



Diana Coulmas

Die 19. vhw-Bundesrichtertagung zum Städtebaurecht

Vor Ort in Bergisch Gladbach und live online

Die 19. Bundesrichtertagung des vhw fand am 2. Dezember 2024 wieder im Kardinal-Schulte-Haus in Bergisch Gladbach und zugleich live online statt. Inzwischen war es bereits Routine, dass Präsenzveranstaltung und digitale Teilnahme parallel laufen, und dank professioneller Veranstaltungstechnik und engagierter Unterstützung durch viele vhw-Kolleginnen und -Kollegen im technischen Support gelang hier erneut ein reibungsloses Ineinandergreifen. Das Interesse war mit 340 Teilnahmen wieder enorm, und der vhw konnte rund 100 Gäste vor Ort sowie weitere 240 Teilnehmerinnen und Teilnehmer online in der ganzen Republik begrüßen: von Kiel, Anklam und Bergen auf Rügen bis München, Füssen und Freiburg, von Dresden und Cottbus bis Aachen und Düsseldorf. Sie alle erhielten einen exklusiven Rechtsprechungsbericht aus erster Hand und konnten sich mit Sprech- und Chatbeiträgen am Veranstaltungsgeschehen beteiligen. Diese Möglichkeit wurde eifrig genutzt, und der zwischen den zwei Welten der „Zoomies“ und der „Roomies“ moderierende vhw-Kollege Philipp Sachsinger meisterte es, die virtuellen Gäste mit ihren Fragen zu Wort kommen zu lassen und die digitalen Beiträge ggf. nach Themenblöcken zu strukturieren, zusammenzufassen und zu referieren.

Auf los ging's los: ein Tag voller Entscheidungen ...

... zum Städtebau-, Planungs- und Umweltrecht – vorgestellt, erläutert und eingeordnet in den größeren Zusammenhang sowie diskutiert mit den teilnehmenden Fachkolleginnen und -kollegen von drei Mitgliedern des Städtebaurecht-Senats am Bundesverwaltungsgericht in Leipzig. Freudig gespannt waren die Gäste dieses Mal besonders darauf, die beiden erstmals an der Tagung mitwirkenden Bundesrichter Dr. Sina Stamm und Dr. Achim Seidel kennenzulernen. Auf ausgewählte Entscheidungen, die bei der Tagung vorgestellt wurden, soll im Folgenden schlaglichtartig eingegangen und ein kleiner Einblick in das Spektrum der diskutierten Fälle und Themenbereiche gegeben werden.

Umweltverbandsklage: Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche – Bebauungsplan als Zulassungsentscheidung i. S. d. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a UmwRG

Den ersten Fall referierte **Dr. Sina Stamm**. Dieser spielte im direkt westlich angrenzenden Köln. Die Richterinnen und Richter des 4. Senats hatten über eine Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan für die Erweiterung des Trainingszentrums des 1. FC Köln zu entscheiden (4 CN 2.23, Urteil vom 24.04.2023). Bevor es in die rechtlichen Verästelungen des Falls ging, hat der Hinweis von Sina Stamm, man habe auf Anraten eines Kollegen im Tatbestand der Urteilsbegründung – unter Weglassung der Spielklasse – von einem „in Köln ansässigen Fußballverein, dessen Lizenzmannschaft in der Bundesliga spielt“, gesprochen, gleich zu Beginn amüsierte Reaktionen bei den Teilnehmern hervorgerufen.

Der Bebauungsplan „Erweiterung RheinEnergieSportpark in Köln-Sülz“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des traditionellen Trainingsge-

ländes. Zu diesem Zweck setzt er u. a. mehrere Flächen für Sportanlagen, ein Sondergebiet „Leistungszentrum Fußball“ sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kleinspielfeld“ fest.

Die Vorinstanz, das Oberverwaltungsgericht Münster, hatte den Bebauungsplan auf den Normenkontrollantrag der Antragstellerin für unwirksam erklärt. Der Plan leide in Bezug auf die Festsetzung von vier öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ an einem beachtlichen Abwägungsmangel. Die Kleinspielfelder seien nicht Teil der sie umgebenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, sondern jeweils selbstständig festgesetzte Grünflächen. Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen dürften auf einer festgesetzten Grünfläche bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein. Nach dem städtebaulichen Konzept der Antragsgegnerin sei aber mit einer Vollversiegelung der Kleinspielfelder zu rechnen. Dieser Mangel sei auch nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 UmwRG Gegenstand der Begründetheitsprüfung, weil hier eine Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a UmwRG vorliege, der Bebauungsplan entsprechend also als Zulassungsentscheidung zu verstehen sei.

Die einen Schwerpunkt der Entscheidung bildende Frage, ob der streitgegenständliche Bebauungsplan UVP-pflichtig war – wie Sina Stamm in Erinnerung rief, ist nach § 2 Abs. 4 Satz 2 UmwRG der Rechtsbehelf der Vereinigung gegen die Entscheidung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UmwRG nur begründet, wenn eine UVP-Pflicht besteht –, erforderte eine nicht ganz unkomplizierte Betrachtung. Im Ergebnis beanstandete der 4. Senat die Auffassung der Vorinstanz, der Bebauungsplan sei eine Zulassungsentscheidung i. S.

v. § 2 Abs. 6 Nr. 3 Alt. 1 UVPG, nicht, denn durch ihn sollte die Zulässigkeit eines „bestimmten Vorhabens“ begründet werden.

Neben den in § 2 Abs. 6 Nr. 3 Alt. 2 UVPG genannten planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen, die ihrer Natur nach selbst zur Zulassungsentscheidung werden, gehören nach Auffassung des BVerwG auch solche Bebauungspläne zu den Zulassungsentscheidungen, durch die die Zulässigkeit von „bestimmten Vorhaben“ i. S. d. Anlage 1 des UVPG begründet werden sollen. Damit seien solche Pläne gemeint, deren Festsetzungen in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu beachten sind und eine bestimmte Zulassungsentscheidung durch die Schaffung von Baurecht i. S. v. § 30 BauGB unmittelbar vorbereiten. Dazu zählen insbesondere Pläne, die sich auf die in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben, insbesondere die immissionsschutzrechtlich relevanten technischen Anlagen (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. a UVPG) nach Nr. 1 bis 10 beziehen – ferner die in § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG ausdrücklich erwähnten „bestimmten Bauvorhaben“ nach Nr. 18.1–18.9 der Anlage 1 zum UVPG. Was „bestimmte Vorhaben“ in diesem Sinne sind, sei für die verschiedenen Gruppen von Bebauungsplänen jeweils gesondert zu betrachten, unterstrich Sina Stamm.

Ein „bestimmtes Vorhaben“ ist nach der vorgestellten Entscheidung bei einem Bebauungsplan Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG immer schon dann gegeben, wenn dessen tatbestandliche Voraussetzungen vorliegen, erläuterte Sina Stamm den 2. Leitsatz der Entscheidung. In einem solchen Fall wird ein Angebotsbebauungsplan UVP-pflichtig, ohne dass es auf den Grad der Konkretisierung des Vorhabens ankommt. Vorprüfungspflichtige Bebauungspläne gelten wegen § 50 Abs. 1 UVPG stets auch als UVP-pflichtig.

Keine Abgrenzung von Nutzungsarten durch die „Perlschnur“

Eine weitere Frage, mit der sich der 4. Senat in dem Urteil zu befassen hatte, betrifft die sogenannte „Perlschnur“. Das OVG Münster hatte in der Festsetzung von vier öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ einen beachtlichen Abwägungsfehler gesehen. Aufgrund der Verwendung der Perlschnur zur Abgrenzung dieser Flächen seien vier eigenständige öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld festgesetzt worden. Insoweit bestehe eine Divergenz zwischen dem festgesetzten Planinhalt und den städtebaulichen Zielen der Antragsgegnerin. Danach sei die planende Stadt von einer Vollversiegelung der Flächen ausgegangen – dies lasse die eigenständige Festsetzung als Grünflächen nicht zu.

Dieser Auslegung des Bebauungsplans ist der 4. Senat mit dem Urteil entgegengetreten; sie verstoße gegen die Planzeichenverordnung und verfehle zugleich das Gebot gel-

tungserhaltender Auslegung. Sina Stamm verdeutlichte hierzu, der Begriff „Nutzung“ im Sinne der Ziffer 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung erfasse nicht nur unterschiedliche „Hauptnutzungen“, wie etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder Nr. 15 BauGB. Bei zutreffender Auslegung unterfiele dem Begriff vielmehr auch die sehr verschiedenartigen Nutzungen, die § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für eine Grünfläche vorsehe. Eine Perlschnur könne demgemäß auch dazu dienen, Bereiche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen innerhalb einer einheitlichen Grünfläche voneinander abzugrenzen. So liege der Fall hier: Es sei nur eine einheitliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Versiegelung eines geringfügigen Teils dieser Gesamtfäche sei folglich mit ihrem Charakter als Grünfläche vereinbar. Die Perlschnur, die die Verortung von vier Kleinspielfeldern mit einer Fläche von etwa 4.900 m² umfasse, sei Bestandteil der gesamten Grünfläche, die sich auf über 122.482 m² erstreckt. Der Anteil der potenziell versiegelbaren „Kleinspielfelder“ mache damit nur einen Anteil von knapp 4 % aus. Damit komme einer möglichen Versiegelung lediglich eine der Grünfläche deutlich untergeordnete Bedeutung zu.



Abb. 1: Auf los ging's los in Bergisch Gladbach (Fotos: Till Erdmenger)

In der nachfolgenden Diskussion kam die folgende Frage einer Teilnehmerin: Weil die Erfüllung der Schwellenwerte von der Versiegelungsfläche abhängen, wie wäre die Berechnung bei durchlässigen Materialien (z. B. natürlichem Rasen oder anderen versickerungsfähigen Materialien, d. h. kein Kunstrasen) gewesen? Dies sei eine interessante Frage, die sich jedoch nicht pauschal beantworten ließe und u. a. vom jeweiligen Material abhängen, ließ der 4. Senat wissen.

Gemeindenachbarklage gegen Baugenehmigung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im beplanten Innenbereich – wie weit geht der Rechtsschutz?

Planungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe unterliegen regelmäßig vielfältigen rechtlichen Vorgaben. Wesentlich – neben vielem anderen – ist hierbei auch die

Berücksichtigung der Rechte der Nachbargemeinden. Zu diesem Themenbereich verhielt sich die von **Prof. Dr. Andreas Decker** in sehr lebendiger Manier vorgetragene Entscheidung 4 C 1.23 vom 24.04.2024.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die klagende Stadt Delmenhorst mit etwa 78.000 Einwohnern wendet sich gegen eine der Beigeladenen von der Beklagten erteilte Genehmigung für den Neubau eines Sportfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von mehr als 3500 m². Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brinkum-Nord Sportfachmarkt“, den das Oberverwaltungsgericht auf den Normenkontrollantrag der Klägerin für unwirksam erklärt hat. Der Markt ist inzwischen errichtet und seit März 2021 in Betrieb.

Widerspruch und Klage gegen die Baugenehmigung blieben erfolglos. Auf die Berufung der Klägerin hat das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht die Baugenehmigung aufgehoben. Diese sei rechtswidrig, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Der aktuelle Bebauungsplan sei unwirksam, und nach den Vorgängerbebauungsplänen sei das Vorhaben nicht zulässig. Hierdurch werde die Klägerin in ihren Rechten aus § 11 Abs. 3 BauNVO verletzt. Diese Vorschrift begründe für die darin genannten Vorhaben auch im Interesse der Nachbargemeinden ein Planungserfordernis, sofern nicht ausnahmsweise eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden könne. Eine Nachbargemeinde könne sich deshalb, wenn von dem Vorhaben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf ihre zentralen Versorgungsbereiche ausgingen, gegen dessen Genehmigung wenden, solange es an einer wirksamen Planung fehle.¹

Gemeindenachbarliches Abwehrrecht gegen die Genehmigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im unbeplanten Innenbereich

Der Revision der Beklagten hat das Bundesverwaltungsgericht stattgegeben: Die Baugenehmigung für den Sportfachmarkt sei zwar rechtswidrig, sie verletze die Klägerin aber nicht in eigenen Rechten, was stichwortartig folgendermaßen hergeleitet wurde:

- Die Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Der aktuelle Bebauungsplan sei unwirksam, auch die Vorgängerbebauungspläne ließen das Vorhaben nicht zu.
- Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sei nicht möglich.
- Für die Annahme einer Rechtsverletzung nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO sei eine drittschützende Norm erforderlich.
- Diese finde sich nicht in § 11 Abs. 3 BauNVO, der insbesondere nicht gemeindenachbarschützend sei.
- Auch ein Abwehrrecht aus einem aus § 2 Abs. 2 BauGB

ggf. folgenden Planungsbedürfnis sei nicht gegeben; die Frage, ob das Gebot interkommunaler Abstimmung auf die Rechtmäßigkeit einer Baugenehmigung durchschlägt, könne nicht losgelöst von den Zulassungsregelungen der §§ 29 ff. BauGB beurteilt werden.

- Bei Vorhaben im Bebauungsplanbereich erging bisher noch keine abschließende Entscheidung des BVerwG. An welchem Tatbestandsmerkmal des § 30 BauGB soll das festgemacht werden?



Abb. 2: Gespanntes Auditorium

Dies berücksichtigend, sei der 4. Senat zu dem Schluss gekommen, dass ein aus § 2 Abs. 2 BauGB folgendes Planungserfordernis im Bebauungsplangebiet mangels tatbestandlicher Anknüpfung nicht berücksichtigt werden könne. Hierzu hob Andreas Decker hervor, dies bedeute zugleich eine Aufgabe der Rechtsprechung zum Abwehrenspruch aus einem Planungsbedürfnis für den beplanten und den unbeplanten Innenbereich. Die so entstehende Rechtsschutzlücke für Fälle wie den vorliegenden lasse sich jedoch über Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG unter Heranziehung des Maßstabs des § 34 Abs. 3 BauGB schließen. § 34 Abs. 3 BauGB finde auch dann Anwendung, wenn sich ein Vorhaben nicht i. S. v. § 34 Abs. 1 und/oder 2 BauGB einfüge. Wenn sich nach der Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens nach § 30 BauGB und einem alten Bebauungsplan beurteile, könne der Nachbarschutz nur nach dem Maßstab des § 34 Abs. 3 BauGB gewährt werden und setze schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde voraus.

Zu beantworten blieb für den 4. Senat damit die Frage, ob im streitgegenständlichen Fall eine Verletzung des aus § 34 Abs. 3 BauGB folgenden Maßstabs zu bejahen sei. Nach den Feststellungen der Vorinstanz im Normenkontrollverfahren sei dies nicht der Fall, erläuterte Andreas Decker. Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht habe in seinem Urteil über den für unwirksam erklärten Bebauungsplan zwar „nicht“ nachbarschützende Fehler, jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsberei-

¹ S. Bundesverwaltungsgericht, Pressemitteilung Nr. 21/2024 vom 24.04.2024.

che der Klägerin festgestellt, sodass die Klägerin durch die erteilte Baugenehmigung nicht in eigenen Rechten verletzt sei. Deshalb hat das Bundesverwaltungsgericht auf die Revision der Beklagten das Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover wiederhergestellt und die Berufung der Klägerin dagegen zurückgewiesen.

Abschließend resümierte Andreas Decker: Die in dem Urteil vorgezeichnete Heranziehung des Maßstabs des § 34 Abs. 3 BauGB führe zu sachgerechten Ergebnissen und vermeide Wertungswidersprüche der vorinstanzlichen Auslegung. Die Entscheidung schaffe Klarheit hinsichtlich der Reichweite gemeindenachbarlicher Anfechtungsmöglichkeiten gegen großflächige Einzelhandelsvorhaben auf dem Gebiet der Nachbargemeinde.

In der nachfolgenden Diskussion ergab sich aus dem Plenum die Frage: Der unbeplante Innenbereich sei nun geklärt und im Geltungsbereich eines B-Plans der Rechtsschutz über Art. 28 GG hergeleitet. Wie verhalte es sich bei Vorhaben, die dem (alten) B-Plan entsprechen? Der Senat musste dies nicht entscheiden, meinte Andreas Decker. Seiner persönlichen Auffassung nach spreche viel dafür, bei Bestehen eines rechtmäßigen Bebauungsplans von seinem Bestand auszugehen, vorausgesetzt, die interkommunale Abstimmung wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Und: Wie sieht es im Außenbereich aus, lautete eine weitere Frage: Müsste dort der Rechtsschutz nicht deutlich weitergehen? Nach der Rechtsprechung des 4. Senats sei davon auszugehen, wenn im Verhältnis benachbarter Gemeinden ein qualifizierter Abstimmungsbedarf i. S. d. § 2 Abs. 2 BauGB bestünde, sei dies ein deutliches Anzeichen dafür, dass die Zulassungsschranken des § 35 BauGB nicht ausreichen, um ohne Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung eine Entscheidung über die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens treffen zu können, antworteten die anwesenden Bundesrichter. Aus dem virtuellen Raum kam schließlich die Frage, ob es letztlich die Folge sei, die Nutzung zu untersagen. Nein, denn die Baugenehmigung sei rechtswidrig, aber wirksam und folglich keine Grundlage für eine Nutzungsuntersagung.

Von der Funktionslosigkeit einer B-Plan-Festsetzung und vom „Einzelfall“ bei der Befreiung nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB ...

... berichtete **Dr. Achim Seidel**, indem er zum Schluss der Tagung das äußerst interessante und praxisrelevante Urteil 4 C 2.23 referierte. Zu betrachten waren zwei unterschiedliche Themenkomplexe. Einer davon reicht weit zurück, weil es um Festsetzungen des immer noch in vielen Teilen West-Berlins geltenden Baunutzungsplans von 1958/1960 geht. Der andere betrifft neueres Recht, nämlich das Einzelfallerfordernis in der – mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021 S. 1802) – neu geschaffenen Regelung des § 31

Abs. 3 BauGB; zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB hat sich das BVerwG in dem Urteil erstmals geäußert.

In dem in Berlin spielenden Fall streiten die Beteiligten um die Zulässigkeit des Ausbaus eines Dachgeschosses in einem fünfgeschossigen Altbau. Den vom Kläger beantragten Bauvorbescheid hatte das Bezirksamt abgelehnt; der geplante Ausbau verstoße gegen das im maßgeblichen Baunutzungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GFZ). Widerspruch, Klage vor dem VG und Berufung beim OVG blieben erfolglos. Nach den Urteilsbegründungen stehe der Erteilung des beantragten Bauvorbescheids entgegen, dass das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB nach den Festsetzungen des fortgeltenden Baunutzungsplans nicht zulässig sei. Der Baunutzungsplan sei im maßgeblichen Gebiet auch nicht funktionslos geworden. Auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung lägen nicht vor.

Die vom 4. Senat zu entscheidende Fallkonstellation ist nicht ganz ungewöhnlich. Vielmehr geschieht es häufiger, dass ein Bauherr ein Vorhaben realisieren möchte, das nicht mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans übereinstimmt. Zu seinem Ziel kann er entweder über eine Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans gelangen. Oder diese ist deshalb nicht erforderlich, weil die Festsetzung, mit der das geplante Vorhaben nicht in Einklang steht, nicht mehr gilt, etwa, weil sie funktionslos geworden ist. Sowohl mit den Anforderungen an die Funktionslosigkeit von Bebauungsplan-Festsetzungen als auch mit den Voraussetzungen für eine Befreiung hatte sich der 4. Senat in der Entscheidung vom 24.04.2024 zu befassen.

Funktionslosigkeit: Maßgeblicher Betrachtungsraum und Anforderungen an die „Offenkundigkeit“

Eingangs hat Achim Seidel die Rechtsprechung des BVerwG zur Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans kurz zusammengefasst: Hiernach tritt eine Festsetzung eines B-Plans automatisch außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sich die Planung bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt: Ist dies der Fall, so habe die Festsetzung ihre Steuerungsfähigkeit verloren, erläuterte Achim Seidel. Hinzu käme das Offenkundigkeitskriterium, das erfüllt sei, wenn die mangelnde Steuerungsfähigkeit der Festsetzung so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient.

Wie weit ist das Gebiet für die Prüfung der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans bzw. hier des Berliner Baunutzungsplans zu fassen? Das OVG ist davon ausgegangen, der Betrachtungsraum für die Funktionslosigkeit sei stets der Baublock. Dies hat der 4. Senat in seiner Entscheidung moniert. Achim Seidel leitete insoweit her, zwischen den

Begriffen der Funktionslosigkeit und der Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestehe eine innere Wechselbeziehung. Für die Frage, ob eine Festsetzung eines Bebauungsplans funktionslos geworden sei, komme es deshalb nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend sei vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet sei, zur städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans beizutragen.

Die Folge der Klarstellung durch das Bundesverwaltungsgericht, dass nicht nur der Baublock, sondern ein größeres Plangebiet zur Beurteilung der Funktionslosigkeit zu untersuchen ist, dürfte ein hoher Ermittlungsaufwand für die Bauaufsichtsbehörden sein – dies zumal, wenn im Einzelfall ein großflächiger Teil des Geltungsbereichs eines in die Jahre gekommenen Bebauungsplans in den Blick zu nehmen ist, der nicht unerhebliche Bereiche einer Großstadt umfassen kann.

Achim Seidel machte auf folgenden weiteren Gesichtspunkt aufmerksam, weshalb im Berufungsurteil die Funktionslosigkeit der GFZ-Festsetzung zu Unrecht verneint worden sei: Für die Frage der „Offenkundigkeit“ der Funktionslosigkeit komme es nicht auf den Empfängerhorizont eines „Durchschnittsbetrachters“ an, vielmehr erfordere die „Offenkundigkeit“ besondere Fachkenntnisse, so das Bundesverwaltungsgericht.

Was das Einzelfallerfordernis im neuen § 31 Abs. 3 BauGB bedeutet

Der Fall gab dem BVerwG zudem Anlass, erstmals zur Auslegung des durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu geschaffenen § 31 Abs. 3 BauGB Stellung zu nehmen. Auf die Erwägungen des 4. Senats zu diesem Punkt waren insbesondere die Vertreter aus der kommunalen Praxis gespannt. Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit Zustimmung der Gemeinde „im Einzelfall“ bereits dann von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Anders als bei § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung nach dieser Vorschrift also auch dann erteilt werden, wenn die „Grundzüge der Planung berührt“ werden, jedoch nur „im Einzelfall“.

Nach der Gesetzesbegründung sollte hiermit eine „be-hutsame Lockerung“ der Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Achim Seidel unterstrich hierzu, gleichwohl verlange der Einzelfall in § 31 Abs. 3 BauGB nach Auffassung des 4. Senats einen atypischen Sonderfall. Dieser sei zu verneinen, wenn es an einer grundstücksbezogenen Besonderheit fehle, wenn also die Gründe, die für eine Befreiung streiten, für nahe-

zu jedes Grundstück im Planbereich gegeben wären, oder wenn sich eine vergleichbare Befreiungslage innerhalb des Plangebiets in einer erheblichen Zahl gleich gelagerter Fälle einstellen könnte. Demgemäß habe der 4. Senat festgestellt, dass auch nach § 31 Abs. 3 BauGB eine Befreiung im vorgestellten Fall nicht erteilt werden könne, weil es sich nicht um eine Befreiung für einen hiernach vorausgesetzten Einzelfall handeln würde. Es dürfe auch nach dieser Vorschrift nicht um städtebauliche Situationen gehen, die in dem betreffenden Plangebiet nahezu beliebig häufig auftreten könnten, weil dann die auch bei § 31 Abs. 3 BauGB maßgebliche Grenze zu einer notwendigen Planänderung überschritten wäre.

Mit dem Urteil steht fest, dass § 31 Abs. 3 BauGB in seiner jetzigen Fassung nur noch ein sehr eng begrenzter Anwendungsbereich zukommen dürfte und die Regelung damit – anders als vom Gesetzgeber beabsichtigt – nicht geeignet ist, in nennenswertem Umfang zur schnellen Schaffung von Wohnraum beizutragen. Vermutlich in Reaktion auf die Entscheidung des 4. Senats vom 24.04.2024 wurde mit dem am 04.09.2024 vom Bundeskabinett beschlossenen „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ eine nochmalige Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB bereits auf den Weg gebracht, das jedoch in der 20. Legislatur nicht mehr zu Ende gebracht werden konnte. Nach dem Ende der Ampelkoalition am 06.11.2024 und mit Rücksicht auf den sachlichen Grundsatz der Diskontinuität bleibt damit vorerst unabsehbar, wann und mit welchem Inhalt eine erneute Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB in Kraft treten wird.

Die 19. vhw-Bundesrichtertagung endete mit vielfachem Dank der Teilnehmenden und des Veranstalters sowie begeistertem analogen und virtuellen Applaus. Dabei wurde Prof. Dr. Andreas Decker, der ab 01.01.2025 als Richter dem 11. Senat am Bundesverwaltungsgericht angehören wird, mit besonderem Dank für seine Mitwirkung in den vielen vergangenen Jahren und einer Portion Wehmut verabschiedet, wird er doch bei der **20. vhw-Bundesrichtertagung** fehlen. Diese findet am **24. November 2025** wieder unter Mitwirkung von Dr. Sina Stamm, Dr. Achim Seidel, die sich mit einer „tollen Mischung aus exzellenter Fachlichkeit und feinem Humor“ eingeführt haben, wie es eine langjährige Teilnehmerin auf den Punkt brachte, sowie erstmals Dr. Andreas Koch, der seit Februar 2023 Richter am Bundesverwaltungsgericht und seit Anfang 2025 Mitglied des 4. Senats ist, wieder in Bergisch Gladbach statt.



Ass. Jur. Dr. Diana Coulmas
vhw e. V., Berlin

Foto: © BILDSCHÖN/Trenkel