

Übungsfall zum 30.1.2026

Der rechtsgültige Bebauungsplan „B“ der nordrhein-westfälischen Gemeinde G weist deren südliches Gemeindegebiet als „reines Wohngebiet“ aus und sieht für die Wohnbebauung eine höchstzulässige zweistöckige Bebauung vor, deren Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Dachspitze 14 m nicht übersteigen darf. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich aus städtebaulichen Erwägungen erfolgten.

Dennoch erteilte die zuständige Baubehörde dem E. einen Bauvorbescheid für ein achtstöckiges Mietshochhaus von 40 m Höhe auf einem ihm gehörigen Grundstück im betreffenden Baugebiet. Sämtliche Gebäude der – fast vollständig bebauten – unmittelbaren Umgebung halten dabei die Regelvorgaben des Bebauungsplans ein. Durch die Realisierung des Bauvorhabens würden Haus und Garten auf dem angrenzenden Grundstück des N. gänzlich überschattet und erhielten dadurch eine dunkle Hinterhofatmosphäre, die zudem durch die optische Wirkung des mächtigen Baukörpers auf dem E-Grundstück negativ verstärkt würde.

Wie sind die Erfolgsaussichten einer gegen diesen Vorbescheid gerichteten form- und fristgerecht erhobenen verwaltungsgerichtlichen Klage des N zu bewerten, wenn

- **Variante 1:** das Vorhaben im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe unter Erteilung einer Ausnahme im Sinne von § 16 Abs. 6 BauNVO genehmigt wurde,
- **Variante 2:** gem. § 31 Abs. 2 BauGB dem E das Vorhaben unter ausdrücklicher Befreiung von den Festsetzungen über die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse genehmigt wurde,
- **Variante 3:** das gegen die nicht ausnahmefähigen Festsetzungen verstoßende Vorhaben ohne ausdrückliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt wurde (mutmaßlich, weil die Behörde die Festsetzung übersehen hat, einem Rechtsirrtum unterlegen war oder gar vorsätzlich gehandelt hat)?

Daraufhin hebt die Gemeinde zunächst den Bebauungsplan „B“ auf und erlässt anschließend einen neuen Bebauungsplan, der für das Grundstück des E den Bau eines Mietshochhaus von bis zu 50 m Höhe zulässt. Beurteilen Sie die Erfolgsaussichten

- **Variante 4:** eines Normenkontrollantrags gegen den Bebauungsplan,
- **Variante 5:** einer verwaltungsgerichtlichen Klage gegen einen Vorbescheid, der auf Grund des Bebauungsplans erteilt wurde.