

Bauvorhaben noch nicht genehmigt: Baustelleneinrichtung bereits zulässig!

1. Erforderlich für das Vorliegen eines Lagerplatzes i.S.d. § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 8 NBauO a.F. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NBauO n.F.) ist, dass sich die Nutzung in zeitlicher Hinsicht so verfestigt, dass sie die Grundstückssituation prägt. Wann dies der Fall ist, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten und hängt auch vom Umfang der Nutzung ab.*)

2. Maßnahmen der Bauvorbereitung können auch dann eine Baustelleneinrichtung darstellen, wenn der **eigentliche Baubeginn** noch nicht unmittelbar bevorsteht. Entscheidend ist, dass das Vorhaben, dem die Maßnahmen dienen, **bereits konkretisiert** ist und der Bauherr **vernünftige Gründe** dafür anführen kann, die Baustelleneinrichtung bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorzunehmen.*)

3. Zum nötigen städtebaulichen Gewicht für die Annahme einer Ortsteileigenschaft.*)

OVG Niedersachsen, Beschluss vom 26.01.2022 – 1 ME 119/21, Volltext: IBRRS 2022, 0431

BauGB § 34 Abs. 1; NBauO § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2

Problem/Sachverhalt

Ein Grundstückseigentümer stellt Ende 2019 einen Bauantrag für eine Tierarztpraxis mit zwei Ferienwohnungen. Das Bauamt ist der Auffassung, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet. Es lehnt daher den Bauantrag ab. Hiergegen geht der Grundstückseigentümer im Widerspruchsverfahren und mit einer Klage zum Verwaltungsgericht vor. Bevor eine gerichtliche Entscheidung gefällt ist, stellt das Bauamt Anfang 2021 fest, dass der Grundstückseigentümer verschiedene Baumaterialien auf seinem Grundstück lagert. Das Bauamt erlässt eine sofort vollziehbare Ordnungsverfügung, mit der es die Nutzung des Grundstücks zu Lagerzwecken untersagt und dem Grundstückseigentümer die Beseitigung der Baumaterialien aufgibt. Hiergegen wendet sich der Grundstückseigentümer im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes. Das erstinstanzliche Verwaltungsgericht lehnt den Eilantrag ab. Hiergegen geht der Grundstückseigentümer mit der Beschwerde zum OVG vor.

Entscheidung

Die Beschwerde hat Erfolg! Zwar habe der Grundstückseigentümer einen Lagerplatz im Sinne des Gesetzes errichtet, in dem er die Baumaterialien über Monate auf dem Grundstück abgestellt habe. Er habe hierbei jedoch nicht baurechtswidrig gehandelt. Insbesondere sei **für das Lagern der Baumaterialien keine Baugenehmigung erforderlich**. Denn als **Baustelleneinrichtung** sei die Lagerstätte **verfahrensfrei**. Der erforderliche

räumliche, funktionale und zeitliche Zusammenhang mit einem bestimmten Bauvorhaben sei gegeben. Hierfür müsse der Baubeginn nicht unmittelbar bevorstehen. Entscheidend sei, dass das Bauvorhaben, dem die Materialien dienen sollten, bereits durch einen **Bauantrag konkretisiert** sei und der Bauherr **vernünftige Gründe** dafür anführen könne, die **Baustelleneinrichtung bereits zu diesem frühen Zeitpunkt vorzunehmen**. Dies sei hier der Fall. Denn der Bauherr habe zu Recht auf die zunehmende **Baustoffknappheit** und seine – nicht ganz unrealistische – Erwartung verwiesen, **in absehbarer Zeit eine Baugenehmigung zu erstreiten**. Dass das Bauvorhaben bei Einrichtung der Baustelle noch nicht genehmigt gewesen sei, sei unschädlich.

Praxishinweis

Mit der Entscheidung hat das OVG die Anforderungen an den nötigen zeitlichen Zusammenhang zwischen einer verfahrensfreien Baustelleneinrichtung und dem eigentlichen Bauvorhaben großzügig gelockert. Für Bauherren ist das eine gute Nachricht. In Zeiten von Baustoffknappheit und überlangen Genehmigungsverfahren können sie bereits lange vor Erteilung der Baugenehmigung damit beginnen, die Baustelle einzurichten und dort Baumaterialien zu lagern. Die vernünftigen Gründe, die der Senat hierfür verlangt, dürften in aller Regel vorliegen.

RA Dr. Marian Klepper, Düsseldorf