

Privatstraßen können für die Bebauungstiefe maßgeblich sein

Öffentliches Recht. Bei der Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich beurteilt sich die faktische Bebauungstiefe nach der tatsächlichen Straßengrenze. Die hierfür maßgebliche Erschließungsanlage muss nicht straßenrechtlich gewidmet sein.

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13. November 2025, Az. 5 S 259/25

Rechtsanwältin
Ina Lompa
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Der Kläger beantragte einen Bauvorbescheid für den Neubau eines Hauses in zweiter Reihe. Gestritten wird um dessen Zulässigkeit in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche (§ 34 BauGB). Entscheidend für die Beurteilung, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein-

fügt, war die Frage, von welcher Straße aus die Bebauungstiefe zu messen ist. Das Gericht wies die Klage ab, weil der Verbindungsweg, auf den sich der Kläger mit seinem Antrag stützte, nur wie eine bloße Zufahrt wirke und als maßgebliche Erschließungsanlage ausscheide.

DIE FOLGEN

Das Gericht stellte klar, dass die Bebauungstiefe im unbeplanten Innenbereich gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO analog von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln sei. Bei der Beurteilung, auf welche Straße es ankomme, sei das wahrnehmbare äußere Erscheinungsbild, wie der Ausbauzustand, entscheidend – nicht die straßenrechtliche Widmung. Das spielt bei der Nachverdichtung eine große Rolle. Fehlt es an der Steuerung durch einen Bebauungsplan, geht die Nachverdichtung häufig mit dem Bau neuer Stra-

ßen einher, die für die Anbindung der Gebäude erforderlich werden. Dabei handelt es sich zumeist um Erschließungsstraßen, die im Eigentum der anliegenden Grundstückseigentümer stehen. Diesen Straßen spricht das Gericht eine maßstabsbildende Wirkung für die Bebauungstiefe zu. Der VGH folgt damit der Rechtsprechung zur Anwendung von § 34 BauGB, wenn es auf das wahrnehmbare äußere Erscheinungsbild und nicht auf formale Kriterien, wie eine Widmung, abstellt.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung eröffnet Spielräume bei der Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen. Auch Privatstraßen können bei der Ermittlung der Bebauungstiefe herangezogen werden. Allerdings ist zu bedenken, dass dies nur für diejenigen Privatstraßen gilt, die als bereits „gewachsene“ Erschließungsanlagen anzusehen sind. Das Gericht stellt ausdrücklich klar, dass es bei der Bemessung der Bebauungstiefe nicht auf (neu zu errichtende) private Straßen auf dem Baugrundstück selbst ankommen könne. Derartigen Straßen, die der Bauherr selbst auf seinem Grund-

stück zur inneren Erschließung errichte, komme keine maßgebliche Bedeutung zu. Andernfalls hätte es ein Bauherr in der Hand, allein durch die Trassierung einer inneren Erschließung seines Grundstücks das städtebauliche Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche zu bestimmen. Maßgeblich können somit nur die der äußeren Erschließung dienenden Privatstraßen sein. Darüber hinaus ist deren Ausbauzustand entscheidend. Private Zufahrten oder Zufahrtswege sind nicht maßstabsbildend.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)