

Ein rechtswidriger B-Plan-Entwurf hat keine Planreife

Öffentliches Recht. Ist der Entwurf eines Bebauungsplans rechtswidrig, fehlt ihm die materielle Planreife.

OVG Hamburg, Beschluss vom 9. Februar 2021,
Az. 2 Bs 231/20

Rechtsanwalt
Dr. Kaspar H. Möller
von O&P Oberthür &
Partner



Quelle: O&P

DER FALL

Ein Nachbar wendet sich in einem Eilverfahren erfolgreich gegen eine Baugenehmigung, die für ein Hochhaus mit 166 Mikrowohnungen und einer Gewerbeeinheit erteilt worden war. Die Stadt Hamburg wollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Bauvorhaben mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) schaffen. Der Entwurf des Bebauungsplans sah die Ausweisung eines Kerngebiets vor, in dem oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zugelassen sind. Bevor der

B-Plan in Kraft gesetzt wurde, erteilte die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage von § 33 BauGB eine Baugenehmigung. Diese setzt das Hamburgische Oberverwaltungsgericht mit der Begründung außer Vollzug, dem Planentwurf fehle die materielle Planreife: Er ist wegen Verstoßes gegen den „Typenzwang“ der Baunutzungsverordnung rechtswidrig. Ein Kerngebiet, in dem Wohnungen allgemein zulässig sind, lässt die Baunutzungsverordnung nicht zu.

DIE FOLGEN

Die Entscheidung des OVG Hamburg ist in vielerlei Hinsicht bemerkenswert. Zunächst kontrolliert das Gericht die Rechtmäßigkeit eines Planentwurfs in einem Eilverfahren – in der Regel unterstellen die Verwaltungsgerichte in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes, dass ein Bebauungsplan wirksam ist. Darüber hinaus räumt das Oberverwaltungsgericht dem

Interesse des Nachbarn, vollendete Tatsachen zu verhindern, Vorrang ein vor den erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen, welche die Bauherrin erleidet. Die Bauherrin könne – so das Gericht – die eigenen Vermögensverluste begrenzen und Schadenersatzforderungen gegen die Stadt Hamburg geltend machen.

WAS IST ZU TUN?

Die Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage des § 33 BauGB ist bei Investoren und Gemeinden durchaus beliebt. Nach dieser Regelung können Baugenehmigungen – üblicherweise nach einem entsprechenden Beschluss der Gemeindevertretung – erteilt werden, ohne dass der oft monatelange Prozess zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans abgewartet werden muss. Damit ist im Übrigen auch der Vorteil verbunden, dass die Baugenehmigung erteilt ist, bevor der Nachbar

einen Bebauungsplan im Wege einer Normenkontrollklage angreift. Die hier vorliegende Entscheidung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts erhöht jedoch das Risiko des Bauherrn, dass das Bauvorhaben aufgrund von Planungsfehlern gestoppt wird. Es ist daher gesteigerte Aufmerksamkeit darauf zu legen, dass die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans geprüft wird. (redigiert von Anja Hall)