

Große Übung im öffentlichen Recht Sommersemester 2025 Hausarbeit

Sachverhalt

E ist Eigentümerin eines unbebauten Grundstücks mit einer Fläche von 900 m² (15 x 60 m) in der rheinland-pfälzischen kreisfreien Stadt S (115.673 Einwohner:innen). Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, das im Sommer 2024 durch den qualifizierten Bebauungsplan "Hoher Weg" als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan schreibt unter anderem eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern vor.

Das beplante Gebiet liegt am Rande der Stadt S nahe einem Erholungswald. Links neben dem Grundstück der E befindet sich eine Tankstelle und links davon wiederum eine 10 m hohe Turnhalle. Rechts des betreffenden Grundstücks liegen zwei unbebaute Grundstücke dessen Eigentümerin die Stadt S ist und sodann eine 3,5 m hohe Lagerhalle. An die Rückseite der Grundstücke grenzt wiederum eine Reihe anderer Grundstücke. Das Grundstück, das unmittelbar an das Grundstück der E grenzt, ist ebenfalls unbebaut. Links daneben befindet sich ein mit einem Ärztehaus von 8 m Höhe mit vier Praxen bebautes Grundstück. Links davon liegt das Grundstück des N. N betreibt einen Metallbaubetrieb und errichtete hierzu ein Produktionsgebäude sowie eine kleine Lagerhalle, beide ebenfalls 10 m hoch. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (ausgehend vom Grundstück der E) finden sich ein 10 m hohes kommunales Schwimmbad mit Parkplatz und eine große, 5 m hohe Schreinerei. Im Übrigen befinden sich in der näheren Umgebung noch ein 5 m hohes Autohaus sowie ein 4 m hoher Nachtclub.

Als gelernte Bierbrau-Meisterin möchte sich E endlich selbstständig machen und auf dem Grundstück ihre eigene Brauerei errichten und betreiben. Außerdem möchte E auf dem Grundstück wohnen. Ihre entsprechend bei der Stadt S beantragte Baugenehmigung wurde der E am 15. Januar 2025 ohne weitere Auflagen erteilt. Nach der Baugenehmigung ist E berechtigt, eine Brauanlage und Wohnfläche auf einer Fläche von 400m² zu errichten. Die Brauanlage sowie das Wohngebäude sollen jeweils eine Nutzfläche von 200 m² beanspruchen und 5 m hoch sein. Das von E geplante – und genehmigte – Sudhaus soll jedoch 12 m hoch sein dürfen. Es ist Teil der Brauanlage. Die Stadt sieht die Baugenehmigung im Einklang mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Bezüglich der Wohnnutzung sei eine Ausnahme erteilt worden, weil der Wohnteil der E ausschließlich ihrer Betriebsleiterwohnung diene und damit betrieblich erforderlich sei. Auch die Höhe des Sudhauses sei ausnahmsweise zulässig, da städtebaulich vertretbar.

N ist mit dem Vorhaben der E nicht einverstanden und fühlt sich ungerecht behandelt. Sein Grundstück liegt etwa 40 Meter entfernt vom Grundstück der E. Gegen die Brauerei hat er an sich nichts einzuwenden. Allerdings ist er mit der Höhe des Sudhauses unzufrieden. Besonders missfällt N jedoch die Wohnbebauung der E. Er fürchtet, seine naturgemäß lärmintensiven Metallarbeiten unter Umständen aus nachbarschaftlicher Rücksicht einschränken zu müssen. Selbiges gelte für die ähnlich lärmintensive Schreinerei eines anderen Nachbarn von E und N. Wohnbebauung gehöre nun mal nicht ins Gewerbegebiet, erst recht nicht so ein großes Anwesen.

Das ganze Projekt sei, so N, rechtswidrig. Es mangle schon am Einvernehmen der Stadt S, ganz zu schweigen von den skandalösen Umständen, unter denen der Bebauungsplan "Hoher Weg" zustande kam.

Bereits einige Zeit im Vorfeld wurden die relevanten privaten und öffentlichen Belange ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Dabei hatte die Umweltprüfung ergeben, dass sich im benachbarten Wald eine nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland vom Aussterben bedrohte Art der Bockkäfer, der Breitschulterbock (*Akimerus schaefferi*), angesiedelt hat. Einige dieser Käfer waren auch im Plangebiet gesichtet worden. In der Sitzung des Stadtrats im Mai 2024 wurde der Belang des Schutzes der betroffenen Art als "sehr hoch" eingestuft, das Interesse an der Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Unterstützung der Wirtschaft hingegen als "niedrig". Die Schaffung neuer Arbeitsplätze wurde als "hoch" bewertet. Diese Einstufung wurde zwar in der Begründung des Bebauungsplans beibehalten. Der Schaffung neuer Arbeitsplätze und der Ausweisung neuer Gewerbeflächen wurde jedoch letztlich Vorrang gegenüber dem Artenschutz des Breitschulterbocks eingeräumt.

Auch die Umstände des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat der S am 10 Juli 2024 – kurz vor der "Sommerpause" – weckten Bedenken. Die Ratssitzung war ordnungsgemäß einberufen worden und der Öffentlichkeit zugänglich. Auch N war vor Ort. Als sich unter den 18 anwesenden Ratsmitgliedern im Rahmen informeller Gespräche ein Patt abzeichnete (9 : 9), ergriff der Vorsitzende und Oberbürgermeister X die Initiative: X, der sich im Wahlkampf als „Macher“ präsentiert hatte, beschloss anstelle des Stadtrats die Aufstellung des Bebauungsplans. Später gab X öffentlich zu, sich bei dieser Entscheidung um sein politisches Ansehen gesorgt zu haben sowie um das Vertrauen seiner Wählerschaft. Ebenfalls beabsichtigte er, dass die Gemeinde als Grundstückseigentümerin im zu beplanenden Gebiet von der zu erwartenden Wertsteigerung profitiere.

Im Alleingang dürfe ein Bürgermeister solche Entschlüsse nie fassen, meint N, und schon gar nicht, wenn Ratsmitglieder nur in derart geringer Zahl anwesend seien. Außerdem müsse es doch zu denken geben, dass X Bruder der E ist, selbst wenn das Verhältnis der beiden als zerrüttet gilt. Zu allem Überfluss war X – bis zu seiner Wahl als Bürgermeister im Frühjahr 2024 – freiberuflich als Anwalt tätig, unter anderem in Arzthaftungsfragen im Namen der Praxen des auf dem Gebiet befindlichen Ärztehauses.

N sucht verzweifelt anwaltlichen Rat, seit er Ende Januar erfuhr, dass E all dessen ungeachtet aufgrund der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten beginnen will, und zwar sobald der Winter vorüber ist. Er wolle keine weitere Zeit verstreichen lassen und das Vorhaben der E irgendwie

doch noch verhindern – mit Hilfe des Rechts. Vorsorglich hat er bereits am 27. Januar 2025 Widerspruch gegen die Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde eingelegt.

Aufgabe:

Erteilen Sie N anwaltlichen Rat im Rahmen eines rechtswissenschaftlichen Gutachtens, in dem – ggf. hilfsgutachterlich – darzulegen ist, ob und wie das Rechtsschutzbegehren des N erfüllt werden kann.

Bearbeitungshinweise:

1. Bitte beachten Sie die Skizze des fraglichen Gebiets auf der nächsten Seite.
2. Abgesehen vom Planbeschluss ist davon auszugehen, dass alle sonstigen erforderlichen Verfahrens- und Formvorschriften eingehalten wurden. Die Vorschriften über die Anforderungen an die Erforderlichkeit der Planung, die Ziele der Raumordnung und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wurden gewahrt. Außerdem wurden ausschließlich nach § 9 BauGB zulässige Festsetzungen getroffen.
3. Ferner ist davon auszugehen, dass N im Zeitpunkt eines gerichtlichen Vorgehens gegen die Baugenehmigung die zuständigen Behörden nicht darum ersucht hat, die Vollziehung der Baugenehmigung auszusetzen.

Die Ausarbeitung darf maximal 25 Seiten (ohne Sachverhalt, Gliederung und Literaturverzeichnis) umfassen. Ein Abkürzungsverzeichnis ist nicht erforderlich. Bitte verwenden Sie die Abkürzungen nach Kirchner, Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache. Es ist Schriftgröße 12, Times New Roman, Zeilenabstand 1,5 zu wählen und ein Seitenabstand links von 7 cm zu lassen. Für Fußnoten gilt Schriftgröße 10, Times New Roman, Zeilenabstand 1,0. Es ist ein Deckblatt zu entwerfen. Auf dem Deckblatt sollen Vorname, Nachname, Matrikel-Nr. und studentische Mailadresse angegeben werden. Sie müssen auf dem Deckblatt der Hausarbeit verbindlich und eindeutig angeben, ob die Hausarbeit als zweite Hausarbeit der Übung im Wintersemester 2024/2025 oder als erste Hausarbeit der Übung im Sommersemester 2025 eingereicht wird. Unterbleibt solch eine Festlegung oder ist sie unklar, dann wird die Hausarbeit dem Wintersemester 2024/25 zugeordnet. Bitte denken Sie auch an die Anmeldung zur Großen Übung im Öffentlichen Recht über JOGUSTlNe.

Die Ausgabe der Hausarbeit erfolgt am 10. Februar 2025. Abgabefrist ist der 13. April 2025, 23.59 Uhr. Die Hausarbeit ist als PDF-Dokument einzureichen per E-Mail an: lskulick@uni-mainz.de.

Viel Erfolg!

Skizze: Bebauungsplan „Hoher Weg“

