

Titel:

**Erfolgloser Berufungszulassungsantrag gegen Versagung einer Baugenehmigung für
Neubau eines Hotels**

Normenketten:

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, § 124a Abs. 4 S. 4

BauGB § 14 Abs. 2 S. 1, § 16, § 17 Abs. 1 S. 3

Leitsätze:

1. Im Berufungszulassungsverfahren können regelmäßig nur die (neuen) Tatsachen und Rechtsänderungen berücksichtigt werden, die innerhalb der Darlegungsfrist des § 124a Abs. 4 S. 4 VwGO geltend gemacht werden. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)

2. Aus dem Gebot der Normenklarheit, bei dem die inhaltliche Verständlichkeit der Regelung für Bürgerinnen und Bürger im Vordergrund steht, folgt, dass Gesetze so formuliert sein müssen, dass die davon Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

3. Entsprechend dem Zweck des Sicherungsinstruments einer Veränderungssperre steht vor allem die angestrebte Sicherung der künftigen Planung dem Vorhaben entgegen, wenn die künftigen Festsetzungen noch nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind, also vor Erreichen der materiellen Planreife, oder wenn das beabsichtigte Vorhaben den künftigen Festsetzungen – wenn auch nur möglicherweise – widerspricht. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Veränderungssperre, Verlängerung, Grundsatz der Normenklarheit, Ausnahme, Berufungszulassung, ernstliche Zweifel, Normenklarheit, Ausnahmegenehmigung, Plankonformität, Streitwertfestsetzung, Baurecht, Baugenehmigung, ernstliche Richtigkeitszweifel, Hotel

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 01.06.2022 – Au 4 K 20.1789

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 400.587,50 Euro festgesetzt.

Gründe

1

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

2

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen des dargelegten Zulassungsvorbringens keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Ernstliche Zweifel im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – juris Rn. 17) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – juris LS). Dies ist hier nicht der Fall.

3

Der Senat teilt in Ansehung des Zulassungsvorbringens die Auffassung des Erstgerichts, dass die Klägerin weder einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung für den Neubau eines Hotels noch einen Anspruch auf erneute Verbescheidung ihres Bauantrages hat.

4

Im Berufungszulassungsverfahren können regelmäßig nur die (neuen) Tatsachen und Rechtsänderungen berücksichtigt werden, die innerhalb der Darlegungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO geltend gemacht werden (vgl. BVerwG, B.v. 15.12.2003 – 7 AV 2.03 – juris Rn. 11). Das zwischenzeitliche Außerkrafttreten der Verlängerung der Veränderungssperre und Inkrafttreten der 6. Bebauungsplanänderung nach Ablauf der Darlegungsfrist haben daher bei der Entscheidung über den Zulassungsantrag außer Betracht zu bleiben.

5

1.1. Der Einwand der Klägerin, die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre vom 20. Juni 2022 sei unwirksam, da die ursprüngliche Veränderungssperre vom 24. März 2021 in § 1 eine irreführende, gegen den Grundsatz der Normenklarheit verstoßende Regelung beinhalte, verhilft dem Zulassungsantrag nicht zum Erfolg. Die beanstandete Vorschrift hat folgenden Inhalt: „Der Stadtrat der Stadt L. ... hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2020 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. ... „...“ eine Veränderungssperre aufzustellen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung dieser Planung.“ Das Erstgericht hat es in Ansehung der Überschrift der Norm („Zu sichernde Planung“) als erkennbares Schreibversehen bewertet, dass in der Norm auf den Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre vom 24. Juni 2020 – die sich als unwirksam erwies, weil sie nicht mit dem beschlossenen Inhalt bekannt gemacht wurde – Bezug genommen wurde anstatt auf die ebenfalls am 24. Juni 2020 beschlossene Aufstellung der 6. Bebauungsplanänderung. Darüber hinaus handele es sich um eine klarstellende Norm, die keine materiellrechtliche Wirkung entfalte, sodass ein etwaiger Bestimmtheitsmangel keine Auswirkung auf die Wirksamkeit der Satzung habe. Diese Auffassung teilt der Senat. Die Zulassungsbegründung wendet hiergegen ein, nachdem das Datum des Satzungsbeschlusses der Veränderungssperre vom 24. März 2021 im Satzungstext nicht genannt werde, entstehe durch die in § 1 Satz 1 enthaltene Formulierung der Eindruck, dass lediglich die am 24. Juni 2020 beschlossene Veränderungssperre erneut bekanntgemacht werde, und werde nicht hinreichend klar, dass am 24. März 2021 ein neuer Satzungsbeschluss erfolgt sei. Dies sei irreführend und verstoße gegen den Grundsatz der Normenklarheit. Die Argumentation dringt nicht durch. Aus dem Gebot der Normenklarheit, bei dem die inhaltliche Verständlichkeit der Regelung für Bürgerinnen und Bürger im Vordergrund steht, folgt, dass der Inhalt der einzelnen Norm verständlich und ohne größere Schwierigkeiten durch Auslegung zu konkretisieren sein muss. Gesetze müssen daher so formuliert sein, dass die davon Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können; diese müssen in zumutbarer Weise feststellen können, ob die tatsächlichen Voraussetzungen für die Rechtsfolge vorliegen (vgl. BVerfG, B.v. 8.9.2017 – 1 BvR 1657/17 – juris Rn. 10; BVerwG, U.v. 6.3.2026 – 6 C 7.24 – juris Rn. 35; U.v. 15.6.2023 – 3 C 5.22 – juris Rn. 27). Selbst wenn man der Zulassungsbegründung darin folgen wollte, dass der Satzungstext der Veränderungssperre vom 24. März 2021 den Eindruck erwecken könnte, es handele sich um die bereits am 24. Juni 2020 beschlossene (fehlerhaft bekanntgemachte) Veränderungssperre, die nun erneut bekanntgemacht werde, wäre dies für die Erkennbarkeit der sich aus der Satzung ergebenden Rechtslage ohne Bedeutung.

6

1.2. Ebenso wenig verfährt der Einwand, die Veränderungssperre vom 20. Juni 2022 sei hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereichs unbestimmt, da das Grundstück FINr. ... von der zeichnerischen Darstellung im Lageplan umfasst, in § 2 aber nicht aufgelistet werde. Ein Widerspruch zwischen der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Beschreibung ist unbeachtlich, wenn er sich durch Auslegung auflösen lässt (vgl. BVerwG, B.v. 18.11.2025 – 4 BN 4.25 – juris Rn. 4). Dies ist hier der Fall. In § 2 werden die vom Geltungsbereich umfassten Grundstücke in aufsteigender Reihenfolge aufgelistet. Dass zwischen den Grundstücken FINrn. ... und ... das Grundstück FINr. ... genannt wird, stellt sich, nachdem das Grundstück FINr. ... bereits zwischen den FINrn. ... und ... aufgeführt ist, ersichtlich als Schreibversehen dar.

7

1.3. Auch die Rüge, die Verlängerungssatzung vom 20. Juni 2022 überschreite die Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB, bleibt ohne Erfolg. Nach der Vorschrift kann die Gemeinde die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängern. Die Verlängerung erfolgt

zwar nach den Regeln des § 16 BauGB in der Form einer Satzung; jedoch handelt es sich bei ihr nicht um eine selbständige Veränderungssperre, sondern nur um die Verlängerung der Geltungsdauer der ursprünglichen Veränderungssperre (vgl. BVerwG, U.v. 19.2.2004 – 4 CN 13.03 – juris Rn. 9). Entgegen der Auffassung der Klägerin geht der Regelungsgehalt der Verlängerungssatzung vom 20. Juni 2022 nicht über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre vom 24. März 2021 hinaus. Dass die den Satzungen beigefügten – inhaltlich identischen – Lagepläne ein unterschiedliches Datum aufweisen, ist ebenso unerheblich wie die abweichende Verweisung in § 3, aus der sich keine inhaltliche Änderung des Geltungsbereichs ergibt.

8

1.4. Das Zulassungsvorbringen dringt schließlich auch nicht durch, soweit es sich gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts wendet, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nicht vorliegen. Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann die Bauaufsichtsbehörde eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Entsprechend dem Zweck des Sicherungsinstruments steht vor allem die angestrebte Sicherung der künftigen Planung dem Vorhaben entgegen, wenn die künftigen Festsetzungen noch nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind, also vor Erreichen der materiellen Planreife, oder wenn das beabsichtigte Vorhaben den künftigen Festsetzungen – wenn auch nur möglicherweise – widerspricht (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/ BauGB, Stand November 2025, § 14 Rn. 96). § 14 Abs. 2 BauGB ermöglicht ein Absehen von der Veränderungssperre daher für solche Vorhaben, bei denen die künftige Plankonformität schon derart offensichtlich feststeht, dass ihre (Vorab-)Zulassung den Planungsprozess nicht gefährdet (vgl. OVG RhPf, B.v. 15.12.2020 – 8 A 10621/20 – juris Rn. 21). Davon kann vorliegend keine Rede sein. Das von der Klägerin beabsichtigte Bauvorhaben der Errichtung eines Hotels, das Anlass der Planung war, widerspricht der geplanten Festsetzung eines generellen Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet. Die Argumentation, die beabsichtigte Festsetzung erweise sich für die klägerischen Grundstücke als unverhältnismäßig, vermag dies nicht in Frage zu stellen.

9

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Denn sie verursacht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht keine größeren, d.h. überdurchschnittlichen, das normale Maß nicht unerheblich übersteigende Schwierigkeiten und es handelt sich auch nicht um einen besonders unübersichtlichen oder kontroversen Sachverhalt, bei dem noch nicht abzusehen ist, zu welchem Ergebnis ein künftiges Berufungsverfahren führen wird. Vielmehr ist der Rechtsstreit im tatsächlichen Bereich überschaubar und die entscheidungserheblichen rechtlichen Fragen sind durch die Rechtsprechung hinreichend geklärt (vgl. oben Nr. 1).

10

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

11

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 52 Abs. 1, 47 Abs. 1 GKG. Sie folgt der von den Beteiligten nicht in Frage gestellten erstgerichtlichen Streitwertfestsetzung in Höhe von 5% der geschätzten Rohbaukosten. Dieser Betrag war nach erfolgter Abtrennung des zugrunde liegenden Verfahrens vom Verfahren 2 ZB 22.1739 in beiden Rechtsmittelverfahren zugrunde zu legen.

12

4. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit ihm wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).