

Nachbarbeteiligung in baurechtlichen Verfahren

Die Baurechtsbehörde informiert über die gesetzeskonforme Nachbarbeteiligung gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg.

1. Wer wird im Rahmen der Nachbarbeteiligung benachrichtigt?

Wenn im Bauvorbescheidsverfahren oder im klassischen und vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts (insbesondere von den Festsetzungen von Bebauungsplänen), die auch dem Schutz des Nachbarn dienen erteilt werden soll, benachrichtigt die Gemeinde auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) innerhalb von fünf Arbeitstagen ab dem Eingang der vollständigen Bauvorlagen über das Bauvorhaben. Die Benachrichtigung ist nicht erforderlich bei Angrenzern, die eine schriftliche Zustimmungserklärung abgegeben oder die Bauvorlagen unterschrieben haben oder durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden. Letzteres ist z.B. der Fall bei Anbauten auf der dem Angrenzer des Grundstücks abgelegenen Gebäudeseite oder in beträchtlicher Entfernung vom Grundstück des Angrenzers sowie bei inneren Umbauten oder Erneuerung der Außenwand.

2. Wie kann der benachrichtigte Nachbar Einfluss auf ein Bauvorhaben nehmen?

Die Pflicht der Gemeinde besteht in der bloßen Benachrichtigung von einem Bauvorhaben, bei dem eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz der Nabarn dienen erteilt werden soll und nicht etwa in der „Beteiligung“ der Angrenzer und am Genehmigungsverfahren i.S.d. § 13 Landesverwaltungsverfahrensgesetz. Die Benachrichtigung ist darauf gerichtet, den Angrenzern Gelegenheit zu geben, von dem geplanten Bauvorhaben **Kenntnis** zu nehmen und Ihnen die Einsichtnahme in das Planheft (Bauantrag und Bauvorlagen) sowie das fristgebundene **Vorbringen von Einwendungen** gegen das Bauvorhaben zu ermöglichen. Die Beurteilung, ob sich ein Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt oder ob das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, ist Aufgabe der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde (Planungshoheit).

3. Welche Unterlagen darf der Angrenzer einsehen?

Der Angrenzer hat das Recht, das vollständige Planheft, bestehend aus dem Bauantrag und den vollständigen Bauvorlagen, innerhalb der gesetzlichen 4-Wochenfrist einzusehen. Die Herstellung und Aushändigung von Fotokopien liegt im Ermessen der Behörde. Aus datenschutzrechtlichen Gründen entspricht es der gängigen Praxis, das Fertigen von Kopien auf Gebäudeschnitte und Gebäudeansichten (gegen Gebühr!) zu beschränken. Die Nachbarbeteiligung schließt grundsätzlich eine Erörterung der Rechts- und Sachlage nicht mit ein. Sofern die zuständigen Mitarbeiter zum Zeitpunkt der Einsichtnahme verfügbar sind, werden Fragen zur Sach- und Rechtslage selbstverständlich beantwortet. Dies einerseits, um offensichtlich unbegründete Einwendungen auszuräumen und andererseits, um den Bauherrn bei begründeten Einwendungen frühzeitig zu einer Umplanung seines Vorhabens veranlassen zu können.

4. Bis wann und in welcher Form können Einwendungen vorgebracht werden?

Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung elektronisch in Textform oder zur Niederschrift vorzubringen. Die Einwendungen müssen hinreichend substantiiert sein. Grundsätzlich sind nur öffentlich-rechtliche Einwendungen rechtserheblich. Aus den Einwendungen muss ferner ersichtlich sein, welches seiner Rechtsgüter der Nachbar als gefährdet ansieht. Dieses Rechtsgut muss bezeichnet und zumindest grob die befürchteten Beeinträchtigungen dargelegt werden. Die direkte Betroffenheit muss thematisiert werden. Das bloße Nein, der nicht näher spezifizierte Protest, die schlichte Mitteilung, es würden Einwendungen oder „Einspruch“ gegen das Bauvorhaben erhoben, auf die sich der Nachbar während des Lauf der Einwendungsfrist beschränkt, stellen kein Vorbringen von Einwendungen dar.

5. Wie wirken sich verspätet eingereichte Einwendungen aus?

Die vom Bauantrag durch Zustellung benachrichtigten Angrenzer werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind und sich auf von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften beziehen (materielle Präklusion). Dies gilt nicht nur für das Verwaltungsverfahren (einschl. Widerspruchsverfahren) sondern auch für das Klageverfahren. Es tritt insofern ein endgültiger Rechtsverlust ein. Der Nachbar kann auch im Falle einer wiederholten Nachbarbeteiligung innerhalb der neu eröffneten Einwendungsfrist nur noch insoweit Einwendungen erheben, als die Änderung des Bauantrags zusätzliche oder andersartige Beeinträchtigungen zur Folge hat.

6. Wie erfährt der Nachbar, ob seinen Einwendungen stattgegeben wurde?

Sofern ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung unter Zurückweisung von Einwendungen erteilt wurde, wird den Angrenzern, deren Einwendungen gegen das Vorhaben nicht entsprochen wurde, eine **Ausfertigung der Baugenehmigung** zugestellt, mit der Möglichkeit, dagegen Widerspruch einzulegen. Solange die Einwender keine Ausfertigung der Baugenehmigung erhalten, können diese davon ausgehen, dass das Bauvorhaben (noch) nicht genehmigt wurde.

7. Wie erlangen auch Angrenzer oder sonstige Nachbarn, die im Verfahren nicht benachrichtigt worden sind von dem Bauvorhaben Kenntnis?

Eine Ausfertigung der Baugenehmigung wird auch Angrenzern oder sonstigen Nachbarn, deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein könnten zugestellt. Diese haben dann ebenso die Möglichkeit gegen die Entscheidung Widerspruch einzulegen.

Stadt Überlingen
Sachgebiet Baurecht