

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 17 vom 2. Mai 2013

## Öffentliches Recht

### Baukörperausweisung allein macht den B-Plan unwirksam

Will der Plangeber das Maß der baulichen Nutzung vorgeben, muss er die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen festsetzen; bei reiner Baukörperausweisung (Definition des Baukörpers über Baulinien, Baugrenzen, die Geschosszahl und Gebäudehöhe) ist der Bebauungsplan unwirksam.

*OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2012, Az. OVG 10 A 10.09*

*Rechtsanwalt  
Dr. Mathias  
Hellriegel von  
Malmendier  
Partners*



## Der Fall

Das Land Berlin stellte einen Bebauungsplan zur Revitalisierung eines ehemaligen Güterbahnhofs auf. Zur Realisierung eines Seniorenzentrums wies es ein Mischgebiet für insgesamt sechs Gebäudekomplexe mit

gestaffelten Nutzungsmaßen aus. In den durch Baugrenzen abgesteckten Baufeldern wurden jeweils drei Vollgeschosse, eine maximale Firsthöhe und unterschiedliche Geschossflächenzahlen festgesetzt.

## Die Folgen

Das OVG erklärte den Bebauungsplan für unwirksam. Der Plan sei materiell fehlerhaft, weil die darin enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegen § 16 BauNVO verstoßen. Denn wenn der Plangeber sich entschließt, Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung zu treffen, müsse er zwingend die Grundflächenzahl oder die Größe

der Grundflächen der baulichen Anlagen festsetzen. Der Bebauungsplan enthielt jedoch nur eine Baukörperausweisung durch Bestimmungen zur Geschossfläche, zur Firsthöhe und zur Zahl der Vollgeschosse. Da der Plan somit weder die Grundflächenzahl noch die Größe der Grundfläche ausdrücklich festsetzte, war der gesamte Bebauungsplan unwirksam.

## Was ist zu tun?

Mit seiner Entscheidung hat das OVG der Praxis reiner Baukörperausweisung eine Absage erteilt. Es genügt fortan nicht mehr, die überbaubare Fläche durch Baulinien oder Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO so stark einzuengen, dass die festgesetzte Fläche auf die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen reduziert ist. Denn die Festsetzung der überbaubaren Fläche nach § 23 BauNVO vermag – nach Ansicht des Gerichts unter Verweis auf den strengen Gesetzeswortlaut – die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche nicht zu ersetzen. Dem Plangeber ist zu raten, sich zukünftig nicht auf Baukörperausweisungen zu beschränken, sondern auch die Grundflächenzahl oder die

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Alternativ kann er in den textlichen Festsetzungen ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug nehmen und festsetzen, dass diese gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll. Für Investoren folgt aus der Entscheidung, dass sie auf die Einhaltung dieser Anforderungen achten müssen, wenn sie ein Interesse an der Erlangung von Planungsrecht haben; entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ihren Vorstellungen, stellt das Fehlen von Festsetzungen zur Grundfläche einen Hebel für die Geltendmachung der Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans dar. (ba)