

Fall 2075

Beim Flachdach ist das Dach flach

Am 13. November 2024 kommt Herr H, der Geschäftsführer der H-GmbH, in die in der Stadt Wolkenkuckucksheim ansässigen Baurechtskanzlei Dr. T, H & M und bittet um Ihre Hilfe:

Die Erben der im April 2023 verstorbenen E beabsichtigen, deren mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in Wolkenkuckucksheim, Goetheweg 7, zu veräußern. Die ebenfalls in dieser Stadt ansässige H-GmbH hat aufgrund notariellen Vertrages vom 17. August 2023 mit den Erben ein durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichertes, bis 31.12.2024 befristetes Optionsrecht, d.h. das Recht, durch einseitige Erklärung einen Kaufvertrag zustande zu bringen.

Da Grundstück ist mit einem 1972 erbauten eingeschossigen Flachdachbungalow bebaut und liegt in einem sehr gesuchten Wohngebiet.

Für das als „Hügel II“ bezeichnete, insgesamt 25 Parzellen umfassende Gebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Es wird begrenzt durch den Hauptmannweg im Süden und Westen, der Schillerstrasse im Norden und der Lessingschneise im Osten. Das Gebiet wurde ab 1970 mit Flachdachbungalows mit maximal 3,30 m Erdgeschossfußbodenhöhe bebaut.

In zwei angrenzenden Gebieten wurden Anfang der 70er Jahre zunächst ebenfalls Flachdachbungalows gebaut, in den letzten Jahren jedoch verschiedentlich Aufstockungen vorgenommen. Dabei wurden die Flachdächer durch Satteldächer ersetzt. Daraufhin hat der Gemeinderat der Stadt Wolkenkuckucksheim am 14.12.2023 für das Gebiet „Hügel II“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der einheitlichen Baustruktur und des Stadtbildes und zugleich den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Beide Beschlüsse wurden am 17.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der neue Entwurf plant ein reines Wohngebiet für eingeschossige Gebäude mit maximal 3,30 m Erdgeschossfußbodenhöhe, und Flachdach, wobei Flachdach definiert ist als Dach mit 0 % Neigung mit Ausnahme von einer Neigung von maximal 5 % zu den Dachrändern, und einer Grundflächenzahl von 0,4. Eine ebenerdige Erweiterungsmöglichkeit von 50 bis 70 qm wird eingeräumt.

Begründet wird der Planungsentwurf damit, dass das Plangebiet ein geschlossenes, durch Flachdachbebauung charakteristisches Siedlungsbild aufweise. Eine Aufstockung hätte eine Erhöhung der Wohnungsanzahl und somit weiteren Stellplatzbedarf zur Folge. Außerdem würden sich dann Einblickmöglichkeiten in Nachbargrundstücke ergeben, wodurch die besondere Qualität der Bebauung, die einen erhöhten Schutz der Privatsphäre auch im Freibereich garantiere, verloren ginge. Des Weiteren könnten weder Flachdächer noch Satteldächer auf Dauer wartungsfrei hergestellt werden. Beide Formen müssen erhalten und ggf. erneuert werden, bei fachgerechter Ausführung sei auch ein Flachdach jahrzehntelang haltbar.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu diesem Planentwurf wurde von einem Dutzend betroffenen Grundstückseigentümern geltend gemacht, die Flachdächer müssten in den nächsten Jahren aufwendig saniert werden, sie seien nicht mehr zeitgemäß und zudem reparaturanfällig. Deshalb müssten Dachgeschossauf- und -ausbauten zugelassen werden. Dadurch ergäbe sich die Möglichkeit,

Klausurenkurs / Freiburg *Öffentliches Recht*

Klausur Nr. 2075

dass auch Familien mit mehreren Kindern oder mehrere Generationen die Häuser mit derzeit max. 120 qm angemessen nutzen könnten. Dieser Argumentation hatte sich die H-GmbH innerhalb der bis zum 06. März 2024 dauernden Auslegungsfrist schriftlich angeschlossen. In jenem Schreiben führte sie außerdem an, dass hier durch eine bodenordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Satzung versucht werde, Denkmalschutz zu betreiben. Dazu ermächtigt jedoch das BauGB nicht. Die Festschreibung des überholten Flachdachbaus sei ein veraltetes städtebaulich-architektonisches Konzept, das die Eigentümerinteressen verkenne, nicht immer wieder mit Dachsanierungen belastet zu werden und unter schrägen Dächern zusätzlichen Nutzraum zu schaffen. Verkannt werde zudem der verfassungsrechtliche Auftrag an die Stadt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Verhinderung generationenintegrierenden Wohnen werde zudem die Schutzwirkung des Art. 6 Abs. I GG verkannt. Zudem gehe in Zeiten sozialer Kälte der Trend zurück zur Großfamilie. Außerdem seien Bungalows mit Aufstockungsoption besser zu verkaufen.

Gegenüber diesen – nach Meinung von Herrn H vorrangig zu berücksichtigenden - Interessen haben neun betroffene Grundstückseigentümer ihren Wunsch nach Erhalt des über Jahrzehnte existierenden Charakters des Baugebietes formuliert. Sie seien in ihrem Vertrauen in den Fortbestand der bungalowartigen, grünen und auf den Außenwohnbereich gerichteten Bebauung schutzwürdig. Außerdem sei davon auszugehen, dass im Falle einer Zulassung von Dachgeschossauf- und -ausbauten auch längerfristig nur ein Teil der Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werde.

Herr H hat in Erfahrung gebracht, dass die Gemeinde offenbar nicht beabsichtigt, den Anregungen für ein Aufweichen der Planungskonzeption zu entsprechen. Ein Zeitpunkt für eine Entscheidung über den Erlass eines Bebauungsplanes steht noch nicht fest.

Herr H will vor dem Hintergrund der befristeten Kaufoption für das Grundstück Goetheweg 7 wissen, welche Aussichten die H-GmbH hat, für einen Dachgeschoss-auf- und -ausbau eine Baugenehmigung zu erhalten. H will ebenfalls wissen, ob es Möglichkeiten gibt, ohne Einschaltung eines Gerichts an das Bauamt heranzutreten. Es kommt ihm auch darauf an, ob die H-GmbH erfolgreich gegen die Veränderungssperre und – falls der Bebauungsplan mit dem von der Stadt beabsichtigten Inhalt tatsächlich in Kraft tritt – gegen den Bebauungsplan vorgehen könnte. *

Aufgabe:

Fertigen Sie eine umfassende gutachtliche Stellungnahme zu den verfahrensrechtlichen und materiell-rechtlichen Gesichtspunkten des Falles.

Prüfen Sie die Möglichkeit des formlosen Vorgehens gegen das Bauamt, sodann prüfen sie das Vorgehen gegen die Veränderungssperre und die Erfolgsaussichten eines Bauantrages.

Der zweite Zeitabschnitt betrifft die Vorgehensmöglichkeiten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (steht so im letzten Satz!): Erfolgsaussichten eines Bauantrages und Vorgehen gegen den Bebauungsplan.