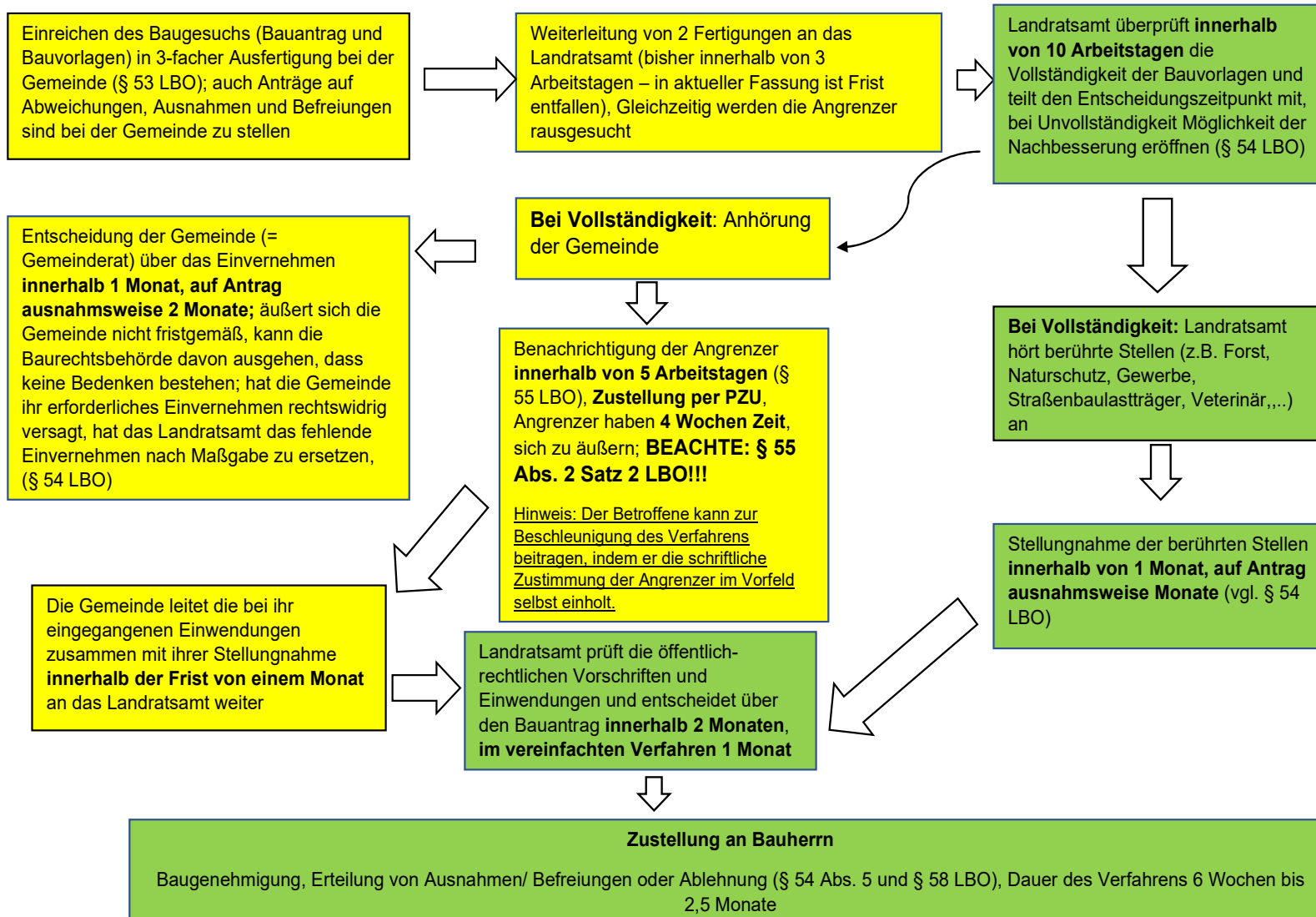


**Das Baugenehmigungsverfahren und die
gesetzeskonforme Angrenzer- / Nachbarbeteiligung
gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg
(LBO)**

AGENDA

1. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
2. Welche Aufgaben hat die Gemeinde Steinenbronn in einem Baugenehmigungsverfahren?
3. Die gesetzeskonforme Angrenzer- / Nachbarbeteiligung

Ablaufschema Baugenehmigungsverfahren



Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

1. Wer ist zuständige Baurechtsbehörde?

- Die Gemeinde Steinenbronn ist eine Kommune ohne eigene Baurechtszuständigkeit
- Die baurechtlichen Verfahren werden in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Böblingen als zuständige untere Baurechtsbehörde durchgeführt.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

2. Welche Aufgabe hat die Gemeinde Steinenbronn?

- Annahme von Bauanträgen
- Durchführung der Angrenzerbenachrichtigung
- Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen für Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen oder für Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans in den Gremien
- Sammeln aller eingehenden Einwendungen der Angrenzer/ Nachbarn und Weiterleitung an das Landratsamt Böblingen zur weiteren Bearbeitung
- Mangels eigener Baurechtszuständigkeit darf die Gemeinde Steinenbronn die eingehenden Stellungnahmen der Angrenzer/ Nachbarn nicht beachten und sich dazu auch nicht äußern (vgl. § 55 LBO).

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

3. Welche Baugenehmigungsverfahren gibt es?

Für Bauvorhaben, welches durch einen qualifizierten Bebauungsplan abgedeckt ist, kann

das Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO oder

gemäß § 51 Abs. 5 bei Gebäudeklassen 1 bis 3 (§ 2 Abs. 4 LBO) das vereinfachte Verfahren nach § 52 LBO

gewählt werden. Bei Bauvorhaben ohne qualifiziertem Bebauungsplan bzw. bei Bauvorhaben der Gebäudeklassen 4 bis 5 (§ 2 Abs. 4 LBO) und Sondergebäuden ist das Genehmigungsverfahren nach § 49 LBO anzuwenden.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

4. Antragsunterlagen

Für die Entscheidung über Bauvorhaben werden in Steinenbronn die Antragsunterlagen grundsätzlich 3-fach benötigt. Die Planunterlagen, wie amtlicher Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind zusätzlich digital zuzusenden (als PDF an die E-Mail larissa.ihring@steinenbronn.de).

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

5. Behandlung in den Gremien

- Die Gemeinde Steinenbronn äußert sich grundsätzlich zu jedem Baugesuch, ausgenommen sind lediglich die verfahrensfreien Bauvorhaben.
- Das eingehende Baugesuch wird entweder im Technischen Ausschuss oder im Gemeinderat beraten und sodann ein entsprechender Beschluss – auf der Grundlage einer durch die Verwaltung erarbeiteten Sitzungsvorlage – gefasst
- Die Beschlussfassung wird dem Landratsamt unverzüglich mitgeteilt.
- Auch wenn die Gemeinde Steinenbronn ihr gemeindliches Einvernehmen für ein geplantes Bauvorhaben erteilt, heißt dies jedoch nicht, dass ein Vorhaben genehmigt wurde oder tatsächlich genehmigungsfähig ist. Dies zu prüfen, ist allein Aufgabe des Landratsamtes Böblingen.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

6. Angrenzerbeteiligung

- Die Gemeinde muss innerhalb von fünf Arbeitstagen ab dem Eingang der vollständigen Bauvorlagen von dem Bauvorhaben die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) vom Bauantrag benachrichtigen (vgl. § 55 LBO).
- Um das Baugenehmigungsverfahren zugunsten der Bürger*Innen zu beschleunigen, führt das Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn die Angrenzerbenachrichtigung bereits durch, sobald der Bauantrag bei der Gemeinde eingegangen ist und dies unabhängig davon, ob die Bauvorlagen vollständig sind oder nicht.
- Die Angrenzer/ Nachbarn können innerhalb von 4 Wochen (im Kenntnisgabeverfahren 2 Wochen) nach Zustellung der Angrenzerbenachrichtigung Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

Angrenzerbeteiligung

- Die benachrichtigten Angrenzer sind mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die nicht fristgemäß geltend gemacht wurden.
- Als Bauherr hat man die Möglichkeit, bereits im Voraus selber die Angrenzer zu informieren und die Zustimmung einzuholen. Damit verkürzt sich das Baugenehmigungsverfahren um 4 Wochen.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

7. Gemeindliches Einvernehmen nach dem BauGB

- Das gemeindliche Einvernehmen dient der Sicherung der kommunalen Selbstverwaltung gemäß Art. 28 GG.
- Die Gemeinde ist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verpflichtet, wenn die hierfür notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.
- Der diesbezügliche Beschluss wird vom Technischen Ausschuss oder vom Gemeinderat getroffen.
- Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens hat innerhalb einer zweimonatigen Frist zu erfolgen.
- Ist dies nicht geschehen und erfolgte auch keine Ablehnung des Antrags, so gilt das gemeindliche Einvernehmen automatisch nach zwei Monaten als erteilt.

Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn im Baugenehmigungsverfahren

Gemeindliches Einvernehmen nach dem BauGB

- Versagt die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen, ohne dass diese Entscheidung rechtmäßig wäre, so kann gemäß § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB das Landratsamt Böblingen das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Wer wird im Rahmen der Angrenzer-/ Nachbarbeteiligung durch das Ortsbauamt benachrichtigt?

- die Eigentümer angrenzender Grundstücke („Angrenzer“)
- 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.



Wer kann darüber hinaus im Rahmen der Angrenzer-/ 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.

Wie kann der benachrichtigte Angrenzer / Nachbar Einfluss auf ein Bauvorhaben nehmen?

- Pflicht der Gemeinde besteht in der bloßen Benachrichtigung von einem Bauvorhaben.
- NICHT in der Beteiligung der Angrenzer und ggf. der sonstigen Nachbarn am Genehmigungsverfahren.
- 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 des Landratsamtes im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde (Planungshoheit).

Bis wann und in welcher Form können Einwendungen vorgebracht werden?

- Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung, im Kenntnisgabeverfahren 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.
- Aus den Einwendungen muss ferner ersichtlich sein, welches seiner Rechtsgüter der Angrenzer/Nachbar als gefährdet ansieht.
- 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 Angrenzer/Nachbar während des Lauf der Einwendungsfrist beschränkt, stellen kein Vorbringen von Einwendungen dar.

Wie wirken sich verspätet eingereichte Einwendungen aus?

- Alle Einwendungen werden ausgeschlossen, die 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.

Wie erfährt der Angrenzer/ Nachbar, ob seinen Einwendungen statt gegeben 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.
- Es besteht dann die Möglichkeit, dagegen Widerspruch einzulegen.
- Solange die Einwender keine Ausfertigung der Baugenehmigung erhalten, können diese davon ausgehen, dass das Bauvorhaben (noch) nicht genehmigt wurde.

Haben Sie noch Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!