

## Eine schöne Aussicht ist nur im Ausnahmefall geschützt

**Öffentliches Recht.** Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, kann eine Aussichtslage abwägungserheblich sein, wenn die Aussicht wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten besonders schutzwürdig ist.

VGH Baden-Württemberg, Urteil vom  
9. September 2020, Az. 5 S 2132/17

Rechtsanwalt  
Dr. Mathias Hellriegel  
von Hellriegel  
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

### DER FALL

Der Eigentümer eines Grundstücks wendet sich per Normenkontrolle gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wobei sein Grundstück nicht im Plangebiet gelegen ist. Er möchte die

Errichtung eines Hauses und einer Garage mit der Begründung verhindern, der Bau zerstöre seine malerische Aussicht. Außerdem führe die Zunahme des Verkehrs zu unzumutbaren Immissionen.

### DIE FOLGEN

Der VGH hat den Bebauungsplan aufgrund von Befangenheitsvorschriften und Verfahrensfehlern für unwirksam erklärt. Interessanter sind jedoch die Ausführungen des Gerichts zu den subjektiven Rechten des Antragstellers auf gerechte Abwägung eigener (Eigentums-)Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB. Zwar besteht grundsätzlich kein rechtlich geschütztes Vertrauen auf den Fortbestand eines Lagevorteils in Form einer schönen Aussicht. Allerdings kann nach Auffassung des VGH eine Aussichtslage wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig sein, sodass eine Rechtsverletzung zumindest möglich erscheint. Hier aber ist das nicht der Fall. Die Aussicht des Antragstellers ist nicht

außergewöhnlich genug, um abwägungserheblich zu sein. Denn an die Abwägungserheblichkeit der Aussicht sind hohe Hürden zu setzen; sie ist beispielsweise bei einer Aussicht auf den Bodensee oder die Alpen anzunehmen. Einen solchen eindrucksvoll-spektakulären Ausblick hat der Antragsteller jedoch nicht. Auch bestätigt der VGH die bisherige Rechtsprechung zur planbedingten Zunahme von Immissionen: Sie gehören zwar grundsätzlich zum Abwägungsmaterial, müssen dafür jedoch die Bagatellgrenze überschreiten. Diese ist beim Anliegerverkehr von und zu einem einzelnen Haus noch lange nicht erreicht, sodass der Verkehrszuwachs hier nicht abwägungserheblich ist.

### WAS IST ZU TUN?

Betroffene in der Nähe des Plangebiets können sich nur ausnahmsweise auf ein Recht auf Aussicht und auf eine Verkehrszunahme berufen. Die Belange stellen aber, wie viele andere, keine Planungsschranke dar und sind der Abwägung zugänglich. Entscheidend ist, bei jedem Planverfahren die abwägungsrelevanten Belange durch Gutachter:innen und andere Expert:innen genau zu ermitteln sowie zu beurteilen. Aufgrund der hohen

Fehleranfälligkeit von Bebauungsplänen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Behörden und Investor:innen unausweichlich. Mit einer entsprechenden Abwägungsgrundlage und der erforderlichen „Trauerarbeit“ lassen sich auch Aussichtsrechte beschneiden und Verkehrszunahmen rechtfertigen. Schließlich ist es häufig so, dass derjenige, der sich auf eine Aussicht beruft, diese anderen selbst nimmt. (redigiert von Anja Hall)