

Tutorien im Besonderen Verwaltungsrecht WS 2017/2018

Baurecht – Fall 1

„Wellnesshotel“

Gemeinderatsmitglied Manfred Mauschel (M) schlägt auf dem wöchentlich stattfindenden Stammtisch in geselliger Bierrunde vor, einen Bebauungsplan für die neben dem Grünheimer See noch bestehende Grünfläche aufzustellen. Seine Idee ist, um die Tourismus- und Gastronomiewirtschaft der Gemeinde Grünheim anzukurbeln, den Bebauungsplan als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen, und dort eine Hotelanlage für ein Wellnesshotel der Extraklasse zu errichten. Zudem erhofft sich M, Leiter des Hotels werden zu können. Er arbeitet bereits jetzt schon für die Hotelkette „BWL, Beauty, Wellness & Lifestyle“, die luxuriöse Wellnesshotels betreibt. Momentan ist M als Außendienstmitarbeiter beschäftigt, so dass er wenig Zeit mit seiner ihm frisch angetrauten Manuela verbringen kann. M hat mit seiner Firma eine schriftliche Vereinbarung dahingehend abgeschlossen, dass er den Bau eines solchen Hotels im Saarland ermöglicht und im Gegenzug dafür die Leitung des Hotels vor Ort erhält. Dies behält M jedoch auch in der geselligen Biertischrunde lieber für sich. Der Bürgermeister und die anderen anwesenden Ratsmitglieder sind von der Idee begeistert. Bereits am nächsten Morgen wird ein Architektenbüro mit der Planung beauftragt. Als der Planentwurf ein paar Monate später soweit fertig gestellt ist, wird er dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Die neue Idee entfacht in der Gemeinderatssitzung Anfang April eine lebhafte Diskussion. Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung einen neuen Bebauungsplan für Grünheim. Zusammen mit dem Bebauungsplan soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Auslegung der Planentwürfe wird ebenfalls sofort beschlossen. Gleichzeitig zur Auslegung soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Die Auslegung wird mit den erforderlichen Hinweisen im Amtsblatt der Gemeinde am 13.06.2017 bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass die Bürger in der Zeit vom 20.06.2017 bis zum 21.07.2017 von 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr Gelegenheit haben, den Plan einzusehen. Von einer Einsichtnahme am Vormittag wurde in Anbetracht der hohen Arbeitsüberlastung der Verwaltungsangestellten abgesehen.

Am 16.08.2017 beschließt der Gemeinderat von Grünheim den Bebauungsplan „Grünheimer See“ als Satzung, die ordnungsgemäß bekannt gemacht wird. Zeitlich

vorher wurde der parallel abgeänderte Flächennutzungsplan bekannt gemacht. In der Hoffnung auf eine blühende finanzielle Zukunft der Gemeinde, der Schaffung vieler neuer Arbeitsplätze, der Förderung der gesamten Tourismus- und Gastronomiewirtschaft und im Hinblick auf ein weiteres attraktives Ausflugsziel für das schöne Saarland stimmen alle, bis auf zwei Ratsmitglieder der „Grüne für Grünheim“-Partei, für den Bebauungsplan. An dieser Beschlussfassung nimmt auch Ratsmitglied M teil. Anschließend wird der Bebauungsplan ausgefertigt und der Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Eheleute E sind Eigentümer eines Grundstücks, das in einem unmittelbar an das vorgesehene Gewerbegebiet angrenzenden reinen Wohngebiet liegt. Sie fühlen sich durch die Planung der Gemeinde in mehrfacher Hinsicht benachteiligt. Bereits im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung bringen sie deshalb vor, dass sie zum einen von ihrem Hanggrundstück bislang einen einzigartig schönen See- und Fernblick hatten. Dieser würde ihnen durch das planerische Vorhaben der Gemeinde genommen. Zum anderen sorgen sich die Eheleute bezüglich des zu erwartenden, deutlich steigenden Verkehrsaufkommens, dass die bisherige Ruhe in ihrem Wohngebiet künftig nicht unerheblich beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan sieht jedoch keine planerischen Vorkehrungen zur Bewältigung der zu erwartenden erheblichen Lärmprobleme vor. Die Gemeinde G beruft sich insofern auf die bereits hinreichend konkret geplanten verkehrslenkenden Maßnahmen (§ 45 Abs. 1 StVO) der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

Zwar möchte das Ehepaar der Schaffung vieler neuer Arbeitsplätze nicht im Wege stehen. Als sie jedoch davon hören, dass Gemeinderatsmitglied M, der für seine „Absprachen“ im Ort bereits bekannt ist, Leiter des Hotels werden soll, kommt ihnen das gesamte Vorhaben doch etwas „spanisch“ vor. Die Eheleute beschließen deshalb, gegen den Bebauungsplan gerichtlich vorzugehen.

Hat der Antrag der Eheleute Aussicht auf Erfolg?

Bearbeitervermerk: Lösen Sie den Fall in Form eines Gutachtens, notfalls in Form eines Hilfgutachtens! Auf Gesichtspunkte des Umweltschutzes (insbes. § 1a, § 2 Abs. 4 BauGB) ist nicht einzugehen.