

Bauvoranfrage

Vorbescheidsverfahren nach § 66 LBO -

Informationen:

Ein/e (zukünftige/r) Bauherr/in kann sich vor Einreichen eines Bauantrages auf schriftlichen Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens einen schriftlichen Bescheid (Vorbescheid) erteilen lassen (vgl. § 66 Satz 1 LBO).

Da ein positiver Vorbescheid eine grundstücks-, keine personenbezogene Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde ist, ist es nicht erforderlich, dass der Antrag von dem/der Grundstückseigentümer/in gestellt wird.

Ein Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung, ersetzt diese aber nicht und berechtigt auch nicht zum (vorzeitigen) Baubeginn!

Der Vorbescheid dient dazu, einzelne Zweifelsfragen eines baugenehmigungspflichtigen Vorhabens vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

So kann z.B. schon vor Bauantragstellung geklärt werden, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, d.h., ob es auf dem vorgesehenen Baugrundstück aus städtebaulicher Sicht überhaupt errichtet werden dürfte. Vor allem bei Außenbereichsvorhaben ist ein Vorbescheid von gewichtigem Interesse.

Die/Der Bauherr/in kann auch klären lassen, ob z. B.

- die Erschließung gesichert ist oder welche Möglichkeiten zur Sicherung der Erschließung bestehen,

- das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig wäre,

- die Bauweise nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig wäre,

- Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden usw.

Geltungsdauer eines Vorbescheides:

Ein Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 66 Satz 2 LBO). Während dieser Geltungsdauer ist ein positiver Vorbescheid in der Regel gegenüber zwischenzeitlich eingetretenen Rechtsänderungen "immun"

(z. B. wenn die Gemeinde zwischenzeitlich beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, oder wenn in dieser Zeit ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist). Die Bauaufsichtsbehörde könnte den Vorbescheid in diesem Fall allenfalls wieder aufheben, ggf. gegen Schadensersatz.

Die Geltungsdauer des Vorbescheids kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden (§ 66 Satz 3 i. V. m. § 75 Abs. 2 LBO).

Das Wort kann hat seine Berechtigung, denn eine Verlängerung der Geltungsdauer eines positiven Bauvorbescheides scheidet beispielsweise aus,

wenn der zu verlängernde positive Vorbescheid damals fehlerhaft (rechtswidrig) erteilt wurde oder
wenn sich in der Zeit zwischen Erteilung des Vorbescheides und Verlängerungsantrag die damalige Rechtslage zu Ungunsten des betroffenen Grundstücks verändert hat.

Bearbeitungsdauer:

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat über die Bauvoranfrage (den Vorbescheidsantrag) in der Regel spätestens innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei ihr zu entscheiden. Sind jedoch Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen oder Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich oder liegt das betroffene Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet, verlängert sich die Regelfrist um einen Monat (vgl. § 66 Satz 3 i. V. m. § 69 Abs. 6 und 7 LBO).

Ggf. ersucht die untere Bauaufsichtsbehörde andere Fachstellen um erforderliche Genehmigungen, Bewilligungen und Erlaubnisse. Der/Die Antragsteller/in erhält ggf. die positiven Bescheide zusammen mit dem positiven Vorbescheid von der Bauaufsichtsbehörde (§ 66 Satz 3 i.V.m. § 67 Abs. 5 LBO). Die Bauaufsichtsbehörde holt ggf. auch erforderliche Zustimmungen und wichtige Stellungnahmen von Fachstellen ein und arbeitet sie in den positiven Vorbescheid ein.

Ergibt sich bei der weiteren Prüfung, dass noch zusätzliche Unterlagen oder die Beteiligung anderer Stellen oder benachbarter Grundstückseigentümer/innen erforderlich sind, kann die Bauaufsichtsbehörde die Drei- bzw. Vier-Monatsfrist angemessen, längstens um drei weitere Monate verlängern und auch die zusätzlichen Unterlagen von nachfordern (§ 66 Satz 3 i. V. m. § 69 Abs. 8 LBO).

Auch unter ungünstigsten Umständen darf die Bearbeitung einer **v o l l s t ä n d i g e n** Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde damit längstens sieben Monate dauern.

Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen, gilt der Vorbescheid als erteilt; der/die Antragsteller/in kann sich den Fristablauf - und damit den Eintritt der Fiktion - auf Antrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich bestätigen lassen (§ 66 Satz 3 i. V. m. § 69 Abs. 9 LBO).

Notwendige Unterlagen/ Voraussetzungen:

Antrag:

Der Vorbescheidsantrag muss schriftlich gestellt werden. Die im Antrag enthaltenen Fragen müssen eindeutig und unmissverständlich sein.

Nach § 5 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO) sind bei einem Antrag auf Vorbescheid diejenigen Bauvorlagen vorzulegen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind.

Zusätzlich sind alle für die Beurteilung relevanten Unterlagen einzureichen, wie z. B.

ein Auszug aus der aus der Liegenschaftskarte, in der das Baugrundstück gekennzeichnet ist und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m dargestellt sind (vgl. § 7 Abs. 1 BauVorlVO),

auf der Grundlage der Liegenschaftskarte ein Lageplan im Maßstab 1:500, ggf. mit Darstellung der Abstandflächen (vgl. § 7 Abs. 3 BauVorlVO),

ggf. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100 (vgl. § 8 BauVorlVO),

ggf. Baubeschreibung (vgl. § 9 Abs. 1 BauVorlVO),

ggf. Betriebsbeschreibung (vgl. § 9 Abs. 2 BauVorlVO),

ggf. Abweichungs-, Ausnahme- oder Befreiungsantrag.