

Universität Freiburg
Prof. Dr. Schneider
Prof. Dr. Klement

Universität Heidelberg
Prof. Dr. Reimer

Universität Konstanz
Ri'inVG Silbermann

Universität Tübingen
Prof. Dr. Saurer

Universität Mannheim
Prof. Dr. Müller
Prof. Dr. Egidy



VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG MootCourt 2026

Rechtsanwältin Dr. Barbara Abraham, LL.M. - Baumstr. 20 - 79114 Freiburg

24.03.2022 per beA

An das Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe

Klage

In Sachen des **Herrn Alexander Schwarz**, Hauptstraße 22, 69226 Nußloch,

gegen

Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kurfürstenanlage 38-40, 69115 Heidelberg

wegen Baugenehmigung

erhebe ich namens und mit Vollmacht des Klägers gegen das beklagte Land Klage und werde in der mündlichen Verhandlung beantragen,

1. den Bescheid des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 13.10.2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 03.03.2022 aufzuheben und
2. das beklagte Land zu verpflichten, dem Kläger die Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses und Einbau einer Dachgaube in Westring 11, Flst. Nr. [...], 69226 Nußloch, gemäß Antrag vom 22.12.2020 zu erteilen.

Die Begründung der Anträge bleibt einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten, der vorgelegt werden wird, sobald die hiermit beantragte Einsichtnahme in die dem Gericht gemäß § 100 Abs. 1 VwGO vor-

zulegende Behördenakte einschließlich der Bebauungsplanakten zum zugrunde liegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Weid“ durch deren Übersendung zu treuen Händen in meine Kanzlei-räume, gerne auf elektronischem Wege, gewährt worden ist.

Ich rege an, die **Gemeinde Nußloch**, vertreten durch den Bürgermeister, Sinsheimer Str. 19, 69226 Nußloch beizuladen.

Rechtsanwältin Dr. Barbara Abraham, LL.M.

Anlagen:

- *[vom Kläger unterzeichnete ordnungsgemäße] Vollmacht für RAin Dr. Abraham vom 20.04.2021*
- *Bescheid des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 13.10.2021: Ihr Bauantrag zum Umbau Dachgeschoss und zur Errichtung einer Gaube in Nußloch, Westring 11, Flst. [...] wird abgelehnt. [Begründung / ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung]*
- *Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 03.03.2022: Der Widerspruch wird zurückgewiesen. Die Kosten des Verfahrens hat Ihr Mandant zu tragen. (Begründung / ordnungsgemäße Rechtsbehelfsbelehrung)*

[Vom Abdruck der Anlagen wurde abgesehen; sie haben den angegebenen Inhalt.]

Verwaltungsgericht Karlsruhe, Verfügung vom 25.03.2022

An RAin Dr. Abraham: Ihre per beA übermittelte Klage ist am 25.03.2022 über das elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach beim Verwaltungsgericht Karlsruhe eingegangen. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen 5 K 987/22 geführt. Sie werden gebeten, die Klage innerhalb von vier Wochen nach Akteneinsicht zu begründen.

Verwaltungsgericht Karlsruhe, Verfügung vom 25.03.2022

An Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis: Mit dem hier am 25.03.2022 eingegangenen Schriftsatz vom 24.03.2022 wurde Klage erhoben. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen 5 K 987/22 geführt. Sie werden gebeten, innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der Klagebegründung Stellung zu nehmen und vorab die einschlägigen Verfahrensakte im Original vorzulegen.

Verwaltungsgericht Karlsruhe, Beschluss vom 28.03.2022

Die Gemeinde Nußloch, vertreten durch den Bürgermeister, Sinsheimer Str. 19, 69226 Nußloch wird nach § 65 Abs. 1 VwGO beigeladen.

Verwaltungsgericht Karlsruhe, Verfügung vom 28.03.2022

An die Gemeinde Nußloch: Mit dem beiliegenden Beschluss werden Sie zu diesem Verfahren beigeladen. Die bisher eingegangenen Schriftsätze werden zu Ihrer Information übersandt. Sie erhalten Gelegenheit, sich innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der Klagebegründung zu äußern.

Rechtsanwältin Luzia Becker, Plöck 45, 69117 Heidelberg

29.03.2022 per beA

In der Verwaltungsrechtssache Schwarz ./ Land Baden-Württemberg zeige ich an, dass ich die beige-ladene Gemeinde Nußloch vertrete. Antragstellung und Begründung folgen, sobald die Klagebegründung vorliegt.

Rechtsanwältin Luzia Becker

Anlage:

- [von der Beigeladenen unterzeichnete ordnungsgemäße] Vollmacht für RAin Becker vom 29.03.2022

[Hinweis: Vom Abdruck der Anlage wurde abgesehen; sie hat den angegebenen Inhalt.]

Das Regierungspräsidium Karlsruhe und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis legen am 06.04.2022 die erbetenen Akten sowie den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Weid“ vor.

Dessen Plan- und Textteil sind abrufbar unter:

<https://verwaltungsgerichtshof-baden-wuerttemberg.justiz-bw.de/pb/.Lde/Startseite/Der+Verwaltungsgerichtshof/VGH+MootCourt>

Verwaltungsgericht Karlsruhe, Verfügung vom 11.04.2022

An RAin Dr. Abraham: Beiliegend werden die Akten des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis zur Einsichtnahme für eine Woche elektronisch übersandt.

Rechtsanwältin Dr. Barbara Abraham, LL.M. - Baumstr. 20 – 79114 Freiburg i. B.

04.07.2022 per beA

In der Verwaltungsrechtssache Schwarz ./ Land Baden-Württemberg begründe ich die Klage nach gewährter Akteneinsicht wie folgt:

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zum Umbau eines Dachgeschosses unter Einbau einer Dachgaube, wobei die Firsthöhe unverändert bleibt.

I.

1. Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. [...] im Westring 11 in Nußloch, das mit einem mit Baugenehmigung vom 17.08.1987 genehmigten Gebäude bebaut ist, das der Kläger seit Jahrzehnten an die Betreiber eines Gewerbebetriebs vermietet hat. Der Betrieb stellt u. a. Container für Entsorgungsdienstleistungen zur Verfügung. Das Betriebsgrundstück liegt indes nicht in Nußloch, sondern in Leimen. Im Erdgeschoss des Gebäudes Westring 11 befinden sich ein Büro und eine Lagerfläche von insgesamt 114,5 m². Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit einer Grundfläche von 138,9 m²,

die von der Geschäftsführerin des Gewerbebetriebs und deren Familie bewohnt wird. Durch den Dachausbau soll eine zusätzliche Wohnfläche von 128,7 m² entstehen, die dem ältesten Sohn der Familie, der ebenfalls Geschäftsführer des Betriebs ist, zukünftig als Wohnung dienen soll. Das Büro im Erdgeschoss dient der Betriebsführung, weil dort auch außerhalb der regulären Betriebszeiten betriebliche Angelegenheiten erledigt werden müssen, insbesondere bei kurzfristigen Anfragen für die Stellung von Entsorgungscontainern bei Unfällen.

2. Nachdem die langjährigen Mieter auf den Kläger mit dem Anliegen des Einbaus einer weiteren Wohnung für den ältesten Sohn zukamen, beantragte der Kläger mit Bauantrag vom 22.12.2020 bei der Gemeinde Nussloch die Erteilung einer Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses mit Errichtung einer Gaube. Der Umbau führt dazu, dass in dem Gebäude insgesamt eine Wohn-, Büro- und Lagerfläche von 382 m² entsteht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des vom Gemeinderat der Gemeinde Nußloch am 25.11.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordere Weid“. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet fest und enthält in den schriftlichen Festsetzungen in Nr. 1.1.5 „Im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen“ die Regelung, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in der damaligen – und deshalb auch heute noch maßgeblichen – Fassung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen auf die Höchstzahl von einer Wohnung je Baugrundstück begrenzt sind und die Wohnflächen mit den betrieblichen Büroräumen zusammen nicht mehr als 150 m² betragen dürfen. Ferner sehen die zeichnerischen Festsetzungen die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen vor. Daher beantragte der Kläger für das Vorhaben eine Befreiung von diesen Festsetzungen.

Die Gemeinde Nußloch versagte das Einvernehmen mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 23.03.2021. Das Landratsamt lehnte den Bauantrag mit Bescheid vom 13.10.2021 – der Unterzeichnerin zugestellt am 21.10.2021 – ab. Der am 08.11.2021 erhobene Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe mit Widerspruchsbescheid vom 03.03.2022 – der Unterzeichnerin zugestellt am 08.03.2022 – zurückgewiesen.

II.

Die zulässige Klage ist begründet. Der Kläger hat einen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

1. Das Vorhaben ist nicht an dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Weid“ vom 25.11.1981 zu messen, weil dieser unwirksam ist. Er ist bereits nicht ordnungsgemäß ausgefertigt.

Der zeichnerische Teil und die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf einem Blatt zusammengefasst. Rechts unten befindet sich ein Kasten, in dem das Satzungsverfahren dokumentiert ist und der die folgende Passage enthält:



Dieser Vermerk wurde von dem Bürgermeister am 22.12.1981 unterschrieben. Dies entspricht nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen an eine Ausfertigung der Satzung. Der Bürgermeister hat den Plan

zwar unterschrieben. Er hat aber weder auf der Planurkunde noch auf der Satzung ausdrücklich beurkundet, dass der Inhalt der vorliegenden Planurkunde mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimme. Dies ist auch anderweitig nicht ersichtlich, zumal der Vermerk vom 22.12.1981 erst fast einen Monat nach dem Satzungsbeschluss unterzeichnet worden ist. Es fehlt also an der erforderlichen gedanklichen Schnur zwischen der beschlossenen Satzung und der Planurkunde.

Jedenfalls ist die Festsetzung unter Ziffer 1.1.5 unwirksam, weil sie nicht auf § 8 Abs. 3 BauNVO in der damals maßgeblichen Fassung gestützt werden kann. Die Norm enthält keine Begrenzung der Anzahl der Betriebsleiterwohnungen. Diese richtet sich vielmehr nach den Bedürfnissen des Betriebs. Dabei gilt es insbesondere zu beachten, dass gerade bei familiengeführten Unternehmen das Bedürfnis bestehen kann, dass die in die Geschäftsführung nachrückenden Kinder in demselben Gebäude eine eigene Wohnung errichten. Andere Vorschriften kommen für eine Beschränkung der Anzahl der Betriebsleiterwohnungen nicht in Betracht. Insbesondere findet sich in § 9 Abs. 1 BBauG i. d. F. vom 18.08.1976 keine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit.

Das Entsprechende gilt für die Begrenzung der Wohnfläche auf 150 m². Auch hierfür fehlt eine Rechtsgrundlage. Außerdem ist die Bestimmung zu unbestimmt, soweit sie bestimmt, dass „Wohnflächen [...] mit den betrieblichen Büroräumen zusammen nicht mehr als 150 qm betragen“ dürfen. Flächen können nicht mit Räumen addiert werden. Ferner bleibt gänzlich unklar, was ein betrieblicher Büroraum sein soll. Schließlich ist auch nicht ersichtlich, nach welcher Methode die Berechnung vorzunehmen ist.

2. Das Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Im Übrigen fügt es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Für das Maß ist auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Ausgehend hiervon und von den absoluten Größenmaßen fügt sich das Bauvorhaben im vorgenannten Sinne ein, zumal die Gebäudehöhe unverändert bleibt. In dem direkt angrenzenden Grundstück Westring 9 bestehen zwei abgeschlossene Wohnungen mit einer entsprechenden Kubatur des Gebäudes. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt das Anwesen Westring 6 mit vier getrennten Wohnungen, von denen sich zwei im ersten Obergeschoss und zwei weitere im Dachgeschoss befinden. Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über großzügige Gauben, sodass der Außenwirkung nach ein drittes Vollgeschoss besteht. Die nähere Umgebung ist durch dreigeschossige Bauten geprägt und in jüngster Zeit ist auf dem angrenzenden Grundstück Westring 13 eine Halle errichtet worden, die das Wohnhaus deutlich überragt.

3. Selbst wenn der Bebauungsplan wirksam sein sollte, hat der Kläger gleichwohl einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

a) Sollte die Begrenzung der Anzahl der Betriebsleiterwohnungen wirksam sein, hätte der Kläger jedenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme. Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen der geplanten Wohnraumerweiterung und dem auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb. Ein solcher setzt nicht zwingend voraus, dass sich der Firmensitz auf eben jenem Grundstück befindet. Vielmehr ist ein funktionaler Zusammenhang auch gegeben, wenn auf dem Grundstück Büroräume bspw. aufgrund nächtlicher Einsatzzeiten für den Betrieb unterhalten werden müssen. Das Büro im Westring 11 ist technisch mit dem Firmensitz in Leimen verbunden, sodass der Geschäftsführer auch noch abends oder nachts von dort aus geschäftliche und betriebliche Angelegenheiten erledigen kann.

Eine Befreiung benötigt er daher nicht. Die Versagung des Einvernehmens durch die Gemeinde ist damit hinfällig.

b) Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass durch das Vorhaben gerade dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll. Auch wenn es sich nicht um eine Betriebsleiterwohnung, sondern

um eine normale Wohnung handeln sollte, müsste die Befreiung mit Blick auf das Baulandmobilisierungsgesetz erteilt werden. Die Befreiung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da lediglich bereits vorhandene Wohnfläche durch die Errichtung einer Dachgaube ohne eine Erhöhung des Gebäudes und ohne nennenswerte Vergrößerung des Bauvolumens geschaffen werden soll. Nach außen hin tritt das Bauvorhaben kaum in Erscheinung, zumal sich in der Nachbarschaft zahlreiche großzügigere Dachgauben befinden. Ferner bestehen auf den Grundstücken Westring 6 und Westring 9 mehrere genehmigte Wohnungen, die nicht von Betriebsleitern oder deren Familien bewohnt werden. Aufgrund der Selbstbindung der Verwaltung in Verbindung mit dem Gleichheitsgrundsatz müsste das Ermessen daher dahingehend ausgeübt werden, auch die Wohnnutzung auf dem klägerischen Grundstück zuzulassen.

c) Sollte auch die Flächenbegrenzung nach Ziffer 1.1.5 der textlichen Festsetzungen wirksam sein, müsste dem Kläger auch insoweit eine Ausnahme erteilt werden, da er aus den dargelegten Gründen einen Anspruch auf die Errichtung einer Wohnung im Dachgeschoss des Hauses hat.

d) Schließlich hat der Kläger auch einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse. In der näheren Umgebung finden sich Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen, gegen die bauaufsichtsrechtlich nicht eingeschritten wird. Daher ist das Ermessen bei der Erteilung einer Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse infolge der aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz fließenden Bindung der Verwaltung an ihre Verwaltungspraxis auf Null reduziert.

Dr. Abraham, LL.M.

Verwaltungsgericht Karlsruhe, Verfügung vom 04.07.2022

An Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis und Gemeinde Nußloch: Anbei erhalten Sie die Klagebegründung vom 04.07.2022. Auf die Verfügungen vom 25.03.2022 bzw. 28.03.2022 wird Bezug genommen.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

15.08.2022 per beBPo

An das Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe

In dem Klageverfahren **5 K 987/22** beantragen wir,

die Klage abzuweisen.

Vorab weisen wir darauf hin, dass die Kläger-Vertreterin die vom Vorsitzenden gewährte Klagebegründungsfrist bei weitem überschritten hat. Ungeachtet dessen ist die Klagebegründung auch weit über 10 Wochen nach Klageerhebung erfolgt, weshalb vorliegend § 6 UmwRG greift und zu einer Präklusion des Klägervortrags führt. Insoweit erfolgen die nachfolgenden Ausführungen lediglich hilfsweise.

1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordere Weid“ ist wirksam.

Er wurde ordnungsgemäß ausgefertigt. Das Fehlen des Ausfertigungsvermerks ist unschädlich, da die Authentizitätsfunktion anderweitig gewahrt ist. Der Bürgermeister hat das Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 25.11.1981, in welcher der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde, unterzeichnet. Die Satzung, ebenfalls unterzeichnet durch den Bürgermeister am 25.11.1981, verweist in ihrem § 2 zu den Bestandteilen des Bebauungsplans in Ziffer 1) auf den „Plan“. Der Gemeinderat hat den Plan in der

Fassung unverändert beschlossen, wie der Plan den Gemeinderäten mit dem Entwurf der Sitzungsunterlagen übermittelt worden war. Daher ist es unschädlich, dass dort nicht auf eine bestimmte Fassung des Plans Bezug genommen wird.

Ferner sind die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Betriebsleiterwohnungen und der Flächenbegrenzung wirksam. Sie sind insbesondere nicht zu unbestimmt. Sie können jedenfalls dahingehend ausgelegt werden, dass die Wohnflächen mit den Flächen der Büroräume zu addieren sind.

2. Dem Vorhaben stehen daher die Festsetzungen über die zulässige Anzahl der (Betriebsleiter-) Wohnungen in einem Gebäude sowie die Flächenbegrenzung entgegen. Die Erteilung einer Baugenehmigung entgegen diesen Festsetzungen kommt auch nicht mit Blick auf die vom Kläger angeführten Gebäude im Westring 6 und 9 in Betracht. Sollten diese Wohnungen nicht von Betriebsleitern bewohnt werden, ist hiergegen bauaufsichtsrechtlich einzuschreiten. Es gibt indes keine Gleichheit im Unrecht.

Dem Vorhaben steht aber auch die Festsetzung über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entgegen. Eine Befreiung konnte nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Gemäß Ziffer 5.2 der Begründung des Bebauungsplans dient die Begrenzung der Höhe auf zwei Vollgeschosse dazu, dass sich das Gebiet nach außen hin von der Wohnbebauung im Ortszentrum kaum abheben soll. Eine Erweiterung auf drei Vollgeschosse würde diesem planerischen Konzept widersprechen. Schließlich vermag auch die Novellierung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Denn die dadurch geänderte Fassung des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ändert nichts daran, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Selbst wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt wären – die Firsthöhe ändert sich nicht –, wäre das Ermessen der Baurechtsbehörde nicht auf null reduziert. In der Umgebung gibt es keine Genehmigungen für drei Vollgeschosse, insbesondere nicht für das Anwesen Westring 6. Soweit der Kläger einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung daraus herleiten will, dass gegen vorhandene Bebauungen mit drei Vollgeschossen in der Umgebung nicht bauaufsichtlich eingeschritten werde, führt das nicht zum Erfolg: Denn auch insofern besteht keine Gleichheit im Unrecht.

2. Selbst wenn man von einer Unwirksamkeit der Festsetzungen unter Ziffer 1.1.5 des Textteils ausgehen wollte, würde dies nicht zu einer Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Eine solche ist dann nicht anzunehmen, wenn die übrigen Festsetzungen auch ohne den nichtigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und die Gemeinde nach ihrem Planungswillen im Zweifel auch einen Plan mit einem eingeschränkten Inhalt beschlossen hätte. Der planerische Wille der Gemeinde Nußloch war offensichtlich darauf gerichtet, Betriebsleiterwohnungen lediglich ausnahmsweise zuzulassen. So heißt es in der Begründung des Bebauungsplans:

„Es sollen neben einer kleinen Fläche für Dauerkleingärten ausschließlich Gewerbeflächen ausgewiesen werden.“

Hätte die Gemeinde gewusst, dass die Festsetzung in Ziffer 1.1.5 hinsichtlich der Zahl der Betriebsleiterwohnungen und der Flächenbegrenzung unwirksam ist, hätte sie dennoch die Festsetzung aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in der damals maßgeblichen Fassung getroffen. Demnach besteht bei der Entscheidung über die Zulässigkeit einer weiteren Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück des Klägers weiterhin ein Einschätzungs- und Entscheidungsspielraum der unteren Baurechtsbehörde, ob die Wohnnutzung zugelassen werden kann oder nicht.

3. Sollte der Bebauungsplan entgegen diesen Ausführungen unwirksam sein, hätte der Kläger gleichwohl keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Das Vorhaben fügt sich nämlich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Der Umstand, dass in der

näheren Umgebung Bauten mit mehreren Betriebsleiterwohnungen vorhanden sein könnten, ist für ein Einfügen von vornherein nicht entscheidend.

Die umliegende Bebauung ist von einer nach außen hin objektiv wahrnehmbaren zweigeschossigen Bauweise geprägt. Sie ist für die Eigenart des Gebiets prägend, weil sie auf dem gestalterischen Ziel der Gemeinde beruht, das in der Planbegründung zum Ausdruck kommt:

„Mit einer max. Höhe der Bebauung von 2 Geschossen wird sich das Gebiet nach außen kaum von der Wohnbebauung abheben“.

Unabhängig von der Wirksamkeit des Bebauungsplans hat dieser Plangedanke maßgeblichen Einfluss auf die vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes genommen.

Auch wenn der Kläger ausführen lässt, dass sich die Firsthöhe des Gebäudes nicht ändern werde, so wird aufgrund des geplanten Vorhabens dennoch die nach außen hin wahrnehmbare 2-geschossige Bauweise in der unmittelbaren Umgebung überschritten und dadurch in Frage gestellt und unterbrochen. Der Dachausbau unter Einbau von Dachgauben kann hierbei ein Merkmal darstellen, welches bei der Bewertung des Einfügens in die nähere Umgebung herangezogen werden muss und einem solchen Einfügen entgegensteht. So ist dies auch im vorliegenden Fall zu bewerten.

Kunz, Oberregierungsrat

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 16.08.2022

An RAin Dr. Abraham und Gemeinde Nußloch: Anliegenden Schriftsatz der Beklagten erhalten Sie zur Kenntnisnahme.

Rechtsanwältin Luzia Becker, Plöck 45, 69117 Heidelberg

19.09.2022 per beA

An das Verwaltungsgericht Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 1, 76133 Karlsruhe

In dem Klageverfahren **5 K 987/22** beantragen wir ebenfalls,

die Klage abzuweisen.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf die Erteilung der begehrten Baugenehmigung, weil das Vorhaben den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordere Weid“ in mehrerlei Hinsicht widerspricht.

1. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß ausgefertigt und auch sonst wirksam. Insoweit schließt sich die Beigeladene den zutreffenden Ausführungen des beklagten Landes an.

Auch sind die Begrenzungen der Anzahl an Betriebsleiterwohnungen sowie die Flächenbegrenzung in Ziffer 1.1.5 wirksam. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird hierdurch gewahrt. In Ziff. 3 der Begründung des Bebauungsplans ist als Ziel und Zweck des Bebauungsplans festgelegt, dass neben einer kleinen Fläche für Dauerkleingärten ausschließlich Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Aus diesem Grund werden Betriebsleiterwohnungen zwar zugelassen, in der Anzahl und Fläche jedoch begrenzt. Wenn heute nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in

Wohngebäuden festgesetzt werden darf, so ist die Festsetzung einer Höchstzahl erst recht in auch betrieblich genutzten Gebäuden zulässig. Auch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse begegnet keinen Bedenken.

2. Das Vorhaben widerspricht damit den wirksamen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, weil das Dachgeschoss durch den Umbau und den Einbau einer Gaube rechnerisch zu einem dritten Vollgeschoss wird. Die zulässige Geschosshöhe ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Das Bauvorhaben des Klägers widerspricht auch den wirksamen schriftlichen Festsetzungen (Ziff. 1.1.5) des Bebauungsplans. Die zusätzlich entstehende Wohneinheit überschreitet die zulässige Anzahl von einer Wohneinheit je Baugrundstück sowie die festgesetzte maximale Flächenbegrenzung von 150 m² deutlich.

3. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da das Bauvorhaben mit den Grundzügen der Planung nicht vereinbar ist. Auch erfordern weder die Gründe des Allgemeinwohls eine Befreiung noch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Ferner führt die Durchführung des Bebauungsplans nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte.

Das Bauvorhaben stellt auch keine ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung als Betriebsleiterwohnung dar. Denn es fehlt an dem erforderlichen funktionalen Zusammenhang zwischen der Wohnung und dem Betrieb, auf den § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in seiner aktuell geltenden Fassung deutlich hinweist.

4. Selbst wenn man von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ausginge, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig. Der Umbau des Dachgeschosses mit Einbau einer Gaube fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Auf dem Grundstück Westring 6 sind eine Gewerbefläche sowie eine Betriebsleiterwohnung genehmigt, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Im Westring 9 ist eine Baugenehmigung für die Nutzung des Erdgeschosses als Gewerbefläche, die Nutzung des Obergeschosses teilweise als Gewerbefläche und teilweise als Wohnfläche und die Nutzung des Dachgeschosses lediglich als Dachraum erteilt. Im Übrigen sind der Beigeladenen keine Baugenehmigungen bekannt, die Objekte über drei Vollgeschosse zulassen würden. Die nähere Umgebung ist somit maßgeblich von zweigeschossigen Bauten geprägt, die für die Eigenart des Gebiets leitend und nach außen hin objektiv wahrnehmbar sind.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß nicht in diese Umgebung ein. Die nähere Umgebung entspricht ihrer Art nach einem Gewerbegebiet, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich aber nicht um eine Betriebsleiterwohnung, da auf dem Grundstück keine betriebliche Anlage existiert, die eine zugeordnete Wohnnutzung erforderlich oder nur objektiv sinnvoll machen würde. In einem nach der Eigenart der näheren Umgebung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und ausnahmsweise zugelassenen betriebsgebundenen Wohnungen geprägten Gewerbegebiet ist die Zulassung allgemeiner Wohnnutzung städtebaulich nicht vertretbar.

Betriebsleiterwohnungen sind für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten außerdem nur ausnahmsweise zulässig, wenn das Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf die Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist, wobei die Betriebswohnung dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss. Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Mit dem Umbau des Dachgeschosses hätte die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung keine untergeordnete Rolle mehr. Das Erdgeschoss des Gebäudes

wird derzeit als Büro- und Lagerfläche genutzt. Das Obergeschoss nutzen die Eltern des weiteren Geschäftsführers als Wohnraum. Mit der Nutzung des Dachgeschosses als zweite Wohneinheit würde die Wohnnutzung im Verhältnis zu der gewerblichen Nutzung deutlich überwiegen.

Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein. Der Gebietsrahmen ist von maximal zwei Vollgeschossen ohne Gauben geprägt. In der näheren Umgebung sind keine Baugenehmigungen für die Nutzung über drei Vollgeschosse bekannt.

Rechtsanwältin Luzia Becker

Rechtsanwältin Dr. Barbara Abraham, LL.M. – Baumstr. 20 - 79114 Freiburg i.B.

09.01.2023 *per beA*

Zu den Ausführungen des beklagten Landes und der Beigeladenen ist seitens des Klägers wie folgt Stellung zu nehmen:

Die Unwirksamkeit der Festsetzung Nr. 1.1.5 – § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist schon in zeitlicher Hinsicht nicht anwendbar – bezüglich der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude und der Beschränkung der zulässigen Wohnfläche führt zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans. Denn der Beigeladenen hätten verschiedene Planungsvarianten zur Verfügung gestanden, um ihr planerisches Ziel zu erreichen. Zum Beispiel hätte sie über eine Gliederung des Gewerbegebiets in Teilgebiete, in denen Betriebsleiterwohnungen allgemein, nur ausnahmsweise oder aber gänzlich unzulässig sind, die von ihr gewünschte Feinsteuerung vornehmen können oder aber die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen nur in bestimmten Geschossen über das Festsetzungsinstrumentarium einschränkend steuern können. Ferner wäre nach dem Planungsziel der Beigeladenen auch in Betracht gekommen, Betriebsleiterwohnungen gänzlich auszuschließen. Hätten der Beigeladenen damit mehrere Planungsvarianten zur Verfügung gestanden, kommt eine Teilunwirksamkeit nicht in Betracht.

Dr. Abraham, LL.M.

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 23.03.2025

An die Beteiligten:

Termin zur mündlichen Verhandlung wird bestimmt auf Mittwoch, den 28.01.2026, 10.45 Uhr, Rathaus Nußloch, Sinsheimer Straße 19, Gemeinderatssaal.

Zu diesem Termin wird als Zeuge geladen Thomas Müller, Westring 11, 69226 Nußloch, voraussichtliches Beweisthema: Betriebsabläufe- und Räumlichkeiten der Container GmbH auf dem Grundstück Westring 11, 69226 Nußloch

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 28.01.2026

Auszug aus der Sitzungsniederschrift:

[... die Beteiligten stellen die aus den Schriftsätzen ersichtlichen Anträge ...]

Der Zeuge Thomas Müller erklärt:

Meine Eltern und ich haben das Gebäude Westring 11 schon seit Jahrzehnten vom Kläger gemietet. Auf dem Grundstück befindet sich noch Betriebsmaterial im Lager. Was das genau ist, kann ich aktuell nicht sagen. Ansonsten befinden sich im Büro die erforderlichen technischen Anwendungen für den Fall eines kurzfristigen nächtlichen Einsatzes.

Auf Nachfrage erklärt der Zeuge weiter:

Konkret ist das eine Rufumleitung sowie ein Zugriff auf die Rechner in der Betriebsniederlassung in Leimen. Wenn es nachts zu einem Einsatz kommt, kann ich telefonisch oder per Mail die Einteilung vornehmen. Das kann ich vom Büro aus machen, ist aber auch ohne Weiteres von der Wohnung aus möglich.

Auf weitere Nachfrage erklärt der Zeuge:

Soweit ich weiß, haben wir für den Westring 11 kein Gewerbe angemeldet.

[...]

Die Vorsitzende verkündet den

Beschluss:

Die Büroräume auf dem Grundstück Westring 11 sowie die nähere Umgebung des Baugrundstücks werden in Augenschein genommen.

Die mündliche Verhandlung wird um 11.00 Uhr unterbrochen.

Die mündliche Verhandlung wird um 11.30 Uhr an der Anschrift Westring 11 fortgesetzt. Die Einnahme des Augenscheins wird ausgeführt.

Im Anschluss wird der Augenschein der Umgebung durchgeführt. Hinsichtlich der von der Kammer getroffenen Feststellungen wird auf die Anlage zur Sitzungsniederschrift verwiesen.

Die Inaugenscheinnahme endet um 12.40 Uhr.

Mit Einverständnis der Beteiligten wird die mündliche Verhandlung vor dem Anwesen Westring 11 fortgesetzt. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zur Beweisaufnahme Stellung zu nehmen. Sie nehmen abschließend unter Bezug auf die bereits gestellten Anträge Stellung.

Die Kläger-Vertreterin ergänzt ihren schriftsätzlichen Vortrag dahingehend, dass eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans angesichts der getroffenen Feststellungen wegen weitreichender Wohnnutzungen auch aus dessen Funktionslosigkeit folge. Die Vertreter des beklagten Landes und der Beigeladenen treten dem entgegen.

Die Vorsitzende schließt die mündliche Verhandlung mit der Verkündung des

Beschlusses:

Die Entscheidung ergeht schriftlich und wird den Beteiligten zugestellt.

Verwaltungsgericht Karlsruhe vom 28.01.2026

Auszug aus der Anlage zur Sitzungsniederschrift:



Quelle: [https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/westring%2011%20nussloch\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/westring%2011%20nussloch))

Die Kammer schreitet den Westring ab und nimmt die dort gelegenen Gebäude in Augenschein. Es kann festgestellt werden, dass sich dort kein Gebäude befindet, das über mehr als zwei Vollgeschosse verfügt.

Nach den getroffenen tatsächlichen Feststellungen befinden sich neben dem Gebäude des Klägers in den Gebäuden mit den Anschriften Westring 5, 6, 7, 9 und 17 auch Wohnnutzung. Im Termin nicht aufgeklärt werden kann, ob diese Wohnnutzungen überhaupt und gegebenenfalls welche als Betriebsleiterwohnungen und welche als allgemeine Wohnnutzung genehmigt worden sind.

Im Übrigen kann festgestellt werden, dass die Grundstücke mit den Anschriften Westring 1, 1a, 3, 4, 13 und 15 ausschließlich gewerblich und die Grundstücke mit den Anschriften Westring 5, 6, 7, 9 und 17 jedenfalls auch gewerblich genutzt werden. Auf den genannten Grundstücken befinden sich unter anderem eine Kfz-Werkstatt, eine CNC-Fräselei, eine Schreinerei sowie ein Verteilzentrum der Deutschen Post.

Aufgabe:

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist gutachterlich vorzubereiten.

Bearbeitungsvermerk:

1. Der Name des Herrn Alexander Schwarz ist im Gutachten mit „S“, der Name der Beigeladenen mit „N“ sowie das beklagte Land mit „L“ abzukürzen.
2. Bei der Bearbeitung ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben den anderweitigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie dem Bauordnungsrecht nicht widerspricht. Ferner ist davon auszugehen, dass es tatsächlich nur eine Fassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordere Weid“ gab und der Bürgermeister das Protokoll der Gemeinderatssitzung noch am 25.11.1981 unterschrieben hat.
3. Im Sachverhalt nicht aufgeworfene Rechtsfragen zur Wirksamkeit des Bebauungsplans sind in der Hausarbeit nicht zu behandeln.
4. Bei der Bearbeitung ist ausschließlich von den im Sachverhalt geschilderten Umständen, die von der tatsächlichen baulichen Lage abweichen können, auszugehen.
5. Es ist auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen. Gegebenenfalls sind sie im Hilfgutachten zu prüfen.

Weitere Hinweise:

1. Der Fall wird voraussichtlich am Montag, den 20. Juli 2026, ab 9.00 Uhr, als MootCourt am Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim, Sitzungssaal III, öffentlich verhandelt. Teilnahmeberechtigt ist jeweils ein Team der baden-württembergischen rechtswissenschaftlichen Fakultäten. Über die Zusammenstellung der Teams entscheiden die Fakultäten. Weitere Informationen, die aktuelle Verfahrensordnung sowie Fotos der VGH-MootCourts 2012 bis 2025 sind zu finden unter: <https://verwaltungsgerichtshof-baden-wuerttemberg.justiz-bw.de/pb/.Lde/Startseite/Der+Verwaltungsgerichtshof/VGH+MootCourt>.

2. Die Prüfungsverfahren finden ausschließlich unter der Verantwortung der jeweiligen Fakultät statt. Unterschiedliche Vorgaben etwa zum Bearbeitungsumfang oder zum Abgabezeitpunkt an unterschiedlichen Fakultäten stellen daher keine Beeinträchtigungen der Chancengleichheit dar, auch nicht im Verfahren des MootCourt.

3. Dem Fall liegt eine aktuell anhängige baden-württembergische Verwaltungsrechtssache zugrunde, die nach Abschluss des MootCourts entschieden werden soll. Anträge sowie der Vortrag der Beteiligten entsprechen inhaltlich in weiten Teilen dem Originalfall, der im Übrigen teilweise verfremdet und abgewandelt wurde. Zur Wahrung der Chancengleichheit ist es untersagt, selbst oder durch Dritte mit den „echten“ Beteiligten (einschließlich den Gerichten) Kontakt aufzunehmen, um weitergehende Informationen zu dem Originalfall zu erlangen; Verstöße hiergegen können nach Maßgabe der jeweiligen universitätsrechtlichen Vorgaben prüfungsrechtlich geahndet werden.

4. Fragen zum Sachverhalt werden während der Bearbeitungszeit weder von den am MootCourt beteiligten Universitäten und ihrem akademischen Personal noch vom VGH beantwortet. Es sind für die Lösung allein die hier zur Verfügung gestellten Informationen maßgeblich; eine Fahrt zum realen Geschehen lohnt nicht. Für den Fall, dass Ihnen der Sachverhalt unklar oder unvollständig erscheint, vermerken Sie in einer Fußnote, von welchen Tatsachen oder Annahmen Sie ausgehen. Sofern es sich tatsächlich um eine Unvollständigkeit oder Unklarheit handelt, wird Ihre Arbeit auf der Grundlage Ihrer Annahmen beurteilt.

Weitere Hinweise zur Abgabe der Hausarbeit an der Universität Heidelberg:

Die Korrektur wird anonymisiert durchgeführt. Deshalb unterscheiden sich die folgenden Anweisungen gegebenenfalls von den Anweisungen in bisherigen Übungen!

Formalia

Allgemeines

Der Textteil der Hausarbeit (das Gutachten einschließlich der Fußnoten und Leerzeichen, aber ohne Deckblatt, Literaturverzeichnis, Gliederung und etwaige sonstige Teile) darf eine Länge von **50.000 Zeichen** nicht überschreiten. Rechts neben dem Text ist ein Korrekturrand von 7 cm freizuhalten. Sonstige formale Vorgaben für den Textteil bestehen nicht.

Dem Gutachten sind eine Gliederung und ein Literaturverzeichnis voranzustellen. Der Sachverhalt ist nicht abzudrucken.

Deckblatt und Versicherung

Der Bearbeitung ist ein Deckblatt voranzustellen, wobei die auf Moodle zur Verfügung gestellte **Vorlage** zu verwenden ist. Das Deckblatt muss die Angabe Ihrer Matrikelnummer, Ihrer Uni-ID, die Angabe „Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene, Sommersemester 2026“ und eine Erklärung, mit der Sie versichern, dass Sie die Hausarbeit eigenständig angefertigt, andere Quellen und Hilfsmittel als die angegebenen nicht verwendet haben und dass die beiden hochgeladenen elektronischen Versionen einander vollständig entsprechen, enthalten. **Diese Erklärung ist mit Datum und eingescannter eigenhändiger Unterschrift in Form der Matrikelnummer zu versehen.**

Auf dem Deckblatt und auf sämtlichen anderen Seiten der Arbeit dürfen Name, Mailadresse, Adresse oder Fachsemester nicht angegeben werden. In der Eigenständigkeitserklärung ist als Unterschrift anstelle des Namens die Matrikelnummer zu verwenden.

1. Abgabe der Hausarbeit über Moodle

Die Abgabe der Hausarbeit erfolgt ausschließlich elektronisch, und zwar als PDF in Form eines Gesamtdokuments.

Datei-Benennung: [Ihre Matrikelnummer] z.B. 1234567

Die Datei ist über Moodle hochzuladen:

<https://moodle.uni-heidelberg.de/course/view.php?id=30096>

Der letztmögliche Termin zur Einreichung über Moodle ist der **Montag, 13. April 2026, 09.00 Uhr**.

2. Plagiatsüberprüfung über Turnitin

Zur Plagiatsüberprüfung laden Sie Ihre Hausarbeit (**nur Deckblatt, Gutachten und Literaturverzeichnis, ohne Gliederung**) zusätzlich auf Turnitin unter folgendem Link als PDF-Datei hoch:

<https://uni-heidelberg.turnitin.com/originality/hand-in-link?jwt=eyJ0eXAiOiJKV1QiLCJhbGciOiJIUzI1NiJ9.eyJ0ZW5hbnRjZCI6IjU2ZjI3Y2NhLWUzYzUtNDRjOC1hZD-FILtQxODk0YTUwNjMxZCI6ImV4cCI6MTc3NjA2MzYwMCwiaWF0IjoxNzcwMzEzOTg3LjQqdGkiOiI2MmVmM2MwNC05MmVjLTQ1M2UtYWQ1Yi00NjI5ZTY5ZTJiZDAiLCJ0ZW5hbnRjOiI1bmktGVPZGVsYmVyZyIsImZvbGRlcklkIjoiaZmQxMmJjNDYtM-TRmNC00Y2NmLWJmOTQtMWFmNTdlYTAYjAxiIn0.5j1PhYciN-hGQ921iQnzs2SSxIup8AO0XB1rVzx-UTo4>

Zum Hochladen Ihrer Hausarbeit bei Turnitin gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

1. Rufen Sie die oben genannte Seite auf.
2. Geben Sie in der Eingabemaske Ihren Vor- und Nachnamen sowie Ihre E-Mail-Adresse ein.
3. Laden Sie sodann Ihre Hausarbeit hoch.

Datei-Benennung: [Ihr Nach- und Vorname]-[Ihre Matrikelnummer],

z.B. Mueller Eva-1234567

Bitte aus technischen Gründen weder im Dateinamen noch in der Turnitin-Eingabemaske Umlaute oder Eszett verwenden, also bspw. „ä“ durch „ae“ bzw. „ß“ durch „ss“ ersetzen. Es kann sonst zu Fehlern beim Hochladen kommen. Ferner sind andere Dateiformate als PDF unzulässig.

Zu beachten ist:

Die über Turnitin hochgeladene Fassung von Deckblatt, Gutachten und Literaturverzeichnis muss exakt identisch sein mit Deckblatt, Gutachten und Literaturverzeichnis, die Sie bei Moodle hochgeladen haben. Wenn Sie Ihre Hausarbeit hochgeladen haben, sind Änderungen der hochgeladenen Arbeit nicht mehr möglich. Lädt ein Teilnehmer mehrere Arbeiten hoch, wird nur die zuerst hochgeladene Arbeit berücksichtigt.

Der letztmögliche Termin zum Hochladen bei Turnitin ist der **13. April 2026, 09.00 Uhr**. Das Hochladen bei Turnitin entbindet Sie **nicht** davon, Ihre Hausarbeit bis zum 13. April 2026, 09.00 Uhr über Moodle einzureichen. Umgekehrt entbindet Sie auch das Einreichen über Moodle nicht davon, Ihre Hausarbeit bei Turnitin hochzuladen.

3. Elektronische Anmeldung zur Übung auf heiCO

Melden Sie sich außerdem bis zum 10. April 2026 auf heiCO (<https://heico.uni-heidelberg.de/>) für die Übung an! Dies gilt auch für Studierende, die nur die Hausarbeit nachschreiben wollen, bei Bestehen also die Übung des Vorsemesters bestanden haben.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Viel Erfolg!