



VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

Im Namen des Volkes Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

prozessbevollmächtigt:

- Klägerin -
- Berufungsklägerin -

gegen

Stadt Karlsruhe - Zentraler Juristischer Dienst -,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Karl-Friedrich-Straße 10, 76133 Karlsruhe

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen Bauvorbescheids

hat der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den
Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichtshofs Dr. Albrecht, den Richter am
Verwaltungsgerichtshof Matejka und den Richter am Verwaltungsgerichtshof
Hepperle aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 4. Dezember 2024

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Karls-
ruhe vom 20. Dezember 2022 - 4 K 919/22 - geändert. Die Beklagte wird unter
Aufhebung ihres Bescheides vom 10. August 2021 und des Widerspruchsbe-

scheides des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17. Februar 2022 verpflichtet, der Klägerin den mit Antrag vom 23. April 2021 beantragten Bauvorbescheid zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Erteilung eines Bauvorbescheides.

Sie ist Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. xxxx/1 (xxxxxxxxstraße xxx) auf Gemarkung Neureut in 76149 Karlsruhe. Dieses etwa 20 m breite und im Mittel 75 m lange Grundstück grenzt mit seiner Schmalseite im Nordwesten an die Unterfeldstraße an und ist zu dieser Straße hin mit einem Wohnhaus und einem rückwärtig stehenden Schuppen bebaut. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans des zuletzt am 27. März 1973 vom Gemeinderat der damaligen Gemeinde Neureut beschlossenen Bebauungsplans „Bärenweg“ (nunmehr Bebauungsplan Nr. 467 „Neureut Am Bärenweg“ der Stadt Karlsruhe) der für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet, jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Am 3. Juni 2015 stellte die Klägerin bei der Beklagten eine erste Bauvoranfrage dazu, ob auf dem hinteren Grundstück ein Einfamilienhaus und hinter dem Schuppen eine Garage gebaut werden könne. Mit Bescheid vom 6. Oktober 2015 lehnte die Beklagte die Bauvoranfrage ab und führte zur Begründung aus, dass der Bebauungsplan auf dem Grundstück zwar den baulichen Bestand darstelle, aber keinen Baubereich ausweise.

Am 3. Mai 2021 beantragte die Klägerin bei der Beklagten erneut die Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. xxxx/1 bei gleichzeitigem Abbruch des bestehenden Schuppens mit der zu klärenden Einzelfrage, ob das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig sei.

Mit Bescheid vom 10. August 2021 lehnte die Beklagte die Erteilung des Bauvorbescheides ab. Zur Begründung heißt es, das Vorhabengrundstück liege im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bärenweg“, der dort aber keinen Baubereich, d.h. keine überbaubare Grundstücksfläche, ausweise. Sowohl das Wohnhaus als auch der Schuppen seien dort lediglich als Bestand dargestellt. Erweiterungsmöglichkeiten sehe der Bebauungsplan nicht vor. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB komme nicht in Betracht, da hierdurch Grundzüge der Planung berührt würden. Nach dem in dem Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen sollte im Plangebiet ein besonderer städtebaulicher Akzent als Tor zu dem damals angrenzend geplanten Neuen Zentrum gesetzt werden. Zu diesem Zweck sehe der Bebauungsplan lediglich die Erstellung dreier achtgeschossiger Wohnhäuser vor. Ansonsten sollte im Plangebiet aber keine weitere Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Die vorgesehene Bebauung laufe diesem planerischen Grundkonzept zuwider.

Den hiergegen erhobenen Widerspruch der Klägerin wies das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Bescheid vom 17. Februar 2022 aus im Wesentlichen denselben Gründen zurück.

Am 18. März 2022 hat die Klägerin beim Verwaltungsgericht Karlsruhe Klage erhoben. Zur Begründung hat sie zusammengefasst vorgetragen: Es bedürfe schon keiner Befreiungsentscheidung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Denn aus dem Umstand, dass der Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimme, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass dort keine überbaubare Fläche zur Verfügung stehe. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks werde in § 23 BauNVO nicht festgesetzt, sondern vorausgesetzt. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO eröffne der Gemeinde zwar die Möglichkeit, die Lage einer an sich zulässigen Bebauung zu lenken. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche seien aber regelmäßig grundstücksbezogen, weshalb die überbaubare Grundstücksfläche folglich nur auf jenen Grundstücken beschränkt sei, für die der Bebauungsplan Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen festsetze. Im Hinblick auf die Lage der geplanten baulichen Anlage auf dem Grundstück sei die Baufreiheit hier nicht eingeschränkt,

zumal einem etwaigen Bedürfnis nach Freihaltung des Grundstücks von Bebauung vorrangig durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 15 BauGB hätte Rechnung getragen werden können.

Die Beklagte hat die getroffenen Verwaltungsentscheidungen verteidigt.

Mit Urteil vom 20. Dezember 2022 hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Der Zulässigkeit der Klage stehe nicht entgegen, dass eine Bauvoranfrage der Klägerin bereits mit Bescheid vom 6. Oktober 2015 bestandskräftig abgelehnt worden sei. Denn die Ablehnung dieses Antrags bewirke keine in der Zukunft fortdauernde Feststellung der Unzulässigkeit des Vorhabens. Die insoweit fehlende Bestandskraft gestatte vielmehr eine erneute Sachprüfung. Zudem sei die dreijährige Geltungsdauer des Bauvorbescheids abgelaufen. Die Klage sei aber unbegründet, denn das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bärenweg“. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 b) des anwendbaren BBauG vom 23. Juni 1960 hätten im Bebauungsplan die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt werden können. Aus § 23 Abs. 1 BauNVO in der hier anzuwendenden Fassung vom 26. November 1969 ergebe sich weiter, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen geregelt werde. Der Bebauungsplan „Bärenweg“ setze für das Baugrundstück keine Baugrenze fest. Dies führe aber nicht dazu, dass eine Bebauung dort an jeder beliebigen Stelle zulässig sei. Aus einer Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans ergebe sich vielmehr, dass das Grundstück von Bebauung freizuhalten sei. Denn in dem Plangebiet fehlten Festsetzungen nach § 23 BauNVO nicht insgesamt. Dies habe zur Folge, dass die außerhalb der Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen nach dem Willen des Plangebers nicht überbaubar seien. Auf die Grundstücksgrenzen komme es dabei erkennbar nicht an. Außerdem habe der Plangeber für alle von der Größe her bebaubaren Grundstücke Baugrenzen festgesetzt, lediglich für das Vorhabengrundstück nicht. Hieraus könne nur der Schluss gezogen werden, dass dieses Grundstück keine überbaubare Grundstücksfläche aufweise. Einer ausdrücklichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 oder Nr. 8 BBauG habe es hierfür nicht bedurft. Dieses Ergebnis werde dadurch gestützt, dass sowohl auf

dem Vorhabengrundstück und als auch im Nordosten des Plangebiets vorhandene Gebäude eingezeichnet seien. Lediglich die Gebäude auf dem Vorhabengrundstück seien aber nicht mit einem Baufenster versehen worden, das Betriebsgebäude der Fa. xxxxxxxxxx im Nordosten hingegen schon. Auch die Planbegründung spreche dafür, dass der Plangeber hier bewusst differenziert habe. Da sich dem Bebauungsplan die Grenzen der Bebaubarkeit mithin eindeutig entnehmen ließen, liege kein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz vor.

Der Bebauungsplan sei auch nicht teilunwirksam, soweit er Festsetzungen bezüglich des Vorhabengrundstücks enthalte. Gegen den Typenzwang nach § 9 Abs. 1 BBauG verstoße der Plan nicht. Zwar liege das Vorhabengrundstück im Allgemeinen Wohngebiet und könne es mangels Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen nicht bebaut werden. Diese Festsetzungskombination sei aber nicht unzulässig. Einer Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG habe es nicht bedurft. Auch ein beachtlicher Abwägungsfehler sei nicht festzustellen. Zwar greife die fehlende Festsetzung von Baugrenzen auf dem Grundstück der Klägerin in deren verfassungsrechtlich verbürgtes Eigentumsrecht ein. Ein im Rahmen der Abwägung mit erheblichem Gewicht zu berücksichtigender Entzug von Bauland liege darin aber nicht. Denn ihr Grundstück sei im maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan im Jahre 1973 dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen gewesen, weil es nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs gelegen habe. Auf der Planzeichnung zu dem Bebauungsplan „Bärenweg“ sei erkennbar, dass auf dem Grundstück bereits bei Planerlass eine Wohnbebauung vorhanden gewesen sei. Allerdings sei das auf dem südwestlichen Grundstück Flst.-Nr. xxxx gelegene, in einer Entfernung von 40 m und deutlich von der Straße zurückgesetzt errichtete Schulgebäude nicht geeignet, zusammen mit dieser Wohnbebauung einen Bebauungszusammenhang zu bilden. Es fehle insoweit an dem erforderlichen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Entscheidend gegen einen Bebauungszusammenhang spreche zudem, dass sich südöstlich in Richtung des damals noch in Planung befindlichen „Neuen Zentrums“ überhaupt keine Bebauung angeschlossen habe. Auch entlang des Bärenweges sei damals noch keine Bebauung vorhanden gewesen. Solche habe sich erst etwa 165 m vom klägerischen Wohnhaus

entfernt in Gestalt des Gebäudes der Fa. xxxxxxxxx befunden, welches jedoch einen ganz anderen Charakter aufweise. Ein Bebauungszusammenhang habe auch nicht mit der auf der gegenüberliegenden Seite der Unterfeldstraße vorhandenen Wohnbebauung bestanden. Ungeachtet dessen sei im Jahre 1973 in der Umgebung des Vorhabengrundstücks auch keine strukturiert errichtete Bebauung mit Siedlungscharakter vorhanden gewesen. Mit Blick auf die Lage des Vorhabengrundstücks im Außenbereich sei die getroffene Abwägungsentscheidung mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar. Ziel der Planung sei gewesen, angrenzend an das „Neue Zentrum“ lediglich drei achtgeschossige Wohnhäuser zu erstellen, wofür als Ausgleich eine ausreichende Grünfläche geschaffen werden sollte. Aus diesem Grund habe der Plangeber, gerade auch auf dem Vorhabengrundstück, keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Diese städtebauliche Überlegung sei geeignet, den Verlust einer nach § 35 BauGB ohnehin nur sehr eingeschränkt bestehenden Bebauungsmöglichkeit zu rechtfertigen. Eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung liege hierin nicht. Schließlich könne die Klägerin auch keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beanspruchen. Denn dadurch würde hier ein Grundzug der Planung berührt.

Am 6. Februar 2023 hat die Klägerin beantragt, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts zuzulassen. Mit Beschluss vom 28. Juni 2023 (5 S 197/23) hat der Senat die Berufung wegen Vorliegens ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit dieser Entscheidung zugelassen. Zur Begründung ihrer Berufung trägt die Klägerin zusammengefasst vor: Zu Unrecht habe das Verwaltungsgericht angenommen, dass das Vorhabengrundstück keine überbaubare Grundstücksfläche aufweise. Das von ihm zitierte Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (vom 15.12.1999 - 3 S 2580/99 -) spreche nicht für diese Auslegung, denn der dort maßgebliche Bebauungsplan habe bestimmt, dass überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt seien. Eine solche Bestimmung gebe es in dem Bebauungsplan Nr. 467 „Bärenweg“ nicht. Dort seien anders als in dem parallel rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 466 „Veilchenweg“ auch keine „Sichtflächen“ und Grünflächen als von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke festgesetzt worden. Soweit der Bebauungsplan Nr. 467 Vorgaben für öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote und Abschirmbepflanzung mache, bezögen sich solche Vorgaben

gerade nicht auf das Vorhabengrundstück. Auch ansonsten sehe der Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück keine eindeutigen, die Bebauung hindernden Vorgaben vor. Fehl gehe die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, solche Vorgaben aus einer - in rechtlicher Hinsicht unbestimmten - „Gesamt Betrachtung des Bebauungsplans“ abzuleiten, denn damit würde die sich aus § 9 BauGB ergebende Rechtsgrundlage für die inhaltliche Ausgestaltung grundstücksbezogener Nutzungsmöglichkeiten unzulässig ausgehöhlt. Deshalb komme es auch nicht darauf an, dass das Grundstück mit dem Betriebsgebäude der Fa. xxxxxxxx mit einer Baugrenze versehen worden sei. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts hätten im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans auch zahlreiche Bestandsgebäude existiert, die schon damals i.S.v. § 34 BBauG einen Bebauungszusammenhang gebildet hätten. Die vom Verwaltungsgericht allein herangezogenen Einzeichnungen in dem Bebauungsplan Nr. 467 „Bärenweg“ seien unzureichend. Denn aus entsprechenden Darstellungen der Bebauungspläne Nr. 453 (Schulzentrum Neureut), Nr. 466, Nr. 482 und Nr. 488, aus Bestandsplänen sowie aus der im Berufungsverfahren vorgelegten Anlage K 6 ergebe sich, dass auf dem Schulgelände nicht nur das Schulgebäude, sondern auch das an die Straße gebaute Hausmeistergebäude existiert habe. Südöstlich in Richtung des in Planung befindlichen „Neuen Zentrums“ habe es seinerzeit ebenfalls bereits Bebauung gegeben, ebenso entlang des Bärenweges. Dem Betriebsgebäude der Fa. xxxxxxxx komme für die Frage des Bebauungszusammenhangs ebenfalls Bedeutung zu, zumal die HVG-Bahn und die Unterfeldstraße wegen des damals auf der Nordseite befindlichen Verwaltungsgebäudes der Fa. xxxxxxxx keine trennende Wirkung entfaltet hätten.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 20. Dezember 2022 - 4 K 919/22 - zu ändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 10. August 2021 und des Widerspruchsbescheides des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17. Februar 2022 zu verpflichten, ihr den mit Antrag vom 23. April 2021 beantragten Bauvorbescheid zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie begründet ihren Antrag wie folgt: Die Klägerin verkenne, dass dem Bebauungsplan „Bärenweg“ gerade keine Festsetzungen nach § 23 BauNVO fehlten, denn er enthalte festgesetzte Baugrenzen, allerdings nicht für das Vorhabengrundstück. Die von der Klägerin für richtig gehaltene grundstücksbezogene Betrachtung der überbaubaren Grundstücksflächen sehe der Gesetzgeber gerade nicht vor. Eine solche werde auch in der Rechtsprechung nicht vertreten. Soweit die Klägerin auf die Festsetzungen und planerischen Konzeptionen in benachbarten Bebauungsplangebieten abstelle, habe dies für die Auslegung des Bebauungsplanes „Bärenweg“ keine Aussagekraft. Der Rückschluss der Klägerin, dass der Plangeber für das Vorhabengrundstück gerade keine Pflanzgebote oder ähnliches vorgesehen habe und damit eine Bebaubarkeit nicht ausgeschlossen habe, sei falsch. Denn dann, wenn er eine Bebaubarkeit gewollt hätte, hätte er, wie bei dem Bestandsgebäude der Fa. xxxxxxx, eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Aus den vorgelegten Stadtplänen 1970 und 1973 sowie aus den vorgelegten Luftbildern aus dem Jahr 1960 ergebe sich, dass das Vorhabengrundstück im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Bärenweg“ im Außenbereich gelegen habe. Der Schienenweg trenne die nördliche gelegene Bebauung von den südlich gelegenen einzelnen Häusern, welche für sich genommen keinen Bebauungszusammenhang vermittelt hätten. Entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin folge aus § 1 Abs. 4 BBauG 1960, dass ein Bebauungsplan auch den im Plangebiet vorhandenen Bestand abbilde. Selbst wenn man die von der Klägerin in Anlage K 6 ihrer Klagebegründung zusammengetragenen Gebäude zugrunde lege, liege kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Mit den verhältnismäßig großen Einzelgebäuden der Schule und der Fa. xxxxxxxxxx sei weder eine organische Siedlungsstruktur zu erkennen noch besäßen die 3 oder 4 weit auseinanderliegenden kleineren Gebäude ein erhebliches Gewicht.

Mit Schriftsatz vom 10. Mai 2024 hat die Klägerin weiter vorgetragen, eine eigene, als Anlage K 12 vorgelegte Recherche im Stadtarchiv habe ergeben, dass um 1970 in dem in Betracht kommenden Bereich bereits eine Bebauung existiert habe, die nicht dem Außenbereich zuzuordnen sei. Die im Bebauungsplan Nr. 453 „Schulzentrum Neureut“ vom 17. März 1973 vorgesehene intensive Bebauung entlang der Unterfeldstraße sei im Zeitpunkt der Verabschiedung

des Bebauungsplans „Bärenweg“ im Wesentlichen bereits abgeschlossen gewesen. Auch wäre der Bauantrag der Fa. xxxxxxx - als nicht privilegiertes Vorhaben - nicht im Außenbereich genehmigt worden. Die Bebauungspläne Nr. 466 „Veilchenstraße“ und Nr. 467 „Bärenweg“ seien zeitgleich aufgestellt worden. Nach dem seinerzeit geltenden vorläufigen Flächennutzungsplan und der städtebaulichen Konzeption sei dort ausdrücklich Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung vorgesehen gewesen.

In ihrer Stellungnahme vom 12. Juni 2024 sieht die Beklagte auch anhand des Luftbildes aus dem Jahre 1970 bestätigt, dass das Vorhabengrundstück seinerzeit im Außenbereich in einem nicht im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelegen habe. Daran ändere sich nichts, wenn man das Schulzentrum und das neben den Gewächshäusern/Gärtnereigebäuden gelegene Einzelgebäude der Fa. xxxxxxxxx in die Betrachtung einbeziehe. Aus dem Umstand, dass dieses Einzelgebäude ggf. rechtswidrig genehmigt worden sei, könne nicht geschlossen werden, dass das betreffende Grundstück nicht im Außenbereich gelegen haben könne. Der von der Klägerin erwähnte Flächennutzungsplan sei unerheblich, denn er schaffe noch kein individuelles Baurecht für ein Grundstück.

Der Senat hat am 4. Dezember 2024 im Rahmen der mündlichen Verhandlung Beweis erhoben und das Baugrundstück sowie dessen nähere Umgebung in Augenschein genommen. Wegen der hierbei getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll nebst Anlage verwiesen.

Die beim Verwaltungsgericht vorgelegten Behördenakten der Beklagten sowie die Gerichtsakten des erstinstanzlichen Verfahrens (4 K 919/22) haben dem Senat vorgelegen. Der Senat hat ferner die Bebauungspläne Nr. 453, Nr. 466, Nr. 488 und Nr. 608 beigezogen und bei der Beklagten die Vorlage einer Dokumentation zu Baujahr, Genehmigung und Funktion der Gebäude veranlasst, die auf den im Berufungszulassungsverfahren übersandten Auszügen „Stadtplan 1970“ und „Stadtplan 1973“ nördlich und südlich des in südöstlicher Richtung von der Unterfeldstraße (Veilchenweg) abzweigenden Bärenweges zu ersehen sind. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird

auf die genannten Unterlagen sowie auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe

A. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 20. Dezember 2022 - 4 K 919/22 - hat Erfolg.

I. Sie ist mit Beschluss des Senats vom 28. Juni 2023 (Az. 5 S 197/23) zugelassen worden und auch im Übrigen zulässig. Die Klägerin hat ihre Berufung mit Schriftsatz vom 4. September 2023 - nach rechtzeitiger beantragter und gewährter Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist - fristgerecht begründet.

II. Die Berufung der Klägerin ist auch begründet.

1. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht die auf Erteilung eines Bauvorbescheids über die planungsrechtliche Zulässigkeit des von der Klägerin geplanten Bauvorhabens gerichtete Verpflichtungsklage als zulässig angesehen. Auch nach Rechtsauffassung des Senats fehlt der Klage nicht mit Blick darauf, dass die Beklagte über die rückwärtige Bebaubarkeit des Grundstücks Flst.-Nr. xxxx/1 mit einem Wohnhaus bereits mit Bescheid vom 6. Oktober 2015 ablehnend entschieden hatte, das Rechtsschutzbedürfnis. Dies folgt schon daraus, dass die Beklagte mit Bescheid vom 23. April 2021 zur Sache entschieden und der Klägerin damit den Klageweg (erneut) eröffnet hat. Unabhängig davon ist das Verwaltungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass nur der positive, d.h. den Bauherrn begünstigende Inhalt des Bauvorbescheides Bindungswirkung entfaltet (so auch SächsOVG, Urteil vom 26.4.2018 - 1 S 383/17 - juris Rn. 25, Schlotterbeck/Hager/Busch/Gammerl, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 8. Auflage, § 57 Rn. 15 i.V.m. Fußnote 27) und selbst die Bindungswirkung eines positiven Bauvorbescheides gem. § 57 Abs. 1 Satz 2 LBO schon nach drei Jahren entfällt. Die ablehnende Entscheidung vom 6. Oktober 2015 hat deshalb weder Auswirkungen auf die Zulässigkeit der Klage noch auf

den materiell-rechtlichen Prüfungsumfang im Rahmen des am 3. Mai 2021 beantragten zweiten Bauvorbescheids.

2. Zu Unrecht hat das Verwaltungsgericht jedoch die Klage abgewiesen, denn die Klägerin hat im Ergebnis Anspruch auf die Erteilung des begehrten Bauvorbescheides (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Zwar setzt der Bebauungsplan „Bärenweg“ keine überbaubare Grundstücksfläche auf dem Vorhabengrundstück fest (dazu a)). Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf ihrem Grundstück bei gleichzeitigem Ausschluss von dessen Bebaubarkeit ist jedoch nichtig und kann der Klägerin nicht entgegengehalten werden (dazu b)). Gemäß den Kriterien des in dieser Situation anwendbaren § 34 Abs. 1 BauGB fügt sich das Bauvorhaben nach Art, Maß und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein (dazu c)).

Gemäß § 57 Abs. 1 LBO kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden. „Einzelne Frage“ in diesem Sinne ist hier die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses - bei gleichzeitigem Abbruch eines bestehenden Schuppens - im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst Nr. xxxx/1. Nach § 57 Abs. 2 i.V.m. § 58 Abs. 1 LBO ist dem Antragsteller - hier der Klägerin - der beantragte Bauvorbescheid zu erteilen, wenn dem genannten Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Zu prüfende Vorschriften sind hier ausschließlich solche des Planungsrechts.

a) Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des zuletzt am 27. März 1973 vom Gemeinderat der damals noch selbständigen Gemeinde Neureut beschlossenen Bebauungsplans Nr. 467 „Bärenweg“ der Beklagten (im Folgenden: Bebauungsplan „Bärenweg“). Dieser setzt im Bereich südlich des Bärenweges (in der Planzeichnung noch als „Erschließungsstraße A“ bezeichnet) und damit auch auf dem Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, offener Bauweise und maximal 8 Vollgeschossen vor.

Der Plangeber hat seinerzeit zudem - gestützt auf den im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses anwendbaren § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BBauG i.d.F. vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26. November 1968 (im Folgenden: BauNVO 1968) - überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt in Form von Baugrenzen und Bebauungstiefen. Solche Festsetzungen finden sich sowohl südwestlich des Bärenweges im Bereich der geplanten drei maximal achtgeschossigen Gebäude als auch nordöstlich des Bärenweges im Bereich der dort vorgesehenen geschlossenen Wohnbebauung. Das Vorhabengrundstück hingegen weist keine überbaubaren Grundstücksflächen i.S.v. § 23 Abs. 1 BauNVO 1968 auf, weder in Form von Baugrenzen noch in Form einer Bebauungstiefe.

(aa) Aus dieser Plansituation hat das Verwaltungsgericht zu Recht nicht den von der Klägerin für richtig gehaltenen Schluss gezogen, dass eine Bebauung des Vorhabengrundstücks an jeder beliebigen Stelle planungsrechtlich zulässig sei. Denn dem Bebauungsplan liegt ersichtlich die planerische Konzeption zugrunde, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet - und damit auch auf dem Vorhabengrundstück - mittels Baugrenzen und Bautiefen gesteuert werden sollen. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO (auch in der maßgeblichen Fassung 1968) trennen nämlich die Flächen, auf die sich eine nach dem Bebauungsplan grundsätzlich zulässige Bebauung beschränken soll, von den Flächen, die von baulichen Anlagen frei bleiben sollen (VGH Bad-Württ., Urteil vom 15.12.1999 - 3 S 1580/99 - juris Rn. 24; BayVGH, Urteil vom 2.6.2006 - 1 N 03.1546 - juris Rn. 25; SächsOVG, Urteil vom 5.12.2013 - 1 C 23.11 - juris Rn. 83; Ernst-Zinkahn-Bielenberg/Krautzberger, Onlinekommentar Stand 2024 § 23 BauNVO Rn. 1 i.V.m. Rn. 3). Hier hat der Plangeber auf sämtlichen Grundstücken des Plangebietes mit Ausnahme des Vorhabengrundstücks überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, selbst um das im Norden des Plangebiets liegende Betriebsgebäude der früheren Fa. xxxxxxxx, welches „als Bestand“ in den Bebauungsplan übernommen wurde, hat er eine Baugrenze gezogen.

Wenn das Vorhabengrundstück aber das einzige von der Fläche her bebaubare und prinzipiell als Bauland ausgewiesene Grundstück im Plangebiet ist, welches keine Festsetzung i.S.v. § 23 BauNVO 1968 aufweist, kann daraus auch nach Auffassung des Senats nur folgen, dass dieses Grundstück nicht über überbaubare Grundstücksflächen verfügt (ebenso VGH Bad-Württ., OVG Schleswig-Holstein und SächsOVG, a.a.O.). Bestätigt wird dies vorliegend dadurch, dass der Plangeber den auf dem Vorhabengrundstück bereits vorhandenen baulichen Bestand (Wohnhaus und Schuppen) zwar in die Planzeichnung aufgenommen hat, anders als bei dem ebenfalls als Bestand übernommenen Gebäude der Fa. xxxxxxxxx aber keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt hat.

Entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin ist die vorliegende Planungssituation mit der Konstellation, die der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 15. Dezember 1999 (3 S 2580/99, juris Rn. 24) zugrunde lag, vergleichbar. Denn auch der Bebauungsplan „Bärenweg“ enthält wie ausgeführt Festsetzungen nach § 23 BauNVO. Da diese Festsetzungen hier Ausdruck einer das gesamte Plangebiet umfassenden Plankonzeption sind (s.o.), ist die Frage, ob gerade das Vorhabengrundstück überbaubar ist oder nicht, konsequenterweise im Wege einer Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans zu beantworten. So ist das Verwaltungsgericht zu Recht vorgegangen. Anders als die Klägerin meint, ist für eine rein grundstücksbezogene Betrachtungsweise dergestalt, dass die überbaubare Fläche nur auf jenen Grundstücken beschränkt ist, für die der Bebauungsplan auch Baulinien, Baugrenzen oder Bautiefen (positiv) festsetzt, bei gegebener Sachlage kein Raum.

(bb) Für die Klärung der Frage, ob das Vorhabengrundstück eine überbaubare Grundstücksfläche ausweist oder nicht, kommt es - entgegen dem Vortrag der Klägerin - nicht maßgeblich darauf an, dass der Plangeber dort weder von der Bebauung freizuhaltende Flächen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) noch Grünflächen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) oder Pflanzflächen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe 15 BBauG) festgesetzt hat, die zum Ausdruck bringen, dass das Grundstück aus diesen spezifischen Gründen von der Bebauung freigehalten

werden soll. Denn ein Plangeber darf, wie bereits unter (aa) ausgeführt, in Verfolgung seiner städtebaulichen Konzeption die überbaubaren Grundstücksflächen eines Plangebiets ausschließlich mittels Festsetzungen nach § 23 BauNVO in Form von Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen steuern. Er kann die Nichtüberbaubarkeit einer Grundstücksfläche zwar auch deshalb vorsehen, weil es hierfür spezielle Freihaltegründe gibt und sich hierbei einer der genannten Festsetzungsmöglichkeiten, vor allem der des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG), bedienen. Hierzu verpflichtet ist er jedoch nicht (VGH Bad.-Württ., a.a.O. Rn. 24). Deshalb vermag sich der Senat auch nicht der von der Klägerin angeführten Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts Karlsruhe in dem Urteil vom 10. Juli 2014 (3 K 1917/13) anzuschließen, wonach ein Plangeber ein Bedürfnis nach Nichtüberbaubarkeit ganzer Grundstücke vorrangig durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 15 BauGB umzusetzen habe.

(cc) Anders als die Klägerin meint, ist die Planbegründung in Bezug auf die Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen unergiebig, denn hierzu verhält sich der Begründungstext schlicht nicht. Die von der Klägerin zitierte Passage, wonach der Bebauungsplan „Bärenweg“ (später) einmal die Verbindung vom alten Ortsteil Neureut zum geplanten „Neuen Zentrum“ und eine weitere Konzentration entlang der HVG-Bahn schaffen solle und der Bebauungsplan in Anlehnung an die bereits vorhandene städtebauliche Konzeption für den Gesamtbereich aufgestellt worden sei, betrifft die allgemeinen Ziele der Planung im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit. In Bezug auf die Einzelfestsetzung überbaubarer Grundstücksflächen lässt sich hieraus kein Argument gewinnen.

(dd) Unerheblich ist, welche Regelungen die benachbarten Bebauungspläne Nr. 453 „Schulzentrum“, Nr. 466 „Neureut Veilchenstraße“ und Nr. 608 A/Nr. 608 B „Unterfeldstraße“ in Bezug auf nicht überbaubare Grundstücksflächen treffen. Denn maßgeblich ist hier allein, welche Festsetzungen der Plangeber in Bezug auf das im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 467 „Bärenweg“ gelegene Vorhabengrundstück getroffen hat und auf welchen städtebaulichen Über-

legungen dies beruht. Deshalb kann dahingestellt bleiben, aus welchen Gründen er in den anderen Plangebieten nicht überbaubare Flächen ausgewiesen hat. Erst recht ist es - entgegen dem Klägervortrag - unerheblich, weshalb er in den anderen Plangebieten, vor allem dem zeitlich parallel ausgestellten Bebauungsplan Nr. 466 „Veilchenstraße“, spezielle Festsetzungen zur baulichen Freihaltung von „Sichtflächen“ getroffen und dort zwei Bestandsflächen überplant hat. Denn beim Bebauungsplan „Bärenweg“ hat er solche Überlegungen gerade nicht angestellt.

b) Die Nichtüberbaubarkeit des Vorhabengrundstücks kann dem Vorhaben jedoch nicht entgegengehalten werden. Dies folgt zwar nicht schon daraus, dass der Bebauungsplan „Bärenweg“ Abwägungsfehler aufweist, denn diese sind zwischenzeitlich unbeachtlich geworden (dazu aa)). Jedoch fehlt es an der notwendigen städtebaulichen Erforderlichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dem Grundstück Flst.-Nr. xxxx/1 der Klägerin. Dieser Mangel begründet die Teilnichtigkeit des Bebauungsplans in Bezug auf das genannte Grundstück (dazu bb)).

(aa) Nach dem im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses anwendbaren § 2 Abs. 4 Satz 2 BBauG sind im Rahmen der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bereits nach damaliger Rechtslage war das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn (erstens) eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, oder wenn (zweitens) in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder wenn (drittens) die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - IV C 105.66 - juris Rn. 29).

(1) Diesen Anforderungen genügte der Plangeber im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom 27. März 1973 nicht. Er hat nämlich das Vorhabengrundstück in das Plangebiet einbezogen ohne auf diesem Grundstück eine überbaubare Fläche festzusetzen und damit eine Bebauungsmöglichkeit einzuräumen. Nach Lage der

Dinge war deshalb das offensichtliche private Interesse des damaligen Grundstückseigentümers in die Abwägung einzustellen, ebenfalls eine Bebauungsmöglichkeit in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zu erhalten und nicht lediglich auf den vorhandenen Bestand gesetzt zu werden. Zwar hängt das Gewicht dieses privaten Eigentumsbelangs entscheidend davon ab, ob dem Grundstück eine zuvor nach § 34 BauGB gegebene Bebauungsmöglichkeit genommen wurde (so die Argumentation des Klägers) oder ob es sich um ein lediglich nach § 35 BauGB nutzbares Außenbereichsgrundstück handelte, wovon das Verwaltungsgericht ausgegangen ist. Denn der Verlust von Bebauungsmöglichkeiten, die § 35 BauGB eröffnet, wiegt als Eigentumseingriff (Art. 14 GG) weit weniger schwer als ein Baulandentzug im Innenbereich (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 25.3.2015 - 5 S 1047/14 - juris Rn. 41). Dies war im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung nicht anders. Der Plangeber hat sich zur Frage der Innen- bzw. Außenbereichslage des Vorhabengrundstücks - und damit zu einem abwägungsbeachtlichen Belang - aber keinerlei Gedanken gemacht und das Problem des Eigentumseingriffs (selbst in der abgemilderten Form der Einbeziehung eines früheren Außenbereichsgrundstücks) damit bereits im Ansatz verkannt. Nach der Planbegründung war bezweckt, in dem Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, um den Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund hätte der Plangeber einen nachvollziehbaren Grund dafür erkennen lassen müssen, warum das Vorhabengrundstück zwar in das WA einbezogen wurde, dann aber gleichwohl keine über den Bestandsschutz hinausgehende Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück eröffnet werden soll.

(2) Der Abwägungsfehler ist hier jedoch geheilt worden. Denn nach dem ab 1. Juli 1987 geltenden § 244 BauGB i.d.F. vom 8. Dezember 1986 sind Mängel der Abwägung von Satzungen, die - wie hier - vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren nach dem 1. Juli 1987 schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (Satz 1), wobei die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach dem 1. Juli 1987 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Gemeinde auf die sich aus Satz 1 ergebende Änderung der Rechtslage hinzuweisen und über die in Satz 1 bezeichneten Voraussetzungen für die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen zu unterrichten hat (Satz 2).

Den vorliegenden Akten - insbesondere denen zum Bebauungsplan „Bärenweg“ - ist nicht zu entnehmen, dass nach dem 1. Juli 1987 Abwägungsmängel schriftlich gegenüber der Beklagten gerügt worden sind. Auf gesonderte Nachfrage des Senats hat die Beklagte mit Schreiben vom 9. September 2024 ausgeführt, dass ihr solche Rügen auch ansonsten nicht bekannt sind. Allerdings hat sie zugleich mitgeteilt, dass sie auch eine ortsübliche Bekanntmachung zu den Voraussetzungen für die Geltungsmachung von Mängeln der Abwägung i.S.v. § 244 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht feststellen könne, weil sich eine solche nicht in den archivierten Amtsblättern finde. Die mithin wohl fehlende ortsübliche Bekanntmachung zur Heilungsmöglichkeit hat aber nicht zur Folge, dass deshalb die Heilung insgesamt scheitert. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 8.5.1995 - 4 NB 16.95 - NVwZ 1996, 372; juris Rn. 15) bezweckt die Regelung des § 244 BauGB, Alt-Pläne möglichst als rechtswirksam anzusehen. Ihre Heilung hängt deshalb nicht von der lediglich als „Fürsorge des Gesetzgebers“ zu verstehenden Bekanntmachung i.S.v. § 244 Abs. 2 Satz 2 BauGB ab. Diese hat vielmehr nur deklaratorische Bedeutung.

(3) Ein - auch nach der genannten Heilungsvorschrift wohl weiterhin beachtlicher - Mangel im Abwägungsergebnis ist nicht festzustellen. Denn der Plangeber hätte dann, wenn hierfür gewichtige und sachlich gerechtfertigte Gründe für eine entsprechende Einschränkung des Eigentumsrechts vorliegen, im Ergebnis selbst ein Innenbereichsgrundstück als nicht überbaubar festsetzen dürfen. Ein gerechtes Abwägungsergebnis setzt nicht voraus, dass jedes Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans unabhängig von seinem Zuschnitt für sich allein entsprechend der festgesetzten Nutzungsart wirtschaftlich nutzbar sein muss (OVG Nordrh.-Westf., Urteil vom 11.9.2001 - 10 A 407/98 -, juris Rn. 25).

(bb) Es liegt jedoch ein Festsetzungsfehler in Bezug auf die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem Vorhabengrundstück vor. Denn diese Festsetzung war im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im März 1973 nicht in der erforderlichen Weise von städtebaulichen Gründen getragen. Gemäß dem im

Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden § 2 Abs. 1 BBauG waren die Bebauungspläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist. Bereits nach damaliger Rechtslage bestimmte sich das, was in diesem Sinn erforderlich ist, im Grundsatz nach der planerischen Konzeption der Gemeinde (BVerwG, Urteil vom 7.5.1971 - IV C 76.68 - juris). Denn der Gesetzgeber ermächtigte die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich waren danach jedoch Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht (dazu im Einzelnen Gierke in Brügmann, § 1 Abs. 3 BauGB Stand Januar 2022 Rn. 175 ff mit zahlreichen Beispielen aus der Rechtsprechung; speziell zu § 2 Abs. 1 BBauG BVerwG, Urteil vom 14.7.1972 - IV C 8.70 - juris Rn. 29). So liegt der Fall hier. Wie unter A II 2 b) bereits ausgeführt wurde, hat der seinerzeitige Plangeber nach der Planbegründung zu dem Bebauungsplan „Bärenweg“ bezweckt, in dem Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, um den Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen. Zugleich hat er aber keinen nachvollziehbaren Grund dafür erkennen lassen, warum das Vorhabengrundstück zwar als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde, dann aber gleichwohl keine über den Bestandsschutz hinausgehende Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück eröffnet werden sollte. Bereits der Umstand, dass damit die Zielsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem Vorhabengrundstück tatsächlich auf Dauer nicht erreicht werden konnte, erweckt hier Zweifel an der Erforderlichkeit dieser Festsetzung. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 4. Dezember 2024 haben die Vertreter der Beklagten die damalige Planungsabsicht des Plangebers ergänzend damit begründet, dass die vorgesehene Wohnbebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. xxxx/1, xxxx/3 und xxxx/2 einerseits und das auf dem Grundstück Flst.-Nr. xxxx geplante bzw. bereits vorhandene Schulzentrum andererseits mittels eines Grünstreifens voneinander getrennt werden sollten. Dieser Grünstreifen sollte sich entlang der Südwestgrenze des Vorhabengrundstücks Flst.-Nr. xxxx/1 in gedachter Verlängerung dieser Linie auf dem Flst.-Nr. xxxx bis zu deren Schnittpunkt mit der Grundstücksgrenze des Flst.-Nr. xxxx im Südosten erstrecken. Die geschilderte Planungsvorstellung macht zwar in städtebaulicher Hinsicht durchaus Sinn und erklärt auch nachvollziehbar, weshalb die auf dem Vorhabengrundstück Flst.-Nr. xxxx/1 bereits vorhandenen Gebäude

(Wohngebäude und Schuppen) über den Bestandsschutz hinaus kein Baufenster erhielten und auf dem Vorhabengrundstück auch ansonsten keinerlei andere Bebauungsmöglichkeit eröffnet werden sollte. Dann aber wollte der Plangeber auf diesem Grundstück von vornherein kein allgemeines Wohngebiet verwirklichen, sondern ganz im Gegenteil die dort bereits vorhandene - und lediglich in ihrem Bestand geschützte - Wohnnutzung perspektivisch beenden. Die Diskrepanz zwischen dem wahren Planungswillen auf diesem Grundstück und dem dort festgesetzten Planinhalt ist für den Senat nach den Erläuterungen der Beklagten in der mündlichen Verhandlung offensichtlich.

Der aufgezeigte Mangel führt hier zur Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans „Bärenweg“ (nur) in Bezug auf das Grundstück Flst.-Nr. xxxx/1. Denn eine vergleichbare Diskrepanz in Bezug auf andere Grundstück des Plangebietes ist nicht zu erkennen. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen aber nur dann zur Gesamtunwirksamkeit, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet keine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn von § 2 Abs. 1 BBauG bzw. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mehr bewirken können und die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts nicht beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 14.9.2017 - 4 CN 6.16 - BVerwGE 159, 356; B.v. 11.9.2014 - 4 CN 3.14 - BayVBl 2015, 203; U.v. 19.9.2002 - 4 CN 1.02 - BVerwGE 117, 58). Diese Voraussetzungen für die Annahme einer Gesamtunwirksamkeit des Plans liegen hier nicht vor.

c) Gemessen an den Anforderungen des für das Vorhabengrundstück nunmehr geltenden § 34 BauGB ist das Vorhaben der Klägerin in planungsrechtlicher Hinsicht genehmigungsfähig.

(1) Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Ausschlaggebend ist, ob und inwieweit eine tatsächlich aufei-

einanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2.4.2007 - 4 B 7.07 - BauR 2007, 1383, juris Rn. 4; Urteil vom 30.6.2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275).

Nach diesen Maßstäben liegt das Baugrundstück in dem entscheidungserheblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung des Senats innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Entfernung des Wohnhauses der Klägerin zu dem nordöstlich davon gelegenen Wohnhaus (Hochhaus) beträgt weniger als 25 m, der Abstand zu dem in südwestlicher Richtung gelegenen Interimsgebäude des Schulzentrums beträgt etwa 30 m und zu dem eigentlichen Schulgebäude etwa 60 m. Nach dem vom Senat vor Ort gewonnenen Eindruck ist das Vorhabengrundstück damit jedenfalls Bestandteil der nördlich davon anschließenden Wohnbebauung, an die sich dann im Südwesten unmittelbar die gut sichtbaren und die Bebauung dort prägenden Gebäude des Schulzentrums anschließen. Mit Blick auf die auf dem Grundstück Flst.-Nr. xxxx zwischen den (Schul-)Gebäuden bestehenden Abstände besteht auch keinerlei Veranlassung zu der Annahme, bei dem rückwärtigen Teil des Vorhabengrundstücks handele es sich - in Zusammenschau mit den nördlich des Schulzentrums zu den Grundstücken Flst.-Nr. xxxx/3 und xxxx/2 hin vorhandenen Freiflächen - um den Teil einer Außenbereichsinsel inmitten eines umgebenden Innenbereichs.

(2) Liegt das Vorhabengrundstück mithin im unbeplanten Innenbereich, so ist das geplante rückwärtige Wohngebäude dort nach der Art der baulichen Nutzung ohne Weiteres zulässig. Die insoweit maßgebliche nähere Umgebung des Baugrundstücks erstreckt sich auf das Geviert zwischen der Unterfeldstraße im Nordwesten, dem Bärenweg im Nordosten, dem Hauptgebäude des Schulzent-

rum auf dem Flst.-Nr. xxxx im Südosten und dem Seniorenzentrum auf Grundstück Flst.-Nr. xxxx/2 im Südwesten. In diese nähere Umgebung fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung schon deshalb i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB ein, weil unmittelbar nördlich und nordöstlich davon bereits Wohnbebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. xxxx/1, xxxx/3 und xxxx/2 vorhanden ist. Die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung der Schule wird bereits seit Jahrzehnten durch den Schulbetrieb und die von diesem ausgehenden Emissionen geprägt. Deshalb ist nicht erkennbar, inwiefern die Zulassung eines weiteren Wohnbauvorhabens auf dem Baugrundstück gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstoßen könnte.

(3) Hinsichtlich seines Maßes, d.h. seiner nach außen hin wahrnehmbaren Erscheinung (vor allem seiner Grundfläche und Höhenentwicklung), fügt sich das zweigeschossige Wohngebäude mit einer geplanten Firsthöhe von 7,98 m angesichts der deutlich größeren und höheren Umgebungsbebauung in die nähere Umgebung offensichtlich ein. Dasselbe gilt hinsichtlich der geplanten offenen Bauweise, denn der Senat konnte im Rahmen des Augenscheinstermins am 4. Dezember 2024 schon nicht feststellen, dass sich in der näheren Umgebung eine hinreichende Einheitlichkeit zur Bauweise entwickelt hätte, die insoweit maßstabsbildend sein könnte.

(4) Schließlich fügt sich das Bauvorhaben auch in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

(a) Der die nähere Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bildende Bereich reicht auch in Bezug auf das Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (stRspr, vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.10.2020 - 4 B 18.20 - juris Rn. 4; BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 - 4 C 7.15 - BVerwGE 157, 1Rn. 9 m.w.N.), wobei auf das abzustellen ist, was in der Umgebung tatsächlich vorhanden ist (BVerwG, Urteil vom 5.12.2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290Rn. 10; Beschluss vom 13.5.2014 - 4 B 38.13 - ZfBR 2014, 574Rn. 7). Hierzu kann auch

eine bereits verwirklichte Bebauung in einem durch (einfachen, vorhabenbezogenen oder qualifizierten) Bebauungsplan überplanten Gebiet gehören (BVerwG, Beschluss vom 27.3.2018 - 4 B 60.17 - ZfBR 2018, 479Rn. 7 m.w.N.). Für den Begriff der überbaubaren Grundstücksfläche sind die konkrete Größe und räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und nicht die Grenzen des Baugrundstücks maßgeblich, da es um den Standort im städtebaulichen Gefüge und Zusammenhang geht (BVerwG, Beschluss vom 28.9.1988 - 4 B 175.88 - juris; Beschluss vom 13.5.2014 - 4 B 38.13 - juris Rn. 8). Maßgeblich sind die vorhandenen Hauptgebäude (BVerwG, Beschluss vom 11.7.2007 - 4 B 172.97 - juris). Zur näheren Konkretisierung kann dabei auf die Regelungen des § 23 BauNVO zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Existenz (faktischer) Baulinien und Baugrenzen zurückgegriffen werden.

Nach diesem Maßstab ist die maßgebliche nähere Umgebung nach dem vom Senat vor Ort gewonnenen Eindruck so zu bemessen wie bei der Frage des Einfügens nach der Art der baulichen Nutzung (s.o.).

(b) In dem so umschriebenen Bereich ist allenfalls eine von der Unterfeldstraße aus gesehen vordere Baugrenze erkennbar, gebildet durch das Vordergebäude des Seniorenzentrums auf Flst.-Nr. xxxx/2, das nunmehr als Jugendmusikschule genutzte ehemalige Hausmeisterwohngebäude auf Flst.-Nr. xxxx und das Vordergebäude auf Flst.-Nr. xxxx/1 (dem Vorhabengrundstück), die das streitgegenständliche Vorhaben problemlos einhält. Eine vordere Baulinie zur Unterfeldstraße hin existiert nicht, da die Hauptgebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. xxxx/2 (Hochhauswohngebäude) und Flst.-Nr. xxxx teilweise bis zu etwa 50 m weit von der Straße abgerückt sind, so etwa auf dem Flst.-Nr. xxxx die Sporthalle, das Schulgebäude und das Interimsschulgebäude. Eine - in Bezug auf die Unterfeldstraße - hintere Baugrenze oder gar hintere Baulinie ist nicht feststellbar, ebenso wenig eine von der Unterfeldstraße aus gesehen einheitliche Bautiefe.

Dem Einfügen nach der überbaubaren Grundstücksfläche steht hier auch nicht entgegen, dass das Bauvorhaben von der Unterfeldstraße her gesehen eine

zweite Baureihe (rückwärtige Bebauung) darstellt. Denn auch eine solche ist in der maßgeblichen Umgebung nicht ohne Vorbild. So wurde auf dem Grundstück Flst.-Nr. xxxx/2 (Seniorenzentrum) das schräg zur Unterfeldstraße stehende hintere Gebäude in zweiter Baureihe errichtet. Auch die Sporthalle und das Schulzentrum auf dem Grundstück Flst.-Nr. xxxx befinden sich weit von der Unterfeldstraße abgerückt hinter dem entlang der Unterfeldstraße errichteten ehemaligen Hausmeisterwohngebäude (Jugendmusikschule).

B. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

C. Die in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen.

Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind nur Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, ei-

nes anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht sind auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 VwGO bezeichneten Organisationen einschließlich der von ihnen gebildeten juristischen Personen gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 7 VwGO als Bevollmächtigte zugelassen, jedoch nur in Angelegenheiten, die Rechtsverhältnisse im Sinne des § 52 Nr. 4 VwGO betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten. Die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe des § 67 Abs. 4 Satz 3, 5 und 7 VwGO zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

Dr. Albrecht

Matejka

Hepperle

**Beschluss
vom 10. Dezember 2024**

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 20.000 Euro festgesetzt (§ 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.1.1 und Nr. 9.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013) und folgt der von den Beteiligten nicht beanstandeten Streitwertfestsetzung für das erstinstanzliche Verfahren.

Der Beschluss ist unanfechtbar.

Dr. Albrecht

Matejka

Hepperle