

Ein Ortsteil braucht Größe, sonst ist es ein Außenbereich

Öffentliches Recht. Ein Ortsteil ist kein Ortsteil, wenn er deutlich kleiner ist als andere. Er gilt als Außenbereich. Mit Hinweis darauf kann ein Bauvorhaben abgelehnt werden.

Schleswig-holsteinisches OVG, Urteil vom
28. März 2024, Az. 1 LA 33/24

Rechtsanwalt
Dr. Philipp Eckert
von Oberthür & Partner



Urheber: Frank Peters

DER FALL

Die Klägerin begehrt einen Vorbescheid für den Bau von zwei Wohnhäusern. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es ist von mehreren Seiten von Bebauung umgeben, die sich entlang der Grundstücksgrenze und verschiedener Straßen ziehen. Es handelt sich um insgesamt 17 Gebäude

mit 19 Wohnungen. Die beklagte Behörde begründet ihren ablehnenden Bescheid damit, dass das Bauprojekt im Außenbereich verwirklicht werden sollte. Dort könne es als sonstiges Vorhaben nicht zugelassen werden.

DIE FOLGEN

Das Verwaltungsgericht Schleswig wies die Klage mit der Begründung ab, dass das Vorhaben nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liege (§ 34 Abs. 1 BauGB). Vielmehr sei geplant es im Außenbereich zu verwirklichen, ohne die erforderlichen Voraussetzungen des § 35 BauGB zu erfüllen. Zwar nimmt die Vorhabenfläche als Baulücke am vorhandenen Bebauungszusammenhang teil. Dieser entspricht jedoch nicht den Anforderungen an einen Ortsteil, weil ein offensichtliches zahlenmäßiges Missverhältnis zwischen der bestehenden Bebauung und

den durch eine starke Verdichtung mit jeweils Hunderten von Gebäuden gekennzeichneten anderen Ortsteilen der Gemeinde vorliegt, die mehr als 13.000 Einwohner hat. Die Annahme eines Ortsteils ist daher ausgeschlossen. Dabei kann nicht auf das Verhältnis zu jedem Ortsteil abgestellt werden. Vielmehr ist bei der Beurteilung auf das Verhältnis zu den tatsächlichen Siedlungsschwerpunkten abzustellen.

WAS IST ZU TUN?

Die Frage, ob ein Vorhabengrundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einer Gemeinde oder im Außenbereich liegt, ist für dessen Bebaubarkeit von entscheidender Bedeutung. Für Bauherren und Architekten ist bei der Planung nicht nur zu berücksichtigen, ob das Grundstück Teil des vorhandenen Bebauungszusammenhangs ist, sondern auch, ob dieser die Anforderungen an einen Ortsteil erfüllt. Es ist zu prüfen, ob sich der Bebauungskomplex neben den

anderen Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde als selbstständige Siedlungseinheit behaupten kann und rein quantitativ kein offensichtliches Missverhältnis besteht. Zur Klärung der Abgrenzungsfrage von Innen- und Außenbereich ist die Einreichung einer Bauvoranfrage sinnvoll. (redigiert von Monika Hillemacher)