Titel:

Doppelgarage außerhalb eines festgesetzten Baufensters

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 12 Abs. 2, § 14, § 23 Abs. 3, Abs. 5 S. 2

BayBO Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Der in § 12 Abs. 2 BauNVO gemeinte Bedarf umschließt die im Gebiet insgesamt notwendigen Stellplätze, geht aber über einen eventuellen ordnungsrechtlichen Mindestbedarf hinaus und erfasst auch den zusätzlichen, sich aus veränderten Lebensgewohnheiten und anderen Umständen herleitenden Bedarf der Wohnbevölkerung, der Wirtschaft und anderer Nutzungen. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nachbarn haben die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen; besondere örtliche Verhältnisse können aber auch zu dem Ergebnis führen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine Ermessensreduzierung auf Null kommt nur in Betracht, wenn öffentliche Belange und nachbarliche Interessen unter keinem Gesichtspunkt beeinträchtigt werden. (Rn. 58) (redaktioneller Leitsatz)

4. Aufgrund der unterschiedlichen Regelungen in § 12 BauNVO und § 14 BauNVO – keine Identität von Nebenanlagen und Garagen/Stellplätzen - ist es nicht zu beanstanden, wenn die Baugenehmigungsbehörde bei der Ausübung des Ermessens zwischen Nebenanlagen und den von § 12 Abs. 2 BauNVO erfassten baulichen Anlagen differenziert. (Rn. 63) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung für eine Doppelgarage außerhalb eines durch einen Bebauungsplan festgelegten Baufensters, notwendige Stellplätze, Emissionen, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche, Ermessensreduzierung auf Null, Versiegelung des Grundstücks, parkähnlicher Charakter

Fundstelle:

BeckRS 2023, 31750

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren die Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … Die Kläger sind Eigentümer des lt. Bauantrags 1.425,49 qm großen Grundstücks FlNr. … der Gemarkung … (…, …; im Folgenden wird auf die Angabe der Gemarkung verzichtet, da alle genannten Grundstücke in der Gemarkung … liegen). Das Grundstück grenzt westlich und nördlich an die … an. Südlich grenzt das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück FlNr. … an. Östlich liegt das Grundstück FlNr. …, auf dem die … angesiedelt ist.

2

Das klägerische Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. … „… – für das Gebiet beiderseits der … zwischen … und …“ vom 7. November 1979. Dieser setzt für das streitgegenständliche

Grundstück ein allgemeines Wohngebiet fest. Mittels Baugrenzen wird ein im nördlichen Grundstücksteil gelegenes Baufenster festgelegt. Hinsichtlich der Vollgeschosse sind bergseitig ein Vollgeschoss und talseitig zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze erlaubt. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,30, wobei die Grundfläche eines Gebäudes 200 m², die Geschossfläche 400 m² nicht überschreiten darf. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich Garagen und Stellplätzen enthält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

3
Ziff. 4: Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinien muss mindestens 5 m betragen. Ausgenommen sind solche Grundstücke, bei deren Geländebeschaffenheit (starke Hanglage) eine solche Festsetzung nicht durchführbar ist.

4
Ziff. 5: Grundstückseinfahrten vor Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen nicht eingefriedet werden.

5
Ziff. 6: zulässige Dachform:

für Garagen Flachdach …

6
Die Beklagte hat zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 27. Oktober 2016 die bestehende Beschlusslage zum … (städtebauliche Qualitäten des … sollen gewahrt bleiben) um eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Planungsrechtsvollzugs als Leitlinie für das Verwaltungshandeln ergänzt. Danach solle der … auch in Zukunft als „hochwertiges“ Wohngebiet mit großem Grünanteil von parkähnlichem Charakter sowie Neupflanzungen von heimischen Gewächsen erhalten bleiben. Neue Gebäude sollten sich deshalb von der Lage her entlang der Erschließungsstraßen orientieren, so dass die hinteren Gartenbereiche von Bebauung freigehalten würden. […] Unter Berücksichtigung der Bestandsqualität solle eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht werden. Am … herrsche als Gebäudetyp die Villa vor. Die Bebauung in solitärer Bauweise solle auch weiterhin erhalten bleiben. Diese werde jedoch durch die Anpassung an aktuelle Anforderungen erweitert, so seien künftig mehrere große Wohnungen pro Gebäude durchaus möglich und zeitgemäß. Die baulichen Anlagen könnten zudem eine größere als die bisher zulässige Höhenentwicklung aufweisen. Es könne von den bestehenden Baufeldern befreit werden, wenn dadurch mehr Baumstandorte gesichert werden könnten als wenn im Baufeld gebaut werde. Im Falle einer derartigen Neuentwicklung seien für die erforderlichen Stellplätze entsprechend bevorzugt Tiefgaragen bzw. Garagen vorzusehen. Hier müssten im Einzelfall diese Belange mit denen des Baumschutzes abgewogen werden. Es sei jedoch zu beachten, dass das Erscheinungsbild der Straßenansichten nicht negativ beeinflusst werde.

7
Das klägerische Grundstück ist bisher mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut, wobei das Wohnhaus über die westliche und zum Teil über die südliche Baugrenze und die Garage über die südliche und östliche Baugrenze hinausragen.

8
Mit bei der Beklagten am 25. März 2021 eingegangenem Bauantrag beantragten die Kläger die Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelgarage einschließlich einer Befreiung. Entsprechend der beigefügten Pläne soll die Doppelgarage in der südöstlichen Grundstücksecke außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie soll Abmessungen von 6,99 m x 7,99 m (Grundfläche von 55,85 qm) aufweisen und mit einem begrünten Flachdach versehen sein. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt zwischen 0,75 m und 0,95 m. Die nordöstliche Garagenecke grenzt unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze an, während die südöstliche Garagenecke einen Abstand von 0,235 m zur leicht schräg verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze aufweist. Die Höhe der Garage ist mit 3 m angegeben.

9
Als Begründung des Antrages auf Befreiung von den Baugrenzen wird ausgeführt, dass es für die bestehende, an das Wohnhaus angebaute Garage, die teilweise über das Baufenster rage, 2015 bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben habe. Zur besseren Ausnutzung des

Grundstücks und zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Pkws werde die Zulässigkeit des geplanten grenznahen Standorts der Doppelgarage beantragt.

10
Die Beklagte teilte mit Schreiben vom 3. Mai 2021 den Klägern mit, dass eine positive Entscheidung nicht möglich sei. Das Vorhaben liege außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und werde städtebaulich nicht befürwortet. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO seien in einem allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze würden im Bestand bereits nachgewiesen, so dass das Vorhaben zu einer nicht erforderlichen Versiegelung führe. Es werde Gelegenheit gegeben, sich zum Sachverhalt zu äußern bzw. den Antrag zurückzunehmen.

11
Mit Schreiben vom 30. Mai 2021 wiesen die Kläger darauf hin, dass seit Mai 2021 nunmehr drei Fahrer in der Familie vorhanden seien, man diesbezüglich aber einen positiven Beitrag zum Thema Klimaschutz und Stadtklima leisten wolle, indem zusätzlich zu den zwei aktuell vorhandenen Fahrzeugen (ein Elektro, ein Verbrenner) ein weiteres elektrisches Fahrzeug angeschafft werden solle. Bisher bestünden zwei Stellplätze in der existierenden Garage. Parken auf der Fläche vor der Garage sei aus Sicherheitsgründen, insbesondere im Winter auf Grund der erheblichen Schräge, nicht möglich. Die Elektrofahrzeuge sollten in der neuen Garage geladen werden. Ein Abstellen des zusätzlich geplanten Elektroautos auf der engen … würde zum einen zur Behinderung führen, zum anderen wäre keine Lademöglichkeit vorhanden. Auf dem Hausdach sei bereits eine große Photovoltaikanlage vorhanden, die aus energetischer Sicht mit den beiden Elektrofahrzeugen noch mehr Sinn machen würde. Zudem werde ein intensiv begrüntes Flachdach auf der neuen Garage geplant, um einer zunehmenden Versiegelung entgegenzuwirken und um damit das Regenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen. Die Nachbarn seien mit dem Bauvorhaben einverstanden.

12
In rechtlicher Hinsicht sei festzustellen, dass der Bebauungsplan entlang der … jeweils Baufenster festsetze, die um die damals bereits vorhandenen Gebäude gelegt worden seien. Bauflächen für Nebenanlagen seien keine ausgewiesen, obwohl bereits damals auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein solches Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen bestanden habe. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gäben zur Situierung der Garagen keine vollständige Auskunft. Der Bebauungsplan schließe die Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenzen nicht aus. Es sei vielmehr die Bestimmung des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO anzuwenden. Das geplante Garagengebäude sei nach Art. 6 Abs. 7 BayBO in den Abstandsflächen zulässig. Es halte die Höchstmaße von 9 m Grenzbebauung je Grundstücksgrenze und maximal 15 m Grenzbebauung in Bezug auf sämtliche Grundstücksgrenzen des Baugrundstücks ein. Demnach stehe der Bebauungsplan dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Die Entscheidung stehe im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Ein Einvernehmen der planenden Gemeinde sei nicht erforderlich. Die Aussage im Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 3. Mai 2021, städtebauliche Überlegungen stünden einer Genehmigung entgegen, spreche die Planungskompetenz der Gemeinde an, von der diese aber bereits mit dem Bebauungsplan Gebrauch gemacht habe. Eine so begründete Antragsablehnung wäre wohl nicht rechtmäßig, da es sich ausschließlich um eine bauaufsichtsrechtliche Entscheidung handeln könne. Die Tatsache, dass im Umgriff des Grundstücks eine Vielzahl der Gebäude die definierten Baugrenzen überschritten und bezüglich dieser Grundstücke auch regelmäßig außerhalb der Baugrenzen Nebengebäude genehmigt seien, führe zu einer Bindung des Bauaufsichtsamtes hinsichtlich der anzustellenden Ermessensentscheidung. Es könne von der Behörde unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes die Ermessensbetätigung in vergleichbaren Fällen nicht unterschiedlich vorgenommen werden.

13
Mit Bescheid vom 9. Juli 2021, den Klägern mittels Postzustellungsurkunde zugestellt am 13. Juli 2021, wurde der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung abgelehnt. Den Klägern wurden die Kosten des Verfahrens, welche in Höhe von 28,13 EUR festgesetzt worden sind, auferlegt.

14
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Es widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplanes, weil es außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche liege. Die beantragte Befreiung werde aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO seien in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachen Bedarf zulässig. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze würden im Bestand bereits nachgewiesen, so dass das Vorhaben zu einer nicht erforderlichen Versiegelung von etwa 180 qm führen würde. Zudem habe das Wohngebäude mit Doppelgarage im Zeitpunkt der Genehmigung einen recht hohen Versiegelungsgrad im Nordosten des Grundstückes aufgewiesen.

15
Auf die Erteilung der Befreiung bestehe grundsätzlich kein Rechtsanspruch. Die Entscheidung sei im pflichtgemäßen Ermessen zu treffen. Das Ermessen sei vorliegend nicht auf Null reduziert, insbesondere nicht im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, da keine vergleichbaren Bezugsfälle vorhanden seien. Weitere Gesichtspunkte, die zu einer anderen Sachentscheidung führen würden, ergäben sich aus der Stellungnahme zur Ablehnung nicht.

16
Hiergegen ließen die Kläger mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 28. Juli 2021, über das besondere Anwaltspostfach eingegangen am selben Tag, Klage erheben.

17
Zur Begründung der Klage trugen die Bevollmächtigten der Kläger mit Schriftsatz vom 13. September 2021 vor, dass das Baugrundstück der Kläger im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. … liege, der für die Baugrundstücke entlang der … jeweils Baufenster festsetze, die um die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Gebäude gelegt worden sei. Bauflächen für Nebenanlagen seien keine ausgewiesen, obwohl bereits damals solche Nebengebäude außerhalb der definierten Baugrenzen bestanden hätten. In den textlichen Festsetzungen werde für Garagen als zulässige Dachform das Flachdach definiert. Weitere Festsetzungen zu den Nebengebäuden fehlten. Der Bebauungsplan regele eine Grundflächenzahl von 0,2 in Bezug auf das Baugrundstück. Mit dem Bauantrag sei die Berechnung der Grundflächenzahl vorgelegt worden, die sich innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans bewege. Das Garagengebäude halte die Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ein und sei demnach ohne Einhaltung von Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig. Die überbaute Fläche überschreite mit 55,85 qm das Maß von 50 qm. Im näheren Umfeld um das Baugrundstück seien viele Nebenanlagen im Plangebiet außerhalb der Baugrenzen errichtet worden und seien demnach von der Beklagten genehmigt worden. Dies gelte für die Grundstücke … sowie … und … sowie das Grundstück … Es werde eine Inaugenscheinnahme durch das Gericht angeregt. Soweit der Versagungsbescheid auch damit begründet werde, dass das Bauvorhaben zu einer Versiegelung von zusätzlich etwa 180 qm führe, sei aus dem Bauantrag zu entnehmen, dass die Befestigung durch wasserdurchlässigen Pflasterbelag auf Splittbett erfolge und das Dach des Gebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden solle. Insofern finde keine ökologisch bedenkliche Maßnahme statt, sondern es werde eine extensive Grünfläche geschaffen und es erfolge keine Versiegelung.

18
Nach § 23 Abs. 5 BauNVO könnten auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bestimmte bauliche Anlagen errichtet werden. Diese Entscheidung stehe im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Es handele sich nicht um eine Ausnahmeregelung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB, sondern stelle einen aus sich heraus geltenden Tatbestand dar; insbesondere sei auch kein Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Das dem Tatbestand des § 23 Abs. 5 BauNVO unterfallende Vorhaben bedürfe keiner Befreiung (BayVGH, B.v. 12.3.2014 – 1 ZB 11.2530). Die Beklagte könne ihr Ermessen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur unter Berücksichtigung der ständigen Behördenpraxis ausüben. Wie die aufgezeigten Fälle von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen auf anderen Baugrundstücken belegten, stimme die Beklagte in der Regel der Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen zu und beanstande bestehende Gebäude außerhalb der Baugrenzen nicht. Ein willkürliches Abweichen der Behörden von ihrer eigenen in vergleichbaren Fällen eingehaltenen und auch weiterhin beabsichtigten rechtmäßigen Praxis sei unzulässig, sofern die dieser Praxis zugrundeliegenden Erwägungen der Zielsetzung der vom Gesetz eingeräumten Ermächtigung entsprechen und auch nicht aus anderen Gründen zu rechtswidrigen Ergebnissen führten. Der Gesetzgeber habe mit § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit gegeben, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Grenzgaragen zuzulassen. Die satzungsgebende Gemeinde habe im Bebauungsplan diese Möglichkeit nicht ausgeschlossen, sondern vielmehr in Anbetracht der bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Nebenanlagen

außerhalb der neu definierten Baugrenzen damit gerechnet, dass solche Nebenanlagen rechtmäßig außerhalb der Baugrenzen errichtet werden könnten. Da fast alle Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft der Kläger von der Möglichkeit der Errichtung der Nebenanlagen Gebrauch gemacht hätten, gebe es keinen Grund, warum den Klägern dies nicht gestattet werden könne. Die Aussage im Versagungsbescheid, das Bauvorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans, sei insofern nicht richtig und nicht geeignet, eine ordnungsgemäße Ermessensentscheidung zu tragen, da durch § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO solche Nebenanlagen innerhalb der Plangebiets außerhalb der Baugrenzen gerade als zulässig benannt würden. Durch § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO werde ein eigener Tatbestand außerhalb des § 31 BauGB geschaffen. Im Rahmen der Ermessenausübung könnten neben den Nachbarbelangen auch andere öffentliche Belange berücksichtigt werden. Solche Belange, die vorliegend gegen das Bauvorhaben eingewandt werden könnten, seien jedoch nicht ersichtlich.

19
Eine städtebauliche Unverträglichkeit könne nicht begründet werden. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werde durch die Bauleitplanung bestimmt. Es müsse somit anhand des existierenden Bauplanungsrechts begründet werden, weshalb städtebauliche Gründe der Zulassung entgegenstünden. Eine solche Begründung fehle und könne auch nicht dargelegt werden.

20
Dem Bauvorhaben stehe auch nicht § 12 Abs. 2 BauNVO entgegen. Diese Vorschrift bewirke keine Kontingentierung von Parkplätzen. Wer nur für den Eigenbedarf Parkraum für die Nutzung auf demselben Grundstück benötige, dürfe keiner Bedarfsprüfung unterzogen werden, die sich auf das übrige Baugebiet beziehe. Die Kläger hätten für ihr Wohngebäude Bedarf an den beiden Garagenstellplätzen, da sie andernfalls die Investition in ihre Errichtung nicht tätigen würden. Die Behauptung, es finde eine übermäßige Versiegelung statt, könne in Anbetracht der von den Klägern geplanten Ausführung des Bauvorhabens nicht von Bestand sein. Demnach werde die Versagung nicht von einer ermessensfehlerfreien Entscheidung getragen. Es seien keine zutreffenden ermessensbestimmenden Tatsachen ermittelt worden, zutreffend bewertet und abgewogen worden. Der Verfahrensfreiheitstatbestand des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) BayBO sei nicht verwirklicht.

21
Die Kläger beantragen,

1. Der Bescheid der Beklagten vom 9. Juli 2021 zum Aktenzeichen … wird aufgehoben und die Beklagte wird verpflichtet, die Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück …, FlNr. … der Gemarkung … zu genehmigen, hilfsweise neu über den Baugenehmigungsantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

22
Die Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2021,

die Klage abzuweisen.

23
Die Beklagte trägt zur Begründung vor, dass das Vorhaben der Kläger planungsrechtlich unzulässig sei. Es solle außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden und verstoße damit gegen den Bebauungsplan. Eine ausnahmsweise Zulassung nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO komme vorliegend nicht in Betracht. Zutreffend sei, dass das Bauvorhaben keiner Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bedürfe. Dies ändere jedoch nichts daran, dass das Vorhaben unzulässig sei. Insbesondere müsse das Vorhaben nicht gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO gebe dem Betroffenen keinen Rechtsanspruch auf Zulassung. Vielmehr stehe die Zulassung im Ermessen der Behörde. Im streitgegenständlichen Bescheid sei das Ermessen fehlerfrei ausgeübt worden. Wenngleich die Beklagte nicht auf die Vorschrift des § 23 BauNVO Bezug genommen habe, so ändere dies doch nichts an den Ermessenserwägungen, die angestellt worden seien. Insbesondere habe die Beklagte auch bei § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO vor allem die städtebaulichen Folgen zu beachten (BayVGH, B.v. 25.4.2005 – 1 CS 04.346 – juris Rn. 24).

24

Der Stadtrat habe zuletzt mit Beschluss vom 27. Oktober 2016 die Auslegung der städtebaulichen Ziele im verfahrensgegenständlichen Gebiet geschärft. Danach solle der … auch in Zukunft als hochwertiges Wohngebiet mit großem Grünanteil von parkähnlichem Charakter sowie Neupflanzungen von heimischen Gewächsen erhalten bleiben. Neue Gebäude sollten sich deshalb von der Lage her entlang der Erschließungsstraßen orientieren, so dass die hinteren Gartenbereiche von Bebauung freigehalten würden. Von den bestehenden Baufeldern könne dann befreit werden, wenn dadurch mehr Baumstandorte gesichert werden könnten als wenn im Baufeld gebaut werde. Im Falle einer derartigen Neuentwicklung seien für die erforderlichen Stellplätze entsprechend bevorzugt Tiefgaragen bzw. Garagen vorzusehen. Hier müssten im Einzelfall diese Belange mit denen des Baumschutzes abgewogen werden. Es sei jedoch zu beachten, dass das Erscheinungsbild der Straßenansichten nicht negativ beeinflusst werde.

25
Durch die Errichtung der von den Klägern geplanten Doppelgarage entstünde auf dem Baugrundstück eine bauliche Inanspruchnahme und Versiegelung, die mit den städtebaulichen Belangen nicht vereinbar sei. Das bereits stark versiegelte Grundstück, geprägt durch den Hauptbaukörper sowie die zum größten Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindliche bestehende Doppelgarage, großflächiger Zuwegung und Zufahrt sowie großflächiger Terrasse inklusive Swimmingpool, stelle bereits im Bestand das obere Maß der baulichen Versiegelung und Inanspruchnahme im Vergleich zum näheren Umfeld dar. Es entspreche somit einer pflichtgemäßen Ermessensausübung, die zusätzliche Zulassung einer Doppelgarage aus städtebaulichen Gründen zu versagen. Dies gelte umso mehr, als durch das Vorhaben im verfahrensgegenständlichen Gebiet eine neue Dimension der baulichen Versiegelung und Inanspruchnahme eines Baugrundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstünde, die zum einen städtebaulich und gestalterisch nicht wünschenswert sei und zum anderen für zukünftige Vorhaben eine negative Bezugsfallwirkung entfalten würde. Das Vorhaben sei daher städtebaulich unverträglich.

26
Die durch die Kläger als Bezugsfälle genannten Grundstücke im Umfeld seien hinsichtlich der baulichen Inanspruchnahme und Versiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weniger dicht bebaut als sich das Baugrundstück mit beantragtem Vorhaben darstelle. Insofern widerspreche das ausgeübte Ermessen auch nicht der ständigen Behördenpraxis. Vielmehr würde eine Zulassung eine Abweichung von der Behördenpraxis darstellen.

27
Die von den Klägern im Verwaltungsverfahren hingegen vorgetragenen Argumente, dass ein weiteres Fahrzeug angeschafft werden solle und die drei Fahrzeuge, sollten diese auf der engen Straße geparkt werden, ein Hindernis darstellten und zudem dann die zwei E-Fahrzeuge in der neuen Garage geladen werden sollten, könnten die von der Beklagten vorgebrachten Erwägungen keinesfalls überwiegen, so dass das Ermessen nicht etwa wegen durchgreifender Interessen der Kläger zu deren Gunsten ausfallen müsste und schon gar nicht auf Null reduziert sei.

28
Der Bevollmächtigte der Kläger erwiderte mit Schriftsatz vom 22. November 2021, dass der durch die Beklagte zitierte Beschluss wohl nicht einschlägig sei, da er sich auf Befreiungen von bestehenden Baufeldern beziehe, es im vorliegenden Fall jedoch unstreitig nicht um einen Befreiungsbedarf gehe. Unter Bezugnahme auf die Kommentierung bei Kopp/Schenke, VwGO, § 114 Rn. 42, könne der Beschluss wohl nur als ermessenslenkende Regelung verstanden werden, die jedenfalls nicht den Inhalt des bestehenden Bebauungsplans ändern könne. Hierfür sei ein Verfahren zur Aufstellung eines geänderten Bebauungsplans einzuhalten. Die Beklagte sei sowohl an den Inhalt des Bebauungsplans als auch an die Verwaltungspraxis der Vergangenheit gebunden. Das Garagengebäude solle mit einem Gründach versehen werden, so dass sich die begrünte Fläche im Baugebiet demnach nicht vermindere. Weiter solle das Gebäude der Nutzung der E-Mobilität dienen, so dass es gesellschaftlich wünschenswert sei, dass das Gebäude entstehe. Auch auf anderen Grundstücken im Plangebiet sei ein hoher Grad an bebauter Fläche vorhanden, so z.B. die Grundstücke … und … sowie … und … Auch mit der zusätzlichen Bebauung würde das verfahrensgegenständliche Grundstück keinen negativen Bezugsfall schaffen, da bereits die genannten Grundstücke stark genutzt würden. Es werde eine Inaugenscheinnahme durch das Gericht angeregt. Es sei nicht richtig, dass durch das Bauvorhaben eine neue Dimension der baulichen Versiegelung und Inanspruchnahme eines Baugrundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstünde. Die

Beklagte schaffe die städtebauliche Ordnung, die sie sich wünsche, durch Bebauungspläne. Vorliegend gebe es einen Bebauungsplan, der Festsetzungen treffe, aber keinen Ausschluss im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO enthalte. Demnach könnten aus städtebaulichen Gründen in den Abstandsflächen zulässige Garagengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung, dass dies städtebaulich möglich sei, sei demnach bereits mit dem Bebauungsplan getroffen worden. Wolle die Beklagte daran etwas ändern, müsse sie dies über eine Änderung des Bebauungsplans tun. Die Verwaltungspraxis werde vorliegend dadurch geprägt, dass Garagengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen würden. Es gebe keinen Grund, warum es den Klägern nicht möglich sein sollte, dies auch für ihr Bauvorhaben in Anspruch zu nehmen. Unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (U.v. 25.1.1995 – 3 S 3125/94) werde nicht verkannt, dass § 23 Abs. 5 BauNVO der Baugehmigungsbehörde einen weiten Ermessensspielraum gebe. Dieses freie Ermessen sei vorliegend aber durch die aufgezeigte Verwaltungspraxis gebunden. Wenn fast alle anderen Grundstückseigentümern Garagengebäude außerhalb der Baugrenzen ermöglicht würden, müsse den Klägern das gleiche Recht gewährt werden. Die Behauptung, es wäre bei der Behördenpraxis in der Vergangenheit darauf geachtet worden, nur ein bestimmtes Maß an überbauter Fläche zuzulassen, könne vorliegend nicht erkannt werden. Die Beklagte könne hierzu keine konkreten Angaben machen. Es werde nicht geschildert, welche Grenzen bei der Verwaltungspraxis der Vergangenheit insofern gegolten hätten und wie diese dokumentiert seien. Nunmehr zu erklären, dass nur beim Bauvorhaben der Kläger eine imaginäre Grenze an zulässiger Bebauung überschritten worden sei, während dies bei den anderen Baugrundstücken im Plangebiet nicht der Fall sei, erwecke den Eindruck einer Entscheidung nach Gutsherrnart. Eine solche Entscheidung in Abkehr von der in der Vergangenheit geübten Praxis sei nicht ermessensgerecht.

29
Mit Schriftsatz vom 5. Juni 2023 wiederholt der Bevollmächtigte der Kläger im Wesentlichen seinen bisherigen Vortrag. Er verweist auf ein Neubauvorhaben schräg gegenüber des verfahrensgegenständlichen Grundstücks, bei dem die Beklagte die Bebauung mit zwei Baukörpern und zwei Doppelcarports außerhalb der Baugrenzen zugelassen habe. Da der Bau bereits begonnen habe, sei anzunehmen, dass die Beklagte das Bauvorhaben wie beantragt genehmigt habe. Es könne nicht nachvollzogen werden, weshalb die Beklagte auf einer Baufläche überdachte Kraftfahrzeugstellplätze für vier Fahrzeuge genehmige und den Klägern den Bau einer weiteren Garage für zwei Kraftfahrzeuge und die Fahrräder der Familie verwehre. Die Beklagte müsse sich an den Gleichbehandlungsgrundsatz halten. Die Kläger hätten ein erhebliches Interesse daran, dass ihr Haus von möglichst vielen Personen genutzt werden könne, wozu auch die Möglichkeit geschaffen werden müsse, Stellplätze für Fahrzeuge vorzuhalten. Auf diese Weise werde verhindert, dass Fahrzeuge im Bereich der öffentlichen Straßen abgestellt würden. Das Bauvorhaben der Kläger entlaste damit die Allgemeinheit und diene dem Ziel, Grundstücke so zu bebauen, dass sie möglichst vielen Personen Wohnraum bieten können.

30
Die Beklagte replizierte mit Schriftsatz vom 12. Juni 2023, dass es nicht zutreffend sei, dass das streitgegenständliche Vorhaben die Intention der Beklagten, den … als hochwertiges Wohngebiet mit hohem Grünanteil von parkähnlichem Charakter zu erhalten, nicht in Frage stelle. Sowohl eine Dachbegrünung als auch eine versickerungsfähige Befestigung könnten zwar dazu beitragen, die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung zu verringern, glichen sie jedoch keinesfalls vollständig aus. Richtig sei, dass der Bebauungsplan Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht ausschließe. Gerade deswegen habe für das klägerische Grundstück mit Genehmigungsbescheid vom 1. Juni 2015 die Errichtung einer Doppelgarage inklusive Fahrradstellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Aus dem Umstand, dass einmal eine Zulassung erfolgt sei, folge hingegen nicht automatisch, dass nun beliebig viele Garagen außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden könnten. Insofern sei keine Ermessensbindung eingetreten, die es verbiete, den neuen Antrag der Kläger ermessensfehlerfrei abzulehnen.

31
Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass am gewünschten Ort ohnehin keine Garage errichtet werden dürfe, da nach der Baugenehmigung die im Freiflächenplan ausgewiesenen Bäume zu erhalten gewesen seien (mindestens die Bäume Nr. … und …). Im Rahmen des vorliegenden Verwaltungsstreitverfahrens sei auf einem Luftbild aus dem Jahr 2022 festgestellt worden, dass die Bäume offenbar nicht mehr vorhanden

seien. Dies werde noch gesondert überprüft und gegebenenfalls ein Bußgeldverfahren eingeleitet. Der Einwand, dass das klägerische Baufenster unzeitgemäß eng dimensioniert sei, treffe ebenfalls nicht zu. Das Vorhaben der Kläger, soweit es genehmigt sei, sei innerhalb der Grenzen recht gut situiert. Das tatsächlich errichtete Bauwerk dagegen überschreite den Rahmen des Baufensters in der Tat erheblich. Für den Swimmingpool samt Pflasterung sei eine isolierte Abweichung weder beantragt noch genehmigt, obwohl sich die Anlage in weiten Teilen außerhalb des Baufensters befinde. Auch dies werde noch gesondert zu überprüfen und zu bewerten sein.

32
Bei dem als Bezugsfall genannten Vorhaben auf dem Anwesen … und … handele es sich um die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und nicht von einem. Dabei sei für jedes Haus lediglich ein Doppelcarport genehmigt, aber auch keine Garage. Das Vorhaben sei daher mit der klägerischen Planung nicht zu vergleichen, so dass die behauptete Ungleichbehandlung nicht vorliege.

33
Dass die Nachbarn keine Einwände gegen den klägerischen Bauwunsch hätten, könne ebenfalls zu keiner anderen Entscheidung führen.

34
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Behördenakten und hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung auf das Protokoll Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

35
Die erhobene Klage ist als Verpflichtungsklage zulässig, aber unbegründet.

36
Der streitgegenständliche Ablehnungsbescheid ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO). Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

37
1. Bei der Errichtung der geplanten Doppelgarage handelt es sich unstreitig um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben nach Art. 55 Abs. 1 BayBO.

38
Nicht einschlägig sind aufgrund der Abmessungen insbesondere die Verfahrensfreiheits-Tatbestände des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben a) und b) BayBO, denn das Vorhaben weist entsprechend der bei der Beklagten eingereichten Bauvorlagen einen Bruttorauminhalt von 167,55 m^3 und eine Grundfläche von 55,85 qm auf. Auch unterfällt das Vorhaben nicht dem Tatbestand des Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 BayBO, da der Bebauungsplan Nr. … gerade keine Regelung über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der geplanten Anlage – hier der Doppelgarage – enthält.

39
Ebenfalls nicht einschlägig ist die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO, da der Bebauungsplan Nr. … keine ausdrücklichen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen enthält und im Übrigen die Garagen außerhalb des festgelegten Baufensters liegen.

40
2. Das Vorhaben ist jedoch nicht genehmigungsfähig.

41
Zur Anwendung kommt insoweit das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß Art. 59 BayBO. Das Vorhaben ist jedoch nicht mit dem gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO zu prüfenden Bauplanungsrecht vereinbar.

42

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. …, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

43
a) Dem Vorhaben stehen nicht bereits Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entgegen.

44
Der Bebauungsplan Nr. … setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Mangels Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen richtet sich die Zulässigkeit nach § 12 Abs. 2 BauNVO. Danach sind in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die einschränkende Regelung des § 12 Abs. 2 BauNVO ist dabei gegen die Nutzung von Stellflächen gerichtet, die einem außergebietlichen Bedarf dienen. Der Bedarf im Sinne der Vorschrift ist deshalb nicht auf das zur Bebauung mit Garagen oder Stellplätzen anstehende Grundstück zu beziehen, sondern auf das Baugebiet. Dienen Stellplätze oder Garagen allein dem Bedarf des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden sollen, stellt sich die Frage nach dem Stellplatzbedarf des Baugebiets gar nicht erst; die entsprechenden Stellplätze und Garagen sind stets nach § 12 Abs. 2 BauNVO als „Zubehör“ der Hauptnutzung zulässig. Der in § 12 Abs. 2 BauNVO gemeinte Bedarf umschließt die im Gebiet insgesamt notwendigen Stellplätze, geht aber über einen eventuellen ordnungsrechtlichen Mindestbedarf hinaus und erfasst auch den zusätzlichen, sich aus veränderten Lebensgewohnheiten und anderen Umständen herleitenden Bedarf der Wohnbevölkerung, der Wirtschaft und anderer Nutzungen (Stock in: König/Roeser/Stock, BauNVO, § 12 Rn. 18 f.).

45
Dem entsprechend dient die beantragte Garage mit zwei Stellplätzen der durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Die Kläger tragen hierzu vor, dass die die bisherigen zwei Garagenplätze ergänzenden Stellplätze dem innerhalb der Familie bestehenden Bedarf dienen. Unschädlich ist dabei im Rahmen der Zulässigkeit der baulichen Nutzung, dass auf dem Grundstück der Kläger der bauordnungsrechtlich durch die Stellplatzsatzung der Beklagten vorgegebene Stellplatzbedarf bereits erfüllt ist. Dass die Stellplätze einer gebietsfremden Nutzung dienen könnten, ist nicht ersichtlich (vgl. z.B. OVG SH, B.v. 20.9.2017 – 1 ME 111/17 – juris Rn. 10).

46
b) Ebenfalls keine Anhaltspunkte bestehen dafür, dass die Doppelgarage ausnahmsweise gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig ist, weil von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

47
Nachbarn haben die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen; besondere örtliche Verhältnisse können aber auch zu dem Ergebnis führen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. Es kommt entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken können. Dabei sind die Zufahrt, die Stellplätze und/oder Garagen im Hinblick auf ihre Lage und Nähe zu den Nachbargrundstücken, die Art und die Empfindlichkeit der dort stattfindenden Nutzungen, etwaige Vorbelastungen sowie der Umfang der zu erwartenden Belästigungen von Bedeutung (BayVGH, B.v. 5.3.2021 – 1 CS 21.114 – juris Rn. 9). Eine Unzumutbarkeit kann z.B. dann gegeben sein, wenn durch die Anordnung der Stellplätze Parkverkehr in den bisher geschützten Ruhebereich im maßgeblichen Bauquartier hineingetragen wird (BayVGH, U.v. 16.7.2015 – 1 B 15.194 – juris 16).

48
Entsprechendes ist vorliegend weder durch die Beklagte vorgetragen noch sonst ersichtlich. Zwar liegt die Doppelgarage tatsächlich im hinteren Grundstücksbereich direkt an der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück FlNr. …, aufgrund der Ausrichtung der geplanten Doppelgarage geht das Gericht davon aus, dass das benachbarte Grundstück FlNr. … im vertretbaren Maße durch den Parkverkehr betroffen sein wird. Hinzukommt, dass das klägerische Grundstück erheblich unterhalb des Grundstücksniveaus des Grundstücks FlNr. … liegt. Im Übrigen haben die Eigentümer des Grundstücks FlNr. … dem Vorhaben zugestimmt. Soweit die Doppelgarage und auch die Zufahrt zu dieser an der Grundstücksgrenze zum

Grundstück FlNr. … liegen, so erscheint es dem Gericht schon zweifelhaft, ob aufgrund des im Nordwesten des Grundstücks FlNr. … liegenden Wendehammers überhaupt von einem bisher geschützten Ruhebereich ausgegangen werden kann.

49
c) Dem Vorhaben stehen jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche entgegen.

50
Der Bebauungsplan setzt für das streitgegenständliche Grundstück ein Baufenster fest. Festsetzungen zur Zulässigkeit und zum Standort für Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen sind im Übrigen nicht enthalten.

51
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile, wenn eine Baugrenze festgesetzt ist, diese nicht überschreiten. Etwas anderes gilt jedoch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, § 23 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauNVO. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist für die Baugenehmigungsbehörde die Ermächtigungsgrundlage, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen (BVerwG, U.v. 21.11.2013 – 4 C 15/11 – juris Rn. 11).

52
§ 23 Abs. 5 BauNVO erweitert die Zulässigkeit der in ihr genannten baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern keine gegenteilige Festsetzung in dem Bebauungsplan erfolgt ist. Sie ist – da sie unmittelbare Folge aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur den überbaubaren Flächen ist – keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB (Hornmann in: BeckOK BauNVO, BauNVO § 23 Rn. 63). Vielmehr handelt es sich um eine eigenständige Regelung eigener Art (BayVGH, B.v. 10.12.2003 – 20 ZB 03.2970 – juris Rn. 9). Die Entscheidung trifft die Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen, wobei sie dabei einen verhältnismäßig weiten Ermessensspielraum hat. Bei der Ermessensausübung sind die Belange des Bauherrn insbesondere mit städtebaulichen Belangen und nachbarlichen Interessen abzuwägen (Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO § 23 Rn. 48; Petz in: König/Roeser/Stock, BauNVO § 23 Rn. 34; BayVGH, B.v. 10.12.2003 – 20 ZB 03.2970 – juris Rn. 9; VGH BW, B.v. 25.1.1995 – 3 S 3125/94 – juris Rn. 8).

53
Vorliegend soll die geplante Doppelgarage unstreitig außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden. Mangels abweichender Festsetzungen im Bebauungsplan richtet sich eine Zulassung der geplanten Doppelgarage nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist nicht einschlägig, da Garagen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sondern § 12 BauNVO eine spezielle Regelung trifft (BayVGH, B.v. 26.7.2012 – 15 ZB 10.3003 – juris Rn. 7).

54
Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind erfüllt. Die geplante Doppelgarage ist nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BayBO in der seit 1. Juni 2021 geltenden Fassung (Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO § 23 Rn. 50) in den Abstandsflächen zulässig, da sie nach den dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung beigefügten Planunterlagen eine mittlere Wandhöhe bis zu 3 m und eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, insgesamt aber maximal 15 m, einhält.

55
Der Bebauungsplan Nr. … enthält auch keine abweichende Festsetzung im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO. Der Ausschluss kann ausdrücklich oder durch eine mittelbare Festsetzung in der Weise, dass für Anlagen, die an sich unter Abs. 5 fallen, spezielle Flächen vorgesehen werden, erfolgen; bei einem mittelbaren Ausschluss muss sich aber aus dem Bebauungsplan oder dessen Begründung zweifelsfrei ergeben, dass mit der Festsetzung eines speziellen Standortes die Befugnis, diese Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, ausgeschlossen sein soll (Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO § 23 Rn. 52). Vorliegend enthält der Bebauungsplan Nr. … neben der Festsetzung des Baufensters keine weiteren Festlegungen zu Garagen und Stellplätzen (mit Ausnahme der Festsetzung zur Dachgestaltung und Anlage der Zufahrten). Auch fehlt

es an einem mittelbaren Ausschluss. Allein fehlende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen können nach Überzeugung der Kammer nicht dahingehend verstanden werden, dass außerhalb der Baufensters überhaupt keine derartigen Anlagen zulässig sein sollen. Der Festlegung, dass Stellplätze/Garagen in einem Mindestabstand zur Straße errichtet werden sollen, kann nicht entnommen werden, dass Stellplätze/Garagen nur in dem festgesetzten Baufenster errichtet werden dürfen.

56
Allerdings steht den Klägern weder ein Anspruch auf Erteilung der Zulassung nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO aufgrund Ermessensreduzierung auf Null noch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung zu, da die Ermessensentscheidung der Beklagten insoweit nicht zu beanstanden ist. Dabei ist die Ermessensentscheidung nach Art. 40 BayVwVfG gemäß § 114 Satz 1 VwGO nur eingeschränkt gerichtlich überprüfbar.

57
Die Ermessensentscheidung der Beklagten ist dabei nicht bereits deshalb fehlerhaft, da die Beklagte ursprünglich vom Erfordernis einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ausgegangen ist. Zwar ermöglicht § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO eine Zulassung der dort genannten baulichen Anlagen unter gegenüber § 31 Abs. 2 BauGB erleichterten Bedingungen, jedoch können die vorliegend für die Ablehnung der Befreiung angeführten, insbesondere städtebaulichen, Erwägungen auch im Rahmen der Entscheidung nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zur Anwendung kommen. Bei der Klarstellung der Beklagten mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2021 im gerichtlichen Verfahren handelt es sich insoweit nicht um ein unzulässiges Nachschieben von Ermessenserwägungen.

58
Eine Ermessensreduzierung auf Null kommt nur in Betracht, wenn öffentliche Belange und nachbarliche Interessen unter keinem Gesichtspunkt beeinträchtigt werden (Hornmann in: BeckOK BauNVO, § 23 Rn. 65; Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO § 23 Rn. 48). Dies ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Die Beklagte begründet ihre Entscheidung mit städtebaulichen Erwägungen, insbesondere einer intensiven zusätzlichen Versiegelung des Grundstücks und dem ermessenslenkenden Beschluss des Stadtrates vom 27. Oktober 2016, mit dem die Erhaltung des … als hochwertiges Wohngebiet mit großem Grünanteil erhalten bleiben soll. Allein das damit aufgezeigte Spannungsverhältnis zwischen verträglicher Nachverdichtung und Bewahrung des großen Grünanteils von parkähnlichem Charakter zeigt schon eine Betroffenheit öffentlicher Belange.

59
Für die Kammer sind aber auch keine Ermessenfehler ersichtlich. Die Beklagte hat sich insoweit durch den Beschluss des Stadtrates vom 27. Oktober 2016 zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des … ermessenslenkende Regelungen gegeben, die für die vorliegende Ermessensentscheidung – unabhängig von der Frage, welche Wirkung sie für einen gebundenen Anspruch entfalten könnten – zur Anwendung kommen können. Im Rahmen des weiten Ermessensspielraums ist insoweit nicht zu beanstanden, wenn die Beklagte hieraus den Aspekt heranzieht, dass der große Grünanteil mit parkähnlichem Charakter erhalten bleiben soll. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass die Beklagte hinsichtlich der Frage, ob städtebauliche Spannungen durch das Vorhaben zu befürchten sind, berücksichtigt, dass der nach der Stellplatzsatzung der Beklagten erforderliche Bedarf an Stellplätzen bereits erfüllt ist, selbst wenn – für die Vereinbarkeit hinsichtlich der Art der Nutzung der bauordnungsrechtliche Bedarf nicht maßgeblich ist (s.o.). Für das Gericht ist es dabei durchaus nachvollziehbar, dass das Vorhaben mit seiner zusätzlichen Versiegelung von ca. 180 qm dem Wunsch der Beklagten nach Erhalt des Grünanteils bei der derzeit bereits sehr hohen Versiegelung des streitgegenständlichen Grundstücks, welche sich aus den Satelliten-Aufnahmen bei google Maps (* … – Google Maps) und dem BayernAtlas (BayernAtlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern) gut erkennen lässt, entgegensteht.

60
Die Annahme einer übermäßigen Versiegelung wird insbesondere unter Heranziehung der im Bebauungsplan festgelegten GRZ von 0,2, wonach sich für das 1.425,49 qm große klägerische Grundstück eine zulässige Grundfläche von 285,1 qm ergibt, getragen. Aus den eingereichten Bauvorlagen ergibt sich aber schon für den bisherigen Bestand ohne die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zu berücksichtigenden Zufahrten bzw. Nebenanlagen eine Grundfläche von 283,31 qm (Wohnhaus 198,07 qm + bestehende Garage 85,24 qm). Bei Berücksichtigung der durch die Beklagten angenommenen

zusätzlichen Fläche von ca. 180 qm würde selbst der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eröffnete Spielraum überschritten werden.

61
Dass das Garagendach extensiv begrünt werden soll, ändert nichts daran, dass bisher zum Teil noch vorhandene Grünflächen weiter versiegelt werden, denn die Dachbegrünung mildert die Versiegelung bestenfalls ab. Gleiches gilt hinsichtlich der Verwendung eines wasserdurchlässigen Pflasterbelages, da dieser nichts daran ändert, dass gerade keine Grünflächen mehr vorhanden sind.

62
Für das Gericht ist auch nicht ersichtlich, dass sich die Beklagte durch ihre Verwaltungspraxis bereits gebunden hätte. Soweit die Kläger auf das Bauvorhaben auf dem Grundstück FlNr. … verweisen, bei dem die Baugenehmigung für zwei Einfamilienhäuser mit je einem Doppelcarport außerhalb der Baugrenzen genehmigt worden sei, so fehlt es bereits an einer Vergleichbarkeit der zugrundeliegenden Sachverhalte. Während auf dem klägerischen Grundstück für ein Einfamilienhaus insgesamt vier Stellplätze errichtet werden sollen, wurden auf dem Grundstück FlNr. … vier Stellplätze für zwei Einfamilienhäuser genehmigt. Insoweit hat die Beklagten den Gedanken, sich hier an dem nach der Stellplatzverordnung bestehenden Bedarf zu orientieren, konsequent angewandt.

63
Soweit die Kläger darauf verweisen, dass die Beklagte bereits Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zugelassen hat, so ist festzustellen, dass – schon aufgrund der unterschiedlichen Regelungen in § 12 BauNVO und § 14 BauNVO – keine Identität von Nebenanlagen und Garagen/Stellplätzen besteht und dass es nicht zu beanstanden ist, wenn die Beklagte bei der Ausübung des Ermessens zwischen Nebenanlagen und den von Satz 2 erfassten baulichen Anlagen differenziert (BVerwG, B.v. 13.7.2010 – 4 B 27/10 – juris Rn. 5).

64
Im Übrigen erstreckt sich auch die vorhandene, nur zum Teil auf der Baugenehmigung beruhende Bebauung des streitgegenständlichen Grundstücks auf Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, so dass die Kläger insoweit nicht schlechter gestellt sind, als andere Bauherren, denen das Bauen außerhalb der Baugrenzen gestattet wurde.

65
Nur am Rande wird darauf hingewiesen, dass sich das Gericht der Argumentation, es handle sich um ein gesellschaftlich wünschenswertes Vorhaben, da es der Unterbringung eines dritten – allerdings elektrisch betriebenen – Pkws diene, nicht anschließen kann. Dieses Argument überwindet insbesondere nicht die städtebaulichen Erwägungen der Beklagten.

66
d) Unter Berücksichtigung, dass es sich bei § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO um eine eigenständige Zulässigkeitsregelung handelt, kommt daneben eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht (BayVGH, B.v. 12.3.2014 – 1 ZB 11.2530 – juris Rn.3). Im Übrigen wären jedoch auch die strengeren Voraussetzungen § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt.

67
Die Klage war daher sowohl hinsichtlich des Hauptantrages als auch hinsichtlich des – bereits durch den Hauptantrag umfassten – Hilfsantrages abzuweisen.

68
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.