

Titel:

Versagung der Baugenehmigung für Doppelhaus wegen fehlender gesicherter Erschließung

Normenkette:

BauGB § 30, § 34 Abs. 1 S. 1, § 123 Abs. 3

Leitsätze:

1. Welche Anforderungen an die verkehrliche Erschließung zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf einem Grundstück errichtet werden soll. Die Zuwegung muss von ihrer Breite und Beschaffenheit die Zufahrt von Kraftfahrzeugen, besonders solchen der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Ver- und Entsorgung, ermöglichen. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
2. Fehlt es an einer unmittelbaren Verbindung zu einer öffentlichen Straße, so muss die Zugänglichkeit abgesichert werden. Dies kann zB öffentlich-rechtlich durch Baulast oder dinglich durch Grunddienstbarkeit geschehen. Eine bloß schuldrechtliche Vereinbarung genügt nicht. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Anspruch auf Herstellung der Erschließung besteht gem. § 123 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht. Der Erschließungsumfang im unbeplanten Innenbereich ist grundsätzlich auf das beschränkt, was in der maßstabbildenden näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Der Bauherr eines Vorhabens nach § 34 BauGB hat sich daher – anders als im Planbereich nach § 30 BauGB – grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abzufinden, den er antrifft. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage, Gesicherte Erschließung (verneint), Zufahrt über öffentliche Grünfläche, Baugenehmigung, verkehrliche Erschließung, Zufahrt, öffentlicher Grünstreifen, Anspruch auf Erschließung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 09.03.2026 – 2 ZB 25.1484

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin 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

Die Klägerin begehrt die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses samt zweier Garagen auf dem aus den zwei Grundstücken FINr. 366/84 („westliches Grundstück“) und 366/101 („östliches Grundstück“), jeweils Gemarkung T. , H. str. 40 bestehenden Baugrundstück. Die beiden Grundstücke bildeten ursprünglich zusammen das Grundstück Flurnummer 366/84 Gemarkung T. , H. str. 40, welches mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut war. Nachträglich wurde das Grundstück unter Bildung der neuen Flurnummer 366/101 geteilt und die Teilung in das Grundbuch eingetragen.

2

Zwischen den beiden Grundstücken und der H. straße liegt ein etwa 16,8 m breiter (gemessen aus dem „Grundriss Erdgeschoss“) öffentlicher Grünstreifen, der mit Rasen bewachsen ist und auf dem relativ mittig eine Hainbuche sowie nahe der Grenze zum westlichen Grundstück eine Haselnuss wächst. Dieser Grünstreifen ist nicht für Verkehrszwecke als öffentliche Straße gewidmet. Für das östliche Grundstück existiert bereits im Bestand eine über die öffentliche Grünfläche geführte, gepflasterte Zufahrt. Zum westlichen Grundstück gibt es hingegen keine Zufahrt.

3

Vergleiche zur baulichen Situation folgenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 – nach dem Einscannen eventuell nicht mehr maßstabsgetreu –, der eine Darstellung des Vorhabens, der bestehenden Zufahrt zum östlichen Grundstück sowie der geplanten Zufahrt zum westlichen Grundstück über den öffentlichen Grünstreifen enthält:

4

Mit ihrem am ... März 2023 bei der Beklagten eingegangenen Bauantrag beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses samt zweier Garagen auf den beiden Grundstücken. Dabei sollte die auf dem westlichen Grundstück geplante Garage über eine eigene, neu zu erstellende, gerade geführte Zufahrt über die öffentliche Grünfläche angefahren werden.

5

Mit Bescheid vom ... Juli 2024 lehnte die Beklagte den Bauantrag ab. Ihre Entscheidung begründete sie im Wesentlichen damit, dass die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert sei, da bislang keine Zufahrt zum westlichen Grundstück existiere. Der in den Plänen dargestellten Zufahrt könne nicht zugestimmt werden, da bei Umsetzung der Planung die Fällung der Hainbuche und der Haselnuss erforderlich würden. Beratungen zu alternativen Zufahrtsoptionen, die den Baumbestand stärker schonen würden, seien erfolglos geblieben. Überdies sei auch der Stellplatznachweis nicht geführt, da die Garage auf dem westlichen Grundstück ohne die Zufahrt nicht anfahrbar und daher der Stellplatz nicht nutzbar sei.

6

Mit Schriftsatz vom 19. Juli 2024, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten Klage erheben und beantragt,

7

I. Der Bescheid vom ...07.2024, Az.: ..., wird aufgehoben.

8

II. Die Beklagte wird verpflichtet den Bauantrag vom ...03.2023 in der Fassung des Tekturantrages vom ...09.2023 und vom ...02.2024 nach PlanNr. 2023- ..., Freiflächengestaltungsplan Zufahrt vom ...01.2024, Nr. – ..., zu genehmigen.

9

Die Klägerin habe einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Ferner habe sie einen Anspruch auf die von ihr gewünschte gerade Zufahrt über die öffentliche Grünfläche. Die Klägerin sei Anliegerin der H. Straße und habe als solche im Wege des Anliegergebrauchs einen Anspruch auf Zufahrt zu beiden ihrer Grundstücke. Auch die anderen auf der Südseite der H. str. gelegenen Grundstücke verfügten sämtlich über eigene Zufahrten über den Grünstreifen. Selbst Eckgrundstücke, die von einer anderen Straße her erschlossen werden könnten, verfügten über Zufahrten von der H. Straße aus. Die Beklagte habe sich, indem sie die übrigen Zufahrten über den Grünstreifen zugelassen habe, selbst gebunden. Alternative Zufahrtsvarianten seien nicht zumutbar beziehungsweise nicht geeignet, um eine ausreichende Erschließung herzustellen. Ferner sei die Annahme, dass die Hainbuche zur Herstellung der Zufahrt gefällt werden müsse, unrichtig. Lediglich die Haselnuss müsse gefällt werden, während die Hainbuche unter Anwendung von Baumschutzmaßnahmen (Wurzelschutz, Kronenrückschnitt) erhalten werden könne. Ferner böte die Klägerin an, umfassende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

10

Die Beklagte beantragt

11

Klageabweisung.

12

Zur Begründung werde auf die bereits im Ablehnungsbescheid vom ... Juli 2024 dargelegten Gründe verwiesen.

13

Das Gericht hat am 10. März 2025 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in deren Verlauf sowohl die Vertreter der Klägerin als auch die Beklagte auf weitere mündliche Verhandlung verzichtet und einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt haben. Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung wird verwiesen.

14

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

1. Gemäß § 101 Abs. 2 VwGO konnte über die Klage ohne weitere mündliche Verhandlung entschieden werden, da die Beteiligten hierzu ihr Einverständnis erklärt haben.

16

2. Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

17

2.1 Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Vorliegend findet nach Art. 59 BayBO das vereinfachte Genehmigungsverfahren statt, da kein Sonderbau im Sinne vom Art. 2 Abs. 4 BayBO errichtet werden soll.

18

Ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1, Art. 59 BayBO setzt unter anderem voraus, dass das Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB entspricht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich vorliegend hinsichtlich des einfachen übergeleiteten Baulinienplans, der Baugrenzen festsetzt, nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

19

2.2 Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedarf ein Vorhaben unter anderem einer gesicherten Erschließung.

20

2.2.1 Wann ein Vorhaben über eine ausreichende (verkehrliche) Erschließung verfügt, ist in § 34 BauGB nicht festgelegt. Welche Anforderungen an die verkehrliche Erschließung im Einzelnen zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf einem Grundstück errichtet werden soll (BVerwG, B.v. 2.9.1999 – 4 B 47/99 – juris Rn. 5; BayVGH, U.v. 18.1.2022 – 1 B 19.1616 – juris Rn. 26; B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16). Die Zuwegung muss von ihrer Breite und Beschaffenheit die Zufahrt von Kraftfahrzeugen, besonders solchen der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Ver- und Entsorgung, ermöglichen (BVerwG, B.v. 2.9.1999 – 4 B 47/99 – juris Rn. 5; BayVGH, U.v. 18.1.2022 – 1 B 19.1616 – juris Rn. 26). Dabei verlangt das Bauplanungsrecht nicht schlechthin, dass das Grundstück mit Großfahrzeugen erreichbar sein muss (BVerwG, U.v. 4.6.1993 – 8 C 33/91 – BVerwGE 92, 304, juris Leitsatz 1 und Rn. 13; BayVGH, U.v. 18.1.2022 – 1 B 19.1616 – juris Rn. 26; B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16).

21

Gesichert ist die Erschließung, wenn damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Bauwerks (spätestens bis zur Gebrauchsabnahme) funktionsfähig angelegt ist, und wenn ferner damit zu rechnen ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird (BayVGH, U.v. 18.1.2022 – 1 B 19.1616 – juris Rn. 26; B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16; OVG MV, U.v. 14.6.2016 – 3 L 177/06 – juris Rn. 71; BVerwG, U. v. 10.9.1976 – IV C 5.76 – DVBl. 1977, 41, juris Rn. 27; zur dauerhaften Verfügbarkeit siehe auch BVerwG, U.v. 3.5.1988 – 4 C 54/85 – juris Rn. 14). Fehlt es an einer unmittelbaren Verbindung zu einer öffentlichen Straße, so muss die Zugänglichkeit abgesichert werden. Dies kann zum Beispiel öffentlich-rechtlich durch Baulast oder dinglich durch Grunddienstbarkeit geschehen. Eine bloß schuldrechtliche Vereinbarung genügt hingegen nicht (BVerwG, U.v. 3.5.1988 – 4 C 54/85 – juris Rn. 14; BayVGH, B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16).

22

2.2.2 Dies berücksichtigend ist für das Vorhaben vorliegend die Erschließung nicht gesichert. Die Baugenehmigung ist dem Vorhaben daher zu versagen.

23

Das westliche Grundstück ist nicht mit Kraftfahrzeugen anfahrbar, denn der öffentliche Grünstreifen, der das Grundstück von der H. Straße trennt, kann nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Es handelt sich dabei um eine mit Bäumen bewachsene, unbefestigte Rasenfläche. Auch andere Zufahrtmöglichkeiten bestehen nicht. Insbesondere ist – jedenfalls derzeit – eine Nutzung der anderen in der näheren Umgebung vorhandenen Zufahrten über die Grünfläche (z.B. die Zufahrt zum östlichen Grundstück oder die Zufahrt zum Nachbargrundstück FINr. 366/93 Gemarkung T., H. str. 38) nicht möglich, da diese nicht bis an das westliche Grundstück heranreichen.

24

Außerdem ist nicht sichergestellt, dass die Zufahrt im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens vorhanden sein und anschließend auf Dauer zu Verfügung stehen wird. Es erscheint nach derzeitigem Stand nicht wahrscheinlich, dass bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens eine auch für die dauerhafte Nutzung rechtlich abgesicherte Zufahrt hergestellt werden kann. Noch fehlt es an einer rechtlichen Absicherung einer etwaigen Zufahrt. Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Entscheidung keine Anhaltspunkte dafür, dass sich dies bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens ändern wird, da die Beteiligten bislang keine von beiden Seiten akzeptierte Lösung für die Zufahrtsproblematik finden konnten.

25

2.2.3 Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Erschließung. Ein Anspruch auf Herstellung der Erschließung besteht gemäß § 123 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht. Der Erschließungsumfang im unbeplanten Innenbereich ist grundsätzlich auf das beschränkt, was in der maßstabsbildenden näheren Umgebung bereits vorhanden ist (BVerwG, B.v. 3.4.1996 – 4 B 253/95 – juris Rn. 15; B.v. 30.11.1979 – 4 B 174/79 – juris Rn. 8; Söfker/Hellriegel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 157. EL November 2024, § 34 Rn. 65; Kment in: Jarass/Kment, Baugesetzbuch, 3. Auflage 2022, § 34 Rn. 43). Der Bauherr eines Vorhabens nach § 34 BauGB hat sich daher – anders als im Planbereich nach § 30 BauGB – grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abzufinden, den er antrifft (BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 15/84 – BVerwGE 75, 34, juris Rn. 34; OVG MV, U.v. 14.6.2016 – 3 L 177/06 – juris Rn. 72). Anders als in einem durch Bebauungsplan überplanten Gebiet oder im Außenbereich ist die Gemeinde bei einem Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich auch in der Regel nicht verpflichtet, ein angemessenes Erschließungsangebot des Bauherrn anzunehmen (BVerwG, B.v. 7.1.1977 – IV B 202.76 – juris Rn. 4; OVG NW, U.v. 16.3.1979 – XI A 659/77 – juris Rn. 33-38; Söfker/Hellriegel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 157. EL November 2024, § 34 Rn. 65; Wolfgang Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, 9. Auflage 2019, § 34 Rn. 73).

26

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

27

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.