VG München, Urteil v. 24.09.2020 – M 11 K 18.3471

Titel:

Bebauungsplan mit „Ein-Wohnungs-Klausel“, Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten, nachträglicher Bauantrag zur Errichtung einer 3. Wohneinheit, (kein) Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten und des Bauraums

Normenketten:

BauGB § 30
BauGB § 31

Schlagworte:

Bebauungsplan mit „Ein-Wohnungs-Klausel“, Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten, nachträglicher Bauantrag zur Errichtung einer 3. Wohneinheit, (kein) Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten und des Bauraums

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 28.09.2021 – 1 ZB 21.386

Fundstelle:

BeckRS 2020, 51153

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

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

III.Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die nachträgliche Baugenehmigung für die Errichtung einer dritten Wohneinheit und eines Carports auf seinem Grundstück Fl.Nr. 946/3 der Gemarkung … (Vorhabengrundstück)

2
Das Vorhabengrundstück ist mit einem im Jahre 1970 als Zweifamilienhaus genehmigten Wohngebäude (E + I + D) bebaut. Mit Bescheid vom 18. Juli 2007 wurde ein Ausbau des Dachgeschosses dieses Anwesens genehmigt. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich zwischen Wohnhaus und Straße ein größerer Carport, in der Nordwestecke des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage mit einem Anbau.

3
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Tegelfeld-Mitte“ vom 23. Januar 1997, in der Fassung des 2. Änderungsbebauungsplans vom 28. Januar 2010 (Bebauungsplan), der für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Nach den - bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans enthaltenen - Festsetzungen ist je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig (Ziff. 4.3.5). Daneben setzt der Bebauungsplan Bauräume für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen fest (Ziff. 4.4.3).

4
Unter dem 17. Juli 2017 beantragte der Kläger eine Baugenehmigung für die Errichtung einer dritten Wohneinheit und eines Carports unter Befreiung von den Festsetzungen der Ziffern 4.3.5 und 4.4.3 des Bebauungsplans. Die Gemeinde Haimhausen erteilte hierzu in der Bauausschusssitzung vom 26. September 2017 das gemeindliche Einvernehmen.

5

Mit Bescheid vom 18. Juni 2018, dem Kläger zugestellt am 20. Juni 2018, lehnte das Landratsamt Dachau (Landratsamt) die Erteilung der beantragten Baugenehmigung ab. Zur Begründung wurde hinsichtlich der beantragten dritten Wohneinheit auf Ziff. 4.3.5 des ursprünglichen Bebauungsplans vom 23. Januar 1997 verwiesen, an der die Gemeinde auch in den Änderungsbebauungsplänen festgehalten habe. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ursprünglichen Bebauungsplans bereits bestehende zweite Wohneinheit genieße Bestandsschutz. Die Festsetzung sei im Bebauungsplan vom 23. Januar 1997 damit begründet worden, dass sich bei Zulassung von mehr als einer Wohneinheit je Wohngebäude die Anzahl der Wohnungen im schlimmsten Fall verdoppeln würde. Die Verdopplung habe weitreichende und von der Gemeinde unerwünschte Auswirkungen (z.B. zusätzlicher Flächenbedarf, Stellplätze, Verdopplung des Verkehrsaufkommens in der Siedlung, Probleme mit der Infrastruktur). Soweit mit Bescheid vom 18. Juli 2007 der damals beantragte Umbau des Dachgeschosses genehmigt worden sei, habe es sich bei dem damaligen Vorhaben aufgrund der fehlenden Küche um keine eigenständige Wohnung gehandelt. Mit dem nunmehr vorliegenden Bauantrag werde im Dachgeschoss eine dritte Wohneinheit geschaffen. Eine Befreiung von der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten sei nicht möglich, da ein Bezugsfall geschaffen werde, der zur Folge habe, dass die von der Gemeinde befürchteten unerwünschten Auswirkungen eintreten würden. Bisher seien von der Festsetzung keine Befreiungen erteilt worden. Eine Befreiung für eine weitere Wohneinheit habe negative Auswirkungen auf die Grundzüge des Bebauungsplans. Entsprechendes wurde hinsichtlich des beantragten Carports bzw. der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bauraums für überdachte Stellplätze ausgeführt.

6
Der Kläger ließ durch seinen Bevollmächtigten am 17. Juli 2018 Klage erheben und beantragen,

7
den Bescheid des Landratsamts vom 18. Juni 2018 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, die am 17. Juli 2017 beantragten Genehmigungen zur Errichtung einer dritten Wohneinheit und eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 946/3 der Gemarkung … zu erteilen.

8
Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass der zur Beurteilung stehende Sachverhalt eine Einzelfallgerechtigkeit erfordere, da andernfalls gegen das Übermaßverbot verstoßen werde. Es handele sich um ein 2009 (später berichtigt: 1970) errichtetes Mehrfamilienhaus mit jeweils einer Mietwohnung im EG und im ersten OG. Im DG sei anfangs ebenfalls eine komplette Wohnung mit Küche vermietet worden. 2009 sei das DG umgebaut, ein neuer Balkon angebaut und das Haus saniert worden. Durch die Aufstellung des Daches sei eine größere Dachhöhe entstanden und eine neue Küche eingebaut worden. Seit 2009 wohne der Sohn des Klägers mit seiner Lebensgefährtin in dieser Wohnung. Die gegenständlichen Räume seien auch ohne Küche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet, da Lebensmittel anderweitig zubereitet werden könnten. Die Einhaltung des Planungsziels hänge nicht davon ab, ob die Räume im DG eine Küche hätten und werde nicht durch die Beseitigung der Küche erreicht. Die jetzt in den Räumen wohnenden Personen könnten weiterhin dort wohnen, sodass es durch die Zulassung der Küche nicht zu einem zusätzlichen, den Grundzügen der Planung widersprechenden Zuzug von Menschen komme. Weitere infrastrukturelle Maßnahmen würden nicht erforderlich. Im Übrigen liege das Gebäude am Rande des Plangebiets. Auf drei Bezugsfälle in der Weiherstr. 12 sowie in der Dachauer Str. 9 und 9a wurde verwiesen. Entsprechendes gelte für den Carport, der als Basis für die das Gebäude energetisch versorgende Solaranlage diene. Auch wenn es keinen Bestandsschutz für nicht genehmigte Gebäude(teile) gebe, zeige der Umstand, dass sowohl die Wohnung als auch der Carport über 9 Jahre geduldet worden seien, dass keine wirkliche Kollision mit den Planungszielen bestehe. Es liege eine übermäßige, von den Planungszielen nicht beabsichtigte und nicht gedeckte Härte i. S. d. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vor, der behördliche Ermessensspielraum sei auf Null reduziert. Bei dem Nutzer im DG handle es sich um den Sohn des Klägers, der in seinem Elternhaus lebe. Soweit eine Nutzung des DG als Wohnung untersagt oder unmöglich gemacht werde, bedeutet dies, dass sich der Sohn des Klägers auf dem angespannten Markt für Wohnimmobilien neuen Wohnraum beschaffen müsse. Es mache keinen Sinn, anderweitig Böden zu versiegeln und Gebäude zu errichten, um Menschen, die bereits eine Wohnung hätten, Ersatzwohnraum zu beschaffen. Durch den nachträglichen Einbau lediglich einer Küche in eine bereits bestehende Wohnung - nach 9 Jahren störungsfreier Wohnraumnutzung - werde die befriedende Funktion des Bebauungsplans nicht aufgegeben. Durch den Dachgeschossausbau und den Einbau der Küche habe sich die Gebäudekubatur nicht geändert und es sei nicht mehr Boden versiegelt worden. Die

Anzahl der Bewohner habe sich nicht verändert und es sei keine erhöhte Verkehrsbelastung eingetreten. Die Erteilung einer Befreiung sei mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da das Wohl der Allgemeinheit die Erteilung der Befreiung erfordere. Ein dringender Wohnbedarf falle unter den Begriff des Wohls der Allgemeinheit, sodass auch der Tatbestand des § 31 Abs. Nr. 1 BauGB erfüllt sei. Die Befreiung sei ferner städtebaulich vertretbar i. S. d. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dies folge schon aus der Sonderregelung zum Dachgeschossausbau nach § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnG und § 20 Abs. 1 BauNVO 1990. Die Grundzüge der Planung würden nicht angetastet. Insbesondere werde der Gebietscharakter nach der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Nachdem das DG bereits seit 9 Jahren ausgebaut sei und keine Befreiungen in gleich gelagerten Fällen beantragt worden seien, hätten die Baumaßnahmen keine Vorbildwirkung, es handele sich um einen absoluten Einzelfall. Weiter habe das Vorhaben aufgrund seiner Dimension und seiner Auswirkung keine Bedeutung für die konkrete Planungssituation. Entsprechendes gelte für den Carport. Mit dem dringenden Wohnbedarf gehe auch die Notwendigkeit eines Stellplatzes einher. Das langjährige Bestehen des Carports habe nicht zu einer Entfriedung der Situation im Plangebiet geführt. Die Gemeinde habe durch die Erteilung des Einvernehmens selbst bestätigt, dass die verfolgten Planungsziele nicht beeinträchtigt würden. Es mache keinen Unterschied, ob die Solaranlage auf einem Holzgerüst oder - genehmigungsfrei - auf dem Boden errichtet werde.

9
Das Landratsamt beantragte für den Beklagten,

10
die Klage abzuweisen.

11
Die Gründe des Bescheids wurden wiederholt und eingehend auf das klägerische Vorbringen vertieft. Ergänzend wurde insbesondere ausgeführt, dass die nicht einstimmig gefällte Zustimmung der Gemeinde zur Erteilung der Befreiung die Baugenehmigungsbehörde nicht binde, sondern eine eigenständige rechtliche Beurteilung vorzunehmen sei. Für den Fall, dass die Gemeinde ihren Planungswillen geändert habe, sei das gesetzlich dafür vorgesehene Instrument die Änderung des Bebauungsplans. Die genannten Bezugsfälle würden zu keiner anderen Beurteilung führen, was näher ausgeführt wurde. Hinsichtlich des Carports wurde ergänzend vorgetragen, dass eine behördliche Duldung nicht vorliege. Der Carport sei erst während der Ortsbesichtigungen im April und Juni 2017 festgestellt worden. Auch aus dem Vorhandensein einer Solaranlage könne kein Recht auf eine nachträgliche Genehmigung abgeleitet werden.

12
Mit Schriftsatz vom 20. Februar 2019 nahm der Klägerbevollmächtigte ergänzend Stellung.

13
Die Kammer hat am 24. September 2020 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift verwiesen.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist unbegründet.

16
1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der angefochtene Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1 VwGO).

17

Dem gemäß Art. 55 BayBO unstrittig genehmigungspflichtigen Vorhaben stehen mit den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans öffentlichrechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 59, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

18
Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (Ziff. 4.3.5 des Bebauungsplans) und zur überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (Ziff. 4.4.3 i.V.m. 4.6.2 des Bebauungsplans). Das Gericht folgt der Begründung des angefochtenen Bescheids und sieht zur Vermeidung von Wiederholungen von einer Darstellung der Entscheidungsgründe ab (§ 117 Abs. 5 VwGO). Im Hinblick auf das Vorbringen des Klägers im gerichtlichen Verfahren und das Ergebnis des durchgeführten Augenscheins ist ergänzend Folgendes auszuführen:

19
1.1 Soweit von Klägerseite - ungeachtet des auf Errichtung einer dritten Wohnheinheit gerichteten Klagebegehrens - offenbar die Auffassung vertreten wird, es sei letztlich unerheblich, ob sich in den Räumlichkeiten des Dachgeschosses eine Küche befinde oder nicht, bleibt klarzustellen, dass der Begriff der „Wohnung“ die dem Wohnen dienende selbständige Wohneinheit umschreibt, wobei eine Wohnung bauordnungsrechtlich mindestens eine Kochgelegenheit, Bad und Toilette voraussetzt (vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Auflage 2019, Rn. 21 m.w.N.). Die von Beklagtenseite getroffene Differenzierung zwischen bloßen Erweiterungsmaßnahmen innerhalb einer Wohneinheit und der Schaffung neuer, selbständig nutzbarer Wohneinheiten ist daher in keiner Weise zu beanstanden.

20
1.2 Bedenken gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Selbst bei Zugrundelegung der von Klägerseite angeführten wenigen Bezugsfälle könnten diese für sich genommen noch keine Funktionslosigkeit der Beschränkung der Wohnungsanzahl in Ziff. 4.3.5 des Bebauungsplans begründen; letzteres wird auch von Klägerseite nicht behauptet. Im Übrigen kommt es auf die angeführten beiden Bezugsfälle in der Dachauer Straße nicht entscheidungserheblich an, weil das Plangebiet jedenfalls teilbar wäre. In dem durch die Weiherstraße (Fl.Nr. 979/1, 954/26 und 954/24) begrenzten Geviert am östlichen Rand des Plangebiets, in dem das Vorhabengrundstück gelegen ist, finden sich nach dem Ergebnis des Augenscheins in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten keine relevanten „Ausreißer“. Von der Klägerseite wurde in diesem Gebiet lediglich auf das südlich benachbarte Anwesen Weiherstr. 12 (Fl.Nr. 947) verwiesen. Hierzu hat das Landratsamt bereits in der Klageerwiderung mitgeteilt, dass es sich - wie bei dem klägerischen Anwesen - um ein vor Inkrafttreten des Bebauungsplans als Zweifamilienwohnhaus genehmigtes Gebäude handelt. Die Errichtung einer weiteren Wohneinheit sei dem Landratsamt jedoch bislang weder bekannt gewesen noch sei eine solche genehmigt worden. Aus einer illegal errichteten weiteren Wohneinheit kann der Kläger für sich indes nichts herleiten, zumal das Landratsamt bereits ein bauaufsichtliches Einschreiten angekündigt hat.

21
Ein Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nach § 31 Abs. 2 BauGB schon deshalb nicht, weil die Grundzüge der Planung berührt werden. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans (S. 20) zielte die 2. Änderung des Bebauungsplans zwar darauf, eine gewisse Verdichtung zuzulassen. Dies sollte jedoch vor allem durch eine Erhöhung der Wohnfläche, und explizit nicht durch eine Erhöhung der Wohneinheiten erfolgen. Als ausdrücklicher „Grundsatz“ der geplanten Nachverdichtung wird in der Folge insbesondere ausgeführt, dass die Zulassung weiterer Wohneinheiten angesichts der vorhandenen Infrastruktur sehr restriktiv zu behandeln sei. Das Landratsamt hat insoweit zu Recht angenommen, dass die Gemeinde an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vom 23. Januar 1997 und den zugrundeliegenden planerischen Erwägungen festgehalten hat. Angesichts dieser eindeutigen Vorgaben des Planungsgebers hat das Landratsamt die Erteilung einer Befreiung zurecht abgelehnt und für den Fall einer Änderung des gemeindlichen Planungswillens auf das Instrument der Änderung des Bebauungsplans verwiesen. Die Umsetzung der von Klägerseite angesprochenen allgemein wohnungspolitischen Erwägungen obliegt der gemeindlichen Planungshoheit. Dessen ungeachtet ist der klägerische Vortrag nicht geeignet, einen der Tatbestände des § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB zu begründen. Lediglich angemerkt sei in diesem Zusammenhang, dass angesichts der Vermietung der beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wohl auch die Möglichkeit zu einer Kündigung wegen Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) bestünde, sodass der Sohn des Klägers eine der beiden legal

errichteten Wohneinheiten in seinem Elternhaus beziehen könnte. Eine nicht beabsichtigte Härte ist damit ebenso wenig erkennbar wie etwaige Gründe des Wohls der Allgemeinheit.

22
Hinsichtlich des Carports entspricht das Vorhaben wohl bereits nicht den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche - ungeachtet der Überschreitung des im Bebauungsplan für überdachte Stellplätze vorgesehenen Bauraums. Bei der gewählten Kubatur ist nach dem Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück eine überbaubare Grundfläche von 155 m² vorgesehen, wobei die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen diese Grundfläche um 100%, max. aber bis zu einer GRZ von 0,5 überschreiten dürfen (Ziff. 4.3.1.3 des Bebauungsplans i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Der durchgeführte Augenschein hat insoweit ergeben, dass der Zufahrtsbereich von der Straße zur Garage in der Nordwestecke des Grundstücks vollständig mit Platten belegt ist, ebenso der Bereich zwischen Carport und Wohnhaus. Ferner ist der Bereich vor der Südfassade des Wohnhauses durch eine Terrassenfläche überbaut und südlich der Doppelgarage findet sich ein weiterer Anbau, der zu einem Dachgeschoss über der Doppelgarage führt. Vor diesem Hintergrund dürfte die vorhandene Versiegelung auf dem Grundstück das Maß des bauplanerisch Zulässigen wohl bereits deutlich überschreiten. Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Standort des Carports auch im Widerspruch zu einem nach den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans anzupflanzenden Baum steht.

23
Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.