

Titel:

Erhebliche Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Normenkette:

BauGB § 30, § 31 Abs. 1

BauNVO 1962 § 23

Leitsätze:

1. Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ob eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung für Wohnhaus, erhebliche Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen, Funktionslosigkeit des Bebauungsplans (verneint), Anspruch auf Befreiung (verneint), Grundzüge der Planung berührt, Baugenehmigung, Wohnhaus, Bebauungsplan, Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, Funktionslosigkeit, Festsetzungen

Fundstelle:

BeckRS 2020, 18403

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Klägerin zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage für das Grundstück Fl.Nr., Gemarkung * (postalische Adresse:, *).

2

Die Klägerin stellte einen entsprechenden Bauantrag mit Datum vom 19. Februar 2019. Mit dem Antrag wurden zunächst folgende Befreiungen von den Festsetzungen des in seiner ursprünglichen Fassung am 28. September 1964 vom Beigeladenen beschlossenen Bebauungsplans „B4 - Baugebiet ‚Nord‘“ beantragt,

3

- III.1: Grundstücksgröße 490 m² statt 600 m²

4

- VI.2: Nutzung eines Teils des Kellergeschosses als Garage

5

- VII.1: Eindeckung Satteldach Hauptgebäude, Farbe: graphitgrau

6

- VII.1: Ausführung Teilfläche des Hauptgebäudes mit begrüntem Flachdach

7

Mit Beschluss vom 17. April 2019 stimmte der Beigeladene diesen Anträgen auf Erteilung einer Befreiung durchweg zu. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde jedoch abgelehnt.

8

Auf Aufforderung des Beklagten mit Schreiben vom 3. Juni 2019 stellte die Klägerin mit Datum vom 17. Juni 2019 einen weiteren Befreiungsantrag betreffend die vom Bebauungsplan festgesetzte vordere und rückwärtige Baugrenze. Dieser Antrag wurde damit begründet, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Aufteilung der Grundstücke Fl.Nrn. * und * nicht berücksichtigt worden sei. Die Baugrenzen seien ohne Beachtung der bestehenden Bebauung anteilig für diese Grundstücke festgesetzt worden; sie befänden sich teilweise auf der Grundstücksgrenze bzw. das festgelegte Baufeld überdecke beide Grundstücke. Die Einhaltung der Baugrenzen sei bei einer neuen Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. * und Fl.Nr. * nicht möglich.

9

Mit Beschluss vom 26. Juli 2019 verweigerte der Beigeladene erneut die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

10

Mit Bescheid vom 2. September 2019, adressiert an den Geschäftsführer der Klägerin, lehnte der Beklagte die Erteilung der beantragten Baugenehmigung ab.

11

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, für die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens bedürfe es umfangreicher Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB. Der Beigeladene habe sein Einvernehmen für eine Befreiung betreffend die Errichtung des Bauvorhabens größtenteils außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht erteilt.

12

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 habe in seiner Planzeichnung die Bestandsgebäude aufgenommen, darunter das zum Abbruch vorgesehene Gebäude der Klägerin. Für die Neubebauung seien Baugrenzen festgesetzt worden, die in Außerachtlassung der Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken eine andere Lage eines neu errichteten Bauvorhabens vorsähen.

13

Für eine Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB bestehe keine Veranlassung, da nicht von dessen rechtswidrigen Versagung ausgegangen werden könne. Zwar seien bei der Aufstellung des Bebauungsplans weder die Bestandsgebäude noch die Eigentumsverhältnisse der Baugrundstücke für eine Neubebauung berücksichtigt worden. Jedoch fielen gerade Festsetzungen zur Lage des Bauvorhabens unter die gemeindliche Planungshoheit (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dieser Widerspruch des Vorhabens zu den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans könne nicht durch Erteilung einer Befreiung geheilt werden.

14

Am 25. September 2019 ließ die Klägerin Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg erheben. Zuletzt wurde für sie beantragt,

15

den Beklagten zu verpflichten, der Klägerin unter Aufhebung des Bescheids vom 2. September 2019 die baurechtliche Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr., Gemarkung, gemäß Antrag vom 19. Februar 2019 zu erteilen.

16

Zur Begründung ließ sie mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 20. November 2019 ausführen: Der zugrundeliegende Bebauungsplan sei nach den der Klägerseite vorliegenden Unterlagen nicht wirksam in Kraft getreten bzw. nicht rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sei nach erfolgter Genehmigung durch die Regierung von Schwaben nicht bekanntgemacht worden. Die Hinweise betreffend die Auslegung und Bekanntmachung des Bebauungsplans enthielten in der beim Bayern Atlas abrufbaren Fassung keinerlei Eintragungen. Gemäß § 12 BBauG 1960 habe die Gemeinde den genehmigten Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen gehabt; Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung seien ortsüblich

bekannt zu machen gewesen. Die Frage der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens richte sich daher nach § 34 BauGB. Von einem Einfügen des Vorhabens nach den dort genannten Maßstäben sei auszugehen.

17

Der Beigeladene äußerte sich ohne Antragstellung mit Schreiben vom 29. November 2019. Die Annahme der Klägerseite, dass der einschlägige Bebauungsplan nicht bekanntgemacht worden sei, treffe nicht zu. Aus den Bebauungsplanunterlagen im Original gehe hervor, dass der Bebauungsplan in der Illertisser Zeitung, Ausgabe vom 4. Februar 1967, bekanntgemacht worden sei. Die Bekanntmachung sei ferner an der Amtstafel des Beigeladenen ausgehängt und im Amtsblatt des damaligen Landkreises * bekanntgemacht worden.

18

Der Beklagte trat mit Schreiben vom 9. Dezember 2019 der Klage entgegen; für ihn ist beantragt,

19

die Klage abzuweisen.

20

Aus den Unterlagen, die dem Beklagten vorlägen, gehe hervor, dass der Bebauungsplan wirksam bekannt gemacht worden sei.

21

Die Klägerseite ließ mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 23. Januar 2020 weiter vortragen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der im Bayern Atlas eingestellte Bebauungsplan nicht mit den Unterlagen der Beigeladenen über die Bekanntmachung des Bebauungsplans übereinstimme.

22

Die Klage sei aber auch deshalb begründet, weil die Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen - jedenfalls im Bereich der Straße „*“ - nach den hierfür von der Rechtsprechung aufgestellten Maßstäben funktionslos geworden seien.

23

Die Aufnahme der Bestandsgebäude des Vorhabensgrundstücks Fl.Nr. * sowie des Nachbargrundstücks Fl.Nr. * in die Planzeichnung sowie die Verlagerung der Baufenster bzw. Baugrenzen nach Norden habe offensichtlich das Ziel gehabt, die Bebauung weiter von der Straße „*“ abzurücken. Da eine Begründung des Bebauungsplans nicht vorliege, könne die Zielsetzung des Beigeladenen bei Aufstellung des Bebauungsplans nur vermutet werden. Der Beigeladene sei offensichtlich davon ausgegangen, dass in diesem Bereich ein neuer Zuschnitt der Grundstücksgrenzen erfolge, der eine Bebauung in der vorgesehenen Weise ermögliche. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans habe sich jedoch insoweit keine Änderung ergeben. In dieser Hinsicht seien auch keinerlei Initiativen (z.B. Umlegung) unternommen worden. Dies führe dazu, dass das klägerische Grundstück - die Wirksamkeit des Bebauungsplans unterstellt - unbebaubar sei.

24

Bei Betrachtung der näheren Umgebung des Baugrundstücks zeige sich, dass die Festsetzung bezüglich der Baugrenzen ihre Fähigkeit verloren habe, die Entwicklung im Plangebiet zu lenken. So fänden sich erhebliche Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich der nördlich gelegenen K.Straße. Auch auf dem Grundstück Fl.Nr. * (*) finde sich eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze von ca. 30%. Insbesondere aber die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgte Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. * (*), einem Grundstück, für das der Bebauungsplan überhaupt kein Baufenster vorsehe, mache deutlich, dass die Baugrenzen-Festsetzungen entlang der Straße „*“ funktionslos geworden seien. Insbesondere ein etwaiges städtebauliches Ziel, die Bebauung entlang des „*“ deutlich von der Straße weiter abzurücken, könne aufgrund der Zulassung dieses Vorhabens auf absehbare Zeit nicht mehr erfüllt werden.

25

Für den Fall, dass nicht von einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans bzw. der maßgeblichen Festsetzung bezüglich der Baugrenzen und damit von einer Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB auszugehen sei, stehe der Klägerseite ein Anspruch auf Befreiung von den Baugrenzen-Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu. Die Grundzüge der Planung würden nicht berührt. Die Befreiung sei auch

städtebaulich vertretbar. Im Rahmen der Ermessensentscheidung sei zu berücksichtigen, dass bereits zahlreiche Befreiungen von den Baugrenzen erteilt worden seien. Zudem sei das Vorhaben * 8 genehmigt worden, welches vollkommen außerhalb jeglicher Baugrenzen liege.

26

Am 21. April 2020 führte der Berichterstatter im Beisein von Vertretern der Beteiligten einen Augenscheinstermin durch.

27

In der Folge übermittelte der Beigeladene weitere Akten betreffend Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans, namentlich zum Vorhabengrundstück und zum Gebäude *.

28

Mit Schreiben vom 27. April 2020 wies der Beklagte darauf hin, dass das Vorhaben weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans widerspreche; insoweit wurden die zunächst von der Klägerin gestellten vier Befreiungsanträge aufgeführt. Aufgrund der Vielzahl und der Qualität der nicht eingehaltenen Festsetzungen sei die Erteilung von Befreiungen nicht möglich, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt seien. Das Vorhaben sei daher auch unter diesen Aspekten nicht genehmigungsfähig.

29

Mit Schriftsatz vom 25. Mai 2020 ließ die Klägerin weiter zur Überschreitung von Baugrenzen durch andere Gebäude bzw. zur Errichtung von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen vortragen; hierzu wurde ein entsprechender Plan vorgelegt.

30

Am 27. Mai 2020 fand die mündliche Verhandlung statt. Auf das Sitzungsprotokoll wird verwiesen.

31

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

32

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Der Bescheid des Beklagten vom 2. September 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

33

Dem Bauvorhaben stehen Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO).

34

Das Vorhaben widerspricht i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans für das Bebauungsgebiet „Nord“ (B4) des Beigeladenen (1.). Dieser Bebauungsplan ist rechtsverbindlich geworden (2.). Eine Funktionslosigkeit der hier entscheidend in Rede stehenden Festsetzung von Baugrenzen ist nicht anzunehmen (3.). Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Überschreitung der Baugrenzen kann nicht erteilt werden (4.).

35

1. Unstreitig überschreitet das Bauvorhaben der Klägerin entgegen § 23 Abs. 3 BauNVO 1962 weithin die Baugrenzen, die der einschlägige Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück festsetzt. Nach den der Kammer vorliegenden Akten sind die Baugrenzen in den von der Klägerin eingereichten Plänen zwar nicht eingetragen. Nach der Planzeichnung des Bebauungsplans verläuft die festgesetzte vordere Baugrenze jedoch nur in geringfügigem Umfang auf dem Vorhabengrundstück (nordöstlicher Bereich). Demgegenüber befindet sich der geplante Baukörper ausweislich des eingereichten Lageplans deutlich von der Grundstücksgrenze nach Südwesten in Richtung der Straße „*“ versetzt. Gerade die an den mittleren, mit einem Satteldach geplanten Gebäudeteil nordwestlich und südöstlich anschließenden Flachdachbereiche des Gebäudes liegen, wie ein Abgleich des Bebauungsplans mit dem eingereichten Lageplan ergibt, nahezu vollständig außerhalb der Baugrenzen.

36

Aus den von der Klägerin beantragten weiteren Befreiungen ergibt sich, dass das Vorhaben auch anderen Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht (Festsetzung Nr. III.1, Mindestgröße des Baugrundstücks; Festsetzung Nr. VI.2, Errichtung einer Kellergarage; Festsetzung Nr. VII.1, Farbe Dacheindeckung sowie - teilweise - Dachform). Im Kern steht die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit jedoch wegen der maßgeblichen Überschreitung der Baugrenzen in Frage. Nur hierauf hat der Beklagte die Ablehnung des Bauantrags gestützt; hinsichtlich der im Übrigen beantragten Befreiungen hatte der Beigeladene, worauf auch der Ablehnungsbescheid vom 2. September 2019 hinweist, sein Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt. Insofern erscheint es sachgerecht, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens vorrangig mit Blick auf die Baugrenzen-Festsetzungen zu erörtern, wobei, wie auszuführen ist, diesbezüglich ein Zusammenhang mit der Festsetzung zur Mindestgröße des Baugrundstücks besteht.

37

2. Nach dem vom Beigeladenen übermittelten Bebauungsplan im Original sowie den von ihm mit Schreiben vom 29. November 2019 eingereichten Unterlagen über die Bekanntmachung des Bebauungsplans hat die Kammer keinen Zweifel daran, dass die Auslegungs- und Bekanntmachungsvorgaben des § 12 BBauG 1960 beachtet wurden und der Bebauungsplan damit rechtsverbindlich geworden ist.

38

3. Die vom Vorhaben nicht eingehaltene Festsetzung von Baugrenzen ist nicht funktionslos geworden.

39

Zwar weist die Klägerin in tatsächlicher Hinsicht zutreffend darauf hin, dass sich das aus der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Baugrenze ergebende Baufenster auf mehrere Grundstücke (Fl.Nr. * und Fl.Nr. *) erstreckt. Da die bestehenden Grundstücksgrenzen jedoch im Bebauungsplan eingetragen sind, muss davon ausgegangen werden, dass es sich dabei um eine bewusste Entscheidung des Plangebers gehandelt hat. Dies gilt umso mehr, als das südöstlich folgende Baufenster sogar drei Grundstücke umfasst (Fl.Nr., * und *). Eine „anfängliche Funktionslosigkeit“ von Bebauungsplänen gibt es nicht. Vielmehr setzt eine Funktionslosigkeit eine entsprechend gravierende Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse nach der Aufstellung des Bebauungsplans voraus (vgl. BVerwG, U.v. 6.5.1993 - 4 C 15.91 - juris Rn. 13).

40

Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Entscheidend ist dabei, ob die jeweilige Festsetzung überhaupt noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten (vgl. BayVGH, U.v. 27.2.2020 - 2 B 19.2199 - juris Rn. 12 m.w.N.). Dabei darf nicht gleichsam isolierend auf einzelne Grundstücke abgestellt, also die Betrachtung darauf beschränkt werden, ob die Festsetzung hier und dort noch einen Sinn ergibt. Zu würdigen ist vielmehr grundsätzlich die Festsetzung in ihrer ganzen Reichweite, und zu würdigen ist ferner nicht nur die einzelne Festsetzung, sondern auch die Bedeutung, die sie für den Plan in seiner Gesamtheit hat (grundlegend BVerwG, U.v. 29.4.1977 - IV C 39.75 - BVerwGE 54, 5 - juris Rn. 35).

41

Hieran gemessen ist die in Rede stehende Festsetzung von Baugrenzen nicht funktionslos geworden, insbesondere nicht wegen der klägerseits angeführten Überschreitung von Baugrenzen durch anderen Gebäude bzw. die Errichtung von Gebäuden vollständig außerhalb der Baugrenze.

42

Maßgeblich in den Blick zu nehmen sind dabei zunächst die Festsetzungen für das Vorhabengrundstück und das südlich folgende Grundstück Fl.Nr. 722/4, weil insoweit hinsichtlich der Zielsetzung des Bebauungsplans eine Vergleichbarkeit besteht. Beiden Festsetzungen ist gemein, dass die auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude im Bebauungsplan als bloßer Bestand dargestellt sind und für diese Gebäude keine Erweiterung vorgesehen ist, sondern dass Baugrenzen für neue Gebäude ausgewiesen sind, die deutlich von der Straße abgerückt, aber auch - auf Grund des zur Straße „**“ abfallenden Geländes - deutlich höher gelegen sind. Zudem ergibt sich aus den Baugrenzen eine Grundfläche der beiden neuen Gebäude, die über die der bestehenden Gebäude hinausgeht. Diese Konzeption des Bebauungsplans ist

nach wie vor umsetzbar, weil die Bestandsgebäude * 16 und 14 jedenfalls nicht maßgeblich erweitert worden sind und die für die jeweiligen Baufenster ausgewiesene Fläche nach wie vor unbebaut ist. Eine Verschiebung und Erweiterung der Gebäude, wie vom Bebauungsplan vorgesehen, ist also weiterhin möglich. Dass zur tatsächlichen Verwirklichung dieser Zielsetzungen des Bebauungsplans Änderungen an den Grundstückszuschnitten bzw. Eigentumsverhältnissen vorgenommen werden müssten, ändert hieran nichts, zumal dem Plangeber die Erstreckung der neu zu errichtenden Gebäude auf mehrere Grundstücke, wie ausgeführt, bewusst gewesen ist. Im Übrigen besteht insoweit ein Zusammenhang mit der Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße für - wie hier vorliegend - freistehende Einzelhäuser von 600 qm in Nr. III.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Plangeber verfolgte also in Bezug auf Gebäudewie Grundstücksgröße das Ziel einer vergleichsweise großzügigen Bebauung. Gerade dies erklärt, weshalb der Bebauungsplan auf dem Vorhabengrundstück - welches die Grundstückmindestgröße deutlich unterschreitet - und dem südlich angrenzenden, ähnlich großen und zugeschnittenen Grundstück Fl.Nr. * keine Erweiterung der Bestandsgebäude vorgesehen hat.

43

Diese Zielsetzung des Bebauungsplans ist durch die Genehmigung und Errichtung eines Wohngebäudes auf Fl.Nr. * (*) nicht obsolet geworden. Zwar ist richtig, dass dieses Gebäude an einer Stelle errichtet wurde, für die der Bebauungsplan von vornherein kein Baufenster vorgesehen hat. Allerdings darf, wie ausgeführt, bei der Prüfung einer möglichen Funktionslosigkeit nicht isoliert auf einzelne Grundstücke abgestellt werden, mithin darauf, ob die Festsetzung hier und da noch einen Sinn ergibt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Festsetzungen für dieses Grundstück von denjenigen für das Vorhabengrundstück und dem südlich folgenden Grundstück insoweit unterscheidet, als dort kein Bestandsgebäude vorhanden war, welches nach den Zielsetzungen des Plangebers auf seinen Bestand beschränkt war. Auch war im Bereich dieses Grundstücks oder seinem Umfeld - anders als beim Vorhabengrundstück - kein vergrößerter Neubau an anderer Stelle vorgesehen. Das vollständig außerhalb einer festgesetzten Baugrenze errichtete Gebäude * kann daher noch nicht zur Funktionslosigkeit der für das Vorhabengrundstück geltenden Festsetzungen führen.

44

Bei der klägerseits für das Grundstück Fl.Nr. * angeführten Bebauung handelt es sich erkennbar um ein Nebengebäude, nicht um ein Wohnhaus. Auch wegen der für solche Anlagen in Bezug auf Baugrenzen geltenden privilegierenden Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO 1962 kann dieses Gebäude nicht maßgeblich als Beleg für eine Funktionslosigkeit berücksichtigt werden.

45

Die im Weiteren nordwestlich entlang der Straße „*“ vorhandene Bebauung (* 18 ff.) kann ebenfalls nicht zu einer Funktionslosigkeit der Festsetzungen für das Vorhabengrundstück führen. Anders als beim Vorhabengrundstück sind diese Gebäude im Bebauungsplan nicht bloß als Bestand eingetragen, sondern es sind Baugrenzen im Umfang des Bestands festgesetzt, bzw. Baugrenzen, die eine Gebäudeerweiterung zulassen. Eine Verschiebung der Bebauung war damit für diese Grundstücke vom Plangeber nicht gewollt. Da diese Gebäude, wie aus dem Bebauungsplan erkennbar, auf deutlich größeren Grundstücken als das Vorhabengrundstück errichtet worden sind, erklärt sich auch insoweit der Unterschied zu den Festsetzungen für das Vorhabengrundstück.

46

Soweit die Klägerin weitere Gebäude anführt, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten (u.a. Fl.Nr., * *; Fl.Nr., *), mag dies zutreffen. Allerdings befinden sich dieses Gebäude ebenfalls weithin innerhalb der Baugrenzen, so dass den festgesetzten Baugrenzen auch diesbezüglich noch eine Steuerungs- und Ordnungsfunktion zukommt. Dies gilt insbesondere für die jeweils festgesetzte vordere Baugrenze. Gerade eine solche würde jedoch durch das beantragte Vorhaben ganz maßgeblich überschritten. Zudem unterscheiden sich diese Verstöße von dem vorliegend in Rede stehenden dadurch, dass insoweit keine Errichtung eines Gebäudes an einer weitgehend anderen Stelle, wie im Bebauungsplan für das Vorhabengrundstück vorgesehen, vorgenommen wurde.

47

Für die von der Klägerin angeführte Bebauung südwestlich der * gelten ähnliche Erwägungen. Gravierende Baugrenzenüberschreitungen sind hier nicht festzustellen; dies gilt insbesondere für die vordere Baugrenze,

d.h. zur Straßenseite hin. Auch der Augenschein hat ergeben, dass die vom Bebauungsplan vorgegebene „Bebauungsflucht“ tatsächlich weitgehend vorhanden ist.

48

Hinsichtlich der Bebauung nordöstlich der * ist der Bebauungsplan, wie auch in dem von der Klägerseite mit Schriftsatz vom 25. Mai 2020 vorgelegten Plan handschriftlich eingetragen, zwischenzeitlich geändert worden. Im Übrigen vermögen sich die für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen nicht auf die für das Vorhabengrundstück geltenden Festsetzungen auszuwirken, da dieser Bereich von diesem schon erheblich entfernt liegt und zudem die städtebauliche und topographische Situation nicht mit der Bebauung entlang der Straße „*“ vergleichbar ist.

49

Insgesamt betrachtet kann die Kammer trotz der von der Klägerin aufgezeigten Verstöße gegen die Festsetzung von Baugrenzen keinen Zustand erkennen, der eine Verwirklichung der hier für das Vorhaben Geltung beanspruchenden Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Zudem fehlt es an der erforderlichen Offenkundigkeit. Letztlich verstößt nur das Gebäude auf Fl.Nr. * (*) ohne weiteres erkennbar gegen die Festsetzung von Baugrenzen. Alle weiteren klägerseits gerügten Verstöße lassen sich erst durch einen Detailabgleich zwischen dem tatsächlichen und dem Zustand ermitteln, wie ihn der Bebauungsplan vorsieht.

50

4. Eine Befreiung von der Festsetzung von Baugrenzen, denen das beantragte Vorhaben widerspricht, kann nicht gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Das Vorhaben würde die Grundzüge der Planung berühren.

51

Mit den Grundzügen der Planung umschreibt das Gesetz in § 31 Abs. 2 BauGB die planerische Grundkonzeption, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu Grunde liegt und in ihnen zum Ausdruck kommt. Hierzu gehören die Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessensausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgeblich sind. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Veränderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Weg der (Um-)Planung möglich ist. Ob eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen (vgl. BayVGh, U.v. 14.12.2016 - 2 B 16.1574 - juris Rn. 37 m.w.N.). Hieran gemessen wären vorliegend die Grundzüge der Planung durch die Erteilung einer Befreiung berührt.

52

Inwieweit im Rahmen der Genehmigung und Errichtung anderer Gebäude gegen die Festsetzungen betreffend Baugrenzen verstoßen wurde, ist insoweit - nachdem eine Funktionslosigkeit nicht anzunehmen ist - nicht maßgeblich. Die Grundzüge der Planung werden durch solche Verstöße nicht mit der Folge erleichterter Zulassung von Befreiungen geändert (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Oktober 2019, § 31 Rn. 37a).

53

Im Übrigen muss, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass der Plangeber mit der in Rede stehenden Ausweisung eines Baufensters durch entsprechende Baugrenzen bewusst eine Verschiebung und Vergrößerung der bestehenden Bebauung in Richtung Nordosten erreichen wollte. Dies muss - wie ebenfalls ausgeführt - im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Grundstücks-Mindestgröße gesehen werden, durch die eine im Vergleich zum bisherigen Zustand großzügigere Bebauung erreicht werden sollte. Die eher beengte Bebauung auf die Mindestgröße unterschreitenden Grundstücken entlang der Straße „*“ sollte im hier fraglichen Bereich nicht bestehen bleiben oder gar erweitert werden. Eine Abkehr von diesen Erwägungen würde eine Umplanung erfordern, so dass gerade insoweit die Grundzüge der Planung bei einer Zulassung des Vorhabens berührt würden. Der Sache nach stellt sich das Vorhaben der Klägerin als Ersatzbau sowie Erweiterung des sich bisher auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes dar. Dies ist mit der Grundkonzeption des derzeit geltenden Bebauungsplans, welcher eine Erweiterung der bestehenden Bebauung gerade nicht vorsieht, sondern eine Verschiebung und Vergrößerung des Baukörpers, nicht zu vereinbaren. Letztlich ergibt sich dies bereits aus der ganz erheblichen Überschreitung

der festgesetzten Baugrenzen durch das Vorhaben, welches zum Großteil außerhalb des durch den Bebauungsplan neu ausgewiesenen Baufensters liegen würde.

54

5. Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Da sich der Beigeladene mangels Antragstellung nicht in ein Kostenrisiko begeben hat (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

55

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO