

Allgemeiner Ablaufplan einer Bauvoranfrage

Jede bauliche Anlage bedarf einer Baugenehmigung, sofern diese in Niedersachsen nicht genehmigungsfrei sind. Als **bauliche Anlagen** gelten nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) alle Anlagen, die mit dem Erdboden verbunden sind oder auf ihm ruhen und aus Bauprodukten hergestellt sind. Dazu zählen u.a. auch Aufschüttungen, Werbeanlagen, Stell- und Lagerplätze.

Unverbindliche Aussagen, ob ein Bauwunsch (Vorhaben) zulässig ist kann man bei der Gemeinde oder bei der Bauordnungsbehörde erhalten. Diese Aussagen entfalten jedoch keine Rechtskraft. Möchte der potenzielle Bauherr eine verbindliche Aussage erhalten, so sollte er eine **Bauvoranfrage** stellen. Für eine Baumaßnahme ist auf Antrag (Bauvoranfrage) über einzelne Fragen, über die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wäre und die selbständig beurteilt werden können, durch Bauvorbescheid zu entscheiden. Dies gilt auch für die Frage, ob eine Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht zulässig wäre.

Die Zulässigkeit der Bauvoranfrage ist nicht an das Eigentum am Baugrundstück geknüpft. Das bedeutet, dass jeder (z. Kaufinteressent) für eine bestimmte Fläche eine Bauvoranfrage stellen kann. Der Grundstückseigentümer muss in einem solchen Fall durch die Bauaufsichtsbehörde nicht hinzugezogen werden.

Bei der Antragstellung muss der potenzielle Bauherr auf keinen Entwurfsverfasser zurückgreifen, sondern kann den Antrag selbst stellen. Für die **Antragstellung** benötigt der potenzielle Bauherr einen Auszug aus der Liegenschaftskarte, in der er seinen Bauwunsch in rot einzeichnet und in einem Anschreiben seinen Bauwunsch beschreibt. Alternativ kann der potenzielle Bauherr sich auch ein Formular downloaden (www.lilienthal.de – Rathaus – Downloads).

Diese Unterlagen werden in zweifacher Ausfertigung bei der **Gemeinde** eingereicht. Die Gemeinde prüft in der Regel innerhalb einer Woche, die planungsrechtliche Situation (Bebauungsplan, Innenbereich oder Außenbereich), die Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser) sowie die Erschließung des Grundstückes. Über die Zulässigkeit von Vorhaben im Innen- und Außenbereich wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Osterholz im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Ein Bebauungsplan enthält genaue Festsetzungen, die die Baumaßnahme einhalten muss. Liegt kein Bebauungsplan vor, ist zu klären, ob das Grundstück dem Innen- oder dem Außenbereich zuzurechnen ist. Im Innenbereich muss die Baumaßnahme sich an die umliegende Bebauung anpassen, wobei damit nicht die Dach- oder Fassadengestaltung gemeint sind, sondern die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Einhaltung der Bauweise und der überbaubaren Fläche. Liegt das Grundstück im Außenbereich, so sind die Hürden höher, um eine Baugenehmigung zu erlangen, da der Außenbereich weitgehend von jeder Bebauung freigehalten werden soll, mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Baumaßnahmen oder solchen, die nur im Außenbereich errichtet werden können.

Der Landkreis Osterholz nimmt die Aufgaben der **Bauaufsichtsbehörde** wahr und prüft die Bauvoranfrage und bestätigt gegenüber dem potenziellen Bauherrn auch den Eingang der Baufrage. Sind weitere Unterlagen erforderlich, so wird die Bauaufsichtsbehörde diese Unterlagen nachfordern. Sind die Bauvorlagen in Ordnung und entspricht die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, so wird der Landkreis Osterholz den **Bauvorbescheid** erteilen, wobei der Bauvorbescheid auch mit Hinweisen für mögliche Auflagen und Nebenbestimmungen versehen sein kann.

Der **Bauvorbescheid wird ungültig**, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag um höchstens drei weitere Jahre verlängert werden.