

Titel:

Erfolgreiche Klage auf Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Einfamilienhauses

Normenkette:

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1

BayBO Art. 59, Art. 68, Art. 71

BauGB § 30 Abs. 1, § 34 Abs. 1

Leitsatz:

Eine bauplanerische Festsetzung tritt nur dann außer Kraft, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind: Zum einen ist erforderlich, dass die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, die eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließen. Hinzutreten muss aber als zweite Voraussetzung eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels. Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

baurechtlicher Vorbescheid, Wohnhaus in Gemeinbedarfsfläche, „Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Schule“, Funktionslosigkeit hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Versagung des Vorbescheids „aus wasserrechtlichen Gründen“, Ausnahmegenehmigung von Wasserschutzgebietsverordnung, fehlendes Sachbescheidungsinteresse

Tenor

I. Der Vorbescheid der Stadt W. vom 17. Februar 2022 wird aufgehoben

Die Beklagte wird verpflichtet, den mit Bauvoranfrage vom 10. Mai 2021 beantragten Vorbescheid zu erteilen.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Kläger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung eines Bauvorbescheids zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

2

1. Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks M ... S ... in W ..., Fl.Nr. ...3 der Gemarkung H ... (Baugrundstück). Das Baugrundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „U ... D ...“, Bebauungsplan Nr. ... vom ... 1968. Dieser setzt für das Baugrundstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Schule“ fest. Des Weiteren liegt das Baugrundstück in der engeren Schutzzone der Verordnung der Beklagten über das Wasserschutzgebiet „W ... M ... S ...“ vom 20. Dezember 2003.

3

Das Baugrundstück mit einer Größe von 2.145 m² ist derzeit in seinem nordwestlichen Bereich mit einem Einfamilienhaus und in seinem südöstlichen Teil mit drei Gewächshäusern bebaut. In nordwestlicher Richtung grenzt das Gelände der S ...schule an, in westlicher Richtung mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke, in Richtung Nordosten die M ... S ... und in südöstlicher Richtung unbebaute Grundstücke.

4

2. Bereits mit Bescheid vom 5. März 1999 hatte die Beklagte den Antrag der Klägerin zu 1) auf Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheids für die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Baugrundstück abgelehnt. Die hiergegen eingereichte Klage (W 5 K 99.1353) vom 10. November 1999 wurde nach einer Klagerücknahme mit Beschluss der Verwaltungsgerichts Würzburg vom 2. Oktober 2000 eingestellt. Der Antrag der Klägerin vom 11. Mai 1999 auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk M ... S ... für das vg. Bauvorhaben lehnte die Beklagte mit Bescheid vom 2. Juli 1999, bestätigt durch die Regierung von Unterfranken mit Widerspruchsbescheid vom 4. Oktober 1999, ab. Die hiergegen gerichtete Klage (W 1 K 99.1353) wies das Verwaltungsgericht Würzburg mit Urteil vom 11. Mai 2000 ab.

5

Mit Bescheid vom 2. Januar 2003 wurde den Klägern durch die Beklagte die Baugenehmigung für das Bauvorhaben auf Abbruch des Zweifamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Baugrundstück erteilt. Bereits mit Bescheid vom 26. November 2002 hatte die Beklagte hierfür die Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung „W ... M ... S ...“ erteilt.

6

3. Mit Formblattantrag vom 10. Mai 2021 begehrt die Kläger den Erlass eines Vorbescheids (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG) für das Vorhaben „Grundstücksteilung sowie Abriss der vorhandenen Gewächshäuser einschl. Arbeitsraum und der damit verbundenen Entsiegelung der Fläche und Schaffung von Schwammfläche. Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung“ auf dem Baugrundstück. Das Bauvorhaben bedürfe einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. In einem Begleitschreiben, gerichtet an den Oberbürgermeister der Beklagten, wurde dieser um positive Bewertung der Bauvoranfrage gebeten. Es handele sich um einen Härtefall, eine Befreiung vom Bebauungsplan und auch eine Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung sei möglich.

7

Die Bauaufsichtsbehörde der Beklagten holte im Vorbescheidsverfahren fachliche Stellungnahmen der Fachabteilung Bauleitplanung, des Fachbereichs Umwelt- und Klimaschutz – Wasser- und Bodenschutzrecht der Beklagten sowie der WVV – Trinkwasserversorgung W. GmbH ein.

8

Mit Bescheid vom 17. Februar 2022 lehnte der Fachbereich Baurecht/Bauaufsicht der Beklagten den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung mit Grundstücksteilung sowie Abriss der vorhandenen Gewächshäuser einschl. Arbeitsraum und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche ab.

9

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sich die örtliche Zuständigkeit zum Erlass dieses Bescheides aus Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG und die sachliche Zuständigkeit aus Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO ergebe. Nach Art. 71 Satz 4 Halbs. 1 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 BayBO sei der Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstünden, die im Verfahren zu prüfen seien; die Bauaufsichtsbehörde dürfe den Antrag auch ablehnen, wenn das Vorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoße. Im vorliegenden Verfahren seien keine konkreten Einzelfragen gestellt worden. Nach Auslegung des Vorbescheidsantrags und unter Einbeziehung der eingereichten Bauvorlagen sei die bauplanungs- und wasserrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens. Das Vorhaben sei entsprechend der Stellungnahme der Fachabteilung Bauleitplanung planungsrechtlich unzulässig, da der einschlägige Bebauungsplan „U ... D ...“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche – Schule festsetze und die für den Neubau des Wohngebäudes erforderliche Befreiung von der festgesetzten Nutzungsart die Grundzüge der Planung berühre und städtebaulich nicht vertretbar sei. Zudem liege das Baugrundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Wasserschutzgebiets „W ... M ... S ...“ und zwar gemäß § 2 der entsprechenden Verordnung i.V.m. dem veröffentlichten Lageplan in der engeren Schutzzone (Zone II). Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 der Wasserschutzgebietsverordnung sei die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der engeren Schutzzone verboten. Gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung könnten von den Verboten des § 3 Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahmen erfordere oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht

entgegenstehe. Der Ausnahmetatbestand nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung liege erkennbar nicht vor, da das Wohl der Allgemeinheit keine Neuerrichtung eines Wohngebäudes erfordere. Auch der Ausnahmetatbestand des § 4 Abs. 1 Nr. 2 scheide vorliegend aus, da das (Bau-)Verbot nicht zu einer unbilligen Härte führe. Auch wenn sich die Kläger auf in der Vergangenheit erteilten Ausnahmegenehmigungen für das Baugrundstück berufen würden (Baugenehmigung vom 2.1.2003 und vom 26.8.2010), würden sie verkennen, dass diese Genehmigungen nur aufgrund zeitlich begrenzter Außerbetriebnahmen des W ... M ... S ... hätten zugelassen werden können und es sich um den Ersatz für bereits bestehende bauliche Anlagen gehandelt habe. Mit dem Neubau des Wohngebäudes würde die Ausnutzung und Versiegelung des Baugrundstücks erweitert werden. Diesem Anliegen stehe das Wohl der Allgemeinheit (Schutz der Trinkwasserversorgung) entgegen. Sowohl der Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz als auch die Trinkwasserversorgung W. GmbH lehne eine weitere Bebauung aus wasserrechtlicher Sicht ab.

10

3. Mit Schreiben vom 16. März 2022, eingegangen bei Gericht am 21. März 2022, erhoben die Kläger Klage und beantragten zuletzt,

die Beklagte zu verpflichten, unter Aufhebung des Vorbescheids vom 17. Februar 2022 über die Bauvoranfrage vom 10. Mai 2021 positiv zu entscheiden.

11

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Es spreche vieles dafür, dass der Bebauungsplan „U ... D ...“ von vornherein mit so massiven Mängeln behaftet gewesen sei, dass er von Anfang an (teil-)nichtig gewesen sei. So sei im engeren Bereich der Wasserschutzzone ein Sportgelände für die Universität mit 200 Stellplätzen ausgewiesen worden. Der vorhandene Gartenbaubetrieb auf dem Baugrundstück sei offensichtlich nicht im Bebauungsplan erwähnt und die vorhandenen Betriebsgebäude nicht als Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Insoweit bestünden auch Zweifel am Abwägungsergebnis, da anscheinend wichtige Belange nicht berücksichtigt worden seien. Jedenfalls sei der Bebauungsplan funktionslos. Die Festsetzungen seien in weiten Teilen überholt bzw. konterkariert worden. Die heutige Realität sowie die inzwischen durchgeführten Maßnahmen der Stadt stimmten mit den Festsetzungen und Zielen nicht (mehr) überein. Die Sportanlage der Universität sei aufgelöst, die 200 Parkplätze nie gebaut worden. Auf der privaten Grünfläche sei entgegen den Festsetzungen im Bebauungsplan seit 2007 jeder private Bauantrag auf Wohnbebauung von der Beklagten genehmigt worden. Selbst reine Gartengrundstücke seien als bebaubar eingestuft worden. Auch die Abgrenzung der Wasserschutzzonen stimme mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr überein, da eine Neufestsetzung erfolgt sei. Die tatsächlichen Abweichungen von den Festsetzungen nähmen flächenmäßig mindestens 2/3 des Bebauungsplangebiets ein. Der Bebauungsplan sei in weiten Teilen nicht mehr erforderlich, die Ziele des Bebauungsplans würden nicht mehr verfolgt. Die Festsetzung der Art der Nutzung des Baugrundstücks sei obsolet, weil die Nutzung als Schulgelände nicht (mehr) notwendig und erforderlich sei. Bereits mit Schreiben vom 27. Juli 1995 habe die Beklagte mitgeteilt, dass aufgrund verminderter Schülerzahlen die ausgewiesene Festsetzung „Schulbedarfsfläche“ durch Bebauungsplanänderung beseitigt werde. Im Übrigen hätte das Baurecht für die Stadt nie umgesetzt werden können, weil es sich um ein Privatgrundstück handele und keine Gründe für eine Enteignung vorlägen.

12

Unter Zugrundelegung der Gültigkeit des Bebauungsplans sei jedenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung möglich. Die Ablehnung der Befreiung sei aus mehreren Gründen rechtswidrig. Die Festsetzung sei nach Angaben der Beklagten überholt, daher könnten die Grundzüge der Planung nicht berührt sein. Die Abweichung sei städtebaulich vertretbar, da jederzeit eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen könnte. Die Stadt habe selbst eine Änderung angekündigt, diese aber niemals durchgeführt. Das Festhalten der Beklagten an einer Festsetzung des Bebauungsplans, die nicht (mehr) verwirklicht werden solle, führe zu einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte für die Kläger. Die Beklagte habe sich mit den Gründen, die hier zum Vorliegen einer besonderen Härte führten, erkennbar nicht befasst, obwohl die Kläger diese ausführlichst dargelegt hätten. Die besondere Härte ergebe sich insbesondere auch aus der Historie des Grundstücks. Dieses sei seit 1896 in Familienbesitz. Hier sei immer eine Gärtnerei betrieben worden, wobei der Betrieb durch behördliche Verbote und Beschränkungen sich als schwierig erwiesen habe. Mit dem Erlass des Bebauungsplans habe die Beklagte beabsichtigt, offenbar die Gärtnerei zu beseitigen. Gegen den

Bebauungsplan sei Widerspruch erhoben worden, eine Antwort sei nie erfolgt. Die Stadt habe dann in unrechtmäßiger Weise einen Kanalbaukostenbeitrag erhoben. Im vorgesehenen Baubereich des Grundstücks liege – entgegen der Argumentation im angefochtenen Bescheid – bereits eine Bebauung vor, im Gegensatz zu den genehmigten Wohnhäusern in einem Bereich, für den im Bebauungsplan Grünland festgesetzt sei.

13

Hinsichtlich der Begründung der Ablehnung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung im streitgegenständlichen Vorbescheid sei es zunächst erforderlich, auf die Geschichte und die Technik des W ... M ... S ... und der Schutzgebietsverordnung einzugehen, damit sich die Unbilligkeit für das Baugrundstück umfassend beurteilen lasse. Denn die Beklagte habe auch hier Ermessensfehler begangen, weil sie von unzutreffenden Annahmen ausgegangen sei. Das Wasserschutzgebiet bestehe seit 1918, die Verordnung sei mehrfach geändert worden. Eine Grundwasseraufnahme sei nur im Bereich der Infiltration D ... möglich, das Grundwasser aus Richtung S ... könne nicht mehr in den Fassungsbereich eindringen. Die Stellungnahmen des Fachbereiches Umwelt- und Klimaschutz – Wasserrecht und Bodenschutzrecht der Stadt W. und der WVV seien wegen technischer Änderungen und der tatsächlichen Situation nicht mehr einschlägig. Der vorliegende Sachverhalt mit den Erschwernissen für die Familie und die jahrzehntelange Unterdrückung eines Betriebs durch behördliche Maßnahmen rechtfertige die Anerkennung einer persönlichen und sachlichen Härte für die Kläger. Es handele sich um einen außergewöhnlichen Einzelfall. Die in jüngster Zeit von der Beklagten erteilten Baugenehmigungen im Wasserschutzgebiet stellten Präzedenzfälle dar, die aus Gründen der Gleichbehandlung auch die Genehmigung eines Wohnhauses anstelle der bereits bebauten Flächen (Gewächshäuser) rechtfertigten. Der beantragte Wohnhausneubau nach neuestem Stand der Technik sei auf Dauer für das Wasserschutzgebiet wesentlich sicherer als der Weiterbetrieb der vorhandenen Gewächshäuser. Beim beantragten Wohnhausneubau würden keine neuen Flächen versiegelt, vielmehr zum Wohl der Allgemeinheit Flächen entsiegelt. Eine Härte gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 SchutzVO sei anzuerkennen.

14

Wie die Kläger nun hätten in Erfahrung bringen können, sei das Wasserwerk in den Wintermonaten regelmäßig außer Betrieb. Somit könne das Bauvorhaben ohne Gefährdung der Wasserversorgung errichtet werden, wenn die Aushubarbeiten in der Winterzeit erfolgten.

15

4. Die Beklagte beantragte,
die Klage abzuweisen.

16

Die Beklagte wiederholte ihr Vorbringen aus dem streitgegenständlichen Bescheid und brachte vor: Die zulässige Klage sei unbegründet. Die Kläger begehren mit ihrer (Verpflichtungs-)Klage, ihren Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids positiv zu verbescheiden. Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO sei vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 1 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 BayBO sei der Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstünden, die im Verfahren zu prüfen seien; die Bauaufsichtsbehörde dürfe den Antrag auch ablehnen, wenn das Vorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoße. Das Vorhaben sei entsprechend der Stellungnahme der Fachabteilung Bauleitplanung planungsrechtlich unzulässig. Es verstoße auch gegen § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 der Wasserschutzgebietsverordnung, wonach die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der engeren Schutzzone verboten sei. Ein Ausnahmetatbestand des § 4 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung liege nicht vor. Die Erteilung des Vorbescheids sei aus den vg. Gründen zu Recht versagt worden. Die Kläger würden durch den Bescheid der Beklagten vom 17. Februar 2022 nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt, da ihnen ein Rechtsanspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids nicht zustehe.

17

5. In der mündlichen Verhandlung vom 13. Juli 2023 wurde die Sach- und Rechtslage mit den Beteiligten erörtert. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten (auch in den Verfahren W 5 K 99.1353, W 1 K 99.1355 und W 5 S 96.1057) sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18

Die Klage hat Erfolg, denn sie ist zulässig und begründet.

19

Die Kläger haben einen Anspruch auf Erteilung des mit Bauvoranfrage vom 10. Mai 2021 beantragten Bauvorbescheids hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ihres Bauvorhabens. Der ablehnende Bescheid der Stadt W. vom 17. Februar 2022 erweist sich als rechtswidrig, sodass die Kläger hierdurch in ihren Rechten verletzt sind (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

20

1. Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung ist Art. 71 Satz 1 und Satz 4 i.V.m. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO. Danach ist der Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

21

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) zu erteilen. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sind, fest und entfaltet während seiner regelmäßigen Geltungsdauer von drei Jahren (Art. 71 Satz 2 BayBO) Bindungswirkung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren.

22

Der Vorbescheidsantrag der Kläger ist sachgerecht dahingehend auszulegen, dass die Kläger eine Bauvoranfrage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ihres Vorhabens gestellt haben. Denn eine konkrete Fragestellung lässt sich der Voranfrage nicht entnehmen (vgl. Ziffer 6 des Formblattantrags). Somit ist bei einem pauschalen Antrag – wie hier – im Sicherheitsinteresse des Bauherrn davon auszugehen, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zur Prüfung gestellt wird (vgl. BayVGH, U.v. 2.7.2004 – 1 B 02.1006 – BeckRS 2005, 22187 Rn. 28; Michl in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 25. Ed. Stand 1.1.2022, Art. 71 Rn. 23).

23

Gegen eine Auslegung der Vorbescheidsfrage dahingehend, dass neben der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auch die „wasserrechtliche Zulässigkeit“ des Vorhabens geprüft werden soll, spricht auch folgende Erwägung (vgl. hierzu auch unter 2.4.): Auf das vorliegende Vorhaben ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) anzuwenden, weshalb auch im Vorbescheidsverfahren im Wesentlichen nur die bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu prüfen wären und eine weitergehende Prüfung daher nicht statthaft wäre. Denn für den Erlass eines Vorbescheids ist erforderlich, dass die von der Bauaufsichtsbehörde zu entscheidenden (einzelnen) Fragen von dieser im Baugenehmigungsverfahren auch zu prüfen wären (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 149. EL Jan. 2023, Art. 71 Rn. 68 unter Verweis auf BayVGH, U.v. 14.2.2008 – 15 B 06.3463 – NVwZ-RR 2008, 377), was sich gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO nach Art. 59 oder nach Art. 60 BayBO richtet. D.h. eine Frage, die in einem dasselbe Vorhaben betreffenden Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft werden dürfte, kann nicht zum Gegenstand eines Antrages auf Erteilung eines Vorbescheids nach Art. 71 BayBO gemacht werden (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 149. EL Jan. 2023, Art. 71 Rn. 68).

24

2. Dem Bauvorhaben der Kläger stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 71 Satz 1 und Satz 4 i.V.m. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO). Die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück ist in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben ist nicht nach § 30 BauGB zu beurteilen, weil der zugrundeliegende Bebauungsplan, jedenfalls soweit er das streitgegenständliche Grundstück hinsichtlich der Festsetzung eines „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf: Schule“ betrifft, funktionslos geworden ist (hierzu unter 2.1.); maßgeblich ist vielmehr § 34 Abs. 1 BauGB, auf dessen Grundlage das Vorhaben positiv zu beurteilen ist (hierzu unter 2.2. bis 2.4.).

25

2.1. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

26

Dem beantragten Vorhaben steht der Bebauungsplan „U ... D ...“, Bebauungsplan Nr. ... vom ... 1968 der Beklagten nicht entgegen. Offenbleiben kann, ob der Bebauungsplan hinsichtlich des Baugrundstücks (teil-)unwirksam ist, weil er von Anfang an – wie die Klägerseite vorbringt – mit massiven Mängeln behaftet war (2.1.2.). Denn der Plan ist, soweit das Baugrundstück betroffen ist, nicht mehr wirksam, weil er hinsichtlich der Festsetzung eines „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf: Schule“ funktionslos geworden ist (2.1.3.). Im Einzelnen:

27

2.1.1. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „U ... D ...“, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Baugrundstück und der in südwestlicher Richtung sich anschließenden Grundstücke ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Schule“ festsetzt. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsanlagen ist hier unabhängig von dem sie umgebenden Baugebiet, nämlich einem reinen Wohngebiet erfolgt (zu den verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten bzgl. Gemeinbedarfsanlagen vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Aufl. 2019, Vorbem. §§ 2-9 Rn. 11.1 ff.). Die Festsetzung kann sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f. des für die Prüfung des hier vorliegenden Bebauungsplans noch maßgeblichen Bundesbaugesetzes 1960 („die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“) stützen. Die Errichtung eines Wohnhauses ist mit der Festsetzung eines „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf: Schule“ unvereinbar.

28

Entgegen der Meinung der Klägerseite kommt hier insoweit auch keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Betracht. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

29

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption (BVerwG, B.v. 20.11.1989 – 4 B 163.89 – juris). Befreiungen können daher nur in Betracht kommen, wenn durch sie die Grundkonzeption des Bebauungsplans nicht berührt wird (vgl. BVerwG B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris). Auch Festsetzungen, die nicht für die Grundkonzeption des Bebauungsplans maßgeblich sind, können die Grundzüge der Planung bestimmen, wenn ihnen nämlich ein spezifisches planerisches Konzept zugrunde liegt. Die Befreiung darf deshalb auch nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen lassen (BVerwG, B.v. 8.5.1989 – 4 B 78.98; B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99 – beide juris; vgl. auch Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 149. EL Febr. 2023, § 31 BauGB Rn. 35 f.).

30

Eine maßgebliche Festsetzung des Bebauungsplans „U ... D ...“ ist die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im überplanten Gebiet und zwar hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. ...3 der Kläger die für ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Schule“. Diese stellt daher auch die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzeption dar. Eine Befreiung von der Einhaltung der Art der baulichen Nutzung für das streitgegenständliche Vorhaben – nämlich die Errichtung eines Wohngebäudes – berührt diese planerische Grundkonzeption und kann daher nicht erteilt werden. Die Erteilung der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist daher ausgeschlossen, weil bereits die Tatbestandsvoraussetzungen nicht gegeben sind.

31

2.1.2. Es kann offenbleiben, ob die Kläger mit ihrem Vorbringen, der Bebauungsplan sei unter dem Aspekt (teil-)nichtig, weil er von vornherein mit massiven Mängeln behaftet gewesen sei, durchdringen können.

32

So kann das Verwaltungsgericht im Rahmen der Begründetheit der Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung bzw. (hier) eines Bauvorbescheids als notwendige Vorfrage die Rechtswirksamkeit des in Mitten stehenden Bebauungsplans prüfen. Allerdings ist auch zu beachten, dass es verfehlt wäre, wenn sich das Gericht gleichsam „ungefragt“ auf die Suche nach Fehlern in der Vorgeschichte einer Satzung machen würde. Vielmehr setzt eine Inzidentkontrolle daher stets eine entsprechende und zwar substantiierte Rüge voraus (BVerwG, U.v. 8.3.2017 – 4 CN 1.16 – juris Rn. 29; U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3/97 – juris; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 149. EL. Jan. 2023, Art. 81 Rn. 309).

33

Allerdings ist vorliegend fraglich, ob hier von einer solchen substantiierten Rüge ausgegangen werden kann. Jedenfalls können die Kläger mit der Rüge, dass der Bebauungsplan wohl von Anfang an (teil-) nichtig gewesen sei, weil das Sportgelände der Universität in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebiets aufgeplant gewesen sei, im hiesigen Verfahren nicht durchdringen, da dies nur die Fläche des Sportgeländes betreffen würde. Ein Abwägungsmangel insoweit kann nicht zur Nichtigkeit des für das „Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Schule“ dargestellten Bereichs führen. Soweit von den Klägern weiter vorgebracht wird, dass der bestehende Gartenbaubetrieb im Bebauungsplan nicht als solcher erwähnt und die Betriebsgebäude nicht als Bestand aufgenommen worden seien, ergibt eine Prüfung, dass der Gebäudebestand zumindest teilweise aufgenommen wurde. Im Übrigen wurde nicht substantiiert vorgetragen, inwieweit dies zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen soll.

34

2.1.3. Der Bebauungsplan „U ... D ...“ ist jedenfalls für das streitgegenständliche Grundstück hinsichtlich der Festsetzung eines „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf: Schule“, funktionslos geworden.

35

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (grundlegend U.v. 29.04.1977 – IV C 39.75 – BVerwGE 54, 5) kann eine bauplanerische Festsetzung bzw. im Einzelfall sogar der gesamte Bebauungsplan wegen Funktionslosigkeit außer Kraft treten, wenn eine Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgrund grundlegender und dauerhafter Entwicklungen der tatsächlichen Verhältnisse unmöglich geworden ist.

36

Eine bauplanerische Festsetzung tritt nur dann außer Kraft, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind: Zum einen ist erforderlich, dass die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, die eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließen. Hinzutreten muss aber als zweite Voraussetzung eine bestimmte Offenkundigkeit des Mangels. Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16/97 – NVwZ-RR, 1997, 512). Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. 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. Das setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (BVerwG, U.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03 – juris Rn. 8). Die Funktionslosigkeit kann sich auch auf Teilbereiche beschränken (vgl. BayVGH, U.v. 2.8.2018 – 2 B 18.742 – juris Rn. 54; Spieß in Jäde/Dimberger, BauGB – BauNVO, 10. Aufl. 2022, § 30 BauGB Rn. 43).

37

Nach diesen Maßstäben ist eine Funktionslosigkeit der Festsetzung eines „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf: Schule“ zumindest hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks zu bejahen. So haben die Kläger – durch die Beklagtenseite im gerichtlichen und vorgerichtlichen Verfahren unwidersprochen – vorgetragen, dass die Festsetzung der Art der Nutzung des Baugrundstücks obsolet sei, weil die Nutzung als Schulgelände nicht (mehr) notwendig und erforderlich sei. Derartige Zweifel hat die 5.

Kammer des Verwaltungsgerichts bereits im Jahr 1996 im Rahmen eines Sofortverfahrens der Klägerin zu 2) hinsichtlich eines Erschließungsbeitrags geäußert: „Allerdings könnten hier begründete Zweifel geäußert werden, ob diese Festsetzung des Bebauungsplans (Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Schule) nicht durch Zeitablauf obsolet geworden ist, weil in Zeiten sinkender Schülerzahlen hier real wohl eine Schulerweiterung auszuschließen ist“ (vgl. B.v. 26.9.1996 – W 5 S 96.1057 – S. 6 des amtl. Umdrucks). Bereits mit Schreiben vom 27. Juli 1995 hatte die Beklagte dem damaligen Bevollmächtigten der Voreigentümerin der Kläger mitgeteilt, dass „nicht mehr auszuschließen ist, dass aufgrund verminderter Schülerzahlen, die ausgewiesene Festsetzung „Schulbedarfsfläche“ durch Bebauungsplanänderung beseitigt wird“. Darüber hinaus erklärte – ausweislich der Aktennotiz des Abgeordneten Christ zur Behandlung im Petitionsausschuss des Bayer. Landtags am 4. Juni 2002 – im Rahmen eines Ortstermins vom 22. Mai 2002 „der Leiter der W.er Bauleitplanung (...), dass eine Erweiterung der Schule wahrscheinlich nicht mehr in Frage käme, dass die Bauleitplanung W.s zu ändern sei und er stimmte einem Abriss des bestehenden Gebäudes und Neubau für den Fall zu, dass bei möglichen Befreiungen das Wasserwirtschaftsamt mitmacht“.

38

Diese begründeten und durch die vg. Aussagen noch bestärkten Zweifel sind zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung noch deutlich angewachsen, nachdem nun seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „U ... D ...“ nicht „nur“ 28 Jahre, sondern nun schon 55 Jahre verstrichen sind, ohne dass die Beklagte jemals konkrete Schritte unternommen hätte, die in Richtung einer Schulerweiterung auf die Gemeinbedarfsfläche gerichtet gewesen wären. Des Weiteren lässt sich der planungsrechtlichen Stellungnahme im Verfahren zum Abbruch des Zweifamilienhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses der Kläger vom 18. November 2002 wie auch der Beschlussvorlage für den Bau- und Ordnungsausschuss vom 17. Dezember 2002 unmissverständlich entnehmen, dass von Seiten der Beklagten ein Bedarf für eine Schulerweiterung nicht (mehr) gesehen wird: „Der Fachbereich Schule wurde im Vorfeld gehört; der Bedarf für eine Schulerweiterung ist nicht gegeben“ (vgl. Stellungnahme vom 18.11.2002, Bl. 49 der Behördenakte BA 12240) bzw. dass „nach Rücksprache mit dem Fachbereich Schule der Bedarf für eine Schulerweiterung nicht gegeben ist“ (vgl. Beschlussvorlage, Bl. 74 der Behördenakte BA 12240). Schließlich wurde für das streitgegenständliche Grundstück der Kläger – entgegen der Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf: Schule“ – im Jahr 2003 mit Baugenehmigung vom 2. Januar 2003 der Abbruch eines bestehenden Zweifamilienhauses und der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung genehmigt. Darüber hinaus wurde – ebenfalls im eindeutigen Widerspruch zur vg. Festsetzung des Bebauungsplans – mit Bescheid vom 26. August 2010 die Errichtung einer Doppelgarage und der Anbau einer Überdachung an der bestehenden Garage genehmigt.

39

In der Gesamtschau der vorstehend dargestellten Umstände kann bei lebensnaher Betrachtung nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung eines „Baugrundstücks für den Gemeinbedarf: Schule“ durch den Bebauungsplan ihre städtebauliche Gestaltungsfunktion für den hier maßgeblichen Bereich noch erfüllen kann. Hierbei ist der Erteilung der Baugenehmigungen für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage im klaren Widerspruch zur Festsetzung des Bebauungsplans und der Umsetzung dieser Genehmigungen besonderes Gewicht zuzumessen, denn entscheidend für die Frage der Bejahung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung ist, dass die tatsächliche Entwicklung wie die Zulassung von Bauvorhaben im Widerspruch zu Festsetzungen eines Bebauungsplans diese Festsetzungen ihrer Ordnungsfunktion berauben (BayVGH, B.v. 20.6.1994 – 20 N 92.3020 – juris Rn. 13). Nach allem haben sich die städtebaulichen Vorstellungen insoweit seit Inkrafttreten des Bebauungsplans vor nunmehr immerhin schon 55 Jahren offenkundig in einer Weise geändert, die es als ausgeschlossen erscheinen lässt, dass im vorliegenden Fall das Planungsziel in absehbarer Zeit noch erreicht werden könnte.

40

2.2. Ist die Festsetzung des Bebauungsplans „U ... D ...“ „Baugrundstück für den Gemeinbedarf: Schule“, also die zur Art der baulichen Nutzung funktionslos geworden, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit insoweit nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB, da das Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

41

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Kammer hat keinerlei Zweifel daran, dass sich das Vorhaben der Kläger auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, zumal im nordwestlichen Teil des Baugrundstücks bereits ein Wohnhaus vorhanden ist.

42

2.3. Ein Verstoß gegen die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „U ... D ...“ i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB ist nicht erkennbar, so dass sich das Vorhaben auch insoweit als bauplanungsrechtlich zulässig erweist.

43

2.4. Soweit die Beklagte den Vorbescheid nicht nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen, sondern auch aus „wasserrechtlichen Gründen“, nämlich wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 6.1 der Wasserschutzgebietsverordnung „W ... M ... S ...“ vom 20. Dezember 2003, wonach die Errichtung baulicher Anlagen in der engeren Schutzzone verboten ist, abgelehnt hat, hält dies einer rechtlichen Prüfung (ebenfalls) nicht stand, weil insoweit der Prüfungsmaßstab des Vorbescheidsverfahrens des Art. 71 BayBO überschritten wurde.

44

Die zur Entscheidung gestellte Frage muss sich nämlich auf einen Aspekt des Vorhabens beziehen, der innerhalb des Prüfprogramms für die Erteilung der Baugenehmigung liegt (vgl. Michl in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 25. Ed. Stand 1.1.2022, Art. 71 Rn. 32; Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 71 Rn. 7). Art. 71 Satz 4 BayBO verweist auf Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO, sodass nur die Vorschriften maßgeblich sind, die im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind (vgl. BayVGh B.v. 23.3.2016 – 9 ZB 13.1877 – BeckRS 2016, 45206 Rn. 7). Für die Beantwortung der Vorbescheidfrage ist daher entscheidend, ob für das Vorhaben das vereinfachte Genehmigungsverfahren (Art. 59) durchzuführen oder ob Art. 60 einschlägig ist.

45

Da es sich bei dem von den Klägern zur Prüfung gestellten Bauvorhaben um ein Einfamilienwohnhaus handelt, mithin nicht um einen Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 BayBO, kommt hier das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zur Anwendung. Nach dessen Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde nur (1.) die Übereinstimmung mit a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, b) den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1, (2.) beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie (3.) andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

46

Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung „W ... M ... S ...“ der Stadt W. vom 20. Dezember 2003, insbesondere das Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 6.1, bzw. die Regelung des § 4 über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung fallen nicht in den Prüfungsrahmen des Art. 59 BayBO. Insbesondere wird – mangels Regelung im Fachrecht – durch die Baugenehmigung die Entscheidung über eine Ausnahme i.S.v. § 4 der Schutzgebietsverordnung nicht ersetzt oder eingeschlossen bzw. entfällt diese nicht (sog. aufgedrängtes öffentliches Recht).

47

3. Schließlich kann die Versagung des von den Klägern begehrten baurechtlichen Vorbescheids durch die Beklagte „aus „wasserrechtlichen Gründen“ bzw. aus Gründen „der wasserrechtlichen Zulässigkeit“ auch nicht unter dem rechtlichen Aspekt des fehlenden Sachbescheidungsinteresses gerechtfertigt werden.

48

Dem Vorbescheidsantrag kann – wie dem Bauantrag – nach allgemeinen Grundsätzen das Sachbescheidungsinteresse fehlen. Die Baugenehmigungsbehörde darf einen Bauantrag mangels Sachbescheidungsinteresses ablehnen, wenn die Genehmigung für den Antragsteller ersichtlich nutzlos ist.

49

Das ist dann der Fall, wenn feststeht, dass der Bauherr aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, die jenseits des – auf die Erteilung der Baugenehmigung beschränkten – Verfahrensgegenstands liegen, an einer Verwertung der begehrten Genehmigung gehindert ist (BVerwG, B.v. 12.8.1993 – 7 B 123/93 – juris

Rn. 3; BayVGh, U.v. 25.11.2014 – 9 B 13.1401 – juris Rn. 25 m.w.N.). Aus dem Zusammenhang mit Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO geht hervor, dass mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften solche gemeint sind, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind (Art. 59 Satz 1 BayBO). Nach überwiegender Meinung in Rechtsprechung und Literatur (vgl. z.B. Wolf in Busse/Kraus, BayBO, 149. EL Jan. 2023, Art. 59 Rn. 106) kann die Bauaufsichtsbehörde weitgehend frei entscheiden, ob sie von der Ablehnungsbefugnis, die ihr Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 BayBO eröffnet, Gebrauch macht oder nicht.

50

Im vorliegenden Fall hat aber die Beklagte ganz offensichtlich den Vorbescheidsantrag nicht wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse versagt, sondern hat vielmehr die Voranfrage aus materiell-rechtlichen Gründen abgelehnt, die sie (vermeintlich) für solche gehalten hat, die im Rahmen des Vorbescheidungsverfahrens zu prüfen sind (vgl. die Begründung auf S. 5 des Bescheids: „Die beantragte Erteilung des Vorbescheides war somit aus den vor-geannten bauplanungsrechtlichen und wasserrechtlichen Gründen zu versagen“). Dem streitgegenständlichen Bescheid lässt sich jedenfalls nicht der geringste Anhaltspunkt dafür entnehmen, dass der Vorbescheidsantrag wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse abgelehnt worden wäre. Die Vertreter der Beklagten haben im Übrigen in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage bestätigt, dass von einem fehlenden Sachbescheidungsinteresse nicht ausgegangen worden sei. Mithin kann auch offenbleiben, ob Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 BayBO auf den Vorbescheid überhaupt anzuwenden ist, oder ob nicht deshalb, weil der Antragsteller grundsätzlich die Frage, die die Behörde beantworten muss, stellt, er auch den Kreis der Rechtsvorschriften vorgibt, nach denen sie zu beantworten ist, mithin die Formulierung des Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO für den Vorbescheid unpassend ist (so Michl in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 25. Ed. Stand 1.12.2022, Art. 71 Rn. 16).

51

Darüber hinaus hätten hier auch die Voraussetzungen für eine Ablehnung der Bauvoranfrage wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse nicht vorgelegen. Das Sachbescheidungsinteresse fehlt auch, wenn nach anderen Rechtsvorschriften für das Vorhaben erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen versagt worden sind oder offensichtlich nicht erteilt werden können (Greim-Diroll in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 25. Ed. Stand 15.3.2023, Art. 68 Rn. 20). Voraussetzung für die Verneinung des Sachbescheidungsinteresses ist dabei aber, dass sich das Hindernis schlechthin nicht ausräumen lässt, wie dies etwa bei offensichtlichem Fehlen zur Ausführung des Vorhabens unerlässlicher zivilrechtlicher Befugnisse oder bei unanfechtbarer Versagung neben der beantragten (Bau-)Genehmigung erforderlicher weiterer öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse angenommen wird (BayVGh, U.v. 19.1.2009 – 2 BV 08.2567 – juris Rn. 17 m.w.N.; vgl. auch Decker in Busse/Kraus, BayBO, 149. EL Jan. 2023, Art. 71 Rn. 61 f.).

52

Diese – hohen – Anforderungen sind aber vorliegend nicht gegeben. Soweit es um die Frage der Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung „W ... M ... S ...“ der Stadt W. vom 20. Dezember 2003 geht, kann jedenfalls nicht davon gesprochen werden, dass dieser dabei „schlechthin nicht ausräumbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse“ (BVerwG, U.v. 24.10.1980 – 4 C 3/78 – NJW 1981, 2426) entgegenstehen würden. Insoweit bleibt festzustellen, dass von Klägerseite für das streitgegenständliche Bauvorhaben ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Wasserrechtsbehörde der Stadt W. – anders als für das Bauvorhaben im Jahr 1999 – überhaupt noch nicht gestellt wurde, so dass über einen solchen auch noch keine abschließende Entscheidung der zuständigen Behörde getroffen werden konnte. Schließlich bleibt auch festzustellen, dass den Klägern im Jahr 2003 jedenfalls für das damalige Bauvorhaben auf dem Baugrundstück eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt wurde. Nach allem wäre dieses (mutmaßliche) Hindernis weder rechtskräftig festgestellt noch zumindest offensichtlich.

53

4. Mithin war der Klage stattzugeben.

54

Die Kostentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.