

Wann ist ein Baugrundstück "erschlossen"?

Insbesondere für das Entstehen von Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen kann es maßgeblich sein, ob ein Grundstück im rechtlichen Sinn "erschlossen" ist. Im Fall eines Neubaus eines Gebäudes kann es durchaus dazu kommen, dass die Stadt sodann Erschließungsbeiträge erhebt. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat in seinem Beschluss vom 13.09.2017 (Aktenzeichen 9 ME 62/17) grundlegende Erläuterungen zu dem Begriff des "Erschlosseneins" gegeben.

So soll ein Baugrundstück im Sinne der §§ 131 Abs. 1, 133 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erschlossen, wenn auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Zugänglichkeit des Baugrundstücks erfüllt sind. Nach § 4 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO) müsse das Grundstück so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Dazu sei es nicht erforderlich, dass das Grundstück mit seiner vollen Breite an der befahrbaren öffentlichen Straße anliegt. Es genüge auch, wenn das Baugrundstück nur mit einem kurzen Grenzabschnitt an der öffentlichen Straße anliegt, vorausgesetzt es könne dort eine Grundstückseinfahrt erhalten, die für die genannten Zwecke ausreicht.

So stellt das Erschlossenein einerseits einen positiven Umstand in Bezug auf eine Bebaubarkeit und damit für eine mögliche Baugenehmigung dar. Andernfalls können dadurch Erschließungsbeiträge und zukünftig Straßenausbaubeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen.