

Merkblatt zur Genehmigungsfreistellung nach § 62 der Landesbauordnung (LBO)

Allgemeines

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ermöglicht das Bauen ohne Baugenehmigung, wenn,

- das Vorhaben kein Sonderbau (§ 2 Abs. 4 LBO) ist,
- keine gefahrträchtige Nähe zu einem sog. Störfallbetrieb besteht,
- das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist sowie
- die Bauvorlagen ordnungsgemäß und damit vollständig vorgelegt und durch eine umfassend bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin oder durch einen umfassend bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser i. S. des § 65 Abs. 2 gefertigt wurden.

Die Genehmigungsfreistellung erfolgt einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde, wenn die Gemeinde sich nicht innerhalb der Monatsfrist gegen die Genehmigungsfreistellung erklärt. Die Genehmigungsfreistellung kann auch früher erfolgen, falls die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist mitteilt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht beantragt wird (§ 62 Abs. 3 und 4 LBO).

Mit der Ausführung des genehmigungsfrei gestellten Vorhabens darf gem. § 62 Abs. 5 Satz 2 LBO jedoch erst begonnen werden, wenn

- die bautechnischen Nachweise (erforderlichenfalls bauaufsichtlich geprüft) nach Maßgabe des § 72 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 LBO vorliegen,
- die Grundstücksfläche abgesteckt und die Höhenlage festgelegt ist (§ 72 Abs. 7 Satz 1 LBO) und
- mir der Baubeginn angezeigt wurde (§ 72 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3, Abs. 8 LBO).

Falls die bautechnischen Nachweise bauaufsichtlich geprüft werden müssen (insbes. im Falle von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5), sollte die Bauherrschaft diese der unteren Bauaufsichtsbehörde zeitnah vorlegen. Denn die Prüfung muss von der unteren Bauaufsichtsbehörde beauftragt werden und nimmt einige Zeit in Anspruch.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren kann u. a. dann nicht durchgeführt werden, wenn für das Vorhaben Ausnahmen bzw. Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich sind. In diesem Fall ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Eventuell erforderliche fachrechtliche Zulassungen oder Genehmigungen sind von der Bauherrschaft eigenständig vor Baubeginn einzuholen.

Wird mit den Bauarbeiten begonnen, ohne dass die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen, ist die untere Bauaufsichtsbehörde befugt, ein bauaufsichtliches Verfahren einzuleiten. Es kann dann z. B. eine gebührenpflichtige Anordnung zur Baustilllegung (sog. Baustopp) ergehen.

Baugebühren

Für die Genehmigungsfreistellung werden gemäß dem Baugebührentarif der Baugebührenverordnung (BauGebVO) Verwaltungskosten erhoben. Diese umfassen ggf. auch Auslagen für die Beauftragung von Prüfsachverständigen oder Prüfingenieuren bzw. von einem Prüfsachverständigen (§ 1 Abs. 3 BauGebVO) und sind im zu erstellenden Gebührenbescheid ausgewiesen.