

## Fall 8: Solarpark

### *Außenbereich; RMK einer Abrissverfügung*

Die kreisangehörige Stadt Neustadt (55.000 Einwohner) liegt im Landkreis „Ost“ in einem hessischen Mittelgebirge. Im Januar 2013 erwirbt die „Energiewende-Aktiengesellschaft“ (E-AG) ein Grundstück mit einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> im Gebiet der Stadt. Die E-AG möchte hier einen Solarpark mit einer modernen Photovoltaik-Anlage errichten, der fast die gesamte Grundstücksfläche einnimmt. Die Erschließung ist gesichert und das Vorhaben steht in keinem Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

Für das fragliche Grundstück und seine Umgebung existiert bisher kein Bebauungsplan. Es liegt in einer hügeligen Landschaft mit Waldflächen, Weiden und Wiesen sowie einigen Feldern, die dem Anbau von Mais und Raps dienen. Das Grundstück der E-AG ist auch aus größerer Entfernung gut sichtbar. In etwa 350 m Entfernung zu den Grundstücksgrenzen befindet sich ein mittelgroßer Bauernhof mit kleinem Pensionsbetrieb. 700 m weiter entfernt befindet sich eine ehemalige Gartenlaube, die vom Eigentümer zwei Jahre zuvor zu einem Wochenendbungalow umgebaut worden war. Weitere 900 m entfernt von dem Grundstück beginnt die Wohnbebauung von Neustadt.

Im Februar 2013 beantragt die E-AG bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung für das Vorhaben. Die Stadtverordnetenversammlung äußert keinerlei Bedenken. Die Baugenehmigung wird schließlich im März 2013 von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Die E-AG zeigt sich erfreut, dass sich nun auch die im Vorfeld des Bauantrags vom eigenen Aufsichtsrat artikulierten Zweifel hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erledigt haben und beginnt zügig mit dem Bau des Solarparks.

Im Mai 2013 erscheint ein kritischer Bericht in der lokalen Presse über das mittlerweile fertige Projekt, in dem auch die baurechtliche Zulässigkeit in Frage gestellt wird. Die untere Bauaufsichtsbehörde ist sich daraufhin zwar unsicher, was ihre vorhergehende Entscheidung angeht, bleibt aber zunächst untätig.

Nach den Kommunalwahlen und der folgenden Neubesetzung des gesamten Magistrats hebt sie mit Bescheid vom 2. Januar 2014 die Baugenehmigung auf und verfügt den Abriss der Anlage. Die Vertreter der E-AG wurden zuvor angehört.

Die untere Bauaufsichtsbehörde begründet ihre Entscheidung damit, schon die Erteilung der

Baugenehmigung sei rechtswidrig gewesen, da das Vorhaben aus baurechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig sei. Im Übrigen habe man alle Aspekte berücksichtigt. Der Bescheid wird mit einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung versehen.

Die E-AG ist über die Maßnahmen empört. Es könne nicht sein, dass ihre Investition von 800.000 € zunichte gemacht werde. Die Entscheidung sei unverhältnismäßig, u.a. weil gegen den benachbarten Bungalow trotz fehlender Genehmigung bislang nichts von der Behörde unternommen wurde. Außerdem habe die untere Bauaufsichtsbehörde mit ihren zögerlichen Entscheidungen den Eindruck erweckt, sie dulde den Solarpark. Deswegen sei sie auch nicht befugt, sich plötzlich auf ihre Eingriffsrechte zu berufen. Im Übrigen habe man schließlich auf die „Bestandskraft“ der ursprünglichen Baugenehmigung vertrauen dürfen.

Die E-AG legt fristgerecht Widerspruch gegen den gesamten Bescheid ein; der Widerspruch wird von der zuständigen Widerspruchsbehörde letztlich als unbegründet zurückgewiesen.

Die E-AG bittet um ein umfassendes Gutachten, das auf alle angesprochenen Problempunkte (ggf. hilfsweise) eingeht, zu der Frage, ob eine Klage gegen die Abrissverfügung Aussicht auf Erfolg hat.

*Bearbeitungsvermerk: Es ist davon auszugehen, dass die Solaranlage nicht gegen die Vorschriften des BNatSchG, der FFH-Richtlinie, des BBodenSchG und des EEG verstößt. Die Vorschriften der §§ 4 ff. BImSchG, die Bundes-Immissionschutzverordnungen sowie das UVPG sind nicht zu prüfen. Von einer eventuell erforderlichen ordnungsgemäßen Beteiligung anderer Behörden ist auszugehen.*

#### **Lesehinweise:**

- Gerbig, Geflügelmast im Außenbereich, JuS 2009, S. 836ff.
- Muckel/ Stemmer, Fälle zum öffentlichen Baurecht, S. 80ff. – Fall 8, Wochenendhäuser im Außenbereich.
- Fall zur RMK einer Abrissverfügung: Fall Freudenhaus auf [www.saarheim.de/klausur.htm](http://www.saarheim.de/klausur.htm)
- Battis, Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, S. 200ff.

#### **Ergänzende, grundlegende Verständnisfragen zur eigenständigen Vor- oder Nachbereitung der Sitzung, neben dem Fall:**

- **Was bedeutet Innenbereich, was bedeutet Außenbereich?**
- **Wie ist die Prüfungsreihenfolge von § 35 BauGB?**
- **In welchen Konstellationen kommt § 36 BauGB zur Anwendung?**
- **Was bedeutet „Verwirkung“ im Verwaltungsprozess und im materiell-rechtlichen Sinne?**

*Hinweis: Sachverhalt und Lösung ist eine um einige Problemkreise verschmälerte Abwandlung der Hausarbeit aus dem WiSe 2012/2013. Die Korrekturhinweise wurden teilweise erhalten.*