

„Einfügenachweis“? Was ist das?

Text: Jutta Heinkelmann



In letzter Zeit erreichte uns immer wieder die Anfrage, was denn unter einem „Einfügenachweis“ oder auch „Einfügenachweis nach § 34 BauGB“ zu verstehen sei. Dieser Nachweis wird derzeit offenbar von mehreren Baubehörden gefordert und soll zusammen mit den Bauunterlagen in zweifacher Ausführung abgegeben werden.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. So weit, so gut. Aber was ist denn ein „Einfügenachweis“?

Ein Blick in die BayBO zeigt: Zumindest die bautechnischen Nachweise (Artikel 62) haben keinen Zuwachs zu verzeichnen. Vielleicht werden wir in der Bauvorlagenverordnung fündig? Schauen wir einmal in deren dritten Teil „Inhalt der Bauvorlagen“: Lageplan, Bauzeichnungen, bestehend aus Schnitten, Grundrissen, Ansichten, dann Baubeschreibung, Standsicherheits- und Brandschutznachweis, Nachweise für Schall- und Erschütterungsschutz. Nichts, oder?

Auf die richtige Fährte bringt uns Absatz 3: Der Begriff „benachbarte Grundstücke“ bzw. „Nachbargrundstück“ taucht in den Nummern 2, 3, 4, 5 und 13 auf. Die Frage ist nun, ob der wohl hierauf basierende „Einfügenachweis“ nach dem Sinn und Zweck der Regelung von

dieser noch umfasst ist oder bereits „zu weit“ geht. Interessant sind hier die Nummern vier und dreizehn: „(der Lageplan muss (...) enthalten) „die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, First- und Außenwandhöhe, Dachform und der Art der Außenwände und der Bedachung“ (Nr. 4) und „die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu anderen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken, zu den Nachbargrenzen sowie die Abstandsflächen der geplanten baulichen Anlagen und der bestehenden Anlagen auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken“ (Nr. 13).

Des Rätsels Lösung liegt im Nebensatz: Der Lageplan muss die in den Nummern 1 bis 15 aufgeführten Angaben enthalten, aber nur „soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist“. Mit anderen Worten: In der Regel dürfte davon auszugehen sein, dass von der Bauherrschaft bzw. deren Entwurfsverfassern nicht verlangt werden kann, über die mit bloßem Auge wahrnehmbaren Umstände hinaus Ermittlungen anzustellen oder gar eine Vermessung der Nachbargebäude beauftragen zu müssen.

Fassen wir zusammen: Dass sich ein „34-er Vorhaben“ einfügt, muss aus den Bauvorlagen hervorgehen. Einen formal standardisierten „Einfügenachweis“ gibt es jedoch nicht. Und:

Was tatsächlich in den Bauvorlagen bzgl. der benachbarten Grundstücke darzustellen ist, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Im Zweifelsfall klären Sie dies am besten mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde ab. Und: Wie bei allen baurechtlichen und bautechnischen Fragen können Sie sich auch gerne an unser Team wenden. Schreiben ein E-Mail an anfrage-at@byak.de. Und weil wir gerade dabei sind, gleich noch einen Dauerbrenner im Kontext mit der Bauvorlagenverordnung:

Wie alt darf der „Auszug aus dem Katasterwerk“ sein?

Bis 2007 regelte die Bauvorlagenverordnung, dass der Auszug aus dem Katasterwerk nicht älter als ein halbes Jahr sein sollte. Seitdem auf diese Regelung verzichtet wurde, gibt es hierzu keine konkreten Vorgaben mehr. Nachteil oder Chance?

Eher wohl Letzteres: Genau betrachtet ist die Aussagekraft des Auszugs – und somit dessen „Aktualität“- ja nicht von einem Zeitraum X ab. Viel entscheidender ist doch, wie stark sich die Umgebung verändert hat. Liegt ein Vorhaben in einem gerade eben erst frisch parzellierten Neubaugebiet oder im Bereich eines schon lange bestehenden Baugesüges? Dies ist doch viel entscheidender für die Aussagekraft des Planes, oder? Also gilt auch hier: Es kommt auf den Einzelfall an. □