

Ab wann darf man die Baustelle einrichten?

Eine Baustelle darf auch dann schon eingerichtet werden, wenn der eigentliche Baubeginn noch nicht unmittelbar bevorsteht und noch keine Baugenehmigung vorliegt. Entscheidend ist, dass das Bauvorhaben bereits konkretisiert ist und der Bauherr vernünftige Gründe dafür anführen kann, die Baustelleneinrichtung bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorzunehmen. Dies hat das OVG Niedersachsen mit Beschluss vom 26.01.2022 (1 ME 119/21) entschieden.

Es ging dabei um folgenden Fall: Ein Bauherr stellte Ende 2019 einen Bauantrag für eine Tierarztpraxis mit zwei Ferienwohnungen. Das Bauamt meinte, dass sich das Grundstück im Außenbereich befinde und lehnte den Bauantrag ab. Hiergegen ging der Bauherr gerichtlich vor. Bevor eine Entscheidung gefällt war, stellte das Bauamt Anfang 2021 fest, dass der Bauherr bereits verschiedene Baumaterialien auf seinem Grundstück lagerte. Die Behörde untersagte dem Bauherrn die Nutzung des Grundstücks „zu Lagerzwecken“ und gab ihm die Beseitigung der Baumaterialien auf. Hiergegen hat der Bauherr Eilrechtsschutz beantragt.

Der Bauherr hat in der zweiten Instanz Erfolg! Zwar habe der Grundstückseigentümer, so das Oberverwaltungsgericht, einen „Lagerplatz“ errichtet, indem er die Baumaterialien über Monate auf dem Grundstück abgestellt habe. Er habe hierbei jedoch rechtmäßig gehandelt. Denn bei der Lagerung handele es sich um eine zulässige Baustelleneinrichtung. Der erforderliche räumliche, funktionale und zeitliche Zusammenhang mit einem Bauvorhaben sei gegeben. Hierfür müsse der Baubeginn nicht unmittelbar bevorstehen. Entscheidend sei, dass das Bauvorhaben bereits durch einen Bauantrag konkretisiert sei und der Bauherr vernünftige Gründe dafür anführen könne, die Baustelleneinrichtung bereits jetzt vorzunehmen. Hier habe der Bauherr 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, stelle kein Hindernis dar.

Für Bauherren ist diese Entscheidung erfreulich. In Zeiten von Baustoffmangel und überlangen Genehmigungsverfahren können sie bereits lange vor Erteilung der Baugenehmigung damit beginnen, die Baustelle einzurichten und dort Baumaterialien zu lagern. Die vernünftigen Gründe, welche der Senat hierfür verlangt, werden in aller Regel problemlos darzulegen sein.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

