



# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **BESCHLUSS**

BVerwG 4 BN 26.10  
VGH 2 N 06.3192

In der Normenkontrollsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
am 21. Oktober 2010  
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rubel,  
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Jannasch und  
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bumke

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsgegnerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 25. März 2010 wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 15 000 € festgesetzt.

#### G r ü n d e :

- 1 Die auf den Zulassungsgrund des § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gestützte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision bleibt ohne Erfolg.
- 2 Das Beschwerdevorbringen ergibt nicht, dass die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zuzulassen wäre.
- 3 Die Beschwerde wirft die Frage auf:

Ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zulässig, wenn die zu sichernde und durch einen Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) konkretisierte Planung hinsichtlich der zukünftigen Art der baulichen Nutzung auf den betroffenen Grundflächen alternativ zwei Gebietstypen gemäß § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO, hier allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6, Abs. 3 BauNVO vorsieht?

- 4 Diese Frage bedarf, soweit sie im vorliegenden Fall entscheidungserheblich und einer grundsätzlichen Klärung überhaupt zugänglich ist, keiner Klärung in einem Revisionsverfahren.
- 5 Dabei ist - was die Beschwerde nicht verkennt - nach den revisionsrechtlich bindenden Feststellungen des Verwaltungsgerichtshofs von einem Sachverhalt auszugehen, in dem die Mischnutzung für die Gemeinde nicht als „Rückfalllinie“ eines Konzepts, das primär ein allgemeines Wohngebiet zum Ziel hatte, zu sehen ist; allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet standen vielmehr alternativ nebeneinander. Beide Arten der baulichen Nutzung erschienen im weiteren Verlauf der Planungen möglich (Rn. 26 des Urteils).
- 6 In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass eine Veränderungssperre erst erlassen werden darf, wenn die Planung, die sie sichern soll, ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll (stRspr; vgl. Beschluss vom 1. Oktober 2009 - BVerwG 4 BN 34.09 - Buchholz 406.11 § 14 BauGB Nr. 29; Urteil vom 19. Februar 2004 - BVerwG 4 CN 16.03 - BVerwGE 120, 138 <146 f.>). Wesentlich ist dabei, dass die Gemeinde bereits positive Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplans entwickelt hat. Eine Negativplanung, die sich darin erschöpft, einzelne Vorhaben auszuschließen, reicht nicht aus. Denn wenn Vorstellungen über die angestrebte Art der baulichen Nutzung der betroffenen Grundflächen fehlen, ist der Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans noch offen. Die nachteiligen Wirkungen der Veränderungssperre wären - auch vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG - nicht erträglich, wenn sie zur Sicherung einer Planung dienen sollte, die sich in ihrem Inhalt noch in keiner Weise absehen lässt (Urteil vom 19. Februar 2004 - BVerwG 4 CN 13.03 - BRS 67 Nr. 118 = Buchholz 406.11 § 14 BauGB Nr. 26). Die Veränderungssperre schützt die künftige Planung, nicht aber lediglich die abstrakte Planungshoheit (Beschluss vom 19. Mai 2004 - BVerwG 4 BN 22.04 - BRS 67 Nr. 119).
- 7 Dieses Mindestmaß an konkreter planerischer Vorstellung gehört zur normativen Konzeption des § 14 BauGB. Nach seinem Absatz 2 Satz 1 kann eine

Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ob der praktisch wichtigste öffentliche Belang, nämlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt ist, kann aber nur beurteilt werden, wenn die planerischen Vorstellungen der Gemeinde nicht noch völlig offen sind. Daraus folgt, dass das Mindestmaß an Vorstellungen, die vorliegen müssen, um eine Veränderungssperre zu rechtfertigen, zugleich geeignet sein muss, die Entscheidung der Genehmigungsbehörde zu steuern, wenn sie über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung zu befinden hat (Beschluss vom 1. Oktober 2009 a.a.O. Rn. 9).

- 8 Dabei geht die Rechtsprechung davon aus, dass es grundsätzlich erforderlich, aber auch ausreichend ist, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Erlasses einer Veränderungssperre zumindest Vorstellungen über die Art der baulichen Nutzung besitzt, sei es, dass sie einen bestimmten Baugebietstyp, sei es, dass sie nach den Vorschriften des § 9 Abs. 1 BauGB festsetzbare Nutzungen ins Auge gefasst hat (Urteil vom 19. Februar 2004 a.a.O.; Beschluss vom 5. Februar 1990 - BVerwG 4 B 191.89 - BRS 50 Nr. 103). Ob dieser Grundsatz weiter differenziert werden muss, wenn die in Betracht gezogenen Arten der baulichen Nutzung weniger durch Unterschiede als durch Gemeinsamkeiten gekennzeichnet sind, wie dies beispielsweise bei einem allgemeinen Wohngebiet im Verhältnis zum reinen Wohngebiet der Fall ist (vgl. hierzu in Anwendung von § 13 BauGB das Urteil des Senats vom 4. August 2009 - BVerwG 4 CN 4.08 - BVerwGE 134, 264 Rn. 14; zur Veränderungssperre in derartigen Fällen Schenke, WiVerw 1994, 253 <265>) bedarf hier keiner Vertiefung. Wenn als Alternative eine Festsetzung entweder als allgemeines Wohngebiet oder als Mischgebiet beabsichtigt ist, bedarf es jedenfalls mit Blick auf die Steuerungsfunktion des § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB einer Eingrenzung und Präzisierung der in den beiden Baugebietstypen zulässigen und durchaus unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten, um das der künftigen Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept erkennen zu können. Ohne eine solche Eingrenzung und Präzisierung erscheint die Bandbreite der zulässigen Nutzungen nicht mehr als genehmigungsfähige und -bedürftige Ausnahme im Sinne von § 14 Abs. 2 BauGB, sondern nahezu als der Regelfall. Dies gilt umso mehr, wenn die Flä-

che - wie hier - bereits bebaut ist und eine Überplanung des Bestandes nach der Aufgabe einzelner Nutzungen erfolgt (vgl. hierzu Söfker, Das Sicherungsbedürfnis beim Erlass von Veränderungssperren, in: Baurecht - Aktuell, FS Weyreuther, 1993, S. 377 <387>). Nach den tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichtshofs fehlt es an einer derartigen Präzisierung des städtebaulichen Konzepts. Dies illustrieren auch seine weiteren Feststellungen, wonach in späteren Verhandlungen zwischen den Antragstellern und der Antragsgegnerin von der Verwaltung neben möglichen Nutzungsarten wie kleinflächigen Verkaufsläden, nicht störenden Gewerbebetrieben, Büronutzung und Wohnbebauung z.B. auch eine Bebaubarkeit mit einem Hotel oder Boardinghouse vorgeschlagen worden sind (Rn. 27 des Urteils).

- 9 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Jannasch

Dr. Bumke