: Vorhaben umfasst nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

- von Wohnraum mit mehr als 5000 m² Bruttogrundfläche oder
- von öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen, die der gleichzeitigen Nutzung von mehr als 100 Personen dienen.

Voraussetzung 8: Keine Erklärung der Stadt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

Die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wird in der Regel dann verlangt, wenn städteplanerische Überlegungen zur Änderung des Bebauungsplanes bestehen, in dessen Umfang das Vorhaben liegt. Beispielsweise wenn ein Verdacht auf Altlasten vorliegt oder sonstige Gründe für ein Genehmigungsverfahren sprechen.

Voraussetzung 9:

Keine vorläufige Untersagung

Eine vorläufige Untersagung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird in der Regel dann ausgesprochen, wenn zu befürchten ist, dass durch die Verwirklichung des Vorhabens beabsichtigte städtebauliche Planungen in diesem Gebiet unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden.

Verantwortung der Beteiligten

Das Genehmigungsverfahren ermöglicht einen raschen Baubeginn. Diese Erleichterung bedeutet aber nicht, dass abweichend von den gesetzlichen Vorschriften gebaut werden darf.

Die Vorlage der Unterlagen an die LBK dient nicht zur Prüfung, ob die Voraussetzungen für das Freistellungsverfahren vorliegen und die materiellen Vorschriften eingehalten sind.

Die Beteiligten müssen deshalb selbst auf die Einhaltung aller Vorschriften achten. Insbesondere muss geprüft werden, ob für das Vorhaben weitere Genehmigungen nach anderen Vorschriften erforderlich sind. Letztendlich verantwortlich sind die Bauherr*innen. Wer gegen gesetzliche Vorschriften verstößt und die Erleichterungen zum Bauen missbraucht, riskiert viel. Liegen die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung nicht vor, handelt es sich um einen „Schwarzbau“, auch wenn das Genehmigungsverfahren durchgeführt wurde. Es muss dann mit der Anordnung zur Einstellung der Bauarbeiten und weiteren Maßnahmen (z. B. Beseitigungsanordnung, Wiederherstellungsanordnung oder Nutzungsuntersagung) gerechnet werden. Zusätzlich droht ein Bußgeld bis zu 500.000 Euro.

Wird mit dem Bau oder der Nutzungsänderung begonnen, ohne dass die nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden, droht in der Regel ein Bußgeldbescheid.

Bauvorlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen sind digital mit dem Hauptassistenten oder dem vorgeschriebenen Bauantragsformular bei der LBK einzureichen. Weitere Informationen zur digitalen Einreichung finden Sie im Internet unter www.muenchen.de/digitalerbauantrag. Baumschutz und Denkmalschutz sind gesondert mit den zuständigen Behörden abzuklären und eventuell erforderliche Genehmigungen separat zu beantragen.

Soll der Antrag weiter als Bauantrag behandelt werden, falls die Stadt die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens erklärt, ist dies verbindlich anzukreuzen. Damit das Genehmigungsverfahren ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann, sind Unterlagen entsprechend den Anforderungen des normalen Baugenehmigungsverfahrens einzureichen.

Nachbarn

Spätestens wenn die Bauvorlagen bei der LBK eingereicht werden, sind die Eigentümer*innen der benachbarten Grundstücke zu beteiligen. Der Lageplan und die Bauzeichnungen müssen ihnen zur Zustimmung vorgelegt werden. Im Genehmigungsverfahren genügt allerdings die Beteiligung der unmittelbaren Besitzer*innen (also beispielsweise der Mieter*innen), wenn die Eigentümer*innen nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen sind. Eine umfassende und frühzeitige Information der Nachbar*innen liegt im Interesse der Bauherr*innen. Damit können mögliche Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Bautechnische Nachweise

Auch im Genehmigungsverfahren müssen bautechnische Nachweise geprüft oder bescheinigt sein. Werden Nachweise durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft, sind die Unterlagen dort frühzeitig unterschrieben einzureichen. Bei der digitalen An-

tragstellung genügt es, einen Scan des unterschriebenen Originals einzureichen. Mit dem Bau darf nicht ohne die entsprechenden Bescheinigungen oder Freigaben begonnen werden. Sofern der Brandschutznachweis durch die LBK geprüft werden soll, wird im Freistellungsverfahren ein eigener Bescheid erteilt.

Anzeigen zum Baufortschritt

Der Ausführungsbeginn beziehungsweise die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten müssen der LBK mindestens eine Woche vorher mit dem Online-Assistenten **Baubeginnsanzeige** angezeigt werden. Die Nutzung des Gebäudes darf erst aufgenommen werden, wenn es sicher benutzbar ist, frühestens nach dem in der Anzeige der beabsichtigten **Nutzungsaufnahme** genannten Zeitpunkt. Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung muss der LBK mindestens zwei Wochen vorher angezeigt werden. Eine vorzeitige Aufnahme der Nutzung kann mit Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Für die Anzeigen zum Baufortschritt bitten wir um digitale Meldung über die oben genannten Online-Assistenten. Informationen dazu finden Sie im Internet unter www.muenchen.de/digitalerbauantrag.

Impressum

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

Februar 2025