

Übung im öffentlichen Recht für Fortgeschrittene

SS 2020

Hausarbeit

Auch in der bayerischen Universitätsstadt U (130 000 Einwohner) wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. In den Sitzungen des Rates wird mehrfach über diese Problematik diskutiert. U möchte jedoch nicht selbst als Bauherr agieren und tritt daher an das Studentenwerk S (Anstalt des öffentlichen Rechts) heran. Dieses soll mit Fördergeldern des Freistaates Bayern ein in dessen Eigentum stehendes ehemaliges Kasernengelände („Hill Barracks“) zu einem urbanen Gebiet umgestalten. Bisher handelt es sich hierbei um innerstädtisches Gebiet mit einer Größe von knapp zwei Hektar. Der bestehende und bislang nicht veränderte Flächennutzungsplan sieht noch die Sonderfläche „Militär“ vor.

Die dort bestehende Bebauung soll saniert und durch zusätzliche Bebauung nachverdichtet werden. Dabei sollen neben Studentenwohnungen auch Büroflächen entstehen, die S selbst nutzen und vermieten möchte. Des Weiteren sind eine Cafeteria, eine Mehrzweckhalle, sowie verschiedene sportliche Anlagen geplant. Diese Pläne stellt S dem Gemeinderat vor, bei dem das Vorhaben auf Zustimmung trifft, insbesondere weil so das bislang brachliegende Gebiet in Einklang mit dem städtebaulichen Entwicklungsplan aufgewertet und das Renommee der Universitätsstadt gesichert wird. In Abstimmung mit der Stadt erarbeitet S einen konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan und beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. In der nächsten Sitzung des Bauausschusses, der als beschließender Ausschuss konzipiert ist, wird die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht. Kurz darauf liegt ein diskussionsfähiger Planentwurf vor. Seine Billigung und Auslegung wird ordnungsgemäß am 17.07.2018 im Bauausschuss beschlossen. Die Auslegung wird am darauffolgenden Tag ortsüblich wie folgt bekanntgemacht:

„Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 – Hill Barracks – liegt samt den bislang vorliegenden Informationen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan nunmehr in der Zeit vom 25.07.2018 für die Dauer eines Monats im Rathaus der Stadt U, Zimmer 005, montags bis freitags in der Zeit von 7:00 bis 12:00 Uhr öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme aus. Um telefonische Anmeldung unter der Nummer (...) wird gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die während der Dauer der Auslegung nicht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.“

Zusätzlich zur Auslegung wird der Planentwurf auf der Homepage der Stadt sowie im Internetportal des Freistaates Bayern veröffentlicht. Aufgrund eines Versehens wird der Plan jedoch auf der Homepage der Stadt nicht unter der Rubrik „Aktuelles“ angezeigt, sondern ist unter dem Reiter „Abfallwesen“ bzw. über die Suchfunktion der Homepage zu finden. Im Zuge der Auslegung, die bis einschließlich 27.08.2018 andauerte, gehen verschiedene Stellungnahmen der Öffentlichkeit bei der Stadt ein.

M, der zur Miete im an das Kasernengelände angrenzenden reinen Wohngebiet wohnt, befürchtet eine Lärmbelästigung durch den gesteigerten Verkehr und die sportlichen Anlagen. Insbesondere stört ihn das direkt vor seinem Garten vorgesehene Basketballfeld. Als Hobbyornithologe beobachtet er auf dem Gelände zudem gerne die dortigen Vögel. Daher sei er doch sehr verwundert, dass keine umweltbezogenen Stellungnahmen eingeholt bzw. ausgelegt wurden. Das Gelände eigne sich aufgrund seiner Lage außerdem viel eher für ruhe- und natursuchende Senioren als für Studenten. Zudem sei der Planentwurf auf der Homepage der Stadt U unter dem Reiter „Aktuelles“, wo üblicherweise Pläne veröffentlicht werden, nicht zu finden. Zu den Einsichtszeiten könne ja kein arbeitender Bürger kommen.

Ähnliche Bedenken hat E, der Eigentümer zweier (unmittelbar an das Kasernengelände grenzender) Häuser ist, von denen er eines vermietet. Erst vor wenigen Jahren hat er die Häuser als Investitionsobjekt gekauft und bei der Vermietung mit der ruhigen Stadtrandlage erworben. Er geht zwar nicht davon aus, dass die jetzigen Mieter aufgrund des Bauvorhabens ausziehen, befürchtet jedoch Mietminderungen wegen des Baulärms und ein Absinken des Verkehrswertes seiner Häuser. Auch er selbst fürchtet den Verkehrslärm der einzig geplanten Straße, die unmittelbar vor seinem Haus entlangführen soll. Im Übrigen geht er davon aus, dass der bisher nicht geänderte Flächennutzungsplan dem Erlass des Bebauungsplans im Wege steht. Zudem liege die Planungshoheit bei U und nicht bei S. Es seien auch sämtliche verfahrensrechtliche Vorschriften außer Acht gelassen worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden keine planändernden Stellungnahmen eingebracht. Insbesondere erfolgt kein Einwand der Nachbargemeinden, die eine informatorische Mitteilung über die Anschlussnutzung des Militärgeländes erhalten hatten. Nach Prüfung der Stellungnahmen werden lediglich klarstellende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die Stadt erklärt, dass die Stellungnahmen von E und M Gegenstand eingehender Diskussionen im Bauausschuss waren. Man halte aber die im öffentlichen Interesse stehende Schaffung von Wohnraum für vorzugswürdig, zumal durch Schallschutzvorrichtungen der befürchteten Lärmbelästigung entgegen gewirkt werden könnte. Der Bau solle zunächst abgewartet und dann gegebenenfalls Vorkehrungen getroffen werden. Auch sei mit den geplanten Grünflächen ausreichend Lebensraum für Tiere gegeben. Im vorliegenden Verfahren entfalle außerdem die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein möglicher Wertverlust der Immobilien des E könne hingegen nicht berücksichtigt werden, dieser habe keinen Anspruch auf Erhalt des status quo. Selbiges gelte auch für die Straße, die schon während des Betriebs der Kaserne genutzt und nur aufgrund deren Leerstandes bei Ansiedlung des Wohngebietes nicht befahren wurde.

Eine erneute Auslegung unterbleibt. S wird hierüber informiert und erhält einen Entwurf des endgültigen Bebauungsplanes, woraufhin es den unterzeichneten Durchführungsvertrag der Stadt zukommen lässt. Zeitgleich wird zwischen S und dem Freistaat Bayern ein Pachtvertrag für die nächsten 40 Jahre über das Kasernengelände abgeschlossen, eine Mitunterzeichnung des Durchführungsvertrages durch den Freistaat Bayern erfolgt jedoch nicht.

Die Beschlussfassung über den Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag wird in die Agenda der am 10.09.2018 angesetzten Sitzung des Stadtrates aufgenommen. Hierzu werden sämtliche Mitglieder

ordnungsgemäß geladen. Bei der Sitzung sind 40 Mitglieder sowie der Oberbürgermeister anwesend. Unter den Stadtratsmitgliedern ist auch E, der gegen den Bebauungsplan stimmt, sowie zwei Sachbearbeiter des Studentenwerkes, die für den Bebauungsplan stimmen. In dem Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes sei. Die Satzung wird an diesem Tag mit 22 Stimmen verabschiedet und durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Zudem unterzeichnet der Oberbürgermeister am darauf folgenden Tag den Durchführungsvertrag. Anschließend wird die ausgefertigte Satzung mit dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in einem Ordner abgelegt und alle Einzelblätter durchgehend mit Seitenzahlen versehen. Am 12.09.2018 erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung.

Bereits wenige Wochen nach Ausfertigung der Satzung gehen zwei Normenkontrollanträge beim VGH München ein. M und E, jeweils anwaltlich vertreten, greifen in ihren Anträgen die bereits vorgebrachten Punkte auf. Ergänzend rügt M zum einen, dass keine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte, obwohl die Pläne nochmals geändert wurden. Zum anderen bezweifelt er die Zuständigkeit des Stadtrates, habe sich doch bislang der Bauausschuss mit der Thematik befasst. E trägt im Weiteren vor, dass im Zeitpunkt der Verabschiedung des Bebauungsplanes der Durchführungsvertrag noch nicht durch den Oberbürgermeister gegengezeichnet war, sodass die Voraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gar nicht vorlägen. Auch sei S nicht Eigentümerin des Plangebiets. Schließlich sei die Mitwirkung der beiden Stadtratsmitglieder, die zugleich für das Studentenwerk arbeiten, unzulässig - immerhin profitiere deren Arbeitgeber unmittelbar von dem Vorhaben.

Bearbeitervermerk: Erstellen Sie ein auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingehendes Gutachten über die Erfolgsaussichten der Anträge; ggf. ist die Prüfung hilfsgutachterlich fortzuführen. Es wird unterstellt, dass bei der Planaufstellung keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen ist. Auf vergaberechtliche Aspekte ist nicht einzugehen. Ähnlichkeiten mit real existierenden Personen, Institutionen und Situationen sind rein zufälliger Natur.

Hinweise zur Anfertigung der Hausarbeit:

- Die Hausarbeit darf 25 Seiten (Times New Roman, Text: 12 pt. mit 1,5 Zeilenabstand; Fußnoten: 10 pt., 1,0 Zeilenabstand) nicht überschreiten. Folgende Ränder sind einzuhalten: 5 cm rechts; 2,5 cm links, 2 cm oben und unten
- Voranzustellen ist der Arbeit ein Deckblatt mit folgenden Angaben: Name, Geburtsdatum und Geburtsort, Semesterzahl
- Der Arbeit ist ein Inhalts- und ein Literaturverzeichnis beizufügen, das sich außerhalb der Seitenbegrenzung bewegt. Gleiches gilt für die unterschriebene Versicherung des Teilnehmers/der Teilnehmerin, dass er/sie die eingereichte Hausarbeit selbstständig angefertigt hat
- Die Hausarbeit muss bis spätestens 20.04.2020, 16 Uhr abgegeben werden. Möglich ist eine Abgabe im Sekretariat des Lehrstuhls zu den üblichen Öffnungszeiten oder eine Zusendung per Post mit Poststempel vom 20.04.2020 (Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Deutsches und Europäisches

Umweltrecht und Rechtsvergleichung, Prof. Dr. Ralf Brinktrine, Domerschulstraße 16, 97070 Würzburg)

- Die Korrektur der Hausarbeit setzt eine Online-Anmeldung in WueStudy voraus

Ende des Aufgabentextes.