

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen Wohnanlage für Betreutes Wohnen - Anordnung von Stellplätzen

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2

BauNVO § 23 Abs. 5 S. 2

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO können bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist und sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies trifft für nicht über die Geländeoberfläche hinausragende Stellplätze zu, da Art. 6 Abs. 1 S. 1 BayBO ebenerdige bauliche Anlagen nicht erfasst. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das Erfordernis der gesicherten planungsrechtlichen Erschließung dient grundsätzlich nur den öffentlichen Interessen und hat keine nachbarschützende Funktion. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Anordnung von Stellplätzen teilweise außerhalb des Bauraums, Keine nachbarschützende Festsetzung im Bebauungsplan, Keine Beeinträchtigung der Erschließungssituation in nachbarrechtsrelevanter Weise, Rangierverkehr, Abstandsfläche, planübergreifende Schutzwirkung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 25.10.2022 – M 1 K 19.2370

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen auf den Grundstücken FINr. ...54 und ...55, Gemarkung S., die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „V.“ liegen.

2

Sie ist Eigentümerin bzw. Miteigentümerin der südlich an das Plangebiet angrenzenden unbebauten Grundstücke FINr. ... und ... Die Baugenehmigung enthält u.a. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der überbaubaren Fläche für die Verschiebung des Baukörpers nach Süden. Die erforderlichen Stellplätze sind teilweise außerhalb des Bauraums, überwiegend entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße angeordnet.

3

Die Klägerin erhob gegen die Baugenehmigung Klage, die das Verwaltungsgericht mit dem angegriffenen Urteil abgewiesen hat. Die Baugenehmigung verletze die Klägerin nicht in drittschützenden Rechten. Es spreche viel dafür, dass die Stellplätze nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig seien. Der Bebauungsplan enthalte keine Festsetzungen in Bezug auf Stellplätze. Dies sei aber nicht entscheidungserheblich, weil auch hier gelte, dass die Festsetzung von Baugrenzen keinen nachbarschützenden Charakter aufweisen

würde. Ein Nachbar könne sich auch nicht auf eine nicht erteilte Befreiung berufen. Die Anordnung der Stellplätze beeinträchtigt die Klägerin auch nicht mit Blick auf die Erschließungssituation in nachbarrechtsrelevanter Weise. Selbst bei Annahme, dass mit der vorgesehenen Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Drittschutz zugunsten der südlich gelegenen (klägerischen) Grundstücke vorgesehen worden sei, sei eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch die Anordnung der Stellplätze jedenfalls nicht erkennbar.

4

Mit dem Zulassungsantrag verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Der festgesetzten Erschließungsstraße komme nach dem Bebauungsplan eine planübergreifende Schutzwirkung zu. Ihre alleinige Funktion sei die Sicherstellung der Erschließung ihrer Nachbargrundstücke. Die Errichtung von Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße sei durch die Festsetzung der Baugrenzen ausgeschlossen. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sei nicht anwendbar, da Garagen und Stellplätze keine Nebenanlagen im Sinn von § 14 BauNVO seien. Die Flächen entlang der Erschließungsstraße seien im Plan 2 zur Grünordnung als Grünflächen dargestellt. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB lägen nicht vor, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Jedenfalls werde durch die erforderlichen Rangierflächen für die angrenzenden Querparker die Erschließungssituation für die Nachbargrundstücke deutlich verschlechtert.

5

Der Beklagte tritt dem Zulassungsvorbringen entgegen. Die Stellplätze seien nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie nicht abstandsflächenpflichtig seien.

6

Die Beigeladene hat sich nicht geäußert.

7

Ergänzend wird auf die Gerichtsakten sowie die Behördenakte verwiesen.

II.

8

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Der allein geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) ist nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) bzw. liegt nicht vor.

9

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 – 2 BvR657/19 – juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerfG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht darauf abgestellt, dass die angegriffene Baugenehmigung die Klägerin nicht in drittschützenden Rechten verletzt.

10

Das Zulassungsvorbringen vermag keine ernstlichen Zweifel an der entscheidungstragenden Annahme des Verwaltungsgerichts zu begründen, dass die Festsetzung von Baugrenzen auch im Hinblick auf die teilweise Situierung der Stellplätze außerhalb des Bauraums keinen nachbarschützenden Charakter aufweist, sodass sich die Klägerin, wenn es einer Befreiung bedurft hätte, als Nachbarin nicht auf deren Rechtswidrigkeit berufen kann. Die Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, stellt sich daher nicht. Das Verwaltungsgericht hat unter Anwendung der zutreffenden rechtlichen Maßstäbe (vgl. dazu BayVGH, B.v. 26.4.2023 – 1 CS 22.2416 – juris Rn. 10 m.w.N.) die streitgegenständliche Festsetzung der Baugrenze im Bebauungsplan ausgelegt und ist im Rahmen einer Gesamtschau zum Ergebnis gelangt, dass diese nicht drittschützend ist. Soweit die Klägerin geltend macht, dass die Erschließungsfunktion der Straße im Hinblick auf die im Bebauungsplan von Bebauung freizuhaltende 3 m breite Fläche beidseitig entlang der Erschließungsstraße drittschützend sei, da dies der Verhinderung eines aus den Querstellplätzen resultierenden Rangierverkehrs diene, trifft das nicht zu. Der Begründung des Bebauungsplans kann nicht entnommen werden, dass die Festsetzung von Baugrenzen gerade auch zum

Schutz ihrer angrenzenden Grundstücke erfolgt ist. Da diese außerhalb des Plangebiets liegen, können sie von einer entsprechenden Festsetzung nur dann profitieren, wenn sich dies eindeutig aus dem Bebauungsplan bzw. den entsprechenden Planunterlagen ergibt. Die behauptete Beeinträchtigung der Erschließungsfunktion der Straße durch Rangiervorgänge der ein- und ausparkenden Autos reicht – unabhängig davon, dass das Verwaltungsgericht zu Recht darauf hinweist, dass der Rangierverkehr, den Stellplätze auslösen, hinzunehmen und in Anbetracht der erforderlichen 32 Stellplätze auf der 6,50 m breiten Straße nicht unzumutbar ist – nicht aus. Soweit die Klägerin zum Beleg eines Drittschutzes auf das Bepflanzungsgebot im Grünordnungsplan verweist, legt sie weder substantiiert dar noch ergibt sich aus der Begründung des Grünordnungsplans, dass die im Bereich der Stellplätze vorgesehenen einzelnen Bäume und die damit bezweckte Durchgrünung des Baugebiets gerade zum Schutz ihrer angrenzenden Grundstücke erfolgt ist (vgl. BayVGh, B.v. 23.2.2012 – 14 CS 11.2837 – BayVBI 2012, 727).

11

Nach den vorstehenden Ausführungen kommt es daher nicht mehr entscheidungstragend auf die vom Verwaltungsgericht offen gelassene Frage an, ob die teilweise außerhalb des Bauraums angeordneten Stellplätze bereits nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulassungsfähig sind. Diese Frage ist im Übrigen zu bejahen. Zwar ist es richtig, dass hier nicht § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Anwendung findet, weil Stellplätze keine Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind. Dies ergibt sich aus der Bestimmung des § 12 BauNVO, der die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen gesondert regelt (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2013 – 4 C 15.11 – BauR 2013, 1236). Sie sind jedoch nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zulassungsfähig. § 12 BauNVO, der keine Aussage zu der Frage trifft, wo auf dem konkreten Baugrundstück die Stellplätze untergebracht werden dürfen, steht § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nicht entgegen (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2023, § 12 BauNVO Rn. 17). Nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist und sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies trifft für die nicht über die Geländeoberfläche hinausragenden Stellplätze zu, da Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO ebenerdige bauliche Anlagen nicht erfasst (vgl. BayVGh, B.v. 10.12.2003 – 20 ZB 03.2970 – juris Rn. 9). Der Bebauungsplan setzt auch nur in Bezug auf Garagen „etwas anderes“ im Sinn von § 23 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 BauNVO fest (Festsetzung II.5.). Die Zulassung von Stellplätzen ist demgegenüber nicht ausgeschlossen. Eine anderweitige Festsetzung im Sinn des § 23 Abs. 5 BauNVO setzt nicht in jedem Fall eine ausdrückliche textliche Festsetzung voraus, sondern kann auch durch zeichnerische Festsetzungen erfolgen, wenn sich dadurch hinreichend bestimmt der Ausschluss oder die Beschränkung von in den Anwendungsbereich des § 23 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauNVO fallenden baulichen Anlagen ergibt (vgl. BayVGh, U.v. 27.6.2023 – 1 N 21.1762 – juris Rn. 26; B.v. 1.4.2016 – 15 CS 15.2451 – juris Rn. 17; U.v. 15.2.1999 – 2 B 95.1500 – BayVBI 2000, 113). Das ist vorliegend nicht der Fall. Eine Ausschlussfestsetzung in Bezug auf Stellplätze kann auch nicht in dem Gebot Nr. 2.2 des Grünordnungsplans gesehen werden, in den festgesetzten Bereichen entlang der Erschließungsstraße Bäume zu pflanzen. Denn die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen steht der Befolgung des Pflanzgebots nicht entgegen, da eine Bepflanzung weiterhin – ggf. unter geringfügiger Verschiebung des Standorts der Bäume – möglich ist. Eine Grünfläche oder einen Vorgartenbereich sieht der Grünordnungsplan nicht vor. Zudem fehlt es an einem Anhaltspunkt dafür, dass nicht einmal die Möglichkeit eröffnet sein sollte, Stellplätze in diesen Bereichen im Einzelfall zuzulassen (vgl. OVG NW, U.v. 3.5.2010 – 7 A 1942/08 – juris Rn. 52).

12

Ein Drittschutz ergibt sich ferner auch nicht aus der behaupteten planübergreifenden Schutzwirkung der Erschließungsstraße. Die Erschließung dient der Gewährleistung einer der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Benutzbarkeit bebaubarer und bebauter Grundstücke. Das Erfordernis der gesicherten planungsrechtlichen Erschließung dient grundsätzlich nur den öffentlichen Interessen und hat keine nachbarschützende Funktion (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.2010 – 4 B 19.10 – juris Rn. 3; B.v. 21.4.1989 – 4 B 85.89 – juris Rn. 2; BayVGh, B.v. 22.4.2022 – 1 CS 22.437 – juris Rn. 12). Ohne Erfolg macht das Zulassungsvorbringen geltend, dass die Festsetzung der Erschließungsstraße ausschließlich zugunsten der Sicherung der (künftigen) Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke der Klägerin und damit nachbarschützend erfolgt sei. Ein solches Planungsziel lässt sich der Begründung des Bebauungsplans nicht entnehmen. Nach Nr. 2.1. hatte die Gemeinde zwar zunächst beabsichtigt, die südlich angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen; sie hat dieses Planungsziel jedoch mangels Einigung über die Bebauung nicht weiter verfolgt und die Einbeziehung darüber hinaus

auch aus städtebaulichen Gründen nicht als notwendig erachtet. Allein aus der Formulierung, dass bei Änderung des Bebauungsplans die Erschließung [der klägerischen Grundstücke] über die Stichstraße gesichert wäre, kann die von der Klägerin angenommene planübergreifende Schutzwirkung der Erschließungsstraße nicht entnommen werden. Hinzu kommt, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses völlig offen war, ob und wann eine Überplanung der südlich angrenzenden Grundstücke erfolgen wird. Zwar ist eine Planung für eine sich erst in der Zukunft abzeichnenden Bedarfslage nicht ausgeschlossen. Allerdings ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die ein zukünftiges Baugebiet erschließen soll, städtebaulich nicht erforderlich, wenn – wie hier – gänzlich unbestimmt ist, ob, wann und in welchem Umfang das Baugebiet ausgewiesen werden soll. Allein der Umstand, dass sich eine Fläche auf Grund der Lage innerhalb des Gemeindegebiets für eine Bebauung anbietet, rechtfertigt keine andere Beurteilung (vgl. BayVGH, U.v. 28.7.2022 – 1 N 19.801 – juris Rn. 20 m.w.N.).

13

Die Kostenentscheidung folgt § 154 Abs. 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie sich im Zulassungsverfahren nicht geäußert hat (§ 162 Abs. 3 VwGO).

14

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

15

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).