

Titel:

Vorbescheid für Wohnhaus - Festsetzung von Baugrenzen in Bebauungsplan unwirksam

Normenketten:

BayBO Art. 71

BauGB § 30, § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 3

Leitsätze:

1. Ein Fehler im Abwägungsergebnis, der nicht nach § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich werden kann, selbst wenn er nicht binnen Jahresfrist gerügt wird, liegt vor, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil andernfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Interessen und Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zu ihrer objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht, und deshalb die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten sind. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Sicherung der ausreichenden verkehrlichen Erschließung setzt voraus, dass ein Baugrundstück für Kraftfahrzeuge dauerhaft erreichbar ist. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses, Wirksamkeit im Bebauungsplan festgesetzter Baugrenzen, Fehler im Abwägungsergebnis, Wegfall eines rückwärtigen Baufensters, verkehrliche Erschließung

Vorinstanz:

VG Würzburg, Urteil vom 03.11.2022 – W 4 K 20.786

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beigeladene hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. In Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 3. November 2022 wird der Streitwert für beide Rechtszüge auf je 10.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheids für die Errichtung eines Wohnhauses.

2

Das Vorhabengrundstück (FINr. ... Gemarkung H. ..., ..., ... H. ...) befindet sich im Eigentum eines Sohnes des Klägers und ist im vorderen Bereich mit dessen Wohnhaus bebaut. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „B. ... Weg“ in der Fassung der 4. Änderung vom 9. Januar 2018 der beigeladenen Gemeinde. Der Bebauungsplan setzt im maßgeblichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet und im Gegensatz zu seinen Vorgängerfassungen in der aktuellen Fassung nicht mehr ein in den rückwärtigen Grundstücksteil reichendes Baufenster fest, sondern ein sich am Bestandsgebäude orientierendes Baufenster im vorderen Bereich des Vorhabengrundstücks.

3

Zu dem Vorbescheidsantrag vom 5. Dezember 2019 betreffend die Errichtung eines Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich und die Erteilung der Befreiung von der Baugrenzenfestsetzung verweigerte die Beigeladene ihr Einvernehmen. Das Landratsamt lehnte den Antrag anschließend mit Bescheid vom 6. Mai 2020 ab.

4

Der hierauf erhobenen Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 3. November 2022 stattgegeben. Es hat den ablehnenden Bescheid aufgehoben und den Beklagten verpflichtet, dem Kläger den beantragten Vorbescheid zu erteilen. Der Antrag sei auf die Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gerichtet. Diese sei zu bejahen. Die auf der 4. Änderung des Bebauungsplans beruhende Festsetzung über überbaubare Grundstücksgrenzen auf dem Vorhabengrundstück sei im Abwägungsergebnis fehlerhaft und daher unwirksam. Das Vorhaben sei nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, unabhängig davon, ob der Bebauungsplan wegen der fehlerhaften Festsetzung nur teil- oder sogar gesamtunwirksam und deshalb von unbeplantem Innenbereich auszugehen sei. Zudem sei die Erschließung über die M. ... Straße gesichert, auch wenn das an deren Ende liegende Wegegrundstück (FINr. ...), das sich – wie auch die übrige M. ... Straße – im Eigentum der Beigeladenen befindet, nicht gewidmet sei. Nur ergänzend werde darauf hingewiesen, dass bei Annahme der Wirksamkeit der Festsetzung zu den Baugrenzen jedenfalls ein Anspruch auf Befreiung bestehe. Gegen das Urteil wendet sich die Beigeladene mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung.

5

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen sowie der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

6

Der zulässige Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg. Aus dem Vorbringen der Beigeladenen ergeben sich nicht die geltend gemachten Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

7

Ernstliche Zweifel in diesem Sinn bestehen nur, wenn einzelne tragende Rechtssätze oder einzelne erhebliche Tatsachenfeststellungen des Erstgerichts durch schlüssige Gegenargumente infrage gestellt werden (vgl. BVerfG, B.v. 13.5.2020 – 1 BvR 1521/17 – juris Rn. 10; B.v. 16.7.2013 – 1 BvR 3057/11 – BVerfGE 134, 106 = juris Rn. 36; BayVGh, B.v. 12.4.2021 – 8 ZB 21.23 – juris Rn. 8). Das ist hier nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, der Kläger habe Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids (Art. 71 Satz 1 BayBO), weil sein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Insbesondere die Festsetzung über überbaubare Grundstücksflächen im einschlägigen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich das dem Sohn des Klägers gehörende Baugrundstück liegt, stehe dem Vorhaben nicht entgegen, da diese rechtswidrig und damit unwirksam ist. Das Vorbringen im Zulassungsverfahren gibt keinen Anlass, von dieser rechtlichen Beurteilung abzuweichen.

8

1. Der Vortrag der Beigeladenen, das Verwaltungsgericht verkenne, dass das wirtschaftliche Interesse eines Bauherrn, der – wie hier – ein fremdes Grundstück bebauen will, in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht gleichermaßen schutzwürdig sei wie das eines Bauherrn, der als Eigentümer von seiner Baufreiheit Gebrauch machen und sein eigenes Grundstück bebauen will, verhilft ihrem Zulassungsbegehren schon deshalb nicht zum Erfolg, weil Gegenstand des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahrens kein Antrag auf Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO ist. Entgegen den – mindestens missverständlichen – Ausführungen des Verwaltungsgerichts (UA S. 10) kommt es im hier streitgegenständlichen Klageverfahren auf Erteilung eines baurechtlichen Vorbescheids (Art. 71 BayBO) weder auf eine Antragsbefugnis des Klägers gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, noch auf eine gerechte Abwägung von dessen privaten mit öffentlichen Belangen im Rahmen der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) an. Maßgebend ist neben seiner zu Recht bejahten Klagebefugnis gemäß § 42 Abs. 2 VwGO allein, ob dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Da es sich bei dem von der Beigeladenen aufgestellten, einschlägigen Bebauungsplan um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift in diesem Sinne handelt, hat das Verwaltungsgericht diesen Plan zutreffend inzident auf seine Rechtmäßigkeit überprüft und – jedenfalls, was die dort festgesetzten und den Kläger einschränkenden Baugrenzen betrifft – als unwirksam angesehen (vgl. zum Ganzen: Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 47 Rn. 7 m.w.N.; Panzer in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, VwGO, Stand August 2022, § 47 Rn. 8).

9

2. Die Auffassung der Beigeladenen, die 4. Änderung ihres Bebauungsplans habe nicht zu einem jederzeit beachtlichen Fehler im Abwägungsergebnis geführt, überzeugt nicht.

10

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Dabei differenziert das Gesetz in Bezug auf die Fehlerfolgenregelungen zwischen Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis (vgl. BayVGh, U.v. 7.10.2022 – 9 N 21.190 – juris Rn. 43 m.w.N.).

11

Ein Fehler im Abwägungsergebnis, der nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich werden kann, selbst wenn er nicht binnen Jahresfrist gerügt wird, liegt vor, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil andernfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Interessen und Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zu ihrer objektiven Gewichtigkeit außer Verhältnis steht, und deshalb die Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit überschritten sind (BVerwG, U.v. 22.9.2010 – 4 CN 2.10 – BVerwGE 138, 12 = juris Rn. 22 f.; U.v. 1.9.2016 – 4 C 2.15 – juris Rn. 16). Dies ist in Fällen der Abwägungsdisproportionalität gegeben, wenn ein Vorhaben mit Opfern erkaufte werden muss, die außer Verhältnis zu dem mit ihm erstrebten Planungserfolg stehen, nicht aber bereits dann, wenn bei einer – vertretbaren – anderen Gewichtung der Belange, die für und derjenigen, die gegen das Vorhaben sprechen, das Ergebnis auch anders hätte ausfallen können (BayVGh, U.v. 5.7.2022 – 9 N 20.1752 – juris Rn. 24 m.w.N.).

12

Das Verwaltungsgericht hat diesen Maßstab zugrunde gelegt und die im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans mit dem Wegfall des rückwärtigen Baufensters einhergehende Neuordnung der Baugrenzen auf dem Vorhabengrundstück als in nicht zu rechtfertigender Weise abwägungsfehlerhaft angesehen. In Abkehr von einem durch die Festlegung einzelner kleiner Baufenster im Ursprungsbebauungsplan vom 17. März 1965 geschaffenen engen Rahmen für die Lage der beabsichtigten Bebauung und einer geringen Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke bezwecke die Beigeladene mit der 4. Planänderung ausweislich ihrer Begründung, „baurechtliche Rahmenbedingungen für zukünftige Maßnahmen im Gebäudebestand, Erweiterungen oder Nachverdichtungen zu schaffen“, wobei eine Erweiterung der Baugrenzen „dem Ziel der Nachverdichtung“ dienen solle. Die Baufenster seien danach so großzügig zu dimensionieren, „dass sie ausreichend Varianten zur Realisierung von Erweiterungen und Umbauten bzw. Neubauten zulassen“. Die Baugrenzenfestsetzung auf dem Baugrundstück stehe hierzu im Widerspruch und weiche von den nunmehr großzügig bemessenen Baufenstern auf nördlich des Vorhabengrundstücks liegenden Nachbargrundstücken ab. Mangels Bestehens gewichtiger Belange, die das Freihalten des rückwärtigen Teils des Vorhabengrundstücks von einer Bebauung rechtfertigen könnten, könne eine fehlerfreie Nachholung der Abwägung nicht zum gleichen Ergebnis führen.

13

Diese schlüssige Einschätzung kann nicht der Einwand entkräften, dass gemäß der Planbegründung (S. 8) dem bestehenden Baurecht auf dem streitgegenständlichen Grundstück Rechnung getragen worden sei, indem die Festsetzung der neuen Baugrenzen „unter Berücksichtigung des Baubestandes“ erfolgt sei. Hiermit hat die Beigeladene als Plangeberin den Wegfall der Bebaubarkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich vielmehr ignoriert, ohne dies offenzulegen oder nachvollziehbar zu begründen. Darüber hinaus kann dem Zulassungsvorbringen auch nichts Durchgreifendes im Hinblick auf den Hinweis des Verwaltungsgerichts entnommen werden, die Festsetzung der Baugrenzen auf dem Vorhabengrundstück sei nicht mit Entwicklungsspielraum am S. ...weg zu begründen. Die Beigeladene ist selbst der Auffassung, dass sich die betreffende Begründung von vornherein nur auf das an dieser Straße gelegene Nachbargrundstück (FINr. ...) beziehe.

14

Soweit die Beigeladene anführt, die Gemeinde habe gegenüber der ursprünglichen Planung bewusst auf die Verlängerung der für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils in Betracht kommenden M. ... Straße als Ortsrandstraße verzichtet und damit eine (weitere) Nachverdichtung auf dem Vorhabengrundstück ausgeschlossen, ist darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan „B. ... Weg“ in der Fassung seiner 4. Änderung festgesetzte „Straßenverkehrsfläche“ M. ... Straße bis zum Vorhabengrundstück führt. Ein Zusammenhang zwischen der planerischen Entscheidung zur Verkehrsführung und der Festlegung der Baugrenzen auf dem Vorhabengrundstück lässt sich somit dem Bebauungsplan gerade nicht entnehmen, zumal ein solcher auch anhand der Planaufstellungsunterlagen nicht ersichtlich ist.

15

Der Beigeladenen ist außerdem auch nicht darin zu folgen, dass „eine Begründung“ der Festsetzung der neuen Baugrenzen für das Vorhabengrundstück jedenfalls nachgeholt werden könne, weil dessen Erschließung nicht gesichert sei. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend ausgeführt, die Sicherung der ausreichenden verkehrlichen Erschließung setze voraus, dass das Baugrundstück für Kraftfahrzeuge dauerhaft erreichbar ist (vgl. BayVGH, U.v. 18.1.2022 – 1 B 19.1616 – juris Rn. 26 m.w.N.). Ihm ist zudem darin zuzustimmen, dass dies vorliegend der Fall ist, auch wenn ein Teilstück der M. ... Straße (FINr. ...) nicht öffentlich gewidmet ist. Die gesamte M. ... Straße steht dem allgemeinen Verkehr tatsächlich zur Verfügung und das an das Vorhabengrundstück angrenzende ungewidmete Teilstück an ihrem Ende dient bereits der Erschließung eines zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes auf einem südlichen Nachbargrundstück (FINr. ...). Die dortige Garage grenzt unmittelbar an das Vorhabengrundstück an. Das Vorbringen der Beigeladenen, schon der gewidmete Teil der M. ... Straße (FINr. ...) ermögliche ein Heranfahren an die südlichen Nachbargrundstücke (FINr. ... und ...), das ungewidmete Teilstück (FINr. ...) sei für deren Erschließung nicht erforderlich, lässt nicht erkennen, wieso die ausweislich der beim gerichtlichen Augenschein aufgenommenen Lichtbilder straßenmäßig ausgebaute Zuwegung deshalb nicht dauerhaft zur Verfügung stehen sollte. Die Beigeladene hat weder dargelegt, dass sie den bis zum Vorhabengrundstück führenden Anliegerverkehr zukünftig verhindern wolle, noch, dass sie solches durchsetzen könnte (vgl. BVerwG, U.v. 31.10.1990 – 4 C 45.88 – juris Rn. 19; BayVGH, U.v. 9.9.2015 – 1 B 15.251 – juris Rn. 18). Dass sich der Eigentümer des Vorhabengrundstücks im Rahmen der 4. Planänderung geweigert habe, sich über einen Wendehammer am Ender der M. ... Straße zu einigen oder eine separate Zuwegung herzustellen, kann an der bestehenden Erschließungsmöglichkeit ebenso wenig etwas ändern.

16

Soweit die Beigeladene eine ordnungsgemäße Abwägung schließlich deshalb für nachholbar hält, weil die Bestandsbebauung das ursprüngliche Baufenster in erheblichem Ausmaß überschritten und damit das nicht ausgenutzte Baufenster in anderer Weise verbraucht habe, setzt sie sich nicht mit dem erstinstanzlichen Urteil auseinander. Abgesehen davon, dass das Verwaltungsgericht in Anbetracht des Standortes und der großflächigen sowie intensiven Bebauung der umliegenden Grundstücke davon ausging, dass sich das Vorhaben, welches einen von Bebauung freien Bereich im südwestlichen Grundstücksteil belässt, in die nähere Umgebung einfügt, hat es insbesondere die Nachverdichtung als Ziel der 4. Änderungsplanung erkannt. Diesem sollte durch die Vergrößerung der Baufenster, um Erweiterungen, Umbauten und Neubauten zu ermöglichen, Rechnung getragen werden. Weshalb der Wegfall des Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich mit den Ausmaßen der vorhandenen Bebauung gerechtfertigt werden könnte, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht.

17

3. Die weiteren Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens greift die Beigeladene allein damit an, dass es an der gesicherten Erschließung fehle. Dass dieser Auffassung nicht gefolgt werden kann, wurde vorstehend erörtert.

18

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 und 3 VwGO.

19

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.1.1, 9.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013; sie entspricht der Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden. Der entsprechende erstinstanzliche

Beschluss war jedoch wegen eines Schreibfehlers („10.00,00 EUR“) zu berichtigen (vgl. Wöckel in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 118 Rn. 5).

20

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).