

Beschleunigtes Verfahren schließt Gewerbe im Wohngebiet aus

Öffentliches Recht. Ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.

OVG NRW, Urteil vom 10. Februar 2022
Az. 7 D 260/20.NE

Rechtsanwalt
Dr. Jan D. Sommer
von Lenz und Johlen



Quelle: Lenz und Johlen

DER FALL

Um Wohnraum zu schaffen, stellte eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) auf. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest

und schließt Tankstellen und Gartenbaubetriebe aus. Im Rahmen einer Normenkontrolle wendet sich ein Nachbar gegen den Bebauungsplan – mit Erfolg!

DIE FOLGEN

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, weil durch ihn nicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b BauGB begründet wird. Eine Planung, die auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gerichtet ist, liegt bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen vollständig ausgeschlossen werden. Hierfür spricht neben dem Wortlaut der Regelung auch der Gesetzeszweck, der auf die Beseiti-

gung von Wohnraumangel gerichtet ist, hält das Gericht fest. Da nach dem Bebauungsplan Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sein sollten, sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht erfüllt. Der Bebauungsplan leidet als Folgefehler an einem beachtlichen Abwägungsmangel, da sich die Gemeinde aufgrund der Verfahrenswahl nicht mit der Frage befasst hat, wie Eingriffe ausgeglichen werden.

WAS IST ZU TUN?

Das OVG NRW hat sich mit dieser Entscheidung der überwiegenden Auffassung der Obergerichte angeschlossen. Abweichend hat nur das OVG Rheinland-Pfalz entschieden, dass die Festsetzung von allgemeinen Wohngebiets ohne Einschränkungen zulässig ist. Eine höchstgerichtliche Klärung liegt hierzu bislang nicht vor. Der Gesetzgeber hat es bei der Verlängerung der befristeten Regelung versäumt, für Klarheit zu sorgen. Wenn Gemeinden allgemeine Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB ausweisen, sind sie gut beraten, die Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO

ausnahmsweise zulässig sind. Denn die Verfahrenserleichterungen des beschleunigten Verfahrens führen in aller Regel zu beachtlichen Folgefehlern. In reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) dürfte die Anwendbarkeit des § 13b BauGB den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen aufgrund ihrer Gebietsbezogenheit nicht zwingend erfordern. Sofern nach dem Plankonzept auf diese Nutzungen verzichtet werden kann, sollten sie aber vorsorglich auch in reinen Wohngebieten ausgeschlossen werden. (redigiert von Anja Hall)