

Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene

Hausarbeit

E möchte auf seinem in der niederbayerischen kreisangehörigen Gemeinde G in unmittelbarer Nähe des „Friedberger Weihers“ gelegenen Grundstück im Ortsgebiet des Dorfes D ein 18 m hohes, 5-stöckiges Wohnhaus mit insgesamt 5 Eigentumswohnungen errichten. Um sein Grundstück möglichst optimal auszunutzen, soll die Grundfläche des Hauses $\frac{3}{4}$ der Grundstücksfläche überdecken. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Dieser setzt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet fest und begrenzt das Maß der baulichen Nutzung auf 2 Vollgeschosse. Als Grundflächenzahl wird 0,3 festgesetzt. Weitere Regelungen enthält der Bebauungsplan nicht. Zur Begründung der Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung wird ausgeführt, dass eine restriktive Begrenzung erforderlich sei, weil eine stärkere Bebauung den Erholungswert der als Naherholungsgebiet genutzten Umgebung des „Friedberger Weihers“ beeinträchtigen würde. Das Gebiet sei gegenwärtig von altem Baumbestand und weitläufigen Grünflächen und Gärten geprägt, hinter denen die Bebauung zurücktrete. Die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung diene dazu, diesen Charakter zu bewahren, damit der Friedberger Weiher und seine Umgebung als Erholungsraum attraktiv bleibe. Dies sei auch Voraussetzung dafür, dass die im Gemeindegebiet angesiedelten Betriebe der Tourismusbranche, die einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellen, Bestand haben und sich weiterentwickeln können. Am 4.12.2018 reicht E seinen Bauantrag bei der Gemeinde G ein. Die Gemeinde verweigert mit Schreiben vom 18.12.2018 ihr Einvernehmen: Die das Grundstück des E umgebenden Grundstücke seien ausnahmslos mit maximal zweigeschossigen Gebäuden bebaut, die niemals mehr als $\frac{1}{3}$ der Grundstücksfläche einnehmen. Ein so dominantes Bauwerk wie das von E geplante, das anders als die bisherige Bebauung über den Baumbestand hinausrage, füge sich nicht in die Umgebungsbebauung ein und untergrabe das Planungsziel der Gemeinde, den naturnahen Charakter der Umgebung des Friedberger Weihers zu erhalten. Dieses Schreiben leitet sie zusammen mit dem Bauantrag an das zuständige Landratsamt (LRA) weiter. Das LRA erteilt daraufhin dem E die gewünschte Baugenehmigung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans über das Maß der baulichen Nutzung. Zur Begründung führt es aus, dass angesichts der extrem angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde G und in den angrenzenden Gemeinden Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erforderten. Entsprechend könne auf Bedenken der Gemeinde und ihr Festhalten an ihrer Planung keine Rücksicht genommen werden. Ihr Einvernehmen werde daher ersetzt. Der Bescheid wird mit einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung versehen und am 6.2.2019 zusammen mit jeweils einer Zweitausfertigung für die Gemeinde G und für den Grundstücksnachbarn F, der die Unterschrift unter die Bauvorlagen verweigert hatte, als „Übergabeschein“ zu Post gegeben. Eine vorherige Anhörung der Gemeinde G fand nicht statt.

Die Gemeinde G, die die Zweitausfertigung des Bescheids am 7.2.2019 erhält, sieht sich durch das Vorgehen in ihren Rechten verletzt: eine willkürliche Befreiung von Festsetzungen ihres Bebauungsplans, wie sie das LRA hier erteilt habe, untergrabe ihre kommunale Planungshoheit.

F, der Eigentümer des ebenfalls im Plangebiet gelegenen, unmittelbar angrenzenden Grundstücks, möchte die ihm am 8.2. zugewandene Baugenehmigung ebenfalls nicht hinneh-

men: Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung schütze auch die Lebensqualität auf seinem Grundstück. Diese werde durch die Ermöglichung eines sich nicht einfügenden, „erdrückenden“ Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück erheblich beeinträchtigt: Der von E geplante „Klotz“ sei nicht nur ästhetisch störend und verbaue ihm die Aussicht auf den Weiher. Er werde auch an mehreren Stunden des Tages Teile seines Gartens beschatten. Außerdem lägen beide Grundstücke in einer gehobenen Wohngegend mit hochwertigen Einfamilienhäusern. Durch das Eindringen eines „Wohnblockes“ für viele Parteien werde der Gebietscharakter nachteilig verändert. Das Vorhaben des E sei deshalb schlicht und einfach rücksichtslos.

Ebenfalls empört über die Genehmigung des Bauvorhabens ist die Nachbargemeinde N: Auch sie grenzt an den Friedberger Weiher und profitiert wirtschaftlich erheblich von seiner touristischen Nutzung. Deshalb ist auch ihre Bauleitplanung darauf ausgerichtet, diese Nutzung zu fördern. Bei Erlass der Bebauungspläne im Umkreis des Weihers hatten sich die Gemeinden G und N jeweils darüber abgestimmt, mithilfe geeigneter Festsetzungen den naturnahen Charakter des Weiherumfelds zu bewahren. Durch die Befreiung von aus dieser Abstimmung hervorgegangenen Festsetzungen im Bebauungsplan der Gemeinde G sieht die Gemeinde N auch ihre eigene Planungshoheit berührt.

Bearbeitervermerk: Hätte

- a) eine Klage der Gemeinde G
- b) eine Klage des Nachbarn F und
- c) eine Klage der Nachbargemeinde N

gegen den Bescheid des LRA Aussicht auf Erfolg?

Die Fragen a) – c) sind in einem Rechtsgutachten zu beantworten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen – notfalls hilfsgutachtlich – eingeht. Art. 6 BayBO soll bei der Bearbeitung außer Betracht bleiben. Naturschutzrecht und Europarecht sind nicht zu prüfen.

Allgemeine Regeln für die Bearbeitung: Die Hausarbeit darf nicht durch Dritte oder mit deren Hilfe angefertigt werden (Unterschleif). Als Unterschleif gilt auch die Übernahme von Textpassagen aus Druckwerken oder aus dem Internet, sofern sie nicht durch Anführungszeichen und Quellennachweis kenntlich gemacht werden. Bei Unterschleif wird die Arbeit mit “ungenügend” bewertet. Werden identische oder teilweise identische Arbeiten abgegeben, werden alle diese Arbeiten mit “ungenügend” bewertet.

Der Umfang des Gutachtens soll **50.000 Zeichen** mit Leerzeichen und Fußnotentext **nicht** überschreiten (entspricht ca. 20 Seiten). Deckblatt, Literaturverzeichnis und Inhaltsverzeichnis werden nicht mitgezählt. Das Gutachten ist sowohl in Papierform abzugeben als auch in elektronischer Form.

Über die formalen Anforderungen, deren Einhaltung in die Bewertung der Arbeit einfließt, informiert ein Merkblatt, das auf der Homepage des Hans-Liermann-Instituts (Lehre/Allgemeine Hinweise – Merkblatt zu den Formalien der Hausarbeit) und in studon (Pfad s. unten) zu finden ist. Beachten Sie auch die dort hinterlegten Hinweise zur Falllösungsmethodik.

Abgabetermin der Hausarbeit ist spätestens der **29. April 2019, 16.15 Uhr**. Die schriftliche Version ist zum oben genannten Termin in der Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene abzugeben. Eine vorherige Abgabe am Lehrstuhl oder durch Einlegung in den Briefkasten des Lehrstuhls (auf eigene Gefahr) ist möglich. Die elektronische Fassung ist spätestens bis zum oben genannten Zeitpunkt bei studon (unter dem folgenden Pfad: Angebote/ 2. RW/ 2.1 Rechtswissenschaft/Übungen für Fortgeschrittene/Sommersemester 2019/Öffentliches Recht) hochzuladen.