

Nachbarbeteiligung in baurechtlichen Verfahren

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

1. Wer wird im Rahmen der Nachbarbeteiligung benachrichtigt?

Im Kenntnissgabeverfahren, im Bauvorbescheidverfahren wie auch im klassischen und vereinfachten Baugenehmigungsverfahren werden die Eigentümer angrenzender Grundstücke („Angrenzer“) von der Gemeinde benachrichtigt. Dabei ist es unerheblich, ob sich das Baugrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich befindet. 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. Wer kann darüber hinaus im Rahmen der Nachbarbeteiligung benachrichtigt werden?

Die Gemeinde kann auch sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke („sonstige Nachbarn“) benachrichtigen, deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt sein können. Ob ein Grundstück als benachbart anzusehen ist, beurteilt sich nach den Gegebenheiten des Einzelfalls. Nach gängiger Rechtsprechung sind beim Bau üblicher Wohngebäude außer den Angrenzern und ggfls. den nur durch einen schmalen Weg etc. getrennten „Gegenüberliegern“ keine weiteren „sonstigen Nachbarn“ vorhanden, da diese Bauvorhaben regelmäßig keine Auswirkungen bzw. bodenrechtliche Spannungen hervorrufen. Anders könnte dies bei gewerblichen Bauvorhaben auf Grund von Immissionen etc. sein. Die Benachrichtigung der sonstigen Nachbarn steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

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

Die Pflicht der Gemeinde besteht in der bloßen Benachrichtigung von einem Bauvorhaben und nicht etwa in der Beteiligung der Angrenzer und ggfls. der sonstigen Nachbarn am Genehmigungsverfahren i.S.d. § 13 Landesverwaltungsverfahrensgesetz. Die Benachrichtigung ist darauf gerichtet, den Angrenzern und ggfls. sonstigen Nachbarn Gelegenheit zu geben, von dem geplanten Bauvorhaben **Kenntnis** zu nehmen sowie ihnen 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). Die Nachbarbeteiligung schließt grundsätzlich auch eine Erörterung der Rechts- und Sachlage mit den Angrenzern und sonstigen Nachbarn nicht ein, was bei der Baurechtsbehörde in Überlingen zweckmäßiger Weise jedoch nicht verwehrt wird. 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, im Kenntnissgabeverfahren innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Gemeinde schriftlich (nicht in elektronischer Form) 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 und sonstigen Nachbarn 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 eine Baugenehmigung unter Zurückweisung von Einwendungen erteilt wurde, wird den Angrenzern und sonstigen Nachbarn, 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.

Stadt Überlingen
Sachgebiet Baurecht