

Titel:

Bebauungsplan Nr. ... der Landeshauptstadt, München, Abstandsflächenrechtliche Neubetrachtung, Einheitliche Außenwand, Anspruch auf Befreiung (verneint), Begrünungspflicht nicht überbauter Grundstücksteile

Normenketten:

BayBO Art. 6

BauNVO § 23 Abs. 5

BauGB § 31 Abs. 2

Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München

Schlagworte:

Bebauungsplan Nr. ... der Landeshauptstadt, München, Abstandsflächenrechtliche Neubetrachtung, Einheitliche Außenwand, Anspruch auf Befreiung (verneint), Begrünungspflicht nicht überbauter Grundstücksteile

Fundstelle:

BeckRS 2023, 42761

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die bauaufsichtliche Erlaubnis zur Errichtung eines Garagenzwischenbaus mit Doppelgarage auf dem Anwesen ...straße 42 (neu 42c), Fl.Nr. ..., Gem.

2

Der Kläger ist Eigentümer des vorgenannten Anwesens (im Folgenden: Baugrundstück). Dieses Flurstück schließt westlich an die Fl.Nr. ..., aus der es herausgeteilt wurde, an. Das Baugrundstück ist gegenwärtig mit einem Einfamilienhaus (Rohbau, E+I+D; Grundfläche 15,50 m x 22,15 m, Wandhöhe 8,32 m, Firsthöhe 12,31, jeweils Süd-Ostseite) und Nebengebäuden (z.T. Garage) bebaut.

3

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37e – ...- , ...straße, ...platz, Bahnlinie ..., ...- und ...straße – ... – der Beklagten vom 28. Januar 1983 mit Grünstrukturplan vom 23. Juni 1982 (im Folgenden: Bebauungsplan). Dieser setzt für das Baugrundstück unter anderem zur Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „...-Ortskern“ („Sondergebiet 2“) fest (§ 2 des Bebauungsplans) und weist hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche einen Bauraum (ca. 16 m x 25 m) durch Baugrenzen aus. Nach § 4 des Bebauungsplanes sind die nach Art. 55 Abs. 2 BayBO nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Auf den Bebauungsplan und seine Begründung wird verwiesen.

4

Am 15. Dezember 2020 beantragte der Kläger die bauaufsichtliche Erlaubnis zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Garagenzwischenbau mit zwei Stellplätzen nach PlanNr. ... Der Garagenzwischenbau sollte zum Teil außerhalb des Bauraumes anstatt eines abzubrechenden Bestandsgebäudes zwischen dem Neubau (Einfamilienhaus) und einem weiteren Bestandsgebäude, welches sich an der Südseite des Baugrundstücks befindet, entstehen. Nachdem die Beklagte dem Kläger

mitteilte, dass eine Befreiung von der Baugrenze für einen Garagenneubau außerhalb des Bauraumes nicht in Aussicht gestellt werde, verfolgte dieser eine Alternativplanung.

5

Am 18. Januar 2022 erteilte die Beklagte dem Kläger auf dessen Bauantrag vom 15. Dezember 2020 in der Fassung von 28. Juli 2021 nach PlanNr. ... mit Handeintragungen vom 16. November 2021 die Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagenzwischenbau mit Einzelgarage. Für letztere wurde eine Befreiung von der Festsetzung erteilt, dass notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Nach den genehmigten Plänen befindet sich die Einzelgarage an der Südseite des Einfamilienhauses innerhalb des Bauraumes. Bei einem weiteren Nebengebäude im Nordosten des Baugrundstücks ist als Nutzung in den genehmigten Plänen u.a. „Bestandsgarage“ angegeben.

6

Mit Antrag vom 7. März 2022 – Tekturantrag nach PlanNr. ... – beantragte der Kläger erneut den „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagenzwischenbau – hier: Erweiterung um einen Garagenstellplatz“. Der Zwischenbau (Doppelgarage) soll (wie in der Planung nach PlanNr. ...) zwischen dem Einfamilienhaus und dem Bestandsgebäude an der Südseite des Baugrundstücks zum Teil (ca. 2/3 der Garage) außerhalb des Bauraumes entstehen. Vorgesehen ist ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 3,43 m (Westseite) bzw. 3,56 m (Ostseite), mit einer Breite von ca. 8,30 m auf der Ostseite und einer Breite von ca. 6,65 m auf der Westseite, bei einer Grundfläche von 52,94 m², welches im Wesentlichen auf einer Tiefe von ca. 7,70 m (abgegriffen ohne den Versprung nach Westen) an die südliche Außenwand des Wohngebäudes und auf einer Länge von ca. 8 m an die schräg verlaufende nördliche Außenmauer des im Bestand vorhandenen Nebengebäudes (Grundfläche ca. 11 m x 14,80 m, Wandhöhe des östlichen Gebäudeteils ca. 3,90 m, Firsthöhe des Satteldachs dort ca. 6,07 m) angebaut wird. Der geplante Garagenzwischenbau verfügt über einen Zugang zum Keller des Bestandsgebäudes (östlicher Gebäudeteil).

7

Mit Bescheid vom 3. Juni 2022 lehnte die Beklagte die Erteilung der begehrten bauaufsichtlichen Erlaubnis im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Überschreitung des Bauraumes durch die Doppelgarage unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht erteilt werden könne. Diese würde den Zielsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, da die Grundzüge der Planung, welche unter anderem eine Entsiegelung und Neubegrünung des Grundstücks vorsähen, berührt würden. Im Bebauungsplan seien die bestehende Garage im Nordosten des Grundstücks sowie diverse Nebengebäude als „abzubrechend“ gekennzeichnet. Das Grundstück sei nahezu komplett versiegelt und es sei eine Entsiegelung anzustreben. Das Vorhaben würde eine sehr lange versiegelte Zufahrt bedingen und sei auch aus diesem Grund abzulehnen. Der Bebauungsplan treffe nur Regelungen zu notwendigen Stellplätzen. Hieraus könne jedoch nicht im Umkehrschluss gefolgert werden, dass nicht notwendige Stellplätze überall auf dem Grundstück zulässig seien.

8

Am 29. Juni 2022 erhob der Kläger durch seinen Bevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München. Er beantragt,

9

die Beklagte unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 03.06.2022 – Aktenzeichen: ... – zu verpflichten, die beantragte Änderungsgenehmigung zu erteilen.

10

Begründet wurde der Antrag im Wesentlichen damit, dass der Kläger einen Anspruch auf Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO habe. § 31 Abs. 2 BauGB sei nicht einschlägig. Allein aufgrund der Verkennung der einschlägigen Rechtsgrundlage sei das im Ablehnungsbescheid ausgeübte Ermessen rechtsfehlerhaft. Zudem gehe die Beklagte von falschen rechtlichen Vorgaben aus, was ebenso zu einer fehlerhaften Ermessensausübung führe. Die Beklagte unterstelle planerische Vorgaben bzw. Verpflichtungen, die tatsächlich nicht existierten, insbesondere die Pflicht zum Abriss von Gebäuden und zur Neubegrünung des Baugrundstücks. Der Bebauungsplan kennzeichne die „abzureißenden Gebäude“ nur hinweislich. Die Freiflächengestaltungssatzung sei aufgrund der vorrangigen Regelungen im Bebauungsplan und dem Grünstrukturplan nicht anzuwenden. Zudem bedinge der Garagenzwischenbau keine versiegelte Zufahrt. Die Zufahrt existiere bereits und sei in der beantragten Form genehmigt. Das Ermessen bei der

Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO sei auf Null reduziert. Das Grundstück sei ohnehin stark versiegelt. Das Gesamtbauvorhaben führe zu einer Entsiegelung. Eine Doppelgarage stelle für ein Einfamilienhaus keine Besonderheit dar, sondern entspreche dem Standard. Zwar sei für das Gebäude bauordnungsrechtlich nur ein Stellplatz erforderlich, der Kläger habe aber Bedarf an der Unterbringung weiterer Stellplätze. Zudem ersetze das Garagengebäude einen vorhandenen Baukörper. Letztlich komme es auf die Frage, ob das Ermessen richtig ausgeübt worden sei, nicht an. Das Vorhaben sei auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen und nach dieser Vorschrift ohne Weiteres zulässig. Der Bebauungsplan Nr. ... sei evident unwirksam. Bereits die Gebietsausweisung verstoße gegen § 11 Abs. 1 BauNVO. Die Gliederung der Nutzungsart in § 2 Abs. 3 b) führe zu einer unzulässigen Sondergebiets-Ausweisung in Bezug auf die „SO 2“, „SO 5“ und „SO 6“. Denn die Einschränkung in § 2 Abs. 3 b) der nach § 2 Abs. 2 grundsätzlich zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet „...-Ortskern“ mache die jeweiligen Sondergebiete „SO 2“, „SO 5“ und „SO 6“ zu modifizierten Allgemeinen Wohngebieten (WA). Es hätte insoweit also keiner Festsetzung eines Sondergebiets bedurft. Vielmehr hätte sich der Festsetzungsgehalt durch die Festsetzung eines modifizierten WA abbilden lassen. Das gleiche gelte für die Festsetzung in § 2 Abs. 3 a). Diese unzulässige Festsetzung führe zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans. Es verbleibe kein sinnvoller Festsetzungsgehalt. Überdies sei die Sondergebiets-Ausweisung insgesamt durch die tatsächliche Entwicklung funktionslos geworden. Die Ausweisung der Sondergebiete „... Ortskern“ sei erfolgt, um vorhandene landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere den „...“ zu erhalten. Diese Nutzung sei nunmehr seit Jahrzehnten aufgegeben. Es gebe auch keine Anhaltspunkte für eine Neuansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe. Ferner sei die Höhenfestsetzung in § 9 des Bebauungsplans unbestimmt. Der Bebauungsplan sei überdies bereits formell unwirksam, weil er vor der Bekanntmachung nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden sei. Zudem sei die Bekanntmachung fehlerhaft.

11

Dem trat die Beklagte entgegen. Sie beantragt,

12

die Klage abzuweisen.

13

Das geplante Vorhaben stehe im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, da es außerhalb des Bauraums liege. Gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung seien zudem die nach der BayBO nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit der Festsetzungen bestünden nicht. Nach der Rechtsprechung bedürfe es hier keiner eigenständigen Ausfertigung des Planteils des Bebauungsplans. Eine Unwirksamkeit der Festsetzung des Sondergebiets sowie der Festsetzungen der im „SO 2“ vorgesehenen Nutzungen sei nicht ersichtlich, da die dort vorgesehenen Nutzungen nicht der Kategorie eines WA entsprächen. Zudem würde eine Unwirksamkeit dieser Festsetzungen nicht zu einer Unwirksamkeit der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans führen, da insbesondere die Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bauräumen einen wesentlichen Aspekt der städtebaulichen Zielsetzungen darstellten. Eine Befreiung für die Doppelgarage, die außerhalb des Bauraums liege, könne nicht erteilt werden, da dies die Grundzüge der Planung berühre. Ziel des Bebauungsplans sei die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen, die Bepflanzung von Freiflächen der Baugrundstücke sowie die Rücksichtnahme auf den Ensemblebereich des alten ... Ortskerns. Insbesondere sollten zur optischen Vergrößerung der Freibereiche um die denkmalgeschützte Kirche Bereiche oberirdisch freigehalten werden. Eine oberirdische Garage außerhalb des Bauraums würde eine Bezugsfallwirkung auslösen. Ein Anspruch nach § 23 Abs. 5 BauNVO sei nicht gegeben, da der Bebauungsplan hier mit der Regelung des § 4 eine mittelbare Festsetzung treffe, dass Stellplätze lediglich in Tiefgaragen unterzubringen seien.

14

Das Gericht hat am 4. Dezember 2023 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der die Beteiligten sich mit der Entscheidung des Rechtsstreits durch den Einzelrichter einverstanden erklärten.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und dem weiteren Vorbringen der Beteiligten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

16

Über die Sache konnte die Berichterstatteerin als Einzelrichterin entscheiden, da die Beteiligten hiermit einverstanden waren, § 87a Abs. 2, 3 VwGO.

II.

17

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, § 113 Abs. 5 VwGO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, Art. 59 BayBO. Danach ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Das beantragte Vorhaben ist jedoch nicht genehmigungsfähig, da es im (hier einschlägigen) vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften widerspricht.

18

1. Das Vorhaben verstößt gegen die Bestimmungen des (aufgrund Art. 59 Satz 1 Nr. 1b BayBO) zu prüfenden) Art. 6 Abs. 2 BayBO, wonach Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen.

19

Durch den Neubau – Garagenzwischenbau – werden das Einfamilienhaus und das Bestandsgebäude in der Südwestecke des Grundstücks baulich und funktional miteinander verbunden. Das Gesamtgebäude ist daher einer abstandsflächenrechtlichen Neu Beurteilung zu unterziehen. Die Südseite des Bestandsgebäudes vermag bei einem Abstand von nur ca. einem Meter zur Grundstücksgrenze die Abstandsflächen offensichtlich nicht auf eigenem Grund einzuhalten.

20

1.1. Alle baulichen Änderungen von Gebäuden, die zu Veränderungen an den für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe relevanten Merkmalen führen, sind am Maßstab von Art. 6 BayBO zu messen (vgl. Schönfeld in: BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, Stand: 1.10.2023, Art. 6 Rn. 31 m.w.N.). Außer Frage steht insoweit die abstandsflächenrechtliche Relevanz von baulichen Änderungen, die unmittelbar die Gebäudeteile betreffen, nach denen sich Lage, Breite und Tiefe der Abstandsflächen richten. Beispiele hierfür sind die Erhöhung und/oder Verlängerung einer Außenwand sowie die Errichtung eines Anbaus an ein Gebäude (Schwarzer/König/Laser, 5. Aufl. 2022, BayBO Art. 6 Rn. 13).

21

Ein als einheitliches Ganzes zur Genehmigung beantragtes Vorhaben, das auch objektiv nicht teilbar ist, kann nicht in Einzelteile zerlegt werden (vgl. BayVGh, B.v. 5.11.2015 – 15 B 15.1371 – juris Rn. 14). Gegenstand der abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeitsprüfung ist bei einer baulichen Änderung, die nicht isoliert betrachtet werden kann, grundsätzlich die bauliche Anlage in der Gestalt, die sie durch die Änderung erhält (Schwarzer/König/Laser, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 6 Rn. 16; Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand: 149. AL, Art. 6 Rn. 43 m.w.N.). Das gilt auch dann, wenn es sich bei dem Gebäude, an das angebaut wird, um Altbestand handelt (vgl. BayVGh, B.v. 19.9.2022 – 9 CS 22.1627 – BeckRS 2022, 25945 Rn. 12). Voraussetzung für eine abstandsflächenrechtliche Gesamtbetrachtung von altem und neuem Wandteil ist, dass unter Berücksichtigung technischer und funktioneller Gesichtspunkte eine neu gestaltete, einheitliche Außenwand entsteht, die eine Gesamtbetrachtung erfordert (Hahn in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Oktober 2023, Art. 6 Rn. 358f. m.w.N.).

22

1.2. Dieses berücksichtigend wird durch den Garagenzwischenbau, der das Hauptgebäude mit dem Nebengebäude nicht nur bautechnisch, sondern auch funktional verbindet, ein neuer Baukörper geschaffen, der sich insgesamt an den Vorgaben des Abstandsflächenrechts messen lassen muss (ebenso: BayVGh, B.v. 19.9.2022 – 9 CS 22.1627 – BeckRS 2022, 25945 Rn. 12). Der Zwischenbau ermöglicht durch entsprechende Verbindungstüren den Zugang sowohl zum Einfamilienhaus als auch zum Nebengebäude sowie den direkten Zugang vom Einfamilienhaus zum Nebengebäude innerhalb des neu entstehenden Zwischengebäudes. Der Eindruck eines einheitlichen Baukörpers bzw. einer einheitlichen Gebäudeseite wird auch durch die Massivität des Zwischenbaus verstärkt, der mit einer mittleren Wandhöhe von 3,56 m (vgl. „Ansicht Ost“) bzw. 3,43 m (Westseite) auch nicht nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegiert ist. Unerheblich ist, ob die Gebäude jeweils eigenständig genutzt werden könnten, denn auch selbständige

Gebäude, die durch Verbindungsbauten oder Garagen miteinander verbunden sind, können „aneinandergebaut“ i.S.d. Abstandsflächenrechts sein, mit der Folge, dass sich die Abstandsflächen auf den Gesamtbaukörper beziehen. Ein einheitliches Gebäude in diesem Sinn kann insbesondere auch dann vorliegen, wenn ein Hauptgebäude mit einem Nebengebäude verbunden wird und dadurch eine einheitliche Außenwand entsteht (Hahn in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Oktober 2023, Art. 6 Rn. 353f.).

23

Aufgrund der baulichen und funktionalen Verbindung und der notwendigen abstandsflächenrechtlichen Neubetrachtung des Gesamtbaukörpers kommt es hier auch nicht darauf an, ob der Neubau für sich betrachtet die Abstandsflächen einzuhalten vermag, zumal abstandsflächenwidrige Zustände – hier des Altbestands – grundsätzlich nicht perpetuiert werden sollen. Eine isolierte Betrachtung allein des Garagenzwischenbaus kommt überdies nicht in Betracht, da durch den An- bzw. Zwischenbau die abstandsrelevanten Merkmale der verbundenen Baukörper verändert werden. Die östliche Außenwand des Einfamilienhauses wird durch den Anbau nach Süden um ca. 8,30 m verlängert, die östliche Außenwand des Nebengebäudes entsprechend nach Norden. Der Versprung nach Westen um ca. 2,20 m führt nicht dazu, dass eine neue Außenwand entsteht, vielmehr wird die einheitliche Außenwand durch den Versprung gegliedert, zumal die Außenwand des Nebengebäudes und des Zwischenbaus eine vergleichbare Höhenentwicklung (3,90 m und 3,56 m) aufweisen. Es entsteht ein Gesamtbaukörper mit einer einheitlichen, gegliederten Außenwand im Osten. Da die einzelnen Wände im Rahmen der abstandsflächenrechtlichen Prüfung nicht isoliert betrachtet werden können (BayVGH, B.v. 5.11.2015 – 15 B 15.1371 – juris Rn. 14), ist im Rahmen der erforderlichen Gesamtbetrachtung das Gesamtgebäude einschließlich der südlichen Außenwand abstandsflächenrechtlich zu überprüfen.

24

Bei einer mittleren Wandhöhe der südlichen Außenwand dieses Nebengebäudes von 3,90 m Höhe und einer Firsthöhe von 6,07 m (vgl. Plan: „Grundrisse“) und einem Abstand zur Grundstücksgrenze von lediglich ca. 1 m (abgegriffen) vermag dieser Gebäudeteil die erforderlichen Abstandsflächen (H = mind. 3,90 m) – Art. 6 BayBO – ersichtlich nicht einzuhalten. Aufgrund dieser Eindeutigkeit kommt es auch nicht darauf an, dass die zur Genehmigung gestellten Pläne das Nebengebäude insoweit nur unzureichend darstellen.

25

2. Dem Kläger steht darüber hinaus – selbstständig tragend – wegen weiterer Verstöße des Vorhabens gegen im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfende Vorschriften kein Anspruch auf Erteilung der begehrten Genehmigung zu, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1a) BayBO i.V.m. §§ 29 ff BauGB bzw. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1c) BayBO i.V.m. § 3 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 8. Mai 1996 (MüABl. S. 371) – Gestaltungs- und Begrünungssatzung.

26

Offenbleiben kann, ob der streitgegenständliche Bebauungsplan – wie der Kläger meint – von Anfang an unwirksam war oder zwischenzeitlich funktionslos geworden ist. Denn sofern der Bebauungsplan anzuwenden ist, widerspricht das streitgegenständliche Bauvorhaben dessen Festsetzungen und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig. Dem Kläger steht mangels Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen weder ein Anspruch nach § 23 Abs. 5 BauNVO noch ein Befreiungsanspruch nach § 31 Abs. 2 BauGB zu (2.1.). Sofern sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB richten sollte, widerspricht das Vorhaben den Vorgaben der Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Beklagten (2.2.).

27

2.1. Angenommen, dass der Bebauungsplan anzuwenden sein sollte, hat der Kläger keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Genehmigung. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf erneute Verbescheidung. Es fehlen bereits die Tatbestandsvoraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens nach § 23 Abs. 5 BauNVO, so dass eine erneute Ermessensausübung nicht beansprucht werden kann.

28

2.1.1. Nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO (1977 und aktuelle Fassung) können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

29

Allerdings handelt es sich bei einer Garage nicht um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Diese sind Gegenstand einer eigenen Regelung nach § 12 BauNVO (BayVGh, B.v. 26.7.2012 – 15 ZB 10.3003 – BeckRS 2012, 56220 Rn. 7; Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: August 2023, § 23 Rn. 49 m.w.N.; Petz in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, § 23 Rn. 33 m.w.N.).

30

Zwar können Garagen grundsätzlich von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO erfasst sein. Danach können auch bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Es handelt sich um eine dynamische Verweisung, maßgebend ist daher die im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltende Fassung der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften (Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: August 2023, § 23 Rn. 50). Wie bereits ausgeführt, unterfällt das Vorhaben jedoch nicht Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, da es mit einer mittleren Wandhöhe von 3,43 m bzw. 3,56 m die für die Privilegierung vorausgesetzte mittlere Wandhöhe von 3,0 m übersteigt.

31

Überdies ist im Bebauungsplan in § 4 der textlichen Festsetzung etwas anderes im Sinne von § 23 Satz Abs. 5 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss i.S.d. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO kann ausdrücklich – dann in der Regel durch textliche Festsetzung – oder mittelbar in der Weise erfolgen, dass für Anlagen, die an sich unter § 23 Abs. 5 BauNVO fallen, spezielle Flächen vorgesehen werden (Petz in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, § 23 Rn. 31 m.w.N.). Dies ist hier der Fall. § 4 Abs. 1 des Bebauungsplans bestimmt, dass die nach Art. 55 Abs. 2 BayBO nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind. In Zusammenschau mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung von Bauräumen (Baugrenzen) und der Festsetzung von Tiefgaragen folgt, dass der Bebauungsplan Einzelgaragen auf den Baugrundstücken ausnahmslos ausschließt (ebenso zu Sammelgaragen und Sammelstellplätzen: BayVGh, B.v. 16.5.1983 – 14 B 1294/79 – BayVBI 1983, 593). Die Auslegung, dass sich der Ausschluss nur auf notwendige Stellplätze beziehen soll, während die Zulässigkeit solcher Stellplätze, welche nach der BayBO nicht notwendig sind, von der Tiefgaragenpflicht nicht erfasst sein soll, ist fernliegend. Vielmehr ist hier im Erst-recht-Schluss bei verständiger Würdigung der Satzung und des Zwecks der Vorschrift, die unbebaubaren Flächen der Grundstücke von Garagengebäuden freizuhalten, davon auszugehen, dass sämtliche Stellplätze erfasst sind.

32

Da schon die Tatbestandsvoraussetzungen des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht vorliegen, kommt es auf vom Kläger behauptete Ermessensfehler im ablehnenden Bescheid nicht an.

33

2.1.2. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Baugrenze. Er hat ebenso keinen Anspruch auf erneute Verbescheidung. Es fehlen bereits die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung, so dass auch hier eine erneute Ermessensausübung nicht beansprucht werden kann.

34

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Alle Alternativen des § 31 Abs. 2 BauGB setzen als „vor die Klammer gezogenes“ Tatbestandsmerkmal voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Die Grundzüge der Planung werden durch die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption gebildet (vgl. BayVGh, U.v. 24.3.2011 – 2 B 11.59 – juris Rn 30). Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – juris Rn. 37; BayVGh, U.v.

24.3.2011 – 2 B 11.59 – juris Rn 30). Je tiefer die Befreiung in den mit der Planung gefundenen Interessenausgleich eingreift, desto eher liegt es nahe, dass das Planungskonzept in einem Maße berührt wird, das eine (Um-)Planung erforderlich macht (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99, NVwZ 1999, 1110 – juris; B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris; U.v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – juris Rn. 37; U.v. 2.2.2012 – 4 C 14/10 – juris Rn. 22).

35

Die Grundzüge der Planung ergeben sich vorliegend aus der Begründung zum Bebauungsplan sowie den Festsetzungen selbst. Die Ausweisung von Bauräumen dient hier laut der Begründung dazu, bestehende bauliche Strukturen zu ergänzen und zu schließen und die räumliche Beziehung zum Dorfkern anschaulich zu erhalten. Der streitgegenständliche Bauraum ist Teil des „alten ... Ortskerns“ („rückwärtiger Bereich“). Neben der Festschreibung von Bauräumen entsprechend dem Bestand wurden hier im rückwärtigen Bereich der umliegenden Bebauung des „alten ... Ortskerns“ noch Einzelbaukörper und Anbauten zugelassen, durch die die typische und aufgelockerte Baustruktur des Ortskerns gewahrt bleibt (vgl. Begründung des Bebauungsplans: „Bauweise, Höhenentwicklung“). Die Festsetzungen dienen mithin der städtebaulich erforderlichen Ausgewogenheit zwischen bebauten und unbebauten Flächen auf den Grundstücken und der Auflockerung der Baustruktur.

36

Zweifelsohne verstößt ein Vorhaben, das nicht nur auf einer Breite von ca. 6 m (Ostseite) bzw. ca. 4 m (Westseite) und einer Länge von ca. 7,70 m bei einer Wandhöhe von 3,43 m bzw. 3,56 m über den vorgesehenen Bauraum hinausragt, sondern auch noch an ein sich völlig außerhalb des Bauraumes befindendes Nebengebäude angebaut wird, gegen die Grundzüge der Planung. Durch das Vorhaben würde der Bauraum auf dem Baugrundstück völlig aufgeweicht und unkenntlich. Der bestehende Zustand – gegenwärtig befinden sich mehrere Nebengebäude außerhalb des Bauraumes – würde nicht nur perpetuiert, sondern verschlimmert. Das Vorhaben hat zudem eine erhebliche Vorbild- und Folgewirkung für die Umgebung. Die Beklagte könnte bei Verwirklichung des Vorhabens eine entsprechende Überschreitung anderer Bauräume im Plangebiet nicht mehr abwenden. Zudem ist keine Sondersituation auf dem streitgegenständlichen Grundstück erkennbar, die die Erteilung einer Befreiung im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit erforderlich machen würde.

37

Ob eine Befreiung erteilt wird, steht zwar grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde, § 31 Abs. 2 BauGB. Da vorliegend jedoch bereits die Grundzüge der Planung berührt sind, kommt es auch hier auf die vom Kläger behaupteten Ermessensfehler im ablehnenden Bescheid nicht an.

38

2.2. Sollte der Bebauungsplan – wie der Kläger vorträgt – unwirksam oder zwischenzeitlich obsolet sein, würde die Sperrwirkung des Bebauungsplans (§ 7 Gestaltungs- und Begründungssatzung) entfallen. Mithin wäre das Vorhaben auch an den Vorgaben der Gestaltungs- und Begründungssatzung der Beklagten zu messen, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1c) BayBO.

39

Diese gilt nach § 1 im gesamten Stadtgebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Nach § 3 sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.

40

Die andere zulässige Nutzung bzw. Verwendung muss dabei nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts zulässig sein und die von der Begrünungs- und Bepflanzungspflicht ausgenommenen Flächen müssen für die andere zulässige Nutzung bzw. Verwendung objektiv tatsächlich notwendig sein; der Verpflichtete soll nicht nach seinem Belieben Freiflächen der Begrünungs- und Pflanzpflicht entziehen können (BayVGH, U.v. 18.05.2001 – 2 B 00.1347 – BeckRS 2001, 25628, Rn. 22; VG München, U.v. 28.9.2009 – M 8 K 08.5611 – juris Rn. 28). An die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Freiflächen für andere Nutzungen sind strenge Maßstäbe anzulegen, um dem Zweck der Vorschrift gerecht zu werden (vgl. zur Begrünungspflicht der Freiflächen nach Art. 7 BayBO: Taft in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Oktober 2023,

Art. 7 Rn. 72). Hinsichtlich der Stellplätze ist dabei auf die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze abzustellen (vgl. BayVGH, U.v. 18.5.2001 – 2 B 00.1347 – BeckRS 2001, 25628, Rn. 22).

41

Unstreitig handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um einen notwendigen Stellplatz nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Beklagten vom 19. Dezember 2007 (MüABl. Sondernummer 1, S. 1). Ein weiterer Stellplatz ist für die Nutzung des Einfamilienhauses auch objektiv nicht notwendig. Mit Baugenehmigung vom 18. Januar 2022 (PlanNr. ...*) wurde insbesondere nicht nur ein Stellplatz in der Einzelgarage an der Südseite des Hauptgebäudes, sondern auch die Nutzung des Bestandsgebäudes (Grundfläche ca. 9 m x 7 m) in der Nord-Ost-Ecke des Baugrundstücks als weitere Garage (mit Fahrradabstellplätzen und Hausmüll) genehmigt (vgl. den genehmigten Plan „Erdgeschoss mit Umgriff“). Es ist nicht ersichtlich, warum sich hier die Wünsche des Bauherrn nach einem zusätzlichen, objektiv nicht erforderlichen Stellplatz gegenüber der Verpflichtung, die nicht überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen durchsetzen sollten, zumal weder eine besondere, vom Regelfall abweichende oder sonst atypische Situation auszumachen ist (vgl. zur Möglichkeit der Abweichung: § 8 Gestaltungs- und Begrünungssatzung).

42

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.