



Regierung von Mittelfranken  
Ausbildungszentrum für  
Rechtsreferendarinnen und Rechtsreferendare

## Freiwilliger Klausurenkurs

- öffentliche Verwaltung -

1. Halbjahr 2024

**Zugrunde zu legen ist der Klausurlösung die Gesetzeslage  
in der aktuell gültigen Fassung.**

5. Klausur: BauR, EuR, Normenkontrolle, BPlan

Ausgabetermin: 26.03.2024

Abgabetermin: 16.04.2024

bei folgender Adresse: Regierung von Mittelfranken  
Ausbildungszentrum für  
Rechtsreferendarinnen u. -referendare  
1. Stock, Zimmer 11  
Marienstr. 21  
90402 Nürnberg

Besprechungstermin 30.04.2024, 14.00 – 17.00 Uhr - Online

Es wird darauf hingewiesen, dass nur diejenigen Arbeiten korrigiert werden, die fristgerecht beim Ausbildungszentrum eingegangen sind.

Es wird gebeten, die Seiten der Lösungen durch zu nummerieren und Ihren Examenstermin auf der Klausur zu nennen (z.B. ZJS 2021 I).

Falls Sie Ihre Klausurlösung elektronisch übersenden, bitte an folgende Adressen:  
[catrin.dobrecht@reg-mfr.bayern.de](mailto:catrin.dobrecht@reg-mfr.bayern.de) oder [joulia.xenouxenaki@reg-mfr.bayern.de](mailto:joulia.xenouxenaki@reg-mfr.bayern.de)

**Einen Tag vor der Besprechung erhalten Sie den Webex-Link für die  
Online-Besprechung.**



## **Regierung von Mittelfranken**

Ausbildung der Rechtsreferendarinnen und Rechtsreferendare

### **Klausur aus dem Zweiten Juristischen Staatsexamen**

(Arbeitszeit: 5 Stunden)

In der Kanzlei der Rechtsanwältin Dr. Helga Haase in (...) Starnberg erscheint am 6. Dezember 2013 der Landwirt Leonhard Lex, (...) Berg, und schildert folgenden Sachverhalt:

"Frau Rechtsanwältin, Sie sind mir als Spezialistin für baurechtliche Fragen empfohlen worden. Ich brauche Ihre Hilfe. Ich betreibe in der Gemeinde Berg im Außenbereich eine Viehhaltung auf eigener Futtergrundlage. Derzeit befinden sich 85 Mutterkühe auf der Hofstelle, die in einem offenen Stall oder auf der Weide gehalten werden. Der Bestand schwankt zwischen 80 und 100 Mutterkühen; auf diese Kapazität ist die Hofstelle ausgelegt worden. Eine Expansion ist nicht geplant. Im Jahr 2000 bin ich extra aus den beengten Verhältnissen in der Nähe des Ortskerns in den Außenbereich ausgesiedelt und habe dort das Grundstück Flurstück-Nummer 102 von der Gemeinde Berg erworben, um meine Landwirtschaft zu sichern. Die Baugenehmigung für mein Aussiedlungsvorhaben habe ich im Oktober 2000 vom Landratsamt Starnberg erhalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat nun in seiner Sitzung vom 9. Oktober 2013 den Bebauungsplan 'Seeblick' beschlossen. In etwa 300 Meter Entfernung zu meiner Hofstelle soll jetzt ein Wohngebiet für Einheimische entstehen. Auf einer Fläche von zirka 6.000 Quadratmetern, die im Eigentum der Gemeinde Berg steht, werden zehn Parzellen gebildet. Die Grundstücke werden an ortsansässige Familien verkauft. Grundsätzlich habe ich gegen derartige gemeindliche Projekte natürlich nichts einzuwenden. Allerdings befürchte ich im vorliegenden Fall Probleme für meinen Betrieb, wenn die Wohnnutzung einmal aufgenommen ist. Zwar sind die künftigen Eigentümer sämtlich Leute aus dem Ort; dennoch habe ich die Sorge, ob sie nicht wegen der von meinem Betrieb ausgehenden Beeinträchtigungen rechtlich gegen mich vorgehen werden. Diese Bedenken habe ich auch schon im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans am 12. August 2013 schriftlich der Gemeinde Berg gegenüber geäußert. Der Gemeinderat teilt meine Bedenken allerdings nicht, sondern geht davon aus, dass die Entfernung erstens groß genug sei und zweitens die künftigen Bewohner ohnehin nicht gegen meinen Betrieb vorgehen könnten, weil ich 'zuerst da war'. So richtig glauben kann ich das nicht. Deswegen bin ich bei Ihnen. Bitte tun Sie alles Notwendige, damit die Gemeinde den Bebauungsplan nicht verwirklichen kann, und legen Sie den erforderlichen gerichtlichen Rechtsbehelf ein."

Bevor Leonhard Lex die Kanzlei von Rechtsanwältin Dr. Helga Haase verlässt, unterzeichnet er eine ordnungsgemäße und umfassende Vollmacht.

---

Aus den von der Rechtsanwältin noch am selben Tag eingesehenen Verfahrensakten der Gemeinde Berg über die Aufstellung des Bebauungsplans "Seeblick" ergibt sich Folgendes:

---

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 11. Juni 2013:

(...)

Gemeinderatsmitglieder (den ersten Bürgermeister nicht mitgezählt): 20

Geladen: alle

Anwesend: 19

Entschuldigt: 1

(...)

Nach einleitenden Ausführungen durch den ersten Bürgermeister unter Darlegung der Dringlichkeit der Angelegenheit beschließen alle anwesenden Mitglieder des Gemeinderats und der erste Bürgermeister einstimmig (20 Stimmen zu 0 Stimmen) die Aufnahme eines neuen Tagesordnungspunkts als TOP 7 "Aufstellung Bebauungsplan 'Seeblick' " in die Tagesordnung der Sitzung vom 11. Juni 2013.

Es folgt eine Diskussion über den Wegzug junger Ortsansässiger, die sich wegen des sehr hohen Preisniveaus keine Baugrundstücke im Ort leisten können. Insbesondere junge Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bleiben bei dieser Preisentwicklung "auf der Strecke". Die Mitglieder des Gemeinderats sind sich einig, dass zur Sicherung der sozialen Struktur und eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwache Personen in der Gemeinde diesem Trend entgegengewirkt werden müsse. Es könne nicht sein, dass in die örtliche Gemeinschaft integrierte und dort verhaftete Personen wegen ihrer mangelnden Wirtschaftskraft die Gemeinde verlassen müssten und Baugrundstücke von solventen Fremden gekauft würden. Insbesondere habe man viele Interessenten aus dem europäischen Ausland.

Man ist sich im Gemeinderat einig darüber, dass zunächst der Bedarf an Grundstücken für die Vergabe im Rahmen eines Einheimischenmodells zu klären sei. Der Gemeindeverwaltung soll daher kurzfristig ein Auftrag zur Bedarfsprüfung erteilt werden. Trotzdem soll aber schon jetzt über die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen werden. Diese begründe noch keinerlei rechtliche Verpflichtung, sei aber durchaus geeignet, ein Zeichen zu setzen.

Es wird einstimmig durch die anwesenden Mitglieder des Gemeinderats und den ersten Bürgermeister beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Seeblick" mit der Festsetzung "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO) einzuleiten.

Angesichts der Dringlichkeit der Sache und der klaren planerischen Vorstellungen wird im Wege eines Beschlusses darauf verzichtet, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Auch eine Änderung des Flächennutzungsplans, der im fraglichen Bereich eine Fläche für Landwirtschaft darstellt, wird nicht für notwendig befunden, da nur eine geringe Fläche des Gemeindegebiets betroffen sei. Zudem wird - vor allem auch um Kosten zu sparen - einstimmig beschlossen, keinen Umweltbericht fertigen zu lassen, da die vorgesehene Fläche bisher ausschließlich landwirtschaftlich

genutzt worden ist und mithin naturschutzrechtlich keinerlei Bedeutung habe. Es bestehe auch keine Veranlassung, die der Gemeinde bereits vorliegende umweltbezogene Einschätzung mit zu veröffentlichen bzw. auszulegen, da erfahrungsgemäß der durchschnittliche Gemeindeangehörige an solchen, für die Gemeinde fachlich durchaus relevanten Unterlagen sicherlich kein Interesse habe.

(...)

---

Der am 11. Juni 2013 gefasste Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Seeblick" wurde am 14. Juni 2013 ordnungsgemäß durch Anschlag an den Gemeindefafeln ortsüblich bekannt gemacht.

---

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 10. Juli 2013:

(...)

Gemeinderatsmitglieder (den ersten Bürgermeister nicht mitgezählt): 20  
Geladen: alle  
Anwesend: alle

(...)

TOP 4: "Einheimischenvereinbarungen"

(...)

Einheimischer ist ausweislich der vom Gemeinderat festgelegten Definition, wer fünf Jahre lang in der Gemeinde Berg seinen Hauptwohnsitz oder seinen Arbeitsplatz hatte. Überdies dürfen ein Bewerber sowie die ständig in seinem Haushalt lebenden Personen im Antragszeitpunkt keinen Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder anderes vergleichbares Recht innehaben und über kein Vermögen von mehr als 150.000,- € beziehungsweise kein Gesamtjahreseinkommen von mehr als 50.000,- € verfügen.

Der erste Bürgermeister trägt vor, dass nunmehr das Ergebnis einer kurzfristigen Erhebung vorliege, die einen Bedarf von zehn Bauplätzen ergeben habe. Es bestehe seitens der Personen, welche die genannten Kriterien erfüllen, die Bereitschaft, mit der Gemeinde entsprechende Einheimischenvereinbarungen zu schließen.

(...)

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich (20 Stimmen zu einer Stimme), dass vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens die jeweiligen notariellen Verträge abzuschließen sind. Gleichzeitig wird beschlossen, dass der Kaufpreis für die Grundstücke die Hälfte des üblichen Marktwerts betragen soll.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt, alles Notwendige für den Abschluss der notariellen Verträge zu veranlassen.

(...)

---

Die notariellen Verträge für die Grundstücke im künftigen Gebiet des Bebauungsplans wurden alle bis 29. Juli 2013 zum Abschluss gebracht.

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Veröffentlichung im Internet vom 6. August 2013 bis 6. September 2013 erfolgte am 30. Juli 2013 unter Beifügung aller notwendigen Hinweise, jedoch ohne Angaben zu etwaigen umweltbezogenen Informationen. In der Bekanntmachung wurde außerdem darauf hingewiesen, dass der Planentwurf zusätzlich in der Zeit vom 6. August 2013 bis 6. September 2013 zur allgemeinen Einsicht täglich in der Zeit von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr, mittwochs bis 18.00 Uhr im Zimmer (...) des Rathauses bereitliege. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Die veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung wurden zudem über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Mit Schreiben vom 16. August 2013, eingegangen bei der Gemeinde Berg am 19. August 2013, nahm die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg Stellung im Bebauungsplanverfahren. Sie wies darauf hin, dass das geplante Baugebiet vollständig im Geltungsbereich der Naturschutzverordnung "Am Ostufer des Starnberger Sees" (NSG 100.125) liege und nach den dort geltenden Bauverboten unzulässig sei. Da infolge der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung der Schutzzweck der Verordnung in erheblicher Weise beeinträchtigt werde, scheidet aus Gründen des Naturschutzes eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Naturschutzverordnung von vornherein aus.

---

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 9. Oktober 2013:

(...)

Gemeinderatsmitglieder (den ersten Bürgermeister nicht mitgezählt): 20  
Geladen: alle  
Anwesend: alle

(...)

TOP 3: "Bebauungsplan 'Seeblick', Aussprache und Satzungsbeschluss"

Vor Eintritt in die Beratung über TOP 3 beschließt der Gemeinderat auf Vorschlag von Gemeinderätin Wimmer, die Angelegenheit in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln, um zu vermeiden, dass im Rahmen der Diskussion die Namen der begünstigten Personen und gegebenenfalls deren finanzielle Verhältnisse der Öffentlichkeit bekannt werden.

Im Anschluss daran behandelt der Gemeinderat die während der Veröffentlichung und Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger.

Das am 12. August 2013 bei der Gemeinde eingegangene Schreiben des Landwirts Lex vom selben Tag wird vom ersten Bürgermeister verlesen. Darin führt Landwirt Lex aus, dass er einen landwirtschaftlichen Viehhaltungsbetrieb habe und Schwierigkeiten befürchte, wenn in unmittelbarer Nähe jemand wohne. Er fordert den Gemeinderat auf, die Geruchs- und Lärmsituation gutachterlich prüfen zu lassen und dann gegebenenfalls Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan zugunsten seines Betriebs vorzusehen. Die Gemeinderatsmitglieder kommen im Rahmen der Beratung übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Befürchtungen des Einwendungsführers nicht stichhaltig seien. Angesichts der üblicherweise vorherrschenden Windrichtung und des Abstands von zirka 300 Metern zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb, der ihrer Auffassung nach ausreichend sei, könne im Regelfall eine unzumutbare Geruchsbeeinträchtigung für die künftigen Bewohner des Wohngebietes ausgeschlossen werden. Das gleiche gelte für die Frage der Lärmbetroffenheit. Im Übrigen sei der Einwendungsführer ohnehin verpflichtet, seinen Betrieb nach dem aktuellen Stand der Technik zu betreiben. Deshalb bestehe auch keinerlei Veranlassung, für viel Geld ein Gutachten zur Geruchs- und Lärmsituation einzuholen. Eine Existenzgefährdung für Landwirt Lex sei nicht belegt und auch nicht wahrscheinlich. Im Übrigen sei Landwirt Lex ohnehin "zuerst da" gewesen und brauche sich schon deshalb keine Sorgen zu machen.

(...)

Es wird festgestellt, dass die notariellen Verträge über die Grundstücke im künftigen Gebiet des Bebauungsplans alle bis 29. Juli 2013 zum Abschluss gebracht werden konnten.

Gemeinderatsmitglied Eninger, der in der Sitzung am 11. Juni 2013 entschuldigt fehlte, führt aus, dass sich seiner Meinung nach die Gemeinde bei der Verteilung von Grundstücken nicht einmischen solle. Eine derartige Regulierung halte er angesichts zahlreicher nationaler und europäischer Kaufinteressenten für rechtswidrig. Außerdem sei für ihn die anstehende Beschlussfassung über den Bebauungsplan eine Farce; der Gemeinderat könne doch gar nicht anders handeln, wenn zuvor Kaufverträge abgeschlossen worden sind.

Der erste Bürgermeister entgegnet, dass Verstöße gegen Verfassungsrecht und gegen europarechtliche Vorgaben, namentlich die Grundfreiheiten europäischer Kaufinteressenten, seiner Meinung nach nicht erkennbar seien.

Der Bebauungsplan "Seeblick" wird sodann in weiterhin nichtöffentlicher Sitzung mehrheitlich (20 Stimmen zu einer Stimme) als Satzung beschlossen. Die Gegenstimme stammt von Gemeinderatsmitglied Eninger.

---

Der Beschluss über den Bebauungsplan "Seeblick", unterschrieben durch den ersten Bürgermeister am 11. Oktober 2013, wurde am 14. Oktober 2013 durch Anschlag an den Gemeindetafeln ortsüblich bekannt gemacht.

---

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan "Seeblick":

A) Anlass, Zweck und Gestaltung

Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung eines reinen Wohngebiets im Bebauungsplan "Seeblick" ermöglichen, dass Einheimische, die die festgelegten Vorgaben erfüllen, Baugrundstücke zu erschwinglichen Preisen erwerben können, um diese Personen in der Gemeinde zu halten und so die soziale Struktur und das Gemeinwesen in der Gemeinde zu sichern und zu stärken.

Ausweislich der notariellen Verträge haben sich die ausgewählten Bewerber verpflichtet, ihr Wohnhaus mindestens 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit selbst zu bewohnen und das Grundstück vor Ablauf von 15 Jahren seit Vertragsschluss nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Berg zu veräußern.

(...)

B) Dringlichkeit

Aus gegebenem Anlass war es aus Sicht der Gemeinde geboten, das Angebot zum Erwerb der Grundstücke so schnell wie möglich zu unterbreiten. Deswegen konnte von einer Ausnahme nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB ausgegangen werden mit der Folge, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung entbehrlich war. Darüber hinaus erschien auch die Erstellung eines separaten Umweltberichts nach vorausgehender Umweltprüfung entbehrlich, da angesichts der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Baugrundstücks ohnehin nicht mit irgendwelchen besonderen Erkenntnissen naturschutzrechtlicher Art zu rechnen war. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg setzt offensichtlich falsche Prioritäten und verkennt die Planungshoheit der Gemeinde.

Schließlich bedarf es auch keiner Änderung des Flächennutzungsplans im fraglichen Bereich, der dort eine Fläche für Landwirtschaft vorsieht, da von dem geplanten Baugebiet maximal eine Fläche von 6.000 Quadratmetern betroffen ist; bezogen auf das Gemeindegebiet mit einer Fläche von über 20 Hektar ist dies ein verschwindend geringer Teil.

(...)

---

Vermerk für die Bearbeiter:

Soweit nach Ansicht des Bearbeiters ein gerichtlicher Rechtsbehelf Aussicht auf Erfolg hat, ist der Schriftsatz von Rechtsanwältin Dr. Helga Haase an das zuständige Gericht zu fertigen. Der Schriftsatz hat auch diejenigen Rechtsausführungen zu enthalten, die das Begehren des Mandanten stützen. Soweit nach Ansicht des Bearbei-

ters in dem Schriftsatz ein Eingehen auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Mandantenschreiben zu erörtern. Die Darstellung des Sachverhalts ist jeweils erlassen.

Soweit nach Ansicht des Bearbeiters in dem Schriftsatz beziehungsweise dem Mandantenschreiben ein Eingehen auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen nicht erforderlich erscheint, sind diese in einem Hilfgutachten zu erörtern.

Auf Rechtsbehelfe des Eilrechtsschutzes und auf Vorschriften der Bayerischen Verfassung ist nicht einzugehen.

Die Gemeinde Berg liegt im Landkreis Starnberg, Regierungsbezirk Oberbayern, und hat 7.895 Einwohner. Ein eigenes Amtsblatt besitzt die Gemeinde nicht.

Auf §§ 20, 23 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und Art. 12 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) wird hingewiesen.

Von der Wirksamkeit der Naturschutzverordnung "Am Ostufer des Starnberger Sees" ist auszugehen. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist als zutreffend zu unterstellen.