



FAQs - häufig gestellte Fragen zum digitalen Bauantragsverfahren

(gültig ab dem 01.08.2021)

WANN WIRD DAS VERFAHREN UMGESTELLT?

Ab 01.08.2021 haben Sie die Möglichkeit, Ihren Bauantrag rein digital und damit papierlos zu stellen. Für alle Anträge, die vor dem 1.08.2021 eingereicht werden, gilt noch das alte, papiergebundene Verfahren.

FÜR WELCHE VERFAHREN GILT DIE MÖGLICHKEIT DER DIGITALEN EINREICHUNG?

Ab 01.08.2021 können folgende Verfahren digital eingereicht werden:

Baurecht:

- ❖ Bauanträge (Art. 64 BayBO)
- ❖ Anträge im Genehmigungsverfahren ("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 Augsburg 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.

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 01.08.2021 ändert sich dieses Verfahren:

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 Augsburg, untere Bauaufsichtsbehörde, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg zu richten.

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 die Gemeinde	Gemeinde
Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Vorbescheid (Art. 71 BayBO)	LRA über Bayernportal	LRA
Isolierte Abweichungen auf Grund 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 BauVorV)	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
Abtragungsvorbescheid (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 01.08.2021 ein "elektronisches Abbild" (=Scan) des unterschriebenen Originals beim Landratsamt Augsburg 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?

Bei Einreichung eines Bauantrags in Papierform bleibt hinsichtlich der Unterzeichnung der Bauvorlagen alles unverändert. Im Falle einer digitalen Einreichung ändert sich die Unterschriftenregelung jedoch grundlegend.

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

Ein Fachplaner (z.B. Brandschutzplaner) hat die von ihm gefertigten Unterlagen nicht zu unterzeichnen. Die Unterlagen müssen allerdings die Person des Fachplaners erkennen lassen.

Die Nachbarunterschriften sind dennoch einzuholen. Im digitalen Bauantragsformular (Online-Assistent) ist anzugeben, welche Unterschriften beim Entwurfsverfasser bzw. Bauherrn vorliegen.

Diese Unterschriften benötigt das Landratsamt im Regelfall allerdings nicht. Ein Abdruck der Baugenehmigung wird allen Nachbarn, bei welchen im Online-Assistenten "Unterschrift liegt nicht vor" angegeben wurden, zugestellt.

Eine Ausnahme ergibt sich jedoch bei der Stellung eines Bauantrags, welcher einer Abweichung von den Abstandsflächen bedarf. 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 i. d. R. 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 EUR geahndet werden können. Ferner steht allen Nachbarn, denen eine Baugenehmigung nicht zugestellt wurde, da das Landratsamt auf Grund von Falschangaben vom Vorliegen der entsprechenden Unterschriften ausgegangen ist, eine Klagefrist von einem Jahr 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:

1. mit Personalausweis bzw. elektronischem Aufenthaltstitel
2. 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 10.06.2021“).

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

Sollten Unterlagen nachzureichen sein, erfolgt die Unterlagennachforderung seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde in Papierform bzw. über das Postfach der BayernID, das jeder dort registrierte Benutzer automatisch erhält.

1. Die Nachreichung von Unterlagen hat im Regelfall über die Upload-Funktion unseres Moduls "Bürgerauskunft" zu erfolgen (<https://ots-bau.landkreis-augsburg.de/buergerauskunft>). Die Zugangsdaten zur Bürgerauskunft werden nach dem Eingang des Antrags automatisch übersandt. Dort steht unter dem Auswahlpunkt "Fehlende Unterlagen" die Möglichkeit zur Verfügung, die nachgeforderten Unterlagen hochzuladen.
2. Im Ausnahmefall können die nachgereichten Unterlagen 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.



Können Unterlagen zu analog (in Papierform) eingereichten Anträgen auch digital nachgereicht werden?

Am besten verwenden Sie hierzu das vorgenannte Modul "Bürgerauskunft" (<https://ots-bau.landkreis-augsburg.de/buergerauskunft>). Die Zugangsdaten zur Bürgerauskunft werden nach dem Eingang des Antrags automatisch übersandt. Liegen die Zugangsdaten (noch) nicht vor, können diese bei der unteren Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

Werden im analogen Verfahren Unterlagen auf digitalem Weg nachgereicht, sind diese weiterhin zusätzlich 3-fach in Papierform beizubringen. Die rein digitale Unterlagennachreichung ist ausschließlich im Rahmen der digitalen Antragsverfahren möglich.

Wichtiger Hinweis

Bei etwaige Erklärungen oder Unterlagen, welche eine Signierung durch den Bauherrn und/oder den Entwurfsverfasser erfordern, sind entsprechende elektronische Abbilder (= Scans) des unterzeichneten Originals einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des unterschriebenen Originals im Nachgang verlangen. Bitte bewahren Sie die Originale auch nach Abschluss des Verfahrens auf.

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.

Erfolgt die Zustellung der Bescheide im Falle der digitalen Beantragung ebenfalls papierlos?

Über den Zugang zur "Bürgerauskunft" (<https://ots-bau.landkreis-augsburg.de/buergerauskunft>) besteht jederzeit die Möglichkeit, sich auf dem Laufenden zu halten und den Genehmigungsbescheid mit allen dazugehörigen Plänen und sonstigen Bauvorlagen nach Abschluss des Verfahrens auch dort herunterzuladen.

Jedoch besteht für die Baugenehmigung rechtlich auch im Falle der digitalen Antragstellung noch das Schriftformerfordernis. Für die genehmigten Bauvorlagen besteht aktuell ein Zustellerfordernis. Daher werden sowohl die Baugenehmigung als auch die Bauvorlagen in Papierform übersandt; derzeit auch, wenn die Antragstellung digital erfolgt ist.

Werden die diesbzgl. Rechtsgrundlagen seitens des Gesetzgebers an die Digitalisierung angepasst, erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Zustellpraxis. In diesem Fall erfolgt zur rechtzeitigen Information der Bauherren und Entwurfsverfasser auch eine Anpassung der vorliegenden FAQs.



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.

Im Falle der digitalen Antragstellung werden die Kosten für den Druck der endgültigen Genehmigungsunterlagen im Rahmen der Erteilung des Bescheides als Auslagen 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.