

Titel:

Wohnnutzung bei Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 8 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1

BayBO Art. 59 S. 1 Nr. 1 lit. a, Art. 68 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Festsetzungen eines Bebauungsplans werden funktionslos und damit unwirksam, wenn – zum einen – die Verhältnisse im Plangebiet in ihrer tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und – zum anderen – diese Entwicklung so offenkundig ist, dass sie einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan wird nicht allein durch vereinzelte Wohnnutzungen funktionslos, solange der Bebauungsplan insgesamt noch eine städtebauliche Steuerungsfunktion erfüllt. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. eine Befreiung von einer Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich tiefer in das Interessengeflecht eines Bebauungsplanes eingreift als Befreiungen von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht nicht. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baurecht; Funktionslosigkeit einer Festsetzung im Bebauungsplan (verneint); Anspruch auf Befreiung (verneint); Grundzüge der Planung, Baugenehmigung, Bebauungsplan, Funktionslosigkeit, Gewerbegebiet, Wohnnutzung, Ausnahmegenehmigung, Befreiung, Keine Gleichheit im Unrecht

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 28.04.2026 – 2 ZB 25.1958

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Mit seiner Klage begehrt der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit Einbau einer Wohnung.

2

Die Vorhabengrundstücke Fl.Nr. A.../5 und A.../6, Gemarkung ..., sind mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Sie befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „...“ vom 7. Mai 1974. Dieser setzt gemäß § 2 als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet iSd. § 8 BauNVO 1968 fest.

3

Mit Plangeheft vom 7. Juni 2024, beim Beklagten eingegangen am 5. November 2024, beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes. Am 10. Oktober 2024 stellte er einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnen nur für Betriebsinhaber bzw. notwendiges Aufsichtspersonal“ wegen „Erstellung einer Wohnung“.

4

Die Standortgemeinde versagte am 25. Oktober 2024 das gemeindliche Einvernehmen zum Befreiungsantrag.

5

Nach den Feststellungen des Beklagten laut Stellungnahme vom 11. Dezember 2024 seien im Umgriff des Bebauungsplans bereits einige Wohnhäuser vorhanden, welche aber schon vor Erlass des Bebauungsplans existiert hätten. Daneben befänden sich in der näheren Umgebung mehrere aktive Gewerbebetriebe. Die Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der Nutzung sei demnach weiterhin gültig.

6

Nach erfolgter Anhörung lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 29. Januar 2025 die beantragte Baugenehmigung ab. Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt, dass das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans widerspreche und eine Befreiung hiervon nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden können, weil die Art der Nutzung einen Planungsgrundzug betreffe. Der Bebauungsplan sei auch nicht funktionslos, da neben den vor Erlass des Bebauungsplans errichteten Bestandswohngebäuden in der Umgebung Gewerbebetriebe vorhanden seien.

7

Hiergegen ließ der Kläger am 28. Februar 2025 beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg Klage erheben. Für ihn ist beantragt,

8

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 29. Januar 2025 zu verpflichten, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung für die Aufstockung des bestehenden Gebäudes mit Einbau einer Wohnung auf den Grundstücken Fl-Nrn. A.../5 und A.../6 der Gemarkung ... zu erteilen.

9

Mit Beschluss vom 28. Februar 2025 wurde die Standortgemeinde zu dem Verfahren beigelegt.

10

Zur Begründung der Klage ist mit Schriftsatz vom 6. Juni 2025 im Wesentlichen ausgeführt, dass die geplante Wohnnutzung zwar dem Bebauungsplan widerspreche, auch lägen die Voraussetzungen für eine Ausnahmezulassung als Betriebswohnung aller Voraussicht nach nicht vor. Allerdings sei hier eine Befreiung hier möglich, da im konkreten Einzelfall die Planungsgrundzüge nicht nachhaltig beeinträchtigt würden. Es gehe um eine einzige, untergeordnete Wohnung, welche das charakteristische Gepräge des Gebiets nicht beeinträchtige. Im Übrigen bliebe die Gewerbegebietsprägung unberührt, es handle sich demnach um einen atypischen Ausnahmefall, zumal die Nachnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans schwierig sei. Eine einzelne Wohnung im Obergeschoss eines ansonsten gewerblich genutzten Gebäudes stelle keinen derart eklatanten Widerspruch zur Planungsabsicht dar, dass die gesamte Planungsgrundlage entwertet würde. Es erscheine zumindest zweifelhaft, ob bereits eine einmalige untergeordnete Wohnnutzung die Grundzüge der Planung verletze. Aus Sicht des Klägers solle in diesem besonderen Fall angenommen werden können, dass die Grundkonzeption des Bebauungsplans – ein funktionsfähiges Gewerbegebiet – auch mit einer einzigen betrieblich gebundenen Wohnung noch gewahrt bliebe. Die Grundzüge der Planung stünden einer Befreiung daher nicht zwingend entgegen.

11

Der Beklagte trat der Klage am 13. Juni 2025 entgegen. Für ihn ist beantragt,

12

die Klage abzuweisen.

13

Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung lägen nicht vor. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berührten regelmäßig die Grundzüge der Planung. Eine Befreiung hiervon greife regelmäßig tief in das Interessengeflecht eines Bebauungsplanes ein, da mit dieser Festsetzung die wichtigste städtebauliche Gestaltungsfunktion des Bebauungsplans ausgeübt werde. Das Wohnen in einem Gewerbegebiet sei nach § 8 BauNVO – abgesehen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet seien – nicht zulässig. Der Bebauungsplan sei auch nicht unwirksam geworden. Den Ausführungen zur

Zulassungsmöglichkeit wegen Einmaligkeit oder Geringfügigkeit der gewünschten Wohnnutzung im Gewerbegebiet könne nicht gefolgt werden.

14

Hiergegen wandte sich der Kläger mit Schrittsatz vom 30. Juni 2025. Die konkrete Situation werde seitens des Beklagten verkannt. In der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks befänden sich mehrere Wohnhäuser, die faktisch das Gebietsbild mitprägten. Dass es sich hierbei ausschließlich um „Bestandsgebäude“ handele, wie der Beklagte pauschal behaupte, sei nicht belegt. Vielmehr ergebe sich aus öffentlich einsehbaren Quellen, dass auch in den letzten Jahren Wohnnutzungen nicht nur geduldet, sondern offensichtlich zugelassen worden seien. Damit sei die Annahme einer homogenen gewerblichen Gebietsnutzung jedenfalls in tatsächlicher Hinsicht nicht (mehr) tragfähig. Der Bebauungsplan habe in diesem Teilbereich seine steuernde Wirkung insoweit weitgehend eingebüßt. Eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung würde unter diesen Umständen weder städtebaulich ins Gewicht fallen, noch zu einer abweichenden Prägung führen. Die Ablehnung der Befreiung sei jedenfalls ermessensfehlerhaft erfolgt.

15

Am 21. Juli 2025 erklärten der Beklagte und am 24. Juli 2025 die Klagepartei ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

16

Mit Beschluss vom 6. August 2025 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

17

Am 25. August 2025 verzichtete die Beigeladene auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

18

Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird Bezug genommen auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten.

Entscheidungsgründe

19

Über die Klage konnte aufgrund des Einverständnisses der Beteiligten ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung entschieden werden, § 101 Abs. 2 VwGO.

I.

20

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Der Kläger hat nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegenstehen. Das Vorhaben stimmt jedoch nicht mit den nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen überein.

21

Das Vorhaben widerspricht i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans „...“ (1.). Eine Funktionslosigkeit der in Rede stehenden Festsetzung der Art der Nutzung ist nicht anzunehmen (2.). In dem hier festgesetzten Gewerbegebiet ist die beantragte Wohnnutzung unzulässig und kann auch nicht nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968 als dem Bebauungsplan über die Festsetzung eines Gewerbegebiets grundsätzlich immanente Ausnahme (3.) oder über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (4.) zugelassen werden.

22

1. Unstreitig widerspricht die beantragte Aufstockung des Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken § 2 der Satzung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes i.V.m. § 8 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO 1968, der für das klägerische Grundstück ein Gewerbegebiet ausweist.

23

2. Die vom Vorhaben nicht eingehaltene Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung ist auch nicht funktionslos geworden.

24

Festsetzungen eines Bebauungsplans werden funktionslos und damit unwirksam, wenn – zum einen – die Verhältnisse im Plangebiet in ihrer tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und – zum anderen – diese Entwicklung so offenkundig ist, dass sie einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (grundlegend: BVerwG, U.v. 29.4.1977 – 4 C 39.75 – juris Ls; B.v. 29.5.2001 – 4 B 33.01 – juris Ls; U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03 – juris Rn. 15; BayVGh, B.v. 21.9.2023 – 2 ZB 22.587 u.a. – juris Rn. 9). Dabei sind die Anforderungen an das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit streng und es ist große Zurückhaltung geboten (BVerwG, U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3.97 – juris Ls); eine Funktionslosigkeit wird nur „äußerst selten“ vorliegen (vgl. BVerwG, U.v. 6.4.2016 – 4 CN 3.15 – juris Rn. 6). Bloße Zweifel an der Realisierungsfähigkeit eines Bebauungsplans reichen daher gerade nicht aus; er tritt nur außer Kraft, wenn offenkundig ist, dass er seine Funktion als Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung verloren hat (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C N 11.03 – juris Rn. 34). Die einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung zugrunde liegende Plankonzeption wird insbesondere nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann (BVerwG, B.v. 6.6.1997 – 4 NB 6.97 – juris Ls). Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Angesichts dessen hängt die Beurteilung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung auch nicht davon ab, ob eine Bebauung oder ihre Nutzung materiell legal oder illegal entstanden ist. Entscheidend sind unter Vornahme einer wertenden Betrachtung die Art der Festsetzung, das Maß der Abweichung im tatsächlichen Bereich und die Irreversibilität der entstandenen Verhältnisse, wobei es nicht auf einzelne Grundstücke ankommt (vgl. BayVGh, U.v. 27.2.2020 – 2 B 19.2199 – juris Rn. 13).

25

Bei dieser wertenden Betrachtung ist regelmäßig nur auf Abweichungen, die sich erst nach dem Inkrafttreten des Plans ergeben haben, abzustellen (BVerwG, B.v. 11.12.2000 – 4 BN 58.00 – juris Rn. 3). Denn wegen Funktionslosigkeit tritt eine bauplanerische Festsetzung nur dann außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und wenn diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Da der Zweck eines Bebauungsplans auch darin bestehen kann, eine vorhandene Bebauung – gegebenenfalls auf längere Sicht – zu verändern, lässt sich aus einer dem Bebauungsplan widersprechenden Bebauung aus der Zeit vor seinem Inkrafttreten zunächst nicht einmal ein Indiz für seine Funktionslosigkeit herleiten. Die Schutzwürdigkeit des Vertrauens in die Geltung der planerischen Festsetzungen kann erst verloren gehen, wenn sich die weitere bauliche Entwicklung abweichend vom Bebauungsplan vollzieht. Insoweit mag allerdings bei einem planwidrigen Altbestand und bei Fortführung der dem neuen Plan widersprechenden Bebauung schneller ein Zustand eintreten, bei dem mit einer Realisierung des Plans nicht mehr gerechnet werden kann. In erster Linie ist aber auch dann die Entwicklung seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans maßgeblich.

26

Unter Beachtung der dargestellten Grundsätze erweist sich die Festsetzung als Gewerbegebiet im vorliegenden Fall nicht als funktionslos; nach den vorgefundenen tatsächlichen Verhältnissen kommt dem Bebauungsplan nach wie vor noch eine städtebauliche Steuerungsfunktion zu. Die Festsetzung hat – unabhängig davon, ob sie punktuell überall noch durchsetzbar ist – bei einer Gesamtbetrachtung nicht die Fähigkeit verloren, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern.

27

Vorliegend befinden sich nach den eingereichten Planunterlagen sowie unter Einbeziehung von Bild- und Kartenmaterial aus allgemein zugänglichen Quellen (BayernAtlas, Google Maps, Google Street View) im Geltungsbereich des Bebauungsplans zahlreiche Gewerbebetriebe wie bspw. ein Küchenmöbelgeschäft, Fensteranbieter sowie mehrere KFZ-Betriebe. Auch die Klagepartei geht trotz vereinzelter Wohnbebauung grds. nicht von einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans aus (S. 4 f. und 8 f. der Klagebegründung vom 6.6.2025) aus. Nach insofern unbestrittenem Vortrag des Beklagten befinden sich entlang der E...straße

und nördlich der E...straße sowie auf dem Vorhabengrundstück aktive Gewerbebetriebe. Entsprechendes gilt für den Bereich entlang der S...straße und der R...straße. Die in der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabengrundstück (auch) vorhandene, vereinzelte Wohnbebauung vermag eine Funktionslosigkeit indes nicht zu begründen. Das Gebiet ist insgesamt durch Gewerbebetriebe geprägt. Die Wohnnutzungen sind den Betrieben deutlich untergeordnet. Ein (gleichrangiges) Nebeneinander von allgemeinem Wohnen und Betrieben ist für das Plangebiet nicht feststellbar. Die Wohnnutzungen sind auch nicht derart intensiv oder prägend, dass praktisch kein Raum mehr für eine Umsetzung der im Plan festgelegten Nutzung mehr besteht, ohne planerische bewältigungsbedürftige Konflikte hervorzurufen. Hinzukommt, dass ungeachtet der Beantwortung der Frage, ob vereinzelt (unzulässiger Weise) eine allgemeine Wohnnutzung genehmigt worden ist oder es sich dabei um Bestandsgebäude handelt, die bereits vor Erlass des Bebauungsplans vorhanden waren, dies grundsätzlich nicht alleine ausreichend für die Annahme einer Funktionslosigkeit ist. Die Festsetzung eines Bebauungsplans wird nicht dadurch funktionslos, weil sie in der Genehmigungspraxis einer Bauaufsichtsbehörde nicht immer eingehalten wird (VG München, U.v. 20.11.2019 – M 9 K 17.4569 – BeckRS 2019, 32815) bzw. die Nichteinhaltung der Festsetzung auf irrtümlicher Anwendung von Rechtsvorschriften beruht (BVerwG, B.v. 16.8.1983 – 4 B 94.83 – juris Rn. 2). Insoweit besteht jedenfalls kein Anspruch nach Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 108 Satz 1 BV auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. BayVGh, B.v. 1.4.2016 – 15 CS 15.2451 – juris Rn. 23). Denn insofern ist höchststrichterlich geklärt, dass die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, nicht schon dann sinnlos wird, 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 eine 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 (BVerwG, U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03 – juris Rn. 15 m.w.N.; B.v. 29.5.2001 – 4 B 33.01 – juris; B.v. 9.10.2003 – 4 B 85.03 – juris). Dies ist angesichts der im Plangebiet nur vereinzelt festzustellenden Wohnbebauung vorliegend gerade nicht der Fall.

28

3. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968, wonach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können, liegen nicht vor. Dies ergibt sich bereits daraus, dass der Kläger ausweislich des Bauantrages und der vorgelegten Planunterlagen ausdrücklich eine Nutzungsänderung zu allgemeinen Wohnzwecken beantragt hat. Schon deswegen scheidet die Erteilung einer Genehmigung als Betriebs(leiter)wohnung aus.

29

4. Schließlich kommt hier auch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht. Eine solche kann nur erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Befreiung von einer Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich tiefer in das Interessengeflecht eines Bebauungsplanes eingreift als Befreiungen von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche, da mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die wichtigste städtebauliche Gestaltungsfunktion des Bebauungsplans ausgeübt wird (vgl. BVerwG, U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03 – juris Rn. 16; HsVGh, U.v. 8.5.2024 – 4 C 2423/20.N – juris Rn. 120; VGh BW, U.v. 13.9.2018 – 8 S 2254/17 – juris Rn. 59; U.v. 7.7.2017 – 3 S 381/17 – juris Rn. 27).

30

Ein Gewerbegebiet dient nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung jedoch vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belastigender Gewerbebetriebe; im Gewerbegebiet soll hingegen nicht gewohnt werden. Dies ergibt sich bestätigend aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (1968) nach dem nur gleichsam als notwendige Ergänzung der gewerblichen Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden können. Bauvorhaben, die außerhalb des Anwendungsbereichs von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einer Wohnnutzung dienen sollen, sind mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar (BVerwG, B.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – juris Rn. 10; BayVGh, U.v. 13.2.2015 – 1 B 13.646 – juris Rn. 28). Eine Befreiung kann daher nicht erteilt werden. Auch eine von den Festsetzungen abweichende Bebauung, die vor oder nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans – ggf. unter Verstoß gegen die Voraussetzungen des § 31 BauGB – entstanden ist, allein

verändert nicht die Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB mit der Folge einer erleichterten Zulassung von Befreiungen. Inwieweit mit Bezug auf die von der Klagepartei angeführte Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld zum Vorhabenstandort ggf. gegen die Festsetzungen betreffend die Nutzungsart verstoßen wurde, ist mithin – nachdem eine Funktionslosigkeit nicht anzunehmen ist – nicht maßgeblich. Die Grundzüge der Planung werden durch solche Verstöße nicht mit der Folge erleichterter Zulassung von Befreiungen geändert (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2025, § 31 Rn. 37a; BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris; BayVGh, B.v. 26.7.2018 – 2 ZB 17.1656 – juris Rn. 3; offen gelassen: BayVGh, B.v. 22.7.2022 – 9 ZB 22.901 – juris Rn. 11). Ebenso wenig kommt es für die Frage der Annahme eines Planungsgrundzugs darauf an, ob sich das Vorhaben als „geringfügig“ erwies. Denn eine Befreiung scheidet aus bei Festsetzungen, die für die Planung tragend sind (qualitatives Element) (Siegmond in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, Stand 1.8.2025, § 31 Rn. 61). Von Bedeutung für die Beurteilung, ob die Zulassung eines Vorhabens im Wege der Befreiung die Grundzüge der Planung berührt, können auch Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf mögliche Vorbild- und Folgewirkungen für die Umgebung sein (quantitatives Element, vgl. BayVGh, B.v. 2.8.2021 – 9 ZB 21.182 – juris Rn. 6; B.v. 19.1.2021 – 9 ZB 19.661 – juris Rn. 6 m.w.N.). Weswegen dem Vorhaben aber keine Vorbildwirkung zukommen sollte bzw., wie die Klagepartei meint, „einmalig“ sei, ist indes nicht ersichtlich. Vielmehr ließen sich im Plangebiet eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle anführen, bei denen über der vorhandenen Gewerbeinheit eine Wohnnutzung durch eine Aufstockung realisiert werden könnte.

31

Der Kläger hat mangels Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB keinen Anspruch auf erneute ermessensfehlerfreie Entscheidung über seinen Bauantrag. Ohne Notwendigkeit der Ausübung eines Ermessens kann das Ermessen nicht fehlerhaft ausgeübt worden sein (§ 114 Satz 1 VwGO). Die vom Kläger hierzu angestellten Überlegungen sind deswegen nicht entscheidungserheblich.

II.

32

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Da die Beigeladene keinen eigenen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko aus § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, § 162 Abs. 3 VwGO.

III.

33

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