

Infoblatt Bauvorbescheid

Information des Landesverwaltungsamtes
Referat Bauwesen
(Stand: Februar 2017)

Sehr geehrter Bauinteressent, sehr geehrte Bauinteressentin,

Sie möchten bauen, sind sich aber unsicher, ob das geplante Bauvorhaben genehmigungsfähig ist?

Dann haben Sie die Möglichkeit, zu **Einzelfragen** vor Einreichung eines Bauantrags (nicht zur Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt) bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde die Erteilung eines Vorbescheides nach § 74 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beantragen. Dies ist auch schon vor dem Kauf eines Grundstücks möglich. **Untere Bauaufsichtsbehörden** sind die Landkreise und kreisfreien Städte, zusätzlich auch die Städte Köthen (Anhalt), Naumburg, Stendal, Weißenfels und Zeitz.

Der Vorbescheid dient dazu, vor der Tätigkeit von Investitionen vorab zu einzelnen problematischen Fragen, z. B. zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, zur Gebäudehöhe oder dem Standort auf dem Grundstück, verbindlich eine Teilkklärung im Vorgriff auf ein Baugenehmigungsverfahren herbeizuführen. So kann bereits frühzeitig Rechtsklarheit darüber erlangt werden, ob sich die vorgesehene bauliche Nutzung eines Grundstücks verwirklichen lässt. Der Vorbescheid bietet dann eine insoweit rechtsverbindliche und verlässliche Grundlage für die weiteren Planungen. Eine Baugenehmigung für ein mit dem Vorbescheid identisches Bauvorhaben kann nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits vorab beschieden sind. Auf andere Gründe kann eine Ablehnung im folgenden Baugenehmigungsverfahren allerdings gestützt werden.

Damit das Verfahren zügig durchgeführt werden kann, sollten Sie bei der Antragstellung Folgendes beachten:

- Für die Antragstellung ist der durch öffentliche Bekanntmachung der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführte Vordruck „Antrag auf Vorbescheid (§ 74 BauO LSA)“ zwingend zu verwenden (Öffentliche Bekanntmachung von Vordrucken gemäß § 1 Abs. 3 der Bauvorlagenverordnung – Bek. des MLV vom 14.08.2014 – 24-24213-1-, MBl. LSA Nr. 27/2014, S. 385). Der Vordruck Nr. 240 013 ist die Anlage 13 zur öffentlichen Bekanntmachung und über das Landesportal im Bürgerservice unter Angabe Ihres Wohnorts und dem Stichwort „Bauvorbescheid“ (<http://buenger.sachsen-anhalt.de/>) abrufbar. Er kann elektronisch ausgefüllt, ausgedruckt sowie gespeichert werden.
- Mit dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung vorzulegen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Frage zum Bauvorhaben erforderlich sind; zudem wird ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte benötigt.
- Zu guter Letzt die **Kosten**. Für die Prüfung eines solchen Antrags ist nach dem Gebührenverzeichnis zur Baugebührenverordnung eine Gebühr zwischen 75 und 2.500 Euro zu zahlen, wobei sich die Höhe innerhalb dieses Rahmens nach Art und Größe des Bauvorhabens und dem entstandenen Verwaltungsaufwand richtet.

Die untere Bauaufsichtsbehörde berät Sie gerne vor Einreichung Ihres Antrages.