

**Titel:**

**Umbau des Untergeschosses eines Garagengebäudes zu Wohnung**

**Normenkette:**

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2

**Leitsätze:**

1. Je tiefer eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto näher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Aus der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ergibt sich keine Bindungswirkung für die Baugenehmigungsbehörde. Ein einfacher Beschluss der Gemeinde, ein bestimmtes Bauvorhaben zu befürworten, stellt keine die Zulässigkeit des Bauvorhabens beeinflussende Planungsentscheidung dar. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen, Befreiung für Wohnnutzung, Grundzüge der Planung, Festsetzungen des Bebauungsplans, gemeindliches Einvernehmen

**Vorinstanz:**

VG Würzburg, Urteil vom 25.08.2020 – W 4 K 20.1116

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 5.000 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau des Untergeschosses eines genehmigten Garagengebäudes zu einer Wohnung. Seinen dahingehenden Bauantrag lehnte das Landratsamt Aschaffenburg mit Bescheid vom 13. Februar 2019 ab. Die Verpflichtungsklage wies das Verwaltungsgericht Würzburg mit Urteil vom 25. August 2020 ab. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass das Bauvorhaben des Klägers den Festsetzungen des Bebauungsplans „G\* ... Nord“ der Gemeinde H\* ... vom 20. Februar 2014 widerspreche und eine Befreiung nicht in Betracht komme, weil die Grundzüge der Planung berührt seien. Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

3

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die vom Kläger allein geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts liegen nicht vor (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

4

Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4

Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

## 5

1. Das Vorbringen, das beantragte Bauvorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans „G\* ... Nord“ nicht, weil Wohnnutzung in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig sei und hinsichtlich des vorhandenen Gebäudes der Bestandsschutz durch den späteren Bebauungsplan nicht berührt werde, zeigt keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts auf.

## 6

Das Verwaltungsgericht hat darauf abgestellt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans „G\* ... Nord“ widerspreche, weil es in einem Bereich ausgeführt werden soll, in dem eine „Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen“ festgesetzt ist. Dies ergibt sich eindeutig aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „G\* ... Nord“, der in dem Bereich des vorhandenen, als Fahrzeughalle und Unterstellplätze für Kleintransporter mit Kellerräumen, Abstellräumen für Mieter und einem Hobbyraum mit Feuerstätte im Untergeschoss genehmigten Gebäudes entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen „G“ mit roter gestrichelter Linie eine „Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen“ festsetzt. Entgegen der Ansicht des Klägers handelt es sich hierbei auch nicht nur um einen „Vorschlag“, da sich Zeichen und Linien der Festsetzung in Stärke und Darstellung eindeutig von der unter „Hinweise“ des Bebauungsplans angeführten gestrichelten Linie für „vorgeschlagene Garagenstandorte“ innerhalb der Baugrenzen unterscheiden. Dies zeigt auch der Vergleich der unterschiedlichen zeichnerischen Festsetzungen zur vorgeschlagenen Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, beispielsweise auf den unbebauten Grundstücken FINr. ... .. und ... Gemarkung G\* ..., gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, beispielsweise auf den Grundstücken FINr. ... .. und ... Gemarkung G\* ...

## 7

Der Plangeber hat zudem den vorhandenen Gebäudebestand erkannt und in der Planung berücksichtigt. Er hat dabei in der Planzeichnung den Bestand mit aufgenommen und hierbei in der zeichnerischen Festsetzung bei den Bestandsangaben durch grau schraffierte Flächen, in denen bei vorhandenen Wohngebäuden Angaben zu den Geschossen ergänzt wurden, gegenüber vorhandenen Nebengebäuden, bei denen nur die bebaute Fläche eingezeichnet ist und darüberhinausgehenden Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unterschieden. Dies lässt sich der Planurkunde eindeutig, beispielsweise bei den Grundstücken FINr. ... .. und ... Gemarkung G\* ... (vollständig vom vorhandenen Bestand ausgefüllte Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen), den Grundstücken FINr. ... .. und ... Gemarkung G\* ... (bisher vollständig unbebaute Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen) und den Grundstücken FINr. ... .. und ... Gemarkung G\* ... (nur teilweise bereits bebaute Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen), entnehmen. Die Festsetzungen entsprechen damit auf dem Grundstück des Klägers auch dem genehmigten Bestand des zur Nutzungsänderung und zum Umbau vorgesehenen, vorhandenen Gebäudes des Klägers. Eine Wohnnutzung im Untergeschoss der Fahrzeughalle des Klägers ist weder genehmigt noch trägt der Kläger eine solche vor, so dass die Ausführungen zum Bestandsschutz insoweit ins Leere gehen.

## 8

2. Der Kläger dringt auch mit seinem Vorbringen nicht durch, er habe für die geplante Wohnnutzung einen Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt seien.

## 9

Der Kläger ist der Ansicht, dass sich keine Anhaltspunkte dafür ergäben, dass die Gemeinde den Bestand nur deshalb anerkennen wollte, weil es sich bei dem vorhandenen Gebäude um eine Garage handelte, einer Wohnnutzung aber ablehnend gegenüberstehe. Damit seien die Grundzüge der Planung durch sein Bauvorhaben nicht berührt.

## 10

Die Grundzüge der Planung ergeben sich aus der den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden und in ihnen zum Ausdruck kommenden planerischen Konzeption (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 20.5.2021 - 9 ZB 19.2504 - juris Rn. 11). Beim Bebauungsplan manifestieren sich die Grundzüge in den seine Hauptziele umsetzenden Festsetzungen (vgl. BayVGh, B.v. 18.8.2017 - 15 ZB 16.940 - juris Rn. 10). Ob sie berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto näher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - juris Rn. 8).

#### 11

Hiervon ausgehend lässt sich die Begründung des Verwaltungsgerichts, der Plangeber habe keine Wohnbebauung in „zweiter Reihe“ gewünscht und dies stelle einen Grundzug der Planung dar, ohne weiteres aus den im Bebauungsplan „G\* ... Nord“ getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu den Baugrenzen, den innerhalb der Baugrenzen vorgeschlagenen Gebäuden sowie den Festsetzungen von „Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen“ entnehmen. Dem tritt das Zulassungsvorbringen nicht substantiiert entgegen. Soweit der Kläger darauf abstellt, die Gemeinde habe zu seinem Bauvorhaben ihr gemeindliches Einvernehmen erteilt, ist dies unerheblich, weil sich aus der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens keine Bindungswirkung für die Baugenehmigungsbehörde ergibt (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.1991 - 4 B 191.91 - juris Rn. 14; VGh BW, U.v. 17.2.2014 - 5 S 1667/12 - juris Rn. 28; BayVGh, B.v. 11.5.2010 - 14 ZB 09.2060 - juris Rn. 8; Spieß in Jäde/Dirnberger, BauGB-BauNVO, 9. Auflage 2018, § 36 BauGB Rn. 50; Roeser in Berliner Kommentar, BauGB, Stand Mai 2021, § 36 Rn. 14). Die gegenteilige Ansicht (vgl. das Zitat bei Dürr in Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2021, § 36 Rn. 14 a.E.) berücksichtigt weder den maßgebenden Zeitpunkt des Planerlasses und der tatsächlichen Bebauung (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 - 4 C 10.09 - juris Rn. 38) noch, dass das Einvernehmen überhaupt nur einzuholen ist, wenn die Baugenehmigungsbehörde eine positive Entscheidung über den Bauantrag beabsichtigt (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.1991 a.a.O.). Die Erteilung einer Befreiung kann nicht als Vehikel dafür herhalten, die von der Gemeinde getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - juris Rn. 8). Dies gilt auch für die Gemeinde selbst. Denn ein einfacher Beschluss, ein bestimmtes Bauvorhaben zu befürworten, stellt keine die Zulässigkeit des Bauvorhabens beeinflussende Planungsentscheidung dar (vgl. BVerwG, B.v. 10.10.1991 - 4 B 167.91 - juris Rn. 4), zumal der Beschluss des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses der Gemeinde vom 5. Dezember 2018 hier ausweislich des Sitzungsprotokolls von der Frage der Zufahrt und nicht von bauleitplanerischen Erwägungen beeinflusst gewesen zu sein scheint (vgl. Behördenakte Bl. 27). Das Vorbringen - unter Berufung auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Juli 2016 (Az. 1 ZB 15.443) -, die Freihaltung des rückwärtigen Bereichs gehöre aufgrund der Einvernehmenserteilung der Gemeinde nicht mehr zu den tragenden Erwägungen, verfängt nicht. Denn dort (BayVGh, B.v. 14.7.2016 - 1 ZB 15.443 - juris Rn. 6) wurden entsprechend der bisherigen Befreiungspraxis bereits zahlreiche untergeordnete Nebengebäude in Abweichung vom planerischen Grundkonzept bewilligt. Dem Zulassungsvorbringen lässt sich insoweit weder eine Vergleichbarkeit entnehmen, noch ist hier eine Wohnnutzung „in zweiter Reihe“, auf die das Verwaltungsgericht maßgebend abstellt, und in den Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen vorgetragen oder ersichtlich.

#### 12

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

#### 13

Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

#### 14

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit dieser Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).