

Wiss. Mit. Dr. Marit Sademach, Frankfurt (Oder)*

„Die Berufsbildungsstätte im allgemeinen Wohngebiet“

THEMATIK	Bauplanungsrecht, Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn
SCHWIERIGKEITSGRAD	Fortgeschrittene
BEARBEITUNGSZEIT	2 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

N ist Eigentümer eines in der brandenburgischen Stadt Strausberg (Landkreis Märkisch-Oderland) gelegenen Grundstücks, das mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut ist. Der qualifizierte Bebauungsplan der Stadt Strausberg weist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus.

Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks, das im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans liegt, ist die Zahntechniker-Innung Berlin-Brandenburg (Z). Die Z plant, das auf dem Grundstück befindliche Gebäude zu einer Berufsbildungsstätte umzubauen, in der ausgebildete Zahntechniker an zweiwöchigen Weiterbildungslehrgängen teilnehmen können. Für diese Zeit sollen die Lehrgangsteilnehmer hier auch eine Unterkunft in mit zwei Betten ausgestatteten Zimmern ohne Kochgelegenheit finden.

Im März 2011 stellt die Z beim Landkreis Märkisch-Oderland einen Antrag auf Genehmigung des Umbaus des vorhandenen Gebäudes zu einer entsprechenden Berufsbildungseinrichtung. Am 12.4.2011 erteilt der Landrat die begehrte Baugenehmigung. Hiervon wird zugleich auch N in Kenntnis gesetzt.

* Die *Autorin* ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Öffentliches Recht, insbesondere Verwaltungsrecht, Finanzrecht und Währungsrecht (Prof. Dr. *Ulrich Häde*) an der Juristischen Fakultät der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt (Oder). Die Idee zu diesem Fall basiert auf dem Beschl. des OVG Lüneburg v. 14.3.1997 – 1 M 6589/96 und dem Urt. des VG Würzburg v. 19.9.2010 – W 4 K 09.478. Die Klausur wurde am genannten Lehrstuhl im Sommersemester 2012 im Rahmen der Übung für Fortgeschrittene im Öffentlichen Recht gestellt. Die Durchfallquote lag bei 44 Teilnehmern bei 63,6 %.

Dieser legt daraufhin beim Landrat des Landkreises Märkisch-Oderland am 10.5.2011 Widerspruch gegen die der Z erteilte Baugenehmigung ein. Zur Begründung macht er geltend, bei der geplanten Berufsbildungsstätte handele es sich um ein Vorhaben, das in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig sei. Es sei gar nicht zum Wohnen bestimmt; denn dazu seien die Lehrgänge zu kurz.

Wie ist die Rechtslage?

Gehen Sie bitte in einem Gutachten auf alle durch den Sachverhalt aufgeworfenen Fragen (gegebenenfalls hilfsgutachtlich) ein.

Bearbeiterhinweis: An der Wirksamkeit des im Sachverhalt angesprochenen Bebauungsplans bzw. dessen Festsetzungen bestehen keine Zweifel.