

Freiwilliger-Klausurenkurs 2024 der Regierung von Oberbayern

2. Klausur (BauR)

Angaben auf Ihrer Klausur

- Name, Vorname
- E-Mail-Adresse
- AG Bezeichnung (z.B. AG 3B / 2021 H oder AG 2.1 / 2022 F)

Abgabe der Klausur:

1. Einwurf bei der Regierung von Oberbayern (nach Eingangsstempel)
2. postalischer Versand an:
Regierung von Oberbayern
-Referendargeschäftsstelle, R. 3128-
80534 München
(nach Poststempel)
3. Abgabe bei Herrn Henn am Campus Justiz (Raum II.1.9)

Regierung von Oberbayern



Freiwilliger Klausurenkurs 2024

Baurecht

Aufgabe

Stand: Dezember 2023

Am 20.11.2023 kommt der erste Bürgermeister der Gemeinde Bernbeuren, Hans Düppel, zu Rechtsanwältin Claudia Wiedemann, übergibt die nachfolgend als Anlage 1 abgedruckte Antragschrift und trägt Folgendes vor:

"Frau Rechtsanwältin, ich benötige Ihre Hilfe. Unsere Gemeinde ist verklagt worden. Weil diese Sache für unsere Gemeinde von großer Bedeutung ist, hat der Gemeinderat beschlossen, die Prozessvertretung in Ihre Hände zu legen. Am besten, Sie sehen sich zuerst einmal die Antragschrift an, die der Gemeinde am 10.11.2023 zugestellt worden ist."

Anlage 1 (auszugsweise):

Rechtsanwalt 06.11.2023
 Dr. Klaus Schneider
 (...) Bernbeuren

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
 (...) München

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
 Eingang: 06.11.2023

In der Normenkontrollsache

der Eheleute Paul und Anna Sander, Auerbergstraße 4, (...) Bernbeuren

- Antragsteller -

gegen Gemeinde Bernbeuren,
 vertreten durch den ersten Bürgermeister
 (...) Bernbeuren

- Antragsgegnerin -

zeige ich unter Versicherung ordnungsgemäßer Vollmacht an, dass ich die Antragsteller vertrete, und beantrage namens und im Auftrag der Antragsteller,

den Bebauungsplan Nr. 14 "Am Auerberg" der Gemeinde Bernbeuren vom 20.09.2023 für unwirksam zu erklären.

Die Eheleute Sander, die jeweils zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks FlNr. 807 der Gemarkung Bernbeuren (Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern, 2.450 Einwohner) sind, wenden sich mit diesem Antrag gegen die von der kreisangehörigen Gemeinde Bernbeuren angestrebte weitere touristische Ausbeutung des Auerbergs.

Die Antragsteller besitzen innerorts, in unmittelbarer Lage an der Auerbergstraße (bislang die einzige Zufahrtsstraße zum Auerberggipfel) ein genehmigtes, selbst genutztes Wohnhaus mit zwei Einlieger-Ferienwohnungen, die sie ganzjährig an wechselnde Feriengäste vermieten. Für das Grundstück der Eheleute Sander existiert kein Bebauungsplan. In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil finden sich neben dem Wohnhaus der Antragsteller fünf landwirtschaftliche Anwesen, ein Kindergarten, eine kleine Dorfbäckerei, sowie mehrere Einfamilienhäuser.

Mit am 26.09.2023 ordnungsgemäß bekannt gemachtem Bebauungsplan Nr. 14 "Am Auerberg" hat die Gemeinde Bernbeuren nun ein 6.000 qm großes "Sondergebiet Erholung und Tourismus" für den gesamten Südhang des Auerbergs ausgewiesen. Darin sind 600 qm Wohn- und Gewerbefläche für zwei Beherbergungsbetriebe, jeweils mit Fremdenzimmern und Ferienwohnungen vorgesehen; auch eine zusätzliche Parkfläche für 400 Fahrzeuge wurde aufgenommen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine weitere, neu zu schaffende

Zufahrtsstraße aus dem Tal auf den Auerberg vor, um so das prognostizierte erhöhte Aufkommen an Bussen, Pkw und Motorrädern aufnehmen zu können.

Das Grundstück der Eheleute Sander liegt zwar nicht im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 14, aber die Eheleute sind in massiver Form von den Auswirkungen der weiteren touristischen Erschließung am Auerberg betroffen. Trotz der geplanten neuen Zufahrtsstraße ist mit einer erheblichen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs auf der bisherigen Zufahrtsstraße, an der das Wohnhaus der Antragsteller unmittelbar liegt, zu rechnen. Es wird daher nicht möglich sein, die einschlägigen Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) einzuhalten. Weiter müssen die Eheleute Sander einen Rückgang der Belegungszahlen ihrer Ferienwohnungen befürchten, wenn es künftig die Gelegenheit geben sollte, direkt in Gipfelage auf dem Auerberg zu übernachten. Die Eheleute Sander rechnen insofern mit einem jährlichen Verlust in Höhe von 5.000,- €.

Der angegriffene Bebauungsplan leidet an Fehlern. Da die Gemeinde Bernbeuren bereits im Vorfeld mit Kritik an den Erweiterungsplänen auf dem Auerberg rechnete, hat sie im Anschluss an den ortsüblich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung vom 19.07.2023 zunächst keine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Erstmals bekam die Öffentlichkeit den Bebauungsplan, dem eine ordnungsgemäße Begründung einschließlich des notwendigen Umweltberichts beigefügt war, im Rahmen der Veröffentlichung im Internet zu Gesicht. Auch wurden die Nachbargemeinden Stötten und Burggen nicht am Verfahren beteiligt, obwohl es sich aufdrängt, dass auch diese Gemeinden künftig unter weitaus stärkerem Ausflugsverkehr auf den Auerberg leiden werden.

Ebenfalls fehlerhaft erfolgt ist die Veröffentlichung des Bebauungsplans. Am 27.07.2023 gab die Gemeinde Bernbeuren in ihrem Amtsblatt und auf der ihrer Internetseite bekannt, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Auerberg" samt der konkret bezeichneten umweltbezogenen Stellungnahmen ab Montag, den 07.08.2023, bis einschließlich Mittwoch, den 06.09.2023, im Internet veröffentlicht werden. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen sowohl auf einem öffentlich zugänglichen Lesegerät als auch in Zimmer Nr. 17 der Gemeindeverwaltung Bernbeuren zu den üblichen Öffnungszeiten (werktags 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr) eingesehen werden können und - unter ordnungsgemäßem Hinweis auf die möglichen Folgen verspäteter Reaktion - Einwendungen gegen die Planung elektronisch oder bei Bedarf auf anderem Wege in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden könnten. Gerade aufgrund des Zusatzes „bei Bedarf“ könnten ältere Gemeindebürger ohne Internetzugang davon abgehalten werden, Einwendungen gegen die Planungen zu erheben. Zudem konnten die Planunterlagen auf dem öffentlich zugänglichen Lesegerät der Gemeinde wegen eines Softwarefehlers während der Veröffentlichungsfrist nicht eingesehen werden.

Auch die Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 14 war äußerst zweifelhaft. Bürgermeister Düppel hatte nämlich beim Versenden der Ladung für die Sitzung am 20.09.2023 vergessen, den Gegenstand "Beschlussfassung Bebauungsplan Nr. 14 - Am Auerberg" auf die mit übersandte Tagesordnung zu setzen.

Weiter berücksichtigt der Plan nicht die Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernbeuren aus dem Jahr 2006, der für den Auerberggipfel eine Sonderbaufläche (S) "Ensemble Auerberg - Kultur und Touristik" enthält.

Darüber hinaus ist der Plan abwägungsfehlerhaft, da die Lärmgrenzwerte der einschlägigen 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) am Wohnhaus der Eheleute Sander direkt an der Auerbergstraße durch die zu erwartende Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs deutlich überschritten werden. Hier muss auf die tatsächliche Nutzung des Grundstücks der Antragsteller als Wohnhaus abgestellt werden. Die Eheleute Sander haben aufgrund dieser Nutzung den Anspruch auf Behandlung wie in einem "Allgemeinen Wohngebiet" mit entsprechend herabgesetzten Immissions-Grenzwerten.

Die Planung der Gemeinde Bernbeuren ist überdies eine reine Gefälligkeitsplanung. In der Ausgabe des Bernbeurer Tagblatts vom 17.10.2023 ist zu lesen, dass die Gemeinde seit dem 06.10.2023 bereits einen Investor für die beiden geplanten Beherbergungsbetriebe auf dem Auerberg an der Hand habe.

Ein weiterer Abwägungsfehler ist in der Nichtberücksichtigung der Belange der Gemeinden Stötten und Burggen zu sehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt weiter nicht, dass auf dem Auerberg zum einen überall unter Denkmalschutz stehende Funde der hier vor 2.000 Jahren lebenden Römer verborgen sind und dass dort zum anderen eine denkmalgeschützte Kirche steht. Es ist auf Art. 3 Abs. 2 und Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung zu verweisen, wonach der Staat und die Gemeinden die natürlichen Lebensgrundlagen und die kulturelle Überlieferung zu schützen haben.

Nach allem erweist sich der Bebauungsplan Nr. 14 "Am Auerberg" als nichtig. Die Eheleute Sander haben die hier geltend gemachten Einwendungen zwar erst in einer nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist abgegebenen Stellungnahme vorgebracht. Die Gemeinde hat die Stellungnahme jedoch geprüft und den Eheleuten mitgeteilt, dass sie auch unter Berücksichtigung der dargelegten Einwände an ihrer Planung festhalte.

Um baldige Entscheidung wird gebeten.

Dr. Schneider
Rechtsanwalt

Nachdem sich Rechtsanwältin Wiedemann die Antragsschrift durchgelesen hat, übergibt ihr der erste Bürgermeister Düppel außerdem die als Anlagen 2, 3 und 4 teilweise abgedruckten Unterlagen und führt weiter aus:

"Ich meine, dass die Eheleute schon deshalb nicht gegen den Bebauungsplan vorgehen können, weil ihr Grundstück, was der gegnerische Bevollmächtigte einräumt, außerhalb der verfahrensgegenständlichen Planung der Gemeinde Bernbeuren liegt. Die Auerbergstraße, die am gegnerischen Grundstück vorbei führt, ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung.

Auch sehe ich nicht, dass die Antragsteller nachvollziehbar dargelegt hätten, warum sie nachteilig betroffen sein könnten. Vage Umsatzeinbußen durch die künftige Bebauung können hierfür doch nicht genügen. Daneben dürfte der Neubau der Zufahrtsstraße über den Südhang die zu erwartende Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Auerbergstraße abschwächen, wenngleich sich nicht sicher prognostizieren lässt, welchen Anfahrtsweg die Besucher benutzen werden.

Jedenfalls meine ich, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Bernbeuren keine beachtlichen Rechtsfehler aufweist.

Zwar muss ich einräumen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit versäumt wurde, allerdings ist eine ordnungsgemäße Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen worden. Im Rahmen der Veröffentlichung konnten die interessierten Bürger zweifelsfrei erkennen, welche Planungen die Gemeinde am Auerberg beabsichtigt.

Auch die Beschlussfassung am 20.09.2023 ist meiner Ansicht nach nicht zu beanstanden. In der Sitzung, zu der neben mir selbst alle 14 Gemeinderatsmitglieder erschienen waren, wurde unter dem Tagesordnungspunkt 'Verschiedenes' einstimmig mit 15 zu 0 Stimmen der Bebauungsplan Nr. 14 "Am Auerberg" abgesegnet. Beschwerden wegen der Ladung hat es nicht gegeben.

Die Gemeinden Stötten und Burggen wurden bewusst außen vor gelassen. Bauleitplanung ist schließlich Ortsplanung und ureigenster Ausdruck der gemeindlichen Selbstverwaltung. Außerdem grenzt zumindest Burggen nicht einmal direkt an das Gemeindegebiet der Gemeinde

Bernbeuren. Selbst wenn Belange dieser Gemeinden berührt wären, kann ich nicht erkennen, wie das dem Antrag der Eheleute zum Erfolg verhelfen sollte.

Auch die sonstigen Einwände der Antragsteller sind meiner Einschätzung nach haltlos. Die neue Planung ist mit der Aussage im Flächennutzungsplan vereinbar. Dort ist gerade ein Nebeneinander von Kulturstätten und touristischer Nutzung vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan können außerdem lediglich zwei Beherbergungsbetriebe und ein zusätzlicher Parkplatz auf dem Auerberg errichtet werden. Schließlich wird in § 1 Abs. 6 BauGB doch auf den besonderen Belang der Erholung und Freizeit hingewiesen.

Dass eine reine Gefälligkeitsplanung vorliegen soll, ist geradezu absurd. Zwar trifft es in gewisser Weise zu, dass wir seit 17.11.2023 einen Investor „an der Hand“ haben; den ersten Kontakt mit uns hatte der Investor am 06.10.2023 aufgenommen. Derzeit ist aber noch nicht einmal absehbar, ob und wann es zu einer vertraglichen Vereinbarung über den Verkauf der Baugrundstücke kommen wird.

Auch der Einwand der denkmalpflegerischen Unzulässigkeit des Bebauungsplans ist meiner Ansicht nach unberechtigt. Zwar trifft es zu, dass sich auf dem Auerberg eine Kirche sowie schützenswerte Reste einer alten Römersiedlung befinden, aber das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen seiner Stellungnahme vom 05.09.2023 nur darauf verwiesen, dass vor Baubeginn eine archäologische Begutachtung durchgeführt werden solle. Die Kirche sei von der Planung nicht betroffen. Die Stellungnahme habe ich Ihnen mitgebracht (Anlage 2). Rechtlich verfehlt ist in diesem Zusammenhang meines Erachtens der Hinweis auf Art. 3 Abs. 2 und Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung, da der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Bayerische Verfassung doch gar nicht prüfen darf.

Desgleichen wurde im Bauleitplanverfahren eine Stellungnahme der zuständigen Landesgewerbeanstalt, (...) Nürnberg, zum verursachten Verkehrslärm eingeholt, die ich Ihnen ebenfalls mitgebracht habe (Anlage 3). Wie Sie aus diesem Lärmgutachten vom 28.08.2023 ersehen können, kann am Wohnhaus der Antragsteller der für Dorfgebiete maßgebliche Immissionswert zur Tag- und Nachtzeit selbst bei unterstellter Verdoppelung der Fahrzeugbewegungen problemlos eingehalten werden.

Um ganz sicher zu gehen, habe ich nach Erhalt der Klage bei der Landesgewerbeanstalt noch einmal nachgefragt. Diese hat mit einer Stellungnahme vom 16.11.2023 (Anlage 4), die ich Ihnen ebenfalls mitgebracht habe, erklärt, dass es zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung in den Gemeinden Stötten und Burggen kommen werde.

Nach alledem müsste die Klage der Eheleute Sander doch abgewiesen werden? Bitte entwerfen Sie einen entsprechenden Schriftsatz an das Gericht und übersenden Sie mir diesen vorab als Entwurf zusammen mit einem erläuternden Schreiben."

Rechtsanwältin Wiedemann übernimmt das Mandat; bevor der erste Bürgermeister Düppel die Kanzlei verlässt, unterschreibt er eine ordnungsgemäße Vollmacht.

Anlage 2 (auszugsweise):

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(...) München

05.09.2023

Den im Bebauungsplan Nr. 14 "Am Auerberg" beabsichtigten künftigen Nutzungen der Gemeinde Bernbeuren stehen keine unüberwindbaren Aspekte des Denkmalschutzes entgegen, sofern sichergestellt wird, dass vor Baubeginn eine archäologische Begutachtung der Standorte vorgenommen wird.

Die auf dem Auerberg bestehende Kulturstätte (Kirche) ist von der Planung nicht betroffen.

Dr. Sockel
Regierungsdirektorin

Anlage 3 (auszugsweise):

Landesgewerbeanstalt
(...) Nürnberg

28.08.2023

Die von der Gemeinde Bernbeuren in Auftrag gegebene Beurteilung der Verkehrsgeräusche an der Auerbergstraße und der zukünftigen Zufahrtsstraße hat unter Berücksichtigung einer Verdoppelung der Fahrzeugbewegungen Folgendes ergeben:

Wohnhäuser Auerbergstraße (unter anderem Eheleute Sander)	tagsüber 61 db(A)	nachts 50 db(A)
--	----------------------	--------------------

Nach der bisherigen Planung muss mit einem höheren Anstieg als der hier zugrunde gelegten Verdoppelung der Fahrzeugbewegungen nicht gerechnet werden.

Die neue Zufahrtsstraße auf den Auerberg über die Südkuppe führt überwiegend durch unbewohntes Waldgebiet und ist immissionsschutzfachlich unproblematisch.

Schachner
Umweltingenieur

Aus Anlage 4, von deren Abdruck abgesehen wird, ergibt sich, dass die Landesgewerbeanstalt ausschließen könne, dass es aufgrund der Durchführung der Planungen der Gemeinde Bernbeuren am Auerberg zu nachteiligen Auswirkungen, insbesondere zu einer Erhöhung der Lärmbelastung, in den umliegenden Gemeinden Stötten und Burggen kommen werde.

Vermerk für die Bearbeitung:

Der Schriftsatz von Rechtsanwältin Claudia Wiedemann an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof ist zu entwerfen. Der Schriftsatz hat diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, welche das geltend gemachte Begehren stützen. Ferner sind das Vorgehen und die vom ersten Bürgermeister Düppel aufgeworfenen Probleme in einem Begleitschreiben an ihn zu erörtern, soweit diese nicht bereits in dem Schriftsatz erläutert werden.

Die Darstellung des Sachverhalts ist sowohl in dem zu fertigenden Schriftsatz als auch in dem Mandantenschreiben erlassen.

Bei der Bearbeitung ist davon auszugehen, dass die Stellungnahmen der Fachbehörden zutreffend sind.

Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Soweit nach Ansicht des/r Bearbeiters/-in in dem zu entwerfenden Schriftsatz an das Gericht und dem Schreiben an die Mandantin ein Eingehen auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.

Das Bayerische Straßen- und Wegegesetz und das Bayerische Waldgesetz bleiben bei der Bearbeitung außer Betracht.

Auf den in der Anlage 1 abgedruckten Auszug aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) wird hingewiesen. Weitere Bestimmungen der 16. BImSchV bleiben bei der Bearbeitung außer Betracht. Ebenso wird auf den als Anlage 2 abgedruckten Lageplan hingewiesen.

Anlage 1:Auszug aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV):

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege).

(2) Die Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

§ 2 Immissionsgrenzwerte

(1) Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 Dezibel (A)	47 Dezibel (A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59 Dezibel (A)	49 Dezibel (A)
3. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 Dezibel (A)	54 Dezibel (A)
4. in Gewerbegebieten	69 Dezibel (A)	59 Dezibel (A)

(2) ¹Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. ²Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

(...)

Anlage 2:

Lageplan Auerberg (Gemeinde Bernbeuren)

