

# Merkblatt



Landkreis  
Rostock  
So weit. So gut.

## zur Erteilung eines Bauvorbescheids

### Was ist ein Vorbescheid

Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der [Baugenehmigung](#) und ist für den Bauherrn ein wichtiges Instrument zur Vorabklärung der bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Er kann nur für solche Bauvorhaben beantragt oder erteilt werden, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder § 64 LBauO M-V vorgesehen ist.

Lediglich die beschiedene Frage entfaltet Bindungswirkung für ein sich anschließendes Baugenehmigungsverfahren. Der Vorbescheid berechtigt nicht zur Bauausführung. Der Vorbescheid ist gebührenpflichtig.

### Wie wird ein Vorbescheid beantragt?

Um einen Vorbescheid zu erlangen, müssen Sie einen Antrag auf Vorbescheid stellen.

### Inhalt des Antrags auf Vorbescheid

Zu einem Antrag auf Vorbescheid gehören in der Regel folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung:

- Antrag auf Vorbescheid ([amtliches Formular](#))
- aktuelle Flurkarte
- Lageplan mit Darstellung der geplanten und bestehenden baulichen Anlagen im Maßstab 1:500
- Angaben zur Geschossigkeit
- Angaben zu den Wohneinheiten bzw. des Bruttorauminhaltes

Die Art der einzureichenden Unterlagen hängt auch von der Art des Vorhabens ab. Genauerer regelt die [Bauvorlagenverordnung](#).

### Fragestellung

Der Vorbescheid entscheidet nur über einzelne bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Fragen. Diese müssen vom Bauherrn so formuliert sein, dass sie mit einer eindeutigen Zustimmung oder Ablehnung beantwortet werden können. Variantenfragen sind nicht zulässig.

Es ist nach der Zulässigkeit und nicht nach der Genehmigungsfähigkeit zu fragen. Allgemein formulierte Fragen werden im Rahmen eines Vorbescheides nicht beantwortet.

Zulässige Fragestellungen	Unzulässige Fragestellungen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ist die beabsichtigte Art der Nutzung (Wohnhaus, Bürogebäude, Lagerhalle) bauplanungsrechtlich zulässig?</li><li>• Ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?</li><li>• Ist das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig? <i>(Diese Frage beinhaltet nicht die Prüfung der Erschließung.)</i></li><li>• Ist das Vorhaben denkmalschutzrechtlich zulässig?</li><li>• Ist das Vorhaben waldrechtlich zulässig?</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig?</li><li>• Ist das Grundstück bebaubar?</li><li>• Kann eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?</li></ul>