

Titel:

Kein Einfamilienhaus im Gewerbegebiet

Normenketten:

BayBO Art. 59, Art. 71 S. 1

BauGB § 1 Abs. 3, § 29, § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 1

BauNVO § 8 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1

Leitsätze:

1. Eine bauplanerische Festsetzung kann funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. (Rn. 23)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Die Abweichung zwischen einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung einer Nutzung und der tatsächlich vorgefundenen Situation muss in ihrer Erkennbarkeit einen besonderen Schweregrad erreichen, um einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit zu nehmen (ebenso VGH München BeckRS 2015, 43041). (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

3. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an ihren Betrieb Wohnungen im Gewerbegebiet auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft zwar nicht zwingend erfordert; ihr Wohnen auf dem Betriebsgrundstück muss mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen aber objektiv sinnvoll sein (ebenso BVerwG BeckRS 1984, 3888). (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

4. Bloße Rechtsauskünfte eines Bürgermeisters sind unverbindlich. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

keine Gleichbehandlung im Unrecht, Zusage eines Bürgermeisters, Wohnung im Gewerbegebiet, Wohnen im Gewerbegebiet, keine Gleichheit im Unrecht, bauplanerische Festsetzung funktionslos, Einfamilienhaus, Bauvorbescheid, Bauvoranfrage

Fundstelle:

BeckRS 2024, 30211

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder

Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage als Betriebsleiterwohnhaus.

2

Mit Bauantrag vom 24. November 2021 beantragte der Kläger beim Landratsamt ... die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück ..., ..., FINr. ..., Gemarkung ... (Vorhabengrundstück). Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich bereits die Kfz-Werkstatt des Vaters des Klägers. Dem Antrag auf Vorbescheid beigefügt war ein Schreiben, wonach der Kläger die

auf dem Vorhabengrundstück befindliche Kfz-Werkstatt seines Vaters ... einmal übernehmen solle, weshalb er das beantragte Einfamilienhaus samt Garage als zukünftiger Betriebsinhaber benötige. Auch würden sich auf der östlich gelegenen FINr. .../1 (Familie ...) mehrere Wohnungen befinden. In dem beigefügten Plan ist der Grundriss des Vorhabens grob eingezeichnet. Der beigeladene ... verweigerte das gemeindliche Einvernehmen.

3

Bereits 1997 (Erklärung vom 5. November 1997) und erneut 1998 (Tektur, Erklärung vom 17. Dezember 1998) erteilte der Beigeladene dem Vater des Klägers auf seinen Antrag hin eine Freistellungserklärung vom Genehmigungsverfahren (Art. 70 Abs. 1 BayBO damalige Fassung) bezüglich der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Vorhabengrundstück. Der Bereich der FINr. ..., auf dem das Einfamilienhaus dann errichtet wurde, wurde später abgetrennt und bildet nun die FINr. ... Auf dieser befindet sich das von den Eltern des Klägers bewohnte Wohnhaus samt Garage. Die Mutter des Klägers, Frau ..., ist Eigentümerin der FINr. ... und des Vorhabengrundstückes.

4

Mit Baugenehmigung vom 16. Juli 1992 wurde dem Vater des Klägers vom Landratsamt zudem bereits die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der damaligen FINr. ..., nun FINr. ..., genehmigt, von der nachfolgend jedoch kein Gebrauch gemacht wurde. Diesbezüglich liegt eine von der Mutter des Klägers unterzeichnete Dienstbarkeitsbestellung vom 15. Mai 1992 vor. Ausweislich dieser wird das Grundstück zur Erlangung der Baugenehmigung zugunsten des Beigeladenen mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet, wonach der jeweilige Eigentümer des Vorhabengrundstückes es künftig für alle Zeiten zu unterlassen habe, auf diesem Grundstück befindliche Gebäude anderen Personen als Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern des hierauf befindlichen Gewerbebetriebes zu überlassen.

5

Herrn ... wurde hinsichtlich der FINr. .../1, Gemarkung ..., mit Bescheid vom 13. März 1992 vom Landratsamt der Neubau einer Fahrzeughalle mit Hausmeisterwohnung genehmigt. Mit Bescheid vom 18. Mai 1993 wurde den Eheleuten ... außerdem der Neubau eines Einfamilienwohnhauses und einer offenen Garage auf der FINr. .../1 genehmigt und die Geltungsdauer der Baugenehmigung mit Bescheid vom 23. Mai 1997 schließlich um weitere zwei Jahre verlängert. Mit Bescheid vom 28. September 2001 wurde ein Nachtragsbescheid zum beantragten Einfamilienhaus samt offener Garage erteilt.

6

Sämtliche Grundstücke liegen im Geltungsbereich des am ... in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. „...“ des beigeladenen ... Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde in § 2 der textlichen Festsetzungen ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Von der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung für Werkwohnungen wurde das Gelände mit einem Abstand bis zu ca. 130 m von den Schlammbecken der Kläranlage ausgenommen. Das Gelände in unmittelbarer Nähe der Kläranlage, mit einem Abstand bis zu 30 m, darf außerdem nur mit Gebäuden und Arbeitsplätzen bebaut werden, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen. Diese räumlichen Vorgaben ergeben sich auch aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte das Landratsamt dem Kläger mit Schreiben vom 15. Februar 2022 mit, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei und hörte ihn zur beabsichtigten Ablehnung des beantragten Vorbescheides an. Der Kläger nahm mit Schreiben seines Bevollmächtigten vom 10. März 2022 Stellung. Eine Vollmacht wurde vorgelegt.

8

Mit Bescheid vom 24. Mai 2022 lehnte die Beklagte den Antrag auf Erteilung des Vorbescheides ab. Das Vorhaben könne im durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet nicht zugelassen werden. Zwar können dort Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber unter engen Voraussetzungen als Ausnahme zugelassen werden. Tatbestandlich setze § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jedoch voraus, dass die Wohnung dem Gewerbebetrieb räumlich und funktional zugeordnet sei und nur bestimmten betriebsgebundenen Personen zur Verfügung stehe. Darüber hinaus müsse die Wohnfläche dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein. Die räumliche Zuordnung sei erkennbar, jedoch sei das alte Betriebsleiterwohnhaus zusammen mit dem geplanten Betriebsleiterwohnhaus dem Gewerbebetrieb nicht

mehr untergeordnet, sondern als gleichwertig einzustufen. Auch fehle die funktionale Zuordnung bei insgesamt zwei Betriebsleiterwohnungen (bestehendes und geplantes). Auch sei die Schaffung einer zweiten Betriebsleiterwohnung unzulässig, wenn die bestehende Wohnung lediglich deshalb nicht bestimmungsgemäß genutzt werden könne, weil sie vom ehemaligen Betriebsinhaber bewohnt werde. Soweit der Kläger vortrage, dass das Wohnhaus für ihn selbst bestimmt sei, da er den Betrieb der Kfz-Werkstatt seines Vaters übernehmen werde, während dieser weiterhin im bestehenden Betriebsleiterwohnhaus wohnen bleibe, so sei ihm entgegenzuhalten, dass zum Zeitpunkt des Vorbescheidsverfahrens nicht absehbar sei, wann der Bauherr den Betrieb übernehmen werde. Der Bauherr sei somit nicht Betriebsleiter. Weiter rechtfertige nicht jeder Wunsch des Gewerbetreibenden auf seinem Grundstück oder in dessen Nähe zu wohnen, die Zulassung einer Ausnahme. Die vorgetragene Bebauung auf der FINr. .../1 könne als Vergleichsfall nicht herangezogen werden. Es handele sich nicht um zwei Betriebsleiterwohnungen, vielmehr sei nur ein Betriebsleiterwohnhaus sowie eine Hausmeisterwohnung genehmigt worden. Was das Wohnhaus des momentanen Betriebsleiters und Vaters des Klägers angehe, sei dieses nicht als „normales“ Wohnhaus genehmigt worden. Vielmehr sei das Wohnhaus zum Zeitpunkt seiner Baugenehmigung auf dem Betriebsgrundstück des Gewerbetreibenden gestanden. Die Fläche sei im Laufe der Zeit allerdings in rechtswidriger Art und Weise ausgemarkt worden. Eine Teilung hätte nur mit Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit für eine Nutzung als Betriebsleiterwohnhaus erfolgen dürfen. Die vorgetragene Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes liege nicht vor, da die Baugenehmigungen im Einklang mit der städtebaulichen Funktion eines Gewerbegebiets ergangen seien.

9

Der Bescheid wurde gegen Empfangsbekanntnis an die Klägerbevollmächtigten übersandt. Ein Empfangsbekanntnis liegt der vorgelegten Behördenakte nicht bei. Ausweislich des Eingangsstempels ging der Bescheid am 5. Juni 2022 bei den Klägerbevollmächtigten ein.

10

Eine mit Schriftsatz des Klägerbevollmächtigten vom 15. Juni 2022 erhobene Klage des Vaters gegen den Bescheid vom 24. Mai 2022 wurde nachfolgend zurückgenommen und das Verfahren durch Beschluss des Gerichts vom 24. August 2022 (Az. AN 17 K 22.01501) eingestellt.

11

Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 5. Juli 2022 erhob der Kläger Klage gegen den Bescheid vom 24. Mai 2022 und legte dar, dass Anträge und Begründung einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten blieben. Nachfolgend trug der Kläger mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 8. August 2022 im Wesentlichen vor, dass der Nachbarin ... in der dortigen Halle drei Wohnungen genehmigt worden seien. Außerdem sei neben der Halle ein normales Einfamilienhaus genehmigt worden. Auch den Eltern des Klägers sei ein Einfamilienhaus genehmigt worden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes sei damit funktionslos, da in der unmittelbaren Umgebung zwei freistehende Einfamilienhäuser genehmigt worden seien. Im Hinblick auf den Wortlaut des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werde außerdem angemerkt, dass freistehende Einfamilienhäuser regelmäßig keine „Wohnung“ darstellen und sich diese freistehenden Einfamilienhäuser auch nicht im Betriebsgebäude befinden würden. Auch würden die beiden freistehenden Einfamilienhäuser als Wohnhäuser genutzt. Die in der Halle enthaltenen drei Wohnungen würden nicht von Mitarbeitern des Betriebes genutzt. Abgesehen davon sei der Kläger gelernter Kfz'ler und solle nach den Plänen den Betrieb des Vaters übernehmen, so dass hier eine Ausnahme von der Festsetzung zuzulassen sei. Ebenso liege hier eine wirksame Selbstbindung der Verwaltung vor. Eine Ungleichbehandlung könne nur durch einen sachlichen Grund gerechtfertigt sei, an dem es fehle. Weiter habe der ehemalige Bürgermeister dem Vater des Klägers seinerzeit zugesichert, dass er das Grundstück mit einem Wohnhaus bebauen dürfe.

12

Der Kläger beantragt,

den Bescheid vom 24. Mai 2022 aufzuheben und dem Kläger den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

13

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen und führte im Wesentlichen ergänzend Folgendes aus:

Soweit klägerseits vorgetragen werde, dass auf der FINr. .../1 angeblich mehrere Wohnungen existieren würden, so habe der Vater des Klägers immer betont, dass er die Familie ... nicht anzeigen wolle. Deshalb sei bisher von einem bauaufsichtlichen Einschreiten abgesehen worden. Maßgeblich seien ohnehin allein die erteilten Genehmigungen. Sollte das Gericht dies anders sehen, werde bereits heute angekündigt, die tatsächlichen Verhältnisse zu prüfen und gegebenenfalls weitere Schritte einzuleiten. Was das Wohnhaus des Vaters des Klägers angehe, so genieße dieses mit der Genehmigungsfreistellung keinen Bestandschutz. Die Gemeinde habe fehlerhaft eine Plankonformität festgestellt bzw. sei grundsätzlich nicht verpflichtet zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung vorliegen. Jedenfalls entbinde die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 55 Abs. 2 BayBO nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lasse die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Die Baugenehmigung vom 16. Juli 1992 zugunsten des Vaters des Klägers zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage sei erloschen. Das Bauvorhaben sei vielmehr entsprechend der Unterlagen, die 1997 von dem Beigeladenen im Freistellungsverfahren behandelt worden seien, ausgeführt worden. Angesichts der erfolgten Grundstücksteilung ohne Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass eine Wohnnutzung nur durch den Inhaber und dessen engerem Familienkreis des Kfz-Betriebes möglich sei, handele es sich beim Wohnhaus der Eltern des Klägers um ein formell und materiell rechtswidrig errichtetes Wohnhaus.

14

Der Kläger trug mit weiterem Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 6. Oktober 2022 vor, dass das Haus der Nachbarn ... ein Zweifamilienhaus sei. Der erste Stock könne als separate Wohnung genutzt werden. Die Existenz der drei Wohnungen in der Halle könne neben den entsprechenden Telefonbucheinträgen auch durch Mitarbeiter der Gemeinde bestätigt werden. Da also der Beigeladene über die Nutzung der drei Wohnungen in der Halle informiert gewesen sei, werde bestritten, dass keine Genehmigungen existieren. Andernfalls hätte die Gemeinde einschreiten müssen. Sowohl der Beklagte als auch die Gemeinde mögen sich äußern, warum an diesem bekannten Zustand drei Jahrzehnte nichts geändert worden sei. Soweit der Beklagte nach 25 Jahren die Baugenehmigung des Vaters des Klägers in Frage stellen will, sei festzustellen, dass dieses als Fertighaus exakt wie im Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragt 1998 errichtet worden sei. Bei der Bauabnahme sei das Landratsamt ... sogar zugegen gewesen. Wenn ausgeführt werde, dass eine Grunddienstbarkeit seitens des Landratsamtes ... bzw. der Gemeinde ... wünschenswert sei, mag dies dahinstehen. Eine solche Eintragung sei jedenfalls nicht erfolgt.

15

Der Beklagte erwiderte mit Schriftsatz vom 20. Oktober 2022, dass die Klägerseite die Zuständigkeiten von Gemeinde und Landratsamt vermenge. Weiter seien dem Beklagten erstmals durch die Antragstellung des Klägers die Umstände hinsichtlich der FINr. .../1 bekannt geworden. Anstatt zur betrieblichen Notwendigkeit des Bauvorhabens auszuführen, werde einzig zu einem Fehlverhalten von Beklagtem und Beigeladenem ausgeführt.

16

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Behördenakten sowie den beigezogenen Bebauungsplan Nr. „...“ der Gemeinde ... samt Begründung verwiesen.

Entscheidungsgründe

17

Die zulässige Klage ist unbegründet und hat daher keinen Erfolg.

18

1. Die Klage ist zulässig. Zwar wurde innerhalb der einmonatigen Klagefrist; § 74 VwGO, mit Schriftsatz des Bevollmächtigten vom 5. Juli 2022 wörtlich nur „Klage gegen den Bescheid des Landratsamtes ... vom 24. Mai 2022“ erhoben, eine ausdrückliche Antragstellung fehlte. Dennoch ist dies unter sachgerechter Auslegung des Gemeinten, § 88 VwGO, dahingehend auszulegen, dass der Kläger fristgerecht nicht nur die Anfechtung des beklagten Bescheides begehrt, sondern eine Verpflichtungsklage erhoben hat. Die gewählte Formulierung führt nicht zwingend zur Auslegung einer reinen Anfechtungsklage, auch wenn bei anwaltlicher Vertretung strengere Maßstäbe anzusetzen sind. Allein statthaft ist in der vorliegenden Situation die Verpflichtungsklage; diese ist als gewollt anzusehen.

19

2. Die Klage ist unbegründet. Die Ablehnung des beantragten Vorbescheides ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Dieser hat keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheides bezüglich der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Dem Bauvorhaben stehen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die von der Vorbescheidsfrage umfasst und im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 71 Satz 1 und Satz 4 i.V.m. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO.

20

Nach Art. 71 Satz 1 BayBO ist vor Einreichung eines Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Die Fragen müssen ausreichend bestimmt und selbständig prüffähig sein (vgl. Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 71 Rn. 8). Wegen des Zusammenhangs mit einem etwaigen späteren Bauantrag können nur solche Fragen gestellt werden, die zum Genehmigungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren gehören; bei – wie hier – im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden Vorhaben kann deshalb nur über die Vereinbarkeit mit den in Art. 59 Satz 1 BayBO aufgeführten Vorschriften entschieden werden (vgl. Laser in Schwarzer/ König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 71 Rn. 7).

21

Der Vorbescheidsantrag war – wie durch den Beklagten richtigerweise erfolgt – dahingehend auszulegen, dass der Kläger eine Bauvoranfrage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens seiner Art nach gestellt hat.

22

a) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im Geltungsbereich des am ... in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. – ... des Beigeladenen liegenden geplanten Vorhabens „Einfamilienhaus mit Garage“ richtet sich vorliegend nach §§ 29, 30 Abs. 1, 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Bebauungsplan. Die Festsetzung in § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen und in den zeichnerischen Festsetzungen, wonach ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt wird, ist nicht funktionslos geworden. Eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes im Ganzen, die bei Unwirksamkeit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung denkbar ist, ist damit erst Recht nicht gegeben.

23

Nach dem strengen Maßstab der Rechtsprechung kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit seine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Das setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.2003 – 4 B 85/03, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16/97; BayVGH, B.v. 24.5.2018 – 9 ZB 16.321 – alle juris). Zu betrachten sind dabei nur diejenigen Grundstücke, die im Geltungsbereich der fraglichen Festsetzung liegen (vgl. BayVGH, B.v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9 – juris Rn. 12).

24

Wie der Ortsaugenschein ergeben hat, handelt es sich bei der im Bebauungsplangebiet bereits vorhandenen Bebauung überwiegend um gewerbliche Bebauung. Was den von der I. Straße umrahmten Bereich des Bebauungsplangebietes angeht, ist außerdem festzustellen, dass dieser zu einem größeren Teil noch unbebaut ist. Insbesondere auf den Grundstücken mit den FINrn. 516, 516/1 und 516/2 ist noch umfangreiche Bebauung möglich. Hinsichtlich der bebauten Grundstücke findet sich lediglich auf dem im Eigentum der Mutter des Klägers stehenden Grundstück, FINr. .../5, und auf der von dem Kläger genannten FINr. .../1 Wohnbebauung. Bei letzterem handelt es sich um ein Wohnhaus (* ...*) und um eine südöstlich

hiervon gelegenen Halle, in der sich eine oder mehrere Wohnungen befinden. Beim Ortstermin ergab sich kein Hinweis darauf, dass sich in dem Wohnhaus, ..., mehr als eine Wohnung befindet, wie der Kläger jedenfalls als möglich unterstellte. Hinsichtlich der Halle lassen die beim Ortstermin vorgefundenen vier beschrifteten Klingelschilder, wovon eines die Aufschrift „Werkstatt“ trägt, vermuten, dass drei Wohnungen untergebracht sind, wie der Kläger auch vortrug. Ausweislich der von dem Beklagten vorgelegten Bauakten wurde hinsichtlich der FINr. .../1 der Neubau einer Fahrzeughalle mit Hausmeisterwohnung und außerdem der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage genehmigt.

25

Letztlich ist es für die Entscheidung des Rechtsstreites aber unerheblich, ob sich in der Halle und/oder dem Einfamilienhaus auf der FINr. .../1 nur die genehmigte Zahl an Wohnungen befindet. Irrelevant ist ebenso, dass bei Baugenehmigungserteilung hinsichtlich der Halle samt Hausmeisterwohnung und hinsichtlich des Einfamilienhauses auf der FINr. .../1 jeweils die eigentlich erforderliche Ausnahme, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (vgl. Söfker in EZBK, BauGB, 54. EL April 2024, § 31 Rn. 63), nicht (ausdrücklich) erteilt wurde. Unerheblich ist weiter, dass das von den Eltern des Klägers bewohnte Einfamilienhaus (FINr. .../5) mangels Plankonformität nicht im Genehmigungsverfahren hätte behandelt werden dürfen, sondern einer Baugenehmigung samt Ausnahme bedurft hätte und ob angesichts der nachträglichen Grundstücksteilung die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass eine Wohnnutzung nur durch den Inhaber und dessen engerem Familienkreis des Kfz-Betriebes möglich sei, nötig gewesen wäre.

26

Selbst bei unterstellter Planwidrigkeit sämtlicher derzeitiger Wohnnutzungen im Plangebiet ist nämlich festzustellen, dass von 16 im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücken 14 mit plankonformer Bebauung errichtet bzw. derzeit (noch) unbebaut sind, eine plankonforme Bebauung dort also weiterhin möglich ist. Somit ergibt sich ein deutliches Überwiegen (Verhältnis 7 : 1) der plankonform bebauten bzw. noch bebaubaren Grundstücke (vgl. hierzu: VG Ansbach, U.v. 29.9.2020 – AN 17 K 20.00484 – juris Rn. 27 – deutliches Überwiegen plankonformer Nutzung bei Verhältnis 3 : 1). Nichts anderes gilt, wenn man auf die plankonform bebauten/bebaubaren Grund- und/oder Geschossflächen im Plangebiet abstellt bzw. eine Gesamtbetrachtung anstellt (vgl. VG Ansbach, B.v. 18.6.2021 – AN 17 S 21.00427 – juris Rn. 41). Auch dann ist ein deutliches Überwiegen plankonformer Bebauung/Bebaubarkeit festzustellen. Weder das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde noch der Beigeladene haben in irgendeiner Weise zu erkennen gegeben, dass sie an der Durchsetzung des Bebauungsplanes kein Interesse mehr hätten. Insbesondere angesichts von lediglich zwei mit Baugenehmigung errichteten Wohnungen (Hausmeisterwohnung und Einfamilienhaus auf der FINr. .../1) und einer nicht ausgenutzten Baugenehmigung vom 16. Juli 1992 hinsichtlich der FINr. ..., der dem Kläger verweigerten Baugenehmigung und auch den Äußerungen des Beklagten im Verfahren, auch zu möglichem bauaufsichtlichem Einschreiten, wird vielmehr deutlich, dass der Beklagte dem Bebauungsplan (weiter) Geltung verschaffen will. Ebenso hat auch der Beigeladene an der Konzeption als Gewerbegebiet weiter festgehalten. Sofern klägerseits vorgetragen wird, der Beigeladene habe insbesondere die ungenehmigten Wohnungen in der Halle auf der FINr. .../1 jahrelang geduldet, wird verkannt, dass der Beigeladene als kreisangehörige Gemeinde zu bauaufsichtlichen Einschreiten nicht befugt ist, hierfür vielmehr das Landratsamt ... zuständig ist, Art. 53 Abs. 1 Satz 1, 2, 54 Abs. 1 Hs. 1 BayBO, Art. 3 BayVwVfG.

27

Auch nach dem äußeren Erscheinungsbild steht die – zudem nur teilweise – erkennbare Wohnnutzung dem Eindruck eines gewerblich geprägten Gebietes schon deshalb nicht entgegen, weil in einem Gewerbegebiet auch nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnungen anzutreffen sind und ein unbefangener Betrachter die Abgrenzung zum allgemeinen Wohnen nicht ohne weiteres feststellen vermag. Damit fehlt es auch an dem Merkmal der Offenkundigkeit der zur (behaupteten) Funktionslosigkeit führenden Umstände. Die Abweichung zwischen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Gewerbegebiet und der tatsächlich vorgefundenen Situation hat in ihrer Erkennbarkeit bei Weitem nicht den Grad erreicht, der einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nehmen würde (vgl. BayVGh, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 31).

28

Soweit klägerseits ausgeführt wird, bei den vorhandenen Einfamilienhäusern handele es sich schon deshalb nicht um Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnungen, da es eben keine Wohnungen, sondern Häuser seien,

und damit wohl auf deren Rechtswidrigkeit abstellt, geht er damit im Übrigen fehl, denn § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erlaubt auch die Errichtung eines Gebäudes, das nur Betriebswohnungen aufnimmt (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1984 – 4 C 50.80 – juris; Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 8 Rn. 42).

29

b) In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist das beantragte Einfamilienhaus samt Garage seiner Art nach nicht zulässig.

30

Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, § 8 Abs. 1 BauNVO; dagegen soll im Gewerbegebiet nicht gewohnt werden. Dieser Grundsatz wird durch § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestätigt, wonach gleichsam nur als notwendige Ergänzung einer gewerblichen Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden können; Bauvorhaben, die außerhalb des Anwendungsbereichs von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einer Wohnnutzung oder zumindest wohnähnlichen Nutzung dienen sollen, sind mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar (vgl. BayVGH, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 25).

31

Die ausnahmsweise Zulässigkeit scheidet vorliegend nicht an den Regelungen in § 2 Abs. 3 des Bebauungsplanes, wonach Werkwohnungen in einem Abstand bis ca. 130 m von den Schlammbecken der Kläranlage nicht errichtet werden dürfen und das Gelände in unmittelbarer Nähe der Kläranlage mit einem Abstand bis zu 30 m nur mit Gebäuden und Arbeitsplätzen bebaut werden darf, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, denn das geplante Vorhaben des Klägers liegt außerhalb dieses nur eingeschränkt nutzbaren Bereiches wie auch den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen ist.

32

Vielmehr liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. dem Bebauungsplan nicht vor. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im festgesetzten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Eine solche Zuordnung muss personell und räumlich-funktional gegeben sein (vgl. VG Ansbach, U.v. 10.6.2022 – AN 17 K 21.1496 – juris Rn. 30 m.w.N.). Die räumliche Zuordnung ist vorliegend gegeben. So genügt bereits eine räumliche Nähe, hier befindet sich das geplante Einfamilienhaus sogar auf dem Betriebsgelände der Kfz-Werkstatt.

33

Jedoch fehlt es an der funktionalen Zuordnung. Grundsätzlich ist zwischen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu unterscheiden. Eine funktionale Zuordnung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zu einem Gewerbebetrieb ist dann gegeben, wenn und soweit Aufsichts- und Bereitschaftspersonal wegen der Art des Betriebs oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein muss und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an ihren Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft zwar nicht zwingend erfordert; ihr Wohnen auf dem Betriebsgrundstück muss mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen aber objektiv sinnvoll sein (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1984 – 4 C 50/80 – juris Rn. 17; B.v. 22.6.1999 – 4 B 46.99 – juris, BayVGH B.v. 1.3.1996 – 2 CS 95.981 – juris). Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn vernünftige, auf den konkreten Betrieb bezogene Gründe für eine Betriebsleiterwohnung vorliegen. Eine allgemeingültige Aussage, wann dies anzunehmen ist, lässt sich nicht treffen, vielmehr sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalls entscheidend (vgl. BVerwG B.v. 22.6.1999 – 4 B 46/99 – juris Rn. 6). Bei dieser Gesamtbetrachtung ist schließlich zu berücksichtigen, dass nicht jeder – wenn auch nachvollziehbare – Wunsch eines Gewerbetreibenden nach einer Betriebsleiterwohnung die Annahme eines Ausnahmefalles rechtfertigen kann. Dies würde dem Ausnahmecharakter der Vorschrift widersprechen, da ansonsten nahezu jedes Gewerbe die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung aufgrund der damit verbundenen allgemeinen Vorteile begehren könnte.

Durchschnittserwägungen, wie sie bei jedem Betriebskonzept vorkommen können, können eine Anwendung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht eröffnen (vgl. VG Ansbach, U.v. 19.9.2018 – AN 17 K 17.00331; U.v. 18.4.2019 – AN 17 K 18.00758; VG Augsburg U.v 18.2.2008 – Au 5 K 06.163 – juris Rn. 25).

34

Gemessen hieran vermag das Gericht einen Ausnahmefall nicht zu erkennen.

35

Bei dem Vorhaben handelt es sich bereits deshalb nicht um das beantragte Betriebsleiterwohnhaus, weil der Kläger nicht Betriebsinhaber der auf dem Vorhabengrundstück ansässigen Kfz-Werkstatt ist, sondern sein Vater. Zwar gab der Kläger bzw. sein Vater an, dass der Kläger die Kfz-Werkstatt von seinem Vater einmal übernehmen werde. Diese bloße Absichtserklärung ohne konkrete Angaben, wie etwa zum Zeitpunkt und/oder Art der Übernahme etc., ist keinesfalls ausreichend und macht den Kläger nicht zum Betriebsinhaber.

36

Darüber hinaus hat der Kläger keine vernünftigen sachlichen und betriebsbezogenen Gründe für die Genehmigung einer Betriebsinhaberwohnung dargelegt. Der einzige sachbezogene Vortrag erschöpft sich in der Angabe, dass der Kläger den Betrieb einmal übernehmen werde, es daher notwendig sei, dass er betriebsnah wohne. Vernünftige, auf den konkreten Betrieb bezogene Gründe für eine Betriebsinhaberwohnung/-wohnhaus ergeben sich hieraus nicht. Der bloße Wunsch, betriebsnah zu wohnen, genügt nicht. Es ist nicht Sache der Behörde oder des Gerichts, solche Gründe zu erforschen (vgl. Nds. OVG, B.v. 24.3.2003 – 1 LA 47/02 – juris; VG Ansbach, U.v. 10.6.2022 – AN 17 K 21.01496 – juris Rn. 40 m.w.N.). Abgesehen davon sind solche Gründe auch nicht ersichtlich. Etwaige lange Arbeitszeiten stellen keinen betriebsbezogenen Grund für eine Betriebsleiterwohnung dar. Der Wunsch, Ruhezeiten während der langen Arbeitszeit in der eigenen Wohnung verbringen zu können, ist privat veranlasst. Es handelt sich dabei lediglich um allgemeine Vorteile, die ein Arbeiten und Wohnen „unter einem Dach“ mit sich bringt. Dies sind keine betriebsbezogenen Gründe (Stock in: König/Roeser/Stock, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 8 Rn. 45). Eine besondere Notwendigkeit, flexibel im Betrieb vor Ort zu sein, ergibt sich aus der Art der Tätigkeit des Klägers ebenso wenig. Die Erhöhung der Einbruchssicherheit kann zwar ein Wohnen des Betriebsinhabers objektiv sinnvoll erscheinen lassen (vgl. OVG NW, U.v. 6.9.1993 – 11 A 1650/91 – juris Rn. 38). Notwendig ist aber eine über die abstrakte Gefahr deliktischer Übergriffe hinausgehende Ausnahmesituation, für die vorliegend nichts ersichtlich ist, da das Vorliegen einer abstrakten Gefahr bei jedem Betrieb besteht (vgl. NdSOVG, B.v. 24.3.2003 – 1 LA 47/02 – juris Rn. 16).

37

Abgesehen davon, dass eine Wohnung für den Betriebsleiter oder für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal schon nicht beantragt wurde, liegen die Voraussetzungen nach oben Gesagten auch nicht bzw. erst recht nicht vor.

38

Da es bereits an der funktionalen Zuordnung mangelt, kann offen bleiben, ob eine Unterordnung der Wohnnutzung hinsichtlich Grundfläche und Baumasse, wie der Beklagte ausführte, gegeben ist. Ebenso unerheblich ist, ob mit dem, wie ausgeführt, nicht genehmigten Wohnhaus der Eltern des Klägers auf der FINr. .../5 bereits eine Betriebsinhaberwohnung i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO existiert und bereits aus diesem Grund, wie der Beklagte meint, die Genehmigung eines zweiten Betriebsinhaberwohnhauses nicht genehmigt werden kann.

39

c) Die mit Blick auf die genehmigten Wohnnutzungen auf der FINr. .../1 klägerseits angeführte Selbstbindung der Verwaltung vermag einen Anspruch des Klägers auf Erteilung des beantragten Vorbescheides ebenso nicht begründen. Zwar ist es zutreffend, dass der Beklagte hinsichtlich der FINr. .../1 eine Hausmeisterwohnung und ein Einfamilienhaus genehmigt hat. Soweit diese Baugenehmigungen rechtswidrig erteilt wurden, kann sich der Kläger hierauf nicht berufen, da es kein Recht auf Gleichbehandlung im Unrecht gibt (vgl. BayVGh, B.v. 16.2.2022 – 6 ZB 21.197 – juris Rn. 15). Sofern die Genehmigungen zu Recht erteilt wurden, ist festzustellen, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme, § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Fall des Klägers, wie ausgeführt, gerade nicht gegeben sind. Es handelt sich gerade nicht um gleiche Sachverhalte, so dass eine etwaige Selbstbindung der Verwaltung bereits deshalb ausscheidet.

40

d) Soweit klägerseits ausgeführt wurde, dass der Vater des Klägers das Vorhabengrundstück seinerzeit unter der Voraussetzung erworben habe, dass er dieses mit einem Wohnhaus bebauen dürfe, was ihm vom damaligen Bürgermeister zugesagt worden sei, ist festzustellen, dass der Vater des Klägers das Grundstück bereits mit einem Wohnhaus, nämlich seinem eigenen, bebaut hat. Dass dieser Grundstücksbereich später klägerseits von der FINr. ... abgetrennt wurde, ändert hieran nichts. Überdies würde es sich bei einer solchen Aussage des ehemaligen Bürgermeisters um keine Zusicherung, Art. 38 BayVwVfG, handeln, auf die man sich berufen könnte. Abgesehen davon könnte eine Zusicherung eines Bürgermeisters bereits deshalb keine Verbindlichkeit entfalten, weil nicht der Beigeladene, wie bereits ausgeführt, nicht Bauaufsichtsbehörde ist, sondern das Landratsamt ... Als Rechtsauskunft wäre die Aussage des ehemaligen Bürgermeisters unverbindlich (vgl. VG Ansbach, U.v. 11.9.2020 – AN 17 K 20.00708 – juris Rn. 71).

41

e) Abgesehen davon, dass der Kläger nicht außerdem (hilfsweise) beantragt hat, über den Anspruch unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO), ist ein solcher Anspruch auch nicht gegeben. Der Kläger hat mangels Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO keinen Anspruch auf erneute ermessensfehlerfreie Entscheidung über seinen Bauantrag. Eine Ermessensentscheidung ist nicht eröffnet.

42

3. Die Kostenentscheidung der damit erfolglosen Klage folgt aus §§ 154 Abs. 1, 161 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Nachdem der Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO, §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.