



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An den Vorsitzenden des Bezirksaus-
schusses des 16. Stadtbezirkes
Herrn Thomas Kauer
Geschäftsstelle Ost
Friedenstr. 40
81660 München

**Lokalbaukommission
Baumschutz
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-30V**

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
plan.ha4-30@muenchen.de
Dienstgebäude:

Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

12.08.2024

Hofangerstraße; Nutzungsänderung von Lagerflächen in eine Gaststätte; Bitte um Kontrollen

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06964 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 25.07.2024

Sehr geehrter Herr Kauer, sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag wird die LBK beauftragt, im Rahmen der ihr obliegenden Bauaufsicht die Nutzung der neu geschaffenen Räumlichkeiten und der Bestandsräume, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, zu kontrollieren und über das Ergebnis der Kontrollen den Bezirksausschuss zu unterrichten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Beantragt wurde die Nutzungsänderung von Lagerflächen in eine Gaststätte. Nur diese Nutzungsform war Antragsgegenstand. Der Antragsteller legt durch seinen Genehmigungsantrag fest, was das Vorhaben ist und was damit der zu beurteilende Verfahrensgegenstand beinhalten soll. Nur das Vorhaben, wie es sich nach den eingereichten Bauvorlagen darstellt, ist Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung der Behörde. Mit dem Gegenstand des Bauantrags wird auch Inhalt und Gegenstand der Baugenehmigung und damit des Vorhabens bestimmt, wie es grundsätzlich errichtet werden darf. Eine veränderte Ausführung bedarf grundsätzlich der

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie im Internet.

Internet:
www.muenchen.de/lbk

Elektronische Kommunikation mit der Stadtverwaltung München:
Siehe www.muenchen.de/ekom

erneuten Genehmigung, sofern sie selbst genehmigungsbedürftig ist. Eine Nutzung als Vergnügungsstätte statt als Gaststätte wäre somit durch die Baugenehmigung nicht mehr abgedeckt, da für Vergnügungsstätten andere öffentlich-rechtliche Vorschriften gelten.

Die Lokalbaukommission als Untere Bauaufsichtsbehörde hat bei der Errichtung, Änderung Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind (Art. 54 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)).

Stellt die Lokalbaukommission im Rahmen der Bauüberwachung fest, dass keine Gaststätte, sondern eine Vergnügungsstätte betrieben wird, dann kann sie in pflichtgemäßer Ermessensausübung dagegen vorgehen und gegebenenfalls die Nutzung (vorbeugend) untersagen. Rechtsgrundlage für die Nutzungsuntersagung ist Art. 76 Satz 2 BayBO.

Gemäß Art. 22 und Art. 24 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) entscheidet die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und wann sie ein Verwaltungsverfahren durchführt. Die Behörde ermittelt den Sachverhalt von Amts wegen. Sie bestimmt Art und Umfang der Ermittlungen.

Es kann deshalb nicht verlangt bzw. erwartet werden, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Lokalbaukommission, wie gewünscht, regelmäßig, engmaschig und unangekündigt nach 21 Uhr kontrollieren und hierüber Bericht erstatten. Ob und wann Ortskontrollen durchgeführt werden, entscheidet die Lokalbaukommission in eigener Zuständigkeit und Verantwortung und im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung. Dabei sind auch die personellen Kapazitäten zu berücksichtigen. Allerdings kann die Lokalbaukommission beim bauaufsichtlichen Einschreiten bzw. bei der Sachverhaltsaufklärung auf Informationen und Angaben zurückgreifen, die ihr im Verwaltungsverfahren zur Verfügung gestellt werden bzw. die ihr zugetragen werden. Dazu gehören zum Beispiel auch polizeiliche Ermittlungsberichte oder Feststellungen anderer Behörden.

Zu beachten ist auch, dass die vom BA gewünschte Berichtspflicht nicht mit den in der Bezirksausschusssatzung geregelten Bestimmungen kompatibel ist. Die Funktion, Aufgaben und Befugnisse des Bezirksausschusses ergeben sich aus der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung). In § 9 der Satzung heißt es dazu, dass den Bezirksausschüssen Antrags-, Anhörungs- und Unterrichtsrechte zustehen. Sie sind zur Wahrnehmung ihrer Rechte von der Stadtverwaltung möglichst frühzeitig in die Entscheidungsvorbereitung einzubeziehen. Die Fälle, in denen dem Bezirksausschuss ein Unterrichtsrecht zusteht, enthält der gleichnamige Katalog, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Unter Ziffer 7.1 ist festgelegt, dass Bezirksausschüsse über Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen, ein Unterrichtsrecht zusteht. Unter Ziffer 7.2 heißt es: Den Bezirksausschüssen steht ein Anhörungsrecht im Baugenehmigungsverfahren, einschließlich von Nutzungsänderungen, inklusive vorhandener oder angeforderter Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörde, falls vom Bezirksausschuss verlangt, im Einzelfall zu. Damit endet aber die satzungsgemäße Verpflichtung. Insbesondere gibt es keine Satzungsbestimmung, wonach das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem jeweiligen Bezirksausschuss über durchgeführte Baukontrollen informieren muss.

Wie oben im zweiten Absatz angeführt, kann sich auch eine Zuständigkeit anderer Behörden und Stellen ergeben. Dies kann zum Beispiel das Kreisverwaltungsreferat, Gewerbeaufsicht oder die Polizei im Rahmen ihrer Aufgaben nach dem PAG sein. Wir haben deshalb das Kreisverwaltungsreferat, Bezirksinspektion über den BA-Antrag informiert und darum gebeten, in eigener Zuständigkeit die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nach dem Gaststättenrecht zu überwachen

und eventuelle Verstöße bzw. Hinweise auf eine unzulässige Nutzung als Vergnügungsstätte an die Lokalbaukommission weiter zu leiten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06964 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]