

Titel:

Zulässigkeit von Wohnnutzung im Gewerbegebiet

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2

BauNVO § 8

GG Art. 3 Abs. 1

VwGO § 86 Abs. 1, § 108, § 124 Abs. 2 Nr. 1, § 124a Abs. 5 S. 4, § 162 Abs. 3

Leitsätze:

1. 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 des Bebauungsplans die Rede sein. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)
2. Allein die bloße Möglichkeit einer anderen Bewertung der Beweisaufnahme rechtfertigt die Zulassung der Berufung nicht. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)
3. Nur Abweichungen, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans im Wesentlichen unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)
4. Bei der Geltendmachung eines Verstoßes gegen den Amtsermittlungsgrundsatz muss substantiiert dargelegt werden, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen und welche tatsächlichen Feststellungen bei Durchführung der unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Bebauungsplan, Funktionslosigkeit, Art der baulichen Nutzung, Befreiung, Grundzüge der Planung, Gleichbehandlungsgrundsatz, Verfahrensrüge, Amtsermittlungsgrundsatz, Aufklärungsrüge

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 02.09.2025 – Au 4 K 25.499

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Der Streitwert wird auf 10.000, – Euro festgesetzt.

Gründe

1

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

2

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifel an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass der Kläger keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden, gewerblich genutzten Gebäudes und Errichtung einer Wohnung hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

3

Das Verwaltungsgericht hat diesen verneint, weil das Vorhaben dem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet der Art der baulichen Nutzung nach widerspreche und auch insoweit keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden könne. Dies ist zulassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

4

1.1. Soweit der Kläger vorträgt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung funktionslos sei (wohl mit der Zielsetzung, dass das Vorhaben sich in die dann anzunehmende Gemengelage einfügen würde) und hierzu auf angeblich in den letzten Jahren genehmigte bzw. zumindest dauerhaft genutzte Wohnnutzungen im Gebiet verweist, ist sein Vorbringen erfolglos. Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass die einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung zugrunde liegende Plankonzeption schon nicht dann sinnlos werde, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden könne. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, könne von einer Funktionslosigkeit die Rede sein (vgl. 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; BayVGh, B.v. 27.3.2023 – 1 ZB 22.2096 – juris Rn. 11). Dies sei vorliegend angesichts der im Plangebiet nur vereinzelt festzustellenden Wohnbebauung und im Übrigen zahlreich vorhandenen Gewerbegebiete gerade nicht der Fall. Das Gebiet sei insgesamt durch Gewerbebetriebe geprägt. Die Wohnnutzungen seien den Betrieben deutlich untergeordnet. Daher komme es auch nicht darauf, ob die vorhandenen Wohnnutzungen bereits vor oder nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt worden seien. Diese Annahmen vermag der Kläger nicht in Frage zu stellen. Insbesondere legt er nicht im Sinne von § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO hinreichend dar, dass die tatsächlichen Verhältnisse massiv und offenkundig vom Planinhalt abweichen. Er benennt schon nicht konkret die von ihm in Bezug genommenen Wohnnutzungen, vielmehr verweist er lediglich pauschal auf ihr Vorhandensein. Die Zulassungsschrift verhält sich nicht zu der erstgerichtlichen Feststellung, dass die vorhandenen Wohnnutzungen – unabhängig von ihrem Genehmigungszeitpunkt – nicht ausreichen, um der Festsetzung der Art der Nutzung als Gewerbegebiet ihre Steuerungsfunktion im obigen Sinne abzusprechen.

5

Gleichermaßen ohne Erfolg bleibt die vom Kläger in diesem Zusammenhang erhobene Rüge, das Gericht habe die Frage der Funktionslosigkeit allein mit Verweis auf die Planfestsetzungen und Bildmaterial aus Online-Kartendiensten verneint. Im Hinblick auf den von ihm insoweit ausdrücklich geltend gemachten Verstoß gegen § 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO kommt eine Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nur in Betracht, wenn aufgezeigt wird, dass die Richtigkeit der richterlichen Überzeugungsbildung mangelhaft ist, weil das Verwaltungsgericht mit Blick auf entscheidungserhebliche Tatsachen von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen ist oder die Beweiserhebung gedankliche Lücken oder Ungereimtheiten aufweist. Dies ist insbesondere bei einer Verletzung von gesetzlichen Beweisregeln, Denkgesetzen oder allgemeinen Erfahrungssätzen, bei aktenwidrig angenommenem Sachverhalt oder offensichtlich sachwidriger und damit willkürlicher Beweiswürdigung anzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 26.10.2022 – 4 BN 22.22 – juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 3.2.2025 – 9 ZB 24.266 – juris Rn. 22; B.v. 13.10.2023 – 15 ZB 23.1404 – juris Rn. 11). Allein die bloße Möglichkeit einer anderen Bewertung der Beweisaufnahme rechtfertigt die Zulassung der Berufung jedoch nicht (vgl. BayVGh, B.v. 27.5.2025 – 2 ZB 25.696 – juris Rn. 7; B.v. 3.2.2025 – 9 ZB 24.266 – juris Rn. 22; B.v. 4.3.2024 – 6 ZB 23.1745 – juris Rn. 10; B.v. 6.2.2023 – 15 ZB 22.2506 – juris Rn. 6). Derartige Mängel in der verwaltungsgerichtlichen Überzeugungsbildung, die auf eine völlig unvertretbare Beweiswürdigung hinauslaufen, zeigt die Zulassungsbegründung indes nicht auf.

6

1.2. Ebenso wenig vermag der Kläger mit seinem Vorbringen zu überzeugen, dass er einen Anspruch auf Befreiung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 31 Abs. 2 BauGB habe. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht darauf abgestellt, dass eine Befreiung ausscheide, da mit der beantragten Wohnnutzung die Grundzüge der Planung berührt werden.

7

1.2.1. Nur Abweichungen, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans im Wesentlichen unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Was ein Grundzug der Planung darstellt, lässt sich nur jeweils für den konkreten Einzelfall feststellen (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2000 – 4 B 18.00 – NVwZ-RR 2000, 759). Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gehören typischerweise zur Grundkonzeption eines Bebauungsplans und stellen dementsprechend einen Grundzug der Planung dar (vgl. BayVGh, B.v. 26.6.2024 – 15 ZB 24.263 – juris Rn. 9; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2025, § 31 Rn. 36). Denn mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird die wichtigste

städtebauliche Gestaltungsfunktion des Bebauungsplans ausgeübt (vgl. BVerwG, U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03 – juris Rn. 16). So kann bei Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets, wie sie sich insbesondere aus den jeweils ersten Absätzen der Baugebietsvorschriften, auch unter Berücksichtigung der in den Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen ergibt, die Grundzüge der Planung bestimmen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2025, § 31 Rn. 36b).

8

So liegt der Fall hier. Gemessen an den obigen Grundsätzen hat das Erstgericht zutreffend festgestellt, dass ein Gewerbegebiet nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe diene; im Gewerbegebiet solle hingegen nicht gewohnt werden. Dies ergebe 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 (vgl. 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).

9

1.2.2. Die Auswirkungen der beantragten Befreiung wären auch nicht von so untergeordneter Bedeutung, dass sie für die Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden, nicht ins Gewicht fielen. Die Erheblichkeit von Auswirkungen ist mit Rücksicht auf die Vorbildwirkung einer Befreiung und den allgemeinen Gleichheitssatz nicht nur nach den Auswirkungen des konkret zur Prüfung stehenden Vorhabens, sondern auch danach zu beurteilen, welche Folgewirkungen eine Befreiung in gleich gelagerten Fällen haben kann (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99 – juris; 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.). Insoweit ist die klägerische Auffassung, dass der geplanten Wohnnutzung keine Vorbildwirkung zukomme, schon nicht nachvollziehbar. Vielmehr hat das Erstgericht hierzu richtigerweise ausgeführt, dass sich im Plangebiet eine Vielzahl gleichgelagerter Fälle anführen ließen, bei denen über der vorhandenen Gewerbebeeinheit eine Wohnnutzung durch eine Aufstockung realisiert werden könnte. Daher ist entgegen der klägerischen Ansicht auch für die Beurteilung des Berührtseins der Grundzüge der Planung unerheblich, dass es sich bei dem Bauvorhaben um eine einzelne, in einem Bestandsgebäude integrierte Wohnung handelt. Maßgeblich ist allein, ob das Vorhaben die Grundzüge der Planung nach den obigen Maßstäben berührt. Nicht erforderlich ist, dass durch das Vorhaben selbst bereits der Gebietscharakter verändert wird (vgl. VGh BW, U.v. 7.7.2017 – 3 S 381.17 – VBIBW 2018, 34).

10

1.2.3. Schließlich hält der Kläger einen Anspruch auf Befreiung mit Verweis auf die bereits im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung und den Gleichbehandlungsgrundsatz für gegeben. Wie bereits das Verwaltungsgericht zutreffend darauf hingewiesen hat, ist die Frage, ob mit der vom Kläger angeführten Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld zum Vorhabenstandort gegen die Festsetzungen betreffend die Nutzungsart verstoßen wurde, an dieser Stelle nicht maßgeblich. Denn selbst solche Verstöße unterstellt, werden durch diese die Grundzüge der Planung nicht mit der Folge erleichterter Zulassung von Befreiungen geändert (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2025, § 31 Rn. 37; BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris; BayVGh, B.v. 26.7.2018 – 2 ZB 17.1656 – juris). Die Frage einer gebotenen Gleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 GG könnte sich allenfalls im Rahmen der Ermessensausübung der Befreiungsregelung des § 31 Abs. 2 BauGB stellen. In Anbetracht dessen, dass durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt werden, kommt es aber auf die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB sowie die darin vorgesehene Ermessensausübung und den hierauf bezogenen Vortrag des Klägers nicht (mehr) an.

11

2. Ebenso wenig liegt der vom Kläger geltend gemachte Verfahrensverstoß im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO vor.

12

Der Kläger rügt, das Verwaltungsgericht habe seine gerichtliche Aufklärungspflicht nach § 86 Abs. 1 VwGO verletzt, da es ausschließlich nach Aktenlage entschieden habe, obwohl streitentscheidende Tatsachen wie die Gebietsbeschaffenheit, Genehmigungspraxis und Funktionsfähigkeit des Bebauungsplans offensichtlich klärungsbedürftig gewesen seien. Insbesondere hätte es einer Inaugenscheinnahme oder Einholung eines Sachverständigengutachtens bedurft.

13

Bei der Geltendmachung eines Verstoßes gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (§ 86 Abs. 1 VwGO) muss substantiiert dargelegt werden, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen und welche tatsächlichen Feststellungen bei Durchführung der unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2010 – 8 B 125.09 – juris Rn. 23 m.w.N.; B.v. 3.6.2014 – 2 B 105.12 – juris Rn. 26; BayVGh, B.v. 13.2.2025 – 15 ZB 24.2130 – juris Rn. 14). Diese Anforderungen erfüllt der Kläger mit seiner Rüge schon nicht. Insbesondere legt er nicht dar, welche tatsächlichen und entscheidungsrelevanten Feststellungen bei Durchführung der beanstandeten unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären. Ungeachtet dessen kommt hier eine Zulassung der Berufung auch nicht in Betracht, weil der anwaltlich vertretene Kläger im erstgerichtlichen Verfahren keine entsprechenden Beweisanträge bzw. Beweisanregungen, insbesondere im Hinblick auf eine Inaugenscheinnahme, gestellt hat. Die Aufklärungsrüge dient jedoch nicht dazu, Versäumnisse eines anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten, vor allem das Unterlassen der Stellung von Beweisanträgen und weiter die Sachverhaltsermittlung anstoßende Anträge, zu kompensieren (vgl. BVerwG, B.v. 15.7.2019 – 2 B 8.19 – juris Rn. 9; B.v. 15.9.2014 – 4 B 23.14 – juris Rn. 19).

14

Soweit der Kläger diverse Beweiserhebungen im hiesigen Zulassungsverfahren beantragt, ist darauf hinzuweisen, dass sich Beweisaufnahmen im Berufungszulassungsverfahren verbieten. Solche kommen allenfalls nach Zulassung der Berufung zur weiteren Aufklärung des Sachverhaltes in Betracht (vgl. BayVGh, B.v. 30.1.2025 – 2 ZB 23.598 – juris Rn. 4).

15

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO). Im Berufungszulassungsverfahren sind die außergerichtlichen Kosten eines Beigeladenen in der Regel nicht aus Billigkeitsgründen der unterliegenden Partei aufzuerlegen (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2001 – 8 ZB 01.1789 – BayVBI 2002, 378). Ein Ausnahmefall ist vorliegend nicht gegeben.

16

Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

17

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).