



# BVerwG: Grundstücksnutzung kann durch Bebauungsplan eingeschränkt werden

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 13.03.2017 (Az.: 4 BN 25.16) grundsätzliche Feststellungen zur Einschränkung einer Grundstücksnutzung durch einen gemeindlichen Bebauungsplan wie folgt getroffen:

1. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen.
2. Diese Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen.
3. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden.

## Sachverhalt

Ein Grundstückseigentümer wendet sich gegen einen Bebauungsplan. Dieser sieht vor, dass seine zu Wohn- und Pferdehaltungszwecken beziehungsweise als Grünfläche genutzten Grundstücke überplant werden mit einem Wohngebiet, einer Straßenfläche sowie Geh- und Radwegen wie auch Grünflächen. Die Wege wurden auf Einwendungen angrenzender Nachbarn verlegt und verbreitert, so dass sie den Grundeigentümer mehr belasten. Der Antrag vor dem OVG scheidet, da das OVG den Bebauungsplan für abwägungsfehlerfrei hält. Die Antragsbegründung, er sei unverhältnismäßig belastet und den Einwendungen der Nachbarn sei zu Unrecht der Vorzug gegeben worden, verfange nicht. Der Grundeigentümer legt Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Berufung ein.

## Entscheidung

Ohne Erfolg! Das BVerwG weist die Beschwerde zurück. Es fehlt dem Antrag an klärungsbedürftigen Fragen. Das BVerwG stellt klar, zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Nicht abwägungsbeachtlich sind dagegen geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen, insbesondere solche, die nicht schutzwürdig sind.

Entscheidend ist der Einzelfall. Abwägungserheblich sind die betroffenen baulichen Nutzungsrechte, nicht aber die faktische Nutzung. Es ist dem Bebauungsplan wesensimmanent, dass solche Nutzungsrechte eingeschränkt werden. Dennoch muss eine solche Einschränkung unter der Beachtung des Verhältnismäßigkeits- und Gleichbehandlungsgrundsatzes in der Abwägung berücksichtigt werden. Je stärker die Einschränkung privater Nutzungsrechte ausfällt, umso schwerer wiegender müssen die den Plan begründenden Allgemeinbelange sein. Diese Grundsätze sind vom OVG beachtet worden.

## Praxishinweis

Die Entscheidung zeigt erneut, wie umfangreich der Planungsspielraum und wie schwierig es ist, einen Bebauungsplan erfolgreich auf materieller Ebene anzugreifen. Dies steht im Gegensatz zur Erfolgsquote bei formellen Fehlern im Planaufstellungsverfahren. [Quelle: IBR online 2017, 440]

## Fachinformationen Bau- und Planungsrecht

(Quelle: DStGB – Aktuell, Städtebau, Vergabe und Umwelt 3117 vom 04. August 2017)



---

Dezernat 2 –Wb/Vo/KP