



Stadt Wipperfürth

21. Juni 2001

 EZ II Aktz. 63
 Empfangsbekanntnis
 zurück gesandt. Cam.

VERWALTUNGSGERICHT KÖLN
GERICHTSBESCHEID
2 K 10414/00

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

1. der Frau Barbara Stephanow,
 2. des Herrn Wolfgang Stephanow,
- beide wohnhaft: Teufelswiese 8, 51688 Wipperfürth,

 ZCA
 BP FRIEDRICHSTAL

Kläger,

 Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Eckart Wittmann,
 Stammheimer Straße 17, 50735 Köln,
 Gz.: 01 2000 037 bü1868,

g e g e n

 den Bürgermeister der Stadt Wipperfürth, Marktplatz 1,
 51688 Wipperfürth, Gz.: II-63-97-Kr.,

Beklagten,

wegen Baugenehmigung

hat die 2. Kammer

am 28.05.2001

durch

den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Amann,

den Richter am Verwaltungsgericht

Bendler,

die Richterin am Verwaltungsgericht

Schuster

für Recht erkannt:

 Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides
 vom 26.07.2000 und des Widerspruchsbescheides des

Oberbergischen Kreises vom 08.11.2000 verpflichtet, den Klägern einen positiven Vorbescheid zu Errichtung eines Anbaus an ihr Wohnhaus im Umfang des Bauantrages vom 21./24.07.2000 zu erteilen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.

T a t b e s t a n d:

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Klüppelberg, Flur 50, Flurstücke 745, 748 und 750, Teufelswiese 8, Wipperfürth. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Friedrichsthal“ der Stadt Wipperfürth in einem Bereich, der als Art der baulichen Nutzung „Wochenendhausgebiet“ festsetzt. Ergänzend beschränkt der Bebauungsplan in seinem textlichen Teil die Grundfläche der Einzelhäuser im Wochenendhausgebiet auf ein Höchstmaß von 80 m². Außerdem setzt der Bebauungsplan u. a. die Geschossigkeit mit zwingend eingeschossig bergseitig und höchstens zweigeschossig talseitig fest.

Mit Antrag vom 21./24.07.2000 beantragten die Kläger beim Beklagten einen Vorbescheid für die Erweiterung des bestehenden Wochenendhauses um einen eingeschossigen Flachdachanbau. Der Beklagte lehnte den Antrag mit Bescheid vom 26.07.2000 ab, weil das Gebäude der Kläger nach dem Umbau gegen die textliche Festsetzung des Bebauungsplans verstoße. Das Erweiterungsvorhaben würde nämlich zu einer Grundfläche von 111,39 m² führen.

Mit ihrem Widerspruch machten die Kläger geltend, auch wenn die Gemeinde es abgelehnt habe, die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Wochenendhausgebiet zu ändern, könne der Bebauungsplan hier nicht mehr angewendet werden, weil die tatsächliche Bebauung und Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht (mehr) entspreche. Der Bebauungsplan sei funktionslos.

seinem Vorlag
liegende Anzahl de
sitz genutzt werden
Vergangenheit
nung an d
der r

aus im Umfang
Bescheid zu
verpflichten
teilen.

seinem Vorlagebericht räumte der Beklagte ein, daß die überlegende Anzahl der Wochenendhäuser seit längerem als Dauerwohnsitz genutzt werden. Er sei gegen die illegale Nutzung in der Vergangenheit nicht vorgegangen. Die Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächlichen Verhältnisse sei bisher an der Haltung der Bezirksregierung Köln gescheitert. Allerdings sei bisher die Dauerwohnnutzung noch in keinem Fall formell legalisiert worden. Ergänzend berichtete der Beklagte der Widerspruchsbehörde auf deren Anfrage, daß das Gebiet aus 19 Grundstücken bestehe. Bisher gebe es drei Fälle, in denen die festgesetzte Grundfläche überschritten werde, ein Fall sei genehmigt, gegen die beiden anderen werde bisher nicht eingeschritten.

Weiter berichtete der Beklagte der Widerspruchsbehörde, daß er nunmehr gegen die beiden Fälle der formell illegalen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche vorgehen werde.

Der Landrat des Oberbergischen Kreises wies den Widerspruch der Kläger mit Bescheid vom 08.11.2000 zurück. Zur Begründung führte er aus, der Bebauungsplan sei nicht funktionslos, weil nur bei zwei von 19 Grundstücken das festgesetzte Höchstmaß der Grundfläche überschritten werde und der Beklagte hiergegen kurzfristig vorgehen werde. Der Widerspruchsbescheid wurde am 15.11.2000 zugestellt.

Die Kläger haben am 13.12.2000 Klage erhoben. Ergänzend tragen sie vor, dass das fragliche Gebiet kein Wochenendhausgebiet mehr sei, weil es wie ein normales Wohngebiet genutzt werde. Auch werde das Höchstmaß der Grundfläche häufiger überschritten, als der Beklagte angebe. Die Funktionslosigkeit hinsichtlich der Art der Nutzung ergreife den gesamten Plan, zumindest aber die Festsetzung hinsichtlich der Grundfläche.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 26.07.2000 und des Widerspruchsbescheides der Landrates des Oberbergischen Kreises

vom 08.11.2000 zu verpflichten, den auf Erteilung eines Vorbescheides für die Erweiterung des Hauses auf dem Grundstück Gemarkung Klüppelberg, Flur 50, Flurstücke 745, 748 und 750, Teufelswiese 8, vom 21.07.2000 positiv zu erteilen.

er von Anfar
Hauses der Kl.
ung beabsichtigt
dass er bei Unwirks
nehmung erteile

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er räumt ein, dass die Gebäude im Baugebiet überwiegend (15 von 19) zu Dauerwohnzwecken genutzt werden und dass es drei weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche gebe.

Hinsichtlich der Art der Nutzung beabsichtige er definitiv keine bauordnungsbehördlichen Maßnahmen. Er ist aber der Auffassung, die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes betreffe nur die Art der baulichen Nutzung, nicht aber die Festsetzung bezüglich des Höchstmaßes der Grundfläche.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Verfahrensakten und die Verwaltungsvorgänge des Beklagten Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Das Gericht entscheidet gemäß § 84 Abs. 1 VwGO über die Klage ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid, da es der Auffassung ist, dass die Sache keine besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher und rechtlicher Art aufweist und der Sachverhalt geklärt ist.

Die zulässige Klage ist begründet.

Gegenstand des Verfahrens ist nach dem Antrag der Kläger nicht mehr die Erweiterung eines „Wochenendhauses“, wie sie Gegenstand des Antrages vom 21.07.200 war. Diese Änderung des Vorhabens wird von der Kammer als zulässig angesehen, weil Kläger und Be-

klager von Anfang an wußten, dass in Wahrheit die Erweiterung des Hauses der Kläger zum Zwecke der bestehenden Dauerwohnnutzung beabsichtigt war. Außerdem hat der Beklagte mitgeteilt, dass er bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans die beantragte Genehmigung erteilen würde.

Die Kläger haben einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides, denn dem Vorhaben stehen öffentliche Vorschriften nicht entgegen (vgl. §§ 71, 75 Abs. 1 S. 1 BauO NW).

Gegen die unter den Beteiligten alleine streitige textliche Festsetzung des Höchstmaßes der Grundfläche in dem Bebauungsplan Nr. 4 „Friedrichsthal“ verstößt das Erweiterungsvorhaben der Kläger nicht. Der Bebauungsplan ist im fraglichen Bereich nämlich hinsichtlich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse nichtig. Denn der Geschößbegriff der Bauordnungen der Länder und der BauNVO ist gebäudebezogen und läßt eine Aufteilung ist bergseitig/talseitig nicht zu.

Vgl. OVG NRW, U. v. 12.01.1987 - 7a NE 72/84 -,
U. v. 16.09.1994 - 10 A 1541/90 -.

Von der Nichtigkeit der Festsetzung der Geschossigkeit sind alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung betroffen, denn die Festsetzungen zum Maß der Nutzung greifen regelmäßig so ineinander, daß die anderen nicht bestehen bleiben können, wenn eine von ihnen nichtig ist.

Auch der Art der baulichen Nutzung nach ist das Vorhaben als Dauerwohnzwecken dienend zulässig. Denn die Festsetzung „Wochenendhausgebiet ist“ funktionslos geworden.

Bebauungspläne oder einzelne ihrer Festsetzungen werden dann funktionslos, wenn

1. die Verhältnisse, auf die sie sich beziehen, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der die Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und

2. die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.

Es muss sich somit um nachträgliche tatsächliche Veränderungen handeln, die der Planverwirklichung objektiv entgegenstehen.

Vgl. OVG NRW, U. v. 19.12.1996 - 7a D 17/96.NE -;

U. v. 12.11.1996 - 10a D 124/92.NE -.

Die tatsächliche Entwicklung hat in dem fraglichen Gebiet einen Zustand erreicht, der die Verwirklichung der Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ auf unabsehbare Zeit ausschließt. Dies ergibt sich aus dem Zahlenverhältnis 4 Wochenendhäuser zu 15 Häusern, die Dauerwohnzwecken dienen, und dem erklärten Willen des Beklagten, gegen die planwidrige Art der Nutzung, die seit etlichen Jahren bestehe, nicht vorzugehen. Die planwidrige Nutzung ist - zumindest für alle im Gebiet Wohnenden - auch ohne weiteres erkennbar. Ein Vertrauen in die Fortgeltung der Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ kann angesichts der tatsächlichen Verhältnisse nicht mehr bestehen.

Bei der hiernach gebotenen Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB fügt sich das Vorhaben der Kläger nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies bedarf keiner weiteren Begründung, denn es gibt hinsichtlich beider Merkmale Vorbilder im Gebiet (hinsichtlich des Maßes der Nutzung z. B. das genehmigte Vorhaben Teufelswiese 12). Außerdem ist dieser Umstand zwischen den Beteiligten unstrittig.

Inwieweit die Funktionslosigkeit hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bzw. die Nichtigkeit hinsichtlich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im hier fraglichen Teil des Bebauungsplans andere Festsetzungen bzw. andere Teile des Bebauungsplans erfasst, braucht im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden. Denn gegen andere Festsetzungen des Bebauungsplans würde das Vorhaben der Kläger nicht verstoßen. Auch nach § 34 Abs. 1 BauGB würde es sich hinsichtlich der Bau-

weise r
weite
Fes

weise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ohne weiteres einfügen. Es spricht indes einiges dafür, daß z. B. die Festsetzungen der Verkehrsfläche, der Baugrenzen oder der Bauweise als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB weiter Gültigkeit haben und daß nur hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergänzend § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden ist.

Die Kostenentscheidung richtet sich nach § 154 Abs. 1 VwGO.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Gerichtsbescheid können die Beteiligten innerhalb eines Monats nach Zustellung bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln die Zulassung der Berufung beantragen.

Der Antrag auf Zulassung der Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule gestellt und begründet werden; juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

Der Antrag muß den angefochtenen Gerichtsbescheid bezeichnen.

In dem Antrag sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist, Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Gerichtsbescheids bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. der Gerichtsbescheid von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundes-

verfassungsgerichts 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.

Die Beteiligten können gegen diesen Gerichtsbescheid innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung auch mündliche Verhandlung beantragen. Der Antrag auf mündliche Verhandlung ist schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, zu stellen. Wird von beiden Rechtsbehelfen (Antrag auf Zulassung der Berufung und Antrag auf mündliche Verhandlung) Gebrauch gemacht, so findet mündliche Verhandlung statt.

Die Antragschrift sollte fünffach eingereicht werden.

Amann

Bendler

Schuster

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf

66.000,00 DM

festgesetzt.

G r ü n d e

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Sache für die Kläger ist es angemessen, den Streitwert auf den festgesetzten Betrag zu bestimmen (§ 13 Abs. 1 Satz 1 GKG). Die Kammer geht hierbei von dem geschätzten Jahresnutzwert der geplanten Erweiterung auf der Grundlage von 11 bis 12 DM/m² monatlich aus.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluß kann schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, Beschwerde eingelegt werden.

Die Beschwerde ist innerhalb von 6 Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, einzulegen. 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.

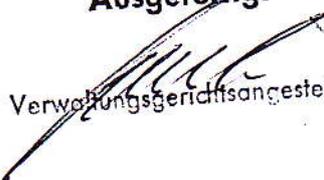
Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes einhundert Deutsche Mark übersteigt.

Amann

Bendler

Schuster

Ausgefertigt


Verwaltungsgerichtsangestellte

