

Für ein Urbanes Gebiet reicht Wohnen nicht

Öffentliches Recht. Plant eine Kommune eine Nutzungsmischung, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht, kann sie kein Urbanes Gebiet ausweisen, um eventuell Schutzziele zu umgehen.

BVerwG, Beschluss vom 14. Februar 2025, Az. 4 BN 24.24

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte*



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Eine Wohnungseigentümergeinschaft reichte gegen den B-Plan einer Gemeinde an der Ostsee, der ein Urbanes Gebiet festsetzte, Normenkontrollklage ein. Das OVG Mecklenburg-Vorpommern erklärte den Plan insgesamt für unwirksam. Das Urbane Gebiet war in drei Teilbereiche gegliedert. Sie sahen in zwei Bereichen Wohnen und in einem dritten Bereich ein

Parkhaus vor. Das OVG hielt die Festsetzung des Urbanen Gebiets wegen eines „Etikettenschwindels“ für nicht erforderlich, weil die Festsetzung nur dazu diene, die geplante Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen zu verwirklichen. Das Bundesverwaltungsgericht wies die Beschwerde der Gemeinde gegen die OVG-Entscheidung zurück.

DIE FOLGEN

Nach der Entscheidung des Gerichts ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht erforderlich, wenn die angestrebte Nutzungsmischung einer Gemeinde nicht über das hinausgeht, was ohnehin in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Das heißt, eine Gemeinde darf nicht faktisch ein Allgemeines Wohngebiet planen, dieses aber als Urbanes Gebiet festsetzen. Der Etikettenschwindel liege darin, dass die Gemeinde durch die Festsetzung des Gebiets lediglich die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung mit Blick auf

Lärmimmissionen mindern wolle. Dem Urteil zufolge muss darüber hinaus bei der Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht jeder Teilbereich mit den Nutzungen Wohnen, Gewerbe und soziale Einrichtungen die Zweckbestimmung des Gebiets insgesamt widerspiegeln. Denn das Gesetz ermöglicht in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO Feinsteuerungsmöglichkeiten. Trotzdem muss die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets insgesamt gewahrt bleiben. Ob dies der Fall ist, ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu ermitteln.

WAS IST ZU TUN?

Beim Urbanen Gebiet hat eine Gemeinde die Zweckbestimmungen der Baugebietstypen im Blick zu behalten. Denn daran orientieren sich die immissionsrechtlichen Schutzmaßstäbe, etwa mit Blick auf Lärmimmissionen. Plant eine Gemeinde ein Gebiet, das von der Nutzungsmischung her ein allgemeines Wohngebiet ist, müssen auch die dort geltenden Schutzmaßstäbe realisiert werden. Weiter unbeantwortet ist die Frage, wie die Mischung zwischen Wohnen und Gewer-

bebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ausgestaltet sein muss. Sie muss nicht gleichgewichtig sein. Teilweise wird dies dahingehend verstanden, dass Wohnen und Gewerbe oder Büro mindestens im Verhältnis 80:20 aufgeteilt sein müssen. Entsprechende Mischungsverhältnisse galten jedoch auch schon bei Mischgebieten als zulässig, sodass Urbane Gebiete auch für stärkere Gewichtungen offen erscheinen. (redigiert von Monika Hillemacher)