

Titel:

Kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bürogebäude mit Betriebsleiterapartment in einem Gewerbegebiet

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 8 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1

Leitsätze:

1. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich erfüllen kann, ist eine Funktionslosigkeit anzunehmen (vgl. BVerwG BeckRS 2003, 24848). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. Es ist nicht alleine ausreichend für die Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Bebauungsplans, dass die Festsetzung eines Bebauungsplans in der Genehmigungspraxis einer Bauaufsichtsbehörde nicht immer eingehalten wird. Insbesondere ist dies nicht ausreichend, wenn die Nichteinhaltung der Festsetzung auf irrtümlicher Anwendung von Rechtsvorschriften beruht (vgl. BVerwG BeckRS 9998, 44999). (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

3. Für eine nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung eines Betriebsleiters müssen vernünftige sachliche und betriebsbezogene Gründe sprechen. Lange Arbeitszeiten, private Schwierigkeiten, eine Wohnung in der Nähe zu finden, oder eine abstrakte Gefahr deliktischer Übergriffe rechtfertigen eine solche Ausnahme im Fall der hier betriebenen gewerblichen Immobilienverwaltung nicht. (Rn. 21 – 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Gewerbegebiets, Betriebsleiterwohnung, Bauantrag, Baugenehmigung, Bebauungsplan, betriebsbezogene Gründe, gewerbliche Immobilienverwaltung, Gewerbegebiet, Wohnnutzung

Fundstelle:

BeckRS 2019, 32815

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt im Rahmen einer Verpflichtungsklage die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bürogebäude mit Betriebsleiterapartment.

2

Der Kläger betreibt eine gewerbliche Immobilienverwaltung. Daneben plant und überwacht er für Wohnungseigentümergeinschaften Sanierungsarbeiten. Eine dritte Unternehmenssparte liegt in der IT- und Softwareentwicklung für den Bereich der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

3

Mit Bauantrag vom 5. Mai 2017 beantragte er eine Baugenehmigung für den Neubau eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterapartment. Der Neubau sollte auf einer Teilfläche der FINr. 335/2, Gemarkung W., erfolgen. Inzwischen erfolgte eine Grundstücksteilung. Die vorherige Teilfläche entspricht nun der FINr. 335/7, Gemarkung W., (i. F. Vorhabengrundstück). Zukünftig will der Kläger im Neubau seine unternehmerische Tätigkeit ausüben.

4

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet W.“ 1. Änderung und Teilaufhebung i. d. F. vom 12.9.2016 (i. F. Bebauungsplan). Mit Bekanntmachung am 19. Mai 2017 trat er in Kraft. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt. Nach den zeichnerischen Festsetzungen befindet sich das Vorhabengrundstück im festgesetzten Gewerbegebiet. Von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO abweichende Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht.

5

Mit Schreiben der Beklagten vom 29. Juni 2017 wurde der Kläger darauf hingewiesen, dass derzeit keine Gründe ersichtlich seien, die das Erfordernis einer Betriebsleiterwohnung belegen. Die Beklagte empfahl deswegen, den Bauantrag zurückzunehmen oder das Erfordernis nachvollziehbar zu begründen. Daraufhin führte der Kläger mit Schreiben vom 7. Juli 2017 aus, dass er sehr lange Arbeitszeiten habe. Außerdem komme es auch an Wochenenden zu Noteinsätzen. Bei Wasserschäden, Heizungsausfällen o. Ä. bestünde für ihn Handlungsbedarf und er brauche dann Zugriff auf seine Unterlagen (Wartungsverträge, Kontaktdaten etc.). Er müsse morgens vor seinen Mitarbeitern im Büro sein, da er über alle Schlüssel verfüge und die Arbeit der Mitarbeiter organisieren müsse. Ähnliche Abläufe fänden nach Feierabend seiner Mitarbeiter statt.

6

Nach erneuter Anhörung lehnte die Beklagte den Bauantrag mit Bescheid vom 21. August 2017 ab. Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO seien nur ausnahmsweise zulässig. Besonderheiten seines Betriebes, welche über die Notwendigkeiten jedes beliebigen Betriebes hinausgehen, seien vom Kläger nicht vortragen worden und seien auch nicht ersichtlich. Außerdem sei zweifelhaft, ob die Wohnnutzung bei einem Anteil von 32% der Gesamtfläche untergeordnet sei. Im Rahmen des Ermessens nach § 31 Abs. 1 BauGB sei die Ausnahme abzulehnen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB sei nicht möglich, da die Grundzüge der Planung betroffen seien.

7

Mit Schriftsatz vom 25. September 2017 hat der Kläger Klage erhoben. Er beantragt:

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 21. August 2017 verpflichtet, dem Kläger die Genehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterapartment auf einer Teilfläche des Grundstückes, FINr. 335, belegen am H. K. 24, zu erteilen.

8

Die Änderung des Bebauungsplans verstoße gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der Bebauungsplan weiche erheblich vom Flächennutzungsplan ab. Das Betriebsleiterapartment sei im Übrigen im Wege einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das Betriebskonzept des Klägers, welches nicht durch eine Alternativplanung der Behörde oder des Gericht ersetzt werden dürfe, lasse das Wohnen auf dem Betriebsgrundstück objektiv sinnvoll erscheinen. Aufgrund der langen Arbeitszeiten von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr und teilweise bis 22:00 Uhr, sei es nachvollziehbar, dass innerhalb dieses zeitlichen Rahmens Ruhezeiten im Betriebsleiterapartment sinnvoll seien. Der Kläger könne flexibel zwischen Arbeits-, Schlafens- und Essenszeiten wechseln. Außerdem liege das Stadtgebiet der Beklagten in der Mitte des Tätigkeitsbereichs. Außerhalb der Geschäftszeiten sei es notwendig, das vom Kläger treuhänderisch verwaltete Fremdvermögen von ca. 600.000 EUR zu schützen. Unbefugte Dritte könnten sonst im Rahmen eines Einbruchs Zugriff auf das Fremdvermögen erlangen und Gelder z. B. von den Girokonten transferieren. Zeitungsartikel belegten, dass im Raum E. eine hohe Einbruchgefahr bestehe. Das Apartment sei i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nach Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Die Beklagte gehe im Bescheid von einer Nutzfläche von 142 m² aus, tatsächlich belaufe sich die Nutzfläche auf 204,96 m². Des Weiteren sei der tatsächlich privat genutzte Anteil noch kleiner als in den Plänen eingezeichnet. Der Bereich im Erdgeschoss solle nämlich auch für betriebliche Besprechungen

genutzt werden. Zuletzt habe die Beklagte ihr Ermessen falsch ausgeübt, da durch die Änderung des Bebauungsplans, welche erst kurz nach der Stellung des Bauantrages in Kraft trat, die Voraussetzungen für die Zulassung von Wohnungen im Gewerbegebiet verschärft worden seien. Dies hätte zugunsten des Klägers im Rahmen des Ermessens berücksichtigt werden müssen. Im Übrigen seien die genehmigten Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnungen zu berücksichtigen. Bei dem auf FINr. 36/3, Gemarkung W., vorhandenen Steinhandel sei eine Hausmeisterwohnung genehmigt worden. Beim Malerbetrieb auf der FINr. 329/4, Gemarkung W., und bei der Schreinerei auf der FINr. 330/4, Gemarkung W., seien Betriebsleiterwohnungen genehmigt worden. Der Vater des Klägers habe für sein Architekturbüro auf der FINr. 335/2, Gemarkung W., ebenfalls eine genehmigte Betriebsleiterwohnung bekommen. Zuletzt habe die Beklagte auf der FINr. 335/3 ein Betriebsleiterhaus für eine Oldtimerwerkstatt und Lagergarage genehmigt. Die Ablehnung der Ausnahme allein beim Kläger sei willkürlich.

9

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10

Die beabsichtigte Wohnnutzung sei nicht mehr vom Ausnahmetatbestand des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gedeckt. Die vom Kläger dargestellten Sicherheitsprobleme in Bezug auf das verwaltete Fremdvermögen seien bei zeitgemäßen Gewerbebetrieben gängig. Der erhebliche Arbeitsumfang sei keine spezifische Besonderheit, sondern bei Selbstständigen üblich. Außerdem sei bereits der Mutter des Klägers eine Wohnung auf der FINr. 335/2, Gemarkung W., genehmigt worden. Diese schließe den Wohnbedarf des Klägers aus. Die vereinzelt Bezugsfälle seien, bis auf die Genehmigung für die FINr. 335/3, Gemarkung W., aufgrund des überholten Bebauungsplans erfolgt. Eine fehlerhafte Ermessensausübung scheidet jedenfalls aus, da bereits die tatbestandlichen Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Bezüglich der Betriebsleiterwohnungen sei im Zuge der Änderung des Bebauungsplans, welcher parallel mit dem Flächennutzungsplan geändert wurde, nur die zusätzliche Voraussetzung eines baulichen Zusammenhangs von Betriebs- und Wohngebäude entfallen.

11

Die Kammer hat Beweis erhoben durch die Einnahme eines Augenscheins. Zu den Feststellungen wird auf die Niederschrift vom 20. November 2019 über den Augenschein Bezug genommen.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die Behördenakte und insbesondere auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 20. November 2019 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Die Klage hat keinen Erfolg. Die zulässige Verpflichtungsklage ist unbegründet. Der Kläger hat nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

14

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegenstehen. Das Vorhaben stimmt nicht mit den nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen überein.

15

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich nach §§ 29, 30, 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Bebauungsplan. In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist das beantragte Betriebsleiterapartment nicht zulässig nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO und kann auch nicht nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als dem Bebauungsplan über die Festsetzung eines Gewerbegebiets grundsätzlich immanente Ausnahme zugelassen werden. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Begründetheit der Verpflichtungsklage ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung (vgl. Lechner in: Simon/Busse, BayBO, Stand: 134. EL August 2019, Art. 68 Rn. 653). Regelungen des Bebauungsplans vor der erfolgten 1. Änderung sind deswegen unbeachtlich für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

16

1. Der Bebauungsplan ist wirksam. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend wurden der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Ausweisung eines Sondergebiets und die Teilaufhebung des Bebauungsplans wurden im geänderten Flächennutzungsplan berücksichtigt.

17

Die Festsetzung des Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO im Bebauungsplan ist auch nicht aufgrund von Wohnnutzungen, welche nicht nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genehmigungsfähig sind, funktionslos geworden.

18

Festsetzungen eines Bebauungsplans werden nur dann funktionslos und damit unwirksam, wenn sich die Verhältnisse in dem Bereich, für den die Festsetzungen gelten, so entwickelt haben, dass eine Verwirklichung der Festsetzungen auf nicht absehbare Zeit ausgeschlossen ist und diese Tatsache so offenkundig ist, dass ein Vertrauen auf die Fortgeltung der Festsetzungen nicht mehr schutzwürdig ist (BayVGH, U.v. 3.9.2001 - 1 N 98.48 - juris Rn. 31 m.w.N.). Bei der Frage, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist entscheidend, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird jedoch nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich erfüllen kann, ist eine Funktionslosigkeit anzunehmen (BVerwG, B.v. 9.10.2003 - 4 B 85/03 - juris Rn. 8). Bebauungspläne werden somit nur in äußerst seltenen Fällen funktionslos sein. Angesichts dessen hängt die Beurteilung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung auch nicht davon ab, ob eine Bebauung oder ihre Nutzung materiell legal oder illegal entstanden ist. Entscheidend sind die Art der Festsetzung, das Maß der Abweichung im tatsächlichen Bereich und die Irreversibilität der entstandenen Verhältnisse, wobei es nicht auf einzelne Grundstücke ankommt (BayVGH, U.v. 13.2.2015 - 1 B 13.646 - juris Rn. 30).

19

Nach dem beim Augenschein gewonnenen Eindruck vor Ort haben sich die tatsächlichen Verhältnisse im festgesetzten Gewerbegebiet nicht in einem solchen Maß abweichend entwickelt. Dem Kläger zuzugestehen ist, dass insbesondere, zumindest nach den Darstellungen des Klägers und der Beklagten in der mündlichen Verhandlung, eine Baugenehmigung für ein Betriebsleiterhaus einer Oldtimerwerkstatt für das angrenzende Grundstück FINr. 335/3, Gemarkung W., in Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zweifelhaft ist.

20

Ob die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in diesen und in den anderen Fällen überstrapaziert wurde, kann letztlich offenbleiben, da sich hieraus keine Funktionslosigkeit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ergibt. Es ist nicht alleine ausreichend für die Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Bebauungsplans, dass die Festsetzung eines Bebauungsplans in der Genehmigungspraxis einer Bauaufsichtsbehörde nicht immer eingehalten wird. Insbesondere ist dies nicht ausreichend, wenn die Nichteinhaltung der Festsetzung auf irrtümlicher Anwendung von Rechtsvorschriften beruht (BVerwG, B.v. 16.8.1983 - 4 B 94/83 - juris Rn. 2). Für eine Funktionslosigkeit müsste nach den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort ein Nebeneinander von allgemeinen Wohnen und Gewerbe festzustellen sein. Die Wohnnutzungen sind nach dem Augenschein vor Ort den Betrieben aber deutlich untergeordnet. Eine selbstständige Wohnnutzung, ohne jeglichen Bezug zu einem Betrieb, welche auch nicht ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässig sind, ist nicht vorhanden. Insbesondere konnten im Augenschein keine Wohnhäuser ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb festgestellt werden. Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechen gerade dem Charakter eines Gewerbegebiets (BVerwG, B.v. 15.4.1987 - 4 B 71/87 - juris Rn. 2). Auch die Hausmeisterwohnung beim Steinhandel ist charakteristisch für ein Gewerbegebiet. Das Gebiet ist nach dem Eindruck beim Augenschein durch Betriebe geprägt. Ein Nebeneinander von allgemeinem Wohnen und Betrieben war keinesfalls feststellbar.

21

2. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO liegen nicht vor. Danach können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

22

a) Grundsätzlich ist zwischen den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und den Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu unterscheiden (Fickert/Fiesler, BauNVO, 13. Auflage 2019, § 8 Rn. 14.21). Der Kläger ist Betriebsinhaber und -leiter. Für eine Wohnung eines Betriebsleiters i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen vernünftige sachliche und betriebsbezogene Gründe sprechen. Voraussetzung ist aber nicht, dass die Wohnung unabdingbar ist (BVerwG, B.v. 22.6.1999 - 4 B 46/99 -, juris).

23

Für die Beurteilung ist eine umfassende Bewertung aller maßgeblichen Umstände vorzunehmen. Nicht jeder Wunsch eines Gewerbetreibenden, in der Nähe seines Betriebes eine Wohnung zu haben, rechtfertigt eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Erforderlich ist eine objektive Prüfung. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, andererseits aber so gut wie jedes Gewerbe auf die Idee verfallen kann, eine Wohnung auf dem Betriebsgelände oder in seiner Nähe sei ihm von Nutzen. Durchschnittserwägungen, wie sie bei jedem Betriebskonzept vorkommen können, können eine Anwendung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO daher nicht eröffnen. Das würde dem Umstand nicht gerecht, dass Wohnnutzung nach der vom Ordnungsgeber vorgenommenen Typisierung nun einmal nicht regelmäßig, sondern nur als Ausnahme zulässig ist. Dementsprechend muss der Gewerbetreibende ein Betriebskonzept präsentieren, welches gemessen an den oben wiedergegebenen Kriterien eine Ausnahmesituation zu begründen vermag (VG Augsburg, U.v. 18.2.2008 - Au 5 K 06.163 - juris Rn. 25).

24

Ausgehend hiervon hat der Kläger keine vernünftigen sachlichen und betriebsbezogene Gründe für die Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung dargelegt.

25

Schon die Art des Betriebes des Klägers spricht gegen das Vorliegen vernünftiger sachlicher und betriebsbezogener Gründe. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter kommen in Betracht, wenn der Betrieb eine ständige Aufsicht bzw. Anwesenheit erfordert. In Betracht kommen deswegen regelmäßig produzierende Betriebe (Ziegler in: Brügelmann, BauGB, Stand: 107 Lfg. Juli 2018, § 8 BauNVO Rn. 45). In diesen besteht regelmäßig der Bedarf, die Produktion zu überwachen. Der Kläger beantragt ein Bürogebäude. Die Darstellungen zu seinem Betrieb sind dabei auch in seinem konkreten Einzelfall nicht geeignet, einen Ausnahmefall zu begründen.

26

Die dargestellten langen Arbeitszeiten stellen keinen betriebsbezogenen Grund für eine Betriebsleiterwohnung dar. Der Wunsch, Ruhezeiten während der langen Arbeitszeit in der eigenen Wohnung verbringen zu können, ist privat veranlasst. Der Kläger beschreibt lediglich allgemeine Vorteile, die ein Arbeiten und Wohnen „unter einem Dach“ mit sich bringt. Dies sind keine betriebsbezogenen Gründe (Stock in: König/Roeser/Stock, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 8 Rn. 45). Notwendige Datensicherungsarbeiten und das Verbringen von Festplatten in den Tresor am Ende des Arbeitstages verlängern eventuell die Arbeitszeit, begründen aber nicht, weshalb der Kläger rund um die Uhr beim Betrieb sein muss.

27

Eine besondere Notwendigkeit, flexibel im Betrieb vor Ort zu sein, ergibt sich aus der Art der Tätigkeit des Klägers nicht. Die Notwendigkeit eventuell auch mal am Wochenende im Rahmen eines „Notfalls“ (Heizungsausfall o. Ä.) erreichbar zu sein, ist nach der Art der Tätigkeit nicht ausreichend, um eine Ausnahme zu rechtfertigen. Wichtig ist in solchen Fällen vor allem die Behebung des „Notfalls“ durch Handwerker vor Ort. Die Behebung durch die Handwerker kann durch den Kläger für seine Kunden telefonisch geregelt werden. Außerdem ist zweifelhaft, ob bei dem umfangreichen Tätigkeitsspektrum des Klägers diese Art von „Notfallbearbeitung“ einen signifikanten Anteil seiner Tätigkeit darstellt.

28

Die Schwierigkeiten des Klägers eine Wohnung im Bereich seines betrieblichen Tätigkeitsgebietes zu finden und die fehlende eigene Wohnung stellen private Gründe dar, welche nichts mit dem Betriebskonzept des Klägers zu tun haben. Sie können keinen funktionalen Zusammenhang mit seinem Betrieb begründen. Die beabsichtigte Expansion seines Betriebes begründet den Bedarf für ein neues Gebäude insgesamt. Einen Grund für die Wohnung beim Betrieb stellt sie nicht dar.

29

Die Erhöhung der Einbruchssicherheit kann zwar ein Wohnen des Betriebsleiters objektiv sinnvoll erscheinen lassen (OVG NW, U.v. 6.9.1993 - 11 A 1650/91 - juris Rn. 38). Notwendig ist aber eine über die abstrakte Gefahr deliktischer Übergriffe hinausgehende Ausnahmesituation, da das Vorliegen einer abstrakten Gefahr bei jedem Betrieb besteht (NdSOVG, B.v. 24.3.2003 - 1 LA 47/02 - juris Rn. 16). Ohne spezielle Besonderheiten des Betriebes kann die Erhöhung der Sicherheit keine Ausnahme rechtfertigen. Es ist abwegig, dass speziell Immobilienverwaltungsbetriebe aufgrund der von diesen verwalteten Fremdvermögen, ein beliebtes Ziel von Einbrechern sind. Das Gericht ist davon überzeugt, dass solche Betriebe eher seltener Ziel von Einbrechern werden als andere Betriebe mit leicht wegzunehmenden teuren Betriebsmitteln bzw. Betriebsvorrichtungen. Die Beschreibung der allgemeinen Sicherheitslage in E., gestützt auf Zeitungsartikel, ist mangels Zusammenhangs mit dem konkreten Betrieb unbeachtlich. Dargelegt wird nur die allgemeine abstrakte Gefahr eines Einbruchs.

30

Soweit die Beklagte bereits im Gewerbebetrieb Betriebswohnungen als Ausnahme genehmigt hat, kann der Kläger hieraus nichts für seine Genehmigung herleiten. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme sind nicht gegeben, sodass eine Berücksichtigung von Bezugsfällen nicht möglich ist. Auf Tatbestandsebene kann keine Gleichheit im Unrecht eingefordert werden (BayVGh, B.v. 10.2.2004 - 14 CS 03.2898 - juris Rn. 17).

31

b) Offen bleiben kann, ob das geplante Betriebsleiterapartment hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

32

c) Der Kläger hat mangels Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO keinen Anspruch auf erneute ermessensfehlerfreie Entscheidung über seinen Bauantrag. Ohne Notwendigkeit der Ausübung eines Ermessens kann das Ermessen nicht fehlerhaft ausgeübt worden sein (§ 114 Satz 1 VwGO). Eine vom Kläger angenommene Verschärfung der Voraussetzungen für die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Bebauungsplan, die vom Kläger unterstellte willkürliche Zulassung durch die Beklagte und das Verhalten der Beklagten im Vorfeld des Bauantrages sind deswegen nicht entscheidungserheblich.

33

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB wurde nicht beantragt und wäre auch nicht möglich, da die Befreiung hinsichtlich der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung berührt. Die Grundzüge der Planung sind berührt, da eine Befreiung von einer Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung regelmäßig tief in das Interessengeflecht eines Bebauungsplanes eingreift. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird die wichtigste städtebauliche Gestaltungsfunktion des Bebauungsplans ausgeübt (VGh BW, U.v. 13.9.2018 - 8 S 2254/17 - juris Rn. 59).

34

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 Abs. 1, Abs. 2 VwGO i. V. m. §§ 708 ff. ZPO.