

EISENMANN · WAHLE · BIRK

Rechtsanwälte · Stuttgart · Dresden

Stadt Ludwigsburg
Bürgerbüro Bauen
Herrn Mayer
Wilhelmstraße 5

71638 Ludwigsburg

Stuttgart, 5. September 2011

Bitte stets angeben: 18721120 021 69678 sa
Ludwigsburg Stadt / Bebauungsplan Nr. 18/37
Sekretariat Frau Salijaj: 0711 / 2382-425

Sehr geehrter Herr Mayer,

wie versprochen, habe ich die mir überlassenen Unterlagen durchgesehen und geprüft, ob der Bebauungsplan den Entscheidungen der unteren Bau-rechtsbehörde zu Grunde gelegt werden kann und – wenn ja – welche Geschosszahl danach auf dem sogenannten „Gazetta-Grundstück“ zulässig ist. Hier mein Ergebnis:

1. Aus den mir überlassenen Bebauungsplanakten ergibt sich, dass sowohl der Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.1954 als auch der Beschluss vom 15.09.1955 in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurde. Auf diese beiden Beschlüsse bezieht sich die mit Erlass vom 29.12.1955 genehmigte Bebauungsplanänderung und die entsprechende Bekanntmachung dieser Genehmigung.
2. Daraus folgt, dass die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans unwirksam ist. Ein in nicht öffentlicher Sitzung gefasster Gemeinderatsbeschluss führt auch dann zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans, wenn er nicht auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufge-

Dr. Eberhard Wahle

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Christian Heieck

Dr. Frank Eisenmann
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag
Fachwältin für Verwaltungsrecht

Georg Prasser (-2007)
Fachanwalt für Strafrecht

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärsch
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Uwe Holzapfel

Dr. Thomas Weber
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Reinhard Heer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsinger
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech
Fachanwalt für Erbrecht

Isabella C. Maier
Fachwältin für Familienrecht
Mediatorin

Dr. Stefan Mühlbauer
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Thorsten Alexander
Fachanwalt für Strafrecht

Dr. Olaf Hohmann

Caroline Theßeling

Anschriften

70180 Stuttgart
Bopserstrasse 17 (Ecke Olgastrasse)
Tel: +49 (0) 711-23823
Fax: +49 (0) 711-2382555
E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwalte.de

01097 Dresden
Palaisplatz 4 (Haus des Strassenverkehrs)
Tel: +49 (0) 351-8143291
Fax: +49 (0) 351-8143263
E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwalte.de

www.EWB-Rechtsanwalte.de

Kanzlei Dresden:
RA Bärsch, RA Dossmann

Dr. Hellmut Eisenmann (1951- 1997)
Notar

- 2 -

stellt wurde. Es ist ein rechtsstaatliches Gebot, dass normsetzende Beschlüsse nur in öffentlicher Sitzung gefasst werden können.

Dieser Verstoß ist auch nicht heilbar. Er führt zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans.

3. Es stellt sich jetzt allenfalls die Frage, ob die Baurechtsbehörde von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ausgehen darf. Es wird allgemein die Auffassung vertreten, der normerlassenden und normanwendenden Behörde stehe keine Verwerfungskompetenz zu. Im vorliegenden Fall ist es jedoch so offensichtlich, dass es als amtspflichtwidrig anzusehen wäre, wenn der Bebauungsplan dennoch angewandt würde. Hier muss der Verwaltung eine Verwerfungskompetenz zugebilligt werden.

Der richtige Weg wäre allerdings, den Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren aufzuheben. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein unwirksamer Bebauungsplan auf demselben Wege außer Kraft zu setzen, wie er in Kraft zu setzen wäre.

Wenn die Verwaltung aber dennoch von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ausgeht, läuft sie nicht Gefahr, dafür in Regress genommen zu werden. In einem Prozess um die Erteilung oder Nichterteilung einer Baugenehmigung würde das Verwaltungsgericht auf jeden Fall von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ausgehen. Ihm steht unstrittig die Verwerfungskompetenz zu.

4. Zusammenfassend halte ich fest, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn es einen Vorgängerbebauungsplan gibt, der Festsetzungen für diesen Bereich trifft und seinerseits wirksam ist. Soweit es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, müsste er ergänzend zu § 34 BauGB berücksichtigt werden. Soweit es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, verdrängt er die Anwendbarkeit des § 34 BauGB.

Ob es einen solchen Bebauungsplan gibt – wofür die Bezeichnung des von mir zu beurteilenden Bebauungsplans spricht – kann ich aus den mir übergebenden Unterlagen nicht beurteilen. Eventuell besteht hier ergänzender Klärungsbedarf.

5. Unterstellt der Bebauungsplan könnte (müsste) für die Beurteilung des Bauvorhabens auf dem „Gazetta-Grundstück“ herangezogen werden, stellt sich die Frage, welche Geschosszahl danach zulässig ist.
 - a) Vorab ist zunächst dazu festzustellen, dass der Bebauungsplan aus einer Zeit stammt, die vor dem Inkrafttreten der ersten Landesbauordnung liegt. Maßgeblich war damals der in der württembergischen Bauordnung verankerte Begriff des „Stockwerkes“, an dessen Stelle dann der Begriff des „Geschosses“ der Landesbauordnung trat.
 - b) Die zulässige Zahl der Stockwerke wird in der Anbauvorschrift Nr. 150 zum Bebauungsplan festgelegt. Dort wird auf die Eintragungen im Bebauungsvorschlag des Stadtplanungsamtes vom 01.08.1953 verwiesen. Nach diesem Bebauungsvorschlag sind auf dem „Gazetta-Grundstück“ 1 ½ bis 2 Stockwerke zulässig.
 - c) § 28 Abs. 1 der maßgeblichen Verfügung des Ministeriums des Innern zum Vollzug der Bauordnung vom 10.05.1911, zuletzt geändert am 05.09.1930 (RegBl.S 286) legt fest, dass als Stockwerke das Erdgeschoss und die Obergeschosse einschließlich der Zwischengeschosse zählen. § 28 Abs. 2 dieser Vollzugsverfügung legt dann fest, inwieweit auch Untergeschosse und Dachgeschosse als volle Stockwerke anzurechnen sind. Es können also Stockwerke entstehen, die „landläufig“ als Geschosse verstanden werden, die jedoch rechtlich nicht auf die Zahl der Stockwerke anzurechnen sind.
 - d) Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass nach dem Bebauungsplans maximal zwei Stockwerke zulässig sind. Nur wenn die Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 der Vollzugsverfügung erfüllt

- 4 -

sind, kann die Bebauung durch nicht anrechenbare Stockwerke
(Untergeschoss und Dachgeschoss) erweitert werden.

Ich hoffe, meine Stellungnahme hilft Ihnen weiter.

Mit freundlichem Gruß
Rechtsanwalt

- Prof. Dr. Büchner -