

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 14/2015 vom 9. April 2015
www.immobilien-zeitung.de

Öffentliches Recht

Vorhandene Gebäude ziehen eine faktische Baugrenze

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks im unbeplanten Innenbereich kann durch faktische Baugrenzen eingeschränkt sein.

OVG Berlin-Brandenburg,
Beschluss vom 18. Dezember 2014,
Az. OVG 10 N 47.14

Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel von
Malmendier Partners



Der Fall

Die Klägerin begehrt eine Baugenehmigung für die Errichtung einer großflächigen, frei stehenden Werbeanlage zum Zwecke der Fremdwerbung. Auf ihrem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das von der Straßengrenze aus gesehen wie die Bebauung der näheren Umgebung

zumindest 5 m rückversetzt ist. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Auf der Fläche zwischen Straße und Gebäude soll die Werbeanlage errichtet werden.

Die Folgen

Das OVG verweigerte der Klägerin die Baugenehmigung. Der Bereich mit einer Breite von 5 m ab der Straße sei nicht überbaubar. Da alle Gebäude der Umgebung mit ihren Hauptanlagen mindestens 5 m Abstand zu der Straße halten, nahm das Gericht eine faktische Baugrenze an. Diese könne auch aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung folgen, die Festsetzung der Baugrenze in einem Bebauungsplan sei dafür nicht nötig. Entscheidend für die faktische Baugrenze seien Gebäude, Gebäudeteile und Hauptnutzungen. Auf Nebenanlagen, d.h. Anlagen, die der Hauptnutzung funktionell zugeordnet und ihr optisch untergeordnet sind,

komme es nicht an. Unerheblich seien zudem Versiegelungen, z.B. durch Pflasterungen. Denn beides sei jenseits der Baugrenze möglich: Nebenanlagen können auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden und die nicht überbaubare Grundstücksfläche müsse keine Frei- oder Grünfläche sein. Irrelevant seien auch die Flurstücksgrenzen und in welcher Entfernung zur Straße sie verlaufen. Da sie eine bauliche Anlage sei und für ein anderes Unternehmen werben solle, werte das OVG die Werbeanlage jedoch als eigenständige Hauptnutzung. Als solche sei sie jenseits der Baugrenze unzulässig.

Was ist zu tun?

Eine faktische Baugrenze kann die Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich einschränken, wie hier nach vorne zur Straße oder auch als hintere oder seitliche Grenze. So hat bereits ein anderer Berliner Fall in der Kollwitzstraße gezeigt, dass eine faktische Baugrenze dem Bau eines Seitenflügels entgegenstehen kann; dieser musste auf Betreiben des Nachbarn wieder abgerissen werden (vgl. „Anbau kann trotz Baugenehmigung unzulässig sein“, IZ 19/14). Vor dem Grundstückskauf im unbeplanten Innenbereich sollte daher auf die Bebauung der näheren Umge-

bung geachtet und im Zweifel zur Klärung der planungsrechtlichen Situation ein Bauvorbescheid beantragt werden. Durch eine Zustellung des Bauvorbescheids an die Nachbarn lässt sich auch diesen gegenüber Rechtssicherheit schaffen. Besteht hingegen eine faktische Baugrenze, sind in diesem Bereich Gebäude, Gebäudeteile und Hauptnutzungen ausgeschlossen. Zulässig bleiben Versiegelungen sowie Nebenanlagen, die auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. **ba**