Titel:

Erfolglose Klage wegen Vorbescheid für Errichtung eines Doppelhauses

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 31 Abs. 2, § 34 Abs. 1
BBauG 1960 § 173 Abs. 3 S. 1
BayBO Art. 59 S. 1 Nr. 1a, Art. 68 Abs. 1 S. 1, Art. 71 S. 1

Leitsätze:

1. Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der ihre Verwirklichung aus objektiver Sicht auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt und die nur dann nicht berührt sind, wenn die Befreiung geringes Gewicht besitzt, sodass sie noch von dem im jeweiligen Plan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist. (Rn. 43, 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einfacher Bebauungsplan, Wirksamkeit eines übergeleiteten Baulinienplans, Funktionslosigkeit des Bebauungsplans (verneint), Lage des geplanten Bauvorhabens vollständig außerhalb des festgesetzten Bauraums, Voraussetzungen einer Befreiung (verneint), Grundzüge der Planung, Verpflichtungsklage, Baurecht, Bauvorbescheid, Doppelhaus, Baulinienplan, Überleitung, einfacher Bebauungsplan, straßenbegleitende Baulinien, rückwärtige Baugrenze, Einfügen, Bauraum, überbaubare Grundstücksfläche, Befreiung, Planungsgrundzüge

Fundstelle:

BeckRS 2023, 1540

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 die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Doppelhauses.

2
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. … Gemarkung … …, …straße 78 (im Folgenden: Baugrundstück). Das Baugrundstück ist im Bereich unmittelbar anschließend an die …straße mit einer Doppelhaushälfte sowie einem Garagengebäude bebaut. Für das Baugrundstück und das Geviert …straße im Süden, …straße im Westen, …straße im Norden und … Straße im Osten bestehen straßenbegleitende Baulinien sowie eine rückwärtige Baugrenze, die im Bereich des Baugrundstücks aus dem Baulinienplan vom 25. August 1921 (Baulinienplan Nr. ...) in der Fassung des Änderungsplans vom 16. September 1930 (Baulinienplan Nr. ...) resultiert.

3

Vgl. zur Lage der Grundstücke und ihrer Bebauung anliegenden Lageplan, der das Baugrundstück und die umgebende Bebauung mit Baugrenzen und Baulinien ohne das geplante Vorhaben darstellt (aufgrund des Einscannens möglicherweise nicht maßstabsgetreu).

4
Mit Antrag vom 18. Juni 2019 (Plan Nr. …) begehrte der Kläger die Erteilung eines Vorbescheids zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Doppelhauses, das ausweislich des dem Antrag beigegebenen Plans eine Grundfläche von 121 m² (11 m x 11 m), die Geschossigkeit E +1+ D, eine Wandhöhe von 6 m und eine Firsthöhe von 11,5 m erhalten soll. Der geplante Baukörper soll im rückwärtigen (nördlichen) Teil des Baugrundstücks vollständig außerhalb der Baugrenzen situiert werden. Im Einzelnen wurde danach gefragt, ob das dargestellte Vorhaben im Hinblick auf die Lage des Hauses, die Grundfläche, die Wandhöhe, die Firsthöhe, die Dachform, Geschosszahl sowie die Gebäudeabmessung bauplanungsrechtlichen zulässig sei.

5
Mit Bescheid vom 11. November 2019, dem Kläger zugestellt am 13. November 2019, lehnte die Beklagte den Vorbescheidsantrag ab. Das geplante Vorhaben füge sich nicht in die maßgebende nähere Umgebung ein. Die maßgebende bestehende Wohnbebauung halte die Bauräume weitgehend ein, lediglich die Reihenhäuser …straße 68 – 74a würden im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb des Bauraums liegen. Die westlich an das Grundstück angrenzenden Gewächshäuser des Gärtnereibetriebs würden die rückwärtige Baugrenze überschreiten. Diese Baukörper seien aber mit einer auflösenden Bedingung genehmigt, wonach bei Nutzungsaufgabe des Gartenbaubetriebs die gesamten gartenbauspezifischen baulichen Anlagen zu beseitigen seien. Die Baukörper außerhalb der Bauräume im Geviert könnten deshalb nicht als Bezugsfälle herangezogen werden.

6
Mit einem am 12. Dezember 2019 bei Gericht eingegangenen Telefax hat der Kläger Klage erhoben. Er beantragt,

7
I. Der ablehnende Vorbescheid der Beklagten vom 11. November

8
2019 wird aufgehoben.

9
II. Die Beklagte wird verpflichtet, den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

10
vorsorglich:

11
Die Beklagte wird verpflichtet, den Antrag des Klägers unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden.

12
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass ein Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids bestehe. Dem Baulinienplan komme hinsichtlich der rückwärtigen Baugrenze keine rechtliche Bedeutung mehr zu, da die rückwärtige Baugrenze funktionslos geworden sei. Die rückwärtige Baugrenze werde in mehr als der Hälfte der Grundstücke im Geviert nicht eingehalten. Bei zwölf von zwanzig Grundstücken sei eine Bebauung außerhalb der rückwärtigen Baugrenze zu finden. Besonders drastisch sei dies bei der Reihenhausanlage …straße 68 – 74a. Diese sei in vollem Umfang hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet. Nachdem sich die Reihenhäuser über ein Viertel der Länge des Gevierts an der …straße erstreckten, hätten die tatsächlichen Verhältnisse in diesem Bereich bereits einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung der hinter den Festsetzungen der rückwärtigen Baugrenze stehenden Intention auf unabsehbare Zeit ausschließe. Daneben würden auch die unmittelbar westlich an das Baugrundstück anschließenden Gewächshäuser auf Fl.Nr. … und … die Baugrenze bei Weitem nicht einhalten. Die mit der Festsetzung der rückwärtigen Bebauungsgrenze verbundene Konzeption der Freihaltung des Innenraums des Gevierts von

Bebauung sei daher im maßgeblichen Bereich der …straße nur noch auf zwei von elf bzw. zwölf Grundstücken zu verwirklichen. Eine ähnliche Situation bestehe bei der Baugrenze im Bereich …straße, der …straße und der … Straße. Das Gewächshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. … sei vollständig außerhalb des Bauraums errichtet worden. Der rückwärtige Grundstücksbereich sei durch die Gewächshäuser vollkommen versiegelt. Auch im Bereich der …straße lasse sich eine Freihaltung des rückwärtigen Raums vom Bebauung gänzlich nicht mehr verwirklichen. Im Bereich der …- und … Straße würden Überschreitungen der rückwärtigen Bebauungsgrenze durch die Baukörper auf den Grundstücken Fl.Nr. …, … und wohl auch … vorliegen. Maßgeblich komme es indes auf die Beurteilung der unmittelbar prägenden Umgebung in der …straße und …straße an. Es sei unerheblich, dass die Gewächshäuser auf den Grundstücken Fl.Nr. …, … und … unter einer auflösenden Bedingung der Beseitigung nach Aufgabe der Nutzung genehmigt worden seien. Es komme für die Frage der Funktionslosigkeit nur auf das tatsächlich Vorhandene an. Die Gewächshäuser seien auch als Bezugsfälle geeignet, da sie keine bloßen Nebenanlagen seien, sondern den Kern des Betriebs bzw. der gewerblichen Nutzung darstellen würden. Erschwerend komme hinzu, dass sie teilweise sogar unterkellert seien. Selbst wenn man von einem Fortgelten des Baulinienplans bezüglich der rückwärtigen Baugrenze ausgehen würde, bestehe ein Anspruch des Klägers auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Nachdem die Beklagte die Reihenhäuser …straße 68 – 74a zugelassen habe, sei davon auszugehen, dass es sich um eine bewusste planerische Entscheidung handle, da die Reihenhäuser auch ohne weiteres innerhalb des Bauraums hätten errichtet werden können. Die planerische Grundentscheidung, den rückwärtigen Bereich von Bebauung freizuhalten, sei durch die zugelassene Bebauung im Inneren des Gevierts bereits mehr als aufgeweicht, sodass ein negativer Bezugsfall durch die streitgegenständliche Bebauung nicht entstehen könne und das aufgeweichte Planungskonzept nicht mehr berührt werde.

13
Mit Schriftsätzen vom 29. April 2022 und vom 31. Oktober 2022 vertiefte der Kläger seine Klagebegründung. Ergänzend zum bisherigen Vortrag werde die wirksame Überleitung und rechtliche Fortgeltung des Bauliniengefüges in Abrede gestellt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. … sei das Bauliniengefüge nicht in sich konsistent. Die formell wirksame Entstehung des zugrundeliegenden Baulinienplans könne nicht überprüft werden. Etwa im Hinblick auf die Frage, ob der Plan der notwendigen ministeriellen Bescheidung zugeführt worden sei. Das Bauliniengefüge sei im Entstehungszeitraum durch Privatvorhaben bedingt entstanden und könne nicht nachträglich durch städtebauliche Zielvorgaben, wie etwa das Anstreben einer rückwärtigen Ruhezone, aufgeladen werden. Die Bebauung durch die Reihenhausanlage …straße 68 – 74a könne nicht als Ausreißer ausgeblendet werden. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die auf Fl.Nr. … und … vorhandenen Hauptnutzungen der Gärtnerei, die auch dem Aufenthalt von Menschen dienten, nicht auf Dauer bestehen würden. Zwar enthalte die Baugenehmigung vom 26. Februar 2002 eine auflösende Bedingung, diese sei jedoch nicht nur rechtswidrig, sondern nichtig. Die im Bescheid geforderte restlose Beseitigung der gesamten gartenbauspezifischen baulichen Anlagen sei unbestimmt, da nicht geklärt werden könne was Gegenstand der Beseitigung sei. Die Genehmigung beziehe sich zudem nicht auf die Gewächshäuser auf Fl.Nr. … Sofern das Gericht der Auffassung des Klägers nicht folgen wolle, werde die Zulassung der Berufung durch die Kammer beantragt.

14
Die Beklagte beantragt

15
die Klage abzuweisen.

16
Das abgefragte Bauvorhaben überschreite vollumfänglich eine hintere Baugrenze, die erstmals mit dem Baulinienplan Nr. … festgesetzt worden sei und zuletzt durch den Bebauungsplan Nr. … geändert worden sei. Zu diesen Plänen würden keine Beschlüsse oder Begründungen vorliegen. Die Bauraumausweisung verfolge erkennbar die Planungskonzeption, dass im streitgegenständlichen Geviert eine Beschränkung der Bebauung auf eine begrenzte Tiefe erfolgen solle und das Geviertsinnere von Bebauung freizuhalten sei. Die Bebauung …straße 68 – 74a sei als Ausreißer nicht geeignet, die Funktionslosigkeit des Bauliniengefüges zu begründen. Sie sei der einzige gewichtige Ausreißer der im übrigen südlichen Bereich des Gevierts weitgehend intakten rückwärtigen Baugrenze. Die in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens im südlichen Geviert vorhandenen Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze erfolgten ausschließlich

durch befristet genehmigte Gewächshäuser einer Gärtnerei, die nicht geeignet seien, die Verwirklichung der rückwärtigen Baugrenze auf unabsehbare Zeit auszuschließen.

17
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein. Hinsichtlich der hierbei getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll vom 14. Februar 2022 verwiesen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 14. Februar 2022 haben die Parteien einer Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung im schriftlichen Verfahren zugestimmt. Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
Das Gericht konnte gem. § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden, da die Parteien auf eine weitere mündliche Verhandlung verzichtet haben.

19
Die zulässige Klage auf Verpflichtung der Beklagten, dem Kläger unter Aufhebung des Bescheids vom 11. November 2019 den beantragten Vorbescheid zu erteilen, bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der Kläger hat weder einen Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) noch auf Neuverbescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

20
1. Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens vorweg ein Vorbescheid zu erteilen. Nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine zulässige Vorbescheidsfrage positiv zu beantworten und der begehrte Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben, soweit seine Zulässigkeit mit dem Vorbescheid abgefragt wird, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Vorbescheidsverfahren zu prüfen sind.

21
Der Kläger hat keinen Anspruch auf positive Verbescheidung der Vorbescheidsfragen. Das Vorhaben verstößt gegen das im Vorbescheidsantrag abgefragte Bauplanungsrecht, Art. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 BayBO, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO, Art. 59 Satz 1 Nr. 1a) BayBO i.V.m. § 30 Abs. 3 und § 34 Abs. 1 BauGB. Es ist nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, unzulässig, da es außerhalb der Baugrenzen des als einfacher Bebauungsplan fortgeltenden Baulinienplans vom 25. August 1921 (Baulinienplan Nr. ...) in der Fassung des Änderungsplans vom 16. September 1930 (Baulinienplan Nr. ...) liegt und damit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans widerspricht (1.). Ein Anspruch auf Befreiung von dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 2 BauGB besteht nicht (2.). Für eine Beantwortung der übrigen Vorbescheidsfragen fehlt angesichts der Unzulässigkeit der Bebauung am geplanten Standort ein Sachbescheidungsinteresse (3.).

22
1. Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen in dem als einfacher Bebauungsplan fortgeltenden Baulinienplan vom 25. August 1921 (Baulinienplan Nr. ...) in der Fassung des Änderungsplans vom 16. September 1930 (Baulinienplan Nr. ...) gelten fort. Sie sind wirksam übergeleitet (1.1) und nicht funktionslos (1.2).

23
1.1 Der Baulinienplan wurde wirksam übergeleitet.

24
Nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 gelten bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten. Auch Regelungen, die zuvor keinen Rechtsnormcharakter hatten, können im Sinne der genannten Bestimmung „als Bebauungspläne“ gelten. Als solche stehen sie Bebauungsplänen gleich, die auf der Grundlage des § 10 BBauG bzw. § 10 BauGB von vornherein als Rechtsnorm, nämlich als Satzung, erlassen worden sind (vgl. dazu BVerwG, B.v. 16.12.2003 – 4 B 105.03 – juris; vgl. auch BayVGH, U.v. 11.9.2003 – 2 B 00.1400 – juris).

25
An der Wirksamkeit der Überleitung ist nicht deshalb zu zweifeln, weil eine gem. § 79 Abs. 4 der Münchner Bauordnung vom 29. Juli 1895 (MBO 1895) erforderliche Genehmigung der Baulinienfestsetzung durch das Bayerische Staatsministerium des Innern nicht vorläge.

26
Die für das Baugrundstück maßgebliche rückwärtige Baugrenze wurde zuletzt durch den Baulinienplan Nr. … vom 16. September 1930 geändert. Die späteren Änderungen durch Baulinienpläne Nr. … vom 17. September 1937, Nr. … vom 6. März 1939 und Nr. … vom 19. November 1954 berührten die rückwärtige Baugrenze auf dem Baugrundstück nicht. In der Baulinienänderung durch den Baulinienplan Nr. … vom 16. September 1930 wurden die im Vergleich zu der bisherigen Festsetzung nicht geänderten Baulinien und rückwärtigen Baugrenzen des Gevierts als „unverändert beizubehalten“ dargestellt. Auf diesem Plan, der nur in Kopie vorliegt, findet sich der Vermerk „Genehmigt“ und ein Verweis auf das Bayerische Staatsministerium des Innern. Daraus ist zu schließen, dass das Bauliniengefüge in der Form des Baulinienplans Nr. … vom 16. September 1930, in der es nunmehr Geltung beansprucht, mit der Genehmigung des Bayerischen Staatsministerium des Innern zustande gekommen ist. Anhaltspunkte für das Fehlen dieser Genehmigung bestehen demgegenüber nicht. Die Frage, ob es sich um eine original unterzeichnete Urkunde handelt, brauchte angesichts dieser Unterlagen nicht weiter erforscht zu werden (vgl. BayVGH. B.v. 4.3.2013 – 14 ZB 12.1469 – juris Rn. 7).

27
Auch aus dem Umstand, dass es auf Fl.Nr. … einen Versprung der heute gültigen rückwärtigen Baugrenze gibt, lässt sich nicht darauf schließen, dass eine wirksame Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze fehlt. Vielmehr ist der Versprung Ergebnis der Baulinienänderung durch den Baulinienplan Nr. … vom 17. September 1937, die sich nur auf den nördlichen Teil des Gevierts bezog und die rückwärtigen Baugrenzen im Übrigen unberührt ließ.

28
Zweifel an der materiell-rechtlich wirksamen Überleitung des Bauliniengefüges bestehen auch im Übrigen nicht. Eine fehlende Überleitungsfähigkeit wäre nur dann anzunehmen, wenn der Inhalt des Planes im Wesentlichen als Abwägungsergebnis nicht durch einen Bebauungsplan geschaffen hätte werden können (vgl. BVerwG, U.v. 1.9.2016 – 4 C 2.15 – juris Rn. 13). Ein solcher Fall ist bei einem Baulinienplan, der rückwärtige Baugrenzen festsetzt, regelmäßig nicht gegeben, da das städtebauliche Ziel, den Innenraum eines Gevierts weitgehend von Bebauung frei und für Begrünung offen zu halten, auch im Zeitpunkt der Überleitung im Jahr 1960 noch die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen rechtfertigte (vgl. BayVGH, B.v. 22.2.2011 – 2 ZB 10.166 – juris Rn. 5).

29
Das mit der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze verfolgte städtebauliche Ziel in Form der Freihaltung des inneren Bereichs des Gevierts wurde durch die Änderungen des Baulinienplans Nr. … vom 17. September 1937, die lediglich eine geringe Parallelverschiebung der zuvor festgesetzten Baugrenze darstellt, nicht beeinträchtigt. Die Verschiebung ist offenbar Folge der mit dem Baulinienplan Nr. … bewirkten Änderung der …straße. Wesentlicher Inhalt des Baulinienplans ist die Neuplanung des nördlich angrenzenden Gevierts mit Planung der …straße. Die neue Straße erforderte wohl eine Änderung der …straße. Eine Änderung des Planungskonzepts, das den rückwärtigen Baugrenzen im streitgegenständlichen Geviert zugrunde lag, lässt sich demgegenüber nicht erkennen.

30
1.2 Eine bauplanerische Festsetzung – auch eine solche eines nach § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleiteten Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16.97 – juris Rn. 3, 4; B.v. 24.4.1998 – 4 B 46.98 – juris Rn. 7; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85.03 – juris Rn. 9; BayVGH, U.v. 11.9.2003 – 2 B 00.1400 – juris Rn. 14) – tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der ihre Verwirklichung aus objektiver Sicht auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (grundlegend BVerwG, U.v. 29.4.1977 – IV C 39.75 – juris Leitsatz und Rn. 35; vgl. auch BVerwG, U.v. 17.6.1993 – 4 C 7.91 – juris Rn. 19; U.v. 18.5.1995 – 4 C 20.94 – juris Rn. 18; B.v. 17.2.1997 – 4 B 16.97 – juris Rn. 4; B.v. 6.6.1997 – 4 NB 6.97 – juris Rn. 10; U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3.97 –

juris Rn. 16, 22; B.v. 29.5.2001 – 4 B 33.01 – juris Rn. 5; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85.03 – juris Rn. 8; BayVGH, U.v. 11.9.2013 – 2 B 00.1400 – juris Rn. 14; B.v. 25.9.2013 – 15 ZB 11.2302 – juris Rn. 7; B.v. 13.2.2014 – 9 CS 13.2143 – juris Rn. 14). Es kommt insoweit nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 – IV C 39.75 – juris Rn. 35; B.v. 17.2.1997 – 4 B 16.97 – juris Rn. 4; B.v. 6.6.1997 – 4 NB 6/97 – juris Rn. 10; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03 – juris Rn. 8; BayVGH, B.v. 26.3.2018 – 1 ZB 16.589 – juris Rn. 5.). Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung überhaupt noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen bzw. sinnvollen Beitrag zu leisten (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16.97 – juris Rn. 4; B.v. 6.6.1997 – 4 NB 6/97 – juris Rn. 10; U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3/97 – juris Rn. 22; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03 – juris Rn. 8; BayVGH, U.v. 11.9.2013 – 2 B 00.1400 – juris Rn. 14; B.v. 11.3.2020 – 2 ZB 17.548 – Umdruck Rn. 5). Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Zu beachten ist, dass die Anforderungen an ein Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit streng sind und große Zurückhaltung geboten ist (BayVGH, U.v. 27.5.2020 – 1 B 19.544 – juris Rn. 18 mit Verweis auf BVerwG, U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3.97 – juris).

31
Gemessen hieran ist die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze im maßgeblichen Bereich des Gevierts …straße im Westen, …straße im Norden, … Straße im Osten und …straße im Süden nicht funktionslos geworden. Die Eignung dieser Festsetzung, einen wirksamen und sinnvollen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung zu leisten, ist noch gegeben.

32
Der Bauraumausweisung lag erkennbar die Planungskonzeption zugrunde, die Bebauung in dem genannten Geviert auf eine Straßenrandbebauung begrenzter Tiefe zu beschränken und das Geviertsinnere von Bebauung freizuhalten. Diese städtebauliche Funktion wird durch die Anordnung des Bauraums in der Planurkunde deutlich. Schon im Zeitpunkt ihrer erstmaligen Festsetzung, mit der ein bestimmter Bauraum entlang der Straßen des Gevierts definiert wurde, ist deshalb von dieser Planungskonzeption auszugehen. Beabsichtigt ist die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche im Interesse einer Durchgrünung des Geviertsinneren. Diese städtebauliche Funktion des Bauliniengefüges wird in der Rechtsprechung für übergeleitete Baulinienpläne regelmäßig angenommen (vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 34; B.v. 22.2.2011 – 2 ZB 10.166 – Rn. 6; U.v. 11.9.2003 – 2 B 00.1400 – juris Rn. 15; VG München, U.v. 16.3.2020 – M 8 K 18.1502 – juris). Es handelt sich bei dieser Annahme, entgegen der vom Kläger geäußerten Auffassung, nicht um eine nachträgliche „Aufladung“ der Planung durch Zielvorgaben neuzeitlicher Art, sondern um die anhand des Plans im Wege der Auslegung erkennbare städtebauliche Ordnungsvorstellung. Zwar mag die Festsetzung auf Antrag eines Grundstückseigentümers erfolgt sein. Gleichwohl ist daraus nicht zu folgern, dass die Baulinien ausschließlich im privaten Interesse festgelegt wurden und keine städtebauliche Zielsetzung verfolgt hätten. Es liegt auf der Hand, dass die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze nur städtebaulich motiviert sein kann und nicht im privaten Interesse erfolgt. Denn der Grundstückseigentümer hat regelmäßig kein Interesse an dieser Beschränkung, die eine Einschränkung der baulichen Verwertbarkeit seines Grundstücks beinhaltet (vgl. BayVGH, B.v. 22.2.2011 – 2 ZB 10.166 – juris).

33
Aufgrund der ermittelten städtebaulichen Konzeption ist für die Frage, ob die rückwärtige Baugrenze mittlerweile obsolet geworden ist, auf die rückwärtigen Baugrenzen im gesamten Geviert und nicht allein auf die rückwärtige Baugrenze entlang der …straße abzustellen. Ein Verlust der städtebaulichen Ordnungsfunktion würde erst dann eintreten, wenn im gesamten Geviert die ursprüngliche Intention einer Randbebauung mit unbebautem Geviertsinneren dauerhaft nicht mehr zu erreichen wäre. Nachdem die Planung in ihrer ursprünglichen Konzeption das gesamte Geviert einheitlich geplant hat, ist nicht davon auszugehen, dass sich die städtebauliche Ordnungsvorstellung in der Bestimmung der Bebauungstiefe an einer Straßenseite erschöpft. Auch wenn die rückwärtige Baugrenze bei Teiländerungen an einzelnen Straßen Veränderungen erfahren hat, ist diese grundlegende Konzeption eines einheitlichen, bebauungsfreien Geviertsinnern erhalten geblieben.

34

Die deutlichste Abweichung von der städtebaulichen Ordnungsvorstellung durch die tatsächliche Bebauung erfolgt durch den Reihenhausbaukörper …straße 68-74a. Dieser liegt vollständig außerhalb der vorgesehenen Randbebauung und jenseits der rückwärtigen Baugrenze. Dieser Baukörper ist gleichwohl nicht geeignet, die ursprüngliche Planungskonzeption in Frage zu stellen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob dieses Gebäude außerhalb der Baugrenzen als „Ausreißer“ benannt wird (so aber für den Fall des Obsoletwerdens einer Baugrenze: BayVGH, U.v. 27.5.2020 – 1 B 19.544 – juris Rn. 19). Entscheidend ist allein, ob durch diesen Baukörper die tatsächlichen Verhältnisse einen Zustand erreichen, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Es handelt sich bei dieser Prüfung nicht um ein „Ausblenden“ vorhandenen Baubestandes, sondern um eine Wertung und Prognose, die diesen Baukörper und dessen Einfluss auf die städtebauliche Ordnungsfunktion der rückwärtigen Baugrenze einbezieht. Bei einer solchen Beurteilung kommt die Kammer zu dem Ergebnis, dass zwar nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Reihenhausbaukörper in absehbarer Zeit beseitigt wird und in der Folge eine künftige Bebauung die rückwärtige Baugrenze beachten würde. Gleichwohl ist der zwar massive, aber doch vereinzelt bleibende Baukörper nicht geeignet, die Funktion der rückwärtigen Baugrenze im gesamten Geviert in Frage zu stellen. Auch bei Fortbestehen dieser Bebauung ist die von dem Baulinienplan beabsichtigte Struktur einer Randbebauung mit unbebauten Geviertsinnern weiterhin ablesbar und verwirklichbar. Die übrige Bebauung in dem Geviert stellt weiterhin eine einzeilige Bebauung entlang der jeweiligen Erschließungsstraße dar und hält das Geviertsinnere von Bebauung frei.

35
Die tatsächliche Entwicklung auf den Grundstücken Fl.Nr. … und … (Gärtnerei an der …straße) ist ebenfalls nicht geeignet, das Planungskonzept einer einzeiligen Straßenrandbebauung mit unbebauten Geviertsinnern in Frage zu stellen. Bei der Bebauung auf Fl.Nr. … handelt es sich um Gewächshäuser, die ausweislich der Erkenntnisse des gerichtlichen Augenscheins keine massiven baulichen Anlagen darstellen. Vielmehr dienen sie dem Schutz und der Aufzucht von Pflanzen und damit erkennbar der gärtnerischen Bodennutzung. Sie vermitteln äußerlich nicht den Eindruck, es handele sich um eine dauerhafte, die Siedlungsstruktur prägende Bebauung. Vielmehr entsprechen sie in ihrer Ausführung allenfalls dem baulichen Gewicht von Nebenanlagen, die regelmäßig nicht geeignet sind die Grundzüge der Planung zu berühren (vgl. BayVGH, U.v. 27.5.2020 – 1 B 19.544 – juris Rn. 19). Sie werden nach dem Eindruck des Augenscheins von der Verkehrsanschauung als vorübergehende Nutzung wahrgenommen, die nicht als Vorbild für eine dauerhafte bauliche Hauptnutzung dienen können.

36
Gleiches gilt auch für die die rückwärtige Baugrenze in großem Umfang überschreitenden baulichen Anlagen auf Fl.Nr. … und … Auch hierbei handelt es sich dem Grunde nach um Gewächshäuser der in dem Hauptgebäude …straße 19 ansässigen Gärtnerei. Mithin kommt ihnen ebenfalls nicht das städtebauliche Gewicht eines Hauptgebäudes zu. Dies gilt auch angesichts des Umstands, dass die Baulichkeiten zum Teil tatsächlich als Verkaufsraum genutzt werden und durch die Kunden der Gärtnerei betreten werden können. Nach dem Ergebnis des Augenscheins vermitteln die Gebäude gleichwohl den Eindruck einer nur dem Schutz der Pflanzen vor der Witterung und der Aufzucht derselben dienenden baulichen Anlage. Die Baugenehmigung vom 26. Februar 2002 lässt in den außerhalb des Bauraums zugelassenen Gewächshäusern überdies nur „Produktion/Arbeitsvorbereitung“ zu. Lediglich ein Bereich von 45,18 m² wird als „Frei-Verkaufsfläche“ und 12 m² als „Laden“ bezeichnet.

37
Hinzu kommt, dass dieser Teil der Gärtnerei durch die Beklagte mit Baugenehmigung vom 26. Februar 2002 (Az.: ...) nur unter der Voraussetzung genehmigt wurde, dass die Anlagen im Fall der Aufgabe des Gärtnereibetriebes beseitigt werden. In der durch das Gericht beigezogenen Baugenehmigungsakte ist in der Baugenehmigung vom 26. Februar 2002 in „Auflagen“ unter Nr. 1 folgende Bestimmung enthalten: „Die Genehmigung wird ferner mit der auflösenden Bedingung erteilt, dass nach Nutzungsaufgabe des Gartenbaubetriebs die gesamten gartenbauspezifischen, baulichen Anlagen, auch unterirdisch, restlos zu beseitigen sind.“ Es handelt sich um eine auflösende Bedingung, die die Baugenehmigung entfallen lässt,sobald der Gartenbaubetrieb nicht mehr besteht. Zugleich ist die auflösende Bedingung mit einer aufschiebend bedingten Beseitigungsanordnung der genehmigten Anlagen verbunden. Entgegen der Auffassung des Klägers kann nicht angenommen werden, dass die in der Baugenehmigung enthaltene Nebenbestimmung nicht durchsetzbar wäre. Die bloße Rechtswidrigkeit der Auflage würde angesichts der Bestandskraft der Baugenehmigung an der Durchsetzbarkeit derselben nichts ändern. Eine Nichtigkeit

aufgrund eines schweren und offensichtlichen Mangels i.S.v. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG ist nicht erkennbar. Insbesondere ist die Auflage hinreichend bestimmt. Gegenstand der auflösenden Bedingung und der aufschiebend bedingten Beseitigungsanordnung ist, nachdem ein konkretes Bauvorhaben zur Genehmigung gestellt wurde, das von der Genehmigung umfasste Vorhaben. Eine genauere Bezeichnung der zu beseitigen Anlagen war angesichts der den Inhalt der Baugenehmigung und damit auch der Nebenbestimmung konkretisierenden Planvorlagen nicht erforderlich.

38
Das Gericht lässt die Anlagen der Gärtnerei dabei nicht unbeachtet oder blendet diese aufgrund der vorgenannten Nebenbestimmung für die Beurteilung der Funktionslosigkeit der rückwärtigen Baugrenze gleichsam aus. Voraussetzung für die Funktionslosigkeit einer Festsetzung des Bebauungsplans ist indes – neben einer von der Planung erheblich abweichenden tatsächlichen Entwicklung –, dass der abweichende Zustand eine Verwirklichung der bauleitplanerischen Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.2003 – 4 B 85.03 – juris Rn. 8). Damit ist es für die Beurteilung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung in einem Bebauungsplan von entscheidender Bedeutung, welche künftige bauliche Entwicklung im maßgeblichen Gebiet zu erwarten ist. Die Beklagte hat deshalb durch die Nebenbestimmung in der Baugenehmigung für die Gärtnereigebäude vermieden, dass das tatsächlich Vorhandene die Dauerhaftigkeit aufweist, die eine Verwirklichung der Festsetzung ausschließen würde und deren Funktionslosigkeit zu Folge hätte. Nachdem die Nebenbestimmung eine Nutzung der Gebäude zu anderen Zwecken und in massiverer baulicher Ausführung verhindert und sich damit der Charakter der Bebauung als bloßes Gewächshaus nicht ändern kann, ist zu erwarten, dass die die rückwärtige Baugrenze überschreitenden Gebäudeteile auf Dauer eine Verwirklichung der rückwärtigen Baugrenze nicht ausschließen. Da es sich derzeit lediglich um eine leichte Konstruktion aus Metall und Glas/Kunststoff handelt, ist davon auszugehen, dass die Gebäude leicht beseitigt werden können und keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Mit der Bindung an die gärtnerische Nutzung hat die Beklagte bewirkt, dass eine dauerhafte bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereichs jenseits der Baugrenze weiter verhindert werden kann. Es liegt sogar nahe, dass die gärtnerische Nutzung des Grundstücks in dem durch Wohnnutzung geprägten, städtischen Bereich schon aufgrund des erheblichen Bodenwerts eine wirtschaftlich wenig sinnvolle Nutzung der Grundstücke darstellt. Dementsprechend besteht gerade nicht die Vermutung, dass die gärtnerische Nutzung von Dauer ist. Vielmehr kann erwartet werden, dass die Grundstücke in absehbarer Zeit durch eine Bebauung genutzt werden, die der Umgebungsbebauung entspricht und eine finanziell lohnende Ausnutzung von Grund und Boden bedeuten. Diese Entwicklung würde aufgrund der Nebenbestimmung mit der Möglichkeit der tatsächlichen Wiederherstellung der rückwärtigen Bebauungsgrenze entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans einhergehen. Eine solche Entwicklung wäre im Übrigen auch unabhängig von der Nebenbestimmung in der Baugenehmigung aufgrund der geschilderten wirtschaftlichen Erwägungen zu erwarten.

39
An diesem Ergebnis ist auch nicht deshalb zu zweifeln, weil die Gärtnerei schon seit langer Zeit an dieser Stelle besteht. Entscheidend kommt es darauf an, dass die Entwicklung in der Umgebung eine Richtung nimmt, die die traditionelle Nutzung als Sonderfall erscheinen lässt und die Erwartung begründet, dass dieser Sonderfall trotz des langen Bestandes nicht auf Dauer fortbesteht. Allein aus dem Umstand, dass ein Zustand bereits seit langer Zeit vorhanden ist, lässt sich regelmäßig nicht darauf schließen, dass er eine ähnliche Zeitdauer in Zukunft fortbesteht. Maßgeblich ist vielmehr, ob die baulichen und wirtschaftlichen Verhältnisse noch dem entsprechen, was in der Vergangenheit in der Umgebung vorzufinden war. Dies ist nach dem vorstehend Ausgeführten gerade nicht der Fall.

40
Auch die geringfügigen Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze bei den Gebäuden …straße 7 und 9 sowie … Straße 168 schließen die Verwirklichung der grundlegenden Planungskonzeption nicht aus, da diese bei der Betrachtung der Bebauung nicht erkennbaren geringen Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze den Eindruck der einzeiligen Bebauung mit Freihaltung des Geviertsinneren nicht beeinträchtigen. Letztlich ist bei Betrachtung sowohl der planlichen Darstellung des Gevierts als auch bei dem im Augenschein gewonnenen Eindruck festzustellen, dass kein Zustand eingetreten ist, der den Verlust des Plankonzepts in Form einer Freihaltung des Geviertsinneren erkennbar macht. Die rückwärtige Baugrenze ist in dem Geviert daher weiterhin in der Lage, die ihr zukommende städtebauliche Ordnungsfunktion zu erfüllen.

41
2. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der rückwärtigen Baugrenze.

42
Die in § 31 Abs. 2 BauGB normierten Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung liegen nicht vor. Das streitgegenständliche Bauvorhaben berührt jedenfalls die Grundzüge der Planung.

43
Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze handelt es sich um einen Grundzug der Planung. Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt (BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris; BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris Rn. 37). Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist insofern, ob die Befreiung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – juris Rn. 37; BayVGH, U.v. 24.3.2011 – 2 B 11.59 – juris Rn 30; VGH Mannheim, U.v. 15.9.2016 – 5 S 114/14 – juris Rn. 36).

44
Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei der Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze um ein zentrales Anliegen der ursprünglichen Planungskonzeption. Die Baulinien des Baulinienplans erschöpfen sich darin, neben dem Straßenverlauf eine einzeilige Bebauung entlang der jeweiligen Straße unter Freihaltung des Geviertsinneren vorzugeben. Die rückwärtige Baugrenze ist daher nicht lediglich eine untergeordnete Festsetzung unter vielen anderen Bestimmungen des Bebauungsplans, sondern die Regelung, ohne die die beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht zu verwirklichen ist. Nachdem sich die gesamte Planung in der Festlegung des Bauraumes erschöpft,ist dessen Begrenzung das planerische Grundkonzept.

45
Dieser Grundzug der Planung würde durch eine Befreiung berührt. Die Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Befreiung geringes Gewicht besitzt, sodass sie noch von dem im jeweiligen Plan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – juris Rn. 37). Von einer Änderung geringen Gewichts kann vorliegend jedoch angesichts der Situierung des geplanten Bauvorhabens vollständig außerhalb des festgesetzten Bauraums und des damit verbundenen Maßes der Überschreitung der hinteren Baugrenze nicht gesprochen werden. Die Zulassung einer Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze würde Vorbildwirkung für andere Grundstücke entfalten. Denn die Gründe, die für eine solche Befreiung tragend wären, ließen sich für fast alle Grundstücke im maßgeblichen Geviert anführen. Insofern käme es durch die Erteilung von Befreiungen zu einer ausschließlich dem Planungsträger vorbehaltenen Änderung der Planungskonzeption und nicht zuletzt zu der angesichts der bisherigen Verhältnisse noch nicht eingetretenen Funktionslosigkeit der rückwärtigen Baugrenze.

46
Da durch die für die bauplanungsrechtliche Legalisierung des streitgegenständlichen Bauvorhabens erforderliche Befreiung bereits die Grundzüge der Planung berührt würden und insofern jedenfalls eine der Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nicht erfüllt ist, kann dahinstehen, ob die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt wären.

47
Nachdem bereits der Tatbestand für die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben ist, kommt die „vorsorglich“ beantragte Verpflichtung der Beklagten zur erneuten Verbescheidung des Vorbescheidsantrags nicht in Betracht.

48
3. Ein Anspruch des Klägers auf positive Entscheidung der übrigen im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen besteht nicht, da es ihm insoweit an einem Sachbescheidungsinteresse fehlt. Nachdem das als einheitliche Planung beantragte Vorhaben an dem gewählten Standort nach der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig ist, müssen die übrigen Fragen nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht mehr beantwortet werden (vgl. BayVGH, U.v. 14.12.2016 – 2 B 16.1574 – juris; VG München,

U.v. 2.5.2022 – M 8 K 20.4178 – juris Rn. 54). Die Beklagte hat im streitgegenständlichen Bescheid deshalb diese Fragen zu Recht unter Verweis auf die negative Beantwortung von Frage 1 unbeantwortet gelassen.

49
4. Nach alledem ist die Klage mit der Kostenfolge gemäß § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

50
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).

51
5. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Berufung gem. § 124a Abs. 1 i.V.m. § 124 Abs. 2 Nr. 3 oder Nr. 4 VwGO liegen nicht vor. Insbesondere kommt dem Rechtsstreit keine grundsätzliche Bedeutung zu. Die entscheidungserheblichen Rechtsfragen sind in der Rechtsprechung geklärt. Es bedurfte lediglich einer Beurteilung der Vorgaben dieser Rechtsprechung anhand der im vorliegenden Fall vorzufindenden Umstände des Einzelfalls.