
Prof. Dr. Andreas Haratsch

Lehrstuhl für Deutsches und Europäisches Verfassungs- und Verwaltungsrecht sowie Völkerrecht

Modul-Abschlussklausur
Master-Wahlmodul „Bauen und Planen in der Kommune“

Sachverhalt:

K ist Eigentümer und Betreiber des Veranstaltungsortes „Musikwerkstatt“. Nachdem die „Musikwerkstatt“ an ihrem ursprünglichen Standort aufgrund eines Brandes im Januar 2012 nahezu vollständig zerstört worden ist, sieht K in den brachliegenden Räumen einer ehemaligen Kaserne einen Alternativstandort für seine Veranstaltungen.

Das Gelände der Kaserne befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in der kreisfreien Stadt S im Land L. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzungen weisen das Gelände als Gewerbegebiet aus. Während Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, können je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Juni 2012 hat K beim Oberbürgermeister B von S einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung der Kasernenräume zur „Musikwerkstatt“ gestellt.

Dieser Antrag ist am 2. Juli 2012 von B abgelehnt worden mit der Begründung, die „Musikwerkstatt“ widerspreche nach der Art der Nutzung dem Bebauungsplan, da es sich um eine unzulässige Vergnügungsstätte handele. K habe bereits am ursprünglichen Standort freitags, samstags und vor Feiertagen Parties bis in die frühen Morgenstunden veranstaltet, die mit einer erheblichen Lärmentwicklung einhergingen. Die Art des Unterhaltungsprogramms (Tanz- und Musikveranstaltungen) und die Erhebung von Eintrittsgeldern sprächen ebenfalls

für das Vorliegen einer Vergnügungsstätte. Es ist davon auszugehen, dass K diese Praxis auch am neuen Standort fortführen wird.

K ist empört. Er sieht in der Ablehnung der beantragten Bebauungsgenehmigung eine Verletzung bauplanungsrechtlicher Vorschriften. Er betont, er habe einen Anspruch auf Erteilung einer Bebauungsgenehmigung. Denn seine „Musikwerkstatt“ sei kein klassischer Diskothekenbetrieb und damit keine unzulässige Vergnügungsstätte. Sie sei vielmehr ein Veranstaltungsort mit Konzerten, Tanz- und Kleinkunstveranstaltungen sowie Mottoparties. Auch würden von Zeit zu Zeit Kochshows mit anschließender Verkostung veranstaltet, was erst recht gegen eine Vergnügungsstätte spreche. K ist außerdem der Auffassung, ihm stehe zumindest ein Befreiungsanspruch von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu. Gründe, die zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Baugebiet geführt hätten, seien nicht ersichtlich. Das ursprüngliche Gebietskonzept sei zudem mittlerweile überholt, nachdem auch der Bau eines Bahnhaltepunktes angedacht werde, durch den es zu einer höheren Lärmbelastung kommen wird.

K erhebt am 18. Juli 2012 Klage auf Erteilung einer Bebauungsgenehmigung.

Frage 1: **(90 Punkte)**

Welche Erfolgsaussichten hat die Klage des K?

Gehen Sie auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Fragen – ggf. hilfsgutachterlich – ein.

Frage 2: **(10 Punkte)**

Erläutern Sie Zweck, Inhalt und Voraussetzungen der Veränderungssperre.

Bearbeitervermerk:

- *Im Land L ist die Durchführung eines Vorverfahrens gemäß § 68 Abs. 1 VwGO aufgrund einer entsprechenden gesetzlichen Regelung nicht erforderlich.*
- *Von der Befugnis, als Klagegegner die Ausgangsbehörde zu bestimmen (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 VwGO), hat das Land L keinen Gebrauch gemacht.*
- *Das VwVfG des Landes L (LVwVfG) ist inhaltsgleich mit dem des Bundes.*
- *Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan formell und materiell rechtmäßig ist.*

Auszug aus der Landesbauordnung (LBauO)

§ 1 LBauO Anwendungsbereich der Landesbauordnung

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) ...

§ 2 LBauO Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. ...

(2) ...

§ 60 LBauO Bauaufsichtsbehörden

(1) Bauaufsichtsbehörden sind:

1. Oberste Bauaufsichtsbehörde: das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium;

2. Obere Bauaufsichtsbehörde: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie in den Fällen des § 80, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden;

3. Untere Bauaufsichtsbehörden:

a) die kreisfreien Städte, die Großen kreisangehörigen Städte und die Mittleren kreisangehörigen Städte,

b) die Kreise für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden

als Ordnungsbehörden.

(2) ...

§ 63 LBauO Genehmigungsbedürftige Vorhaben

(1) Die Errichtung, die Änderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 65 bis 67, 79 und 80 nichts anderes bestimmt ist. ...

(2) ...

§ 64 LBauO Anzeigebedürftige Vorhaben

Die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen.

§ 65 LBauO Genehmigungsfreie Vorhaben

(1) Die Errichtung oder Änderung folgender baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedarf keiner Baugenehmigung:

Gebäude

1. Gebäude bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches); dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände,
2. Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz,
3. Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen,
4. ...

(2) Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner:

1. eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden; die nicht geringfügige Änderung dieser Bauteile, wenn eine Sachkundige oder ein Sachkundiger der Bauherrin oder dem Bauherrn die Ungefährlichkeit der Maßnahme schriftlich bescheinigt,
2. die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen; dies gilt nicht in Gebieten, für die eine örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 besteht,
3. – 5. ...
6. die Instandhaltung von baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen.

§ 67 LBauO Genehmigungsfreie Wohngebäude, Garagen und Stellplätze

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 oder § 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen keiner Baugenehmigung, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
3. die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Satz 1 gilt auch für Nutzungsänderungen von Gebäuden, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre. Die Bauherrin oder der Bauherr kann beantragen, dass für die in Satz 1 genannten Vorhaben das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. (...)

§ 71 LBauO Vorbescheid

(1) Vor Einreichung des Bauantrages kann zu Fragen des Bauvorhabens ein Bescheid (Vorbescheid) beantragt werden. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.

(2) § 69, § 72 Abs. 1 bis 3, §§ 73 und 74, § 75 Abs. 1 bis 3 und § 77 Abs. 2 gelten entsprechend.

(3) *Betreffen die Fragen nach Absatz 1 die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein; § 70 gilt entsprechend. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll.*

§ 75 LBauO Baugenehmigung

(1) *Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform; sie braucht nicht begründet zu werden. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zuzustellen.*

(2) ...

Auszug aus der Gemeindeordnung (GO)

§ 63 GO Vertretung der Gemeinde

(1) *Unbeschadet der dem Rat und seinen Ausschüssen zustehenden Entscheidungsbefugnisse ist der Bürgermeister der gesetzliche Vertreter der Gemeinde in Rechts- und Verwaltungsgeschäften. § 74 Abs. 3 und § 64 bleiben unberührt.*

(2) *Für die Vertretung der Gemeinde in Organen von juristischen Personen oder Personenvereinigungen gilt § 113.*