

„Zwischen Spänen und Paragraphen“

– Hausarbeit in der Übung im Öffentlichen Recht für Vorgerückte an der Universität Greifswald –

Teil I

Die Gemeindevertretung der kreisangehörigen Gemeinde Boddenstedt in Mecklenburg-Vorpommern hat im Juli 2024 beschlossen, ein Architektenbüro mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Boddenstedt Ost“ zu beauftragen. Ziel ist die Schaffung von mehr Wohnraum für die Bevölkerung der Gemeinde Boddenstedt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde daraufhin ortsüblich bekannt gemacht. Die Umweltprüfung wurde durchgeführt, der Umweltbericht lag dem Entwurf bei. Auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Anschließend billigte die Gemeindevertretung den Planentwurf und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung enthielt alle erforderlichen Angaben, insbesondere den Hinweis, dass Stellungnahmen nur innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden können.

Der Entwurf lag im Oktober 2024 für die Dauer eines Monats öffentlich im Rathaus aus. Die Einsichtnahme war werktags zwischen 10:00 Uhr und 12:30 Uhr möglich. Die Gemeinde begründete die eingeschränkten Öffnungszeiten mit personellen Engpässen.

Daraufhin wurden nach Einsichtnahme durch die Bürger Stellungnahmen mehrerer Gemeindebürger gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Die Einwendungen wurden in einer Sitzung Anfang Dezember 2024 diskutiert und anschließend zurückgewiesen. Der Bebauungsplan wurde in derselben Sitzung einstimmig beschlossen. Wenige Tage später wurde er ausgefertigt und ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht.

An der Sitzung hat auch R teilgenommen. R ist Geschäftsführer der Baufirma R&H GmbH, die verbindliche Zusagen von drei Unternehmen erhalten hat, dass ihr der Auftrag für den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser erteilt wird. Dieser Auftrag wird der R&H GmbH einen Gewinn von mehreren Hunderttausend Euro einbringen. Dieser Umstand war R bekannt, den anderen Mitgliedern der Gemeindevertretung jedoch nicht.

Von der Sitzung ausgeschlossen wurde dahingegen die Zeitschrift der B. Begründet wurde dies seitens der Gemeinde damit, dass die Presse die nötigen Sachzusammenhänge nicht verstehe und Abstimmungen sowie viel entspannter sind, wenn die Presse nicht anwesend ist.

Der Bereich, auf den sich der Bebauungsplan bezieht, ist als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Einwände von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind (auch nach ordnungsgemäßer Beteiligung) im Planverfahren nicht bekannt geworden.

Im Februar 2025 stellte die Gemeinde Boddenstedt einen Flächennutzungsplan auf, in welchen das vom Bebauungsplan „Boddenstedt Ost“ erfasste Gebiet als allgemeines Wohngebiet aufgenommen wurde. Die im Süden an den Bereich des Bebauungsplans „Boddenstedt Ost“ anschließenden Grundstücke, für die kein Bebauungsplan existiert, sind unter anderem mit dem Betrieb des M bebaut, der ein Holzbearbeitungsunternehmen betreibt. Obwohl der Betrieb nach den modernsten technischen Gegebenheiten ausgerüstet ist, ist dies mit starkem Lärm und erheblicher Staubbildung verbunden. Auf dem angrenzenden Gelände befinden sich noch

weitere Gewerbebetriebe, welche – ebenso wie der Betrieb des M – bereits vor Jahren errichtet und ordnungsgemäß genehmigt worden waren. Dieses anschließende Gelände einschließlich des Betriebs des M war im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ vorgesehen.

M ist gegen eine Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Er habe einen emissionsträchtigen Betrieb und befürchtet, dass später weitere Auflagen auf ihn zukämen, sodass er eventuell seinen Betrieb ganz schließen müsste. Er habe sich bisher völlig legal verhalten. Die Gemeinde hätte neben dem bestehenden gewerblich genutzten Gebiet kein allgemeines Wohngebiet ausweisen dürfen. Nach seiner Ansicht hätte zwischen seinem Betrieb und dem allgemeinen Wohngebiet eine Pufferzone festgesetzt werden müssen. Dies alles habe er auch schon im Planaufstellungsverfahren gegenüber der Gemeinde geltend gemacht. Auch hätte R an der Beschlussfassung überhaupt nicht mitwirken dürfen.

Die Gemeinde weist dahingegen darauf hin, dass sie alle Aspekte, die für die Aufstellung des Bebauungsplans wichtig waren, ausführlich ermittelt und bewertet habe. Sie habe die Bedeutung der Erfordernisse des Wohnens sowie des Gewerbes erkannt. Man habe vorliegend eben nur dem Wohnen den Vorrang einräumen wollen, da man den Wohnbedürfnissen mehr Gewicht zugesprochen habe, so dass die Probleme für die Gewerbeausübung, die durchaus gesehen wurden, vorliegend in den Hintergrund treten mussten.

Anfang März 2025 wendet sich M an das OVG Greifswald mit dem Ziel, den Bebauungsplan „aus der Welt zu schaffen“.

Mit Erfolg?

Teil II

Noch bevor die Entscheidung des OVG Greifswald ergeht, erfährt S, ein langjähriger Einwohner Boddiensteds, von der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Boddienstedt Ost“. Seit Jahren träumt S davon, sich ein Eigenheim mit Garten am Rande des Ortes zu verwirklichen – fernab vom Mietshausalltag im dicht bebauten Zentrum.

Er informiert sich über die Bauleitplanung, wählt ein Grundstück in der neu ausgewiesenen X-Straße und erwirbt es Anfang Mai 2025. Die X-Straße ist über eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen; auch die Anbindung an die zentrale Abwasserentsorgung ist gesichert. S beantragt daher bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einen Vorbescheid für den geplanten Bau eines Einfamilienhauses, um bereits vorab zu erfahren, ob sein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Gemeinde erklärt hierzu ihr Einvernehmen, woraufhin der Vorbescheid mit Datum vom 10. Mai 2025 erteilt wird.

Ermutigt durch die positive Entscheidung, beginnt S mit den vorbereitenden Maßnahmen: Noch im Juni lässt er das Baufeld räumen und das Fundament für das künftige Haus gießen. Die ersten Baurechnungen sind bereits bezahlt.

Doch die Freude währt nicht lange: Im August 2025 erklärt das OVG Greifswald den Bebauungsplan „Boddienstedt Ost“ im Rahmen des von M angestrebten Verfahrens für unwirksam. Kurze Zeit später erhält S einen Bescheid der zuständigen Behörde, in dem unter Hinweis auf den nicht mehr tragfähigen Bebauungsplan der Rückbau des errichteten Fundaments auf eigene Kosten angeordnet wird.

S fühlt sich überrumpelt. Es könne doch nicht sein, dass ihm zunächst ein offizieller Vorbescheid erteilt werde – und er dann auf dem bereits begonnenen Bauvorhaben sitzen bleibt. Er wendet sich daher an die Rechtsanwältin R.

S bittet daher R, sich gutachterlich einmal Gedanken darüber zu machen, ob es Sinn mache, gegen die behördliche Anordnung direkt gerichtlich vorzugehen.

Was wird R antworten?

Hinweise zur Bearbeitung

In einem Gutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, sind beide Fragekomplexe in der vorgegebenen Reihenfolge nötigenfalls hilfsgutachterlich zu bearbeiten.

In Teil II ist nur auf die materielle Rechtmäßigkeit der Anordnung einzugehen. Unterstellen Sie, dass der Bebauungsplan „Boddenstedt Ost“ tatsächlich rechtswidrig ist und das Vorhaben des S zu keiner Zeit genehmigungsfähig war.

Bei der Bearbeitung ist der Rechtsstand vom 18.07.2025 zugrunde zu legen.

Abgabefrist und Formalia

Die Arbeit ist fristgemäß einzureichen, versehen mit der Versicherung, dass die Arbeit selbstständig verfasst worden ist und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt wurden. Hierfür ist das den Hinweisen zu den Formalia beigefügte Formblatt zu verwenden. Zudem ist das Zwischenprüfungszeugnis in Kopie der Arbeit beizulegen.

Abgabe ist am 24. September 2025 bis 15:00 Uhr (Ausschlussfrist) am Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Ernst-Lohmeyer-Platz 1, 17489 Greifswald, Raum 3.01. Zur Fristwahrung kann auch der Fristenbriefkasten der Universität in der Rubenowstraße genutzt werden oder das Postfach des Lehrstuhls (Ernst-Lohmeyer Platz 1, EG). Beim Postversand ist die Aufgabe zur Post am 24. September 2025 (nachgewiesen durch Poststempel vom selben Tag) maßgeblich.

Der Umfang der Bearbeitung darf **25 Seiten** (ohne Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Literaturverzeichnis etc.) **nicht überschreiten**. Einzelheiten zu den Formalia entnehmen Sie bitte den gesonderten Hinweisen.