

Samstagsklausur vom 23.02.2013 **Öffentliches Recht**

– Sachverhalt –

Im historischen Innenstadtgebiet der bayerischen kreisangehörigen Gemeinde G beabsichtigt A den Bau und Betrieb einer neuen Kfz-Werkstatt. Die nähere Umgebungsbebauung ist dabei ganz überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Außerdem finden sich ganz vereinzelt kleinere Läden und Schankwirtschaften sowie eine Gärtnerei und ein kleineres Hotel. Für das fragliche Gemeindegebiet existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 2010, der keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, sondern lediglich für die zu errichtenden Gebäude ein Höchstmaß von einem Vollgeschoß sowie eine geschlossene Bauweise vorsieht.

A beantragt für sein Vorhaben ordnungsgemäß eine Baugenehmigung und – soweit erforderlich – die Erteilung von Befreiungen von den Anforderungen der Umgebungsbebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine dementsprechende Genehmigung wurde ihm am Montag, dem 04.02.2013, erteilt. Im Rahmen dieser Genehmigung befreite die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises L das Vorhaben des A zum Teil von den Anforderungen der Umgebungsbebauung und dem Bebauungsplan: Einerseits wurde dem A die Nutzungsart der Kfz-Werkstatt genehmigt, weil es einen solchen Betrieb innerhalb der kleinen Stadt noch nicht gibt. Zwar besteht dafür kein zwingendes Bedürfnis, doch sehe man dadurch einen möglichen Motor für die kommunale Wirtschaft, der auch Geld in die leeren Gemeindekassen spülen dürfte. Andererseits wurde A auch die Errichtung eines zweigeschossigen Baus erlaubt, weil eine solche Bauweise bei Werkstätten der vorliegenden Art nach Ansicht der Behörde wahrscheinlich sinnvoller sei. Außerdem wurde A gestattet, dass die Werkstatt in offener statt geschlossener Bauweise errichtet wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Erschütterungen oder Funkenflug aus der Werkstatt die angrenzenden Nachbargebäude beschädigen. Das Vorhalten von Grenzabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken im Wege der Befreiung sei daher zum Schutz der Nachbarn geboten.

B, der Eigentümer des Nachbargrundstücks, auf dem dieser eine kleine Gärtnerei betreibt, geht eine Ausfertigung der Baugenehmigung für A samt ordnungsgemäßer Rechtsbehelfsbelehrung am 05.02.2013 zu. Gleich am nächsten Tag beginnt A mit den Bauausführungen, was dem B überhaupt nicht zusagt. Einerseits hält er es schon generell für unzulässig, dass die Behörde „aufgrund fadenscheiniger Argumente“ die Vorgaben der Umgebungsbebauung und des Bebauungsplanes „außer Acht lassen darf“. Insbesondere sieht er nicht ein, dass in einem Baugebiet der vorliegenden Art eine eigentlich unpassende Nutzungsart verwirklicht werden dürfe. Diese führe seiner Meinung nach zu einem „schleichenden Wandel der schönen historischen Innenstadt von G hin zu einem Industriegebiet“. Eine Kfz-Werkstatt gehöre vielmehr in das Gewerbegebiet der G, in dem sie keine Störungen für die Nachbarschaft hervorrufen werde. Die zweigeschossige Bauweise des

Betriebes falle zwar innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges nicht weiter ins Gewicht, führt aber – was zutrifft – aufgrund des durch die Anordnung der Grundstücke zueinander bewirkten Schattenwurfes dazu, dass die Gewächshäuser des B zu den meisten Tageszeiten keine Sonne mehr bekommen und die Pflanzen darin eingehen würden. Dass die Werkstatt im Übrigen in offener Bauweise errichtet werden dürfe, schade seinem ästhetischen Wohlbefinden, weil alle anderen Gebäude entlang dieser Baulinie durchweg geschlossen, also ohne Grenzabstände, errichtet wurden. Außerdem wurde – was ebenfalls zutrifft – über die Errichtung des Betriebes und die in Rede stehenden Befreiungen kein Einvernehmen mit der Gemeinde G hergestellt.

Unter Berufung auf die dargestellten Gründe erhebt B am 18.02.2013 Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht gegen den Landkreis L und beantragt die Aufhebung der Baugenehmigung für A. Um zu verhindern, dass A zwischenzeitlich durch die weitere Bauausführung vollendete Tatsachen schafft, ersucht er das Gericht zugleich um die Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes gegenüber L. Der Prozessvertreter des Landkreises L entgegnet, dass er diesen Antrag schon deshalb für unzulässig halte, weil B sich nicht zunächst an die Baugenehmigungsbehörde gewandt und bei ihr die Aussetzung des Vollzuges der Baugenehmigung beantragt hat. Schließlich sei es zuvörderst Aufgabe der Erlassbehörde, über die Vollziehbarkeit von Verwaltungsakten zu bestimmen. Außerdem sei es ja ohnehin ausgeschlossen, dass B als Grundstücksnachbar und damit als Nichtadressat durch die Baugenehmigung in seinen Rechten verletzt sei. Auch zweifelt er schon deshalb am Sacherfolg des Antrages, weil seiner Meinung nach der Landkreis zu Unrecht verklagt wurde.

Bearbeitervermerk:

In einem umfassenden Rechtsgutachten, das auf alle aufgeworfenen Fallfragen auch gegebenenfalls hilfsgutachterlich eingeht, sind die Erfolgsaussichten des Antrages des B im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes zu begutachten. Die Bearbeitungszeit beträgt 5 Zeitstunden.

Gehen Sie dabei davon aus, dass andere Zulassungen oder Genehmigungen als die vorliegende Baugenehmigung für das Vorhaben nicht erforderlich sind. Unterstellen Sie weiterhin, dass es sich bei der Kfz-Werkstatt nicht um einen Sonderbau handelt. Vorschriften des Immissionsschutzrechtes und sonstigen Gefahrabwehrrechtes sind – mit Ausnahme des Bauordnungsrechtes – nicht zu prüfen.