

Anton Meyer, München\*

## »Wildpark«\*\*

THEMATIK  
SCHWIERIGKEITSGRAD  
BEARBEITUNGSZEIT  
HILFSMITTEL

Öffentliches Baurecht, Verwaltungsprozessrecht

Examen

5 Stunden

Kopp/Schenke; Kopp/Ramsauer; Formularsammlung Böhme/Fleck/Kroiß; Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB/BauNVO

### ■ AKTENAUSZUG

Auszug aus der Mandantenakte der Rechtsanwältin Dr. Kieslinger mit Sitz in Rosenheim

Aktenvermerk:

Mandantenangaben bei der Besprechung am 07.01.2010

Herr Joseph Panholzer ist 1. Bürgermeister der Gemeinde Amerberg im Landkreis Rosenheim in Oberbayern. Er führt Folgendes aus:

»Unter Vorlage der erforderlichen Bauvorlagen beantragte die Herbert Moser Wildpark GmbH am 17.06.2009 bei uns die Erteilung eines Vorbescheids zur Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Wildparks auf verschiedenen Grundstücken in der Gemarkung Moos, Gemeinde Amerberg. Der Standort des geplanten Wildparks befindet sich auf einem 15 ha großen Gelände, das bis 2006 als Manövergelände der Bundeswehr genutzt wurde. Der Wildpark soll 13 Gehege umfassen sowie einen Spielplatz und 100 Kfz- und 10 Stellplätze für Reisebusse. Weiter soll ein Kiosk mit Imbiss eingerichtet werden, der mit 100 Innen- und Außensitzplätzen ausgestattet ist. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen aus Bundeswehrzeiten sollen dazu umgenutzt werden.

Unser Gemeinderat verweigerte sein Einvernehmen hierzu mit Beschluss vom 23.07.2009 und legte den Antrag unverzüglich dem Landratsamt Rosenheim als zuständiger Unterer Bauaufsichtsbehörde vor. Mit Bescheid vom 12.08.2009, der der Herbert Moser Wildpark GmbH am 13.08.2009 mit Zustellungsurkunde in den Geschäftsräumen durch Übergabe an die dort allein anwesende Büroangestellte zugestellt worden ist, lehnte das Landratsamt daraufhin den Vorbescheidsantrag ab. Es führte in seinem Ablehnungsbescheid aus, das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich nicht privilegiert und be-

\* Der Autor ist Oberregierungsrat bei der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – in München und im Nebenamt als Arbeitsgemeinschaftsleiter für Rechtsreferendare tätig.

\*\* Die vorliegende Aufgabe entspricht nach Art und Schwierigkeit den Gepflogenheiten der Zweiten Juristischen Staatsprüfung in Bayern. In anderen Bundesländern müssten Bearbeiter entsprechend anderer Aufgabenstellungen ggf. die aufgeworfenen rechtlichen Fragen ausführlich in einem vorangestellten Rechtsgutachten prüfen; die Schriftsätze fielen insoweit knapper aus.

einträchtige öffentliche Belange. Vom beantragten Wildpark seien keine solchen Störungen für die Umgebung zu erwarten, die eine Verwirklichung nur im Außenbereich erforderten. Das Vorhaben sei vielmehr auch im Innenbereich unserer Gemeinde denkbar.

Hiergegen erhob die Herbert Moser Wildpark GmbH mit Schriftsatz vom 14.09.2009, der bei Gericht am gleichen Tage per Telefax eingegangen ist, Klage zum Bayer. Verwaltungsgericht München mit dem Antrag, den Freistaat Bayern zu verpflichten, ihr den beantragten Vorbescheid zu erteilen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Errichtung eines Wildparks im Außenbereich nach § 35 I Nr. 4 BauGB privilegiert zulässig sei. Ein Wildpark stelle besondere Anforderungen an die Umgebung, habe eine nachteilige Wirkung auf die Umgebung und sei nach seiner Zweckbestimmung nur im Außenbereich zu verwirklichen. Der Wildpark benötige daher eine große Fläche, die weder im Innenbereich noch in einem beplanten Bereich Amerbergs vorhanden sei. Auch das Erscheinungsbild eines Wildparks stelle besondere Anforderungen an die Umgebung. Er solle sich gerade im naturnahen und landschaftlich weitgehend unberührten Gelände befinden. Die nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung ergäben sich hier daraus, dass von den Tieren Geruch ausgehe und durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher Lärm verursacht werde. Das Vorhaben könne wegen seiner Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden, weil Besucher in naturnaher Umgebung sich erholen sollten und die gehaltenen Wildtiere in freier Landschaft und ihrem Lebensraum betrachtet werden sollten. Der Wildpark solle gerade im Außenbereich ausgeführt werden, weil er singulären Charakter habe. Auch sei die Errichtung weiterer Wildparks mit derselben Gestaltung und konkreter Nutzung nicht zu erwarten. Der singuläre Charakter des Wildparks ergebe sich hier bereits aus der Besonderheit des konkreten Standortes, einem vormaligen Manövergelände der Bundeswehr. Der zu errichtende Wildpark diene auch dem Allgemeininteresse, weil er der Öffentlichkeit – wenn auch gegen Entgelt – zugänglich sein solle. Die Errichtung des Wildparks stelle schließlich eine sinnvolle Nachfolgenutzung des Geländes in der noch vorhandenen Bebauung dar und führe letztlich zu einer Aufwertung des Außenbereichs an dieser Stelle. Dem stehe auch die gewerbliche Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht durch den Gastronomiebetrieb nicht entgegen, weil der Kiosk mit Imbiss das privilegiert zulässige Vorhaben lediglich ergänze und damit mitgezogen werde. Auch seien öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstünden, nicht ersichtlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Landwirtschaft sei keine konkrete standortbezogene Aussage, die einem privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB entgegenstehen könne. Dem Vorhaben könne auch nicht der ungeschriebene öffentliche Belang der Planungsbedürftigkeit entgegengehalten werden, weil es sich um ein privilegiertes Vorhaben handle, welches planartig dem Außenbereich zugewiesen sei.

Uns wurde diese Klage am 24.09.2009 durch das Gericht – zusammen mit einem Beschluss vom 22.09.2009, wonach die Gemeinde Amerberg zum Verfahren beigelegt worden sei – zugestellt. Dem Anschreiben des Gerichts war zu entnehmen, dass wir uns zur Sache äußern könnten.

Schließlich erhielten wir am 19.11.2009 nochmals Post vom Gericht. Dabei wurde uns die Klageerwidernung des Landratsamtes Rosenheim übersandt. Darin führt das Landratsamt aus, dass der geplante Wildpark nicht nach § 35 I Nr. 4 BauGB privilegiert sei. Wie sich an der Vielzahl ähnlicher Wildparks in der Region Südostoberbayern zeige, habe das Vorhaben gerade keinen singulären Charakter. Dies gelte ebenso für den Standort, ein ehemaliges Manövergelände. Nicht der Standort verleihe einem Vorhaben Einzigartigkeit, sondern die Einzigartigkeit des Vorhabens müsse den besonderen Standort rechtfertigen. Ein überwiegendes allgemeines Interesse am antragsgegenständlichen Vorhaben werde auch nicht dadurch begründet, dass die Anlage für jedermann zugänglich sei. Das Vorhaben sei auch nicht erforderlich. Der beantragte Wildpark mit der angeschlossenen Gastronomie, dem Spielplatz und den zahlreichen Kfz- und Busparkplätzen möge dem Erholungsinteresse einer relativen Allgemeinheit durchaus dienen, erforderlich sei er dafür jedoch nicht. Insbesondere gelte dies für die geplante Gastronomie. Beim geplanten Vorhaben sei mit der Gastronomie und den Stellplätzen eine erhebliche und auch zusätzliche bauliche Verfestigung vorgesehen, die dazu führe, dass dem Projekt jedenfalls im Rahmen einer Gesamtschau keine Privilegierung mehr zugemessen werden könne. Als sonstiges Vorhaben nach § 35 II BauGB beeinträchtige das Vorhaben öffentliche Belange. Das Vorhaben widerspreche der Darstellung im Flächennutzungsplan, der eine Fläche für Landwirtschaft vorsehe. Das Vorhaben beeinträchtige auch die Belange des § 35 III 1 Nr. 5 BauGB. Die geplanten Stellplätze führten zu weiteren großflächigen Bodenversiegelungen und beeinträchtigten die natürliche Eigenart der Landschaft. Dem Vorhaben stehe auch der ungeschriebene öffentliche Belang des Planungserfordernisses entgegen.«

Herr Panholzer gibt Namens der Gemeinde Amerberg – ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss liegt vor – den Auftrag, die Rechtslage zu prüfen, der Klage, die beim Bayer. Verwaltungsgericht München unter dem Az. M 1 K 09.4321 geführt wird, im Falle hinreichender Erfolgsaussichten schriftsätzlich entgegenzutreten und erteilt Frau Dr. Kieslinger hierzu entsprechende Prozessvollmacht. Sofern zusätzliche rechtliche Ausführungen anwaltlicherseits als notwendig erachtet würden, sollten diese in

einem ergänzenden Schreiben an die Gemeinde erfolgen. Sollten die Erfolgsaussichten einer Klage allerdings nicht als hinreichend erachtet werden, erbittet er ein Schreiben an die Gemeinde, in dem die Rechtslage ausführlich erörtert wird.

Vermerk für die Bearbeiter:

Der Auftrag der Mandantin ist auszuführen. Der Sachbericht ist erlassen.

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angaben der Mandantin zutreffend sind. Zustellung, Vollmachten und sonstige Formalien – insbesondere Rechtsbehelfsbelehrung(en) – sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Soweit die vorliegenden Informationen nach Ansicht der Bearbeiter für die Beurteilung des Falles nicht ausreichen, ist zu unterstellen, dass eine weitere Sachaufklärung nicht erzielt werden kann. Jagdrechtliche Vorschriften sind bei Bearbeitung nicht prüfungsmaßstäblich.