

## Bauanträge rund um die Uhr digital einreichen – beim LRA Straubing-Bogen ab 01.08.2021 möglich

Bereits zum 01.02.2021 trat die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft.

Die gesetzlichen Änderungen sollen das Bauen einfacher, schneller und flächensparender machen.

Wesentlicher Inhalt der Novelle sind u.a. die Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H sowie eine Vereinfachung der Berechnung der Abstandsflächen, die Erleichterung des Dachgeschossausbaus, die Einführung der Typengenehmigung für serielles Bauen, die erweiterte Einsatzmöglichkeit des Baustoffes Holz und letztlich auch die Schaffung der rechtlichen Grundlagen für den digitalen Bauantrag sowie die Aufnahme einer Genehmigungsfiktion für Wohngebäude im vereinfachten Verfahren.

### Digitales Bauamt

Ab dem **01.08.2021** wird es am Landratsamt Straubing-Bogen ermöglicht, neben der papiergebundenen Antragstellung, **Anträge auch digital einzureichen**.

Mit der aktuellen Änderung der Bayerischen Bauordnung wurde eine Möglichkeit im Gesetz aufgenommen, dass die Verfahrens- und Formvorschriften geändert werden können, wenn sie der Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren dienen. So werden Schriftformerfordernisse bei der Antragstellung bzw. Anzeigeerstattung durch eine Authentifizierung der einreichenden Person mittels **BayernID** ersetzt. Insbesondere bei den vorzulegenden Bauzeichnungen wird auf jegliche Unterschrift verzichtet. Dadurch wird ermöglicht, dass der Entwurfsverfasser die Bauzeichnungen unmittelbar als PDF-Datei speichert und diese ohne Medienbruch im Online-Assistenten hochladen kann.

Das Angebot zur digitalen Antragseinreichung richtet sich grundsätzlich an die bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser.

Für die Nutzung der digitalen Antragsstellung ist eine **BayernID** erforderlich, die über das **BayernPortal** beantragt werden kann. Nähere Informationen hierzu finden Sie auf <https://bayernid.freistaat.bayern.de/bayern/freistaat>

Die wichtigsten Fragestellungen werden nachfolgend beantwortet. Detaillierte Informationen zur digitalen Antragstellung und die entsprechende Verlinkung zu den Online-Antragsassistenten finden Sie ab 01.08.2021 auf der Homepage des Landratsamtes Straubing-Bogen (<https://www.landkreis-straubing-bogen.de/>) auf der Startseite „**Digitales Bauamt**“ oder unter der Rubrik **Bürgerservice - Digitales Bauamt**.

#### ➤ **Wie kann digital eingereicht werden?**

Die digitale Antragseinreichung (z. B. Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid etc.) kann nur durch einen vorlageberechtigten und authentifizierten Entwurfsverfasser erfolgen. Der Kriterienkatalog Standsicherheit muss durch den vorlageberechtigten Tragwerksplaner eingereicht werden.

Der Einreichende muss sich über das **BayernPortal** einmalig eine sog. **BayernID** beantragen und kann damit - vergleichbar einer virtuellen Unterschrift - Anträge und Unterlagen einreichen bzw. signieren.

**ACHTUNG:** Ein Antrag kann **nur** über die Online-Assistenten eingereicht werden. Eine Einreichung als digitales Dokument **per E-Mail** im Landratsamt ist **unwirksam!** Wenn Sie die Online-Assistenten nicht verwenden können oder dürfen, müssen die Anträge weiterhin in Papierform eingereicht werden.

➤ **Kann künftig weiterhin in Papierform eingereicht werden?**

Es gibt keine Verpflichtung zur digitalen Antragseinreichung. Weiterhin können Anträge auch in Papierform gestellt werden. Hier reicht nun die Einreichung in einfacher statt 3-facher Ausfertigung. Allerdings ändert sich auch hier das Einreichungsverfahren.

➤ **Bisher wurden die Anträge über die Gemeinde eingereicht - und nun?**

Ab dem 01.08.2021 ändert sich das bisherige Einreichungsverfahren: Nahezu alle Anträge werden zuerst im Landratsamt eingereicht.

Bei allen digital eingereichten Anträgen geschieht dies automatisch über das **BayernPortal**. Bei Papieranträgen (siehe Ausnahmen in nachfolgender Tabelle) bitten wir, diese in der Poststelle des Landratsamtes Straubing-Bogen abzugeben oder per Post an die allgemeine Adresse zu senden.

Die Gemeindeverwaltungen werden durch uns über Ihren Antrag informiert und beteiligt. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag ist wie bisher unbedingte Genehmigungsvoraussetzung.

Folgende Übersicht zeigt, welche Anträge wo und durch wen einzureichen sind:

Antragsart	Digital einzureichen bei	Papier einzureichen bei	Einreicher
Bauantrag	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Entwurfsverfasser
Antrag auf Vorbescheid	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Entwurfsverfasser
Antrag auf Teilbaugenehmigung	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Entwurfsverfasser
Änderungsanträge	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Entwurfsverfasser
Isolierte Abweichungen aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften, Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der BauNVO	Landratsamt über BayernPortal	Gemeinde	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
Isolierte Abweichung von der BayBO	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
Verlängerung einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung oder eines Vorbescheids	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn

Antragsart	Digital einzureichen bei	Papier einzureichen bei	Einreicher
Genehmigungsfreisteller	Landratsamt über BayernPortal	Gemeinde	Entwurfsverfasser
Baubeginnsanzeige	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
Anzeige der Nutzungsaufnahme	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn
Anzeige der Beseitigung	Landratsamt über BayernPortal	Gemeinde	Bauherr, Vertreter des Bauherrn, bei nicht freistehenden Gebäuden der Tragwerksplaner
Kriterienkatalog (Art. 62 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BayBO i.V.m. Anlage 2 BauVorIV)	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Tragwerksplaner, der Standsicherheitsnachweis erstellt
Abgrabungsantrag	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Entwurfsverfasser
Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	Landratsamt über BayernPortal	Gemeinde	Entwurfsverfasser
Teilabtragungsgenehmigung	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Entwurfsverfasser
Abgrabungs-Vorbescheid	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Entwurfsverfasser
Beginnsanzeige Abgrabung	Landratsamt über BayernPortal	Landratsamt	Bauherr, Vertreter des Bauherrn

➤ **Können Abstandsflächenübernahmeerklärungen auch digital eingereicht werden?**

Abstandsflächenübernahmeerklärungen können nicht über die Online-Assistenten eingereicht werden. Sie können aber ein "elektronisches Abbild" (= Scan) des unterschriebenen Originals bei uns einreichen.

Wir weisen darauf hin, dass die Bauaufsichtsbehörde die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen kann. Bitte bewahren Sie aus diesem Grund die Unterlagen auch nach Abschluss des Verfahrens bei sich als Nachweis auf.

➤ **Bisher hat neben dem Entwurfsverfasser auch der Bauherr und die Nachbarn unterschrieben - wie kann das digital funktionieren?**

Bei Einreichung eines Bauantrags in **Papierform** bleibt hinsichtlich der Unterzeichnung der Bauvorlagen alles **wie bisher**. Hinsichtlich einer **digitalen Antragseinreichung ändert sich das bisherige Verfahren grundlegend!**

Einen digitalen Bauantrag kann nur eine Person digital "unterzeichnen". Dies muss gemäß DBauV der vorlageberechtigte Entwurfsverfasser sein.

Dieser erklärt sich bei Einreichung des Antrags als verantwortlich für die Richtigkeit seiner Angaben und erklärt, dass er im Sinne des Bauherrn handelt.

Ein Fachplaner (z. B. Brandschutzplaner) muss die von ihm gefertigten Unterlagen nicht unterzeichnen. Die Unterlagen müssen die Person des Fachplaners erkennen lassen. Der Entwurfsverfasser ist für die korrekte Angabe der Person des Fachplaners verantwortlich.

Die **Nachbarunterschriften** müssen weiterhin eingeholt werden. Im Online-Assistenten ist aber lediglich mit "*Unterschrift liegt vor*" oder "*Unterschrift liegt nicht vor*" anzugeben, welche Unterschriften beim Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser vorliegen. Diese Originalunterschriften benötigt das Landratsamt nicht.

Eine Ausfertigung der Baugenehmigung wird allen Nachbarn zugestellt, die mit "Unterschrift liegt nicht vor" angegeben wurden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch falsche Angaben zu den Nachbarunterschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellen und in Art. 79 BayBO mit Bußgeld bewährt sind.

Vor allem sollte sich der Bauherr darüber im Klaren sein, dass alle Nachbarn, denen eine Baugenehmigung nicht zugestellt wurde (da das Landratsamt davon ausging, dass die Unterschrift vorlag), eine Klagefrist von einem Jahr (nach Bekanntwerden der Baumaßnahme) anstelle eines Monats haben und der Bescheid damit noch lange nach Baubeginn anfechtbar ist und sehr verzögert unanfechtbar wird.

➤ **Entstehen dem Entwurfsverfasser oder Bauherrn zusätzliche Kosten?**

Nein. Die Nutzung des **BayernPortal** und der Online-Assistenten ist ein kostenloses Angebot der Bayerischen Staatsregierung.

Für die Baugenehmigung selbst werden unverändert Kosten nach dem Kostengesetz i. V. m. dem Kostenverzeichnis erhoben.

## **Genehmigungsfiktion – Dürfen Bauherren nun nach 3 Monaten automatisch einfach mit dem Bauen beginnen? Leider nein!**

Denn die Genehmigungsfiktionsfrist von 3 Monaten läuft nicht sofort nach Eingang des Bauantrages beim Landratsamt.

Außerdem greift die Regelung zur Genehmigungsfiktion nur für alle nach dem 1. Mai 2021 bei den Gemeinden bzw. ab 01.08.2021 beim Landratsamt Straubing-Bogen eingereichten Bauanträge, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geführt werden (also nicht bei Sonderbauten) und die die Errichtung oder Änderung eines Gebäude ausschließlich oder überwiegend zu **Wohnzwecken** zum Ziel haben.

Weitere essentielle Voraussetzung: die eingereichten Unterlagen müssen vollständig sein.

### Der Ablauf kurz erklärt:

Nach Eingang eines Bauantrags beim Landratsamt Straubing-Bogen erfolgt eine Prüfung der Vollständigkeit. Diese Prüfung orientiert sich in erster Linie an der Bauvorlagenverordnung, an etwaig vorausgehenden Auflagen aus einem Vorbescheid oder an möglichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer Satzung, wonach z.B. ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Wenn der eingereichte Bauantrag vollständig ist, beginnt die dreimonatige Frist für die Genehmigungsfiktion drei Wochen nach Zugang der Entscheidung der Gemeinde über ihr Einvernehmen beim Landratsamt Straubing-Bogen zu laufen. Fehlen Unterlagen oder Angaben und verlangt das Landratsamt die Vervollständigung, beginnt die dreimonatige Fiktionsfrist drei Wochen nach vollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen.

Nach Ablauf der dreimonatigen Genehmigungsfiktionsfrist würde die Baugenehmigung automatisch als erteilt gelten. Das Landratsamt Straubing-Bogen geht aber davon aus, dass in der Regel vor Ablauf die Baugenehmigung erteilt werden kann. Daraus schließt sich aber auch, dass ein nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben vorher durch das Landratsamt kostenpflichtig abgelehnt werden muss, sofern der Antrag nicht von Bauherrenseite zurückgenommen wird.

Des Weiteren sieht der neue Gesetzeswortlaut vor, dass das Vervollständigkeitsverlangen des Landratsamtes zukünftig stets mit einer Fristsetzung sowie mit einem Hinweis auf die Rücknahmefiktionswirkung versehen wird, so dass bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der nachgeforderten Unterlagen innerhalb der gesetzten Frist der Bauantrag per Gesetz als zurückgenommen gilt. Der Bauherr hat anschließend die Möglichkeit, den Antrag erneut (mit vollständigen Unterlagen) einzureichen. Er hat aber natürlich auch jederzeit die Möglichkeit seinen Verzicht auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion in Textform, d.h. z.B. per E-Mail zu erklären, um sich den langwierigen Weg des Wiedereinreichens zu ersparen.

Die Eigenverantwortung der Bauherren wird damit erneut gestärkt. Bauherrn und beauftragte Planer können – wie bereits bisher – durch die Einreichung von vollständigen Bauanträgen wesentlich zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren beitragen. Natürlich kommt damit mehr Verantwortung auf die Planer und Architekten von Bauvorhaben zu, vollständige Bauantragsunterlagen einzureichen, denn oft kommt es aufgrund fehlender oder unvollständiger Unterlagen zu Nachforderungen und damit zu Verzögerungen.

Als Hilfestellung hat hierzu das Landratsamt Straubing-Bogen auf seiner Internetseite eine Übersicht der vorzulegenden Unterlagen in Form einer „Checkliste für das Baugenehmigungsverfahren“ zum Download unter

<https://www.landkreis-straubing-bogen.de/buergerservice/formulare-und-merkblaetter/>

in der Rubrik Bauverwaltung bereitgestellt. Mit der Novelle der BayBO sind auch neue Bauantragsformulare zu verwenden, der Link zu den neuen Formularen ist unter dem genannten Pfad zu finden. Besonders zu beachten ist bei einem Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, dass hierfür noch weitere Formulare mit dem Bauantrag vorzulegen sind. Diese Formulare sind ebenso unter dem genannten Pfad in der Rubrik „Wasserrechtliche Unterlagen „Bauen im Überschwemmungsgebiet“ zu finden.

Weitere Hinweise zu den gesetzlichen Neuerungen stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf seiner Homepage zur Verfügung: [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24\\_baybo-vollzugshinweise\\_2021.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_baybo-vollzugshinweise_2021.pdf)

Für Fragen stehen auch die kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamts am Landratsamt, aufgeteilt nach Gemeinde, Stadt oder Markt des Landkreises gerne während der telefonischen Sprechzeiten von Montag – Freitag von 7:45 Uhr bis 12 Uhr und Donnerstag von 13 Uhr bis 17 Uhr, per E-Mail oder persönlich während der Öffnungszeiten des Landratsamtes von Montag – Freitag von 7:45 Uhr bis 12 Uhr, Montagnachmittag von 13 Uhr bis 16 Uhr und Donnerstagnachmittag von 13 Uhr bis 17 Uhr zur Verfügung. Um Bürgern unnötige Wartezeiten zu ersparen und bestmöglich auf die Bürgerbelange eingehen zu können, wird für persönliche Vorsprachen dringend zu einer vorherigen Terminvereinbarung geraten:

Bezirk 1: Haibach, Hunderdorf, Konzell, Neukirchen, Perasdorf, Rattenberg, Sankt Englmar, Schwarzach – Ihre Ansprechpartnerin Frau Kölnberger, Tel.: 09421 / 973-524 oder E-Mail: [Koelnberger.Laura@landkreis-straubing-bogen.de](mailto:Koelnberger.Laura@landkreis-straubing-bogen.de)

Bezirk 2: Bogen, Falkenfels, Loitzendorf, Niederwinkling, Rattiszell, Stallwang, Windberg – Ihr Ansprechpartner Herr Ulrich, Tel.: 09421 / 973-271 oder E-Mail: [Ulrich.Johannes@landkreis-straubing-bogen.de](mailto:Ulrich.Johannes@landkreis-straubing-bogen.de)

Bezirk 3: Aiterhofen, Irlbach, Leiblfing, Mariaposching, Oberschneiding, Parkstetten, Salching, Straßkirchen - Ihre Ansprechpartnerin Frau Hauser, Tel.: 09421 / 973-273 oder E-Mail: [Hauser.Sandra@landkreis-straubing-bogen.de](mailto:Hauser.Sandra@landkreis-straubing-bogen.de)

Bezirk 4: Atting, Feldkirchen, Geiselhöring, Laberweinting, Mallersdorf-Pfaffenberg, Perkam, Rain - Ihr Ansprechpartner Herr Haimerl, Tel.: 09421 / 973-450 oder E-Mail: [Haimerl.Lukas@landkreis-straubing-bogen.de](mailto:Haimerl.Lukas@landkreis-straubing-bogen.de)

Bezirk 5: Aholting, Ascha, Haselbach, Kirchroth, Mitterfels, Steinach, Wiesenfelden - Ihre Ansprechpartnerin Frau Geiger, Tel.: 09421 / 973-457 oder E-Mail: [Geiger.Daniela@landkreis-straubing-bogen.de](mailto:Geiger.Daniela@landkreis-straubing-bogen.de)

Das Bauamt des Landkreises Straubing-Bogen steht den Bürgerinnen und Bürgern in Baufragen als kompetenter Partner zur Seite und möchte nun mit seinem Angebot zur digitalen Antragseinreichung noch schneller und bürgerfreundlicher werden.