



Fragen und Antworten zum Antrag auf Vorbescheid (§ 75 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO)

Was ist ein Antrag auf Vorbescheid?

Ein Vorbescheid ist ein eigenhändig vom Bauherrn unterschriebener schriftlicher Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens. Er wird vor Einreichung des Bauantrages gestellt.

Für was benötige ich einen Vorbescheid?

Über einen Vorbescheid können Sie vorab wichtige einzelne Fragen Ihres Bauvorhabens verbindlich klären lassen, so kann beispielsweise die Frage, ob ein Grundstück für die geplante Nutzung oder für die geplante Gebäudegröße geeignet ist, geklärt werden. Die Fragen können bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Art sein. Soweit sich die Fragen auf behördliche Entscheidungen beziehen, die in eine Baugenehmigung eingeschlossen sind (beispielsweise eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung), kann die Bauaufsichtsbehörde diese Fragen im Benehmen mit den betroffenen Behörden (beispielsweise der unteren Naturschutzbehörde) mit Bindungswirkung auch für diese Behörden beantworten.

Sie benötigen diesen Vorbescheid nur für Vorhaben, die der Genehmigungspflicht unterliegen. Diese sind z.B. 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?

Auf der Internetseite des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung gelangen Sie zu dem erforderlichen Antragsformular (<https://secure.service.brandenburg.de/intelliform/forms/mil/index>). Es handelt sich dabei um das gleiche Antragsformular wie für einen förmlichen Bauantrag (mind. Anlage 1, Seite 1-3 und je nach Fragestellung die weiteren Anlagen).

Wo muss ich den Antrag auf Vorbescheid einreichen?

Der Antrag auf Vorbescheid ist, mit den zur Beurteilung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen (Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Lageplan, Angaben zur Prüfung der Erschließung etc.), bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark einzureichen.

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

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

- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens incl. voraussichtlicher Maße
- Grundrisse und Schnitte (sofern zur Beantwortung der gestellten Frage erforderlich)
- bei Gebäuden, die Angabe bzw. Berechnung des Bruttorauminhaltes (BRI)
- Betriebs-/ Nutzungsbeschreibungen (insbes. bei der Frage nach der Zulässigkeit der Art der Nutzung)
- sonstige Nachweise und Berechnungen, soweit sie für die zu entscheidenden Fragen und zu Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind

Die zur Beurteilung der Frage(n) erforderlichen Zeichnungen oder Pläne müssen den Anforderungen an Bauvorlagen entsprechen, § 75 Abs. 2 BbgBO.

Der Antrag auf Vorbescheid ist mit den erforderlichen Bauvorlagen in 3-facher Ausfertigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Zusätzlich sind die Bauvorlagen in elektronischer Form im Portable Document Format (PDF oder PDF/A) vorzulegen



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. § 54 BbgBO gefertigt sein, wenn sich der Antrag auf wesentliche gestalterische oder konstruktive Fragen bezieht oder die Änderung von Gebäuden betrifft.

Für die reine planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ohne Einzelheiten eines Gebäudes kann auf einen bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser verzichtet werden.

Wie lange ist der Vorbescheid gültig?

Der Vorbescheid gilt sechs Jahre, § 73 Abs. 1 BbgBO.

Nach Ablauf der Geltungsdauer ist ein erneuter Antrag auf Vorbescheid erforderlich.

Was ist der Inhalt eines Antrages auf Vorbescheid?

Gegenstand des Vorbescheides können nach § 75 BbgBO „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 untenstehende Beispiele).

Die zur Entscheidung gestellten Fragen müssen einer separaten Entscheidung zugänglich sein und mit JA oder NEIN beantwortet werden können.

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

Zulässige und unzulässige Fragen können beispielsweise wie folgt formuliert sein.

Zulässige Fragen (nicht abschließend):

- Ist das Bauvorhaben gem. beiliegenden Bauvorlagen (inklusive oder exklusive Erschließung) planungsrechtlich 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 Stellplatzsatzung der Gemeinde/des Amtes/der Stadt ... zugelassen?
- Sind die geplanten Stellplätze planungsrechtlich zulässig?
- Kann eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB vonerteilt werden?
- Kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vonerteilt werden?
- Kann eine Abweichung nach § 67 BbgBO von der Einhaltungzugelassen werden?

Bei Sonderbauten auch: Fragen zum Abstandsflächenrecht und zu Brandschutzvorschriften.



Unzulässige Fragen (nicht abschließend):

- 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.) erreicht werden)
- Ist die vorgesehene Teilung des Grundstückes zulässig? (Teilungen sind nicht genehmigungspflichtig)
- Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig? (Komplexe Fragen müssen aufgeschlüsselt werden)
- Welche GFZ ist zulässig? (Hier fehlt der konkrete Vorhabensbezug)
- Welche Nutzungen sind möglich? (Hier fehlt der konkrete Vorhabensbezug)
- Gibt es Vorschriften, die entgegenstehen?
- Kann das Vorhaben genehmigungsfrei errichtet werden?

(hier sind keine Antworten mit Ja/Nein möglich)

Welche Kosten werden für die Bearbeitung des Vorbescheids erhoben?

Die Kosten richten sich nach der Brandenburgischen Baugebührenordnung (BbgBauGebO).

Hier ist aktuell eine Rahmengebühr von 200,00 € bis 3.000,00 € für die Beantwortung einzelner Fragen zu einem konkreten Bauvorhaben hinsichtlich einzelner Tatbestandsmerkmale einer Vorschrift der BbgBO, einer Vorschrift auf Grund der BbgBO oder einer fachgesetzlichen Vorschrift festgelegt (Tarifstelle 1.7.1).

Darüber hinaus ist für die Beantwortung einzelner Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens hinsichtlich der Tatbestandsmerkmale nach den §§ 34 oder 35 BauGB, der Voraussetzungen der §§ 31 oder 33 BauGB oder einzelner Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach dem Baugesetzbuch eine Rahmengebühr von 400,00 € bis 15.000,00 € festgelegt (Tarifstelle 1.7.2).

Die Kosten werden bei Rücknahme des Antrags oder im Falle einer negativen Sachentscheidung im Sinne des § 17 Brandenburgisches Gebührengesetz (GebGBbg) reduziert.

**Der Vorbescheid (§ 75 BbgBO) stellt keine Baugenehmigung i. S. d. § 72 BbgBO dar!
Vor Ausführung des betreffenden Vorhabens ist stets eine förmliche
Baugenehmigung einzuholen!!!**

Landkreis Potsdam-Mittelmark
Untere Bauaufsichtsbehörde
Postfach 1138
14801 Bad Belzig