

## Ein B-Plan scheitert an veralteten Angaben

**Öffentliches Recht.** Sollen im B-Plan Erhaltungsgebiete festgelegt werden, sind die aktuellen Voraussetzung zu prüfen. Abwägungsfehler machen den gesamten B-Plan unwirksam.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. Januar 2024, Az. 10 A 2/21



Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Hellriegel  
Rechtsanwälte

Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

### DER FALL

Für ein etwa 30 ha großes Areal in Berlin-Dahlem gab es 1990 Voruntersuchungen zur Aufstellung eines B-Plans. Dabei wurden die bestehenden Bauten auf ihre Schutzwürdigkeit aufgrund der städtebaulichen Gestalt im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB geprüft. Das Verfahren ruhte mehrere Jahre, die Neuaufstellung des Plans wurde 2014 beschlossen. 2020 trat der Bebauungsplan in Kraft, in dem unter anderem mehrere Erhal-

tungsgebiete zum Schutz städtebaulicher Gestalt in den Bezeichnungen „Villen und Landhäuser bis ca. 1930“ und „kleine Villen/Einfamilienhäuser bis ca. 1940“ festgesetzt wurden. Das OVG erklärte auf Antrag eines Grundstückseigentümers den gesamten Bebauungsplan unter anderem wegen fehlerhafter Festsetzung der Erhaltungsgebiete für unwirksam.

### DIE FOLGEN

In Erhaltungsgebieten zum Schutz der städtebaulichen Gestalt müssen zum Zeitpunkt der Festsetzung Gebäude vorhanden sein, die allein oder im Zusammenhang mit anderen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen. Alternativ können sie auch von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sein. Beruht die Schutzwürdigkeit vor allem auf mehr als 20 Jahre zurückliegenden Voruntersuchungen, so müssen aktualisierte Daten erhoben wer-

den. Denn die relevanten Einzelemente könnten nachhaltig verändert worden sein oder die Stadtgestalt in ihrer Gesamtheit kann so wesentliche Einbrüche erfahren, dass der geschützte Bereich keine Eigenart mehr aufweist. Dazu müssen auch Neubauten in den Blick genommen werden. Das wurde vorliegend für die Jahre zwischen 2003 und 2016 unterlassen. Auch das Baualter ist nur ein Anhaltspunkt dafür, dass eine besondere städtebauliche Gestalt vorliegt.

### WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung verdeutlicht, dass ein Plangeber nicht ohne weiteres unter dem Deckmantel der Erhaltung vermeintlich schützenswerter historischer Bauten die städtebauliche Weiterentwicklung eines Ortsteils verhindern darf. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit muss auf einer vollständigen, willkür- und widerspruchsfreien Datengrundlage beruhen. Fehlt es daran und kombiniert der Plangeber – aufgrund der fehlenden Homogenität der

Bestandsbebauung – die Erhaltungsgebiete mit inkonsistenten Festsetzungen, führt eine solche Verhinderungsplanung zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Eigentümer sind Erhaltungsgebieten mithin nicht schutzlos ausgeliefert, sondern können und sollten die Festsetzung kritisch prüfen sowie gegebenenfalls auch gerichtlich angreifen.

(redigiert von Monika Hillemacher)