

Häufig gestellte Fragen (FAQs) zum digitalen Bauantragsverfahren

Ab dem 01.01.2024 besteht beim Landratsamt Donau-Ries die Möglichkeit, Anträge und Unterlagen zu bau- und abgrabungsrechtlichen Verfahren digital beim Landratsamt Donau-Ries einzureichen. Die rechtliche Grundlage hierfür bilden die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Jahr 2021 und der Erlass der Digitalen Bauantragsverordnung (DBauV).

Daneben bleibt es aber auch weiterhin möglich, Anträge und Unterlagen analog in Papierform einzureichen. Es besteht also keine Pflicht zur digitalen Antragstellung.

Wie und von wem können Anträge und Unterlagen digital eingereicht werden?

Die digitale Einreichung von Anträgen und Unterlagen kann nur durch eine sich authentifizierende Person, in der Regel den bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser, erfolgen. Diese Person muss über das **BayernPortal** des Freistaats Bayern einmalig eine sog. **BayernID** beantragen und kann sich damit – vergleichbar mit einer virtuellen Unterschrift – bei Einreichung von Anträgen ausreichend authentifizieren. Die Authentifizierung ersetzt in diesem Fall das Schriftformerfordernis. **Das Angebot zur digitalen Antragstellung richtet sich daher grundsätzlich an die bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser.**

Die Einreichung erfolgt ausschließlich über die im Bayern-Portal bereitstehenden digitalen Antragsformulare, die sog. **Online-Assistenten**. Die Formulare werden mittels Schnittstelle dann an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt.

Anträge können nur über die Online-Assistenten eingereicht werden. Eine Einreichung digitaler Dokumente (z. B. als PDF-Dokumente) per E-Mail an das Landratsamt Donau-Ries stellt keine wirksame Antragstellung dar.

Ist die Verwendung von Online-Assistenten nicht möglich (z. B. mangels technischer Möglichkeiten oder mangels Authentifizierung), so sind die Anträge und Unterlagen weiterhin in Papierform beim Landratsamt einzureichen.

Was ändert sich durch die digitale Einreichung von Anträgen und Unterlagen?

Mit der digitalen Antragstellung kommt es zu einer Änderung im Verfahrensablauf: **Digitale** Anträge und Unterlagen sind **ausschließlich beim Landratsamt einzureichen** und nicht mehr bei der Gemeinde. Dies gilt künftig auch für die meisten Anträge (Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid, Abgrabungsanträge, etc.), die in Papierform eingereicht werden (siehe dazu unten „Welchen Antrag bzw. welche Unterlagen muss ich wo einreichen?“).

Die Stellung der Gemeinden im Genehmigungsverfahren ändert sich dadurch aber nicht. Diese werden im ersten Schritt nach Eingang der digitalen Anträge und Unterlagen unverzüglich informiert und am Verfahren beteiligt. Die digitale Einreichung der Anträge und Unterlagen beim Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde ist dem Umstand geschuldet, dass vom BayernPortal, über das die Anträge digital eingereicht werden, keine unmittelbare Schnittstelle zu den Gemeinden existiert.

Der Vorteil einer Einreichung der Anträge und Unterlagen beim Landratsamt ist: Während die Landkreiskommunen innerhalb der gesetzlichen Zwei-Monats-Frist über das gemeindliche

Einvernehmen zum Bauantrag entscheiden, besteht für das Landratsamt bereits die Möglichkeit, Fachstellen zu beteiligen und mit der weiteren Antragsprüfung bzw. -bearbeitung zu beginnen.

Für Verfahren, in denen die örtlich zuständige Kommune die abschließende Entscheidung trifft (Genehmigungsfreistellungsanträge, isolierte Ausnahmen und Befreiungen, Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, etc.), erfolgt die Antragstellung in Papierform nach wie vor über die Gemeinde (siehe nachstehend).

Welchen Antrag bzw. welche Unterlagen muss ich wo einreichen?

Nur noch in wenigen Fällen sind Unterlagen in analoger Form (d. h. in Papierform) direkt bei den Gemeinden einzureichen (siehe Hervorhebungen).

Art des Antrags bzw. der Unterlagen	Einzureichen bei
Bauantrag (Art. 64 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Landratsamt
Antrag auf Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Landratsamt
Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Landratsamt
Antrag auf Verlängerung von Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung oder Vorbescheid (Art. 69 Abs. 2, Art. 71 Satz 3 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Landratsamt
Antrag auf isolierte Abweichung/en von Anforderungen der Bayerischen Bauordnung oder aufgrund der Bayerischen Bauordnung erlassener Vorschriften (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Landratsamt
Unterlagen für Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Gemeinde
Antrag auf isolierte Ausnahme/n oder isolierte Befreiung/en von Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Gemeinde
Antrag auf isolierte Abweichung/en von örtlichen Bauvorschriften (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO) - digital über BayernPortal - analog in Papierform	Landratsamt Gemeinde

Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 8 BayBO) oder Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 BayBO) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Landratsamt
Anzeige der Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Landratsamt <u>und</u> Gemeinde
Kriterienkatalog (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit Anlage 2 der Bauvorlagenverordnung) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Landratsamt
Abgrabungsantrag (Art. 7 BayAbgrG) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Landratsamt
Antrag auf Teilabgrabungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Landratsamt
Antrag auf abgrabungsrechtlichen Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Landratsamt
Anzeige des Ausführungsbeginns der Abgrabung (Art. 9 Abs. 4 BayAbgrG) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Landratsamt
Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 BayAbgrG) <ul style="list-style-type: none"> - digital über BayernPortal - analog in Papierform 	Landratsamt Gemeinde

Sollte trotz einer Einreichung von Anträgen direkt beim Landratsamt Kontakt mit der Gemeinde gesucht werden?

Auch wenn Anträge und Unterlagen überwiegend direkt beim Landratsamt einzureichen sind, bleibt es aber weiterhin sinnvoll, vor Einreichen eines Antrags mit der jeweiligen Gemeinde Rücksprache zu nehmen (z. B. zu Fragen der Erschließung, der notwendigen Stellplätze oder wegen erforderlicher Unterlagen), um das Verfahren zu beschleunigen und unnötige Nachforderungen zu vermeiden.

Eine vorherige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde empfiehlt sich sowohl im digitalen wie auch im analogen Verfahren. Denn die Gemeinde hat weiterhin über das Erteilen des Einvernehmens zu den gestellten Anträgen zu entscheiden.

Wie sind Bauvorlagen bzw. Anlagen einzureichen?

Werden Anträge, Anzeigen oder Unterlagen digital eingereicht, sind die Bauvorlagen und Anlagen unter Verwendung der entsprechenden Funktion der Online-Assistenten **in elektronischer Form beizufügen**.

Dateien müssen als Einzeldateien in einem Portable Document -Format (**PDF**) vorliegen. Dateianlagen innerhalb der Dateien sind unzulässig. Die Dateien dürfen auch keine Sicherheitseinstellungen und keinen Schreibschutz enthalten.

Lageplan und Bauzeichnungen müssen neben der numerischen Angabe des Maßstabes auch eine grafische, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftende Maßstabsleiste enthalten, sofern nicht vorhandene Maßketten eine Kalibrierung ermöglichen

Bei digitalen Anträgen muss die Nachreichung von Bauvorlagen bzw. Unterlagen mittels des Online-Assistenten erfolgen. Eine Nachreichung in Papierform ist bei digital gestellten Anträgen nur ausnahmsweise nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes möglich.

Werden Anträge oder Unterlagen in Papierform eingereicht, so sind sie – wie bisher – 3-fach vorzulegen. Bei nachgeforderten Unterlagen reicht die Einreichung in 1-facher Ausführung.

Sind die Anträge und Unterlagen weiterhin zu unterschreiben?

Bei der digitalen Antragstellung werden die Anträge und Unterlagen nicht unterschrieben, sondern der Einreichende authentifiziert sich mit der BayernID. Dies ist bei Anträgen **im Regelfall der Entwurfsverfasser**. Dieser erklärt mit der Einreichung, dass er im Auftrag des Antragstellers handelt (Vollmacht) und ist für die Richtigkeit der gemachten Angaben verantwortlich.

Werden Anträge und Unterlagen in Papierform eingereicht, so ändert sich an der Unterschriftenregelung nichts: Anträge, Bauvorlagen und Unterlagen sind – wie bisher – vom Antragsteller und dem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu unterschreiben.

Was ändert sich bei der Nachbarbeteiligung?

Bauherren sind – wie bisher – verpflichtet, den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den gezeichneten Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Im Antragsformular sind dazu die Eigentümer/innen der Nachbargrundstücke aufzuführen und es ist im Antragsformular anzugeben, ob diese jeweils die Zustimmung zum Vorhaben erteilt haben oder nicht. Dies ändert sich auch im digitalen Verfahren nicht.

Bei der digitalen Antragstellung sind die Nachbarunterschriften zwar nicht dem Landratsamt vorzulegen, aber es ist im digitalen Antragsformular (Online-Assistent) anzugeben, welche Nachbarn durch ihre Unterschriften dem Vorhaben zugestimmt haben.

Unrichtige Angaben können dabei nicht nur gravierende Auswirkungen auf die (dann nicht eintretende) Bestandskraft der Baugenehmigung haben, sondern erfüllen dabei regelmäßig auch den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit und können mit Bußgeldern geahndet werden.

Nachbarn, welche die Bauvorlagen nicht unterschrieben haben und bei denen im Antragsformular angegeben wird, dass deren Unterschrift nicht vorliegt, erhalten – wie bisher – eine Ausfertigung der Baugenehmigung von Amts wegen zugestellt (Art. 66 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

Können weitere Nachweise und Formblätter, die unterschrieben sein müssen, digital eingereicht werden?

Sind öffentlich bekannt gemachte Vordrucke (wie z. B. Bescheinigung Standsicherheit oder Bescheinigung Brandschutz) oder amtliche Formblätter zu verwenden, die der Unterschrift durch Dritte (z. B. Prüfsachverständigen oder Antragsteller) bedürfen, so erfolgt die Abgabe als elektronisches Abbild (z. B. als Scan im PDF-Format) des unterschriebenen Originals, die mittels Online-Assistenten übermittelt werden.

Auch die Nachweise der Standsicherheit, des Brandschutzes und die Bestätigung nach Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BayBO werden als elektronisches Abbild des vom Ersteller unterschriebenen Originals abgegeben

Im Übrigen müssen Bauvorlagen die Person des Entwurfsverfassers erkennen lassen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

Alternativ ist auch die digitale Übermittlung von Nachweisen oder Dokumenten als elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist, möglich (§ 11 Abs. 4 Satz 5 DBauV).

Können Abstandsflächenübernahmeerklärungen digital eingereicht werden?

Abstandsflächen- oder Abstandsübernahmeerklärungen müssen vom Bauherren (Begünstigter) und vom Nachbarn, auf dessen Grundstück sich die übernommenen Abstandsflächen/Abstände erstrecken, unterschrieben sein. Liegt das Nachbargrundstück, auf das Abstandsflächen/Abstände übernommen werden, im Miteigentum mehrerer Personen, ist entweder die Unterschrift sämtlicher Miteigentümer oder die Unterschrift eines für die übrigen Miteigentümer mit Vollmacht handelnden Miteigentümers erforderlich. Der Bauherr trägt das Risiko, dass eine ordnungsgemäße Zustimmungserklärung vorliegt.

Daneben muss der bauvorlagenberechtigte Entwurfsverfasser die Plandarstellungen für die Abstandsflächen-/Abstandsübernahmeerklärung unterschreiben.

Abstandsflächen-/Abstandsübernahmeerklärungen können als elektronisches Abbild (Scan) des unterschriebenen Originals beim Landratsamt Donau-Ries eingereicht werden (§ 3 DBauV). Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen der Einzelfallprüfung im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

Bitte bewahren Sie deshalb alle Unterlagen auch nach Abschluss des Verfahrens bei sich als Nachweise auf.

Werden bei digitaler Antragstellung die Bescheide auf digitalem Wege zugestellt?

Nein. Auch wenn eine digitale Antragstellung erfolgt, so besteht aus rechtlichen Gründen ein Schriftform- und Zustellungserfordernis für die abschließenden behördlichen Entscheidungen. Deshalb werden bei digitaler Antragstellung im Falle der Genehmigung der Bescheid und die Bauvorlagen als maßstäblich verkleinertes Abbild in Papierform übersandt und bei Wunsch zusätzlich in digitaler Form über die Cloud des Landratsamtes kostenfrei zur Verfügung gestellt (§ 9 Abs. 2 DBauV).

Die Kosten für den Ausdruck der Genehmigungsunterlagen bzw. der Bauvorlagen, die Bestandteil der Genehmigung sind, werden als Auslagen erhoben.

Hinweise auf Veränderungen

Sowohl die normativen Grundlagen für das digitale Baugenehmigungsverfahren wie auch die innerbehördlichen Verfahrensabläufe selbst können sich ändern. Aus diesem Grund sind auch diese FAQs Veränderungen unterworfen und werden bei Weiterentwicklungen zeitnah angepasst.

Stand 30.10.2023
Landratsamt Donau-Ries