

**Klausur Nr. 1627**  
**Öffentliches Recht**  
**(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)**

---

Stadt Rosenheim  
Rathausplatz 1  
83022 Rosenheim

22. Juli 2024

Herrn  
Rechtsanwalt  
Dr. Wolfgang Obermayer  
Prinzregentenstr. 35  
83022 Rosenheim

Normenkontrollverfahren Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“

Anlagen:

- 1 Schriftsatz zur Antragserhebung vom 5. Juni 2024 – in Kopie –
- 1 Widerrufsschreiben vom 19. Juni - in Kopie -
- 1 Schriftsatz des neuen Antragstellerbevollmächtigten vom 5. Juli 2024 - in Kopie -
- 2 Prozessvollmachten [nicht abgedruckt]
- 1 Beschlussbuchauszug [nicht abgedruckt]

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

der Stadtrat der Stadt Rosenheim hat - wie sich aus dem beiliegenden Beschlussbuchauszug ergibt - in seiner Sitzung vom 16. Juli 2024 einstimmig beschlossen, Sie mit der Vertretung der Stadt als Antragsgegnerin in dem Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“ zu beauftragen. Eine entsprechende Prozessvollmacht füge ich bei.

Ferner lege ich den Schriftsatz der Prozessbevollmächtigten des Antragstellers vom 5. Juli 2024 in Kopie bei (Anlage). Es handelt sich um einen in der Gemeindeverwaltung gut bekannten Bürger, der sich über alles beschwert, was ihm in die Quere kommt. Er hat ja auch den Normenkontrollantrag bereits durch eine andere Kanzlei erheben lassen, war dann aber mit deren Ausführungen nicht einverstanden und hat alles, was die ursprünglichen Anwälte geschrieben haben, widerrufen! Seine neue Anwältin musste dann das übernehmen, was er selbst geschrieben hat. Offensichtlich gefällt ihr das auch nicht, sonst hätte sie das wohl nicht so betont. Uns erscheint das alles auch reichlich spät, da der Bebauungsplan schon vor über einem Jahr, genau am 7. Juni 2023, erstmalig bekannt gemacht wurde. Schon damals hatte es der Antragsteller extrem eilig, er hat uns schon im Mai 2023 nach der Abwägungsentscheidung auf Dinge hingewiesen, die wir falsch gemacht hätten.

Die gegebene Darstellung des Verfahrensablaufs bei der Aufstellung des Bebauungsplans sowie die übrigen tatsächlichen Angaben sind zutreffend. Der neue Schriftsatz wurde uns vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof am 9. Juli 2024 übersandt.

Die Schilderung des Bebauungsplans ist korrekt.

Das ca. 2.500m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet liegt im Innenstadtrandbereich von Rosenheim und ist nahezu vollständig bebaut, im Gebiet sind vor allem kernbereichstypische Nutzungen vorhanden wie etwa u.a. mehrere Hotels, der Hauptsitz mit Filialbetrieb einer Bank, Verwaltungen von Versicherungen, der Bundespolizei, des Blindenbunds und des Job-Centers sowie Dienstwohnungen. Außerdem existieren zahlreiche Gaststätten, einige Bars und zwei Clubs, die sich regen Zulaufs erfreuen. Wir sind allerdings froh, dass sich bislang keine Spielhallen, Wettannahmestellen und zweifelhafte Etablissements mit sexuellen Dienstleistungen angesiedelt haben. Hier gab es immer mal wieder Anfragen, die wir aber bisher abwehren konnten.

Der Antragsteller ist Eigentümer eines überplanten Grundstücks (Fl. Nr. 627/21), auf dem er ein Leihhaus betreibt, und Mieter einer benachbarten Liegenschaft (Fl. Nr. 627/28), in welcher er im Erdgeschoss trotz bestandskräftiger Nutzungsuntersagung ein Wettbüro betreibt. Es gibt hier ein rechtskräftiges Urteil, der Antrag auf Zulassung der Berufung wurde abgelehnt (vgl. Beschluss vom 19.4.2022 – 9 ZB 21.1846). Eine Vollstreckung der Untersagung hat allerdings noch nicht stattgefunden, es wurde gegen jede Fälligkeit der Zwangsgelder bislang Klage eingereicht. Aber als Mieter kann er ja sowieso nichts Besonderes vorbringen.

Aufgrund der Tatsache, dass unserem Bauamt mehrere Anträge auf Nutzungsänderungen insbesondere von Gaststätten in Wettbüros vorliegen, hat der Stadtrat in den letzten Jahren ein „Vergnügungsstättenkonzept“ entwickelt, das nunmehr durch den neuen Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Es wurde ein Kerngebiet unter Ausschluss von – u.a. – Vergnügungsstätten, besonders Spielhallen, Wettannahmestellen und Bordellen, mit Ausnahme von Bars ohne sexuelle Dienstleistungen und Diskotheken, festgesetzt. Planungsziel ist laut Planbegründung vor allem der Schutz der bestehenden Struktur und die Vermeidung eines Trading-Down-Effekts durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettstätten oder ähnlichen Einrichtungen. Wir haben zwei Jahre an diesem Konzept gearbeitet und wollen es uns jetzt nicht durch ein Normenkontrollurteil zerstören lassen.

Bitte erstellen sie einen Schriftsatz zur Verteidigung unseres Bebauungsplans. Wenn Sie uns bitte auch mitteilen würden, ob der Plan tatsächlich Mängel hat, die wir noch beheben können. Wir haben gewisse Befürchtungen, dass der Antragsteller mit einigen Argumenten recht hat, aber uns wundert auch, dass er sich so lange Zeit gelassen hat. Vielleicht ist das ja ein Ansatzpunkt, da der Bebauungsplan bereits aus dem letzten Jahr stammt. Wir haben uns im Stadtrat auch gefragt, ob das Hin und Her mit den alten und den neuen Anwälten so in Ordnung ist. Korrekt ist übrigens, dass laut Geschäftsordnung eigentlich der Bauausschuss zuständig ist für die Erstellung von Bebauungsplänen mit einer überplanten Fläche von weniger als 3.000 m<sup>2</sup>, aber der Stadtrat war der Ansicht, dass er die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts lieber selbst in die Hand

nimmt. Das Konzept sieht gerade vor, die bisherigen vergnügungslastigen Nutzungen in Form von „normalen“ Gaststätten, Bars und Diskotheken zu fördern und zu schützen und Einrichtungen mit sexuellen Dienstleistungen, Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen auszuschließen. Daher haben wir uns ja auch für die Festsetzung im Bebauungsplan entschlossen, in dem wir ein Kerngebiet festgesetzt haben „unter Ausschluss von Spielhallen, Wettannahmestellen, Wettbüros und Einrichtungen mit sexuellen Dienstleistungen“. Wir sind der Meinung, dass die BauNVO dies erlaubt.

Bitte schauen Sie sich doch die Schriftsätze an und lassen uns dann einen Telefontermin vereinbaren, um letzte Fragen zu klären.

Mit freundlichen Grüßen

Franziska Bergleitner, Oberbürgermeisterin

---

### Anlage 1: Schriftsatz des Bevollmächtigten des Antragstellers

Dr. Michael Reitmayr  
Rechtsanwalt  
Münchener Straße 28  
83022 Rosenheim

5. Juni 2024

Bayer. Verwaltungsgerichtshof  
Ludwigstr. 23  
80539 München

Per beA

In der Normenkontrollsache  
Norbert Jensen, Finkenstraße 17, 83022 Rosenheim

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigter: Unterfertigender

gegen

Stadt Rosenheim, Königstraße 24, 83022 Rosenheim

- Antragsgegnerin -

gesetzlich vertreten durch Oberbürgermeisterin Bergleitner

wegen

Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“

zeige ich unter Vollmachtsvorlage an, dass ich den Antragsteller vertrete, und beantrage zu erkennen wie folgt:

1. Der Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“ der Stadt Rosenheim, bekannt gegeben am 7. Juni 2023, ist nichtig.
2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

### Begründung

#### I.

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“, der als Satzung am 7. Juni 2023 erstmalig bekannt gemacht wurde. Allerdings erfolgte eine weitere Bekanntmachung nach Behebung eines Ausfertigungsfehlers am 6. Juli 2023, rückwirkend zum 7. Juni. Diese zweite Bekanntmachung ist dann maßgebend für die hiermit eingehaltenen Antrags- und Rügefristen. Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 627/21 Gemarkung Rosenheim-Südünd, in dem Gebäude wird ein Pfandleihhaus betrieben. Außerdem ist er Mieter des daneben liegenden Gebäudes, in dem er ein Wettbüro eröffnet hat. Darum wird seit Jahren ein Rechtsstreit geführt, momentan gibt es laufende Verfahren wegen der verhängten Zwangsgelder. Hier ist jedenfalls alles noch möglich. Der Antragsteller beabsichtigt, das Pfandleihhaus aufzugeben und in diesem Gebäude ein weiteres Wettbüro zu eröffnen. Er hatte bereits im Bauamt der Stadt einen Termin, um die Möglichkeit dieser Umwandlung zu besprechen, dies war schon im Dezember 2022. Der Bebauungsplan ist dann wohl nur deshalb erlassen worden, um Wettannahmestellen und vergleichbare Einrichtungen, die den Menschen Spaß bringen, zu verhindern. Eine derartige Negativplanung, die auf dem Auskunftsersuchen des Antragstellers beruht, widerspricht aber den planerischen Grundsätzen und der BauNVO, die so einen kleinteiligen Ausschluss von Nutzungen gar nicht vorsieht. Außerdem kam die Planung maßgeblich zustande aufgrund einer Intervention mehrerer Gaststättenbetreiber, die nicht wollen, dass ihnen Konkurrenz durch Wettbüros entsteht. Es handelt sich um eine illegale Gefälligkeitsplanung.

Der Bebauungsplan weist formelle Mängel auf. Insbesondere war schon die Auslegung fehlerhaft. Der Planentwurf, der vom Stadtrat in der Sitzung vom 15. Dezember 2022 gebilligt worden war, lag vom 31. Januar 2023 bis einschließlich 1. März 2023 aus. Die Stadt hat sich hier wohl eigens den kürzesten Monat im Jahr ausgesucht, um die Bürger auszutricksen, aber das ist wohl nicht möglich. Außerdem ist dem Beschlussbuch zu entnehmen, dass der Beschluss lautete „der Entwurf des Bebauungsplans „Innenstadtbereich IV“ wird gebilligt“. Es war nicht die Rede davon, dass auch die Auslegung beschlossen wurde, daher entbehrte die gesamte Auslegung einer kommunalrechtlichen Grundlage.

Hinzu kommt, dass es eine Divergenz gibt zwischen der gebilligten und der als Satzung beschlossenen Fassung des § 2 des Satzungstextes. Ursprünglich hieß die Festsetzung des Gebietscharakters „Kerngebiet unter Ausschluss von Spielhallen, Wettannahmestellen, Wettbüros und Einrichtungen mit sexuellen Dienstleistungen“. In der bekannt gemachten Version steht dann aber auch noch der Satz „dies ausgeschlossenen Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig“. Damit stimmt aber die beschlossene Version nicht mit der ausgelegten überein, damit hätte eine neue Auslegung stattfinden müssen, dies war aber nicht der Fall.

Außerdem wurden nicht alle Belange ordnungsgemäß ermittelt. Vor allem das Eigentumsrecht des Antragstellers wurde zu wenig berücksichtigt. Die Nutzbarkeit seines Eigentums wird viel zu sehr beeinträchtigt, wenn nunmehr innerhalb eines Kerngebietes Nutzungen untersagt werden, die vorher nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO zulässig waren. Das ist eine Einschränkung der Bebaubarkeit, die stärker hätte berücksichtigt werden müssen. In der Sitzung vom 17.11.2022, in der über die Einwendungen beraten und letztlich über die Satzung abgestimmt wurde, kam aber lediglich zur Sprache, dass die Grundstücke im Planbereich vielfältig nutzbar seien und es keinen Anspruch gebe auf eine Gewinnmaximierung durch Gestaltung einer Wettannahmestelle.

Dies genügt aber nicht den Anforderungen, es hätte eine wesentlich tiefgehendere Auseinandersetzung mit dem Eigentumsrecht der Betroffenen erfolgen müssen. Immerhin handelte es sich vorher um ein unbeplantes, aber nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO als Kerngebiet typisiertes Baugebiet, da wäre die Nutzung als Wettannahmestelle gerade zulässig gewesen. Es handelt sich daher um den Entzug von Baurecht.

Unterschrift RA Dr. Reitmayr

Anlage: Prozessvollmacht, ordnungsgemäß

Der Schriftsatz, der ordnungsgemäß elektronisch am 5. Juni 2024 beim VGH München einging und das Aktenzeichen 1 N 487.24 erhielt, wurde der Stadt Rosenheim am 12. Juni übermittelt mit der Aufforderung um Stellungnahme binnen zwei Monaten.

---

### Anlage 2: Widerrufsschreiben des Antragstellers

An den  
Bayerischen Verwaltungsgerichtshof  
Ludwigstraße 23  
80539 München

VGH München Eingang 21. Juni 2024 1 N 487.24
--

Norbert Jensen  
Finkenstraße 17  
83022 Rosenheim

19. Juni 2024

Normenkontrollverfahren 1 N 487.24

Hohes Gericht!

In der vorbezeichneten Angelegenheit entziehe ich Herrn RA Reitmayr das Mandat mit

# hemmer.assessorkurs bayern

Klausur Nr. 1627 / Sachverhalt Seite 6

sofortiger Wirkung. Er darf mich keinesfalls mehr vertreten. Ich widerrufe alles, was er in seinem Schriftsatz vom 5. Juni 2024 vorgetragen hat. Ich zweifle an seiner Kompetenz und will mit seinen Ausführungen nichts zu tun haben. Er schafft es ja auch nicht, mich in den anderen Prozessen von den ungerechtfertigten Zwangsgeldern zu befreien.

Ich werde einen Anwaltswechsel vornehmen und mich zu gegebener Zeit wieder melden.

Hochachtungsvoll

Norbert Jensen

Das Schreiben von Herrn Jensen wurde der Stadt Rosenheim vom VGH München am 21. Juni 2024 zur Kenntnis übermittelt.

---

### Anlage 3: Schriftsatz der neuen Bevollmächtigten:

Dr. Barbara Stamms  
Rechtsanwältin  
Anger 8  
83022 Rosenheim

5. Juli 2024

Bayer. Verwaltungsgerichtshof  
Ludwigstr. 23  
80539 München

Per beA

In der Normenkontrollsache  
Norbert Jensen, Finkenstraße 17, 83022 Rosenheim

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte: Unterfertigende

gegen

Stadt Rosenheim,

- Antragsgegnerin -

gesetzlich vertreten durch Oberbürgermeisterin Bergleitner

wegen

Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“

zeige ich unter Vollmachtsvorlage an, dass ich den Antragsteller nunmehr vertrete, und beantrage zu erkennen wie folgt:

1. Der Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“ der Stadt Rosenheim ist nichtig.

2. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

### Begründung

#### I.

Zur Begründung wird vorgelegt ein Schreiben des Antragstellers, das sich die Unterfertigende zu eigen macht, eigene anwaltliche Ausführungen wären identisch gewesen:

An den  
Bayerischen Verwaltungsgerichtshof  
Ludwigstraße 23  
80539 München

Norbert Jensen  
Finkenstraße 17  
83022 Rosenheim

Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Innenstadtbereich IV“:

Ich wende mich gegen den Bebauungsplan „Innenstadtbereich IV“, der als Satzung am 7. Juni 2023 bekannt gemacht wurde. Ich bin Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 627/21 Gemarkung Rosenheim-Südend (= Rote Hahnen Gasse 12), hier betreibe ich ein Pfandleihhaus, das ich aber zugunsten einer Wettannahmestelle aufgeben will, dies hatte ich der Stadt bereits mitgeteilt. Außerdem bin ich Mieter des Nachbargebäudes Rote Hahnen Gasse 14, in dem ich ein Wettbüro eröffnet habe, das ich aber wohl demnächst auf illegalen Druck der Antragsgegnerin schließen muss.

Der Bebauungsplan ist aus mehreren Gründen unwirksam, die ich im einzelnen aufliste:

Zunächst ist zu bemängeln, dass der Gemeinderat die Beschlüsse im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einschließlich des Satzungsbeschlusses gefasst hat, obwohl nach der Geschäftsordnung der beschließende Bauausschuss der Gemeinde auch für Bauleitpläne unter 3.000 m<sup>2</sup> zuständig ist, das folgt aus § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung der Gemeinde. Damit wurde der Plan vom unzuständigen Gemeinderat erlassen.

Dem Bebauungsplan liegt nach eigenen Angaben der Stadt das sogenannte „Vergnügungsstättenkonzept“ zugrunde. Dieses wurde aber nicht veröffentlicht, auch nicht im Rahmen der Auslegung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB. Es gehört aber doch wohl zu den maßgeblichen Planungsunterlagen, so dass ein Mangel bei der Auslegung vorliegt.

Der Plan verstößt gegen § 8 Abs. 2 BauGB. Zum einen enthielt der Flächennutzungsplan für die jetzt überplanten Innenstadtgrundstücke die Festsetzung der „gemischten

Baufläche“, daraus kann aber nur ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO entwickelt werden, aber kein Kerngebiet. Außerdem ist der Flächennutzungsplan vor kurzem gerichtlich verworfen worden, weil bei seiner Beschlussfassung ein Mitglied des Stadtrates rechtswidrig ausgeschlossen worden war. Daher war es gar nicht möglich, dem Entwicklungsgebot Genüge zu tun.

Der Bebauungsplan ist als spezifische Verhinderungsplanung in Bezug auf Wettbüros und den anderen explizit ausgeschlossenen Nutzungen entgegen § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich sowie zudem widersprüchlich und unbestimmt. So bleibt unklar, welche Betriebe tatsächlich ausnahmsweise zulässig seien und wie der Begriff der Vergnügungsstätte im Hinblick auf die Erfassung von Wettbetrieben zu verstehen ist. Er steht nicht im Einklang mit der Baunutzungsverordnung, weil durch den Ausschluss nahezu aller für ein Kerngebiet im Unterschied zu anderen Gebietskategorien charakteristischen Nutzungen dessen Eigenheit soweit verloren geht, dass das Gebiet eher den Charakter eines überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Mischgebiets erhält.

Schließlich leidet der Bebauungsplan an einem Ermittlungs- und Abwägungsdefizit. So ist vor allem der Umstand nicht berücksichtigt worden, dass es während der jahrelangen Nutzung des von mir gemieteten Anwesens durch ein Wettbüro tatsächlich nicht zu dem seitens der Antragsgegnerin befürchteten Trading-Down-Effekt gekommen ist. Es haben sich weder andere Wettbüros noch Spielhallen angesiedelt. Auch erschließt sich zuletzt nicht, aus welchem Grund emissionsträchtige Betriebe wie Diskotheken besser behandelt würden als Wettbüros.

Diese Mängel wurden schon gegenüber der Stadt gerügt. Ich selbst habe schon ein gleichlautendes Schreiben an die Stadt Rosenheim geschickt und mir eine Eingangsbestätigung geben lassen, das Einwendungsschreiben ging dort am 19. Mai 2023 ein.

Der Bebauungsplan ist auch aus materiellen Gründen fehlerhaft und damit unwirksam. Insbesondere können nicht aus dem festgesetzten Kerngebiet ganz spezielle Nutzungen wie etwa Wettannahmestellen oder Bars mit sexuellen Dienstleistungen ausgenommen werden. Dies sieht die BauNVO gar nicht vor.

Von daher ist der Plan unwirksam, der Normenkontrollantrag ist begründet.

Unterschrift *Norbert Jensen*

Diesen Ausführungen ist derzeit nichts mehr hinzuzufügen, weiterer anwaltlicher Vortrag bleibt aber vorbehalten.

Unterschrift *Dr. Barbara Stamms*

Beigefügt war eine Kopie des Bebauungsplans sowie eine ordnungsgemäße Prozessvollmacht.

Nachdem sich Dr. Obermayer einen Überblick über die vorhandenen Schriftsätze verschafft hatte, führte er ein Telefongespräch mit Oberbürgermeisterin Bergleitner. Sie erklärte, dass der Antragsteller tatsächlich schon am 19. Mai 2023 ein gleichlautendes Einwendungsschreiben an die Stadt übermittelt hatte, offensichtlich hatte er die Hoffnung, dass dadurch die Bekanntgabe hinausgeschoben werden könnte.

Ansonsten bestätigte Oberbürgermeisterin Bergleitner das Vorbringen des Antragstellers und seiner Bevollmächtigten. Sie erklärte noch einmal die Beweggründe der Stadt Rosenheim für die Erstellung des Bebauungsplans. Das bislang entstandene Kerngebiet bereite der Stadt keine Probleme, auch die Struktur würde stimmen. Tatsächlich waren einige Gastwirte auf die Stadt zugekommen und hatten angeregt, die vorhandenen Nutzungen vor dem Zuzug von Spielhallen, Wettannahmestellen und Bars von zweifelhaftem Ruf zu schützen. Es gab auch mehrere Anfragen bei der Baubehörde, ob hier entsprechende Nutzungsänderungen möglich seien. Dies war zunächst Anlass für das Vergnügungsstättenkonzept und sodann für den Bebauungsplan. Korrekt sei auch die angesprochene redaktionelle Veränderung des Plans zwischen dem Billigungs- und dem Satzungsbeschluss ohne weiterer Auslegung.

RA Dr. Obermayer versprach, einen Schriftsatz an den VGH zu fertigen, um den Bebauungsplan zu verteidigen und ein Schreiben an die Stadt zu verfassen, in dem mögliche Mängel des Plans aufgezeigt werden sollen.

---

### **Vermerk für die Bearbeitung:**

Der Schriftsatz und das Schreiben an die Stadt Rosenheim des Rechtsanwalts Dr. Obermayer sind zu entwerfen. Sachverhaltsdarstellung und Adressenangaben sind jeweils erlassen.

Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich aus dem Sachverhalt nichts anderes ergibt.

Wenn der Sachverhalt nach Ansicht der Bearbeiter für die Beurteilung der Rechtslage nicht ausreicht, ist zu unterstellen, dass keine weitere Aufklärung zu erzielen ist.

Soweit in dem Schriftsatz ein Eingehen auf alle berührten Rechtsfragen nicht erforderlich oder nicht tunlich erscheint, sind diese in einem Hilfsgutachten zu erörtern.  
Rosenheim hat 62.433 Einwohner.