

Kein Anspruch auf Wahrung des „Gebietscharakters“!

Grundstückseigentümer können einen Bebauungsplan für Mehrfamilienhäuser auch dann nicht verhindern, wenn das Wohngebiet bisher durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt war. Das hat das OVG Nordrhein-Westfalen mit Beschluss vom 24.06.2020 (10 B 201/20) entschieden.

In dem Fall hatte ein Grundstückseigentümer einen Eilantrag gegen die Änderung eines Bebauungsplanes gestellt. Die Änderung lasse befürchten, dass die Grundstücke im Plangebiet stärker baulich ausgenutzt würden als bisher. Insbesondere könnten Mehrfamilienhäuser entstehen, was nach Auffassung des Grundstückseigentümers zu einer Änderung des Gebietscharakters führen würde.

 Das OVG hat den Antrag abgelehnt, weil dem Grundstückseigentümer die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in seiner Nachbarschaft ohne weiteres zumutbar sei. Die Änderung des Bebauungsplanes sei städtebaulich gerechtfertigt. Mit ihr solle ausweislich der Planbegründung eine vom Gesetzgeber allgemein gewollte Nachverdichtung des Plangebiets gesteuert werden. Abwägungsfehler zulasten des Grundstückseigentümers seien nicht erkennbar.

Etwas anderes würde beispielsweise dann gelten, wenn die Nachverdichtung zu einer unzumutbaren Verschattung, nicht hinnehmbaren Einsichtsmöglichkeiten, einer unerträglichen Verringerung des Sozialabstands oder zu einer erdrückenden optischen Wirkung führte. Solche Auswirkungen seien hier aber weder ersichtlich, noch habe sie der Grundstückseigentümer geltend gemacht.

Die Entscheidung zeigt: Das OVG ist nicht bereit, die Wahrung des Gebietscharakters als einen abwägungserheblichen privaten Belang anzuerkennen. Solange eine Gemeinde die sonstigen öffentlichen und privaten Belange in ihrer Planungsentscheidung fehlerfrei abwägt, ist sie nicht gehindert, Baugebiete (neu) zu überplanen, ohne auf ihre bisherige Prägung Rücksicht zu nehmen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

