

FAQs - häufig gestellte Fragen zum digitalen Bauantragsverfahren

(gültig ab dem 01.01.2024)

Wann wird das Verfahren umgestellt?

Ab 01.01.2024 haben Sie die Möglichkeit, Ihren Bauantrag rein digital und damit papierlos zu stellen. Für alle Anträge, die vor dem 31.12.2023 eingereicht werden, gilt noch das alte, papiergebundene Verfahren.

Für welche Verfahren gilt die Möglichkeit der digitalen Einreichung?

Ab 01.01.2024 können folgende Verfahren digital eingereicht werden:

Baurecht

- Bauanträge (Art. 64 BayBO)
- Anträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren ("Freisteller", Art. 58 BayBO)
- Anträge auf Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)
- Anträge auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO)
- Anträge auf Zulassung von Abweichungen oder Befreiungen (Art. 63 BayBO)
- Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer der Bau- oder Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)
- Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids (Art. 71 Satz 3 BayBO)

Anzeigen und Erklärungen im bauaufsichtlichen Verfahren

- Baubeginnsanzeigen (Art. 68 Abs. 8 BayBO)
- Anzeigen der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)
- Anzeigen der Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)
- Erklärungen des Tragwerksplaners nach Maßgabe des Kriterienkatalogs (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit Anlage 2 BauVorIV)

Abgrabungsrecht

- Abgrabungsanträge (Art. 7 Bayerisches Abgrabungsgesetz – BayAbgrG)
- Erforderliche Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG),
- Anträge auf Teilabgrabungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG)
- Anträge auf Vorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)
- Anzeigen und Erklärungen im abgrabungsrechtlichen Verfahren (Beginnsanzeigen, Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)

Wie können Anträge digital eingereicht werden?

Die digitale Einreichung von Anträgen, Erklärungen und Anzeigen kann nur durch einen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser erfolgen. Dieser muss sich über das Bayern-Portal einmalig eine sog. Bayern-ID beantragen und kann sich damit – vergleichbar einer virtuellen Unterschrift – bei Einreichung von Anträgen ausreichend authentifizieren. Die Einreichung erfolgt ausschließlich über die im Bayern-Portal bereitstehenden digitalen Antragsformulare, die sog. Online-Assistenten.

Wichtiger Hinweis

Ein Antrag kann nur über die Online-Assistenten eingereicht werden. Eine Einreichung als digitales Dokument (z.B. pdf-Dokumente) per E-Mail im Landratsamt Bad Kissingen ist unwirksam. Können die Online-Assistenten von Ihnen nicht verwendet werden, sind die Anträge weiterhin in Papierform einzureichen.

Kann jede Person einen digitalen Bauantrag stellen?

Nein, die digitale Einreichung ist nur durch einen bauvorlageberechtigten und authentifizierten Entwurfsverfasser möglich. Hat der Entwurfsverfasser über das Bayern-Portal einmalig eine sog. Bayern-ID beantragt und erhalten, kann er mit dieser – vergleichbar mit einer virtuellen Unterschrift – Anträge und Unterlagen einreichen bzw. signieren.

Einen Antrag auf Vorbescheid kann auch ein Bürger stellen, der kein Entwurfsverfasser ist. Eine Bayern-ID ist jedoch auch hier nötig.

Können Anträge künftig auch noch in Papierform gestellt werden?

Es besteht keine Pflicht zur digitalen Antragseinreichung. Natürlich können Sie Ihren Antrag auch in Papierform stellen. Allerdings ändert sich für Sie auch beim Einreichen in Papierform eventuell das Verfahren, da die meisten Anträge (siehe Tabelle unten) in Papierform nicht mehr bei der Gemeinde, sondern direkt im Landratsamt einzureichen sind.

Bisher wurden die Anträge bei den Gemeinden eingereicht – was nun?

Ab 01.01.2024 ändert sich dieses Verfahren im Landkreis Bad Kissingen (außerhalb Stadtgebiet Bad Kissingen):

Beinahe alle Anträge werden zuerst im Landratsamt eingereicht.

Bei digital eingereichten Anträgen geschieht dies automatisch über das Bayernportal, bei Papieranträgen bitten wir Sie, diese an das Landratsamt Bad Kissingen, unsere Bauaufsichtsbehörde, Obere Marktstraße 6, 97688 Bad Kissingen zu senden.

Die Gemeinden werden dann im ersten Schritt durch uns über Ihren Antrag informiert und am Verfahren beteiligt. Das Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag bleibt - wie bislang bereits auch - im Regelfall eine unbedingte Genehmigungsvoraussetzung.

Im Falle der Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie der isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt die Weiterleitung an die Gemeinden

seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde umgehend und ohne weitere Prüfung, da diese beiden Verfahren originär dem gemeindlichen Zuständigkeitsbereich unterfallen, unabhängig davon, auf welche Weise (digital oder in Papierform) sie durchgeführt werden.

Folgende Übersicht zeigt, welche Anträge wo abzugeben sind:

Antragsart	Digital einzureichen bei	Papierform einzureichen bei
Bauanträge (Art. 64 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)	LRA über Bayernportal; unverzögliche Weiterleitung an Gemeinde	Gemeinde
Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Vorbescheid (Art. 71 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Isolierte Abweichungen aufgrund der Bayerischen Bauordnung erlassenen Vorschriften	LRA über Bayernportal	LRA
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung (Art. 63 BayBO)	LRA über Bayernportal; unverzögliche Weiterleitung an die Gemeinde	Gemeinde
Isolierte Abweichungen von der BayBO (z. B. von den Abstandsflächen)	LRA über Bayernportal	LRA
Verlängerung Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Verlängerung Vorbescheid (Art. 71 Satz 3 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Baubeginnsanzeige (Art. 68 Abs. 8 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA

Anzeige Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 und 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Anzeige Beseitigung (Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA und Gemeinde
Kriterienkatalog (Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO i.V.m Anlage 2 BauVorIV)	LRA über Bayernportal	LRA
Abgrabungsanträge (Art. 7 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Unterlagen für genehmigungsfreie Abgrabungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	Gemeinde
Teilabtragungsgenehmigung (Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Abgrabungsvorbescheid (Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA
Beginnsanzeige Abgrabung (Art. 9 Abs. 4 Satz 2 BayAbgrG)	LRA über Bayernportal	LRA

Können Abstandsflächenübernahmeerklärungen auch digital eingereicht werden?

Abstandsflächenübernahmeerklärungen können zwar nicht über die Antragsassistenten digital eingereicht werden, dennoch können Sie ab 01.01.2024 ein "elektronisches Abbild" (=Scan) des unterschriebenen Originals beim Landratsamt Bad Kissingen einreichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen der Einzelfallprüfung im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen. Bitte bewahren Sie alle Unterlagen auch nach Abschluss des Verfahrens bei sich als Nachweise auf.

Bisher haben neben dem Entwurfsverfasser auch der Bauherr sowie die Nachbarn auf den Plänen unterschrieben - Funktioniert das auch digital?

Sämtliche Bauvorlagen in Papierform sind wie bisher von Bauherrn und Entwurfsverfasser unterzeichnet einzureichen. Bei der digitalen Einreichung gibt es allerdings grundlegende Änderungen.

Den digitalen Bauantrag kann gemäß der DBauV nur der Entwurfsverfasser digital unterzeichnen. Dieser erklärt sich bei Einreichung des Antrags als verantwortlich für die Richtigkeit seiner Angaben und erklärt, dass er im Sinne der Bauherren handelt.

Eine Nachbarbeteiligung hat weiterhin zu erfolgen. Wie im analogen Verfahren auch ist im digitalen Bauantragsformular (Online-Assistent) anzugeben, ob eine Zustimmung der Nachbarn zum Bauvorhaben vorliegt. Den Nachbarn, bei welchen im Online-Assistenten „Unterschrift liegt nicht vor“ angegeben wurde, wird eine Ausfertigung des Bescheids zugestellt.

Eine Ausnahme hierzu ist der Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen. In diesem Fall sind die Pläne inklusive der geleisteten Nachbarunterschriften digital (= in eingescannter Form) vorzulegen. Werden die unterschriebenen Pläne nicht bereits bei Antragstellung mit hochgeladen, werden diese im Verfahren seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde nachgefordert, was in der Regel eine verlängerte Verfahrensdauer zur Folge hat.

Wichtiger Hinweis zu Falschangaben:

Falsche Angaben zu den Nachbarunterschriften stellen - unabhängig davon, ob sie vorsätzlich oder fahrlässig gemacht wurden - regelmäßig Ordnungswidrigkeiten dar, die gemäß Art. 79 BayBO mit Bußgeldern in Höhe von bis zu 500.000,00 € geahndet werden können. Ferner steht allen Nachbarn, denen eine Baugenehmigung nicht zugestellt wurde, da das Landratsamt aufgrund von Falschangaben vom Vorliegen der entsprechenden Unterschriften ausgegangen ist, eine Klagefrist von einem Jahr (nach Kenntnis der Bautätigkeiten) anstelle eines Monats zu. Die Genehmigung kann in derartigen Fällen auch noch lange Zeit nach Baubeginn angefochten werden.

Was ist zu tun, um Pläne digital einzureichen?

Entwurfsverfasser benötigen einen verifizierten Zugang ins Bayernportal mit der BayernID.

Die Bayern-ID gibt es in zwei Varianten:

- mit Personalausweis bzw. elektronischem Aufenthaltstitel
- mit Softwarezertifikat authega

Nähere Informationen über den verifizierten Zugang ins Bayernportal finden Sie unter <https://freistaat.bayern/hilfe>

Welche Dateiformate sind zulässig?

Dateien sind als Einzeldateien in einem Portable Document Format (PDF) einzureichen. Andere Dateiformate sowie Dateianlagen innerhalb der Dateien sind unzulässig. Auf Sicherheitseinstellungen sowie einen Schreibschutz ist zu verzichten. Lageplan und Bauzeichnungen sind - zusätzlich zur numerischen Angabe des Maßstabes - auch mit einer grafischen, mit den tatsächlichen Distanzen zu beschriftenden Maßstabsleiste zu versehen, sofern nicht vorhandene Maßketten eine Kalibrierung ermöglichen.

Abschließend sollten sämtliche PDF-Dateien möglichst genau und derart benannt werden, dass der Dateiname einen Rückschluss auf den Inhalt der Datei zulässt (z. B. „Grundriss EG, Stand 10.12.2023“).

Es wurde ein digitaler Bauantrag eingereicht. Wie können Pläne nachgereicht werden, z. B. wenn die untere Bauaufsichtsbehörde noch weitere Unterlagen benötigt?

Sollten bei der Antragstellung mittels des digitalen Bauantrages noch Unterlagen nachzureichen sein, erfolgt die Unterlagennachforderung seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde per E-Mail bzw. zusätzlich in Papierform.

Die Nachreichung von Unterlagen können Sie über den Nachreich-Assistenten – siehe genannter Link unter Rubrik Digitaler Bauantrag.

Im Ausnahmefall und erst nach Rücksprache mit dem Bauamt können die nachgereichten Unterlagen evtl. auch in Papierform vorgelegt werden.

Wichtiger Hinweis

Hierbei ist zu beachten, dass die im Rahmen des digitalen Baugenehmigungsverfahrens nachgereichten Papierunterlagen umgehend nach Posteingang verscannt und anschließend datenschutzkonform vernichtet werden. Eine Aufbewahrung oder eine Rücksendung der Papierunterlagen an den Absender findet nicht statt.

Auch bitten wir aus Datenschutzgründen auf die Übersendung von nachgeforderten Unterlagen per E-Mail zu verzichten.

Wie können Standsicherheitsnachweise, Brandschutznachweise oder anderweitige Nachweise eingereicht werden?

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. Sind nach § 1 Abs. 3 BauVorIV öffentlich bekannt gemachte Vordrucke zu verwenden, erfolgt die Abgabe als elektronisches Abbild des unterschriebenen Originals. Im Übrigen müssen Bauvorlagen die Person des Entwurfsverfassers erkennen lassen. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Nachgang die Vorlage des unterschriebenen Originals verlangen.

Ausstellung / Zustellung der Baugenehmigung

Für die Baugenehmigung besteht rechtlich auch im Falle der digitalen Antragstellung weiterhin das Schriftformerfordernis. Aus diesem Grund wird die Baugenehmigung unabhängig von der Art der Einreichung mit den zugehörigen Bauvorlagen durch das Landratsamt ausgefertigt und in Papierform dem Bauherrn zugestellt. Sofern eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen an die Digitalisierung seitens der Gesetzgebung erfolgt, wird das Verfahren entsprechend angepasst.

So wurde mittlerweile durch die digitale Bauantragsverordnung (DBauV) festgelegt, dass für die Übersendung der genehmigten Planunterlagen zukünftig die Zustellung einer angemessen maßstäblich verkleinerten (A 3 Ausdruck), mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Fassung der Bauvorlagen ausreicht, wenn der Antragsteller die Bauvorlagen zusätzlich in digitaler Form erhält (z.B. siehe neue Bürgerauskunft – Vorgangsauskunft+)

Entstehen dem Entwurfsverfasser oder den Bauherren zusätzliche Kosten?

Die Nutzung des Bayernportals und des Online-Antragstellungs-Portals ist ein für die Bürger kostenloses Angebot der Bayerischen Staatsregierung. Für die Baugenehmigung werden unverändert Kosten nach dem Kostengesetz in Verbindung mit dem Kostenverzeichnis erhoben.

Abschließender Hinweis zur Aktualität

Das digitale Baugenehmigungsverfahren wird kontinuierlich an die aktuellsten Gegebenheiten angepasst. Erfolgen beispielsweise seitens des Gesetzgebers Aktualisierungen der zu Grunde liegenden Normen oder kommt es zu innerbehördlichen Umstrukturierungen, werden auch die vorliegenden FAQs einer zeitnahen Überarbeitung unterzogen. Sie bilden insofern kein auf Dauer festgeschriebenes Reglement, sondern sind ebenso einer dauerhaften Weiterentwicklung unterworfen.