

Befreiung von altem Bebauungsplan kann rechtswidrig sein

Öffentliches Recht. Auch Maßfestsetzungen in Bebauungsplänen können eine nachbarschützende Wirkung haben. Behörden dürfen Bauherren daher keine weitreichenden Befreiungen in Aussicht stellen.

*BVerwG, Urteil vom 9. August 2018,
Az. 4 C 7.17*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Malmendier
Partners*



Quelle: Malmendier

DER FALL

Ausgangspunkt des Rechtsstreits ist ein Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Gewerbeanteil in der Nähe des Berliner Wannsees. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines übergeleiteten Bebauungsplans aus dem Jahr 1959 und wird dort als Teil der Sonderzweckfläche „Wassersport“ ausgewiesen. In einem

Vorbescheid stellte die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin Befreiungen von Maßfestsetzungen des Bebauungsplans in Aussicht. Unter anderem sollten die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Baumassenzahl erheblich überschritten werden dürfen. Dagegen erhob ein Nachbar Klage.

DIE FOLGEN

Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben und den Vorbescheid aufgehoben, das BVerwG hat die Revision der Bauherrin zurückgewiesen. Die Klage des Nachbarn ist begründet, da der Vorbescheid sowie die in Aussicht gestellten Befreiungen die Grundzüge der Planung berühren und somit rechtswidrig sind. Würde das Vorhaben verwirklicht, würde dies das bestehende Wassersportgebiet und das Konzept eines grünen Uferbereichs gefährden. Nach Ansicht des BVerwG ver-

letzen die Befreiungen den Kläger in seinen Rechten. Dieser Drittschutz ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Vollgeschoss- und Baumassenzahl. Dass der Bebauungsplan aus einer Zeit stammt, in der der nachbarliche Drittschutz bei den Plangebern noch nicht präsent war, spielt keine Rolle. Es genügt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans – wie hier – die Betroffenen in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis eingebunden werden.

WAS IST ZU TUN?

Das Urteil bestätigt höchstinstanzlich, dass die bisherige großzügige Praxis der Befreiung von alten Bebauungsplänen rechtswidrig ist. Soweit diese Festsetzungen überkommen sind, müssen die Behörden entweder argumentieren, dass sie funktionslos und damit unwirksam sind, oder ein Bauleitplanverfahren durchführen, um neues Planungsrecht zu schaffen. Zudem stellt das BVerwG klar, dass auch Maßfestsetzungen eines Bebauungsplans nachbarschützend sein können. Das Gericht erweitert die Entscheidung des OVG dahingehend, dass sich der

Plangeber im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht zwingend der drittschützenden Wirkung bewusst sein musste. Es genügt, wenn sich diese Wirkung daraus ergibt, dass ein Austauschverhältnis geschaffen wird, das die Betroffenen zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbindet. Zu prüfen bleibt im Einzelfall, ob die Entscheidung auch auf andere übergeleitete Bebauungspläne übertragbar ist. Dies wird häufig zu verneinen sein. Nachbarrechtsschutz scheidet übrigens aus, wenn der klagende Nachbar sich selbst nicht an die Festsetzungen hält. **ahl**