

Das Genehmigungsverfahren nach § 68 LBO ist eine Weiterentwicklung des Bauanzeigeverfahrens im Rahmen der Baufreistellung nach § 74 LBO 2000.

Wann kommt eine Genehmigungsverweisung in Betracht?

Das Genehmigungsverfahren findet im Geltungsbereich eines **qualifizierten** Bebauungsplans (vgl. § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB) Anwendung auf die **Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung** von

- 1.) Gebäuden der Gebäudeklasse 1, Gebäudeklasse 2 und Gebäudeklasse 3,
- 2.) sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind **und**
- 3.) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu 1.) und 2.)

wenn

ein/e Entwurfsverfasser/in die Bauvorlagen erstellt hat, der/die die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 3 LBO 2009 besitzt,

kein Sonderbau entsteht,

es sich bei den Anlagen zu 1.) bis 3.) **nicht** um verfahrensfreie Vorhaben nach § 63 LBO handelt,

die **Gemeinde nicht erklärt, dass** anstelle des Freistellungsverfahrens ein **vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren** nach § 69 LBO **durchgeführt werden soll,**

und

die Gemeinde **keine vorläufige Untersagung** nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Das **Genehmigungsverfahren** nach § 68 LBO **erweitert** also den bisherigen **Katalog** der bauanzeigepflichtigen Wohngebäude nach § 74 LBO 2000 **auf andere Nutzungen**, die keine Sonderbauten sind, **und räumt der Gemeinde** durch die Möglichkeit der „Umsteuerung“ in ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren **eine besondere Rechtsstellung ein.**

Rolle der Gemeinde im Genehmigungsverfahren:

Der/Die Bauherr/in muss die erforderlichen Bauvorlagen bei der **Gemeinde** und zeitgleich eine weitere Ausfertigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einreichen.

Die Gemeinde hat (innerhalb der Monatsfrist des § 68 Abs. 3 Satz 2 LBO) **vier Möglichkeiten:**

1. Sie äußert sich nicht.
2. Die Gemeinde erklärt der Bauherrin/dem Bauherrn **rechtzeitig** schriftlich, dass sie die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens **nicht** verlangen wird („**Negativattest**“).
3. Die Gemeinde verlangt die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (vgl. § 68 Abs. 2 Nr. 4 Alt. 1 LBO).
4. Die Gemeinde beantragt bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB (vgl. § 68 Abs. 2 Nr. 4 Alt. 2 LBO).

Was folgt aus welchem Verhalten der Gemeinde?

Zu 1. – Die Gemeinde äußert sich nicht

Der/Die Bauherr/in darf einen Monat nach Eingang der **erforderlichen** Unterlagen bei

der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde mit den Bauarbeiten beginnen. Diese Monatsfrist kann nicht verlängert werden.

Sind allerdings Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen oder Ausnahmen oder Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn dem schriftlichen Antrag entsprochen wurde.

Zu 2. – Die Gemeinde erteilt ein „Negativattest“

Auf die Ausstellung eines solchen „**Negativattestes**“ hat der/die Bauherr/in **keinen Rechtsanspruch**. Ein rechtzeitig ausgestelltes Negativattest schafft aber frühzeitig Klarheit für die Bauherrin/den Bauherrn.

Zu 3. - Die Gemeinde verlangt die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

Die Gemeinde kann aus verschiedenen Gründen die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens verlangen, so z. B. wenn sie überprüfen lassen will, ob im konkreten Fall überhaupt die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung vorliegen

(vgl. § 68 Abs. 9 Satz 1 LBO). Ob und ggf. welche inhaltliche Erklärung die Gemeinde abgibt, liegt in ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

Die Erklärung muss **vor** Ablauf der Monatsfrist abgegeben werden und ist **keine** Entscheidung über formelle oder materielle Zulässigkeit des Vorhabens! Gleichwohl ist die Gemeinde angehalten, ihre Entscheidung zu begründen, nicht zuletzt um der Bauherrin/dem Bauherrn noch die Möglichkeit zu eröffnen, die gemeindlichen Bedenken auszuräumen.

Die Gemeinde leitet die Erklärung an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter und benachrichtigt die Bauherrin/den Bauherrn. **Mit Zugang der Benachrichtigung gilt der Baubeginn als untersagt** (§ 68 Abs. 9 Satz 4 i. V. m. Abs. 13 Satz 2 LBO)!

Der/die Bauherr/in hat jetzt **drei Wochen** Zeit, der „Umleitung“ in ein vereinfachtes Verfahren zu widersprechen (vgl. § 68 Abs. 9 Satz 3 LBO):

-> Widerspricht der/die Bauherr/in, ist das Verfahren beendet
(Das Genehmigungsfreistellungsverfahren greift wegen § 68 Abs. 2 Nr. 4 Alternative 1 LBO nicht, und für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO fehlt der „Antrag“, vgl. § 68 Abs. 13 LBO).

-> Widerspricht der/die Bauherr/in **nicht**, gilt der Ablauf der Frist von drei Wochen als Eingang der Bauvorlagen für ein vereinfachtes Verfahren
(vgl. §§ 68 Abs. 9 Satz 4 u. Abs. 13 Satz 3, 69 Abs. 6 LBO).

Zu 4. - Die Gemeinde beantragt eine vorläufige Untersagung

Die Erklärung muss **vor** Ablauf der Monatsfrist abgegeben werden.

Voraussetzung dafür ist allerdings ein wirksamer Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan mit einem rechtlich zulässigen Planungsziel, das in einem Mindestmaß bestimmbar und absehbar ist.

Im Ergebnis liegen dann die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung nicht (mehr) vor.

Was wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren geprüft?

Die Bauaufsichtsbehörde ist zwar nicht verpflichtet, wohl aber berechtigt, die Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen (vgl. §§ 68 Abs. 4, 59 Abs. 1 LBO). Üblicherweise wird sich **eine solche Prüfung** allerdings auf die Fragen beschränken, **ob** die Voraussetzungen für das **Genehmigungsfreistellungsverfahren** gegeben sind, die eingereichten Bauvorlagen **vollständig** sind und die **erforderlichen Unterschriften** vorliegen.

Über beantragte Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen oder Ausnahmen oder Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans muss die Bauaufsichtsbehörde allerdings entscheiden (§ 68 Abs. 5 LBO).

Worauf muss der/die Bauherr/in noch achten?

Bei Baubeginn müssen ihm/ihr die (geprüften) bautechnischen Nachweise vorliegen (§ 68 Abs. 3 Satz 3 LBO).

Er/Sie muss eine/n geeignete/n Bauleiter/in im Sinne des § 57 LBO bestellen (§ 68 Abs. 8 LBO).

Zehn Werktage vor Baubeginn einer Feuerungsanlage muss er/sie von dem/der Bezirksschornsteinfegermeister/in eine Unbedenklichkeitsbescheinigung einholen (vgl. §§ 68 Abs. 10, 79 Abs. 3 Satz 2 LBO)

Hierfür benötigt der/die Bezirksschornsteinfegermeister/in evtl. folgende/s Formular/e:

a) Schornsteinfegerschein über die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen nach § 79 Abs. 3 Satz 2 LBO (gilt seit 01. Mai 2009),

b) Bauantragsverfahren
-> Nachweis des Verbrennungsluftverbundes für raumluftabhängige Feuerstätten bis einschließlich 35 kW nach Feuerungsverordnung (gilt seit 01. Mai 2009),

c) Bauantragsverfahren
-> Vordruck für Feuerungsanlagen (gilt seit 01. Mai 2009).

Der/Die Bauherr/in muss **vor Baubeginn** alle nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ggf. erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse einholen (§ 68 Abs. 11 LBO). Hierbei wird ihm/ihr sicherlich der/die

Entwurfsverfasser/in mit der Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 3 LBO 2009 behilflich sein.

Der/Die Bauherr/in hat immer noch die Wahl

Nach § 68 Abs. 12 LBO kann der/die Bauherr/in anstelle des Genehmigungsfreistellungsverfahrens auch ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO durchführen zu lassen. Allerdings trägt der/die Entwurfsverfasser/in mit der Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 3 LBO 2009 auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO allein die Verantwortung dafür, dass das Bauvorhaben den Bestimmungen der LBO und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen entspricht.

Wie lange „gilt“ eine Genehmigungsfreistellung?

Ist mit der Ausführung des Vorhabens innerhalb von **drei Jahren** nach Ablauf der Monatsfrist bzw. nach Erlass des Abweichungs-, Ausnahme- oder Befreiungsbescheides nicht begonnen oder die Ausführung des Vorhabens ein Jahr unterbrochen worden, und besteht noch Interesse an der Realisierung des Vorhabens, muss ein neues Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden (vgl. § 75 LBO).

Notwendige Unterlagen/ Voraussetzungen:

Welche Unterlagen sind für eine Genehmigungsfreistellung erforderlich?

Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung – BauVorIVO.

Benötigt wird außerdem ein
Statistischer Erhebungsbogen.

Der/Die Entwurfsverfasser/in mit der Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 3 LBO 2009 weiß, welche Unterlagen im Einzelfall erstellt werden müssen.

Sollten Sie oder Ihr/e Entwurfsverfasser/in sich nicht sicher sein, welche Bauvorlagen für Ihr geplantes Bauvorhaben eingereicht werden müssen, gibt der/die zuständige Sachbearbeiter/in der Bauaufsicht gerne weitere Auskünfte.