

Thomas Tyczewski
Rechtsanwalt

Rechtsschutzfragen

Möglichkeiten, Risiken, Alternativen, Prognosen



Rechtsmittel

- Gegen Bebauungsplan: **Normenkontrolle** gegen Gemeinde zum OVG Münster (§ 47 VwGO)
- Gericht prüft umfassend die Wirksamkeit des Bebauungsplanes unabhängig von den tatsächlichen Belastungen der Ast. (z.B. Lärmbelastung der Nachbarn, Denkmalschutz, Artenschutz, Naturschutz)
- Antragsfrist 1 Jahr – Frist läuft noch
- Verfahrensdauer ca. 2 Jahre

Rechtsmittel Normenkontrolle

- Derzeit **4 Normenkontrollen anhängig** mit identischem Vortrag durch dieselbe Anwaltskanzlei
- Bisher kein neuer inhaltlicher Vortrag (Argumente: Denkmalschutz, Artenschutz, Lärm)
- Trotz anhängiger Normenkontrollen bleibt **B-Plan vollzugsfähig** = Kreis entscheidet über Bauanträge/ Bauvoranfragen auf der Grundlage des B-Planes = **Baugenehmigung +**

Rechtsmittel Einstweilige Anordnung

- Möglichkeit, Erteilung von Baugenehmigungen zu verhindern, über erfolgreichen **Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung** (§ 47 Abs. 6 VwGO) = Eilantrag beim OVG Münster
- Bisher ein Eilantrag gestellt, aber nichts zur Eilbedürftigkeit vorgetragen
- Verfahrensdauer ca. 3 – 6 Monate

Möglichkeiten

- Best case: OVG lehnt Eilantrag und Normenkontrolle (NK) ab (problemlos)
- Denkbar, aber nicht wahrscheinlich: OVG gibt Eilantrag statt –
Option Gemeinde: Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren während des laufenden NK, sodann Ablehnung Normenkontrolle
- Worst case, derzeit unwahrscheinlich: OVG findet nicht behebbaren Fehler

Risiken für Bauherren/Käufer

- **Keine Risiken** für Bauherren/Käufer im best case und bei Fehlerbehebung
- Risiko allein im Worst case (B-Plan auf Dauer unwirksam): **bereits erteilte Baugenehmigungen nicht betroffen** – Unwirksamkeit eines B-Planes schlägt nicht auf Baugenehmigungen durch – **Grundstücke ohne Baugenehmigung bleiben unbebaubar**

Risiken für Gemeinde

- Im best case und bei behebbaren Mängeln: **keine**
- Spiegelbildlich auch nur im worst case: Zivilrechtliche Ansprüche der Käufer wegen Unbebaubarkeit des Grundstücks
- Wichtig: volle Transparenz beim Grundstückskauf und vereinbarter Haftungsausschluss für Gemeinde

Rechtsmittel Klage

- Unabhängig von Normenkontrolle: Anfechtungsklage gegen den Kreis wegen Baugenehmigung f. Käufer zum VG Münster
- Gemeinde nicht beteiligt
- Kläger = Nachbarn, Bekl. = Kreis, Beigel. = Bauherren
- Keine volle Rechtsprüfung, konkrete Beeinträchtigung der Rechte der Nachbarn
- Denkmalschutz, Arten- und Naturschutz nicht Gegenstand der gerichtlichen Prüfung, ausschließlich Lärmbelastung durch Anliegerverkehr
- Eilrechtsschutz möglich §§ 80, 80a VwGO (Baustopp)

Einschätzung Erfolg v. Rechtsmitteln

- Klage und Eilantrag gegen erteilte Baugenehmigungen ***sehr gering*** (Prognose unabhängig vom Bestand des B-Planes)
- Eilverfahren in der Normenkontrolle gegen B-Plan ***sehr gering***
- Normenkontrolle gegen B-Plan ***gering***
- ***Typisches kommunales Restrisiko bei Entwicklung von Wohnbaugebieten***

Ihr Ansprechpartner



Thomas Tyczewski

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Tel.: +49 251 9179988-453

Fax: +49 251 9179988-3011

Email: tyczewski@wolter-hoppenberg.de

www.wolter-hoppenberg.de