

SIEBECK HOFMANN VOßEN

RECHTSANWÄLTE

A K T E N V E R M E R K

In Sachen

**Gemeinde Neufahrn
wegen Beratung Pfarrweg 7, FINr. 9/2**

Az.: 21/19 (SI-ws) D17/260-19 14.05.2019

Die im Schreiben von Herrn Zue vom 07.05.2019, 11:26 Uhr, und im Schreiben von Herrn Schöffler vom 16.04.2019, 10:44 Uhr, aufgeworfenen Fragen sind zu beantworten wie folgt:

Zum Sachverhalt:

Für die beabsichtigte Bebauung des Grundstücks Pfarrweg 7, FINr. 9/2, Gemarkung Neufahrn, ist nach Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde mit Vorbescheid vom LRA FS am 09.11.2017 erteilt worden.

Einer Klage aus der Nachbarschaft hiergegen ist nach einem Bericht der SZ vom Freitag, den 26.04.2019 auf Anraten der Vorsitzenden Richterin Andrea Breit, Präsidentin

des VG München, zurückgenommen worden. Der Vorbescheid ist damit rechtskräftig.

Zwischenzeitlich wurde ein Bauantrag eingereicht, zu welchem die Gemeinde Neufahrn auf Grund eines Beschlusses des Bauausschusses die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB von der Gemeinde Neufahrn versagt worden ist.

Auf einem Luftbild (Google-Maps) erscheint die umliegende Bebauung uneinheitlich.

Für das südlich angrenzende Grundstück ist ein Bebauungsplan Nr. 125 aufgestellt.

Eine Ortsbesichtigung ist für Dienstag, den 14.05.2019, 14:00 Uhr vorgesehen.

Größenordnungen:

Nach dem Schreiben von Herrn Zue vom 07.05.2019 und dem von Herrn Schöffner vom 16.04.2019:

	Neu	Vorbescheid	BPl. Nr. 125
GRZ 1 (ohne Erschließungsflächen und Garagen)	0,38	0,34	0,35
GRZ 2 (mit Garage, Zufahrt und Stellplätzen)	0,74	0,58	0,8
GFZ	0,85	0,83	
Wandhöhe	6,12 m	6,10 m	7,20 m
Firsthöhe		8,50 m	

Prüfungsauftrag:

Dem Planungsausschuss ist die Bebauung inzwischen zu dicht und er möchte im Gemeinderat die Möglichkeit eines Bebauungsplans diskutieren. Ziel der Bauleitplanung soll die Reduzierung des Maßes der Bebauung sein. Zu prüfen ist auch das Risiko des Entstehens von Schadensersatzansprüchen.

Rechtliche Beurteilung:

1. Der inzwischen bestandskräftig gewordene Vorbescheid beruht auf § 34 Abs. 1 BauGB. Danach sind zulässig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, deren Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Nach Auffassung der Verwaltung der Gemeinde bei Erteilung des Einvernehmens mit dem Vorbescheidsantrag fügt sich dieses Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein. Diese Auffassung ist vom Landratsamt bei Erteilung der Genehmigung des Vorbescheid geteilt worden.

Nach Auffassung der Verwaltung der Gemeinde fügt sich auch das Vorhaben des Bauantrags gemäß § 34 Abs. 1

BauGB in die umgebende Bebauung ein, und es ist anzunehmen, dass auch das LRA FS dies so sieht.

2. Bei einer Reduzierung des Maßes der Bebauung durch Erlass eines Bebauungsplans stellt sich die Frage nach einer Entschädigung gemäß § 42 BauGB. Nach dessen Abs. 3 beschränkt sich eine eventuelle Entschädigung auf die wirtschaftliche Nachteile für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung, wenn diese oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks durch den Eingriff erschwert werden, wenn die bisher zulässige Nutzung des Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab deren Zulässigkeit (Abs. 2) aufgehoben oder geändert wird.

Es stellt sich also die Frage, wann die Zulässigkeit der bisherigen baulichen Nutzung begonnen hat. Hierüber muss zunächst gemäß § 42 Abs. 10 BauGB die Gemeinde selbst auf Anfrage Auskunft geben.

Es ist für mich im Augenblick kein Ereignis erkennbar, durch das das Baurecht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB erst nach dem 01.05.2012 entstanden wäre. Dazu müsste das Grundstück vorher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen gewesen sein. Das ist nach der Luftaufnahme nicht anzunehmen. Dazu müssten die umgebenden Grundstücke in ausreichendem Umfang im Jahre 2012 noch unbebaut oder sehr viel geringer bebaut gewesen sein, als es heute der Fall ist, denn nur dann wäre bis dahin ein Baurecht nicht gegeben gewesen oder jedenfalls nicht in einem Umfang, in den sich das Vorhaben heute in seine Umgebung einfügen würde.

Es ist also davon auszugehen, dass die Siebenjahresfrist des § 42 Abs.2 BauGB vor dem 01.05.2019 bereits abgelaufen war.

3. Mögliche Bauleitplanung:

a) Was würde der Gemeinderat in einem Bebauungsplan für das Grundstück FINr. 9/2 festsetzen wollen?

b) Würde der Gemeinderat das nur für das Grundstück FINr. 9/2 festsetzen wollen oder auch für andere Grundstücke in dessen Umgebung – Plangebiet –?

c) Die umgebenden Grundstücke sind aber schon bebaut. Wie sind die Grundstücke eines möglichen Plangebiets derzeit bebaut? – Ortsbesichtigung! –

d) Gibt es einen städtebaulichen Grund dafür, diese Grundstücke anders als entsprechend deren Bestand zu beplanen?

e) Wäre eine auf das Grundstück FINr. 9/2 beschränkte – isolierte – Reduzierung des Baugebiets zulässig? Worin könnte als städtebaulicher Grund im Sinne vom § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung liegen?

Genügt als Ziel: Flachdach statt Satteldach (1) und/oder Reduzierung der GRZ (2)?

(1) Wohl nicht.

(2) Angesichts der umgebenden und der durch den Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzten Bebauung wohl auch nicht.

4. Zu entschädigen sind im Falle des Erlasses eines Bebauungsplans nach Ablauf der Siebenjahresfrist Eingriffe in die ausgeübte Nutzung oder, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Nutzungen der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Verwirklichte Nutzung ist die Bausubstanz, die auf dem Grundstück vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden ist. Bei Fehlen einer solchen Bausubstanz geht es um den Unterschied des Verkehrswert des bisherigen Baurechts nach § 34 BauGB einerseits und des nach Erlass des Bebauungsplan noch zulässigen Baurechts.

Wie viel das ist, kann ich nicht sagen; das müsste ein Sachverständiger ermitteln.

5. Im Fall des Erlasses eines Bebauungsplan müsste zu dessen Sicherung vor Erlass einer Baugenehmigung gemäß § 14 Abs.1 Nr. 1 BauGB eine Veränderungssperre erlassen werden. Wie wirkt sich das Vorhandsein eines bestandskräftigen Vorbescheids nach Art. 71 BayBO aus:

Der Vorbescheid genießt Bestandsschutz nach § 14 Abs. 3 BauGB dann, wenn dieser nach Landesrecht ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist. Und das ist bei einem Vorbescheid nach Art. 71 BayBO der Fall.

6. Ergebnis:

Das Maß der Bebauung, das im Vorbescheid genehmigt worden ist, kann hier durch einen Bebauungsplan nicht mehr reduziert werden. Es geht allenfalls um einen geringfügigen Unterschied zwischen Vorbescheid und Bauantrag.

7. Widerruf des Vorbescheids:

Der Widerruf eines Vorbescheid als rechtmäßigen begünstigenden Verwaltungsakt ist nach § 49 VwVfG nur möglich, wenn nicht ein Verwaltungsakt gleichen Inhalts erneut erlassen werden müsste. Das ist hier aber der Fall: Gemäß § 34 BauGB.

Zuständig für den Widerruf ist das Landratsamt Freising.

Im Übrigen:

§ 49 VwVfG ist eine Ermessensvorschrift wegen des Wortes „kann“.

Keine der im § 49 Abs. 2 Nr. 1 – 5 VwVfG vorgesehenen Bedingungen ist erfüllt.

8. Anspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung trotz Abweichungen vom VB?

Meines Erachtens ja, da nach § 34 BauGB das Vorhaben auch im Umfang der beantragten Baugenehmigung sich einfügt – es ist immer noch etwas kleiner als die im Bebauungsplan Nr. 125 festgesetzte Bebauung in der Nachbarschaft.

gez. 13.05.2019

Dr. Siebeck