



30.04.2026

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Zum Gebietserhaltungsanspruch bei unterschiedlichen Baugebieten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und fehlendem Drittschutz der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5, § 30, § 31 Abs. 2, § 246 Abs. 14 BauGB, § 8 BauNVO

Rücksichtnahmegebot

Mehrere Baugebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Nachbarschützende Wirkung einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 25.03.2026, Az. 2 ZB 25.1612

Orientierungssätze der LAB:

1. Der Gebietserhaltungsanspruch als bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses und besteht daher nur innerhalb desselben Baugebiets, weil die Planbetroffenen (nur) dort im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden werden.
2. Ein vergleichbares wechselseitiges Austauschverhältnis besteht in der Regel nicht zwischen dem Eigentümer von Grundstücken, für die eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, und Grundeigentümern eines benachbarten Baugebiets.

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite sowie LinkedIn eingestellt.

Hinweis:

Die vorliegende Entscheidung des 2. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) beschäftigt sich mit der Frage der Reichweite des Gebietserhaltungsanspruchs bei der Festsetzung verschiedener Baugebiete, u.a. einer Fläche für Gemeinbedarf, innerhalb eines Bebauungsplans.

Die Klägerin wendet sich mit ihrer Klage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für ein Wohnheim für Asylsuchende. Das Grundstück der Klägerin sowie das Vorhabengrundstück befinden sich innerhalb desselben Bebauungsplans. Dieser setzt allerdings für das Vorhabengrundstück eine Fläche für Gemeingebrauch (Festplatz), für das übrige Plangebiet und damit auch für das mit einer Tennishalle bebaute Grundstück der Klägerin ein mit „GE“ gekennzeichnetes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unter Ausschluss u.a. von Vergnügungsstätten, Go-Cartbahnen, Freizeitparks, Einzelhandelsbetrieben ab 200 m² Verkaufsfläche, Beherbergungsbetrieben etc. fest. In der Planzeichnung sind die mit „GE“ gekennzeichneten Bereiche und die Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Perlkette getrennt und farblich unterschiedlich dargestellt. Mit der Baugenehmigung wurde nach § 31 Abs. 2 BauGB, § 246 Abs. 14 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Maßgabe gewährt, dass innerhalb des Gewerbegebiets mit dem Wohnheim für Asylsuchende eine Wohnnutzung entstehen darf.

Die Klägerin wandte erstinstanzlich gegen die erteilte Baugenehmigung unter anderem ein, das Vorhaben verstoße gegen die (drittschützenden) Festsetzungen als Gewerbegebiet und die Voraussetzungen für eine Befreiung lägen nicht vor. Das Verwaltungsgericht kam zu dem Ergebnis, dass weder ein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch noch gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorlägen.

Hinsicht des Gebietserhaltungsanspruchs befand bereits das Verwaltungsgericht (Beschluss vom 16.7.2025, Au 4 K 25.174), dass für diesen allein auf das Baugebiet, nicht aber auf das Plangebiet und damit nicht auf den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem mehrere Baugebiete zusammengefasst sind, abzustellen ist. Die Gemeinbedarfsfläche und der Bereich des Gewerbegebiets, zu dem das klägerische Grundstück gehört, sind zwei Gebiete. Der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche iSd. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB komme keine drittschützende Wirkung zu,

weil es sich bei einer Gemeinbedarfsfläche nicht um ein Baugebiet nach der BauNVO handele und eine bundesrechtliche Bestimmung der Nutzung für Gemeinbedarfsflächen nicht vorliege. Auch fehlten Anhaltspunkte, nach denen die Plangeberin ausnahmsweise mit der Festsetzung Drittschutz habe vermitteln wollen.

Der BayVGh hat den gegen die erstinstanzliche Entscheidung gestellten Antrag auf Zulassung der Berufung durch die Klägerin abgelehnt. Dabei bestätigte der 2. Senat des BayVGh ausdrücklich die Auffassung des Verwaltungsgerichts sowohl hinsichtlich der Reichweite des Gebietserhaltungsanspruchs, aber auch hinsichtlich des in der Regel fehlenden Drittschutzes der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Auch der Annahme der Klägerin, die Plangeberin habe mit der Festsetzung einen Drittschutz vermitteln wollen, erteilte der BayVGh eine Absage.

Dr. Sander
Oberlandesanwalt

2 ZB 25.1612
Au 4 K 25.174

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

***** & *** & ** . **,
***** ** . **, *****_***** ,

***** .
***** ,
***** ***** ** ***** *****

- Klägerin -

*****.
***** & ***** ,
***** ** , ***** ** ***** ,

gegen

Freistaat Bayern,
vertreten durch:
Landesanwaltschaft Bayern,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigeladen:

*** *****
***** *****
***** ** *****

wegen

Baugenehmigung;

hier: Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 16. Juli 2025,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Koehl,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Dr. Volckens,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Dr. Neubeck

ohne mündliche Verhandlung am **25. März 2026**
folgenden

Beschluss:

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens.
Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Der Streitwert wird auf 10.000, -- Euro festgesetzt.

Gründe:

- 1 Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil der allein geltend gemachte Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht vorliegt.
- 2 1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifel an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Die Klägerin kann als Nachbarin des Bauvorhabens die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 18. Dezember 2024 für ein Wohnheim für Asylsuchende nur dann erfolgreich angreifen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch ihrem Schutz dienen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Dies ist hier nicht der Fall.
- 3 Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass sich die Klägerin auf eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs schon nicht berufen kann, jedenfalls aber

eine solche Verletzung ebenso wie eine des Rücksichtnahmegebots zu Lasten der Klägerin nicht vorliegt.

4 1.1. Die Annahme des Erstgerichts, die Klägerin könne sich schon nicht auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen, ist zulassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

5 Dieser gibt einem Grundstückseigentümer in einem wie hier durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unzulässige Vorhaben – unabhängig von spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigungen – zur Wehr zu setzen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151; BayVGH, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris Rn. 4; B.v. 21.3.2023 – 2 ZB 22.639 – juris Rn. 7). Denn die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151; U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101,364; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBI 2008, 765). Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbar durchsetzen (vgl. BVerwG, U.v. 11.5.1989 – 4 C 1.88 – BVerwGE 82, 61; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBI 2008, 765). Dadurch werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBI 2008, 765). Der so genannte Gebietserhaltungsanspruch greift daher nur innerhalb desselben Baugebiets (vgl. OVG NW, B.v. 28.11.2002 – 10 B 1618/02 – juris Ls 1 und Rn. 5 m.w.N.). Daher besteht ein vergleichbares wechselseitiges Austauschverhältnis, das ebenfalls kraft Bundesrechts bauplanungsrechtlichen Nachbarschutz begründet, in der Regel nicht zwischen dem Eigentümer von Grundstücken, für die eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, und Grundeigentümern eines benachbarten Baugebiets (vgl. OVG Hamburg, B.v. 25.3.2014 – 2 Bs 43/14 – juris Rn. 5; jeweils für den Fall eines Allgemeinen Wohngebietes, das an eine Gemeindebedarfsfläche angrenzt VGH BW, B.v. 14.10.1999 – 8 S 2396/99 – juris Rn. 3; B.v. 21.1.2019 – 8 S 2441/18 – juris Rn. 8; für den Fall eines Reinen Wohngebietes und einer Gemeindebedarfsfläche NdsOVG, B.v. 12.3.2009 – 1 LA 184/06 – juris Rn. 13). Für eine Vergleichbarkeit fehlt es schon daran, dass es für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf weder im Baugesetzbuch noch

in der Baunutzungsverordnung Nutzungsbeschränkungen wie in einem Baugebiet gibt (vgl. VGH BW, B.v. 21.2019 – 8 S 2441/18 – juris Rn. 9; OVG Hamburg, B.v. 30.1.1992 – Bs II 137/91 – juris Rn. 22). Dementsprechend kommt der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB grundsätzlich auch keine drittschützende Wirkung zu (vgl. OVG Hamburg, B.v. 30.1.1992 – Bs II 137/91 – juris Rn. 22; Söfker/Wienhues in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand August 2025, § 9 Rn. 65).

- 6 Gemessen an diesen Maßstäben hat das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt, dass eine Geltendmachung des Gebietserhaltungsanspruchs durch die Klägerin hier ausscheidet. Denn das klägerische Grundstück und die Vorhabengrundstücke befinden sich zwar im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans. Allererdingen liegen die Vorhabengrundstücke nicht in demselben Baugebiet wie das der Klägerin. Für die Vorhabengrundstücke ist eine Gemeindebedarfsfläche (Festplatz) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt; für das übrige Plangebiet, wozu auch das klägerische Grundstück gehört, gilt die Festsetzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO. Insoweit kann nach den obigen Grundsätzen nicht auf das Plangebiet und damit nicht auf den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem mehrere Baugebiete zusammengefasst sind, abgestellt werden, wie die Klägerin meint. Insbesondere ist der Zeichenerklärung zum einschlägigen Bebauungsplan (elektr. VG-Akte Bl. 81 ff) zu entnehmen, dass die dargestellte Perlkette unmissverständlich die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wiedergeben soll (vgl. Nr. 2, Art der baulichen Nutzung) und damit hier die Gemeindebedarfsfläche (Festplatz) von dem im Übrigen festgesetzten Gewerbegebiet trennt. Es handelt sich bei der Perlkette – entgegen der klägerischen Auffassung – auch nicht um die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan zeichnerisch als Linie mit Strichen (vgl. Nr. 4, Bauweise) dargestellt werden.
- 7 Auch vermag die Klägerin mit ihrem Vorbringen nicht zu überzeugen, dass hier ausnahmsweise die Plangeberin den Planbetroffenen auch im Verhältnis zur Gemeindebedarfsfläche Nachbarschutz gewähren wollte. Für die Festsetzungen eines Bebauungsplans ist jeweils im Wege der Auslegung zu ermitteln, ob und inwieweit die jeweilige Festsetzung Drittschutz vermitteln will (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – juris Rn. 14; B.v. 9.10.1991 – 4 B 137.91 – juris Rn. 17). Zutreffend hat das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass sich hierfür keine Anhaltspunkte aus dem Bebauungsplan noch dessen Begründung oder Entstehungsge-

schichte entnehmen lassen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die von der Plan-
geberin vorgenommene Zweckbestimmung „Festplatz“ der Allgemeinheit dienen soll
(vgl. zu Gemeindebedarfsflächenfestsetzung „Kindergarten und Grundschule“ VGH
BW, B.v. 21.1.2019 – 8 S 2441/18 – juris Rn. 11). Indes zeigt die Zulassungsschrift
nicht nachvollziehbar auf, inwiefern mit der ihrer Verwirklichung dienenden Festset-
zung gleichzeitig ein „Schutz“ der Planbetroffenen vor Beeinträchtigungen bezweckt
werden sollte. Dies gilt vor allem für ihren Vortrag, dass der Planungswille auf die Si-
cherung der „Gemeindebedarfsflächen“ vor extensiver Nutzung wegen vorhandener
Altlasten gerichtet sei und daher mit einem erhöhten Vertrauensschutz für die Planbe-
troffenen einhergehe. Insoweit erschließt sich schon nicht, weshalb dieser Umstand
den Grundstückseigentümern einen Drittschutz vermitteln sollte.

- 8 1.2. In Anbetracht der obigen Ausführungen unter Nr. 1.1. kommt es nicht mehr auf
das klägerische Vorbringen zur Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs an.
- 9 1.3. Die weitere erstgerichtliche Annahme, dass durch das Vorhaben nicht das Gebot
der Rücksichtnahme zu Lasten der Klägerin verletzt wird, greift die Klägerin schon
nicht an. Ein solcher Verstoß ist im Übrigen auch nicht erkennbar.
- 10 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Beigeladene trägt ihre
außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO). Im Berufungszulassungsver-
fahren sind die außergerichtlichen Kosten eines Beigeladenen in der Regel nicht aus
Billigkeitsgründen der unterliegenden Partei aufzuerlegen (vgl. BayVGH, B.v.
11.10.2001 – 8 ZB 01.1789 – BayVBI 2002, 378). Ein Ausnahmefall ist vorliegend nicht
gegeben.
- 11 Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.
- 12 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des An-
trags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a
Abs. 5 Satz 4 VwGO).