Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Gefahr für das Baurecht durch Klagen benachbarter Kommunen

Dr. Markus Johlen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kommunalnachbarklage gegen Baugenehmigung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Variante 1:**

Erteilung Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB

- **Variante 2:**

Erteilung (objektiv rechtswidrige) Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- **Variante 3:**

Erteilung (objektiv rechtswidrige) Baugenehmigung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Kommunalnachbarklage gegen Baugenehmigung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Beachtung der Rechte der Nachbarkommunen erfolgt **primär** über § 34 Abs. 3 BauGB und nur in Ausnahmefällen über § 2 Abs. 2 BauGB

BVerwG, Beschluss vom 24.10.2018, Az.: 4 B 15.18, zitiert bei juris

§ 34 Abs. 3 BauGB

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Von Vorhaben nach Abs. 1 und 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder **in anderen Gemeinden** zu erwarten sein.

Ermittlung „schädlicher Auswirkungen“

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Konkrete** städtebauliche Situation
- Entfernung Vorhaben zum zentralen Versorgungsbereich
- Zustand des zentralen Versorgungsbereichs
- Größe der Verkaufsfläche
- Prognose Kaufkraftumlenkung
- Zielgerichtetheit des Vorhabens auf Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich
- Synergieeeffekte mehrerer Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

Ermittlung „schädlicher Auswirkungen“

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Auch Kaufkraftumlenkung von „nur“ 7,9 % bis 8,8 % kann wegen Vorschädigung der Wesselinger Innenstadt (u.a. Schließung Karstadt und Hertie) schädlich i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB sein.

OVG Münster, Urteil vom 01.02.2010,

Az.: 7 A 1635/07, juris

§ 34 Abs. 3 BauGB

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sind auch dann zu befürchten, wenn zwar kein vollständiger Funktionsverlust droht, aber ein schon geschädigter zentraler Versorgungsbereich insoweit betroffen ist, als ihm eine Erholung durch die Zulassung von Vorhaben erschwert oder unmöglich gemacht wird

BVerwG, Beschluss vom 12.1.2017,

4 B 43/16 -, BauR 2017, 869

§ 34 Abs. 3 BauGB

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Als Ansatzpunkt für ein schützenswertes Interesse an einer Erholung eines geschädigten zentralen Versorgungsbereichs im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB reicht nicht der Umstand, dass in der Vergangenheit ein Einzelhandelsbetrieb vorhanden war, dessen Wiederansiedlung durch das in Rede stehende Vorhaben erschwert würde; erforderlich ist ferner, dass für eine solche Wiederansiedlung eine konkrete Perspektive besteht.

OVG Münster, Urteil vom 05.09.2017,

Az.: 7 A 1669/16, juris

Kommunalnachbarklage gegen Baugenehmigung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Variante 1:**

Erteilung Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB

- **Variante 2:**

Erteilung (objektiv rechtswidrige) Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- **Variante 3:**

Erteilung (objektiv rechtswidrige) Baugenehmigung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Kommunalnachbarklage

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 1. 8. 2002 - 4 C 5. 01:**
  - Baugenehmigung wird aufgehoben
- **Begründung:**
  - § 33 BauGB nicht anwendbar, wenn Bebauungsplan nicht anschließend in Kraft tritt
  - Die Zulassung eines Außenbereichsvorhabens kann am **öffentlichen Belang** des Planungserfordernisses scheitern.
  - Planungserfordernis besteht bei Vorhaben, die zwischen Kommunen einen Abstimmungsbedarf i.S.v. § 2 Abs. 2 BauGB auslösen.
  - Hiervon ist auszugehen, wenn das Vorhaben die in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bezeichneten Merkmale aufweist.

Kommunalnachbarklage
hier: Baugenehmigung auf Grundlage § 30 BauGB

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Gerichtliche Entscheidungen** (OVG Koblenz, Urteil vom 03.11.2011, 1 A 10270/11.OVG; BVerwG, Beschluss vom 18.12.2012; Az.: 4 B 3.12)
  - Aufhebung der Baugenehmigungen
  - Ein Abwehrrecht der Nachbargemeinde besteht, wenn ein abstimmungsbedürftiges Vorhaben genehmigt wird, das nicht Gegenstand der Planung war (hier: im Gewerbegebiet unzulässiges Einkaufszentrum).
  - 3.360 qm Verkaufsfläche ist „eher untere Grenze für ein Einkaufszentrum“ (Oberverwaltungsgericht Koblenz)

Kommunalnachbarklage gegen Baugenehmigung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- **Variante 1:**

Erteilung Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB

- **Variante 2:**

Erteilung (objektiv rechtswidrige) Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- **Variante 3:**

Erteilung (objektiv rechtswidrige) Baugenehmigung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Unwirksamkeit Bebauungsplan
hier: Externe Ausgleichsmaßnahmen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch auf Orte festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, bedarf es einer entsprechenden Verdeutlichung auch dieses Teils des Geltungsbereichs in der Schlussbekanntmachung.

OVG Münster, Urteil vom 05.07.2018,
Az.: 7 D 11/16.NE, zitiert bei juris

Kommunalnachbarklage

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Rechte der benachbarten Kommune bereits dann verletzt, wenn Baugenehmigung zugunsten großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO objektiv rechtswidrig ist – analog Rechtsprechung zu Einkaufszentrum i.S.v. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ?

- Höchstrichterlich noch nicht geklärt

- Klage auch nur dann erfolgreich, wenn vorhabenbedingt unmittelbare städtebauliche Auswirkungen gewichtiger Art zu befürchten sind

OVG Münster, Beschluss vom 28.10.2011, Az.: 2 B 1037/11;

Thür. OVG, Beschluss vom 20.12.2004, Az.: 1 EO 1077/04