

3 K 746/23.MZ



Verkündet am: 25.09.2024

(Karst)

Justizbeschäftigte als Urkunds-
beamtin der Geschäftsstelle

VERWALTUNGSGERICHT MAINZ

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

beigeladen:

Prozessbevollmächtigte:

w e g e n Bauvorbescheids

hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25. September 2024, an der teilgenommen haben

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Lang
Richter am Verwaltungsgericht Hamm
Richterin am Verwaltungsgericht Michalak
ehrenamtliche Richterin Friseurmeisterin Bittner
ehrenamtliche Richterin Abteilungsleiterin Götz

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in einer der Kostenfestsetzung entsprechenden Höhe.

T a t b e s t a n d

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheids zur Errichtung eines Wochenendhauses.

Sie ist Pächterin des Grundstücks in der Gemarkung X, F X, Flurstück XX/X (E XX, 55425 X). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „.....“, der das betroffene Gebiet als Sondergebiet nach §§ 10, 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO –, hier als Wochenendgebiet, ausweist.

Der Bebauungsplan „.....“ wurde am 20. September 1991 erneut rückwirkend zum 31. August 1973 in Kraft gesetzt. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe vom 25. September 1991. In seiner Sitzung vom 17. Oktober 2000 beschloss der Gemeinderat der Beigeladenen den Bebauungsplan „..... – 2. Änderung“ als Satzung. Darin wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 93/1 und 93/2 (Flur 1) erweitert und die auf den ursprünglichen Bebauungsplan vorhandenen Textfestsetzungen und erläuternden Darstellungen außer Kraft gesetzt und durch neue Festsetzungen ersetzt. Der Satzungsbeschluss vom 17. Oktober 2000 wurde am 29. November 2000 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe öffentlich bekannt gemacht.

Am 9. November 2022 beantragte die Klägerin den Erlass eines Bauvorbescheids zur Errichtung eines Wochenendhauses. Sie bat um Mitteilung, ob eine Bebauung des Grundstücks möglich sei und beantragte die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Begründung führte sie aus, jedes andere Grundstück dieses Abschnitts des Fs besitze ein Baufenster, im Plan sei für das Grundstück sogar eine Hausnummer angegeben worden.

Mit Schreiben vom 2. Januar 2023 versagte die Beigeladene ihr Einvernehmen zur Bauvoranfrage und teilte mit, die Festsetzungen des Bebauungsplans seien einzuhalten.

Mit Bescheid vom 26. Januar 2023 lehnte der Beklagte den Antrag der Klägerin auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheids zur Errichtung eines Wochenendhauses und ihren Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „.....“ ab. Dies begründete er damit, das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, da der Bebauungsplan auf dem betreffenden Grundstück keine zur Bebauung festgesetzte Baufläche ausweise. Eine Ausnahme komme nicht in Betracht. Auch die Voraussetzungen der beantragten Befreiung lägen nicht vor. Durch eine solche würden Grundzüge der Planung berührt, da dies zu Präzedenzfällen und mittel- bis langfristig zu einem neuen Planerfordernis führen würde. Gründe des Gemeinwohls erforderten die Befreiung nicht. Eine Bebauung des Grundstücks in dem geplanten Maß sei zudem städtebaulich nicht vertretbar. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen liefe dem planerischen Willen der Gemeinde zuwider. Die Einhaltung der Festsetzungen führe auch nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte.

Dagegen legte die Klägerin am 14. Februar 2023 Widerspruch ein, den sie damit begründete, dass sämtliche Grundstücke um das Vorhabengrundstück herum bereits mit Wochenendhäusern bebaut seien. Dies gelte auch für sämtliche am F gelegenen Grundstücke, es gebe so gut wie keine Ausnahme. Es sei nicht nachvollziehbar, warum diese Grundstücke als mit Wochenendhäusern bebaubar ausgewiesen seien und das ihrerseits gepachtete, mitten in diesem Gebiet liegende Grundstück nicht. Sie – die Klägerin – habe einen Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die geplante Bebauung des mit 2.653 m²

gegenüber der festgesetzten Mindestgröße mehr als doppelt so großen Grundstücks durch ein lediglich 27 m² großes Wochenendhaus laufe offensichtlich nicht dem planerischen Willen der Gemeinde zuwider. Denn ein weiteres kleines Wochenendhaus auf einem großen Grundstück mit viel Wald füge sich bestens in das vorhandene und beabsichtigte Ortsbild ein. Eine Abweichung sei also städtebaulich vertretbar. Die möglichen Präzedenzfälle beschränkten sich auf das südwestlich aneckende Grundstück XX/X. Allerdings sei dieses Grundstück bereits bebaut und scheidet mithin als Kandidat für einen Präzedenzfall aus. Das Beharren auf den Festsetzungen führe zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für sie. Bereits der Gleichbehandlungsgrundsatz hinsichtlich sämtlicher Eigentümer von Grundstücken in dem Wochenendgebiet gebiete es, auch ihr Grundstück als bebaubar einzubeziehen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 8. November 2023, der Klägerin am 14. November 2023 zugestellt, wies der Kreisrechtsausschuss des Beklagten den Widerspruch der Klägerin zurück. Dies begründete er damit, dass eine Befreiung ausscheide, da das Vorhaben die Belange der Planung berühre. Durch das Vorhaben würden absichtlich freigehaltene Flächen überbaut, die dem Gebiet einen erholsamen Charakter verleihen sollten. Eine flächendeckende und enge Bebauung liefere diesem Zweck zuwider. Die begehrte Abweichung sei auch städtebaulich nicht vertretbar. Der Erholungscharakter des vorgesehenen Wochenendhausgebiets könne nur dadurch aufrechterhalten bleiben, dass das Gebiet von einer flächendeckenden Bebauung befreit bleibe. Das nicht vorhandene Baufenster auf dem Vorhabengrundstück führe zudem nicht zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte. Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sei bewusst erfolgt, um den Erholungscharakter zu gewährleisten sowie eine übermäßig dichte Bebauung zu verhindern und so die Planungsziele umzusetzen.

Am 11. Dezember 2023 hat die Klägerin Klage erhoben. Zur Begründung nimmt sie Bezug auf ihre Ausführungen im Widerspruchsverfahren und trägt ergänzend vor, bei Erstellung des Bebauungsplans seien sämtliche um ihr Grundstück herumliegenden Grundstücke als mit Wochenendhäusern bebaubar ausgewiesen worden. Ihr Grundstück sei nur deshalb nicht in den Bebauungsplan aufgenommen worden, weil sie nicht vor Ort wohnhaft sei und von dessen Erstellung nichts erfahren habe. Wegen der Bebauung der umliegenden Grundstücke mit

Wochenendhäusern sei hier eine Ausnahme zu machen und ihr eine Genehmigung bezüglich ihres Vorhabens zu erteilen. Im Übrigen lägen die Voraussetzung für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Sie – die Klägerin – würde durch die Versagung einer Ausnahme vom Bebauungsplan einseitig benachteiligt.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 26. Januar 2023 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 8. November 2023 zu verpflichten, ihr – der Klägerin – gemäß ihrem Antrag vom 9. November 2022 einen Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wochenendhauses auf dem Grundstück Flurstück XX/X, F X, in X (E XX) zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung nimmt er Bezug auf den Ausgangs- und Widerspruchsbescheid und trägt ergänzend vor, der Grund, warum bestimmte Grundstücke im Bebauungsplan von der Bebauung ausgenommen worden seien, liege im Sinn und Zweck des Sondergebiets. Um den angestrebten Erholungsfaktor zu erhalten, seien mehrere Grundstücke ohne Baufenster festgelegt worden. Im Übrigen könne auf dem Grundstück auch ohne Bebauung eine Freizeitnutzung erfolgen. Es seien keine Befreiungen in gleichgelagerten Fällen erteilt worden. Die Orts- und Wegebezeichnung des Grundstücks gebe keinen Hinweis auf seine Bebaubarkeit. Die Vergabe von Hausnummern diene der Orientierung im Gemeindegebiet und erfülle eine Ordnungsfunktion. Es gebe zudem keinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans aufgrund eventueller baurechtswidriger Verstöße in der Nachbarschaft.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung trägt sie vor, das klägerische Vorhaben sei unzulässig, weil es der Festsetzung des Bebauungsplans über die überbaubaren Grundstücksflächen widerspreche. Eine Befreiung komme nicht in Betracht, da die Festsetzung einen Grundzug der Planung darstelle. Denn diese diene maßgeblich dazu, den Gebietscharakter als Wochenendhausgebiet zu erhalten. Daher liege auch weder eine unbeabsichtigte Härte vor noch sei eine Befreiung städtebaulich vertretbar. Selbst wenn die Befreiungsvoraussetzungen vorlägen, bestünde kein Anspruch auf die Befreiung und deren Ablehnung zur Vermeidung eines Präzedenzfalls wäre ebenso wenig ermessensfehlerhaft wie die Respektierung ihrer – der Beigeladenen – Planungshoheit.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, die beigezogenen Verwaltungs- und Widerspruchsakten des Beklagten und die den Bebauungsplan „.....“ betreffenden Unterlagen (1 Ordner Planaufstellungsakten, Planurkunde) Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Klage hat keinen Erfolg. Sie ist zulässig, aber unbegründet.

Der ablehnende Bescheid des Beklagten vom 26. Januar 2023 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 8. November 2023 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des von ihr beantragten Bauvorbescheids.

Gemäß § 72 Satz 1 Landesbauordnung – LBauO – kann die Bauherrin oder der Bauherr vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Vorhabens einen Bescheid (Bauvorbescheid) beantragen; bei Vorhaben, für die ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 66 durchgeführt werden kann, beschränkt sich der Bauvorbescheid auf Fragen, die nach § 66 Abs. 4 LBauO zu prüfen sind, sowie auf die Zulässigkeit von Abweichungen nach § 69 LBauO.

Die Bauvoranfrage der Klägerin vom 9. November 2022 bezieht sich – hinreichend bestimmt – allein auf die Frage der bauplanungsrechtlichen Bebaubarkeit des Grundstücks Gemarkung X, F X, Flurstück XX/X mit einem Wochenendhaus und ob

insoweit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen gewährt werden kann. Mithin sind weitere Fragen im Hinblick auf die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, etwa zur Grundfläche des beabsichtigten Wochenendhauses, hier nicht streitgegenständlich.

Gemessen an der Bauvoranfrage ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Es ist bauplanungsrechtlich unzulässig.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „.....“ in seiner 2. Änderungsfassung. Bei diesem handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB –, da er unter anderem Festsetzungen über die Art (Festsetzung Nr. 1.1) und das Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1.2), die überbaubaren Grundstücksflächen (Nr. 1.4) und die örtlichen Verkehrsflächen (vgl. Planzeichnung) enthält.

Das klägerische Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen (1.) und kann auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden (2.).

1. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.1 des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Das klägerische Bauvorhaben, die geplante Errichtung eines Wochenendhauses, verstößt gegen diese Festsetzung. Das Vorhabengrundstück F X, Flurstück XX/X darf nicht bebaut werden, da der Bebauungsplan für seine Fläche keine überbaubare Grundstücksfläche aufweist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festzusetzen. Gemäß § 9a Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Festsetzung Nr. 1.4.1 ist hier so zu verstehen, dass allein innerhalb der Baufenster eine Bebauung zulässig sein, das Plangebiet aber im Übrigen von Bebauung frei bleiben soll. Dies ergibt sich aus einer

Gesamtbetrachtung mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans. So ist grundsätzlich eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 1.200 m² vorgesehen (Festsetzung Nr. 1.5.1), Ausnahmen kommen im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde lediglich für bereits bestehende Gebäude auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 500 m² in Betracht. Dabei darf die überbaute Fläche für ein Wochenendhaus 70 m² je Baugrundstück nicht übersteigen (Festsetzung Nr. 1.2.1). Ferner sind im Plangebiet große Flächen für Wald festgesetzt, die als solche grundsätzlich zu erhalten sind (Festsetzung Nr. 1.7.1). Hiermit hat der Plangeber zum Ausdruck gebracht, dass er im Plangebiet nur eine begrenzte Bebauung mit geringer Baudichte und das weitgehende Bestehen von Freiflächen gewünscht hat. Dies entspricht dem Zweck des festgesetzten Wochenendhausgebiets (Festsetzung Nr. 1.1) als Sondergebiet im Sinne des § 10 Abs. 1 BauNVO, das der Erholung dient. Mithin ist davon auszugehen, dass nach dem Willen des Plangebers die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unbebaubar sein sollen.

Unschädlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Beigeladene als Plangeberin zu den überbaubaren Grundstücksflächen lediglich eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und nicht (auch) nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB getroffen hat. Hiernach können im Bebauungsplan auch Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung war indes nicht erforderlich. Aus der Gegenüberstellung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergibt sich, dass die außerhalb der Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen nicht überbaubar sind. Die Festsetzung der Baugrenzen wirkt somit eingrenzend und trennt die Flächen, auf die sich die Bebauung beschränken soll, von den Flächen, die von baulichen Anlagen frei bleiben sollen (vgl. VGH BW, Urteil vom 15. Dezember 1999 – 3 S 2580/99 –, juris Rn. 24; BayVGH, Urteil vom 12. Februar 1996 – 14 B 93.3033 –, juris). Damit sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gleichsam als Kehrseite der überbaubaren Grundstücksflächen mittelbar ebenfalls festgesetzt (vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 154. EL April 2024, BauNVO § 23 Rn. 1; Schilder, in: Bönker/Bishopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 23 Rn. 3). Der zusätzlichen ausdrücklichen Festsetzung nicht überbaubarer Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bedarf es dann nicht (vgl. OVG SH, Urteil vom 27. August 2020 – 1

LB 17/17 –, juris Rn. 96; SächsOVG, Urteil vom 17. September 2009 – 1 D 15/07 –, juris Rn. 19).

Die Klägerin vermag auch keine Ausnahme von dieser Festsetzung geltend zu machen. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wonach ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann, ist schon deshalb nicht einschlägig, da es hier nicht nur um eine geringfügige Überschreitung einer (vorhandenen) Baugrenze geht. Vielmehr sind auf der gesamten Fläche des Vorhabengrundstücks keine Baugrenzen eingezeichnet. Auch auf § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann sich die Klägerin nicht berufen. Danach können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht in der Festsetzung Nr. 1.4.2 lediglich, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen außerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmen von der Einhaltung der Baugrenzen im Hinblick auf die Errichtung von Wochenendhäusern sieht der Bebauungsplan allerdings nicht vor.

Der Bebauungsplan „.....“ ist auch wirksam. Er ist durch erneute Bekanntmachung am 25. September 1991 gemäß § 215 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 rückwirkend zum 31. August 1973 wirksam in Kraft getreten (vgl. zur rückwirkenden Inkraftsetzung OVG RP, Urteil vom 2. Juli 2015 – 1 A 10031/15 –, NVwZ-RR 2015, 888 = juris Rn. 22). Der Bebauungsplan in seiner 2. Änderungsfassung ist am 17. Oktober 2000 beschlossen und am 29. November 2000 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Beigeladene als Plangeberin konnte vorliegend die Festsetzung von Baugrenzen auch rechtsfehlerfrei treffen. Der Plan leidet insbesondere nicht unter beachtlichen Abwägungsmängeln im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, die zu seiner Unwirksamkeit führen könnten.

Die Festsetzung von Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen nach §§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 9a Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bedarf als eine die Bebaubarkeit einschränkende planungsrechtliche Regelung – wie jede bauplanerische Entscheidung (vgl. § 1 Abs. 3

BauGB) – einer städtebaulichen Zielsetzung. Mehr wird jedoch nicht verlangt, besondere oder gar zwingende städtebauliche Gründe müssen grundsätzlich nicht gegeben sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. Dezember 2017 – 4 BN 37/17 –, juris Rn. 4; Beschluss vom 8. Januar 2002 – 4 BN 61/01 –, BauR 2002, 1358 = juris Rn. 10). Die Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung der Bebauung gehört zu den städtebaulichen Zwecken, welche die Festsetzung von Baugrenzen rechtfertigen können. So ist ferner anerkannt, dass Baugrenzen zur Erhaltung von Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) festgesetzt werden dürfen oder zu Gunsten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. Dezember 2017 a.a.O., juris Rn. 4; Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 3. Aufl. 2024, § 23 Rn. 2; Petz, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 23 Rn. 9). Lediglich bei der Aufhebung der Bebaubarkeit von Flächen bedarf es gewichtiger städtebaulicher Belange für Baugrenzenfestsetzungen (vgl. VGH BW, Urteil vom 15. Dezember 1999 – 3 S 2580/99 –, juris Rn. 25 ff.; OVG SH, Urteil vom 27. August 2020 a.a.O., juris Rn. 103 ff.; OVG BB, Urteil vom 11. Oktober 2007 – OVG 2 A 7.06 –, juris Rn. 88; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a.a.O., BauNVO § 23 Rn. 8 m.w.N.). Maßgebend für eine dann vorzunehmende planerische Abwägung sind Sinn und Zweck der getroffenen Festsetzung im konkreten Einzelfall.

Vorliegend genügt die Festsetzung unter Nr. 1.4.1 den vorgenannten Anforderungen. Die Festlegung von Baugrenzen verfolgt mit der angestrebten Verhinderung einer dichten Bebauung in dem Erholungszwecken dienenden Wochenendhausgebiet und dem Erhalt von Waldflächen, wie sich aus der Gesamtschau mit den übrigen Festsetzungen ergibt, städtebauliche Gründe. Diese angestrebten öffentlichen Belange überwiegen die betroffenen privaten Belange. Insbesondere die Bedeutung des durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Grundeigentums ist in der Abwägung nicht fehlerhaft verkannt worden. Denn vorliegend waren die überplanten Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen, das Gewicht der betroffenen Eigentumslage ist insofern geringer als bei einer Lage im Innenbereich. Die bei der Planaufstellung bereits vorhandenen vereinzelt Wochenendhäuser waren mithin bauplanungsrechtlich unzulässig. Sie bildeten keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1

Satz 1 BauGB. Zu der für die Herstellung des Bebauungszusammenhangs maßgeblichen Bebauung zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Erfasst werden grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2015 – 4 C 5/14 –, BVerwGE 152, 275-283 = juris Rn. 15 m.w.N.). Demgegenüber sind Baulichkeiten, die etwa zu Freizeit Zwecken nur vorübergehend genutzt werden – etwa wie vorliegend Wochenendhäuser – in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Juli 2002 – 4 B 30/02 –, ZfBR 2002, 808 = juris Rn. 3; Urteil vom 2. August 2001 – 4 B 26/01 –, ZfBR 2002, 69 = juris Rn. 5; OVG NRW, Urteil vom 20. April 2016 – 7 A 1366/14 –, juris Rn. 41; OVG BB, Beschluss vom 8. Oktober 2007 – OVG 10 N 13.06 –, juris Rn. 9). Die in der ursprünglichen Bebauungsplanurkunde eingezeichneten, den bisherigen Bestand abbildenden Gebäude weisen nach ihrer Größe auch kein derart besonderes städtebauliches Gewicht auf, dass diese ausnahmsweise geeignet gewesen wären, das Gebiet als einen Ortsteil zu prägen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. April 2016 a.a.O., juris Rn. 43 ff.; BayVGH, Urteil vom 2. Juni 2006 – 1 N 03.1546 –, juris Rn. 17). Das Plangebiet war mithin zuvor dem Außenbereich zuzuordnen, der grundsätzlich von Bebauung (auch mit Wochenendhäusern) freizuhalten ist. Erst durch den Bebauungsplan sollte das wilde Bauen von Wochenendhäusern ausweislich dessen Begründung vom 12. März 1973 in geordnete Bahnen gelenkt werden. Mithin wurde das Plangebiet erstmals mit der Aufstellung des Bebauungsplans bebaubar. Insofern tritt die Beeinträchtigung des Eigentumsrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG durch die Beplanung und Festsetzung von Baugrenzen in der Abwägung gegenüber den damit verfolgten öffentlichen Belangen zurück, da dadurch nun erstmals eine – wenn auch beschränkte – Bebauung der Fläche ermöglicht wurde. Dies gilt erst Recht für die betroffene Rechtsposition von Pächtern der Grundstücke im Plangebiet aus Art. 2 Abs. 1 GG, wie vorliegend bei der Klägerin.

Die Festsetzung des Bebauungsplans in seiner 2. Änderungsfassung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Nr. 1.4.1) beansprucht auch weiterhin Geltung. Sie ist nicht funktionslos geworden.

Eine bauplanerische Festsetzung kann funktionslos sein und so automatisch außer Kraft treten, 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 im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 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 (stRspr, vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 – 4 C 2/23 –, juris Rn. 12; Urteil vom 21. März 2023 – 4 A 9/21 –, juris Rn. 39; Urteil vom 29. April 1977 – IV C 39.75 –, BVerwGE 54, 5-11 = juris Rn. 35; OVG RP, Urteil vom 22. November 2011 – 8 A 10443/11 –, BauR 2012, 903 = juris Rn. 81; BayVGh, Urteil vom 25. Oktober 2023 – 9 B 22.1461 –, juris Rn. 37; OVG BB, Beschluss vom 28. September 2016 – OVG 10 N 7.14 –, NVwZ-RR 2017, 273 = juris Rn. 11). Dabei ist auch die Bedeutung zu berücksichtigen, die die einzelne Festsetzung für den Plan in seiner Gesamtheit hat. Maßgeblicher Betrachtungsraum für die Beurteilung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung ist folglich grundsätzlich das Plangebiet, in dem die Gemeinde ihre Planungsbefugnis und Gestaltungsfunktion nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wahrgenommen hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 a.a.O., juris Rn. 12 m.w.N.; Urteil vom 29. April 1977 a.a.O., juris Rn. 35). An das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit sind insgesamt strenge Anforderungen zu stellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. August 1990 – 7 C 41-43/89 –, BVerwGE 85, 273-283 = juris Rn. 16).

Nach diesen Maßstäben ist nicht von der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Nr. 1.4.1

auszugehen. Nach der anzustellenden Gesamtbetrachtung kann nicht festgestellt werden, dass diese Festsetzung ihre Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern.

Vorliegend sind im Plangebiet zwar auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäude errichtet worden (beispielsweise auf den Grundstücken F X, Flurstücke XX/X, XX/X, Flur X, Flurstück XX/X, Flur X, Flurstück XX/X). Allerdings ist der weit überwiegende Teil der heutigen Bebauung innerhalb der Baufenster erfolgt, die in der Planzeichnung überwiegend riegelförmig angelegt sind. Dies ergibt vorliegend ein Abgleich der überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan mit der aus dem GeoPortal erkennbaren derzeitigen Bebauung. Hieraus folgt, dass die Festsetzung durchaus noch ihrer Funktion, die Bebauung des Plangebiets mit Wochenendhäusern zu ordnen und der Erholung dienende Flächen von Bebauung freizuhalten, gerecht wird. Darüber hinaus kann der Beitrag des Bebauungsplans zur Strukturierung der städtebaulichen Ordnung noch für die über ein Baufenster verfügbaren, aber noch unbebauten Grundstücke geleistet werden (beispielsweise die Grundstücke Flur X, Flurstücke XX/X, XX/X, XX/X, XX/X, Flur X, Flurstück X/X, Flur X, Flurstücke XX/X, XX, XX/X, XX/X, XX/X). Auch eine Betrachtung des Plangebiets über GoogleMaps zeigt auf, dass viele Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan überbaubare Flächen aufweisen, noch unbebaut sind. Die insoweit vorgesehenen Baufenster ermöglichen eine – nach dem Willen des Plangebers geordnete – Bebauung mit Wochenendhäusern. Zudem ist die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche auch weiterhin von erheblicher Bedeutung für den Bebauungsplan in seiner Gesamtheit. So gewährleistet sie – umso mehr im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen (hierzu bereits oben) – die Erreichung des mit dem Plan verfolgten Ziels einer Reduzierung der Bebauungsdichte im Plangebiet unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung von Wald- und Freiflächen. Somit verfolgt sie den Zweck des Wochenendhausgebiets als Sondergebiet, das nach § 10 Abs. 1 BauNVO der Erholung dienen soll.

Für die Annahme einer Funktionslosigkeit reicht es nicht aus, dass die verwirklichte Nutzung auf den Grundstücken gegebenenfalls in einer Vielzahl von Fällen den Festsetzungen eines Plans widerspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. August 1990 a.a.O., juris Rn. 16; OVG BB, Beschluss vom 28. September 2016 a.a.O., juris Rn. 13). Eine andere Beurteilung könnte nur dann angezeigt sein, wenn die zur

Überwachung berufene Behörde dies genehmigt oder in einer Weise geduldet hat, die keinen Zweifel daran lässt, dass sie sich mit den Rechtsverletzungen abgefunden hat (vgl. OVG RP, Urteil vom 22. November 2011 a.a.O., juris Rn. 84; Külpmann, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, a.a.O., § 10 Rn. 421). Denn nur unter dieser Voraussetzung kann angenommen werden, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse so verfestigt haben, dass sie dem Geltungsanspruch der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf unabsehbare Zeit entgegenstehen. Der Geltungsanspruch einer Norm geht nicht bereits dadurch verloren, dass sich ein großer Teil der Normunterworfenen nicht mehr an die Regelungen hält. Vielmehr muss zusätzlich das Verhalten der für die Überwachung der Vorschrift zuständigen Behörde die Annahme rechtfertigen, dass die tatsächlichen Abweichungen dauerhaft Bestand haben werden und kein schutzwürdiges Vertrauen in die Fortgeltung der Festsetzung mehr rechtfertigen (vgl. OVG RP, Urteil vom 22. November 2011 a.a.O., juris Rn. 84).

Ein entsprechendes Verhalten haben der Beklagte als zuständige Bauaufsichtsbehörde und die Beigeladene als zuständige Plangeberin jedoch nicht erkennen lassen. Nach Auskunft des Beklagten sind für die unter Verstoß gegen die Baugrenzen errichteten Anlagen keine Baugenehmigungen erteilt worden. Der Beklagte hat zudem keine förmlichen Duldungen in Gestalt einer Zusicherung nach § 1 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz – LVwVfG – i.V.m. § 38 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz – VwVfG – erteilt, von einem Einschreiten gegen die illegal errichteten Gebäude abzusehen. Auch Befreiungen wurden nicht erteilt, obwohl nach Angaben des Beklagten und der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung in den letzten Jahren viele entsprechende Anträge gestellt worden seien. Die Beigeladene hat zudem nicht ihr Einvernehmen erteilt. Auch in der Vergangenheit, etwa im Kontext der 2. Änderung des Bebauungsplans, hat die Beigeladene mehrfach betont, dass an der Plandarstellung festgehalten werde und dass insofern keine Änderungen beabsichtigt seien. Dies gilt dann entsprechend auch für die dort eingezeichneten Baufenster. So wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans auf eine Einwendung der Eheleute A. vom 16. März 2000, mit welcher diese um Einräumung einer bebaubaren Fläche auf dem Grundstück Flur X, Flurstück XX/X baten, am 21. November 2000 erwidert, dass der Gemeinderat der Beigeladenen von Beginn des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung an beschlossen hatte, an der Planzeichnung – mit Ausnahme einer

Erweiterung des Geltungsbereichs betreffend die Grundstücke Gemarkung X, Flur 1, Flurstücke XX/X1 und XX/X – keine inhaltlichen Änderungen vorzunehmen. Dies vor dem Hintergrund, dass eine zeichnerische Änderung der überbaubaren Fläche zahlreiche weitere Anträge ähnlicher Art nach sich gezogen hätte, denen man dann aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls hätte zustimmen müssen. Eine komplette Überarbeitung des Bebauungsplans war aufgrund der damit wegen der Größe des Plangebiets als unvertretbar hoch angesehenen Kosten für die Beigeladene abgelehnt worden. An der Plandarstellung und den dortigen Baugrenzen hält die Beigeladene auch weiterhin fest: So hat sie letztlich auch im hier streitgegenständlichen Fall ihr Einvernehmen gegenüber dem klägerischen Bauvorhaben verweigert und der Beklagte die Erteilung eines Bauvorbescheids abgelehnt. Mithin entfaltet die Festsetzung weiterhin ihre Ordnungsfunktion.

Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, dass die städtebauliche Gestaltungsfunktion durch die Festsetzung des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen – trotz vorhandener Verstöße gegen sie – nicht mehr erfüllt werden kann.

2. Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, einer der in Nr. 1 bis 3 genannten Tatbestände erfüllt ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vorliegend kommt die Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen – bzw. präziser von den hier im Umkehrschluss festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen – schon deshalb nicht in Betracht, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt würden.

Die Grundzüge der Planung ergeben sich aus der den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegenden und in ihnen zum Ausdruck kommenden planerischen Konzeption (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 – 4 C 2/23 –, juris Rn. 25). Bei der Frage, wann eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt,

ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan, der nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen ist, Rechtsnormcharakter hat. Hieraus folgt, dass die dortigen Festsetzungen für das Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich verbindlich sind. Als Ausnahme hat der Gesetzgeber mit § 31 Abs. 2 BauGB ein Instrument zur Verfügung gestellt, das trotz dieser Rechtsbindung im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen, ein gewisses Maß an Flexibilität schafft. Durch das Erfordernis der Wahrung der Grundzüge der Planung soll sichergestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beliebig außer Kraft gesetzt werden können. Dies hätte nämlich eine Veränderung des Bebauungsplans und damit eine Verletzung der Planungshoheit der Gemeinde zur Folge. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je nachhaltiger die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto näher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist. Die Befreiung kann nicht dazu dienen, die von der Gemeinde getroffene planerische Regelung zu umgehen. Die Befreiung darf von Festsetzungen, die für die Planung tragend sind, nicht aus Gründen erteilt werden, die sich an einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 a.a.O., juris Rn. 25; Beschluss vom 5. März 1999 – 4 B 5/99 –, NVwZ 1999, 1110 = juris Rn. 6, jeweils m.w.N.; OVG RP, Beschluss vom 7. Februar 2018 – 8 A 11710/17 –, juris Rn. 28; BayVGH, Beschluss vom 1. April 2016 – 15 CS 15.2451 –, juris Rn. 21).

Gemessen hieran handelt es sich bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Nr. 1.4.1 im Bebauungsplan „.....“ in seiner 2. Änderungsfassung um eine die Grundzüge dieser Planung (mit-)tragende Konzeption. In der Begründung zum Bebauungsplan „.....“ vom 12. März 1973 wird dargelegt, dass der Anlass zur Erstellung des Plans darin bestand, das im Plangebiet immer mehr um sich greifende wilde Bauen von Wochenendhäusern zu ordnen und unter Kontrolle zu bringen. Diese angestrebte Ordnung wird insbesondere durch die Festsetzung der Baugrenzen erreicht. Durch die eingeräumten Baufenster wurde offenbar unter anderem der bei der Planerstellung

vorhandene – geringe – Baubestand abgebildet, wie sich aus in der Planzeichnung vereinzelt eingezeichneten Gebäuden ergibt. Die eingezeichneten Baugrenzen gehen indes über diesen Bestand hinaus. Die Mehrzahl der ausgewiesenen Baufenster weisen langgezogene Flächen aus, gleichzeitig sind an vielen Stellen kleinere Baufenster vorgesehen. Die Baufenster verfügen ganz überwiegend über ungefähr dieselbe Tiefe. Der Umstand der unterschiedlichen Ausgestaltung der Baufenster allein genügt nicht, um ein städtebauliches Konzept des Plangebers von vornherein infrage zu stellen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Platzierung der Baufenster und flankierend die Ausweisung der Waldflächen die Bebauungsdichte reduziert und genügend Freiflächen zur Wahrung des Erholungszwecks geschaffen werden sollten (hierzu schon oben). So sind ungeachtet der exakten Grundstücksgrenzen im Plangebiet Bereiche – wie die Fläche, auf der sich heute das von der Klägerin gepachtete Vorhabengrundstück befindet – entstanden, die nach dem Willen des Plangebers von Bebauung frei zu bleiben haben. Die Festsetzung der Baufenster stellt mithin ein wesentliches Mittel dar, um die Bebauung im Wochenendhausgebiet zu ordnen und die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption einer reduzierten Bebauung unter gleichzeitiger Einräumung von den Erholungszwecken dienenden Freiflächen zu verwirklichen.

Die beantragte Befreiung läuft diesem planerischen Grundkonzept zuwider.

Der Einwand der Klägerin, in einer Vielzahl von Fällen, insbesondere im Bereich des X und auf dem Grundstück F X, Flurstück XX/X, sei abweichend von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gebaut worden, führt zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung. Denn abgesehen davon, dass der Beklagte nach seinem unwidersprochenen Vorbringen vergleichbare Befreiungsanträge in der Vergangenheit stets abgelehnt hat, führt der Umstand, dass auf anderen Grundstücken planabweichend gebaut wurde, nicht dazu, dass der Klägerin nunmehr eine ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechende Bebauung zu genehmigen wäre. Aus dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG folgt kein solcher Anspruch. Andernfalls wäre der Beklagte dazu gezwungen, gegen seine aus Art. 20 Abs. 3 GG resultierende Bindung an Gesetz und Recht zu verstoßen.

Ferner vermag die Klägerin aus der Vergabe von Hausnummern an die am F gelegenen Grundstücke nicht abzuleiten, dass auch auf dem unbebauten Vorhabengrundstück E XX (F X, Flurstück XX/X) ausnahmsweise ein Wochenendhaus gebaut werden dürfte. Insbesondere lässt sich aus der Vergabe einer Hausnummer nicht schließen, dass auf dem Vorhabengrundstück unabsichtlich kein Baufenster eingezeichnet wurde. Vielmehr sind auf der ursprünglichen Bebauungsplanurkunde keine Hausnummern eingetragen, so dass deren nachträgliche Vergabe für die ursprüngliche Festsetzung der Baugrenzen ohne Bedeutung war. Im Übrigen wäre aber die Zuordnung von Hausnummern zu bestimmten Grundstücken für die Frage unerheblich, ob dort – entgegen bauplanerischer Festsetzungen – eine Bebauung möglich sein kann oder nicht. Vielmehr dient die Vergabe von Hausnummern der Orientierung im Gemeindegebiet und sie erfüllt eine Ordnungsfunktion für alle personen- und ortsbezogenen Daten. Sie dient dem öffentlichen Interesse an einer klar erkennbaren Gliederung des Gemeindegebiets und hat Bedeutung für Meldewesen, Polizei, Post, Feuerwehr und Rettungsdienst. Jedoch verleiht sie den Eigentümern der Grundstücke keine Befugnisse oder Rechtsstellungen, die sie ohne die Bezeichnung nicht hätten, und begründet auch keine begünstigenden Rechtspositionen (vgl. BayVGH, Beschluss vom 12. Juni 2018 – 8 ZB 18.411 –, juris Rn. 12; OVG Hamburg, Beschluss vom 10. Januar 2023 – 2 Bf 134/22.Z –, juris Rn. 24, jeweils m.w.N.).

Es erweist sich schließlich als unerheblich, dass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Mitte der 1980er Jahre die Beigeladene anlässlich von Grundstücksteilungen (Deckblatt „A“: Teilung und Neuvermessung der Parzellen XXX und XXX/X, jetzt XXX/X und XX/X; Deckblatt „C“: Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf dem Grundstück F X, Parzelle XX/X und entsprechende Reduzierung der auf dem Nachbargrundstück bestehenden überbaubaren Fläche) die überbaubare Fläche dort so verschoben hatte, dass jeweils auf beiden Grundstücksteilen ein nutzbares Baufenster entstand, um vorhandene Härten zu mildern und eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Denn zum einen ist eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen dort nicht erfolgt, vielmehr wurde die auf dem Nachbargrundstück überbaubare Fläche um die neu ausgewiesene Fläche entsprechend reduziert. Zum anderen ist der Satzungsgeber nicht gezwungen, jede Grundstücksteilung zum Anlass zu nehmen, seine Planung anzupassen. Die

Klägerin kann aus der 1. Änderung des Bebauungsplans nichts für sich herleiten, denn auf die Aufstellung eines Bebauungsplans hat sie gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB keinen Anspruch. Umgekehrt zeigt sich insoweit exemplarisch, dass die damalige Verschiebung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung derart berührt hat, dass sie das Bedürfnis nach einer Umplanung hervorgerufen hat. Dass die Klägerin – als derzeitige Pächterin des Vorhabengrundstücks – von diesen Änderungen und auch der Erstellung des Bebauungsplans nichts erfahren haben will, ist insofern ohne Bedeutung. Der gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist objektives Recht und in seiner Wirksamkeit unabhängig von der Kenntnis der Planbetroffenen. Es hätte insoweit dem jeweiligen Eigentümer obliegen, im Rahmen der jeweiligen Aufstellungsverfahren seinerseits Anregungen zu einer Planänderung einzubringen.

Die Klägerin kann darüber hinaus nicht mit dem Einwand gehört werden, das Vorhabengrundstück sei nach dem Bebauungsplan das einzige ohne Baufenster. Dies trifft bereits in tatsächlicher Hinsicht nicht zu. Vielmehr hätte die Erteilung einer Befreiung für das Pachtgrundstück der Klägerin sehr wohl Vorbildwirkung für andere Planbetroffene und mithin Auswirkungen auf gleichgelagerte Fälle und berührt auf diese Weise die Grundzüge der Planung (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 5. März 1999 a.a.O., juris Rn. 6; BayVGh, Beschluss vom 1. April 2016 a.a.O., juris Rn. 21; HessVGh, Beschluss vom 13. Februar 2017 – 3 A 2706/15.Z –, juris Rn. 14). Die Gewährung einer Befreiung würde im vorliegenden Fall einen Präzedenzfall schaffen. Denn sodann müssten bei entsprechender Antragstellung aus Gründen der Gleichbehandlung Befreiungen von der Festsetzung auch für andere Grundstücke in vergleichbarer Situation zum Vorhabengrundstück F X, Flurstück XX/X erteilt werden. Die Steuerungsfunktion der Festsetzung würde dadurch eingeschränkt. So verfügen etwa auch die unbebauten Grundstücke Flur X, Flurstück XX/X und XX/X, Flur X, Flurstück XX/X und Flur X, Flurstück XX/X über kein Baufenster. Auch das – bebaute – Grundstück F X, Flurstück XX/X weist keine überbaubare Grundstücksfläche auf. In der Mehrzahl dieser Fälle dürfte dieser Umstand auf Grundstücksteilungen nach der Planerstellung zurückzuführen sein, in deren Folge Flächen mit und solche ohne Baufenster entstanden sind. Etwaige Grundstücksteilungen musste der Plangeber jedoch nicht vorhersehen und in seiner Planung berücksichtigen. Dass er im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans anlässlich mehrerer Grundstücksteilungen die Baugrenzen verschoben hat, führt zu

keinem anderen Ergebnis, zumal der derzeitige planerische Wille dahingeht, die Plandarstellung und damit auch die Festsetzung der konkreten Baugrenzen unverändert zu lassen (so die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Angaben der Beigeladenen hierzu in der mündlichen Verhandlung). Auch im Hinblick auf diese Folgewirkungen für weitere Grundstücke im Plangebiet scheidet mithin eine Befreiung aus.

Vor diesem Hintergrund kann dahingestellt bleiben, ob die übrigen Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegend erfüllt sind oder nicht.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, der Klägerin die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese einen Antrag gestellt und sich so einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergibt sich aus § 167 Abs. 2, Abs. 1 VwGO i.V.m. § 709 Zivilprozessordnung – ZPO –.

RMB 001

Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich **durch einen Rechtsanwalt** oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Straße 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe **darzulegen**, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Lang
(qual. elektr. signiert)

Hamm
(qual. elektr. signiert)

Michalak
(qual. elektr. signiert)

B e s c h l u s s

der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz

vom 25. September 2024

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt (§ 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz – GKG – i.V.m. Nr. 9.2 und 9.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit [NVwZ-Beilage 2013, 57]).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Streitwertfestsetzung findet die **Beschwerde** statt, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat. Sie ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch **innerhalb eines Monats** nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist **beim Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Str. 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, eingeht. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Lang
(qual. elektr. signiert)

Hamm
(qual. elektr. signiert)

Michalak
(qual. elektr. signiert)