

Fragen und Antworten zum Antrag auf baurechtlichen Vorbescheid (Art. 71 BayBO)

Was ist ein Antrag auf Vorbescheid?

Ein Vorbescheid ist ein Antrag zur Klärung einzelner Fragen der Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Die Antragstellung eines Vorbescheids bietet sich besonders bei kritischen Vorhaben an, deren Zulässigkeit nicht erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden soll.

Für was benötige ich einen Vorbescheid?

Über einen Vorbescheid können Sie vorab wichtige einzelne Fragen Ihres Bauvorhabens verbindlich klären lassen, beispielsweise die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer bestimmten baulichen Anlage oder Fragen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Sie benötigen diesen Vorbescheid nur für Vorhaben, die der Genehmigungspflicht unterliegen (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Diese sind u.a. die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Gleichzeitig können nur solche Fragen geklärt werden, die auch in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden würden.

Wo finde ich diesen Antrag auf Vorbescheid?

- Digitale Einreichung:
Auf der Internetseite des Landratsamtes finden Sie einen Assistenten, welcher Sie durch die einzelnen Punkte des Antragsformulars führt. Näheres entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Punkt „Wo muss ich den Antrag auf Vorbescheid einreichen?“.
- Einreichung in Papierform:
Auf der Internetseite www.stmb.bayern.de gelangen Sie unter Formulare zu dem Bauantragsformular. Es handelt sich dabei um das gleiche Antragsformular wie für einen förmlichen Bauantrag (mind. Anlage 1, Seite 1-4 und je nach Fragestellung die weiteren Anlagen).

Wo muss ich den Antrag auf Vorbescheid einreichen?

- Digitale Einreichung:
Der Antrag auf Vorbescheid ist über den Assistenten auf der Internetseite des Landratsamtes Neustadt [Digitaler Bauantrag | Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab](#) einzureichen. Eine Zertifizierung, derzeit mittels Bayern ID oder Elster-Unternehmenskonto, ist hierzu erforderlich.
- Einreichung in Papierform:
Der Antrag auf Vorbescheid ist mit den zur Beurteilung der vom Bauherrn gestellten Fragen erforderlichen Unterlagen (Antragsformular, Lageplan, Angaben zur Prüfung der Erschließung) beim Landratsamt Neustadt/WN dreifach einzureichen. Die Gemeinde wird vom Landratsamt im Rahmen der Prüfung beteiligt und zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme aufgefordert.

Was muss ich beim Einreichen der Bauvorlagen beachten und was gehört zu dem Antrag alles dazu?

Neben dem Bauantragsformular sind die für die Fragestellung erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dies sind in der Regel:

- Lageplan (1:1000) mit Darstellung des Bauvorhabens incl. voraussichtlicher Maße sowie den Abständen zu den Grundstücksgrenzen sowie zu bestehenden Gebäuden
- Grundrisse und Schnitte, die zur Beantwortung der gestellten Frage erforderlich sind
- sonstige Nachweise und Berechnungen, soweit sie für die zu entscheidenden Fragen und zu Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind
- Antrag auf bauaufsichtliche Prüfung der Erschließung in der Bauvoranfrage: **JA/NEIN** (*Hinweis: Sollte von der Prüfung abgesehen werden, ist die Sicherung der Erschließung mit der förmlichen Baugenehmigung nachzuweisen*).
- Antrag auf Absehen der Nachbarbeteiligung gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO: **JA/NEIN** (*Hinweis: Es wird daher darauf hingewiesen, dass ein Vorbescheid ohne Nachbarbeteiligung keine rechtliche Bindungswirkung gegenüber den Nachbarn entfaltet. Unabhängig von der Beteiligung der Nachbarn im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens ist im Rahmen eines evtl. folgenden Baugenehmigungsverfahrens in jedem Fall eine erneute Nachbarbeteiligung erforderlich.*)
- Betriebs-/ Nutzungsbeschreibungen (insbes. bei der Frage nach der Zulässigkeit der Art der Nutzung)
- Abstandsflächenplan, sofern die Einhaltung der Abstandsflächen Prüfungsgegenstand der Bauvoranfrage ist, ggf. auch, sofern in diesem Zusammenhang bereits Probleme absehbar sind.

Plandarstellungen, die über die Fragen hinausgehen, werden nicht geprüft und sind für die Verwaltung auch bei einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht bindend.

Eine Bindungswirkung des Vorbescheids für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren ist auch nur soweit gegeben, wie der spätere Bauantrag dem Vorbescheid auch tatsächlich entspricht.

Bauvorlagen müssen von einem bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser gem. Art. 61 BayBO gefertigt sein, wenn sich der Antrag auf wesentliche gestalterische oder konstruktive Fragen bezieht oder die Änderung von Gebäuden betrifft, die ohne Fachkenntnis eines Planers (Statik, Brandschutz etc.) nicht dargestellt werden können. Für die reine planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ohne Einzelheiten eines Gebäudes kann im Regelfall auf einen bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser verzichtet werden.

- Zudem zu beachten bei Einreichung in Papierform *Vergessen Sie als Bauherrschaft nicht, auf dem **Vorbescheidsantrag und den Bauvorlagen** zu unterschreiben! Gleiches gilt für den Entwurfsverfasser. Bei digitaler Antragstellung entfällt die Unterschriftserfordernis, da Sie sich hier zuvor mittels Zertifizierung ausweisen.*

Wie lange ist der Vorbescheid gültig?

Der Vorbescheid gilt vier Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. Die Frist kann vor Ablauf der Geltungsdauer auf schriftlichen Antrag max. vier Jahre verlängert werden. Bei Fristversäumnis ist ein erneuter Antrag auf Vorbescheid erforderlich.

Was ist der Inhalt eines Antrages auf Vorbescheid?

Gegenstand des Vorbescheides können nach Art. 71 BayBO „einzelne Frage“ zu einem bestimmten Vorhaben sein, über die in der Baugenehmigung zu entscheiden ist. Die jeweils „einzelne Frage“ muss sich auf ein **konkret-individuelles Vorhaben** beziehen. Nicht zulässig und in einem Vorbescheid nicht beantwortet werden können abstrakte Rechtsfragen zur Bebauung eines Grundstückes (siehe unten stehende Beispiele). Die zur Entscheidung gestellten Fragen müssen einer separaten Entscheidung zugänglich sein und mit JA oder NEIN beantwortet werden können. Abstrakt-generelle Fragen (z.B. „Ist das Grundstück bebaubar?“) sind nicht zulässig.

Wie muss meine einzelne Frage aussehen und welche Fragen sind nicht zulässig?

Zulässige und unzulässige Fragen können beispielsweise wie folgt formuliert sein.

Zulässige Fragen:

- Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan (inklusive oder exklusive Erschließung) planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe oder/und Höhe zulässig?
- Ist die Erschließung gesichert?
- Ist die geplante Art der Nutzung (z.B. Wohnnutzung, bestimmte gewerbliche Nutzung) zulässig?
- Ist das geplante Maß der Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) zulässig?
- Ist die geplante Bauweise zulässig (offen oder geschlossen)?
- Ist die beabsichtigte Nutzung alszulässig?
- Ist die geplante Gestaltung (z.B. Dachform, Dachgauben, Balkone, Fassaden) zulässig?
- Wird eine Abweichung bei der Ermittlung der Stellplätze nach der GaStellVO zugelassen?
- Sind die geplanten Stellplätze planungsrechtlich zulässig?
- Wird eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) vonerteilt?
- Wird eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) vonerteilt?
- Wird eine Abweichung (Art. 63 BayBO) von der Einhaltungzugelassen?
- Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsfläche/n in Aussicht gestellt werden?
- Fragen zum Abstandsflächenrecht
- Bei Sonderbauten: Fragen zu Brandschutzvorschriften

Unzulässige Fragen

- Liegt das Vorhaben in einem z.B. Mischgebiet? (Hier fehlt der konkrete Vorhabensbezug)
- Ist die geplante Anzahl der Wohnungen zulässig?
(Nach der Rechtsprechung ist die Anzahl der Wohnungen im Innenbereich nach § 34 BauGB kein relevantes Kriterium. Eine Beantwortung kann nur mittelbar über die Frage, ob die dargestellten Stellplätze ausreichend und genehmigungsfähig sind (s.o. 3a) erreicht werden)
- Ist die vorgesehene Teilung des Grundstückes zulässig?
- Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig? Komplexe Fragen müssen aufgeschlüsselt werden.
- Welche GFZ ist zulässig? (hier sind keine Antworten mit Ja/Nein möglich)
- Welche Nutzungen sind möglich?
- Gibt es Vorschriften, die entgegenstehen?
- Kann das Vorhaben verfahrensfrei errichtet werden?

Was versteht man unter einer Nachbarschaftsbeteiligung?

Die Nachbarn sollten grundsätzlich von dem Vorbescheidsvorhaben vom Antragsteller oder seinem Beauftragten durch Vorlage des Lageplans und der Bauzeichnungen in Kenntnis gesetzt werden. Damit der Vorbescheid auch eine rechtskräftige Bindungswirkung gegenüber den Nachbarn erlangt, wird eine Nachbarbeteiligung empfohlen.

Die Nachbarunterschriften müssen nicht mehr auf den eingereichten Unterlagen enthalten sein. Es genügt die Angabe im Bauantragsformular (Einreichung in Papierform: Ziffer 4; Digitale Einreichung: Punkt Nachbarbeteiligung), welche Nachbarn mit welchem Ergebnis beteiligt wurden. Für die tatsächliche ordnungsgemäße Einholung der Nachbarzustimmungen ist der Bauherr selbst verantwortlich und hat dies im Falle einer Klage entsprechend gegenüber dem Verwaltungsgericht nachzuweisen. Es empfiehlt sich daher, die schriftliche Zustimmung auf dem entsprechenden Plan einzuholen. Die Nachbarn können zum Zeichen der Zustimmung **auf den Bauvorlagen (Planskizzen)** unterschreiben. Eine Klage gegen das Vorhaben bezüglich der im Vorbescheid gestellten Frage ist nach erfolgter Zustimmung nicht mehr möglich.

Verzicht auf die Nachbarbeteiligung im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens:

Speziell im Vorbescheidsantrag kann ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt werden (s. Nr. 4 des Antragsformulars bei Einreichung in Papierform; Punkt Nachbarbeteiligung bei digitaler Einreichung). Die Genehmigung des Vorbescheids entfaltet dann allerdings keine Bindungswirkung gegenüber den Nachbarn, d.h. ein Nachbar kann auch nach evtl. erteilter Baugenehmigung noch gegen die Entscheidung des Landratsamtes klagen. Die Unterschriften der Nachbarn sind dann spätestens mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzuholen.

- **Digitale Einreichung:**
Wenn von der Nachbarbeteiligung abgesehen werden soll, sind die Nachbarn im Online-Assistenten anzugeben. Als Ergebnis der Nachbarbeteiligung ist hier sodann anzugeben, dass die Zustimmung verweigert wurde. In der auf die Erfassung der Nachbarn folgenden Maske wird nochmals explizit erfragt, ob von der Nachbarbeteiligung abgesehen werden soll. Dies wäre sodann nochmals entsprechend zu bestätigen.
- **Einreichung in Papierform:**
Sofern von der Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren abgesehen werden soll, ist unbedingt unter Ziffer 4 des Bauantragsformulars die entsprechende Angabe bei der Frage „Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag [...]“ mit „Ja“ anzukreuzen.

Mit der Erteilung der Unterschrift bzw. der Zustimmung binden die Nachbarn auch Ihre Rechtsnachfolger. Dem Nachbarn ist ausreichend Zeit für eine Prüfung einzuräumen.

Als benachbart gelten die unmittelbar anliegenden Grundstücke mit **allen** Eigentümern. Wenn die Auswirkungen des Vorhabens noch weitere Grundstücke berühren, kann der Begriff des Nachbarn dementsprechend weiter gefasst werden. Name und Anschrift der Nachbarn, die den Vorbescheidsantrag nicht unterschrieben bzw. welche nicht zugestimmt haben, sind im Antragsvordruck aufzuführen (Ziffer 4 des Bauantragsformulars).

Die Liste der Eigentümer benachbarter Grundstücke und deren Anschrift sind bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung zusammen mit dem amtlichen Lageplan erhältlich.

Welche Kosten werden für die Bearbeitung des Vorbescheids erhoben?

Die Kosten richten sich nach dem aktuellen Kostengesetz und dem Kostenverzeichnis. Hier ist aktuell eine Rahmengebühr von 75€ bis 2500€ festgelegt zu der die Kosten für Auslagen (beispielsweise Zustellung) hinzukommen. Die Kosten werden bei Rücknahme des Antrags nach Art. 8 KG reduziert.

Wird aufgrund einer positiv verbeschiedenen Bauvoranfrage innerhalb der Geltungsdauer des Vorbescheides ein Bauantrag eingereicht, welcher den im Rahmen der Bauvoranfrage verbeschiedenen Unterlagen entspricht, kann die für den Vorbescheid erhobene Gebühr teilweise bei den Baugenehmigungsgebühren für den späteren Bauantrag in Abzug gebracht werden.

Der Vorbescheid (Art. 71 BayBO) stellt keine Baugenehmigung i. S. d. Art. 55 und 68 BayBO dar! Vor Ausführung des betreffenden Vorhabens ist stets eine förmliche baurechtliche Genehmigung einzuholen!!!

**Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab
- Bauamt –
Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d.Waldnaab**

Hinweis: Die vorliegende Zusammenstellung dient der allgemeinen Information für Bauherren. Es wird keine Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit übernommen. Es können daraus keine Ansprüche abgeleitet werden.