

Klausur Nr. 1675

Öffentliches Recht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Dr. Florian Wanner
Rechtsanwalt
Münchener Straße 28
86899 Landsberg am Lech

Landsberg, 1.4.2025

Bayer. Verwaltungsgerichtshof
Ludwigstr. 23
80539 München

Per beA

In der Normenkontrollsache

Werner Prancic und Marie Kaufmann, Kauferinger Straße 12, 86899 Landsberg am Lech,
vertreten durch den Unterfertigenden

- Antragsteller -

gegen

Stadt Landsberg am Lech, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg

-Antragsgegnerin-

gesetzlich vertreten durch die Oberbürgermeisterin

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Sondergebiet Tierklinik“, hier einstweiliger
Rechtsschutz

zeige ich unter Vollmachtsvorlage an, dass ich die Antragsteller vertrete, und beantrage
zu erkennen wie folgt:

1. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Tierklinik“ der Stadt Landsberg am Lech, bekannt gemacht am 18.2.2025, wird einstweilen ausgesetzt.
2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Begründung

Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan „Sondergebiet Tierklinik“, der am 16. Januar 2025 beschlossen wurde, der Satzungsbeschluss wurde am 18.2.2025 öffentlich bekannt gemacht. Entsprechend der Begründung ist es Ziel der Planung, zur Sicherstellung der Fortentwicklung der am östlichen Ortsrand von Landsberg bestehenden tierärztlichen Klinik durch eine städtebauliche Neuordnung für den Bereich und Umgriff des kompletten bestehenden und künftigen Gesamt-Betriebsgeländes inklusive aller zugehörigen bzw. damit verbundener Flächennutzungen Rechnung zu tragen. Mit der Planung sollen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige bzw. möglichst weitreichende Standortoptimierung und -sicherung der tierärztlichen Klinik unter Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen und / -rechtlichen Belange i.V.m. der bestmöglichen Wahrung der nachbarlichen Interessen geschaffen werden.

Schon dieses Planungsziel zeigt die Rechtswidrigkeit der Planung. Die Bauleitplanung hat den Interessen der Allgemeinheit zu dienen und nicht den privaten Interessen eines Einzelnen. Der Plan liegt nur im Interesse der Familie von Drammburg, die die Klinik betreibt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an wohngenutzte Bebauung an. In nördlicher und östlicher Richtung befinden sich mit Ausnahme von zwei im Bereich des Grainauer Weges angrenzenden, wohngenutzten Gebäudebeständen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Richtung Süden grenzen ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf dem Grundstück der Antragsteller, FlNr. 18/4, Gemarkung Landsberg-Ost, befindet sich, im Westen, Nordwesten und Norden von bestehenden Anlagen der Tierklinik umgeben und nicht ins Plangebiet einbezogen, das ehemalige Betriebsleiter-Wohngebäude der Tierklinik. Dieses wird von den Antragstellern als Wohngebäude genutzt.

Der Plan ist bereits aufgrund mehrerer formeller Fehler unwirksam.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange äußerten sich u.a. die Regierung von Oberbayern, die untere Naturschutzbehörde und das zuständige Wasserwirtschaftsamt. Diese Stellungnahmen wurden in der Auslegungsbekanntmachung vom 23.10.2024 im Gegensatz zu einem schalltechnischen Untersuchungsbefund der Accon GmbH nicht erwähnt. Zwar finden sich in den Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes nur relativ belanglose Stellungnahmen, z.B. dass für eine ordnungsgemäße Versickerung des Wassers auf den zu bebauenden Grundstücken gesorgt werden muss, jedoch spielt dies keine Rolle, die Stellungnahmen hätten als umweltbezogene Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht werden müssen.

Auch die Wasserproblematik ist nicht gelöst. Im Bebauungsplan heißt es nur, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers ein Gesamtkonzept zur Lösung der Flur- und Hochwasserproblematik im Rahmen einer eigenständigen Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim entwickelt werde. Es gibt hier aber

hemmer.assessorkurs

bayern

Klausur Nr. 1675 / Sachverhalt Seite 3

erhebliche Probleme mit der Wasserableitung, da das neue Baugebiet eine stark zum Grundstück der Antragsteller geneigte Hanglage aufweist, so dass das Niederschlagswasser von den neu befestigten Flächen deutlich in Richtung des Grundstücks der Antragsteller laufen wird. Eine Versickerung des Wassers ist kaum möglich, da es sich um schweren Lehmboden handelt. Es kann also sein, dass es eine Überschwemmungsproblematik geben wird, die vorher nicht existierte. Der bloße Verweis auf ein später zu erstellendes Konzept reicht nicht.

Des Weiteren wurde der Bebauungsplan als Satzung am 16.1.2025 beschlossen vom gesamten Stadtratsgremium, obwohl nach der Geschäftsordnung der beschließende Bauausschuss der Stadt zuständig war, vgl. § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung.

Außerdem waren die Unterlagen bei der Auslegung, die im Oktober letzten Jahres stattgefunden hat, nicht vollständig für die Öffentlichkeit zugänglich. Bei verschiedenen Abrufeversuchen der Antragsteller zeigte sich, dass die ins Internet eingestellte Begründung des Bebauungsplans (Link: „BPL Begründung“) teilweise nur mit Anmeldung, d.h. unter Angabe eines Benutzernamens und Passwortes, aufgerufen werden kann. Es ist daher davon auszugehen, dass ein ungehinderter Zugriff im maßgeblichen Zeitraum der öffentlichen Auslegung nicht möglich war. Der Unterzeichner hat am 23. Januar, als die Antragsteller ihn in der Kanzlei mandatierten, ebenfalls einen Abrufversuch unternommen, auch hier war das Ergebnis so, dass ohne Anmeldung mit Passwort ein Zugriff nicht möglich war. Dies wird anwaltlich versichert.

Damit bestehen jedoch Zugangshindernisse, die geeignet sind, die Öffentlichkeit von einer Einsichtnahme abzuhalten. Den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bebauungsplans und die notwendigen Unterlagen ins Internet einzustellen, wird nicht genüge geleistet, wenn die eingestellten Planunterlagen (teilweise) nur mit Eingabe eines Benutzernamens und Passwortes abrufbar sind.

Des Weiteren ist die Ausfertigung zweifelhaft. Der Plan ist am 18.2.2025 im Amtsblatt der Stadt Landsberg bekannt gegeben worden, dies ist aber gleichzeitig das Datum der Ausfertigung. Daher kann die verpflichtende gesetzliche Reihenfolge nicht eingehalten worden sein. Vor allem liegt das Datum der Verfügung der Bekanntmachung noch vor diesen beiden Daten, es war der 11.2.2025.

Außerdem ist der Plan doch gar nicht nötig. Es gibt gar keine planerische Möglichkeit, nur eine Tierklinik in einem Plan festzusetzen. So eine Einrichtung gehört in ein Gewerbegebiet oder ein Dorfgebiet, aber nicht in die Nähe von Wohnhäusern. Ein Sondergebiet Tierklinik ist im Übrigen in der BauNVO gar nicht vorgesehen.

Nicht korrekt erscheint auch die Festsetzung, dass es auf dem überplanten Gelände maximal eine Betriebsleiterwohnung geben darf. Es ist fraglich, ob die BauNVO hier eine Begrenzung der Wohneinheiten erlaubt.

Der Bebauungsplan leidet ferner an Abwägungsfehlern. So liegen Ermittlungsfehler vor, weil die angestellten Prognosen fehlerhaft sind. Für das Wohngebäude der Antragsteller

wird eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15% prognostiziert, obwohl dies der Grenzwert für ein Dorfgebiet ist. Hier liegt aber mehr eine Wohnlage vor, die maximal eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10% erträgt. Das Wohngebäude der Antragsteller befindet sich auch im Innenbereich, da die vorhandenen Gebäude der Tierklinik einen bebauten Ortsteil bildeten. Zur maßgeblichen Bebauung zählen hierbei nicht nur Wohngebäude, sondern auch gewerblich genutzte Gebäude, in denen sich Menschen typischerweise aufhielten. Bei der Tierklinik handelt es sich nicht um einen – typischerweise im Außenbereich angesiedelten – landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um einen Gewerbebetrieb.

Die Auslegungsbekanntmachung vom 23.10.2024 leidet noch an einem weiteren beachtlichen Fehler, weil die Beschreibung der umweltbezogenen Informationen in der Spalte „Konflikte/Details“ geeignet ist, interessierte Bürger von einer Beteiligung im Planaufstellungsverfahren abzuhalten.

Die ortsübliche Bekanntmachung muss Angaben dazu enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Hierbei ist es nicht mit einer bloßen namentlichen Auflistung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen getan, sondern es bedarf einer Unterweisung über die Inhalte der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Zwar wurden hier die berührten Belange in einer Tabelle zusammengefasst und nach Themenblöcken geordnet. Die letzte Spalte dieser Tabelle lautete allerdings „Konflikte/Details“. Darin fanden sich dann aber keinerlei inhaltliche Beschreibungen der Umweltinformationen, sondern Bewertungen und Angaben zum Bearbeitungsstand. Hier finden sich Begriffe wie „angepasst“, „eingearbeitet“ und „berücksichtigt“ bis hin zur mehrfach verwendeten Beschreibung, dass „keine Konflikte zu erwarten“ sind. Die Angaben stellen damit aber keine inhaltliche Zusammenfassung oder schlagwortartige Charakterisierung dar, sondern geben – im Stil einer Abwägungstabelle – eine bewertende Zusammenfassung der prognostizierten planbedingten Umweltauswirkungen. Als solche sind die Angaben aber geeignet, den interessierten Bürger davon abzuhalten, sich weitergehend zu informieren und mit Anregungen und Bedenken zu der Planung beizutragen, weil sie den Eindruck erwecken, nach den vorliegenden umweltbezogenen Informationen stehe bereits fest, wie die planbedingten Umweltauswirkungen objektiv einzuschätzen seien.

Die Gemeinde darf dem interessierten Bürger nicht mit der Wiedergabe des Inhalts der umweltbezogenen Informationen in einer Weise lenken, die seine Bereitschaft, sich an der Planung zu beteiligen, potenziell beeinflussen können. Eine Bewertung der vorhandenen Informationen ist Sache der Abwägung, aber nicht schon im Rahmen der Auslegung.

Aus diesen Gründen ist der Plan unwirksam, ein Normenkontrollantrag in der Hauptsache wäre erfolgreich. Da bereits Bauanträge für den Um- und Neubau etlicher Gebäude der Tierklinik gestellt wurden, muss eine Umsetzung der Planung verhindert werden, so dass auch eine Eilbedürftigkeit i.S.d. § 47 Abs. 6 VwGO vorliegt. Daher ist der Vollzug des Plans auszusetzen.

Unterschrift *RA Dr. Wanner*

Beigefügt waren Abschriften aus der Planbegründung, die die Ausführungen im Schriftsatz bestätigen sowie eine ordnungsgemäße Prozessvollmacht. RA Dr. Wanner übermittelte den Schriftsatz auch per Post an die Stadt Landsberg.

Das einstweilige Rechtsschutzverfahren erhielt das Aktenzeichen 1 NE 910.25, der Antragsschriftsatz wurde am 4. April 2025 an die Stadt Landsberg übermittelt mit der Bitte um eine Stellungnahme und Einreichung der vollständigen Planunterlagen innerhalb der nächsten 10 Wochen.

Stadt Landsberg
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg

29. April 2025

Bayer. Verwaltungsgerichtshof
Ludwigstr. 23
80539 München

Per beBPo

In der Normenkontrollsache Az. 1 NE 910.25 gegen die Stadt Landsberg wird beantragt, den Antrag abzulehnen.

Der Antrag ist bereits unzulässig, da kein Antrag in der Hauptsache erhoben wurde. Wie üblich im einstweiligen Rechtsschutz ist es auch im Rahmen des § 47 Abs. 6 VwGO erforderlich, dass eine Hauptsache anhängig gemacht wird.

Außerdem sind die Antragsteller nicht antragsbefugt. Zum einen befindet sich das Grundstück der Antragsteller nicht im Plangebiet, sie sind daher nicht unmittelbar betroffen. Im Übrigen sind die Antragsteller nicht verheiratet, Herr Prancic ist auch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Er hat somit keine eigenen Rechte, die er geltend machen könnte.

Der Antrag kann aber auch bei unterstellter Zulässigkeit keinen Erfolg haben. Wie die Antragstellerin selbst klarstellt, spielen die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern, der unteren Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes keine Rolle, so dass eine besondere Veröffentlichung nicht notwendig war. Auch der Einwand, dass der gesamte Stadtrat nicht zuständig gewesen sein sollte, ist irrelevant, der Stadtrat ist immer höherrangiger als ein Ausschuss.

hemmer.assessorkurs

bayern

Klausur Nr. 1675 / Sachverhalt Seite 6

Die Auslegungsbekanntmachung erfolgte ebenfalls ordnungsgemäß. Der Vorwurf, dass kein ungehinderter Zugriff auf die Unterlagen vorgelegen hätte, ist nicht nachvollziehbar. Schon aus Datenschutzgründen ist es mittlerweile üblich, dass man im Internet nur dann Zugriff auf Unterlagen bekommt, wenn man sich anmeldet, das ist sicher keine Überforderung. Auch die Gestaltung der Belange in Tabellenform mit den entsprechenden Bewertungsbemerkungen führt nur dazu, dass sich die interessierten Bürger schneller und besser ein Bild machen können über die Wichtigkeit der Belange. Diese tabellarische Darstellung ist positiv für die Bürger!

Das Datum der Ausfertigung darf lediglich nicht später als dasjenige der Bekanntmachung sein, ansonsten können sich hier keine Bedenken ergeben.

Die geltend gemachten materiellen Mängel können nicht unwidersprochen bleiben. Die Antragsteller verkennen, dass in einem Sondergebiet ohne weiteres spezielle Anlagen und Nutzungen geplant werden können. Deshalb ist auch die Begrenzung der Betriebsleiterwohnungen auf eine ordnungsgemäß, die Gemeinde hat hier einen nahezu unbeschränkten Entscheidungsspielraum.

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird in einem eigenen Verfahren gelöst werden, das nach der Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden soll. Es trifft zu, dass der Boden auf dem überplanten Gelände nicht versickerungsfähig ist, aber es wird durch den Bebauungsplan nur eine geringfügige neue Bebauung ermöglicht. Mehr als 1000 m² neu versiegelte Fläche kommen nicht hinzu.

Zu guter Letzt trifft es zu, dass die Geruchsstundenhäufigkeit bei voraussichtlich 15% liegt. Dies ist der Grenzwert für ein Dorfgebiet. Nachdem die Umgebungsbebauung aber zum größten Teil aus Anlagen der Tierklinik besteht und ein Wohnen nur im Gebäude der Antragsteller stattfindet und sonst nur innerhalb des Bereiches der Tierklinik mit Bezug auf diese Arbeitsstelle gewohnt wird, kann dieser Wert für zumutbar erachtet werden.

Von daher ist von der Wirksamkeit des Plans auszugehen, damit ist der Antrag im einstweiligen Rechtsschutz in jedem Fall abzulehnen.

Unterschrift *Müller-Endweich*, Leiterin des Rechtsamtes

Das Schreiben enthielt als Anlage eine Abschrift des Beschlusses des Stadtrates, sich gegen den Antrag zur Wehr setzen zu wollen. Außerdem wurden die Planunterlagen übermittelt, aus denen sich die Vorgänge so, wie in der Antragsschrift beschrieben, ergeben.

Dr. Florian Wanner
Rechtsanwalt
Münchener Straße 28
86899 Landsberg am Lech

Landsberg, 15.5.2025

Bayer. Verwaltungsgerichtshof
Ludwigstr. 23
80539 München

Per beA

In der Normenkontroll-Eilsache Werner Prancic und Marie Kaufmann gegen die Stadt Landsberg, Az. 1 NE 910.25 wird noch folgendes ausgeführt:

Die Anzweiflung der Antragsbefugnis des Antragstellers zu 2 ist nicht nachvollziehbar. Er hat zwar tatsächlich kein Eigentum, aber er lebt seit 10 Jahren mit der Antragstellerin in deren Haus, dies kommt einem Mietverhältnis gleich.

Es konnte noch ermittelt werden, dass in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB der Hinweis enthalten war „§ 47 Abs. 2 a VwGO ist zu beachten“. Damit wurde auf eine alte Rechtslage verwiesen, die seit Juni 2017 nicht mehr gilt, die früher geltende Präklusionsnorm ist nicht mehr gültig, ein Hinweis darauf führt ebenfalls zu einer fehlerhaften Bekanntmachung, da möglicherweise Bürger glauben könnten, dass sie nicht mehr klagen können. Aufgrund dieser Irreführung ist erneut ein Fehler bei der Bekanntgabe vorhanden.

Es soll auch noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die Wasserproblematik nicht gelöst ist. Im Bebauungsplan heißt es nur, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers ein Gesamtkonzept zur Lösung der Flur- und Hochwasserproblematik im Rahmen einer eigenständigen Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim entwickelt werde. Es gibt hier aber schon jetzt erhebliche Probleme mit der Wasserableitung, wenn nun weitere Bauten zugelassen werden, werden sich diese noch verstärken, da das neue Baugebiet eine zum Grundstück der Antragsteller geneigte Hanglage aufweist, so dass das Niederschlagswasser von den neu befestigten Flächen deutlich in Richtung des Wohngrundstücks der Antragsteller laufen wird. Eine Versickerung des Wassers ist kaum möglich, da es sich um schweren Lehmboden handelt. Es kann also sein, dass es eine Überschwemmungsproblematik geben wird, die vorher nicht existierte. Der bloße Verweis auf ein später zu erstellendes Konzept reicht nicht.

Unterschrift *Dr. Wanner*, RA

Der VGH verfügte, dass bis 1.7.2025 noch Schriftsätze eingereicht werden können, dann wird eine Entscheidung ergehen. Weitere Stellungnahmen erfolgten aber nicht mehr.

Vermerk für die Bearbeitung:

hemmer.assessorkurs

bayern

Klausur Nr. 1675 / Sachverhalt Seite 8

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes München im einstweiligen Rechtsschutzverfahren ist zu entwerfen, Rubrum, Tatbestand sowie die Kostenentscheidung und die zugehörige Vollstreckbarkeitsentscheidung und die Streitwertfestsetzung sind erlassen, das Gericht hat alle prozessrechtlichen Vorschriften beachtet.

Die Leiterin des Rechtsamtes der Stadt Landsberg ist Volljuristin.

Eine weitere Aufklärung der Sache ist nicht möglich. Sollten nicht alle Rechtsfragen Gegenstand der Entscheidung sein, ist ein Hilfsgutachten zu fertigen. Probleme der Umweltverträglichkeitsprüfung stellen sich nicht.

Die Geruchsstundenhäufigkeit gibt den zeitlichen Anteil an, in dem an einem bestimmten Ort Gerüche wahrgenommen werden. Sie wird in Prozent der Jahresstunden angegeben. Der Wert von 15% bedeutet, dass an 15% der jährlichen Stunden ein Geruch wahrnehmbar ist. Feststehende Grenzwerte – wie bei der TA Luft oder Lärm – gibt es dafür nicht, der Richtwert in Dorfgebieten liegt bei 15%. In Wohngebieten liegt der Richtwert bei 10%.

Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Wenn der Sachverhalt nach Ansicht der Bearbeiter für die Beurteilung der Rechtslage nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass keine weitere Aufklärung zu erzielen ist.

Nach § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung der Stadt Landsberg ist der beschließende Bauausschuss im Rahmen der Bauleitplanung für den Erlass und die Änderung von Bebauungsplänen zuständig.

Auf die nicht maßstabsgetreue Planskizze wird hingewiesen.

Die Präklusionsnorm des § 47 Abs. 2a VwGO lautete bis zu seiner Aufhebung 2017:

(2) Der Antrag einer natürlichen oder juristischen Person, der einen Bebauungsplan ... zum Gegenstand hat, ist unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung...nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können...

hemmer.assessorkurs

bayern

Klausur Nr. 1675 / Sachverhalt Seite 9

