

# Das Vorbescheidsverfahren nach § 66 LBO

## Voraussetzungen:

Der Vorbescheid kann formlos vom Bauinteressenten beantragt werden. Die Hinzuziehung eines Architekten oder eines anderen, qualifizierten Entwurfsverfassers ist nicht zwingend erforderlich.

## Wann ist ein Vorbescheid sinnvoll?

Vor dem Einreichen eines Bauantrages oder einer Genehmigungsfreistellung kann es ratsam sein, grundsätzliche planungsrechtliche Fragen oder komplizierte technische Sachverhalte auf dem Vorwege rechtsverbindlich zu klären. Hierzu ist das Vorbescheidsverfahren nach § 66 LBO (Bauvoranfrage) das geeignete Instrument.

Der Vorbescheid empfiehlt sich auch als Investitionsentscheidung vor dem Grundstückskauf, da er nicht notwendigerweise vom Grundstückseigentümer selbst eingereicht werden muss.

- Teurer Baugrund führt bei Investoren und privaten Bauherren zu dem Bestreben, vorhandene Baugrundstücke maximal auszunutzen. Aus demselben Grund werden neu erschlossene Baugrundstücke immer kleiner. Oft ist es deshalb schwierig, das geplante Bauvorhaben unter Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen auf dem Grundstück unterzubringen.
- Persönliche Gestaltungsvorstellungen sind nicht ohne weiteres mit den Festsetzungen im Bebauungsplan in Einklang zu bringen.
- Nutzungen im gewerblichen Bereich, die mit Lärm- oder Geruchsemissionen verbunden sind oder Verkehrslärm erzeugen, sind nicht in allen Baugebieten ohne Einschränkungen zulässig.
- Nicht jedes Grundstück ist ein voll erschlossenes Baugrundstück. In welchem Umfang und zu welchem Zweck es bebaut werden kann, lässt sich im Vorbescheidsverfahren klären.

In vielen Fällen werden im Vorbescheidsverfahren für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren entscheidende Weichen gestellt oder wichtige Hinweise herausgearbeitet, die zur Beschleunigung beitragen. In anderen Fällen wurde kostengünstig festgestellt, dass das geplante Vorhaben auf dem in Aussicht genommenen Grundstück unzulässig ist, so dass dem Antragsteller eine teure Fehlplanung oder ein teurer Fehlkauf erspart blieb.

Die Gebühren für einen Vorbescheid betragen in der Regel 25 % der Gebühren für eine Baugenehmigung, bei Einzelfragen deutlich weniger. Darüber hinaus können die Gebühren für einen positiv erteilten Vorbescheid im nachfolgenden Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Hälfte mit den dort anfallenden Gebühren verrechnet werden.

## Die Prüfung umfasst:

- Prüfung der grundsätzlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben
- Prüfung von Einzelfragen zum Bauvorhaben
- Prüfung, ob Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich werden und wenn ja: Können diese für die Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden
- Prüfung, ob Baulasten erforderlich sind

## Welche Unterlagen sind erforderlich?

Unterlagen müssen nur insoweit beigefügt werden, als diese zur Klärung der angesprochenen Fragen erforderlich sind. Dies hängt sehr von der Fragestellung ab.

Für die Prüfung der Bebaubarkeit eines Grundstückes mit einem Einfamilienhaus genügt zum Beispiel in der Regel neben dem formlosen Antrag mit Angaben zur Geschossigkeit und der Gebäudehöhe ein maßstäblicher Lageplan mit Darstellung der Gebäudeabmessungen, Grenzabstände und Stellplätze.

### **Rechtliche Wirkung und Geltungsdauer:**

Der Vorbescheid gilt für einen Zeitraum von drei Jahren. Vor Ablauf der Geltungsdauer kann ein Antrag auf Verlängerung um jeweils bis zu zwei Jahre gestellt werden (§ 66 LBO i. V. m. § 75 LBO).

Der Vorbescheid berechtigt nicht zum Bauen; aber innerhalb der Geltungsdauer besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn ein entsprechender Bauantrag gestellt wird.