



Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene
Sommersemester 2017

2. Hausarbeit – Sachverhalt

„Willkommenskultur“

Investorin Groß-Ego-Immo GbR (I) mit Sitz in Saarbrücken hat sich in jüngerer Vergangenheit einen überregionalen Namen mit der schnellen Errichtung von Flüchtlingsunterkünften gemacht. Auch im von vielen Flüchtlingen bevölkerten Großsaarweiler möchte sie nun das schnelle Geld verdienen. Der Wochenzeitung SaarNouvelles hat sie entnommen, dass die Unterbringungssituation der Flüchtlinge in Großsaarweiler sehr angespannt ist. Es wird händeringend nach Wohnraum gesucht. I sieht hierin ihre Chance, auch in Großsaarweiler Fuß zu fassen und dabei noch ihrem Geldbeutel etwas Gutes zu tun. So könne sie „zwei Fliegen mit einer Klappe“ schlagen.

Sie gibt sich daher auf die Suche nach geeigneten Grundstücken und möchte folgendes Vorhaben realisieren: Es soll ein Bauwerk errichtet werden, das der Unterbringung von maximal 30 Flüchtlingen und Asylbegehrenden kraft behördlicher Anordnung dienen soll. Dieses soll in dreigeschossiger Bauweise ausgeführt werden, inklusive des Flachdachs eine Höhe von acht Metern erreichen und in Leichtbauweise möglichst schnell errichtet werden. In den Schlafräumen der Unterkunft sollen jeweils mehrere Personen unterkommen. Sanitäre Anlagen und Küchen sollen gemeinschaftlich genutzt werden. I wird nach kurzer Recherche Eigentümerin eines passenden unbebauten Grundstücks. Dieses liegt in einem Großsaarweiler Straßengeviert, welches straßenseitig weit überwiegend mit kleineren Gewerbebetrieben sowie mehreren Bürogebäuden mit freiberuflichen Praxisräumen, einem Dienstgebäude des Landesamtes für saarländische (Ess-)Kultur und einem Depot für zehn Busse samt Reparaturwerkstatt für den örtlichen Busbetreiber in geschlossener Bauweise bebaut ist. Von dieser Bebauung gehen nur leichte Lärm- und Geruchsimmissionen aus. Das Höhenmaß der Bauwerke der näheren Umgebung bewegt sich im Rahmen zwischen fünf und neun Metern. Zwischen den einzelnen bebauten Grundstücken befinden sich einige wenige, kleinere Baulücken, die in ihrem Umfang jedoch die Größe eines der umgebenden Baugrundstücke nicht überschreiten. Auf einer dieser Baulücken soll das geplante Vorhaben errichtet werden. Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich bislang nicht.

Um Investitionssicherheit zu erlangen und weil sie davon gehört hat, dass es baurechtliche Unwägbarkeiten bei der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften gebe, wendet sich I an die zuständige Landrätin Lauer (L) und bittet um Erteilung eines Bauvorbescheids zur Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. L fordert daraufhin die Gemeinde zur Erteilung ihres Einvernehmens auf.

Die politische Lage in der Gemeinde Großsaarweiler ist wegen der Flüchtlingsbewegung zurzeit sehr angespannt. Angesichts der immer näher rückenden Kommunalwahlen möchte die Mehrheit der im Gemeinderat vertretenen Mitglieder die Stimmungslage in der Bevölkerung aufgreifen und steht der Errichtung weiterer Flüchtlingsunterkünfte skeptisch gegenüber. Insbesondere sei der Standort des geplanten Vorhabens außerhalb der Wohnbebauung ungeeignet. Auch habe die Vergangenheit gezeigt, dass Gemeinschaftsunterkünfte zu Spannungen zwischen den Bewohnern führen könnten. Das geplante Vorhaben nimmt die Gemeinde zum Anlass, eine Bauleitplanung anzustellen. Das Plangebiet soll das unbebaute Grundstück, auf dem I die Errichtung der Unterkunft plant, sowie mehrere angrenzende Grundstücke umfassen. Daher beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Großsaarweiler am 16.11.2016 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans „Zur runden Ecke“. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird ausgeführt, dass der Planbereich städtebaulich geordnet werden solle und man sich die Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebietes vorstellen könne. Jedenfalls sollten Anlagen für soziale Zwecke weder generell noch ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch wolle man die Ansiedlung einer Flüchtlingsunterkunft in diesem Bereich verhindern. Die ordnungsgemäße Ausfertigung und Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen am 17.11.2016.

In derselben Gemeinderatssitzung des 16.11.2016 wird zur Sicherung der Bauleitplanung auch der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Inhaltlich ist die Veränderungssperre darauf gerichtet, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zur Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften, sonstigen Unterkünften sowie Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, im Plangebiet nicht durchgeführt werden dürfen. Bürgermeister Bodo (B) unterzeichnet am Vormittag des 18.11.2016 eigenhändig den Satzungstext inklusive eines die Authentizität und die Korrektheit des Verfahrens bestätigenden Zusatzes, vergisst in der Eile der Zeit aber – freitags geht er zur „Kontaktpflege“ auf den Großsaarweiler Golfplatz – die Angabe des Datums der Ausfertigung. Noch am Nachmittag des 18.11.2016 wird auf der Startseite der Internet-Domain der Stadt Großsaarweiler bekanntgemacht, dass eine Veränderungssperre für den Planbereich „Zur runden Ecke“ beschlossen worden ist und diese im Rathaus eingesehen werden kann. Dadurch will man sich die Druckkosten eines Amtsblattes sparen und sieht zugleich in den elektronischen Medien eine Möglichkeit zur Verfahrensbeschleunigung.

L ist sich unsicher, wie sie im Hinblick auf die erlassene Veränderungssperre in Bezug auf den beantragten Vorbescheid verfahren soll. Zwar komme ihr das Verfahren zur Aufstellung der Veränderungssperre „spanisch vor“ und zweifle sie an deren formeller sowie materieller Rechtmäßigkeit. Sie habe die Gemeinde über ihre Bedenken informiert, aber sowohl Gemeinderat als auch Bürgermeister teilten ihre Bedenken nicht und gingen weiterhin von der Gültigkeit der Veränderungssperre aus. Sie sieht keine Befugnisnorm, welche es ihr erlaube

sich über die Veränderungssperre und die gemeindliche Planungshoheit hinwegzusetzen, sodass ihr wohl „die Hände gebunden“ seien.

Investorin I sucht daher am 15.02.2017 Rechtsanwalt Ratlos (R) auf und schildert ihm den Sachverhalt. Der Anwalt hält die Veränderungssperre für nichtig. Neben Mängeln bei der Ausfertigung entspreche schon die Bekanntmachung im Internet nicht den Rechtsvorschriften. Zugleich seien die planerischen Absichten der Gemeinde viel zu unklar. Außerdem wolle die Gemeinde in Wahrheit nur das einzelne Vorhaben verhindern, was unzulässig sei. Auch müsse die Gemeinde bei Erlass der Veränderungssperre alle in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Tatbestände in die Satzung aufnehmen und könne keine Beschränkung auf bestimmte Vorhaben durchführen. R möchte daher auf jeden Fall gegen die Veränderungssperre vorgehen. Er ist sich jedoch unsicher, ob derartige gerichtliche Kontrollmöglichkeiten auch dann bestehen, wenn die Veränderungssperre tatsächlich an einem Verkündungsfehler leidet. Zugleich fragt er sich, ob ein solches Vorhaben aussichtsreich ist, wenn gleichzeitig auch die Erteilung des Vorbescheids gerichtlich verfolgt werden könnte. Dennoch entscheidet sich I auf Anraten ihres Rechtsanwaltes dazu, dass dieser am 17.02.2017 einen formgerechten Antrag beim OVG des Saarlandes gerichtet auf Erklärung der Unwirksamkeit der Veränderungssperre erhebt.

R überlegt zugleich, ob sich die Bauaufsichtsbehörde über die rechtswidrige Veränderungssperre schon vor der gerichtlichen Klärung hinwegsetzen dürfe. Er will nämlich nicht bis zu einer Entscheidung über den gerichtlichen Antrag warten müssen; schließlich verliere seine Mandantin I jeden Tag „bares Geld“. Außerdem fragt er sich, wie die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zu beurteilen ist, wenn die bislang bestehende Rechtslage im bislang unbeplanten Bereich gelte. Da der Bundesgesetzgeber Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte erlassen habe, welche derartige Vorhaben erheblich privilegieren, sieht er hieran jedoch keine Zweifel.

Sie werden um folgende umfassende gutachtliche Prüfung gebeten:

1. Hat der vom Rechtsanwalt R im Namen der I eingelegte Rechtsbehelf gerichtet auf Unwirksamkeitserklärung der Veränderungssperre Aussicht auf Erfolg?
2. Darf sich die Bauaufsichtsbehörde schon vor der gerichtlichen Klärung über die Veränderungssperre hinwegsetzen? Unterstellen Sie ggf., dass die Veränderungssperre rechtswidrig erlassen worden ist.
3. Ist das geplante Bauvorhaben bei unterstellter Unwirksamkeitserklärung der Veränderungssperre durch das OVG und bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im unbeplanten Bereich bauplanungsrechtlich zulässig?

Bearbeitervermerk: In einem umfassenden Rechtsgutachten ist auf die zuletzt genannten Fragen und alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen, ggf. hilfsgutachterlich, einzugehen.

Anmerkungen:

1. Die Lösung der Hausarbeit (Gutachten einschließlich Fußnoten) darf nicht mehr als **25 DIN A 4-Seiten** umfassen. Auf der linken Seite ist ein **Korrekturrand** von **7 cm** freizuhalten. Dies gilt nicht für das Titelblatt, den Sachverhalt und die diversen Verzeichnisse. Oben beträgt der Seitenrand 2,5 cm, rechts und unten mindestens 2 cm. Der Gutachtentext ist in der **Schriftart** Arial oder Times New Roman mit einem **Zeilenabstand** von **1,5** (in den Fußnoten 1) mit der **Schriftgröße 12 pt.** (in den Fußnoten 10 pt.) abzufassen. Zeilen- und Zeichenabstände dürfen nicht verringert werden. Bei Nichtbeachtung dieser formalen Anforderungen ist mit Punktabzug zu rechnen.

2. Die Arbeit ist spätestens am 25.09.2017 bis 11:15 Uhr im Sekretariat des Lehrstuhls (Gebäude B4.1, Zimmer 2.59) abzugeben. Wird die Hausarbeit per Post eingesandt, muss der Poststempel vom 25.09.2017 datieren. Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht mehr korrigiert. Im Übrigen wurde die Hausarbeit so konzipiert, dass für die individuelle Bearbeitung ein Zeitraum von maximal vier Wochen genügen sollte.

3. Es gelten die **Hinweise zur Anfertigung von Seminar- und Hausarbeiten**, die Sie über die Lehrstuhlhomepage abrufen können. Diese Hinweise sind bei der Bearbeitung der Hausarbeit unbedingt zu beachten.

4. Der Arbeit ist eine **unterschiedene Erklärung über die eigenständige Anfertigung der Hausarbeit** beizufügen und zu versichern, dass die eingereichte Arbeit nicht mit unerlaubter fremder Hilfe verfasst wurde, keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel benutzt und wörtliche Zitate als solche gekennzeichnet wurden.

Viel Erfolg!