VG München, Urteil v. 23.07.2024 – M 1 K 20.4757

Titel:

Erfolglose Klage auf Erteilung eines Vorbescheids für Errichtung eines Einfamilienhauses

Normenketten:

BauGB § 34

BayBO Art. 59, Art. 68 Abs. 1, Art. 71

Leitsatz:

Ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. im unbeplanten Innenbereich ist nur zulässig, wenn die Erschließung, die neben einer wegemäßigen Erschließung auch eine Versorgung mit Wasser samt Abwasserbeseitigung umfasst, gesichert ist. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Erschließung, Verpflichtungsklage, Bauplanungsrecht, Bauvorbescheid, Einfamilienhaus, gesicherte Erschließung, Wegerecht, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheids hinsichtlich der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 4224/148 Gem. B..

2
Die Eigentümerin des Vorhabengrundstücks beantragte unter dem … Mai 2020 die Erteilung eines Vorbescheids für die Errichtung eines Wohnhauses. Die Beigeladene versagte ihr Einvernehmen am … Juli 2020. Das Vorhabengrundstück befinde sich innerhalb einer Fläche, für die der Bebauungsplan Nr. 51 eine Verkehrsfläche für einen „Park and Ride“- Parkplatz festsetze. Eine Befreiung werde nicht erteilt. Zudem sei das Grundstück nicht erschlossen. Zwar befinde sich die südliche Wegefläche, FlNr. 4224/86 Gem. B., im Eigentum der Beigeladenen, dies sei jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Zudem fehle es an Wasser- und Kanalleitungen. Am … August 2020 erklärte der Kläger per E-Mail, die Projektierung übernommen zu haben. Der Bebauungsplan sei funktionslos, sodass sich die Zulässigkeit des Vorhabens bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteile. Mit Schreiben vom … August 2020 formulierte der Kläger die im Vorbescheidsverfahren zu verbescheidende Frage:

3
„Ist der Neubau eines EFH, wie in VB 2020-2040 beschrieben auf dem Flurstück 4224-148 Gemarkung B. bauplanungsrechtlich und materiell zulässig/ genehmigungsfähig?

4
d. h. Ist der Bebauungsplan der Gemeinde zum Grundstück 4224-148 funktionslos?

5
Ist das Grundstück 4224-148 eine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB?“

6
Mit am 29. September 2020 bei Gericht eingegangenem Schreiben vom 26. September 2020 hat der Kläger Klage erhoben und beantragt festzustellen, dass die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 4224/148 Gem. B. bauplanungsrechtlich zulässig ist. Der Bebauungsplan sei für das

Vorhabengrundstück funktionslos. Die Gemeinde habe in der Bauausschusssitzung vom 15. Juni 2020 kundgetan, dass längst kein „Park and Ride“- Parkplatz für die FlNrn 4224/147 – 149 in Betracht komme. In der Tat habe die Gemeinde diesen anderweitig aufwendig errichtet bzw. geplant. Überdies könne die Gemeinde dort keinen „Park and Ride“- Parkplatz anlegen, weil das Vorhabengrundstück sich nicht in ihrem Eigentum befinde. Daher liege eine Baulücke vor. Das Vorhaben, ein kleines Einfamilienhaus mit ca. 120 qm, füge sich ein. Rundherum bestehe Wohnbebauung, so auch das neu nach § 34 gebaute Wohnhaus östlich der FlNr. 4224/129.

7
Nach Anhörung lehnte der Beklagte mit Bescheid vom … September 2020, dem Kläger ausweislich der Postzustellungsurkunde zugestellt am ... Oktober 2020, die Erteilung eines Vorbescheids bezüglich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ab. Der Kläger plane die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem Grundstück, für welches keine Baugrenzen festgesetzt seien und somit auch kein Baurecht bestehe. Vielmehr sei das Grundstück Teil einer Fläche, für die der Bebauungsplan einen „Park and Ride“- Parkplatz vorsehe. Die Erteilung einer Befreiung sei weder beantragt noch möglich, weil das Vorhaben die Grundzüge der Planung berühre. Bei der Festsetzung von Baugrenzen würden von der Gemeinde städtebauliche Ziele verfolgt und damit auch ortsgestalterische Aspekte umgesetzt. Sie stellten regelmäßig einen wesentlichen Bestandteil eines Bebauungsplanes und damit einen Grundzug dar. Die Festsetzung sei zudem, etwa durch Bezugsfälle, auch nicht funktionslos geworden. Auch der Bebauungsplan habe nichts von seiner Wirksamkeit eingebüßt. Die Aussage des Antragstellers hierzu sei nicht nachhaltig argumentiert worden.

8
Mit am 6. Oktober 2020 bei Gericht eingegangenem Schreiben beantragt der Kläger nunmehr,

9
den Ablehnungssamt Kostenbescheid, Az. … …B., kostenpflichtig aufzuheben und den beantragten Vorbescheid zu FlNr. 4224/148, Neubau eines EFH, zu erteilen.

10
Der Bebauungsplan sei seit dem Verkauf des Grundstücks an die jetzige Eigentümerhin in diesem Bereich funktionslos. Die Gemeinde selbst habe ihr Vorkaufsrecht nach dem BauGB ausdrücklich nicht geltend gemacht, auch nicht für FlNrn. 4224/147 und 4224/149. Ein Vertreter der Beigeladenen habe kurz vor dem Notartermin geäußert, dass dort kein Parkplatz mehr gebaut werde, weswegen auch das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, vielmehr sei nur noch der Bau eines Radweges auf FlNr. 4224/86 geplant. Die Gemeinde habe ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe genehmigt. Im Süden (FlNr. 4224/148) stehe die Lagerhalle des Bruders der Eigentümerin. Im Norden deren Familienanwesen. In Norden sei nur verdichtete Wohnbebauung zu finden. Ein kleines Einfamilienhaus füge sich ein und sei über ein Notwegerecht erschlossen. Zudem könne die Erschließung genauso gut über das Familienanwesen (FlNr. 3156/5) erfolgen.

11
Der Beklagte beantragt

12
Klageabweisung.

13
Dem Kläger stehe kein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids zu. Im Bebauungsplan sei eine Bebauung nicht vorgesehen. Ergänzend werde auf die Ausführungen im Bescheid verwiesen.

14
Der Beigeladene beantragt

15
Klageabweisung.

16
Der Beigeladene habe das Gelände nördlich der Bahn aus Preisgründen nicht vollständig erwerben können. Es sei ihm aber gelungen, entlang der P..-L..-Straße 10 Stellplätze und südlich der Bahnlinie, nach Änderung des dortigen Bebauungsplanes, 24 Stellplätze zu errichten. Es könne aber dahingestellt bleiben, ob die Festsetzung funktionslos geworden sei, denn auch nach § 34 BauGB sei das Vorhaben nicht

zulässig. Es füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bei, wie vorliegend, offener Bebauung müsse sich das Vorhaben auch nach dem Verhältnis zur umgebenden Freifläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei solle das Vorhaben bis auf die für die Abstandsflächen notwendigen Flächen nahezu vollständig mit dem Hauptgebäude bebaut werden. Zudem seien in den Abstandsflächen eine Duplexgarage und ein Stellplatz vorgesehen. Diese Baudichte finde in der nördlich anschließenden näheren Umgebung kein Vorbild, sei diese doch durch recht großzügige Freiflächen um die Hauptgebäude geprägt. Im Hinblick auf das dort vorhandene Nachverdichtungspotential würde ein Bezugsfall geschaffen und städtebauliche Spannungen ins Quartier hineingetragen. Überdies sei die Erschließung nicht gesichert. Eine Zuwegung mit einer dauerhaft rechtlich gesicherten Wegbreite von mindestens 3 m sei nicht gegeben. Das angrenzende Grundstück FlNr. 4224/86 sei jedoch nicht gewidmet, ebensowenig FlNrn. 4224/106 und 3156/7. 4224/106 sei vielmehr als Bahnanlage gewidmet und die DB lehne eine Freistellung ab. FlNr. 3156/7 befinde sich im Privateigentum. Zudem ergebe sich aus dem Leitungsverzeichnis, dass eine Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht gegeben sei. Auch halte das Vorhaben die Abstandsflächen nach Süden nicht ein, weil Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO auf lediglich tatsächlich öffentliche Wege gerade keine Anwendung finde, ebensowenig wie auf in einem Bebauungsplan als künftige Verkehrsflächen festgesetzte Grundstücke. Schließlich sei zweifelhaft, ob eine Bebauung mit einem kleinen Wohnhaus hier überhaupt rentabel umsetzbar sei, weil es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine Altlastenfläche handle.

17
Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Der Kläger ist durch die Ablehnung des Vorbescheids durch den Beklagten nicht in seinen Rechten verletzt, weil ihm ein Anspruch auf dessen Erteilung nicht zusteht, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

19
1. Der Kläger hat schon deswegen keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids, weil dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften, namentlich das Erfordernis einer gesicherten Erschließung, entgegensteht, Art. 71 BayBO i.V.m. Art. 68 Abs. 1 und Art. 59 Satz 1 Nr. 1 a), § 30 Abs. 1 bzw. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. im unbeplanten Innenbereich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung umfasst neben einer wegemäßigen Erschließung des Baugrundstücks auch eine Versorgung mit Wasser samt Abwasserbeseitigung. Vorliegend fehlt es sowohl an einer gesicherten Ver- und Entsorgung als auch einer wegemäßigen Erschließung.

20
Eine wegemäßige Erschließung über den südlichsüdwestlich verlaufenden Fuß- und Fahrradweg scheitert an einer Widmung der Flächen als öffentlicher Weg bzw. Straße, überdies erstreckt sich dieser auch auf das im Eigentum der Deutschen Bahn stehende Grundstück FlNr. 4224/106 Gem. B., und ist nach dem unbestritten gebliebenen Vortrag des Beigeladenen als Bahnanlage gewidmet. Die vom Kläger wohl beabsichtigte wegemäßige Erschließung über das nördlich des Vorhabengrundstücks gelegene Grundstück FlNr. 3156/5 Gem. B., das ausweislich des Grundbuchs weder im Eigentum des Klägers noch im Eigentum der Grundstückseigentümerin des Vorhabengrundstücks steht, ist ausweislich des Grundbuches nicht grundbuchrechtlich gesichert. Soweit der Kläger insofern auch vorgetragen hat, dass die Erschließung über ein Notwegerecht erfolge, so ist weder erkennbar noch nachgewiesen, dass ein solches Notwegerecht, § 917 BGB, also die Duldungspflicht des Eigentümers des Grundstücks FlNr. 3156/6 Gem. B., hinsichtlich der Benutzung des genannten Grundstücks zur Herstellung der erforderlichen Verbindung des Vorhabengrundstücks mit einem öffentlichen Wege im benötigten Umfang (Nutzung eines Einfamilienhauses) besteht.

21
2. Die Klage war daher mit der sich aus § 154 Abs. 1 VwGO ergebenden Kostenfolge abzuweisen, wobei es der Billigkeit entsprach, dem Kläger auch die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen aufzuerlegen,

weil sich dieser mit Antragstellung seinerseits einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 162 Abs. 3 VwGO i.V.m. § 154 Abs. 3 VwGO entsprechend.

22
3. Die Entscheidung über die Vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.