

„Ämterhochhaus“ – Folgerungen aus dem Beschluss des BayVGH vom 10.08.2022

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

Vortrag vor Mitgliedern des Stadtrates Würzburg am
14.11.2022



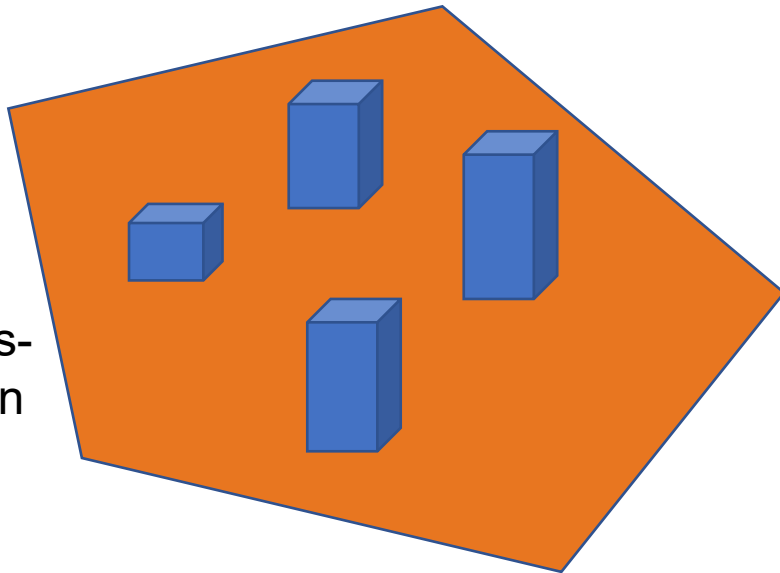
Gliederung

- Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?
- Unwirksamkeit des B-Plans – was bedeutet das?
- Was hat der BayVGH entschieden? – Folgen
- Was hat der BayVGH noch nicht entschieden?
- Durchführungsvertrag und Planungshoheit
- (Keine) Ansprüche des Vorhabenträgers
- Wie kann es weiter gehen?

Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?

V+E-Plan

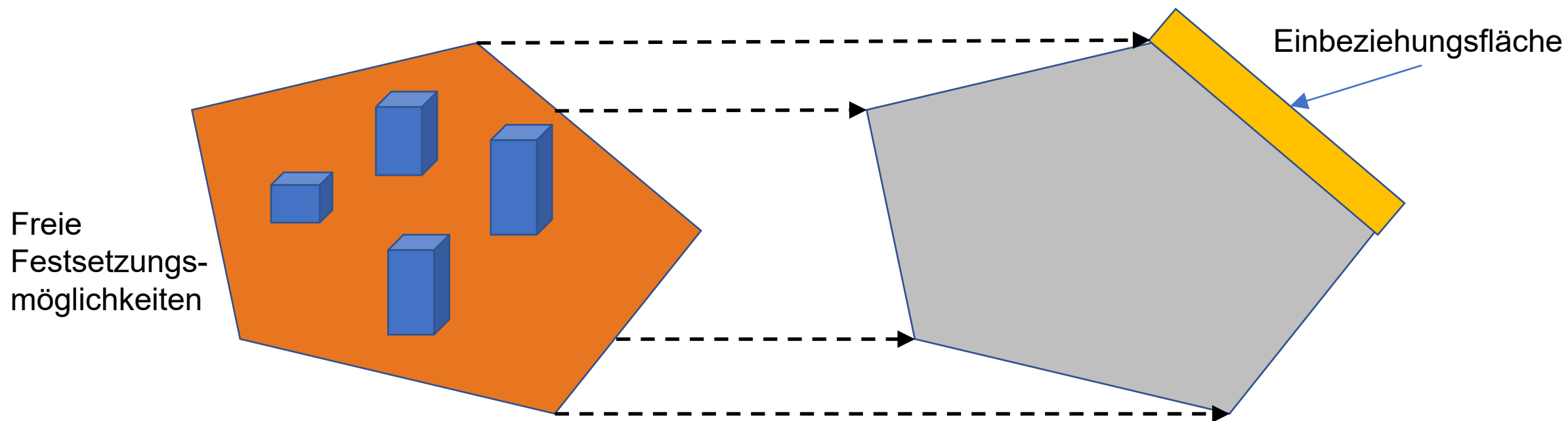
Freie
Festsetzungs-
möglichkeiten



Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?

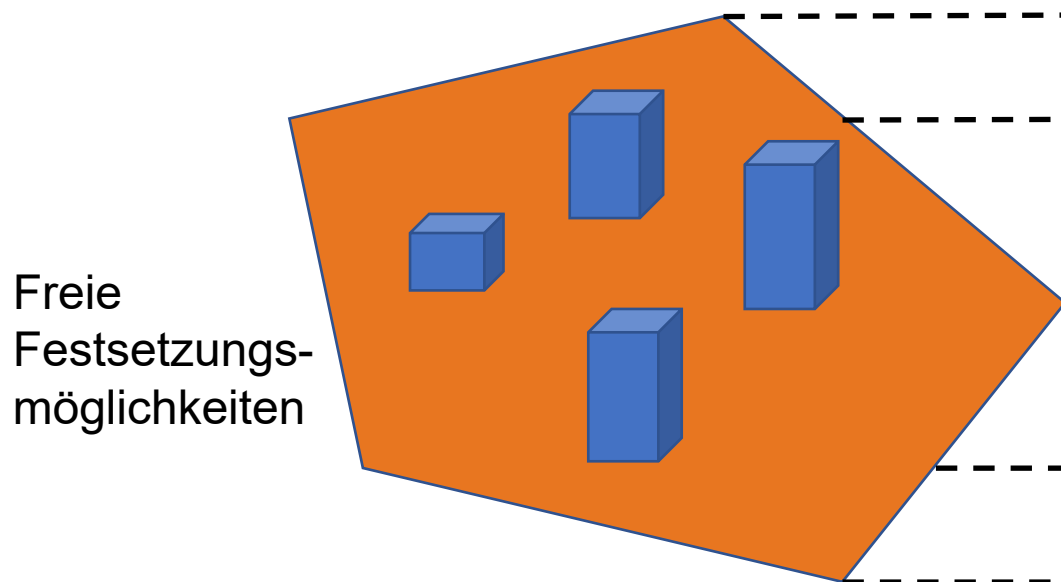
V+E-Plan

vorhabenbez. B-Plan

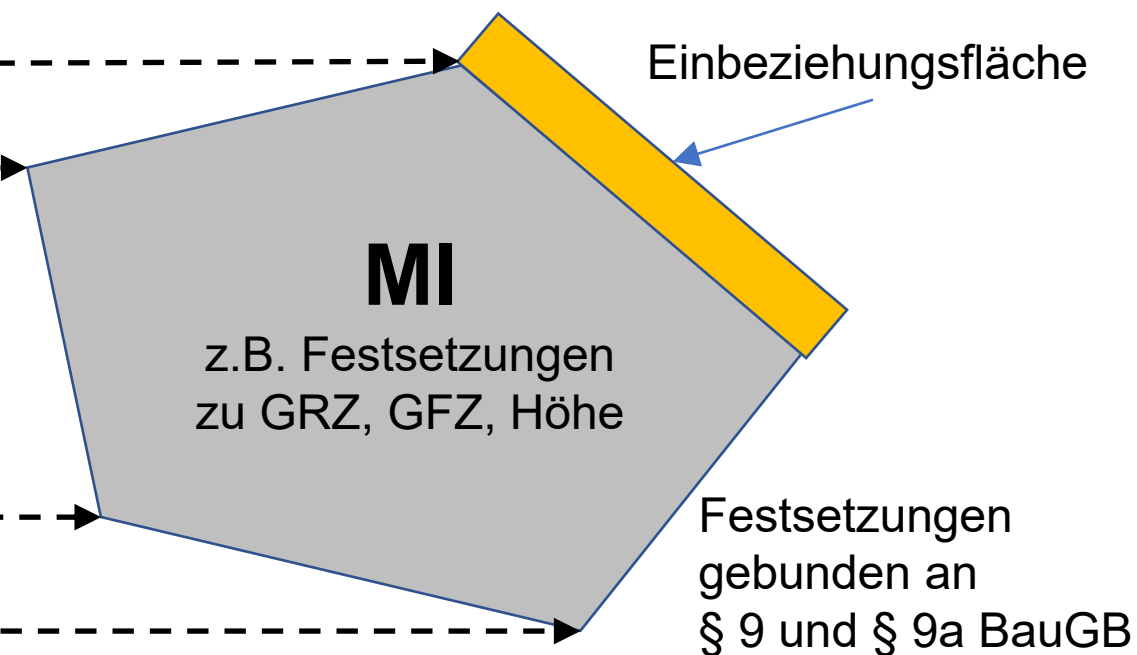


Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?

V+E-Plan

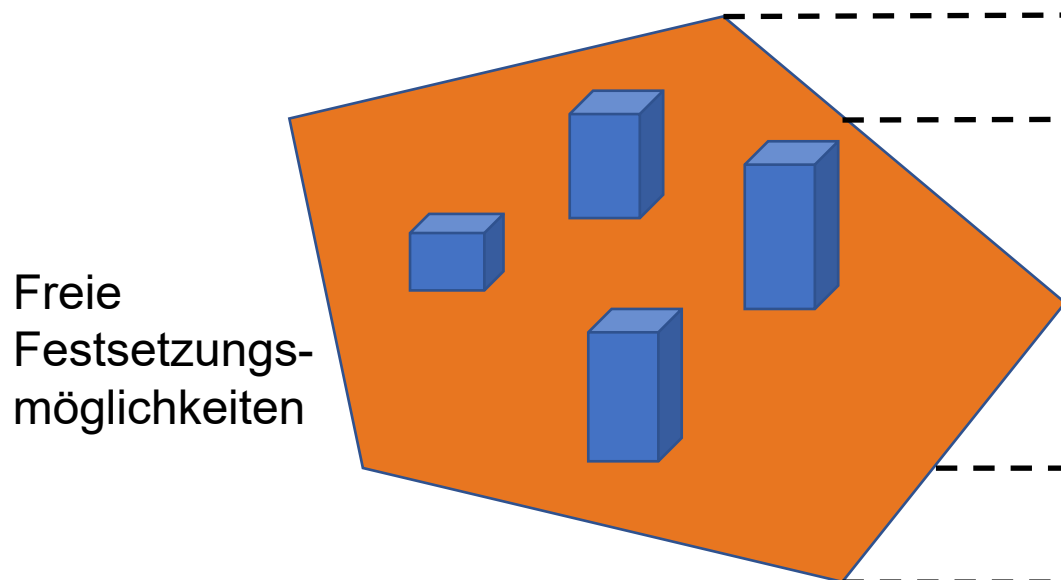


vorhabenbez. B-Plan

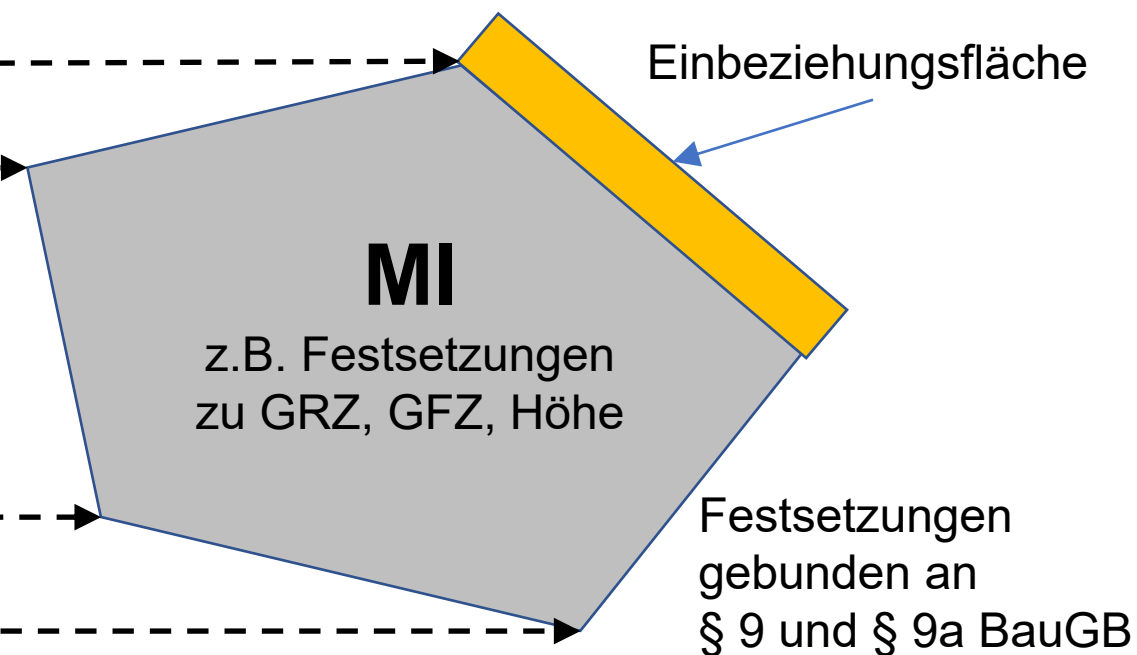


Was ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan?

V+E-Plan



vorhabenbez. B-Plan



Durchführungsvertrag → Verpflichtung zu vollständiger Durchführung d. Vorhabens + Erschließung

Unwirksamkeit des B-Plans – was bedeutet das?

- **§ 47 Abs. 1 VwGO**

- Rechtswidrige Norm → Entscheidung als „unwirksam“
- Unwirksamkeit ≠ Nichtigkeit

- **§ 214 Abs. 4 BauGB**

- Ergänzendes Verfahren zur Behebung des Fehlers möglich
- Verfahren wird ab Fehler wiederholt
- ggf. rückwirkende Inkraftsetzung möglich

Was hat der BayVGH entschieden?

Formelle Mängel der Satzung

- Keine einheitliche Planurkunde für V+E-Plan und B-Plan
- Keine Identität (zul. Ausnahme) von V+E-Plan und B-Plan
- Unklare Verweisung auf weitere „Vorhabenpläne“ und „Erschließungspläne“
- Bestimmtheitsdefizit:
Sollen weitere „Vorhabenpläne“ und „Erschließungspläne“ gelten oder nicht?

Was hat der BayVGH entschieden?

Abwägungsmangel der Satzung

- Keine Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans (weitere Ausführungsvarianten möglich) in der Abwägung
- Beschlussvorlagen bestimmen nicht eindeutig, was zum V+E-Plan gehört

Folge aus der Entscheidung des BayVGH

Folge → Ergänzendes Verfahren

- (Nicht nur formale) Änderung der Planunterlagen
- Klarstellung des Inhalts des V+E-Plans
- Erneuter Billigungsbeschluss und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung → § 4a Abs. 3 BauGB
- Erneute Abwägung (auch der B-Plan-Festsetzungen)
- Erneuter Satzungsbeschluss
→ Ausfertigung → Bekanntmachung

Was hat der BayVGH noch nicht entschieden?

- Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme?
 - Ausreichende Belichtung und Belüftung der Umgebungsbebauung?
 - Erdrückende Wirkung zu Lasten der Nachbarbebauung?
- Standsicherheit der Nachbarbebauung?
- Belange des Denkmalschutzes?
- Belange des Verkehrs/Erschließung?
- Belange des Grundwasserschutzes?

Durchführungsvertrag und Planungshoheit

§ 1 Abs. 3 BauGB

*Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist; [...].*

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

- h.M. und Rspr.:
unter keinem Gesichtspunkt gibt es einen (privaten) Anspruch auf einen B-Plan

- nur durch B-Plan wird ein Vorhaben zulässig
- Planverwirklichung ist nicht ausgeschlossen
- B-Plan verletzt kein zwingendes Recht

Durchführungsvertrag und Planungshoheit

Folgerungen:

- Stadt ist in der Entscheidung frei, ob sie B-Plan weiterverfolgen und in Kraft setzen will.
- Stadt kann (möglichst im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger) den B-Plan auch inhaltlich verändern.
- Auch ohne (neuen) B-Plan ist Bebauung nach § 34 Abs. 1/Abs. 2 BauGB möglich (bei Beachtung des Gebots des Einfügens).

(Keine) Ansprüche des Vorhabenträgers

- h.M. und Rspr.:
keine Schadensersatzpflicht der Stadt bei „Planungsabbruch“ oder Scheitern der Planung
- Haftung bei vorsätzlicher Schädigung möglich?
- keine Planschadensansprüche nach §§ 39 ff. BauGB, da kein Entzug bestehenden Baurechts oder für Aufwendungen im Vertrauen auf bestehendes Baurecht

Wie kann es weiter gehen?

Szenario 1

Ergänzendes Verfahren und erneuter Beschluss/Bekanntmachung des B-Plans

- Nachbarn stellen neuen Normenkontrollantrag
- Verfahrensdauer?
(3 bis 5 Jahre denkbar, anschl. Revision zum BVerwG?)
- Parallel weitere Aussetzung der laufenden Klage gg.
Baugenehmigung bei VG Würzburg

Wie kann es weiter gehen?

Szenario 2

Einigung auf einen mit den Nachbarn abgestimmten Bebauungsplan

- kein weiteres Normenkontrollverfahren zu erwarten
- Baugenehmigung muss angepasst/geändert werden
(ca. ½ Jahr)
- Baubeginn denkbar Ende 2023

Wie kann es weiter gehen?

Szenario 3

Abbruch der Bauleitplanung

- Bebauung nach § 34 BauGB kurzfristig möglich, wenn sich Vorhaben in die Umgebung „einfügt“
- Unklar: Wird Eigentümer Umplanung/Neuplanung von Grund auf vornehmen?
- Ggf. Veräußerung an neuen Investor?

BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Büro Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0
Telefax: +49 (931) 70645-50

E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Zweigstelle Fulda

Dr.-Weinzierl-Straße 13
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306
Telefax: +49 (661) 9336356

E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Internet: www.ra-bohl.de

E-Mail: info@ra-bohl.de