VG Bayreuth, Urteil v. 29.07.2022 – B 2 K 21.592

Titel:

Baugenehmigung für ein bedingtes Baurecht, Baugenehmigung, Bebauungsplan, Vorhaben, Neubau, Bescheid, Bebauung, Festsetzung, Beschwerde, Baugenehmigungsverfahren, Nachbarklage, Hinterlegung, Festsetzungen, Auflagen, Ablehnung, Erteilung einer Baugenehmigung, Kosten des Verfahrens, milderes Mittel

Normenkette:

BayBO Art. 68

Schlagworte:

Baugenehmigung für ein bedingtes Baurecht, Baugenehmigung, Bebauungsplan, Vorhaben, Neubau, Bescheid, Bebauung, Festsetzung, Beschwerde, Baugenehmigungsverfahren, Nachbarklage, Hinterlegung, Festsetzungen, Auflagen, Ablehnung, Erteilung einer Baugenehmigung, Kosten des Verfahrens, milderes Mittel

Tenor

1. Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 11.05.2021 verpflichtet, den Bauantrag der Klägerin vom 09.10.2020 (Az. …*) unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu bescheiden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Beteiligten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 115 v.H. des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 115 v.H. des zu vollstreckenden Betrages geleistet wird.

Tatbestand

1
Gegenstand des Verfahrens ist die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. … der Gemarkung … Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans … der Beklagten vom 19.09.2018, grenzt an die O-straße an und ist zurückgesetzt mit einem flächigen eingeschossigen Gebäude bebaut, aus dem ein siebengeschossiges Hochhaus auftragt. Der Bebauungsplan setzt unmittelbar angrenzend an die O-straße eine als WA 1 bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche fest, auf welcher ein Gebäude mit einer Geschossigkeit von III + D errichtet werden darf. Auf der straßenabgewandten Seite schließen überbaubare Grundstücksflächen in den Ausmaßen des Bestands an. Eine nicht überbaubare Grundstücksfläche wird östlich und westlich von einer Bebauung mit einem Vollgeschoss flankiert und von einer Baufläche abgeschlossen, deren Geschossigkeit von VII im Bestand auf III reduziert werden soll, wobei darauf ein auf allen Seiten zurückgesetztes sog. Staffelgeschoss IV mit einem Flachdach zugelassen ist. Unmittelbar anschließende Bauflächen mit jeweils einem Vollgeschoss sind durch eine Baufläche mit 3 Vollgeschossen verbunden. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und textlich eine bedingte Nutzungsmöglichkeit festgesetzt, wonach gemäß § 9 Abs. 2 BauGB das straßenständige Baurecht im WA 1 im Teilbereich an der O-straße so lange unzulässig ist, bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt jeweils durch römische Ziffern und sie bezeichnet die Zahl der Vollgeschosse ausdrücklich als Höchstmaß.

2
Mit Bauantrag vom 09.10.2020 beantragte die Klägerin die Erteilung der Baugenehmigung für ihren Neubau mit je einer Wohnung im 1. und 2. OG sowie im Dachgeschoss und zwei Gewerbeeinheiten im EG.

3
Aus einer internen Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 01.12.2020 geht hervor, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans … vom 07.12.2018 der Beklagten liegt und dessen

Festsetzungen einzuhalten seien. In dem Bebauungsplan sei ein Junktim festgesetzt, welches die Verpflichtung beinhaltete, dass eine Bebauung an der O-straße nur dann erfolgen dürfe, wenn der Rückbau des bestehenden Scheibenhochhauses erfolgt sei. Dies werde im Planwerk festgesetzt durch eine Fläche mit bedingter Nutzungsaufnahme. In diesem Zusammenhang werde festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB das straßenständige Baurecht (WA 1) so lange unzulässig sei, bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt sei. Der Gesetzgeber ermögliche es den Trägern der Planungshoheit, aufgrund bestimmter äußerer Umstände und in besonderen Fällen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bauliche Anlagen bis zum Eintritt bestimmter städtebaulicher Umstände als unzulässig festzusetzen. Die Begründung des Bebauungsplans liefere die zugehörige Begründung. Da das im Bebauungsplan verankerte Junktim noch nicht umgesetzt sei, seien die Grundzüge der Planung erheblich berührt. Das Vorhaben könne aus planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden und sei auch nicht befreiungswürdig. Das Ergebnis der Prüfung wurde der Klägerin mit Schreiben vom 17.02.2021 mitgeteilt und diese hinsichtlich einer Bauantragsablehnung angehört.

4
Mit Schriftsatz vom 16.03.2021 verwies die Klägerin auf ihr aus der Baufreiheit abgeleitetes Recht, ihr Grundstück nach Maßgabe des geltenden Baurechts nutzen zu können. Ein genehmigungspflichtiges Vorhaben unterliege lediglich einem präventiven Verbot mit Erlaubnisvorbehalt. Sofern ein Vorhaben den rechtlichen Anforderungen genüge, müsse die Kontrollerlaubnis erteilt werden. Die Klägerin habe also einen Anspruch auf eine Baugenehmigung. Im Bebauungsplan sei eine auf § 9 Abs. 2 BauGB gestützte Bedingung geregelt, weshalb die Beklagte nicht das Recht habe, die Baugenehmigung unter Bezugnahme auf den Bebauungsplan abzulehnen. Nachdem das Beifügen einer Nebenbestimmung ein im Vergleich zur Ablehnung milderes Mittel darstelle, verstoße die getroffene Entscheidung gegen den rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

5
Mit Bescheid vom 11.05.2021 lehnte die Beklagte den Antrag der Klägerin auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung ab und erlegte dieser die Kosten des Verfahrens auf. Zur Begründung ist ausgeführt, das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig und entspreche deshalb nicht den im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften. Im Bebauungsplan Nummer … sei ein Junktim festgesetzt, welches die Verpflichtung beinhaltete, dass eine Bebauung an der O-straße nur dann erfolgen dürfe, wenn der Rückbau des bestehenden Scheibengebäudes in Hochhausanmutung erfolgt sei. Dies werde im Planwerk durch eine Fläche mit bedingter Nutzungsaufnahme festgesetzt. Es werde festgelegt, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB das straßenständige Baurecht (WA 1) so lange unzulässig sei, bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt (ist). Der Bebauungsplan gewähre also bis zum Eintritt der Bedingung dort kein Baurecht.

6
Mit Schriftsatz vom 18.05.2021 erhob die Klägerin gegen den Ablehnungsbescheid Klage und führte zur Begründung aus, beim Gericht sei bereits eine Klage auf Erteilung eines Vorbescheids anhängig, die sich mit dem bedingten Baurecht und der Geschossigkeit des Vorhabens befasse (B 2 K 20.765). Für den Teilabriss des Scheibenhochhauses liege eine Genehmigung vor und für das gegenständliche Vorhaben seien Bauvorlagen für ein Wohnund Geschäftshaus in 2 Varianten erstellt worden. Beide Varianten würden die festgesetzte Geschossigkeit von III+D und die Vorgaben aus dem positiven Teil des Vorbescheids einhalten; die eine Variante sehe gewerbliche Einheiten für nichtstörendes Gewerbe lediglich im Erdgeschoss vor und die andere Variante im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Weder das Rückbau-Junktim noch denkmalschutzrechtliche Gründe rechtfertigten die Ablehnung des Bauantrags.

7
Schon mit Schriftsatz vom 16.03.2021 habe die Klagepartei ihren Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung bereits dargelegt. Im Bebauungsplan … sei geregelt, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB das straßenständige Baurecht im WA 1 an der O-straße so lange unzulässig sei, bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt. Es handle sich um eine auf § 9 Abs. 2 BauGB gestützte Bedingung mit dem Zweck, die Zulassung eines im Bebauungsplan festgesetzten Vorhabens von bestimmten weiteren städtebaulichen Maßnahmen abhängig zu machen. Die Beklagte habe nicht das Recht, die Erteilung der Baugenehmigung unter Bezugnahme auf die Bedingung abzulehnen. Der Bebauungsplan stelle eine Rechtsvorschrift im Sinne des Art. 36 Abs. 1 Alt. 1 VwVfG dar und beinhalte eine dem Verwaltungsakt beizufügende Nebenbestimmung. In jedem Fall sei die

Baugenehmigung zu erteilen, denn das Beifügen einer Nebenbestimmung stelle im Vergleich zur Ablehnung ein milderes Mittel dar. Der Wortlaut des Bebauungsplans verlange nicht, dass ein Rückbau „erfolgt ist“. Dies ergebe sich bereits aus dem klaren Wortlaut. Der Bebauungsplan fordere weder einen vorherigen Rückbau noch einen Rückbau Zug um Zug. Jedenfalls bestehe ein Anspruch auf Erteilung einer aufschiebend bedingten Baugenehmigung.

8
Mit Schriftsätzen vom 12.10.2021 und 26.01.2022 vertiefte die Klägerin noch einmal ihre rechtlichen Überlegungen und stellte klar, dass der Erhalt des Bestands neben dem Neubau nicht angestrebt werde. Die Beklagte habe für den Rückbau einen Abbruchbescheid vom 20.05.2020 erlassen. Das Normenkontrollurteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs befasse sich mit der Rückbauanordnung nur insoweit, als diese nicht von vornherein undurchführbar sei und damit der Bebauungsplan nicht von Anfang an funktionslos. Die Festsetzung sei nicht zu unbestimmt, und zwar auch nicht im Hinblick auf den zeitlichen Rahmen. Der genaue zeitliche Ablauf könne in einem den Bebauungsplan ausfüllenden Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen oder Bedingungen geregelt werden. Der Senat setze sich nicht mit der Rechtsfrage auseinander, ob der Klägerin abverlangt werden könne, das Hochhaus zuvor teilabzubrechen, und er gehe offensichtlich davon aus, dass sich die Behörde im Rahmen der Anwendung mit der in zeitlicher Hinsicht unbestimmten Festsetzung auseinanderzusetzen habe. Der geforderte Rückbau sei durch Bescheid vom 20.05.2020 bereits genehmigt. Gleichwohl versage die Beklagte die Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

9
Die Klägerin beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 11.05.2021 zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 2 Gewerbeeinheiten für nichtstörendes Gewerbe im Erdgeschoss und je einer Wohnung im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss zu verpflichten.

10
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

11
Zur Begründung wird ausgeführt, das nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzte Rückbaujunktim sei hinreichend bestimmt und bei Genehmigungsanträgen als Grundzug der Planung zu berücksichtigen. Der Satzungsgeber habe gemäß Plan und Begründung definiert, dass das straßenständige Baurecht im WA 1 an der O-straße so lange unzulässig sei, bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt ist. Er habe damit das städtebauliche Ziel verfolgt, zu allererst den im Rahmenplan formulierten Missstand des wegen der atypischen Gebäudeform und der vorhandenen Gebietsstruktur widersprechenden Situierung des Scheibenhochhauses durch Rückbau oder Abriss abzumildern oder zu beseitigen. Erst in einem darauffolgenden Schritt sei dann der Lückenschluss an der O-straße ein weiteres städtebauliches Ziel. Ein Beibehalten des Bestands und eine zusätzliche Bebauung entlang der O-straße würde die bauliche Situation hinsichtlich des Maßes der Nutzung ad absurdum führen und das planerische Ziel der Behebung des im Rahmenplan benannten städtebaulichen Missstandes vollkommen verfehlen. Gerade wegen der vom Satzungsgeber gewünschten zeitlichen Abfolge sei das planerische Mittel einer bedingten Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angewendet worden, um die Steuerung der zeitlichen Abfolge zu gewährleisten. Die im Bebauungsplan getroffene bedingte Festsetzung trete somit erst in Kraft, wenn die Bedingung erfüllt sei. Der Vorteil der Festsetzung liege ja gerade darin, dass die Trägerin der Planungshoheit nicht gezwungen sei, das planerische Ziel im Wege bauaufsichtlicher Nebenbestimmungen durchzusetzen.

12
Im Schriftsatz vom 23.11.2021 wurde ergänzend ausgeführt, die Beklagte sehe sich durch die Entscheidung des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in der Normenkontrollsache 2 N 19.2383 vom 11.10.2021 in ihrem Vorgehen bestätigt. Demnach sei das straßenseitige Baurecht erst zulässig, wenn ein Rückbau des 7-geschossigen Hochhauses auf maximal 4 Geschosse erfolgt sei. Der genaue zeitliche Ablauf könne in einem den Bebauungsplan ausfüllenden Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und

Bedingungen geregelt werden. Damit stelle der Verwaltungsgerichtshof klar, dass die Verfahrensweise so möglich, jedoch keinesfalls zwingend vorgeschrieben sei. Eine andere Möglichkeit wäre der vorherige Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eben die Erteilung der Baugenehmigung erst dann, wenn das Bestandsgebäude bereits reduziert worden sei. Ein Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften könne nicht erkannt werden.

13
Das Gericht hat mit den Beteiligten am 15.07.2022 einen Erörterungstermin durchgeführt, welcher die verschiedenen beim Gericht anhängigen Streitsachen zum Gegenstand hatte. Im Verfahren B 2 K 21.592 soll nun die Frage geklärt werden, ob ein Anspruch auf Erteilung einer aufschiebend bedingten Baugenehmigung besteht. In diesem Verfahren haben die Beteiligten zu Protokoll erklärt, auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu verzichten.

14
Zu den weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie den Inhalt der vorgelegten Behördenakten (§ 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO).

Entscheidungsgründe

15
Mit Zustimmung der Beteiligten kann die gerichtliche Entscheidung gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung ergehen.

16
Die zulässige Klage hat teilweise Erfolg.

17
Die Klägerin hat zwar unter den gegebenen Umständen keinen Anspruch auf Erteilung einer (uneingeschränkten) Baugenehmigung, nach Auffassung der Kammer aber einen Anspruch auf Bescheidung ihres Bauantrags unter von der Beklagten zu konkretisierenden Nebenbestimmungen.

18
Gemäß Art. 68 Abs. 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind; die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag zudem auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.

19
Nachdem es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen Sonderbau handelt, ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung, dass das Vorhaben mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO übereinstimmt, denn Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sind nicht beantragt und Konzentrationsvorschriften i.S.d. Art. 59 Nr. 3 BayBO nicht einschlägig.

20
Das Bauvorhaben liegt unstreitig im Geltungsbereich des Bebauungsplans … der Beklagten und ist deshalb unabhängig von der Frage, ob es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, nur zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und textlich eine bedingte Nutzungsmöglichkeit festgesetzt, wonach gemäß § 9 Abs. 2 BauGB das straßenständige Baurecht im WA 1 im Teilbereich an der O-straße so lange unzulässig ist, bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt.

21
Die Gültigkeit der Festsetzung ist zwischen den Beteiligten durch das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 11.10.2021 – 2 N 19.2383 und den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2022 – 4 BN 54.21 rechtskräftig geklärt. Ebenso steht rechtskräftig fest, dass von der Festsetzung nicht im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB abgewichen werden kann, weil es sich um einen Grundzug der Planung handelt (VG BT, GB. v. 30.07.2021 – B 2 K 20.765, BayVGH, B.v. 05.07.2022 – 2 ZB 21.2323).

22
In seinem Normenkontrollurteil vertritt der Verwaltungsgerichtshof dabei zur Rückbauanordnung die Auffassung, „dass diese nicht von vornherein undurchführbar und der Bebauungsplan deshalb nicht von Anfang an funktionslos ist. Zwar mag die Antragstellerin aktuell keine Absichten betreffend eine bauliche Veränderung haben. Das Gebäude weist aber eine bauliche und altersbedingte Struktur auf, welche es nicht ausschließt, dass in einem angemessenen zeitlichen Rahmen eine bauliche Veränderung auf dem Grundstück stattfinden wird. Ob dies in einen Rückbau des Bestandsgebäudes oder einen Komplettabriss mit Neuplanung münden wird, bleibt einer Entscheidung der Antragstellerin vorbehalten. Der Bebauungsplan stellt insoweit lediglich eine Angebotsplanung dar."

23
Die Festsetzung ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs auch nicht zu unbestimmt im Hinblick auf den zeitlichen Ablauf. Nach den Ausführungen des 2. Senats ist der straßenseitige Neubau „solange unzulässig bis ein Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes auf das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß erfolgt". Zwar fehlt in der Festsetzung das Wort „ist", so dass sprachlich eigentlich ein Präsens vorliegt. Die Begründung zum Bebauungsplan, stellt jedoch ausdrücklich klar, dass das straßenseitige Baurecht erst zulässig ist, wenn ein Rückbau des rückwärtigen siebengeschossigen Hochhauses auf maximal vier Geschoße erfolgt ist – also sprachlich ein Perfekt. Trotz dieser sprachlichen Ungenauigkeit lässt auch die bauliche Logik keinen anderen Zeitablauf zu als den Rückbau vor Durchführung des straßenseitigen Neubaus. Der Senat kann daher keine Unklarheit im Sinn einer Unbestimmtheit dieser Regelung erkennen. Der genaue zeitliche Ablauf kann in einem den Bebauungsplan ausfüllenden Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und Bedingungen geregelt werden."

24
Das Bundesverwaltungsgericht setzt sich mit diesen Erwägungen in seiner Beschwerdeentscheidung wie folgt auseinander:

„Nach Auffassung der Vorinstanz kann der genaue zeitliche Ablauf in einem Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen und Bedingungen geregelt werden (UA Rn. 37). Die Beschwerde legt insoweit weder über den Einzelfall hinausgehenden Klärungsbedarf dar noch, warum Fragen des Baugenehmigungsverfahrens für die Wirksamkeit des Bebauungsplans entscheidungserheblich sein könnten."

25
Das Gericht folgert aus diesen Ausführungen, dass obergerichtlich und höchstrichterlich davon ausgegangen wird, dass die Modalitäten zur Umsetzung eines bedingten Baurechts auch in einem Baugenehmigungsverfahren näher geregelt und konkretisiert werden können. Keinen Zweifel lassen die beiden Gerichte dabei aber an der bauplanungsrechtlichen Vorgabe, dass es keinen Lückenschluss an der O-straße ohne Rückbau des Scheibenhochhauses gibt. Auch die Beklagte anerkennt eine gewisse Notwendigkeit für Umsetzungsmodalitäten, wenn sie der Klägerin den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags anbietet. Aus Art. 54 S. 2 VwVfG geht hervor, dass die Behörde, anstatt einen Verwaltungsakt zu erlassen, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit demjenigen schließen kann, an den sie sonst den Verwaltungsakt richten würde (hier: „Lückenschlussvertrag").

26
Die Erkenntnis, dass der Erlass einer Baugenehmigung über ein aufschiebend bedingtes Baurecht in der baurechtlichen Praxis durchaus möglich ist, ergibt sich für die Kammer aus einem anhängigen Verfahren über eine gegen eine solche Baugenehmigung gerichtete Nachbarklage. Auch eine vom Gericht zu überprüfende immissionsschutzrechtliche Genehmigung für eine Windkraftanlage ist unter einer aufschiebenden Bedingung erteilt worden (vgl. hierzu Söfker in ZfBR 2008, 14 ff zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des Repowering von Windenergienanlagen). Und die unterschiedlichen Interessenlagen der Beteiligten hat der durchgeführte Erörterungstermin nachvollziehbar deutlich werden lassen. Die Zurückhaltung der Beklagten im Hinblick auf die Erteilung einer Baugenehmigung resultiert zweifelsfrei aus der Überlegung, dass sie den Rückbau des Scheibenhochhauses unter allen Umständen sicher gewährleistet wissen will. Die Interessen der Klägerin liegen im Bereich der Rechtssicherheit und damit letztlich auch der Investitionssicherheit. Sie möchte vor allem nicht Gefahr laufen, dass sich nach einem etwa erfolgten Rückbau des Hochhauses die baurechtlichen Rahmenbedingungen nachteilig ändern. Hierzu

ist seitens des Gerichts zu bemerken und zu ergänzen, dass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwar einen Interessenausgleich zwischen der Beklagten und der Klägerin bewirken kann, im Gegensatz zur Baugenehmigung aber keine Drittwirkungen entfaltet; der Bauherr trüge folglich nach einem Rückbau das volle Risiko etwaiger Nachbarklagen gegen den Lückenschluss.

27
Als Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf eine Baugenehmigung gemäß Art. 36 Abs. 1 VwVfG nur mit Nebenbestimmungen versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist, oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Diese Voraussetzungen liegen hier vor und die Beklagte kann aus ihrer Sicht geeignete Nebenbestimmungen festlegen, etwa zur zeitlichen Wirksamkeit, zum Baubeginn oder zur Nutzungsaufnahme.

28
Die Haltung der Beklagten im Hinblick auf einen städtebaulichen Vertrag erzeugte beim Gericht auch nicht den Eindruck, als müsse der Rückbau vor Erteilung der Baugenehmigung für den Lückenschluss vollständig abgeschlossen sein und die Formulierung im Bebauungsplan lautet auch nur „erfolgt“. Das von der Beklagten verfolgte Konzept einer Angebotsplanung schließt die Erteilung einer adäquat ausgestalteten Baugenehmigung nicht aus, zumal das Vorhaben ansonsten als genehmigungsfähig angesehen wird.

29
Allerdings sind individuelle Einschätzungen und Zweckmäßigkeitserwägungen dafür maßgebend, welche Nebenbestimmungen hinzuzufügen sind (BVerwG, B.v. 25.11.1997 – 4 B 179/97 – juris; BayVGH, U.v. 03.05.2022 – 22 B 20.2178 – juris). Das Gericht sieht deshalb anknüpfend an die Rechtsprechung aus diesem besonderen Grund davon ab, die Sache selbst spruchreif zu machen, und beschränkt sich auf ein Bescheidungsurteil.

30
Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.