

Titel:

Versagung der Baugenehmigung für die Errichtung von Reihenhäusern

Normenkette:

BauGB § 30 Abs. 1

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4

Leitsätze:

1. § 215 Abs. 1 BauGB zielt auf eine Beschränkung der gerichtlichen Kontrolle nicht nur im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO, sondern auch im Rahmen einer inzidenten gerichtlichen Überprüfung. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die eigentliche planerische Entscheidung - das Abwägungsergebnis - unterliegt nur eingeschränkter gerichtlicher Kontrolle. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Versagung der Baugenehmigung für die Errichtung von Reihenhäusern, Widerspruch zu Festsetzungen eines Bebauungsplans, Inzidentprüfung eines Bebauungsplans, Baugenehmigung, Vorbescheid, Zulassung der Berufung, Richtigkeitszweifel, Festsetzung, Bebauungsplan, Inzidentprüfung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 9447

Tenor

I. Das Verfahren wird eingestellt, soweit die Klägerin begehrt hat, den Beklagten zu verpflichten, unter Aufhebung des Bescheids vom 23. März 2016 einen Vorbescheid für die Errichtung von zehn Reihenhäusern mit Stellplätzen zu erteilen sowie unter Aufhebung der Bescheide vom 23. März 2016 und 27. Juli 2016 eine Baugenehmigung für den Neubau von neun Reihenhäusern mit zwei Carports und Stellplätzen zu erteilen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 23. November 2017 ist im Umfang dieser Erledigung unwirksam geworden.

II. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

III. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

IV. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 280.000,- Euro festgesetzt.

Gründe

1

Die Klägerin beehrte die Erteilung eines Vorbescheids und zweier Baugenehmigungen für den Neubau von Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung P... Mit Bescheiden vom 23. März 2016 und 27. Juli 2016 lehnte das Landratsamt die Anträge der Klägerin ab. Die auf Erteilung des Vorbescheids und der Baugenehmigungen gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 23. November 2017 abgewiesen. Das Gericht hat im Wesentlichen ausgeführt, dass die beantragten Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig seien. Es spreche vieles dafür, dass die Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohngebiet am B... Ring“ (nachfolgend „Bebauungsplan“) widersprechen würden, gegen dessen Wirksamkeit keine durchgreifenden Bedenken bestünden. Auch im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans seien die Vorhaben nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, da sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügen würden. Die Klägerin erklärte im Zulassungsverfahren die Klagen hinsichtlich des Vorbescheids und der Baugenehmigung (Antrag vom 30. Juli 2013 in der Fassung der Tekturanträge vom 5. Februar 2015 und 25. April 2016) für erledigt. Der Beklagte stimmte dem zu.

2

Soweit die Beteiligten den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, ist das Verfahren einzustellen (§ 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO analog) und das Urteil des Verwaltungsgerichts aus Gründen der Rechtsklarheit in diesem Umfang für wirkungslos zu erklären (§ 173 VwGO i.V.m. § 269 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 ZPO).

3

Soweit das Urteil des Verwaltungsgerichts fortbesteht, bleibt der hiergegen gerichtete Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung unter Berücksichtigung sämtlicher vorgebrachter Rügen ohne Erfolg. Die innerhalb der Zweimonatsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegten Zulassungsgründe liegen nicht vor bzw. sind nicht dargelegt (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

4

1. An der Richtigkeit des angegriffenen Urteils bestehen keine ernstlichen Zweifel im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Ernstliche Zweifel, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 20.12.2010 - 1 BvR 2011/10 - NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - DVBl 2004, 838). Das ist hier nicht der Fall.

5

Mit dem Zulassungsantrag werden die Erwägungen des Verwaltungsgerichts in dem angegriffenen Urteil nicht ernstlich in Zweifel gestellt und keine Gesichtspunkte aufgezeigt, die weiterer Klärung in einem Berufungsverfahren bedürften. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. An der Wirksamkeit des Bebauungsplans bestehen keine ernstlichen Zweifel.

6

Entgegen der Auffassung der Klägerin ist der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt und damit erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. B.v. 25.7.2017 - 4 BN 12.17 - juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16; U.v. 27.3.2013 - 4 C 13.11 - BVerwGE 146, 137). Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung hingegen ist das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich, das im Hinblick auf die gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für die städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden. Etwas anderes gilt auch nicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung (vgl. BVerwG, B.v. 31.7.2014 - 4 BN 12.14 - NVwZ 2015, 161; BayVGH, U.v. 7.3.2018 - 1 N 15.625 - BayVBl 2018, 853).

7

Unter Zugrundlegung dieser Maßstäbe kann im vorliegenden Fall nicht davon ausgegangen werden, dass die Planung der Beigeladenen nicht erforderlich und damit nicht gerechtfertigt wäre. Aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt sich das städtebauliche Ziel, die für das Plangebiet charakteristischen Freiflächen mit wertvollem Baumbestand zu erhalten, auf eine Nachverdichtung über Doppel- und Reihenhäuser zu verzichten sowie die Stellplatzproblematik zu lösen. Damit verfolgt die Beigeladene städtebauliche Belange im Sinn von § 1 Abs. 6 BauGB (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1996 - 4 NB 1.96 - NVwZ-RR 1997, 83). Der Vortrag der Klägerin, das Verwaltungsgericht habe weder geprüft, ob die

Stellplatzproblematik tatsächlich gelöst werde noch habe es sich mit ihrem umfangreichen Vortrag dazu auseinandergesetzt und nicht berücksichtigt, dass das Grundstück der Klägerin für die Stellplätze gar nicht zur Verfügung stehe, vermag die städtebauliche Erforderlichkeit der Gesamtplanung nicht in Frage zu stellen. Es ist anhand der konkreten Einzelfallumstände zu prüfen, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen realistisch umgesetzt werden können. Dabei tragen Flächenfestsetzungen in aller Regel schon dadurch eine Vollzugswahrscheinlichkeit in sich, weil die Zulässigkeit neuer Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) an ihnen zu messen ist (§ 30 BauGB) und sich so zumindest langfristig ein Gebietswandel einstellen wird. Allein der Wille eines Grundstückseigentümers, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung zu verhindern, ist regelmäßig nicht geeignet, diese Festsetzung außer Kraft treten zu lassen (vgl. BVerwG, U.v. 23.11.2016 - 4 CN 2.16 - BVerwGE 156, 336; B.v. 5.11.2002 - 4 BN 8.02 - juris Rn. 8; BayVGh, U.v. 13.11.2013 - 1 N 11.2263 - juris Rn. 26). Dies gilt hier umso mehr, als der Bebauungsplan (auch) im Bereich der Klägerin im Wesentlichen die bisherigen Nutzungen festsetzt und grundsätzlich auch die Errichtung von Tiefgaragen zulässt. Im Übrigen ist dies, soweit eine derartige Bauleitplanung eine bislang vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränkt, keine Frage der Erforderlichkeit der Planung, sondern vielmehr eine Frage der Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537; B.v. 11.5.1999 - 4 BN 15.99 - NVwZ 1999, 1338).

8

Auch soweit die Klägerin in der Zulassungsbegründung rügt, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht im Rahmen der Inzidentprüfung davon ausgegangen, dass ein Abwägungsfehler, insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsbelange der Klägerin, nicht vorliege, unterliegt dies keinen ernstlichen Zweifeln. Die Inzidentprüfung eines Bebauungsplans ist (auch) im Rahmen eines Zulassungsverfahrens nach Ablauf der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf die von dieser Vorschrift nicht erfassten Mängel beschränkt. Dies sind ein Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz, ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, der Fall eines fehlerhaften Abwägungsergebnisses sowie das Fehlen jeglicher oder die Überschreitung einer Rechtsgrundlage. Denn § 215 Abs. 1 BauGB zielt auf eine Beschränkung der gerichtlichen Kontrolle nicht nur im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO, sondern auch im Rahmen einer inzidenten gerichtlichen Überprüfung (vgl. Petz in Berliner Kommentar, BauGB, Stand November 2019, § 215 Rn. 7, § 214 Rn. 23). Die Möglichkeit einer inzidenten Verwerfung der Norm durch ein Gericht wird im Interesse der Bestandserhaltung des Bebauungsplans auf beachtliche Rechtsverstöße begrenzt, die auf Dauer seiner Wirksamkeit entgegenstehen (vgl. Petz in Berliner Kommentar, § 214 Rn. 27 bis 30: sogenannte Ewigkeitsmängel).

9

Gemessen an diesen Grundsätzen bestehen hinsichtlich der Abwägung der Eigentümerbelange durch die Beigeladene keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils. Der Vortrag der Klägerin unter Bezugnahme auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Juli 2006 (1 N 04.582), ein ausreichender Abgleich der zulässigen Baurechte nach § 34 BauGB mit den getroffenen Festsetzungen sei nicht erfolgt, trifft nicht zu. Private Belange, die der Gemeinde bekannt sind, muss die Gemeinde berücksichtigen, wenn sie in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben (vgl. BVerwG, U.v. 9.4.2008 - 4 CN 1.07 - BVerwGE 131, 100). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2017 - 4 BN 25.16 - juris Rn. 5). Die Beigeladene hat eine Bestandsaufnahme der tatsächlichen Nutzung auf dem Grundstück der Klägerin vorgenommen und im Rahmen ihrer Abwägung zugunsten der Klägerin ein Baurecht nach § 34 BauGB unterstellt sowie mögliche Entschädigungsansprüche gemäß § 40, § 42 BauGB in den Blick genommen. Bei der Umsetzung ihres Konzepts hat sie die Belange der Klägerin im Hinblick auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Festsetzung A 8.1) und einer Stellplatzfläche (Festsetzung A 10.1) und dem damit verbundenen Entzug eines nicht ausgenutzten Baurechts ausreichend berücksichtigt und daher Art, Ausmaß und Gewicht der potentiellen Beeinträchtigung des Grundeigentums der Klägerin durch die Planung erkannt. Ein Verstoß gegen die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG ist nicht gegeben (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727). Die Kritik der Klägerin richtet sich sinngemäß vor allem gegen das Ergebnis der Abwägung. Dabei übersieht sie, dass die eigentliche planerische Entscheidung - das Abwägungsergebnis - nur eingeschränkter gerichtlicher Kontrolle unterliegt. Die Grenzen planerischer Gestaltungsfreiheit sind erst überschritten, wenn sich mit anderen Worten eine andere Lösung hätte

aufdrängen müssen (vgl. BVerwG, U.v. 26.6.2019 - 4 A 4.18 - juris Rn. 60 f.). Dies ist - auch im Hinblick auf die von der Klägerin genannte Möglichkeit der Reduzierung des Baurechts auf ihrem Grundstück - angesichts des städtebaulich nachvollziehbaren Anliegens der Antragsgegnerin nicht der Fall.

10

Da das Bauvorhaben bereits den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans widerspricht muss nicht entschieden werden, ob das Vorhaben (auch) nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig wäre.

11

2. Der behauptete Zulassungsgrund besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO liegt nicht vor, da die entscheidungserheblichen Fragen von der Rechtsprechung geklärt sind. Die aufgeworfene Frage zu einem Baurecht nach § 34 BauGB, insbesondere der rechtlichen Einordnung der örtlichen Situation, ist nicht entscheidungserheblich.

12

3. Die Berufung ist auch nicht wegen einer Divergenz nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen. Der Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz von einem eben solchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht. Liegt - wie hier - eine kumulative weitere, selbständig tragende Begründung durch das Verwaltungsgericht vor, ist eine Divergenzzulassung ausgeschlossen (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124 Rn. 46). Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht vorliegend bereits keinen Obersatz aufgestellt, der im Widerspruch zu der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Juli 2006 (1 N 04.582) steht. Insoweit kleidet der Zulassungsantrag seine Kritik an dem angefochtenen Urteil lediglich in das Gewand einer Divergenzrüge.

13

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 161 Abs. 2 VwGO. Es entsprach billigem Ermessen, auch die Kosten des einvernehmlich für erledigt erklärten Teils des Rechtsstreits der Klägerin aufzuerlegen. Denn vorliegend hat sie mit der Rücknahme des Vorbescheids- und des Bauantrags die Erledigung des Rechtsstreits herbeigeführt. Ferner entspricht es billigem Ermessen, der Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, die mit ihrer Stellungnahme das Verfahren gefördert hat (§ 162 Abs. 3 VwGO).

14

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

15

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts, soweit es nicht wirkungslos geworden ist, rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).