

Ohne B-Plan fehlt der Maßstab für die bauliche Nutzung

von Sabine Sievers

Öffentliches Recht. In einem unbeplanten Gebiet gibt es kein Maß für die bauliche Nutzung. Nachbarn haben deshalb auch keinen Anspruch, dass neue Gebäude dieses Maß einhalten.

Schleswig-Holsteinisches OVG, Beschluss vom 10. Juni 2024,
Az. 1 MB 5/24



Rechtsanwältin Sabine Sievers
von Oberthür & Partner

Der Fall

Die Antragsteller begehren vorläufigen Rechtsschutz gegen eine der Bauherrin erteilte Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Die Grundstücke der Antragsteller liegen straßenparallel nebeneinander. Sie sind im vorderen Bereich mit kleineren Einfamilienhäusern bebaut. Das Bauareal soll mit einem Gebäude bebaut werden, das sich über mindestens zwei Drittel der Grundstücksfläche erstreckt. Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich. Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren wehren sich die Antragsteller, weil das geplante Haus den Gebietscharakter und damit nachbarliche Interessen verletze.

Die Folgen

Das Schleswig-Holsteinische OVG wies den Antrag zurück. Das Gericht geht davon aus, dass der nachbarschützende Gebietserhaltungsanspruch in einem unbeplanten Innenbereich – anders als in einem mit einem Bebauungsplan überplanten Gebiet – zwar für die Art der baulichen Nutzung Anwendung findet, nicht jedoch für das Maß der Nutzung. Einen von tatsächlichen Beeinträchtigungen unabhängigen Anspruch auf Einhalten eines aus der Umgebungsbebauung abgeleiteten Maßes der baulichen Nutzung gibt es demnach in unbeplanten Bereichen nicht. Es fehlt am Willen des Plangebers, der ja in einem Gebiet nach § 34 BauGB gerade nicht dokumentiert sei. Auch lasse sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (sog. Wannsee-Entscheidung) kein genereller Gebietserhaltungsanspruch mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung ableiten. Im unbeplanten Innenbereich gibt es naturgemäß keine Zwecksetzung der Gemeinde. Auch die geltende, von der Kommune verfasste Strukturanalyse der Bestandsbebauung, die die kleinteilige Bebauung als erhaltungswürdig einstuft, ändere daran nichts.

Was ist zu tun?

Bei der Planung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist also das Maß der baulichen Nutzung generell nicht nachbarschützend. Eine Gemeinde kann sich bei einer geplanten Ablehnung eines auf eine Errichtung eines größeren Gebäudes gerichteten Antrags nicht darauf zurückziehen, dass die Nachbarn einen Abwehranspruch haben. Dieser besteht nur bei einem Verstoß gegen die bestehende Art der Nutzung in der Umgebung.

(redigiert von Monika Hillemacher)