VG München, Urteil v. 28.04.2026 – M 1 K 24.3009

Titel:

Grenzen der Befreiung und Bestimmtheit örtlicher Bauvorschriften

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1
BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2
BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2

Leitsätze:

1. Ein Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist unzulässig, wenn es den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans - insbesondere zu Dachüberständen bei Balkonen - widerspricht. (Rn. 15 – 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist ausgeschlossen, wenn dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies gilt insbesondere bei detaillierten gestalterischen Regelungen zum Ortsbild. (Rn. 23 – 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung, Festsetzung Dachüberstand und Balkontiefe im Bebauungsplan, Befreiungsanspruch (verneint), Baugenehmigung, Bebauungsplan, Dachgestaltung, Balkonüberstand, Ortsbildgestaltung, Befreiung, Planungskonzept, Baurecht, Abweichung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zum Abbruch eines bestehenden Gebäudes und der Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 13, Gem. B … am …see (Baugrundstück).

2
Er ist Eigentümer des derzeit mit einem Einfamilienhaus bebauten Baugrundstücks. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 16 „B … Ortsmitte“, der am … Juli 2022 als Satzung beschlossen wurde und am … Juli 2022 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet MU 2 (Schwerpunkt „Sozial-Kulturelle und Kirchliche Einrichtungen“) fest. Auf dem klägerischen Grundstück ist eine Wohnnutzung mit max. vier Wohneinheiten und einer Wandhöhe von 6,20 m vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gestalterischer Art hinsichtlich Baukörper, Dachformen und Dachdeckung. In ca. 45 m Entfernung südlich des Baugrundstücks befindet sich, auf einem Hang gelegen, die Kath. Pfarrkirche St. … … und St. … … (D- …), die als „Neubarocker Saalbau mit Walmdach und nördlicher Taufkapelle, Westturm mit Welscher Haube, von H … S … unter Wiederverwendung des spätgotischen Mauerwerks, 1899; mit Ausstattung“ in die Denkmalliste eingetragen ist. In ca. 20 m Entfernung nördlich befindet sich die sog. Malerkapelle (D- …), „L …kapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 1889; mit Ausstattung.“ Es handelt sich jeweils um Einzeldenkmäler.

3
Unter dem … Januar 2024 legte der Kläger der Gemeinde die Unterlagen für das Vorhaben – Mehrfamilienhaus samt Stellplätze – sowie das ausgefüllte Formblatt für das

Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO vor. Den Freistellungsunterlagen beigefügt war zudem ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. Die Gemeinde gab am … Februar 2024 die Erklärung ab, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden solle.

4
Mit Schriftsatz vom … März 2024 äußerte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (LfD), dass das Vorhaben die wahrzeichenhafte Situation um die beiden Baudenkmäler optisch beeinträchtigen würde. Das gegenüber dem Bestand deutlich vergrößerte Gebäude würde sich in die Blickbeziehung der beiden Denkmäler schieben und durch die unruhige Dach- und Fassadengestaltung, die fremde Materialität und fehlende Maßstäblichkeit optisch stark in den Vordergrund treten. Das Vorhaben sei weder architektonisch anspruchsvoll, noch optisch zurückhaltend konzipiert.

5
Mit Schriftsatz vom … Mai 2024 hörte der Beklagte den Kläger zur geplanten Ablehnung des Antrags an.

6
Der Kläger erhob mit Schriftsatz vom 31. Mai 2024 Untätigkeitsklage mit dem Antrag, den Beklagten zu verpflichten, die Baugenehmigung zu erteilen. Daraufhin lehnte der Beklagte mit Bescheid vom ... Juni 2024, dem Klägervertreter zugestellt am ... Juni 2024, den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ab. Unter Wiederholung der Äußerungen des LfD wird ausgeführt, dass das Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung der beiden in der Nähe gelegenen Denkmäler Kath. Pfarrkirche St. … … Evangelist und sog. Malerkapelle führe. Neben den denkmalschutzrechtlichen Belangen wirke das Vorhaben in Bezug auf die einzelnen Bauteile zueinander und in Bezug auf Lage und Baukörper auf das Ortsbild verunstaltend i.S.d. Art. 8 Satz 1 und 2 BayBO.

7
Mit Schreiben vom 4. Juli 2024 hat der Kläger seine Klage geändert und beantragt zuletzt,

8
Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheids des Landratsamts R … vom ... Juni 2024 verpflichtet, dem Kläger die unter dem Az. BG- … des Landratsamts R … beantragte Baugenehmigung für den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück R* … Straße 1, FlNr. 13, Gem. B* … am …see zu erteilen.

9
Die ursprüngliche Untätigkeitsklage sei zulässig gewesen, da der Beklagte im Zeitpunkt der Klageerhebung seit Eingang des Bauantrags über drei Monate untätig geblieben sei. Die Klage werde nach nun ergangenem ablehnenden Bescheid als Versagungsgegenklage fortgeführt. Das Vorhaben entspreche vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Dachgestaltung halte die detaillierten Festsetzungen zum Maß und zur Anordnung der Gauben ein. Bezüglich des Abstands des Vorhabens von der Böschungsoberkante, der Gestaltung von Dachüberständen bei Balkonen und der Oberkannte des Rohfußbodens von min. 0,25 m bei nicht vorgesehenem Keller und einem Vorhaben an Hanglage fehle es bereits an einer hinreichend bestimmten Festsetzung im Bebauungsplan. Der Denkmalschutz sei im Rahmen des geltenden Bebauungsplans unter Beteiligung der Fachbehörden beachtet worden und habe in den detaillierten Festsetzungen zum zulässigen Maß und den gestalterischen Festsetzungen Niederschlag gefunden. Soweit der Denkmalschutz darüber hinaus überhaupt zu beachten wäre, wirke sich das Vorhaben nicht negativ auf den Bestand oder das Erscheinungsbild der Denkmäler aus. Eine anlagenbezogene Verunstaltung liege nicht vor, da das Vorhaben die detaillierten gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig einhalte. Es liege auch kein Verstoß gegen das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot vor, da die Umgebung in der Ortsmitte bereits durch zahlreiche Wohngebäude geprägt sei, die in ihren Maßen über das Vorhaben hinausgingen.

10
Mit Schriftsatz vom 16. April 2026 beantragt der Beklagte

11
Klageabweisung.

12

Das Bauvorhaben weiche bezüglich der Balkon-Dachüberstand-Darstellung, in Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden, zwei der geplanten Stellplätze, dem Abstand zwischen westseitiger Terrasse zur Böschungsoberkante des Sees und hinsichtlich der geplanten Laub-/Obstbäume von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Für das Vorhaben seien somit mehrere Befreiungen erforderlich gewesen, die nicht beantragt worden seien.

13
Das Gericht hat am 1. April 2026 einen Augenschein durchgeführt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und vorgelegten Behördenakten, sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 28. April 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Die nach sachdienlicher Klageänderung, § 91 Abs. 1 Alt. 2 VwGO, nunmehr als Versagungsgegenklage i.S.v. § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der von ihm beantragten Baugenehmigung, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Dem Vorhaben stehen im Verfahren zu prüfende Vorschriften, namentlich die Festsetzung zu Dachüberständen bei Balkonen des wirksamen Bebauungsplans Nr. 16 entgegen, Art. 68 Abs. 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO, § 30 Abs. 1 BauGB.

15
Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn es den Bebauungsplanfestsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan ist wirksam (1.). Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans (2.). Eine Befreiung ist nicht möglich (3.).

16
1. Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 unter der Ziffer 3, insbesondere zur Dachgestaltung im Zusammenhang mit den Balkonmaßen, handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, die nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden kann (BayVGH, U.v. 12.4.2019 – 1 BV 17.1634 – juris Rn. 18).

17
Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt. In den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung werden unter Ziff. 3.2.1. u.a. zulässige Dachüberstände und zulässige Balkontiefen geregelt. Für Dachüberstände bei Balkonen wird gesondert auf die Schemaschnitte verwiesen. In der Festsetzung „Schemaschnitt: Schemadarstellung Gauben und Balkone“ ist der im Zusammenhang mit der maximalen Balkontiefe vorgesehene minimale und maximale Dachüberstand sowohl für die Giebel-, als auch für die Traufseite ablesbar. Demnach darf ein Balkon auf der Giebelseite eine maximale Tiefe von 2,50 m aufweisen. Der Balkon soll von einem Dachüberstand von min. 0,30 m und max. 0,60 m überragt werden. Der Dachüberstand selbst soll mindestens die Balkontiefe + 0,30 m, max. 2,80 m betragen. In der Festsetzung „Schemaschnitte zu möglichen Anbauten“ ist selbiges nochmals für (integrierte) Balkone bei Quer- bzw. L-Anbauten dargestellt. Welcher Schemaschnitt maßgeblich sein soll, richtet sich somit nach dem jeweiligen konkreten Vorhaben. In sämtlichen Schemaschnitten überragt der Dachüberstand den jeweiligen (integrierten) Balkon.

18
Diese Festsetzungen beanspruchen zweifelsohne nach wie vor Gültigkeit. Für eine zwischenzeitliche – etwa durch eine entgegenstehende bauliche Entwicklung – eingetretene Funktionslosigkeit ist nichts dargetan oder ersichtlich.

19
2. Das geplante Vorhaben mit bündigem Balkon-Dachüberstand-Abschluss an der Westseite des Gebäudes widerspricht diesen Festsetzungen.

20
Das Vorhaben ist geplant mit einem Balkon an der Westseite mit einer Tiefe von 2,50 m. Der Dachüberstand schließt dazu bündig an, es fehlt folglich an dem die Balkontiefe um 0,30 m überragenden Überstand.

21
3. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die Erteilung einer – ohnehin schon nicht beantragten, Art. 63 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BayBO – Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, der auf örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan entsprechend anwendbar ist, Art. 81 Abs. 2 Satz 2 BayBO.

22
Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern (Nr. 1) oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

23
Alle Varianten des § 31 Abs. 2 BauGB setzen mithin als „vor die Klammer gezogenes“ Tatbestandsmerkmal voraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Die Grundzüge der Planung werden durch die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption gebildet (BayVGH, U.v. 24.3.2011 – 2 B 11.59 – juris Rn 30). Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde.

24
Die Grundzüge der Planung ergeben sich vorliegend ohne Weiteres aus den Festsetzungen selbst. Den Festsetzungen unter Ziffer 3 kann entnommen werden, dass aus planerischen bzw. gestalterischen Erwägungen die Baukörper, Dachformen und Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Mit der detaillierten Regelung zur Balkon- und Dachgestaltung tritt ein planerisches Grundkonzept zutage, das insbesondere durch ein einheitliches Ortsbild in Bezug auf die Dachgestaltung charakterisiert ist. Diesen Regelungen kommt zweifellos tragende Bedeutung hinsichtlich des Planungskonzepts zu, die der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes aus städtebaulichen Gründen dient. Dem würde das Vorhaben, das den Ortskern entscheidend mitprägt und auf der präsenten Westseite von dieser konzeptionellen einheitlichen Gestaltung abweichen will, entgegenstehen. Eine Befreiung würde den vom Plan erfassten Regelfall außer Kraft setzen. Die Grundzüge der Planung würden berührt.

25
Ob eine Befreiung erteilt wird, steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde, § 31 Abs. 2 BauGB. Da vorliegend jedoch bereits die Grundzüge der Planung berührt sind, kommt auch eine Verpflichtung der Beklagten zu einer erneuten Verbescheidung des Bauantrags des Klägers nicht in Betracht.

26
4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keinen Sachantrag gestellt und sich dadurch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

27
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.