

Wiss. Mit. Ronja Heß und Wiss. Mit. Dr. Ibrahim Kanalan, Erlangen-Nürnberg*

„Abstand, bitte!“

THEMATIK	Baurecht (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Abstandsflächen); Verwaltungsprozessrecht (Rechtsschutz gegen Bebauungspläne)
SCHWIERIGKEITSGRAD	Klausur für Fortgeschrittene
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Bund- und landesrechtliche Textsammlungen öffentliches Recht

■ SACHVERHALT

Die kreisangehörige Gemeinde X (Regierungsbezirk Mittelfranken) hat in den letzten Jahren eine Zunahme ihrer Bevölkerungszahl verzeichnen können, wodurch ein entsprechender Anstieg neuer Bauvorhaben ausgelöst wurde. Die Immo-AG ist Eigentümerin von vier Grundstücken im Ortskern der Gemeinde X, die aktuell mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Die Immo-AG plant, zwei der bestehenden Häuser zu sanieren. Die beiden anderen Häuser will sie abreißen und an ihrer Stelle einen Gebäudekomplex mit mehreren (zum Teil auch barrierefreien) Mietwohnungen sowie einigen kleineren Gewerbeflächen im Erdgeschoss errichten, in denen unter anderem eine Hausarztpraxis und eine Apotheke untergebracht werden sollen. Der neu geplante Baukörper überragt das höchste benachbarte Gebäude um zwei Meter. Das betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet dargestellt, ein Bebauungsplan existiert bisher jedoch noch nicht.

* Die Autorin *Heß* ist wissenschaftliche Mitarbeiterin, der Autor *Kanalan* ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Öffentliches Recht und Völkerrecht (Prof. Dr. *Markus Krajewski*) an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Die Klausur wurde im Wintersemester 2018/19 im Rahmen der Fortgeschrittenenübung im Öffentlichen Recht gestellt. Die Autoren danken Prof. Dr. *Krajewski* für hilfreiche Hinweise und Anmerkungen. Der Sachverhalt ist angelehnt an eine Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs: BayVGH BeckRS 2018, 19994.

Nach einer entsprechenden Abstimmung mit der Gemeinde legt die Immo-AG einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 I 1 BauGB vor und stellt den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Auf dieser Grundlage entscheidet sich die Gemeinde dafür, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die vier Grundstücke der Immo-AG zu erlassen. Das umliegende Gebiet ist aktuell vor allem durch mehrere Wohnhäuser, aber auch einige kleinere Lebensmittelläden und eine Bankfiliale geprägt. Die Gemeinde möchte durch die Bauplanung diese ortstypische Nutzung langfristig sichern. Darüber hinaus sollen Räumlichkeiten für eine zukunftsfähige örtliche Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen geschaffen werden und barrierefreie, behinderten- und altersgerechte Wohnungen im Zentrum des Orts entstehen. Gleichzeitig möchte die Gemeinde auch dem Wunsch der Immo-AG entgegenkommen. Nachdem die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine Umweltprüfung ordnungsgemäß abgeschlossen worden sind, verpflichtet sich die Immo-AG in einem Durchführungsvertrag dazu, das Vorhaben innerhalb von drei Jahren durchzuführen und die Kosten zu tragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daraufhin am 19.11.2018 ordnungsgemäß durch den Gemeinderat beschlossen und am 21.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Bebauungsplan wird das Gebiet als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Weiterhin werden das Maß der baulichen Nutzung sowie eine Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 0,5 H festgelegt. Der Bebauungsplan lässt Außenwände zu und regelt unter anderem die Baugrenze, die Höhe der baulichen Anlagen und höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Er ist mit einer ausreichenden Begründung versehen.

A ist Eigentümer eines Grundstücks, das unmittelbar an das geplante Gebiet angrenzt. Sein Garten und das von ihm bewohnte Wohnhaus liegen neben dem von der Immo-AG geplanten Baukörper. A befürchtet eine Verschlechterung der Licht- und Luftzufuhr seines Grundstücks sowie Beeinträchtigungen in seiner Privatsphäre durch das neu geplante Baugebiet. Er stellt daraufhin am 8.1.2019 einen Antrag auf gerichtlichen Rechtsschutz gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde. Darin macht er geltend, die vorgesehene Abstandsflächenverkürzung auf 0,5 H verstoße gegen Landesrecht. Eine Abstandsverkürzung sei nur zulässig, wenn neben planungsrechtlichen Anforderungen auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werde. Dies sei aber nicht der Fall, da dem A bei der Realisierung der Planung eine Verschlechterung der Belichtungssituation an seinem Wohnanwesen und eine Einschränkung der Nutzung des Gartens durch die Verschattung der Rasenfläche drohe. Aufgrund des Heranrückens der beabsichtigten Bebauung sei eine Belastung der abstandsflächenrechtlich relevanten Schutzgüter wie der Licht- und Luftzufuhr zu erwarten. Ferner werde A hierdurch in seiner Privatsphäre gestört, da durch das Näherrücken des Nachbargebäudes unerwünschte Einblickmöglichkeiten und das Mithören privater Lebensäußerungen durch die Nachbarn zu befürchten sei. Dies könne nicht mit der maßvollen Innenverdichtung gerechtfertigt werden. Die Folgen, welche die reduzierten Abstandsflächen auf das Grundstück des A haben werden, seien nicht ausreichend berücksichtigt worden. Das Vorhaben sei ferner aufgrund seiner bloßen Höhe und Größe rücksichtslos.

Schließlich sei der Bebauungsplan überhaupt nicht erforderlich. Der jetzige Bebauungsmaßstab einschließlich der darin befindlichen Nutzungen zeige, dass eine Realisierung der genannten Planziele ohne Weiteres nach § 34 BauGB möglich sei. Der Bebauungsplan sei in Anspruch genommen worden, um eine bauliche Maximierung auf den streitgegenständlichen Grundstücksflächen zu erreichen. Es handle sich um reine Gefälligkeitsplanung, die allein den Interessen der Immo-AG dienen solle.

Die Gemeinde trägt vor, dass der Bebauungsplan rechtmäßig sei. Die Verkürzung der Abstandsflächen stütze sich auf Art. 6 V 3 BayBO und sei – wie im Bebauungsplan ausgeführt – ferner erforderlich, um die städtebaulichen Ziele im bereits dicht bebauten Ortskern umzusetzen. Auf einem anderen Wege wären der Zugang zu ausreichend Wohnraum sowie die Sicherstellung der medizinischen Versorgungslage im Ortskern für die Zukunft nicht zu bewältigen. Die eingeholten Untersuchungen hätten gezeigt, dass ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden. Die Verkürzung der Abstandsflächen beeinträchtige die Privatsphäre des A nicht unverhältnismäßig. Die Einsehbarkeit in das Grundstück des A und die Möglichkeit des Mithörens privater Lebensäußerungen seien erkannt worden, aber aufgrund der Lage des Grundstücks in einem verdichteten Ortskern nicht zu vermeiden, jedenfalls zumutbar. Auch eine unzumutbar erdrückende oder abriegelnde Wirkung sei aufgrund der Höhe und Größe des geplanten Gebäudes nicht gegeben. Insofern könne das Vorhaben nicht als „rücksichtslos“ eingestuft werden. Schließlich sei der Bebauungsplan auch erforderlich. Er stehe im Einklang mit dem planerischen Gesamtkonzept der Gemeinde. Mit dem Bebauungsplan sollen städtebauliche Ziele für die Zukunft festgeschrieben werden.

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN · BASICS

KLAUSUR ÖFFENTLICHES RECHT · „ABSTAND, BITTE!“

Aufgabenstellung: Beantworten Sie im Rahmen eines Gutachtens, das alle im Fall aufgeworfenen Aspekte erörtert, ob der Antrag des A auf gerichtlichen Rechtsschutz Aussicht auf Erfolg hat.

Hinweis: Gehen Sie in Ihrem Gutachten davon aus, dass die von der Gemeinde eingeholten Untersuchungen zu der Belichtungs- und Belüftungssituation zutreffend sind und dass durch die Reduktion der Abstandsflächentiefe die Flächen für notwendige Nebengebäude nicht eingeschränkt werden. Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurden darüber hinaus auch brandschutzrechtliche Aspekte sachgerecht einbezogen.