

Leitfaden

„Genehmigungsfreistellung“ gem. § 56 HBO 2011

Stand 06/2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Sachlicher Anwendungsbereich	
1.1	Grundsatz der Baugenehmigungsfreiheit (§ 56 Abs. 1 HBO)	3
1.1.1	Änderungen und Nutzungsänderungen	3
1.1.2	Bauliche Anlagen (Definition gem. § 2 Abs.1 HBO)	3
1.1.3	Ausschluss der Anwendung	3
1.2	Rechtliche Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung (§ 56 Abs. 2 HBO)	3
1.2.1	Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabensbezogenen Bebauungsplans	4
1.2.2	Das Vorhaben bedarf keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB	4
1.2.3	Die Erschließung im Sinne des BauGB ist gesichert	4
1.2.4	Keine Abweichung nach § 63 HBO	4
1.2.5	Keine Erklärung zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder Untersagung nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauGB	4
1.3	Wahlmöglichkeit nach § 54 Abs. 3 HBO	5
2.	Beratung, Antragsannahme	
2.1	Vorberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht	6
2.2	Bauvorlagen und Annahme der Unterlagen	6
2.3	Beteiligung anderer Ämter durch 63.24	7
2.4	Eigenständige Genehmigungen und Versagungen nach § 172 BauGB	7
3.	Prüfung der Unterlagen	
3.1	Prüfumfang	8
3.2	Kursorische Prüfung	9
3.3	Zurückstellung nach § 15 BauGB	9
4	Nachbar als Verfahrensbeteiligter	11

1. Sachlicher Anwendungsbereich

1.1. Grundsatz der Baugenehmigungsfreiheit (§ 56 Abs. 1 HBO)

Durch die Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) 2010 wird sowohl der Anwendungsbereich des § 56 HBO als auch des § 57 HBO erweitert. Demnach erfassen §§ 56 und 57 HBO über die baulichen Anlagen gem. § 55 HBO i.V.m. Anlage 2 hinaus die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung nunmehr aller baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind.

1.1.1 Änderungen und Nutzungsänderungen

Neben der Errichtung ist auch die Änderung und Nutzungsänderung genehmigungsfrei, wenn der geplante Endzustand den Freistellungsvoraussetzungen entspricht. Es kommt somit auf das Ergebnis an, unabhängig davon, wie das Gebäude oder die bauliche Anlage vorher beschaffen waren. Die Zerlegung eines Bauvorhabens in einen genehmigungsfreien und einen genehmigungspflichtigen Teil ist nicht zulässig.

Änderung ist das bauliche Umgestalten einer Anlage oder Einrichtung, sei es durch Änderung des äußeren Erscheinungsbildes oder des konstruktiven Gefüges¹.

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn die neue Nutzung sich von der bisher genehmigten bzw. materiell rechtmäßigen Nutzung dadurch unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden Forderungen baurechtlicher Art unterworfen ist oder unterworfen sein kann. Maßgeblich sind insoweit nicht nur bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Anforderungen, sondern auch alle anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit auf die jeweilige Nutzungsänderung anwendbarem baulichem Bezug².

1.1.2 Bauliche Anlagen (Definition gem. § 2 Abs.1 HBO)

Hierzu zählen bauliche Anlagen aller Art. Bauliche Anlagen müssen ortsfest, erdverbunden und aus Bauprodukten (§ 2 Abs. 12 HBO) hergestellt sein.

1.1.3 Ausschluss der Anwendung

Von der Genehmigungsfreistellung generell ausgenommen sind weiterhin der Abbruch oder die Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden. Soweit diese nicht zu den baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 zählen (Katalog in der Anlage 2), sind sie im Vollverfahren nach § 58 HBO zu prüfen.

Abbruch (Abbruch) ist die Entfernung einer vorhandenen baulichen Anlage oder von ihren Teilen durch Zerstörung mittels geeigneter Hilfsmittel (Abbrechen, Einreißen, Sprengen)³.

Beseitigung ist die Entfernung von vorhandenen (baulichen) Anlagen ohne Zerstörung⁴.

1.2 Rechtliche Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung (§ 56 Abs. 2 HBO)

Die Voraussetzungen nach § 56 Abs. 2 Nr. 1-5 HBO müssen **alle** (kumulativ) erfüllt sein. Fehlt nur eine, ist die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens unumgänglich.

¹ [Handlungsempfehlungen](#) S. 67

² [Handlungsempfehlungen](#) S. 67

³ [Handlungsempfehlungen](#) S. 67

⁴ [Handlungsempfehlungen](#) S. 67

1.2.1 Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabensbezogenen Bebauungsplans

Ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein von der Stadt als Satzung erlassener verbindlicher Bauleitplan, der mindestens Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung (z. B. reines oder allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- oder Industriegebiet), das Maß der Nutzung (z. B. Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im vorhabensbezogenen Bebauungsplan (§§ 12 und 30 Abs. 2 BauGB) hat sich ein Träger verpflichtet, sein Vorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist dem qualifizierten Bebauungsplan gleichgestellt, weil er diesem nach Inhalt und Wirkung entspricht⁵.

1.2.2 Das Vorhaben bedarf keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB

Das Vorhaben entspricht dem B-Plan in jeder Hinsicht, d.h. es dürfen keine Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) auch nach dem Katalog der BauNVO erforderlich sein. Schon geringfügige Ausnahmen bzw. Befreiungen vom Bauplanungsrecht machen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Eine „isolierte“ Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB i.V.m. § 63 Abs. 3 HBO (wie bei Vorhaben nach § 55 i.V.m. Anlage 2 HBO) ist nicht möglich⁶.

1.2.3 Die Erschließung im Sinne des BauGB ist gesichert (Definition gem. § 127 BauGB, §§ 4 und 5 HBO)

Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches, zu der im Wesentlichen Straßen, Anlagen zur Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie Abwasseranlagen gehören, muss gesichert sein.

Die Erschließung muss spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung und des Vorhabens gegeben sein (§ 123 Abs. 2 BauGB). Ist absehbar, dass bis zur Ingebrauchnahme die Erschließung nicht vorhanden sein wird, darf mit dem Bau nicht begonnen werden. Die Erschließung im Sinne des § 56 Abs. 2 Nr. 3 HBO ist dann gesichert, wenn aufgrund der vorhandenen Anzeichen vernünftigerweise erwartet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit der baulichen Anlage die für eine von § 30 Abs. 1 BauGB geforderte planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind.

1.2.4 Keine Abweichung nach § 63 HBO

Erfordert das Bauvorhaben eine bauordnungsrechtliche Abweichungsentscheidung gemäß § 63 HBO, ist die baugenehmigungsfreie Durchführung nicht zulässig, das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig (dann nach § 57 HBO). Das Vorhaben muss also allen Anforderungen der HBO entsprechen. Hierzu zählt das gesamte materielle Bauordnungsrecht einschließlich der Satzungen, die auf Grund der HBO erlassen wurden (z. B. Stellplatzsatzung, Vorgartensatzung).

1.2.5 Keine Erklärung zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder Untersagung nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauGB

Gemäß § 56 Abs. 2 Nr. 5 HBO darf von der Genehmigungsfreistellung nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Stadt Frankfurt, gemäß magistratsinterner Festlegung vertreten durch die Bauaufsicht Frankfurt (BAF), nicht innerhalb der Frist von 1 Monat ab Eingang der erforderlichen und vollständigen Bauvorlagen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt oder das Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorläufig untersagt. Läuft die Monatsfrist ohne solche Entscheidung

⁵ [Handlungsempfehlungen](#) S.71

⁶ [Handlungsempfehlungen](#) S.71

der BAF ab, kann mit der Bauausführung begonnen werden (§ 56 Abs. 3 Satz 3 HBO).

Der BAF steht es unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens frei, ob und aus welchen Gründen sie die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens verlangt. Die in § 56 Abs. 4 Satz 1 HBO genannten Gründe sind nicht abschließend und offen gehalten ("insbesondere", „aus anderen Gründen“). Eine Begründungspflicht besteht nicht.

Gemäß § 56 Abs. 3 Satz 4 HBO kann die BAF innerhalb der Monatsfrist eine Freistellungserklärung gegenüber dem Bauherrn abgeben, mit der Rechtsfolge, dass schon ab diesem Zeitpunkt das Vorhaben als freigestellt gilt und begonnen werden kann.

Die Freistellungserklärung nach § 56 Abs. 3 Satz 4 HBO sowie die Erklärung, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, sind keine Verwaltungsakte, dagegen jedoch die förmliche Zurückstellung nach § 15 BauGB.

1.3 Wahlmöglichkeit nach § 54 Abs. 3 HBO

Mit der Neueinführung des Absatzes 3 wird das bisher befristete Recht des Bauherren, anstelle der Genehmigungsfreistellung die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 57 HBO oder § 58 HBO zu wählen, dauerhaft in der HBO verankert.

2. Beratung, Antragsannahme

2.1 Vorberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht

Um unterschiedliche Aussagen gegenüber der Bauherrschaft zu vermeiden, erfolgt die Beratung über Umfang und Plausibilität der Bauvorlagen grundsätzlich nur bei der Antragsannahme. Dies gilt auch, soweit in den Teams vorhabensbezogene inhaltliche Vorberatungen zu Bauvorhaben durchgeführt werden.

2.2 Bauvorlagen und Annahme der Unterlagen

Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss die Bauherrschaft unter Verwendung des Vordruckes „Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben“⁷ die erforderlichen Bauvorlagen einreichen. Sie dienen in erster Linie dazu, die Gemeinde von dem Vorhaben Kenntnis zu setzen, aber auch, um sie in die Lage zu versetzen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen.

Beachte:

Gemäß AGA II, Abschnitt 1.1 Nr. 63 3.2 wurde der BAF die Wahrnehmung gemeindlicher Belange bei baugenehmigungsfreien Vorhaben und Vorhaben der Genehmigungsfreistellung übertragen. Soweit der Gesetzeswortlaut von "Gemeinde" spricht, ist dies für die Stadt Frankfurt am Main die BAF in der Wahrnehmung der ihr übertragenen gemeindlichen Belange.

Die Anforderungen an die vorzulegenden Unterlagen ergeben sich aus den gesetzlichen Anforderungen⁸. Die Bauvorlagen müssen eindeutig erkennen lassen, dass das geplante Vorhaben den städtebaulichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht und das sonstige Ortsbaurecht eingehalten wird.

In Bezug auf den Entwurfsverfasser ist für die Genehmigungsfreistellung entweder die große Bauvorlagenberechtigung (§ 49 Abs. 4 und 5 HBO) oder die kleine Bauvorlagenberechtigung (§ 49 Abs. 6 HBO) erforderlich. Der Nachweis der Bauvorlagenberechtigung ist der Mitteilung nach § 56 HBO beizufügen. Soweit Bauvorlagen von Bauvorlageberechtigten gefertigt sein müssen, sind sie von diesen durch Unterschrift anzuerkennen.

Die „Beratung und Antragsannahme“ (63.24) nimmt die Bauvorlagen entgegen, prüft deren Vollständigkeit und Plausibilität und registriert den Vorgang (GF-Nummer für „Genehmigungsfreistellung“, orangefarbene Aktendeckel).

Soweit die Unterlagen so unvollständig sind, dass sie nicht registriert werden können, sind die eingereichten Bauvorlagen gemäß § 61 Abs. 2 HBO von der Antragsannahme zurückzuweisen. Bei dieser Zurückweisung handelt es sich um einen anfechtbaren Verwaltungsakt⁹; eine Anhörung ist jedoch mangels Eingriff in die Rechte des Beteiligten entbehrlich.

⁷ [Bauvorlagenerlass Anlage 1](#), Dokumentenbezeichnung 33/2007

⁸ Vgl. auch [Bauvorlagenerlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung](#). Dieser enthält in Anlage 1 "Vordrucke für bauaufsichtliche Verfahren", die verbindlich eingeführt und inhaltlich unverändert zu übernehmen sind, sowie in Anlage 2 "Hinweise und Empfehlungen zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Bauvorlagen für bauaufsichtliche Verfahren und die Genehmigungsfreistellung nach § 56".

⁹ Allgeier/Rickenberg, Rd.-Nr. 21 zu § 61 HBO

Der Eingang der erforderlichen und vollständigen Unterlagen wird der Bauherrschaft von 63.24 schriftlich - mit Hinweis auf das bearbeitende Genehmigungsteam - bestätigt.

Der Eingangsbestätigung wird das Informationsblatt über die Genehmigungsfreistellung beigelegt.

Die Monatsfrist nach § 56 Abs. 3 Satz 3 HBO beginnt mit der Vorlage der erforderlichen Bauvorlagen. Für die Berechnung der Frist gilt § 31 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. §§ 187-193 Bürgerliches Gesetzbuch.¹⁰

63.24 leitet die Unterlagen innerhalb von 24 Stunden an das jeweils zuständige Team (63.3 – 63.6) weiter.

Eine Voranfrage kann nicht gestellt werden. Erst wenn die Einreichung eines Bauantrages gefordert wurde, kommt ggf. ein Vorbescheid in Frage.

2.3 Beteiligung anderer Ämter durch 63.24

Eine Ämterbeteiligung ist in der Genehmigungsfreistellung grundsätzlich nicht gegeben.

Sonderfall Amt für Straßenbau und Erschließung (Amt 66)

Das Amt für Straßenbau und Erschließung wird unmittelbar von 63.24 bei allen Neubauten und nicht untergeordneten Anbauten beteiligt. Der Aufforderung werden Kopien von Lageplan und Antragsformular beigelegt.

Sonderfall Stadtplanung (Amt 61)

Das Stadtplanungsamt erhält täglich über "Eingangslisten" per E-Mail Kenntnis über alle bei der BAF eingehenden Anträge. Die Liste kann zusätzlich über OTS abgerufen werden. Wegen des engen zeitlichen Rahmens erfolgt grundsätzlich keine Vorstellung in der Ämterrunde.

Sonderfall Denkmalamt (Amt 60B):

Analog Amt 61 erhält auch das Denkmalamt über die "Eingangsliste" Kenntnis über alle bei der BAF eingehenden Anträge. Die Liste steht Amt 60B sowohl über OTS als auch per Mail zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich einen als Textbaustein zur Verfügung stehenden Hinweis (im Texthandbuch unter M) zur Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung in die Mitteilung an die Bauherrschaft aufzunehmen.

Inwiefern eine darüber hinausgehende Ämterbeteiligung in Ausnahmefällen erforderlich ist, wird innerhalb des zuständigen Teams geprüft.

2.4 Eigenständige Genehmigungen und Versagungen nach § 172 BauGB

Für Bauvorhaben, für die kein Baugenehmigungsverfahren, aber eine Genehmigung aufgrund einer Erhaltungssatzung erforderlich ist, sind eigenständige Anträge nach § 172 BauGB zu stellen.

¹⁰ Dabei gilt, dass der Tag, an dem die Unterlagen eingereicht werden, nicht mitgezählt wird. Fällt das Ende der Frist auf einen Sonn- oder Feiertag, so gilt der darauf folgende Werktag.
Bsp.: Unterlagen werden am 03.09. eingereicht. Fristbeginn damit 04.09. Ablauf der Monatsfrist 03.10. Da der 03.10. Feiertag ist, mithin Fristende 04.10. 24:00 Uhr.

Im Rahmen der Mitteilung nach § 56 ist zu schauen, ob der erforderliche Antrag gestellt worden ist. Ist dies nicht der Fall, ist die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens geboten.

3. Prüfung der Unterlagen

3.1 Prüfumfang

Das Team prüft zunächst im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung, ob die Tatbestandsvoraussetzungen der Genehmigungsfreistellung (siehe Ziffer 1.2.1-1.2.5) erfüllt sind.

Die Prüfung in der Genehmigungsfreistellung ist dabei auf folgende Aspekte zu konzentrieren:

- Planungsrecht
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen
- Stellplätze und Freiflächen
- Gestaltung und Denkmalschutz
- Abstandsrecht
- Brandschutz

Ergibt sich im Zuge dieser überschlägigen Prüfung, dass das Vorhaben nicht der Genehmigungsfreistellung unterliegen kann, erfolgt die Erklärung unter Verwendung der Formularvorlage „Erklärung BGV § 56“, dass für das Vorhaben die Überleitung in das Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Dem Antragsteller sind die Unterlagen zurückzugeben. Eine Begründung erfolgt nicht.

Die eingereichten Unterlagen können nicht automatisch als Bauantrag weiterbehandelt werden. Die Bauherrschaft hat einen Bauantrag einzureichen.

Ergibt sich nach der Plausibilitätsprüfung, dass das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfreistellungsfähig ist, kann die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens dennoch aus anderen Gründen erforderlich sein. Der BAF steht es (begrenzt durch das Willkürverbot) frei, ob und aus welchen Gründen sie die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens verlangt. Die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens kommt also - unabhängig von den fehlenden Tatbestandsvoraussetzungen des § 56 Abs. 2 Nr. 1- 5 - aus anderen Gründen in Betracht.

Die Notwendigkeit der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens eines ist regelmäßig in folgenden Fällen geboten:

- Dachaufbauten inkl. Dächer von bestehenden Gebäuden in Satzungsgebieten
- Ein erforderlicher Antrag nach § 172 BauGB wurde nicht gestellt (siehe auch unter 3.4)
- Notwendige Entscheidung über Stellplätze
- Verstoß gegen bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Satzungen, ggf. denkmalrechtliche Grundsätze
- Gravierende Nachbarrechtmängel
- Auf Wunsch des Denkmalamtes (60B)

Die Entscheidung über die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgt auf Vorschlag des Sachbearbeiters durch Mitzeichnung des Teamleiters.

Ergänzender Hinweis:

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung und des Bürgerservices kann bei offensichtlichen Fällen die schriftliche Erklärung zur Forderung eines Bauantragsverfah-

rens auch bereits von der Antragsannahme (63.24) herausgegeben werden. In diesem Fall ist die Verfahrensentscheidung für das weitere Verfahren bindend.

Die Frist nach § 56 Abs. 3 HBO ist zu beachten: Gemäß § 56 Abs. 3 HBO darf mit dem Vorhaben einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen begonnen werden. Soll die Freistellungsfiktion nicht eintreten, muss die Bauaufsicht daher innerhalb 1 Monats ab Eingang der erforderlichen Bauvorlagen gegenüber dem Bauherrn erklären, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 BauGB aussprechen. Zur Fristberechnung siehe 2.2. Die Mitteilung hat durch PZU zu erfolgen und muss innerhalb der Frist zu gestellt sein.

Bei einer Überführung in das Baugenehmigungsverfahren aus anderen Gründen (z.B. gestalterische Gründe, Brandschutz) sind die Gründe stichwortartig zu benennen.

3.2 **Kursorische Prüfung**

Die Erleichterungen im Verfahren entbinden die Bauherrschaft nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung aller Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an ein Bauvorhaben gestellt werden. Die Vorschriften der §§ 47, 53 Abs. 2, 54 Abs. 2 HBO normieren die Einhaltung der (gesamten) öffentlich-rechtlichen Vorschriften unabhängig von einer Freistellung im Verfahrensbereich. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse bleiben unberührt (Bauverbot, Nutzungsverbot, Beseitigungsanordnung, §§ 71, 72, 73 HBO).

Bei Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist die BAF nach pflichtgemäßem Ermessen zum Einschreiten verpflichtet. Diese Amtspflichten und das Gebot einer bürgerfreundlichen Verwaltung verpflichten die BAF "ins Auge springenden" Rechtsverstößen und plausiblen (Nachbar-) Beschwerden nachzugehen. **Bei offensichtlichen groben Rechtsverstößen ist daher mit der Freistellungserklärung ein entsprechender Hinweis an den Bauherrn zu geben. Dieser hat mit der Freistellungserklärung zu erfolgen oder ist, soweit er im Rahmen einer Beratung erfolgt, als Vermerk zu dokumentieren.**

Im Übrigen wird auf den [Leitfaden Ordnungswidrigkeiten](#) verwiesen.

3.3 **Zurückstellung nach § 15 BauGB**

Gemäß § 56 Abs. 2 Nr. 5 HBO kann die BAF das Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorläufig untersagen.

Erlässt die BAF eine vorläufige Untersagung, tritt hierdurch keine Freistellungsfiktion ein. Die Zurückstellung ist eine Vorschrift des formellen Rechtes. Das Verfahren wird vorübergehend ausgesetzt und damit offen gehalten. Innerhalb der Jahresfrist braucht die BAF keine Entscheidung zu treffen.

Materielle Voraussetzungen für § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind:

1. Eine Veränderungssperre wurde nicht erlassen, obwohl die Voraussetzungen vorliegen. Diese sind: Einleitungsbeschluss, Konkretisierungserfordernis, Sicherheitsbedürfnis.

oder

2. Eine bereits als Satzung beschlossene Veränderungssperre ist noch nicht in Kraft getreten (auch hier müssen die o.g. materiell-rechtlichen Voraussetzungen vorliegen).

Tritt die Veränderungssperre außer Kraft oder ist das Planverfahren abgeschlossen, wird die vorläufige Untersagung unzulässig. Ein Bauherr kann der vorläufigen Untersagung entgegenreten, in dem er sich bestimmten Auflagen unterwirft oder eine widerrufliche Baugenehmigung (eigenständiges Verfahren) akzeptiert. Die vorläufige Untersagung, die der Zurückstellung entspricht, ist ein Verwaltungsakt. In ihm sind die Aussetzungsgründe anzugeben. Der Bescheid muss den Aussetzungszeitraum ausdrücklich angeben. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt der wirksamen Bekanntgabe beim Antragsteller. Die 12 Monate sind eine Höchstfrist und im Einzelfall anzupassen. Nach Fristablauf hat die BAF das Verfahren von Amtswegen wieder aufzunehmen. Unterbrochene Fristen laufen nach der Unterbrechung durch die vorläufige Untersagung weiter. Es gibt Rechtsprechung zur "faktischen Zurückstellung", die darin ausgelegt werden könnte, dass die Maximalfrist im GF-Verfahren 13 Monate beträgt. Danach gilt das Vorhaben aber in jedem Fall als freigestellt. Rechtsmittel gegen den Zurückstellungsbescheid sind Widerspruch und Anfechtungsklage, die keine aufschiebende Wirkung haben.

4. Nachbar als Verfahrensbeteiligter

Obwohl ein Nachbar bei rechtskonformer Anwendung der Genehmigungsfreistellung nicht in seinen Rechten tangiert sein kann, sollte er stets als Beteiligter i. S. d. § 13 HVwVfG angesehen werden. Er hat somit Akteneinsichtsrecht und ist auf Nachfrage über seine Rechte zu informieren. Einlassungen eines Nachbarn insbesondere zu den Belangen des § 56 Abs. 1 und 2 HBO sind stets zu prüfen. Die Freistellungserklärung ist kein Verwaltungsakt. Widerspruch und Anfechtungsklage können nicht eingelegt werden. Werden Einwände innerhalb der Monatsfrist erhoben und bleibt es bei der Freistellung, erhält der Nachbar aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit eine Mitteilung, die jedoch nicht rechtsmittelfähig sein soll. Auch ein Nachbarwiderspruch vor oder nach Baubeginn ist unzulässig und ausschließlich aus formellen Gründen zurückzuweisen. Ist die Maßnahme im Bau oder ausgeführt, muss die BAF nach pflichtgemäßen Ermessen entscheiden, ob und wie sie einschreitet. Es gehört zu den Pflichtaufgaben, über die Einhaltung nachbarschützender Vorschriften zu wachen.