



VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG MootCourt 2025

Rechtsanwalt Dr. Maximilian Groß, LL.M. - Haußmannstr. 20 - 70188 Stuttgart

15.06.2022 per beA

An das Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe

Klage

In Sachen der **Frau Dr. Cécile Peters**, Bergwaldstraße 187, 76227 Karlsruhe,

gegen

die **Stadt Karlsruhe**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Rathaus am Marktplatz, 76133 Karlsruhe

wegen Bauvorbescheids

erhebe ich namens und mit Vollmacht der Klägerin gegen die Beklagte Klage und werde in der mündlichen Verhandlung beantragen,

den Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 29.03.2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 09.06.2022 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den beantragten Bauvorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 50946/1 der Gemarkung Durlach zu erteilen.

Begründung:

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheids.

I. Die Klägerin ist Eigentümerin des ca. 396 qm großen Grundstücks Flst.-Nr. 50946/1 (Kastellstraße) auf der Gemarkung Durlach, einem Ortsteil der Beklagten. Es liegt bislang im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 430 „Durlach-Turmberg“ - Baufluchtenplan - vom 07.08.1951.

Der Gemeinderat der Beklagten beschloss am 15.09.2016, den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ aufzustellen, dessen zukünftiger Geltungsbereich sich u.a. auf das Grundstück der Klägerin erstreckt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2016 in der „StadtZeitung“, dem Amtsblatt der Beklagten, amtlich bekanntgemacht. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme bestand vom 10.10.2016 bis

21.10.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 13.07.2017. Der Auslegungsbeschluss wurde am 27.07.2021 gefasst. Die Offenlage fand vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 statt.

Anlass für die Planaufstellung war nach Angaben der Beklagten, dass der Bereich des Hanggebiets Durlach durch seine topographische Lage, eine lockere villenartige Bebauung und großzügige private Freiflächen geprägt sei und bis dato keine bauplanungsrechtlich verbindlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung existierten. Die zunehmenden Nachverdichtungstendenzen drohten die städtebauliche Struktur des Gebiets zunehmend negativ zu verändern. Mit dem Bebauungsplan sollten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergriffen werden, um die Grundzüge der historischen Planung zu wahren und mögliche Nachverdichtungen sowie die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes miteinander in Einklang zu bringen.

Die Klägerin möchte auf ihrem Grundstück ein Mehrfamilienhaus bauen. Zu diesem Zweck beantragte sie am 30.08.2018 bei der Beklagten die Erteilung eines Bauvorbescheids, den sie auf vorherige Aufforderung mit Schreiben vom 23.11.2018 dahingehend konkretisierte, dass die Klärung der Frage begehrt werde, ob der Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, wie auf den eingereichten Plänen dargestellt, an dieser Stelle vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit zulässig sei. Das Bauordnungsamt der Beklagten bestätigte der Klägerin unter dem 26.11.2018 die Vollständigkeit der Bauvorlagen und teilte des Weiteren mit, dass sie beabsichtige, bis 23.02.2019 über die Bauvoranfrage zu entscheiden.

Im Rahmen der Beteiligung weiterer Fachplanungsgremien beantragte das Bauplanungsamt der Beklagten nach vorheriger Befassung durch den zuständigen Ausschuss am 21.11.2018 die Zurückstellung des Baugesuchs, weil das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ widerspreche. Die Denkmalschutzbehörde der Beklagten teilte am 21.12.2018 mit, dass sie das Vorhaben aus Gründen des Denkmalschutzes ablehne. Das Vorhaben zerstöre teilweise einen Garten, der seinerseits integraler Bestandteil der nördlich des Baugrundstücks liegenden denkmalgeschützten Villa (Turmbergstraße 19) sei.

Mit Bescheid vom 25.11.2019 entschied das Bauordnungsamt, dass der geplante Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten unzulässig sei, da das Vorhaben nicht mit dem Denkmalschutz vereinbar sei. Hiergegen erhob die Klägerin am 03.12.2019 erfolgreich Widerspruch. Das Regierungspräsidium Karlsruhe teilte dem Bauordnungsamt unter dem 30.06.2020 mit, dass das Vorhaben aus denkmalrechtlicher Sicht genehmigungsfähig sei, und bat darum, einen neuen Bauvorbescheid zu erlassen.

Mit Blick auf die zwischenzeitlich weiter voranschreitenden Planungen betreffend den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ setzte das Bauordnungsamt mit Bescheid vom 11.08.2020, dem Unterzeichner zugestellt am 14.08.2020, die Entscheidung über die Bauvoranfrage vom 30.08.2018 für den Zeitraum von einem Jahr ab Zustellung des Bescheids aus.

Am 27.07.2021 beschloss der Gemeinderat der Beklagten zur Sicherung des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ eine Veränderungssperre als Satzung, die am 13.08.2021 ordnungsgemäß bekanntgemacht wurde.

<https://verwaltungsgerichtshof-baden-wuerttemberg.justiz-bw.de/pb/.Lde/Startseite/Der+Verwaltungsgerichtshof/VGH+MootCourt>

Daraufhin lehnte das Bauordnungsamt der Beklagten mit Bescheid vom 29.03.2022, dem Unterzeichner zugestellt am 04.04.2022, den Antrag der Klägerin vom 30.08.2018 auf Erlass eines Bauvorbescheids mit der Begründung ab, die Veränderungssperre stehe dem Vorhaben entgegen.

Den hiergegen am 08.04.2022 erhobenen Widerspruch wies das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Widerspruchsbescheid vom 09.06.2022, dem Unterzeichner zugestellt am 14.06.2022, zurück.

II. Die zulässige Klage ist begründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung des begehrten (positiven) Bauvorbescheids. Dessen Ablehnung durch die Beklagte mit Bescheid vom 29.03.2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 09.06.2022 ist rechtswidrig.

Die Klägerin hatte bereits am 30.08.2018 ihre Bauvoranfrage eingereicht, so dass die Beklagte nach den Bestimmungen zu den Fristen im Genehmigungsverfahren bis zum 30.12.2018 über diese hätte entscheiden müssen. Hingegen hat die Beklagte erst mit Bescheid vom 25.11.2019 zu Unrecht die Erteilung des Bauvorbescheids wegen des vermeintlichen Entgegenstehens denkmalschutzrechtlicher Vorschriften abgelehnt. Die Zurückstellung mit Blick auf den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist erst mit Bescheid vom 11.08.2020 ausgesprochen worden. Zu diesem Zeitpunkt war eine Zurückstellung der Entscheidung über die Bauvoranfrage aber bereits nicht mehr möglich. Denn die anstehende Entscheidung über das Baugesuch darf nur für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten ausgesetzt werden. Auf diesen Zeitraum ist hier aber die verspätete und inhaltlich rechtswidrige Ablehnung des Bauvorbescheids mit Bescheid vom 25.11.2019 anzurechnen, weil hierdurch die Bauvoranfrage jedenfalls faktisch zurückgestellt worden ist. Damit durfte nach dem 30.12.2019 keine Zurückstellung mehr erfolgen.

Das Entsprechende gilt für die von der Beklagten am 27.07.2021 beschlossene und am 13.08.2021 bekannt gemachte Veränderungssperre. Diese darf höchstens für drei Jahre erlassen werden. Für ein weiteres Jahr bedürfte es „besonderer Umstände“, die hier nicht vorliegen und von der Beklagten auch nicht geltend gemacht werden. Mit Blick auf die am 30.12.2018 abgelaufene Frist zur Entscheidung über den Bauvorbescheid hätte die Beklagte daher auch hinsichtlich der Veränderungssperre spätestens bis zum 30.12.2021 über die Bauvoranfrage entscheiden müssen und die Veränderungssperre jedenfalls dem Baugesuch der Klägerin nach diesem Zeitpunkt nicht mehr entgegengehalten werden dürfen. Die faktische Zurückstellung durch die verzögerte Bearbeitung und die rechtswidrige Versagung unter Berufung auf denkmalschutzrechtliche Gründe stehen auch in einem hinreichenden inneren Zusammenhang mit den Zielen der förmlichen Zurückstellung bzw. der Veränderungssperre, die Planungsabsichten der Beklagten für das zukünftige Plangebiet des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ zu sichern. Zwar ist der Bauvorbescheid zunächst - rechtswidrig - aus denkmalschutzrechtlichen Gründen versagt worden. In der Sache ging es dabei aber darum, den parkartigen Charakter des Grundstücks zu erhalten. Der Garten des Grundstücks und dessen villenartige Bebauung sollten geschützt werden. Dem entspricht aber gerade auch die Planungsabsicht der Beklagten. Letztlich ging es daher sowohl in der denkmalschutzrechtlich begründeten Ablehnungsentscheidung als auch in dem Zurückstellungsverfahren darum, das Villengebiet in seinem bisherigen Bestand weitgehend zu sichern.

Die Beklagte und ihre Planungshoheit sind vorliegend auch nicht vorrangig gegenüber der Baufreiheit der Klägerin schutzwürdig. Die Beklagte hat rechtswidrig das Bauvorbescheidverfahren unter Berufung auf denkmalschutzrechtliche Gründe verzögert, obwohl sie bereits damals eine förmliche Zurückstellung zur Sicherung der Planung hätte aussprechen können oder sogar müssen, weil sie schon am 15.09.2016 den Planaufstellungsbeschluss gefasst und das Bauplanungsamt in Bezug darauf die Zurückstellung beantragt hatte. Durch die Anrechnung der „faktischen Zurückstellung“ auf die Fristen der Zurückstellung bzw. der Veränderungssperre, die dem Bescheidungsanspruch der Klägerin höchstens entgegengehalten werden können, werden die Planungshoheit der Beklagten und ihre Sicherungsinstrumente nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

Anlagen:

- *(von der Klägerin unterzeichnete ordnungsgemäße) Vollmacht für RA Dr. Groß vom 08.06.2022*
- *Bescheid der Stadt Karlsruhe vom 29.03.2022: Der Antrag vom 30.08.2018 auf Erteilung eines Bauvorbescheids wird abgelehnt. (Begründung / ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung)*
- *Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 09.06.2022: Der Widerspruch wird zurückgewiesen. Die Kosten des Verfahrens hat die Widerspruchsführerin zu tragen. (Begründung / ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung)*

[Hinweis: Vom Abdruck der Anlagen wurde abgesehen; sie haben den angegebenen Inhalt.]

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 16.06.2022

An RA Dr. Groß: Ihre per beA übermittelte Klage ist am 15.06.2022 über das elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach beim Verwaltungsgericht Karlsruhe eingegangen. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen 3 K 3062/22 geführt. Die Beklagte wurde zur Stellungnahme bis 15.08.2022 aufgefordert.

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 16.06.2022

An die Stadt Karlsruhe, Zentraler Juristischer Dienst: Mit dem hier am 15.06.2022 eingegangenen Schriftsatz vom 15.06.2022 wurde Klage erhoben. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen 3 K 3062/22 geführt. Sie werden gebeten, bis 15.08.2022 zu der Klage Stellung zu nehmen und die einschlägigen Verfahrensakten im Original vorzulegen.

Stadt Karlsruhe - Zentraler Juristischer Dienst - Karl-Friedrich-Str. 10 - 76133 Karlsruhe

15.08.2022 per beBPO

An das Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe

In dem Klageverfahren **3 K 3062/22** legen wir unsere vollständigen Behördenakten im Original vor und beantragen,

die Klage abzuweisen.

I. Die Klägerin hat den Sachverhalt zutreffend geschildert. Insoweit ist lediglich zu ergänzen, dass zwischenzeitlich vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 eine zweite Offenlage des Bebauungsplans erfolgt ist. Zudem hat der Gemeinderat der Beklagten mit Satzungsbeschluss vom 26.07.2022, amtlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Beklagten am 12.08.2022, die Veränderungssperre Karlsruhe-Durlach bis zum 13.08.2024 verlängert. Hinsichtlich der behördeninternen Abläufe vor der Ablehnung des Bauvorbescheids tragen wir ergänzend unter II. vor.

II. Die Klage ist unbegründet. Die Ablehnung der Bauvoranfrage ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Insbesondere steht die durch Beschluss vom 26.07.2022 bis zum 13.08.2024 verlängerte Veränderungssperre nach wie vor der Erteilung eines positiven Bauvorbescheids entgegen.

Der Bauordnungsbehörde der Beklagten kann keine verzögerte Bearbeitung des Antrags auf Erteilung des begehrten Bauvorbescheids vorgehalten werden. Zwar wurde am 30.08.2018 die Bauvoranfrage eingereicht. Allerdings wurde die Klägerin mit Schreiben vom 26.10.2018 aufgefordert, die gestellte Frage zu konkretisieren und Unterlagen nachzureichen, da andernfalls eine Prüfung des Antrags nicht möglich sei. Dies ist erst am 23.11.2018 geschehen.

Etwa zwei Monate nach Vorlage der erforderlichen Antragsunterlagen informierte die Bauordnungsbehörde die Klägerin mit Schreiben vom 24.01.2019 über das aus denkmalrechtlichen Gründen negative Ergebnis der Antragsprüfung und bat um Stellungnahme, ob der Antrag zurückgenommen oder eine rechtsmittelfähige Entscheidung begehrt werde. Hierauf hat die Klägerin fünf Monate lang nicht reagiert und erst mit Schreiben vom 24.06.2019 durch ihren Prozessbevollmächtigten eine Stellungnahme vorgelegen lassen, die sodann der Denkmalschutzbehörde vorgelegt wurde. Auf die Sachstandsanfrage vom 19.11.2019 hin wurde umgehend angefragt, ob eine Bescheidung ohne aktuelle Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde auf der Grundlage der bisherigen Rechtsauffassung erfolgen solle. Nachdem kurz darauf die negative Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vorlag, wurde der Antrag unverzüglich mit Bescheid vom 25.11.2019 abgelehnt. Der daraufhin eingelegte Widerspruch vom 03.12.2019 wurde entgegen der vorherigen Ankündigung und erst auf Nachfrage der Bauordnungsbehörde am 12.04.2020 begründet. Der Widerspruch wurde sodann am 25.05.2020 dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Entscheidung vorgelegt, das der Bauordnungsbehörde die Akte mit Schreiben vom 30.06.2020 zwecks Abhilfe und weiterer Prüfung zurückgab. Aufgrund der von der Einschätzung der Denkmalschutzbehörde abweichenden Auffassung des Regierungspräsidiums setzte die Bauordnungsbehörde mit Bescheid vom 11.08.2020 die Entscheidung über die Bauvoranfrage für ein Jahr aus. Zusammenfassend folgt hieraus, dass die Bauordnungsbehörde der Beklagten die Bauvoranfrage nicht schuldhaft verzögert oder gar liegen gelassen hat. Die Verzögerungen sind im Wesentlichen der Klägerin anzulasten.

Es liegt auch keine faktische Zurückstellung aufgrund einer rechtswidrigen Ablehnung vor. Das setzt nämlich voraus, dass eine vergleichbare Konstellation zur förmlichen Zurückstellung tatsächlich vorliegt und ein innerer Zusammenhang zwischen der ursprünglichen denkmalenschutzrechtlichen Ablehnung und der späteren Zurückstellung bestehen. Hieran fehlt es jedoch dann, wenn sich die Frage einer förmlichen Zurückstellung gar nicht stellt, weil sich die Behörde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zur Ablehnung des Baugesuchs berechtigt glaubt. Dies muss entsprechend auch für das öffentlich-rechtliche Denkmalschutzrecht gelten, weil es sich bei beiden Rechtsgebieten um öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt, die dem genehmigungspflichtigen Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen. Wenn schon eine Antragsablehnung auf Grundlage des dem Baurecht immanenten Planungsrechts keine rechtfertigende Gleichartigkeit der Interessenlage begründen kann, gilt dies erst recht für eine vom Planungsrecht weiter entfernte denkmalenschutzrechtliche Ablehnung. Eine Zurückstellung einer Bauvoranfrage ist nämlich gerade dann nicht zur Überbrückung der Zeitspanne bis zum Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, wenn die Begründung für die Ablehnung von einem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gar nicht tangiert werden kann, sondern unverändert fortbesteht. Ginge man davon aus, dass auch in einem solchen Fall immer eine Zurückstellung erforderlich wäre, obwohl unverändert fortbestehende Rechtsgrundlagen eine Ablehnung begründen können, wäre ein Bauherr nicht bessergestellt, da er trotz vorhandener Ablehnungsgründe ein Jahr auf eine Antragsentscheidung warten müsste.

So liegt der Sachverhalt hier, weil sich die Beklagte auf der Grundlage des Denkmalschutzes zur Ablehnung der Bauvoranfrage berechtigt glaubt(e). Ziel war dabei eben nicht, Freiflächen zu erhalten, um spätere Festsetzungen des Bebauungsplans zu sichern. Der Garten wurde als integraler Bestandteil der geschützten Villa gesehen, der denkmalrechtlich untrennbar mit der Villa verbunden ist, weil zum Gebäudetypus „Villa“ charakteristischerweise ein Garten gehört und die Allansichtigkeit, also die Einsehbarkeit sowohl von der Turmbergstraße als auch von der Kastellstraße, gerade eine Villa mit Garten auszeichnet. Diese Einsehbarkeit von der Kastellstraße wird durch das Vorhaben aber dauerhaft beseitigt. Dies sah auch das Regierungspräsidium so, berücksichtigte aber bei der Frage der Verhältnismäßigkeit, dass die Einsehbarkeit von der Kastellstraße bereits heute durch den dortigen dichten Baumbestand aufgehoben ist. In der Folge stellte sich seinerzeit die Frage einer förmlichen Zurückstellung überhaupt nicht.

Außerdem besteht auch kein innerer Zusammenhang zwischen der Ablehnung mit Bescheid vom 25.11.2019 - deren Rechtswidrigkeit im Übrigen nicht rechtskräftig festgestellt worden ist - und der späteren Zurückstellung. Der Ablehnung lag das Ergebnis der ausschließlich auf das konkrete Grundstück bezogenen denkmalschutzrechtlichen Prüfung zugrunde. Der zukünftige Bebauungsplan geht indes weit über die bloße Sicherung der vorhandenen Freiflächen im Villengebiet hinaus und will dort eine insbesondere mit Blick auf die Höhenentwicklung der Vorhaben geordnete Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung der Topografie ermöglichen.

Martin Griegoleit

Anlage: 1 Band Verwaltungsakten

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 16.08.2022

An RA Dr. Groß: Anliegenden Schriftsatz der Beklagten erhalten Sie zur Kenntnisnahme.

Rechtsanwalt Dr. Maximilian Groß, LL.M. - Haußmannstr. 20 - 70188 Stuttgart

06.09.2024 per beA

An das Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe

In Sachen **Dr. Peters ./ Stadt Karlsruhe, Az. 3 K 3062/22**, trage ich weiter wie folgt vor:

Zwischenzeitlich ist mit der Bekanntmachung am 04.08.2023 der Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ in Kraft getreten. Der Satzungsbeschluss war am 18.07.2023 erfolgt.

<https://verwaltungsgerichtshof-baden-wuerttemberg.justiz-bw.de/pb/.Lde/Startseite/Der+Verwaltungsgerichtshof/VGH+MootCourt>

I. Die Klägerin stellt nicht in Abrede, dass ihr Vorhaben insoweit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widerspricht, als die für den in der Planzeichnung dargestellten Bereich 3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 um 0,25 überschritten wird. Sie ist jedoch der Auffassung, dass ihr dies nicht entgegengehalten werden kann. Denn der Bebauungsplan ist unwirksam.

1. Zunächst fehlt es an der Erforderlichkeit des Bebauungsplans. Die Erforderlichkeit ist u.a. dann nicht gegeben, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. Vorliegend beruhen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr auf vernünftigen städtebaulichen Überlegungen, weil die Ziele nicht (mehr) erreichbar sind. Ziel der Beklagten ist es, das Gebiet „als durchgrüntes Villengebiet mit Wohngebäuden in weitläufigen Gartenanlagen“ zu erhalten. Allerdings wurde die Umgebung in den vergangenen Jahrzehnten - wie bei https://geoportal.karlsruhe.de/3d/karlsruhe_3d/ bzw. <https://earth.google.de> gut zu sehen - bereits dicht besiedelt, so dass der ursprüngliche Zustand nicht mehr hergestellt werden kann. Der Gebietscharakter, der vor einer zu starken Überbauung bewahrt werden sollte, bestand schon bei Erlass des Bebauungsplans nicht mehr. Im Übrigen ist es fehlerhaft, trotz des akut gestiegenen Wohnraumbedarfs eine angebliche Struktur zu bewahren, die heute nicht mehr existiert.

Ferner verstößt der Bebauungsplan gegen das Abwägungsgebot. Hier hat die Beklagte nicht ausreichend die privaten Interessen an einer Bebauung der im Plangebiet belegenen Grundstücke abgewogen. Die Eigentumsfreiheit wird unverhältnismäßig beschränkt. Weshalb die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) städtebaulich erforderlich und bei allen Grundstücken gleichermaßen im Plangebiet gelten soll, ist nicht verständlich. Bei dem Grundstück der Klägerin wäre eine Überschreitung aufgrund der Lage an zwei Straßen ohne weiteres möglich, ohne dass dadurch das Ziel der Beklagten, die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes zu erhalten, gefährdet würde. Durch die Bebauungsplanung werden die städtebaulich grundsätzlich wünschenswerten und die – gerade im Gebiet der Beklagten – mehr als erforderlichen Nachverdichtungen übermäßig erschwert. Eine sinnvolle Ausnutzung der noch bebaubaren Grundstücksflächen ist unter diesen Einschränkungen nicht mehr möglich. Offensichtlich verkennt die Beklagte, dass eine Bebauung in dieser Lage aufgrund der notwendigen Absicherungen des Hangs enorme Baukosten nach sich zieht. Für eine angemessene Bebauung bedarf es daher einer deutlich größeren Flexibilität.

2. Selbst wenn der Bebauungsplan wirksam sein sollte, hätte die Klägerin jedenfalls Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Ziel, die städtebauliche Qualität des Bebauungsplangebiets zu sichern, wird hier nicht gefährdet. Das Vorhabengrundstück stellt gegenüber dem Bauplanungsgebiet eine völlig unerhebliche Fläche dar. Eine dem Bebauungsplan widersprechende Bebauung hätte auch keinen Vorbildcharakter für das gesamte Bauplanungsgebiet. Sie würde nicht in Bezug auf jedes Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken. Denn es handelt sich bei dem Grundstück um eine Art „Eckgrundstück“, das von zwei Straßen (Turmbergstraße / Kastellstraße) erschlossen wird. Die Aufrechterhaltung eines parkähnlichen Charakters ist bei einem solchen Grundstück – wenn überhaupt – nicht derart schützenswert wie bei Grundstücken, die letztlich nur von einer Straße erschlossen werden und in ihrem Zuschnitt in der Regel viel größer sind. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Die Zulassung von Vorhaben wie dem geplanten auf Grundstücken, die keinen parkähnlichen Villencharakter aufweisen, könnte ohne Weiteres Gegenstand einer planerischen Festsetzung sein. Schließlich ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Soweit der Beklagten ein Ermessen zusteht, ist dieses hier auf Null reduziert. Insofern ist auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin ihre Bauvoranfrage schon vor sechs (!) Jahren gestellt und die Beklagte diese aufgrund zweifelhafter Gründe verzögert hat.

II. Für den Fall, dass der Hauptantrag keinen Erfolg hat, erhebt die Klägerin zur Geltendmachung von etwaigen Amtshaftungsansprüchen gegen die Beklagte hilfsweise eine Fortsetzungsfeststellungsklage und ergänzt ihren Klageantrag dahingehend,

hilfsweise festzustellen, dass die Beklagte zu einem Zeitpunkt nach dem 30.12.2021 und vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ verpflichtet gewesen wäre, der Klägerin den beantragten Bauvorbescheid zu erteilen.

1. Die nachträgliche Klageänderung in Gestalt der Erweiterung um eine hilfsweise erhobene Feststellungsklage ist vorbehaltlich einer Einwilligung der Beklagten jedenfalls sachdienlich, um weiteren Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen.

2. Die Fortsetzungsfeststellungsklage ist auch zulässig, weil die ursprüngliche Verpflichtungsklage zulässig gewesen ist, ein erledigendes Ereignis eingetreten ist und ein berechtigtes Interesse an dem Übergang von der bisherigen Anfechtungs- und Verpflichtungsklage zur Fortsetzungsfeststellungsklage besteht. Sollte der Bauvoranfrage der Klägerin der Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ erfolgreich entgegengehalten werden können, stellte dessen Inkrafttreten ein nachträgliches erledigendes Ereignis dar.

Die Klägerin hat auch ein hinreichendes Fortsetzungsfeststellungsinteresse. Sie beabsichtigt für den Fall, dass ihrem Vorhaben der Bebauungsplan entgegengehalten werden kann, Amtshaftungsansprüche und Entschädigungsansprüche wegen enteignungsgleichen Eingriffs gegen die Beklagte geltend zu machen. Diese Absicht begründet ein berechtigtes Interesse an der begehrten Feststellung, dass die Beklagte zu einem Zeitpunkt nach dem 30.12.2021 und vor Inkrafttreten des Bebauungsplans verpflichtet gewesen wäre, der Klägerin den beantragten Bauvorbescheid zu erteilen. Denn eine Partei soll nicht ohne Not um die Früchte des bisherigen Prozesses gebracht werden, insbesondere dann nicht, wenn das Verfahren unter entsprechendem Aufwand einen bestimmten Stand erreicht hat und sich mit der Erledigung des ursprünglichen Antrags die Frage stellt, ob dieser Aufwand nutzlos gewesen sein soll und die Partei wegen der (häufig nicht auf ihr Verhalten zurückgehenden) Erledigung in diesem Verfahren leer ausgehen muss. Dies dürfte bei dem vorliegenden Fall und der derart langen Dauer nicht ernsthaft zu bestreiten sein. Der Klägerin entgeht durch die aufgrund des Bebauungsplans nunmehr beschränkte Bauungsmöglichkeit ihres Grundstücks ein erheblicher Wertvorteil, den sie unter Berücksichtigung der bebaubaren Fläche und der Ausnutzbarkeit auch unter Abzug aller (Bau-)Kosten auf mindestens 150.000 bis 200.000 EUR schätzt.

3. Die Fortsetzungsfeststellungsklage ist auch begründet. Die Beklagte hätte vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans der Klägerin den beantragten Vorbescheid erteilen müssen, weil letzterer die Veränderungssperre nicht mehr entgegengehalten werden konnte. Denn unter Berücksichtigung der individuell vorzunehmenden Anrechnung stand die mit Wirkung vom 13.08.2022 verlängerte Veränderungssperre dem Vorhaben der Klägerin nicht mehr entgegen. Unter Anrechnung der schuldhaften Verzögerung der Bescheidung und der rechtswidrigen Ablehnung durch Bescheid vom 25.11.2019, die in einem inneren Zusammenhang mit den Zielen der nun in Kraft getretenen Bebauungsplanung stand, hätte die Beklagte drei Jahre nach der ursprünglichen Pflicht zur Entscheidung bis spätestens 30.12.2021 über die Bauvoranfrage entscheiden müssen. Besondere Umstände, die es rechtfertigen könnten, der Klägerin die Veränderungssperre individuell ein weiteres Jahr entgegenhalten zu können, liegen nicht vor. Vielmehr hätte die Beklagte, die den Planaufstellungsbeschluss bereits am 15.09.2016 gefasst hatte, bereits nach Einreichung der Bauvoranfrage ohne weitere Ermittlungen eine förmliche Zurückstellung beschließen können und müssen. Hätte sie dies gemacht, hätte der Klägerin die Veränderungssperre ebenfalls längstens bis zum 30.12.2021 entgegengehalten werden dürfen. Im Übrigen verweisen wir zur Begründung der Fortsetzungsfeststellungsklage vollumfänglich auf unsere Klagebegründung vom 15.06.2022.

Rechtsanwalt Dr. Maximilian Groß, LL.M.

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 06.09.2024

An die Stadt Karlsruhe, Zentraler Juristischer Dienst: Sie erhalten beiliegenden Schriftsatz mit der Bitte um Stellungnahme bis 07.10.2024.

Stadt Karlsruhe - Zentraler Juristischer Dienst - Karl-Friedrich-Str. 10 - 76133 Karlsruhe

07.10.2024 per beBPO

An das Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe

In dem Klageverfahren **3 K 3062/22** erwidert die Beklagte auf den Schriftsatz der Klägerin vom 06.09.2024 wie folgt:

I. Der Auffassung der Klägerin, die städtebaulichen Ziele der Beklagten seien gar nicht mehr erreichbar, ist nicht zu folgen. Richtigerweise waren in der Vergangenheit gewisse zunehmende Nachverdichtungstendenzen festzustellen, die ein wesentlicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren und dies auch bis zum Satzungsbeschluss blieben. Es handelt sich hier um einen schleichenden Prozess, der mitnichten bereits an seinem Ende angelangt ist und daher noch wirksam mit dem Mitteln der Bauleitplanung eingedämmt werden kann. Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen in Ziffer 1 der Begründung des Bebauungsplans bezüglich „Aufgabe und Notwendigkeit“ der Planung.

Soweit die Klägerin einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot rügt, kann sie hiermit schon deshalb nicht gehört werden, weil sie es trotz eines ordnungsgemäßen Hinweises der Beklagten versäumt hat, die vermeintlichen Mängel innerhalb der Jahresfrist seit Bekanntmachung des Bebauungsplans in hinreichender Art und Weise zu rügen. Im Übrigen ist das Abwägungsgebot auch der Sache nach nicht verletzt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil hierdurch die Grundzüge der Planung berührt würden. Zunächst ist festzustellen, dass die vom Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ auf dem Vorhabengrundstück festgesetzte GRZ von 0,25 ganz beträchtlich, nämlich um circa 0,25 bzw. 100 % überschritten würde. Von einer geringfügigen Überschreitung kann keine Rede sein. Hinzu kommt, dass gerade die Beschränkung der zulässigen GRZ Ausdruck eines planerischen Willens ist, einer der historischen Gebietsprägung widersprechenden Entwicklung hin zu einer höheren Bebauungsdichte mit einem entsprechend erhöhten Versiegelungsgrad entgegenzuwirken. Schließlich würde die Zulassung einer massiven Überschreitung der GRZ auch eine Vorbildwirkung für andere Grundstücke entfalten, denn die Gründe, die für eine solche Befreiung tragend wären, ließen sich entgegen der Auffassung der Klägerin für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet anführen. Die Behauptung der Klägerseite, dass es sich bei dem Grundstück Flurstück Nr. 50946/1 um „eine Art Eckgrundstück“ handele, ist aus hiesiger Sicht unzutreffend.

Selbst wenn sämtliche Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt wären, wäre ein Anspruch der Klägerin auf Erteilung der Befreiung jedenfalls deshalb ausgeschlossen, weil das behördliche Ermessen im vorliegenden Fall nicht auf Null reduziert wäre. Da das streitgegenständliche Vorhaben geradezu modellhaft diejenigen Fehlentwicklungen abbildet, denen der Bebauungsplan erklärtermaßen entgegenwirken soll, würde sich die Position der Klägerin jedenfalls nicht zu einem Rechtsanspruch verdichten. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sie ihren Antrag auf Erteilung des Bauvorbescheids bereits

„vor Jahren“ gestellt hat, wenn man bedenkt, dass sie selbst maßgeblich für zeitlichen „Leerlauf“ bei der Bearbeitung ihres Antrages gesorgt hat.

II. In die Klageänderung in Gestalt der nunmehr um einen hilfsweise gestellten Fortsetzungsfeststellungsantrag erweiterten Klage, willigen wir nicht ein. Wir halten sie auch nicht für sachdienlich. Insoweit führen wir lediglich hilfsweise zur fehlenden Begründetheit der Fortsetzungsfeststellungsklage das Folgende aus:

Aufgrund der in der Klageerwiderung ausführlich dargestellten Abläufe im Verwaltungsverfahren kann der Baurechtsbehörde eine verzögerte Bearbeitung der Bauvoranfrage nicht vorgeworfen werden.

Ferner lagen auch die Voraussetzungen nicht vor, um die erste Ablehnung des Bauvorbescheids vom 25.11.2019 als faktische Zurückstellung auf die Frist anzurechnen, binnen derer der Klägerin die Veränderungssperre individuell entgegengehalten werden konnte. Es fehlte jedenfalls am erforderlichen inneren Zusammenhang. Insoweit verweisen wir auf unsere ausführliche Klageerwiderung.

Martin Griegoleit

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 08.10.2024

An RA Dr. Groß: Sie erhalten beiliegenden Schriftsatz zur Kenntnisnahme.

Aufgabe:

Das Verwaltungsgericht Karlsruhe bittet Sie zur Vorbereitung der Entscheidung um ein Gutachten zu den Erfolgsaussichten der Klage. Dabei ist sowohl auf den Haupt- als auch auf den Hilfsantrag sowie auf alle aufgeworfenen Fragen einzugehen. Gegebenenfalls ist ein Hilfsgutachten anzufertigen.

Bearbeitungsvermerk:

1. Der Name von Frau Dr. Cécile Peters ist im Gutachten mit „P“, der Name der Stadt Karlsruhe mit „K“ abzukürzen.

2. Bei der Bearbeitung ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ widerspricht, als die GRZ um 0,25 überschritten wird. Im Übrigen ist ohne Prüfung zu unterstellen, dass das Vorhaben mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist.

3. Von der Frage der Veränderungssperre abgesehen ist des Weiteren ohne Prüfung zu unterstellen, dass das Bauvorhaben vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich zulässig war.

4. Ferner ist ohne Prüfung zu unterstellen, dass Denkmalschutzrecht dem Vorhaben nicht entgegenstand bzw. entgegensteht und die entsprechende und von der Beklagten mitgeteilte Einschätzung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zutrifft.

5. Im Sachverhalt nicht aufgeworfene Rechtsfragen zur Wirksamkeit des Bebauungsplans und der Veränderungsperre einschließlich der Abwägungsbelange sind in der Hausarbeit nicht zu behandeln.

6. Von der Einhaltung verfahrensrechtlicher und formaler Vorgaben für den Bebauungsplan und seinen Erlass, die im Sachverhalt nicht direkt thematisiert werden, ist ohne Prüfung auszugehen. Insbesondere hat die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung ordnungsgemäß stattgefunden.

Weitere Hinweise:

1. Der Fall wird voraussichtlich am Montag, den 14. Juli 2025, ab 9.00 Uhr, als MootCourt am Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim, Sitzungssaal III, öffentlich verhandelt. Teilnahmeberechtigt ist jeweils ein Team der baden-württembergischen rechtswissenschaftlichen Fakultäten. Über die Zusammenstellung der Teams entscheiden die Fakultäten. Weitere Informationen, die aktuelle Verfahrensordnung sowie Fotos der VGH-MootCourts 2012 bis 2024 sind zu finden unter: <https://verwaltungsgerichtshof-baden-wuerttemberg.justiz-bw.de/pb/,Lde/Startseite/Der+Verwaltungsgerichtshof/VGH+MootCourt>.

2. Die Prüfungsverfahren finden ausschließlich unter der Verantwortung der jeweiligen Fakultät statt. Unterschiedliche Vorgaben etwa zum Bearbeitungsumfang oder zum Abgabezeitpunkt an unterschiedlichen Fakultäten stellen daher keine Beeinträchtigungen der Chancengleichheit dar, auch nicht im Verfahren des MootCourt.

3. Dem Fall liegt eine aktuell anhängige baden-württembergische Verwaltungsrechtssache zugrunde, die nach Abschluss des MootCourts vom VGH Baden-Württemberg entschieden werden soll. Anträge sowie der Vortrag der Beteiligten entsprechen inhaltlich in weiten Teilen dem Originalfall, der im Übrigen teilweise verfremdet und abgewandelt wurde. Zur Wahrung der Chancengleichheit ist es untersagt, selbst oder durch Dritte mit den „echten“ Beteiligten (einschließlich den Gerichten) Kontakt aufzunehmen, um weitergehende Informationen zu dem Originalfall zu erlangen; Verstöße hiergegen können nach Maßgabe der jeweiligen universitätsrechtlichen Vorgaben prüfungsrechtlich geahndet werden.

4. Fragen zum Sachverhalt werden während der Bearbeitungszeit weder von den am MootCourt beteiligten Universitäten und ihrem akademischen Personal noch vom VGH beantwortet. Für den Fall, dass Ihnen der Sachverhalt unklar oder unvollständig erscheint, vermerken Sie in einer Fußnote, von welchen Tatsachen oder Annahmen Sie ausgehen. Sofern es sich tatsächlich um eine Unvollständigkeit oder Unklarheit handelt, wird Ihre Arbeit auf der Grundlage Ihrer Annahmen beurteilt.

Formalien für die Abgabe der Hausarbeit im Rahmen der Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene in Heidelberg:

1. Der Hausarbeit ist ein Deckblatt, versehen mit Name, Adresse, Email-Adresse, Semesterzahl und Matrikelnummer, eine Gliederung sowie ein nach Verfassern alphabetisch geordnetes Literaturverzeichnis voranzustellen. Im Literaturverzeichnis ist nur die Literatur aufzulisten, die auch in den Fußnoten genannt wird; Rechtsprechung ist nicht im Literaturverzeichnis, sondern nur in den Fußnoten zu nennen. Bei Kommentaren, Lehrbüchern und Monografien sind Verfasser, genauer Titel, Auflage und Erscheinungsjahr des Werkes im Literaturverzeichnis anzugeben. Aufsätze und Beiträge in Sammelwerken (z.B. Zeitschriften, Handbücher oder Festschriften) sind unter Benennung von Autor und Titel des Aufsatzes bzw. Beitrags und des Sammelwerkes sowie genauer Bezeichnung der Fundstelle aufzuführen. Ein Abkürzungsverzeichnis ist, da nur übliche Abkürzungen zu verwenden sind, nicht erforderlich.
2. Der Sachverhaltstext ist in der Hausarbeit nicht wiederzugeben.
3. Der Text (ohne Deckblatt, Gliederung, Literaturverzeichnis und Versicherung) darf mit Fußnoten **25 Seiten** (DIN A 4) nicht überschreiten. Der Text ist 1,5-zeilig in der Schriftart „Times New Roman“, Zeichengröße 12 (Fußnoten einzeilig, Zeichengröße 11) und mit Zeichenabstand „normal“ (Standard) zu verfassen. Auf der linken Seite ist ein Rand von mindestens 7 cm, auf der rechten Seite von mindestens 1 cm, oben von 2,5 cm und unten von 2 cm zu belassen. Gliederungsüberschriften sind in den Text zu übernehmen.
4. Der Hausarbeit ist folgende unterschriebene Versicherung beizufügen (Selbstständigkeitsversicherung):
„Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Hausarbeit selbständig angefertigt und keine anderen Quellen und Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.“
5. Die Hausarbeit ist in ausgedruckter Form **am 14.04.2025 in der ersten Übungsstunde** abzugeben. Sie kann auch in ausgedruckter Form per Post **spätestens mit Poststempel vom 14.04.2025** an die Lehrstuhladresse (Prof. Dr. Axer, Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Juristische Fakultät, Lehrstuhl für Sozialrecht in Verbindung mit dem Öffentlichen Recht, Friedrich-Ebert-Anlage 6-10, 69117 Heidelberg) geschickt werden. Das Risiko der Unleserlichkeit des Poststempels trägt der Absender; Freistempler sind unzulässig.
6. Zur Plagiatskontrolle ist die Hausarbeit **zusätzlich spätestens bis zum 14.04.2025 um 23:55 Uhr** über das Internetportal „Turnitin Similarity“ (siehe unten) hochzuladen. **Das Hochladen entbindet Sie nicht davon, Ihre Hausarbeit in ausgedruckter Form abzugeben. Nur eine in ausgedruckter Form fristgerecht (s. unter 5.) abgegebene Hausarbeit wird bewertet.**
7. Hinweis zur **elektronischen Anmeldung** zur Übung: Bereits im Zuge der Abgabe der Hausarbeit sollten Sie sich zur Übung anmelden. Bitte benutzen Sie hierfür die Belegfunktion (nicht die „Prüfungsanmeldefunktion“) in heiCo. Dies gilt auch für Studierende, die nur die Hausarbeit nachschreiben wollen, bei Bestehen also die Übung des Vorsemesters bestanden haben. Die Nutzung der Belegfunktion ist eine Voraussetzung für die Notenverbuchung.

