

Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene

Die südpfälzische Stadt S liegt idyllisch an der Grenze zu Frankreich. Während der coronabedingten Grenzschließung hatten die Einwohner die französische Lebensart sehr vermisst. Der Bürgermeister bringt in Erfahrung, dass die F, eine Aktiengesellschaft nach französischem Recht mit Sitz in Colmar, die in Frankreich eine Kette von Gourmetmärkten betreibt, gerne nach Deutschland expandieren möchte. Er möchte deswegen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung der F in S schaffen. Die Märkte der F haben alle eine Geschossfläche von insgesamt 1.500 m² und eine Verkaufsfläche von 1300 m² und mindestens 250 Parkplätze. Neben dem von F betriebenen Gourmet-Supermarkt von 1000 m² sind auch mehrere kleinere Gewerbeflächen vorgesehen, die an Restaurants, Cafés, Drogerien und andere Einzelhändler vermietet werden. Für ein solches Projekt kommt in S praktisch nur ein der Stadt gehörendes Grundstück im unbeplanten Innenbereich eines Vorortes in Frage, das an den Freibach und ein Naturschutzgebiet angrenzt. Die umliegenden Grundstücke sind gewerblich geprägt. Neben mehreren, seit Jahrzehnten vorhandenen, nicht störenden Handwerksbetrieben haben sich dort ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 350 m² sowie ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² und eine Gärtnerei angesiedelt. Allerdings möchten sowohl S als auch F für das Projekt durch einen entsprechenden Bebauungsplan Planungssicherheit schaffen.

S schließt daher unter Beachtung aller Formvorschriften mit F einen städtebaulichen Vertrag. In dem Vertrag verpflichtet sich S zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der notariellen Übereignung des entsprechenden, im Vertrag genau bezeichneten Grundstücks. F wiederum verpflichtet sich zur Verwirklichung des entsprechenden Projekts auf der Grundlage eines von F in Auftrag gegebenen Vorhaben- und Entwicklungsplans und zur Übernahme der Planungskosten. Außerdem verpflichtet sich F, bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das Einzelhandelskonzept der Stadt zu beachten. Dieses schließt u.a. auch für die betroffene Fläche im Vorort den sog. „zentrenrelevanten Einzelhandel“ aus. Dieses Konzept hatte der Stadtrat von S vor 10 Jahren beschlossen. Es basierte auf einem Gutachten, das zutreffend darauf abstellte, dass die Ansiedlung entsprechender Einzelhändler in den Vororten schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt von S und der Nachbargemeinde G hätte. Die Funktionsfähigkeit der innerörtlichen Strukturen würden so nachhaltig gestört, dass diese ihren Versorgungsauftrag hinsichtlich der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung nicht mehr substanziell wahrnehmen könnten. Gleichzeitig weist das Einzelhandelskonzept die Fläche als zentralen Versorgungsbereich aus, der auch der überörtlichen Versorgung diene.

Am 14. Juli 2017 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage des von F vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet France Gourmet“. Im Rahmen des – im Übrigen ordnungsgemäß durchgeführten – Verfahrens erfolgte auch eine Auslegung des Planes, die ortsüblich bekanntgemacht wurde. In dem Bekanntmachungstext hieß es, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen „schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden“ könnten.

Aufgabe 1:

Am 1. Juli 2020 befasste sich der Stadtrat mit den eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss den Bebauungsplan mit deutlicher Mehrheit als Satzung. Dagegen wenden sich mit ihren Normenkontrollanträgen der Einzelhändler E, der in der Innenstadt einen Einzelhandelsmarkt betreibt, sowie der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (U). E rügt, die Öffentlichkeitsbeteiligung sei fehlerhaft gewesen. Durch die einschränkende Formulierung, dass Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift der Gemeindeverwaltung erhoben werden könnten, werde die Möglichkeit einer Stellungnahme per E-Mail zu Unrecht ausgeschlossen und damit einzelne Bürger von der Beteiligung abgehalten, dies gelte erst recht für Bürger aus dem benachbarten Frankreich. Vor allem aber sei Art. 12 GG verletzt, da die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ihn in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährde; davon seien ja auch das Einzelhandelskonzept und das ihm zugrundeliegende Gutachten ausgegangen. Der BUND ist der Auffassung, sein Antrag sei zulässig, weil er als Umweltvereinigung i.S.v. § 2 Abs. 1, § 3 UmwRG anerkannt sei und die sonstigen Voraussetzungen des UmwRG (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UmwRG i.V.m. § 2 Abs. 7, Anlage 5 Nr. 1.8 UVP; § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst b und Satz 2 UmwRG) erfüllt seien. Auch U rügt die fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung. Außerdem habe auch der Vorhaben- und Entwicklungsplan ausgelegt werden müssen, der ja integraler Bestandteil der Planungen sei. Er rügt drittens die Verletzungen des Umweltrechts, die er – was zutrifft - auch im Anhörungsverfahren vorgebracht habe. Es sei weiterhin unklar, wie verhindert werden solle, dass umweltschädliche Stoffe über das Niederschlagswasser in die angrenzenden Gewässer gelangen. Im Umweltbericht seien zudem zwar die Auswirkungen von Lichtemissionen auf Fledermäuse angesprochen, es sei aber nicht in die Abwägung einbezogen worden, dass im Freibach möglicherweise europäisch geschützte Arten (Groppe, Steinkrebs) vorkämen und eine Niederschlagswasserableitung aus dem Baugebiet in den Freibach zu nachteiligen Veränderungen der Gewässerqualität führen könne. Zudem hätte den umweltbezogenen Belangen (insbesondere den Veränderungen des Landschaftsbildes infolge Abgrabung, Aufschüttung und Versiegelung der Flächen sowie den dargestellten Auswirkungen auf den Bach) Vorrang vor den wirtschaftlichen Interessen eingeräumt werden müssen. Der Antragsgegner habe schließlich auch mögliche Standortalternativen nicht umfassend und nachvollziehbar geprüft. Die Planung verstoße auch gegen die Ziele der Raumordnung, insbesondere die Ziele 60 und 61 des Landesentwicklungsprogramms - LEP IV -. Ziel 60 sieht vor, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden darf. Ziel 61 verlangt außerdem, dass der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzung entgegenzuwirken ist. Ausweislich der Begründung zu diesem Ziel soll hiermit erreicht werden, dass die Ansammlung mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken, verhindert werden soll. Dass es sich nicht um eine integrierte Lage handele, werde schon daran deutlich, dass der künftige Lebensmittelmarkt angesichts seiner Ortsrandlage selbst für Bewohner des Vorortes nicht mehr fußläufig erreichbar ist. In soweit widersprechen die Festsetzungen auch dem Einzelhandelskonzept.

Beurteilen Sie die Erfolgsaussichten der beiden Normenkontrollanträge!

Aufgabe 2 (Variante):

Als die Planungen mit der Auslegung publik werden, organisiert sich in S erheblicher Widerstand, so dass der Gemeinderat das weitere Verfahren erst einmal auf Eis legt. F ist über diese Verzögerungen nicht erfreut und dringt beim Bürgermeister erfolglos auf die Einhaltung der vertraglichen Absprachen. Als dies keinen Erfolg hat, lässt F veränderte Pläne erstellen und verkleinert den Gourmetmarkt auf 700 m² und plant eine größere Zahl gewerblicher Flächen, die um einen Food Court angeordnet werden sollen. Für dieses Projekt beantragt F bei der zuständigen Behörde eine Bebauungsgenehmigung, die jedoch abgelehnt wird. Der Stadtrat habe ausdrücklich das Einvernehmen verweigert. Wegen der schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche scheitere die Genehmigung aber auch an § 34 Abs. 3 BauGB. Außerdem habe F das Einzelhandelskonzept vertraglich ausdrücklich anerkannt, aus dem sich ergebe, dass das Vorhaben unzulässig sei, weil es nunmehr nicht mehr der überörtlichen Versorgung diene. F ist demgegenüber der Auffassung, es handele sich auch in der neuen Form um ein „faktisches Sondergebiet“, dem § 34 Abs. 3 BauGB gerade nicht entgegen stehe. Jedenfalls aber seien die Grundfreiheiten und die Berufsfreiheit des GG und der GRCh zu berücksichtigen. Derartige Restriktionen, die weniger auf städtebauliche Belange als auf wirtschaftspolitische Erwägungen abstellten, machen gerade ausländischen Unternehmen eine Niederlassung praktisch unmöglich. Die entsprechenden baurechtlichen Vorschriften dürften daher nicht angewandt werden. F legt gegen die Ablehnungsentscheidung Widerspruch ein. Als über diesen auch nach sechs Monaten trotz mehrerer telefonischer Nachfragen immer noch nicht entschieden wurde, bittet F den Rechtsanwalt R um gutachterliche Prüfung. Er will von der Stadt auf dem Verwaltungsrechtsweg sowohl die beantragte Bebauungsgenehmigung als auch die notarielle Übereignung des Grundstücks erreichen. Eine Klage vor den Zivilgerichten will F vermeiden.

Erstellen Sie das erbetene Gutachten!

Bearbeitungshinweise

Die Aufgabe ist in einem Gutachten zu bearbeiten. Es ist auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen – ggf. in einem Hilfgutachten – einzugehen.

Europäisches Sekundärrecht ist nicht zu prüfen.

Die Bearbeitung darf höchstens **70.000 Zeichen** umfassen (einschließlich Leerzeichen und Fußnoten, aber ohne Sachverhalt, Gliederung und Literaturverzeichnis). Es dürfen im Gutachtentext lediglich allgemein gebräuchliche Abkürzungen, namentlich Abkürzungen von Gesetzen und sonstigen Normen sowie die in *Kirchner*, Abkürzungsverzeichnis der Rechtsprache aufgeführten, verwendet werden. Bitte verwenden Sie das **Deckblatt**, auf dem Sie kenntlich machen, für welches Semester die Hausarbeit gewertet werden soll (SS 2020 oder WS 2020/2021). Bitte beachten Sie auch die „**Hinweise für juristische Hausarbeiten**“.

Die Hausarbeit ist in analoger und digitaler Form spätestens am **Freitag, 6. November 2020** (Ausschlussfrist) abzugeben:

Die schriftliche Fassung der Arbeit ist beim **Pedell** bis zum 6. November 2020 um 12:00 Uhr oder per Post mit Poststempel vom 6. November 2020 abzugeben.

Die (inhaltlich identische!) elektronische Fassung des Gutachtens ist ebenfalls bis zum 6. November 2020 (24:00 Uhr) als **zusammenhängendes Word-Dokument** an **LS-Ruthig@uni-mainz.de** zu senden. Bitte verwenden Sie als Dateinamen Ihre Matrikelnummer und versehen Sie die E-Mail mit dem Betreff „Hausarbeit SS 2020“ oder „Hausarbeit WS 2020/21“, je nachdem, für welches Semester die Hausarbeit gewertet werden soll.

Bitte beachten Sie, dass Sie sich für die Große Übung auch bei JoguStine anmelden müssen.