VG Ansbach, Urteil v. 10.05.2021 – AN 3 K 20.01651

Titel:

Klage auf Erteilung einer Befreiung von Baugrenzenfestsetzungen für Errichtung eines Saunahauses

Normenketten:

BayBO Art. 64 Abs. 2 S. 1, Art. 65 Abs. 2 S. 1
BauGB § 31 Abs. 2
VwGO § 86 Abs. 1

Leitsätze:

1. Auf eine Bauherrenklage hin kann die Behörde zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. Befreiung nicht verpflichtet werden, wenn es an einem eindeutigen, prüffähigen Bauantrag fehlt. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Zu der Frage, ob das Vorhaben Grundzüge der Planung berührt. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine von den Festsetzungen abweichende Bebauung, die vor oder nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden ist, verändert nicht die Grundzüge der Planung mit der Folge einer erleichterten Zulassung von Befreiungen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

unbestimmte Bauvorlagen, Befreiung von den Baugrenzenfestsetzungen, Grundzüge der Planung, Vorbildwirkung, Aufweichung, Amtsermittlung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Kostengläubigerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Mit Antrag vom 28. Mai 2020 beantragten die Kläger die Erteilung einer Befreiung von den Baugrenzenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. … „…“ der Beklagten für die Errichtung eines mit einem Elektroofen betriebenen Saunahauses aus Blockbohlen (58 mm), bestehend aus einem Vorraum sowie einem Saunabereich, mit einer Länge von 3,19 m (zuzüglich eines 50 cm langem Vordaches), einer Breite von 2,19 m (zuzüglich 10 cm Dachüberstand auf beiden Seiten) sowie einer Höhe von 2,50 m an der nordwestlichen Ecke des in ihrem Eigentum stehenden und mit einer Doppelhaushälfte im nördlichen Bereich sowie einer (bauaufsichtlich genehmigten) grenzständigen Garage (7,18 m x 3,58 m x 2,62 m) nebst Carport in der südöstlichen Ecke bebauten Grundstückes FlNr. … der Gemarkung … Das in einem allgemeinen Wohngebiet gelegene Vorhaben der Kläger befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen grenzständig in der Länge zu dem im Norden gelegenen (privaten) Wegegrundstück FlNr. … der Gemarkung … sowie in der Breite zu dem im Westen gelegenen Wohngrundstück FlNr. …der Gemarkung … Die Eingangstür sowie das Vordach des Saunahauses sollen ausweislich der handschriftlichen Einzeichnung in den Katasterplan nach Osten hin ausgerichtet werden. Ausweislich der Grundrissskizze ist im Bereich der Sauna des Weiteren ein nicht näher bezeichnetes Fenster vorgesehen. In den zur Vorlage gebrachten 3 D-Ansichten hingegen ist kein Fenster ersichtlich. Zur Begründung des Antrages wird im Wesentlichen ausgeführt, dass auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … kürzlich ebenfalls ein Gartenhaus außerhalb der Baugrenzen genehmigt worden sei. Ferner befinde sich das Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück FlNr. …der Gemarkung …, für welches eine Befreiung erteilt worden sei, nahezu vollständig außerhalb der Baugrenzen. Der Standort des inmitten stehenden

Saunahauses sei unter anderem aufgrund der Nähe zu dem Haupteingang des klägerischen Wohnhauses gewählt worden.

2
Auf dem Vorhabengrundstück sowie in der näheren Umgebung sind die Baugrenzen derart festgesetzt, dass sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit den Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen jeweils davor- und dahinterliegend befinden. Des Weiteren werden hier unter anderem Festsetzungen über die Firstrichtung, die Traufhöhe, die Dachform und -neigung sowie die Zahl der Vollgeschosse getroffen.

3
Gemäß § 5 der Bebauungsplansatzung sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude auf den in dem Plan festgesetzten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig sowie Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper zusammenzufassen. Gemäß § 6 sind Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO einschließlich Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausweislich der Begründung zu dem inmitten stehenden Bebauungsplan vom 14. Februar 1977 waren Planungskriterien unter anderem „raumbildende Gebäudeanordnungen, Zuordnung der Garagen zu den Wohngebäuden sowie Kommunikationsplätze im Fußwegbereich.

4
Im Rahmen des Verfahrens äußerten die Eigentümer des Nachbargrundstückes FlNr. … der Gemarkung … gegenüber der Beklagten Bedenken gegen das klägerische Vorhaben, da sich dieses nur 3 m vor ihren Schlafräumen befinde. Neben Lärmbelästigungen seien Geruchsbelästigungen durch Aufgüsse, Dampf etc. zu erwarten. Das Saunahaus sei im Übrigen auch keine Augenweide, insbesondere für die im Norden gelegenen Nachbargrundstücke. Die Südseite des klägerischen Grundstückes biete genügend Platz. In dem sehr dicht bebauten Gebiet erfordere ein friedliches Miteinander eine gewisse Rücksichtnahme.

5
In einer Stellungnahme hierzu trugen die Kläger vor, dass es sich vorliegend lediglich um eine sehr kleine Sauna handele, deren 58 mm dicke Blockbohlen indes Geräusche, wie etwa eine normale Unterhaltung, dämpfen würden. Der geplante Elektroofen verursache ausweislich des zur Vorlage gebrachten Datenblattes keinen Lärm. Eine Nutzung in den Sommermonaten sei äußerst unwahrscheinlich, so dass die Nachbarn von der Nutzung normalerweise nichts mitbekommen würden. Beim Saunieren würden ferner nur dezente Gerüche durch ätherische Öle entstehen. Die Außentüre, über welche die Entlüftung über den Vorraum erfolge, befände sich circa 3,30 m abgewandt von dem nachbarlichen Grundstück. Die Ausrichtung des Saunahauses sei im Übrigen so erfolgt, dass einer Art Barriere zu dem klägerischen Wohnhaus entstehe. Die Begrünung dieses Bereiches sei auch den Klägern wichtig, so dass versucht werde, eine der drei vorhandenen Eiben zu erhalten oder umzupflanzen. Rein äußerlich unterscheide sich das Saunahaus nicht von einem Gartenhaus. Ein Standort im südlichen Gartenbereich des Grundstückes sei von dem Haupteingang des Wohngebäudes zu weit entfernt. Des Weiteren befinde sich dort die Spielwiese der Kinder mit nützlichen Pflanzen.

6
In seiner Sitzung vom 13. Juli 2020 beschloss der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Beklagten, einer Erteilung der beantragten Befreiung nicht zuzustimmen. Ausweislich der Beschlussvorlage des Bauamtes der Beklagten hierzu entspreche das Vorhaben den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Die Erteilung einer Befreiung könne mit den bereits erfolgten Befreiungen auf den Nachbargrundstücken … sowie … der Gemarkung … begründet werden.

7
Mit Bescheid der Beklagten vom 24. Juli 2020 wurde der Antrag der Kläger abgelehnt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das streitgegenständliche Saunahaus zwar nicht die Grundzüge der Planung berühre und grundsätzlich städtebaulich vertretbar sei. Aufgrund der geäußerten Bedenken der Nachbarn sei eine Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen jedoch vorliegend nicht vereinbar. Ferner wurde auf § 5 der Bebauungsplansatzung hingewiesen.

8

Mit E-Mail vom 12. August 2020 teilte das Landratsamt … dem Beklagten mit, dass keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich seien, dass von der inmitten stehenden privaten Saunanutzung unzulässige Schall- oder Geruchsimmissionen ausgehen.

9
Am 24. August 2020 ließen die Kläger gegen den Bescheid der Beklagten vom 24. Juli 2020 Klage erheben. Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die Beklagte aufgrund einer Ermessensreduzierung auf Null verpflichtet gewesen sei, den Klägern die beantragte Befreiung für das verfahrensfreie Vorhaben zu erteilen. Die Tatbestandsvoraussetzungen hierfür seien erfüllt, insbesondere sei das klägerische Vorhaben entgegen der Ansicht der Beklagten unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da es nicht zu unzumutbaren Belästigungen der Nachbarn, insbesondere nicht in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, führe. Die von der Beklagten in Bezug genommenen Bedenken der Nachbarn hinsichtlich etwaiger Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen seien bei einem derart kleinen Saunahäuschen, welches mit einem Elektroofen und den üblichen Temperaturen von maximal 100 Grad betrieben werde, rechtlich nicht haltbar. Die Überschreitung von Immissionsrichtwerten scheide offenkundig aus. Sofern es überhaupt zu Sichtbeeinträchtigungen für die Nachbarn kommen würde, seien diese aufgrund der geringen Maße sowie der Erscheinung des Häuschens, welches sich von außen wie ein Gartenhäuschen darstelle, allenfalls marginal und rechtlich irrelevant. Zwischen den Beteiligten sei indes unstreitig, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar seien. Das Saunahäuschen unterfalle als Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten auch nicht der Abstandsflächenpflicht.

10
Die Kläger beantragen,

1. Der Bescheid der Beklagten vom 24. Juli 2020 wird aufgehoben.

2. Die Beklagte wird verpflichtet, die von den Klägern am 28. Mai 2020 beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. … „…“ hinsichtlich der Errichtung eines Saunahauses auf dem Anwesen …Straße …, FlNr. … der Gemarkung

zu erteilen.

3. Hilfsweise zu 2.:

Die Beklagte wird verpflichtet, den unter 2. genannten Antrag auf Erteilung einer Befreiung unter Beachtung der Rechtsaufassung des Gerichtes neu zu bescheiden.

11
Die Beklagte beantragt

Klageabweisung und führt zur Begründung im Wesentlichen aus, dass das streitgegenständliche Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar sei und des Weiteren sowohl die Würdigung nachbarlicher Interessen ... als auch die fehlende bauliche und gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude zu der Ablehnung des klägerischen Antrages geführt hätten. Die Beklagte wolle einer exzessiven Befreiungspraxis entgegenwirken und an den Festsetzungen des inmitten stehenden Bebauungsplanes festhalten. Auch liege hier keine Ungleichbehandlung zulasten der Kläger vor, da es sich um kein „normales Gartenhaus“ handele. Ferner seien die Grundsätze des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gewürdigt worden. Das inmitten stehende Saunagebäude befinde sich nur 3 m von den nachbarlichen Schlafräumen. Auf dem Grundstück der Kläger ließe sich indes auch ein anderer geeigneter Standort finden. Eine nicht beabsichtigte Härte sei nicht erkennbar.

12
Hierzu erwidert der Klägervertreter, dass sich die Beklagte widerspreche, nachdem in dem streitgegenständlichen Bescheid die städtebauliche Vertretbarkeit bejaht worden sei und nunmehr ohne weitere Begründung verneint werde. In dem Bescheid der Beklagten vom 23. August 2019, mit welchem eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … erteilt worden sei, sei ausgeführt worden, dass aufgrund der in diesem Gebiet bereits außerhalb der festgesetzten Flächen errichteten Nebengebäude die Errichtung des

Gartenhauses dem Planungsziel nicht zuwiderlaufe und hiervon keine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Wohngebietes ausgehe. Die Beklagte widerspreche sich ferner, wenn sie nunmehr unzutreffend behaupte, einer exzessiven Befreiungspraxis entgegenwirken und an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festhalten zu wollen. Die Beklagte habe mit den großzügig erteilten Befreiungen in der Vergangenheit deutlich zu erkennen gegeben, dass sie gerade nicht strikt an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festhalten wolle. Im Übrigen sei im Hinblick auf die Würdigung nachbarlicher Interessen zu berücksichtigen, dass das Wohngebäude der Nachbarn … auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … die festgesetzten Baugrenzen, unter anderem zu den Klägern hin, deutlich überschreite und hierfür offenkundig eine Befreiung erteilt worden sei bzw. hätte erteilt werden müssen. Der zu dem klägerischen Grundstück ausgerichtete Balkon der Nachbarn … halte neben den Baugrenzen indes auch nicht den abstandsflächenrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Hinzu komme, dass die Voreigentümerin des Anwesens FlNr. … im Jahre 1990 mit notariellem Vertrag der Errichtung eines Carports, welcher stärkere Immissionen als das nunmehr geplante Saunahäuschen verursache, an dem streitgegenständlichen Standort zugestimmt habe. Diesem Carport habe auch die Beklagte im Jahre 1988 offenkundig zugestimmt.

13
Mit Beschluss vom 2. Februar 2021 wurde die Verwaltungsstreitsache auf die Einzelrichterin übertragen.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die beigezogenen Behörden- und Gerichtsakten sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 2021.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist unbegründet.

16
Der Bescheid der Beklagten vom 24. Juli 2020 ist rechtmäßig. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Befreiung von den Baugrenzenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. … „…“ der Beklagten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) und auch keinen Anspruch auf Verpflichtung der Beklagten zur erneuten Entscheidung über ihren Antrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichtes (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

17
1. Fraglich ist bereits, ob dem klägerischen Antrag prüffähige, mithin vollständige und eindeutige Bauvorlagen beigefügt wurden. So lässt sich den übermittelten, nicht maßstabsgetreuen Zeichnungen und Bildern insbesondere nicht eindeutig entnehmen, an welcher Position sich das im Saunabereich vorgesehene Fenster, dessen Größe und Ausgestaltung nicht näher beschrieben wurde, befinden soll. Ausweislich der vorgelegten Grundrisszeichnung scheint dessen Situierung an der Westseite des Saunahauses beabsichtigt, während ausweislich der beiden 3 D-Ansichten an der Westseite ein Fenster nicht vorgesehen ist.

18
Auf eine Bauherrenklage hin kann die Behörde zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. Befreiung nicht verpflichtet werden, wenn es an einem eindeutigen, prüffähigen Bauantrag fehlt. Dies gilt auch, wenn der Bauaufsichtsbehörde die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit nicht bewusst war (wenn sie solche Mängel erkennt, ist sie indes gemäß Art. 65 Abs. 2 BayBO verpflichtet, den Bauherrn zu deren Behebung aufzufordern) (vgl. hierzu Simon/Busse/Gaßner, 131. EL Oktober 2018, BayBO Art. 64 Rn. 81 f., beck-online unter Verweis auf BayVGH, B.v. 26.9.2002 - 26 ZB 99.1925 - juris Rn. 14).

19
2. In jedem Falle ist das streitgegenständliche Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig. Das von den Klägern geplante Saunahaus widerspricht den Baugrenzenfestsetzungen sowie den §§ 5 und 6 der Satzung über den Bebauungsplan Nr. … „…“ der Beklagten, § 30 Abs. 1 BauGB. Ein Fall des § 23 Abs. 5 BauNVO liegt nicht vor. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden, da das streitige Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt und damit eine Befreiung unabhängig davon, ob sie etwa städtebaulich vertretbar oder mit den Nachbarinteressen vereinbar wäre, nicht mehr in Betracht kommt.

20

a) Dass die Beklagte in dem streitgegenständlichen Bescheid zunächst noch die Auffassung vertreten hat, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt seien, ist angesichts des gerichtlichen Untersuchungsgrundsatzes gemäß § 86 Abs. 1 VwGO unbeachtlich. Das Gericht ist nach § 86 Abs. 1 Satz 2 VwGO insbesondere auch nicht an die tatsächlichen und rechtlichen Feststellungen der Verwaltung gebunden, die in dem der Verwaltungsstreitsache zugrundeliegenden Verfahren bzw. Bescheid getroffen wurden.

21
b) Mit dem Begriff der Grundzüge der Planung bezeichnet das Gesetz die durch die Hauptziele der Planung bestimmte Grundkonzeption eines Bauleitplanes. Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich dabei nicht nach dem Willen der Bauverwaltung oder des Bauausschusses einer Gemeinde zum Zeitpunkt der Verbescheidung, sondern nach dem in dem Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde. Das planerische Konzept muss aus den Unterlagen, mithin aus dem Bebauungsplan, dessen Begründung oder gegebenenfalls auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung, erkennbar sein, wozu es aber nicht unbedingt ausdrücklicher Erklärungen oder Ausführungen bedarf. Ist das planerische Grundkonzept ohne weiteres aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen erkennbar, reicht dies für die Feststellung eines Grundzuges der Planung aus (vgl. hierzu auch BayVGH, B.v. 18.8.2017 - 15 ZB 16.940 - juris). Dabei kommt es darauf an, ob die fragliche Festsetzung Bestandteil eines Planungskonzepts ist, das das gesamte Plangebiet oder den für das jeweilige Vorhaben maßgeblichen Teilbereich gleichsam quasi wie ein roter Faden durchzieht, so dass eine Abweichung zu weitreichenden Folgen führt, oder ob die einzelne Festsetzung entweder gewissermaßen „zufällig“ erfolgt ist oder aber - wird von ihr abgewichen - der damit verbundene Eingriff in das Planungsgefüge eingegrenzt, also quasi „isoliert“ werden kann (BayVGH, U.v. 19.10.1998 - 15 B 97.337 - juris Rn. 27). Aber auch Festsetzungen, die nicht für die Grundkonzeption maßgeblich sind, können die Grundzüge der Planung bestimmen, wenn ihnen nämlich ein spezifisches planerisches Konzept zugrunde liegt. Dies gilt auch für einzelne Festsetzungen, denn auch sie können „die Planung tragende Festsetzungen“ sein (BVerwG, B.v. 5.3.1999 - 4 B 5.99 - juris Rn. 6 f.). Entscheidend ist, dass der im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wille der Gemeinde auf eine bestimmte städtebauliche Ordnung gerichtet ist, die der Planung als Grundkonzept zugrunde liegt. Ist dies der Fall, handelt es sich um Grundzüge der Planung.

22
Unter welchen Voraussetzungen die Grundzüge der Planung berührt werden, lässt sich dabei nicht allgemeingültig formulieren; maßgeblich ist die jeweilige Planungssituation (vgl. u.a. BVerwG, B.v. 19.5.2004 - 4 B 35.04 - juris). Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Dies ist der Fall, wenn bezogen auf den im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten plangeberischen Willen derart von dem Planinhalt abgewichen wird, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Mit anderen Worten muss eine Abweichung - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen noch gedeckt sein, das heißt es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (vgl. etwa BayVGH, U.v. 3.11.2010 - 15 B 08.2426 - juris; BVerwG, U.v. 29.1.2009 - 4 C 16.07 - juris; U.v. 4.8.2009 - 4 CN 4.08 - juris). Von Bedeutung für die Beurteilung, ob die Zulassung eines Vorhabens im Wege der Befreiung die Grundzüge der Planung berührt, können dabei auch Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf mögliche Vorbild- und Folgewirkungen für die Umgebung sein. Eine Befreiung ist indes ausgeschlossen, wenn das Vorhaben in seine Umgebung Spannungen hineinträgt oder erhöht, die nur durch eine Planung zu bewältigen sind (vgl. etwa BayVGH, B.v. 17.11.2016 - 15 ZB 15.468 - juris). Aus den Zusammenhängen von Festsetzungen und dem zugrundeliegenden Planungskonzept folgt dabei, dass nicht die Festsetzung allein, von der auf dem betreffenden Grundstück abgewichen werden soll, bei der Frage entscheidend ist, ob die Grundzüge der Planung berührt sind, sondern auch die sich aus dem zugrundeliegenden Planungskonzept ergebenden Zusammenhänge. Die Grundzüge der Planung sind mithin bereits berührt, wenn die Einhaltung der Festsetzung, von der abgewichen werden soll, für die Bewahrung des Grundkonzepts relevant ist. Je tiefer die Befreiung in den mit der Planung gefundenen Interessenausgleich eingreift, desto eher liegt es nahe, dass das Planungskonzept in einem Maße berührt wird, das eine (Um-)Planung erforderlich macht (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1999 - 4 B 5.99 - juris; B.v. 19.5.2004 - 4 B 35.04 - juris; U.v. 18.11.2010 - 4 C 10/09 - juris).

23
Gemessen an diesen rechtlichen Grundsätzen ist nach den Umständen des Einzelfalles vorliegend von einem planerischen Grundkonzept auszugehen, welches durch die beantragte Befreiung berührt wird.

24
Die inmitten stehenden Baugrenzenfestsetzungen stellen einen Grundzug der Planung dar. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des streitgegenständlichen Bebauungsplanes der Beklagten lassen ein klar ablesbares planerisches Grundkonzept erkennen. Die Beklagte legt großen Wert auf die Gestaltung des inmitten stehenden Wohngebietes, was nicht nur die umfangreichen Festsetzungen zu den Baugrenzen, sondern im Übrigen auch die weiteren, ortsgestalterischen Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe, der Dachform und -neigung, der Firstrichtung sowie die Regelungen in § 5 und § 6 der Bebauungsplansatzung deutlich zeigen (vgl. hierzu auch BayVGH, B.v. 24.7.2001 - 15 B 98.2552 - juris Rn. 18). Dabei stellen die von der Beklagten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein zentrales Gestaltungselement dar, welches das vorliegende, bereits auf den ersten Blick erkennbar von Baugrenzenfestsetzungen geprägte Plangebiet wie ein roter Faden durchzieht und für das klägerische Grundstück sowie dessen nähere Umgebung ein deutlich ablesbares ortsgestalterisches Konzept dahingehend erkennen lässt, dass aus planerischen Erwägungen ein von Bebauung freizuhaltender Vorgartensowie rückwärtiger Gartenbereich geschaffen werden sollen (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 20.11.1989 - 4 B 163/89 - juris Rn. 19 sowie BayVGH, B.v. 26.7.2018 - 2 ZB 17.1656 - juris Rn. 2). Die Anordnung der Bauräume ist nicht etwa regellos oder unsystematisch, sondern einheitlich und mit erkennbarer Gestaltungsvorstellung getroffen; der Situierung der Bauräume für die Hauptbaukörper und Garagen ist im Verhältnis zueinander und im Verhältnis zu den Erschließungsanlagen erkennbar ein planerisches Konzept zugrunde gelegt worden. Dass die Situierung nicht über das gesamte Plangebiet hinweg völlig gleichförmig ist, ist in der konkreten Planungssituation unerheblich. In Bezug auf die Häuserzeile, in der sich das klägerische Grundstück befindet, ist eine gleichförmige Anordnung der Bauräume für Hauptbaukörper (jeweils mittig im nördlichen Grundstücksbereich) und Garagen offensichtlich. Von einer „zufälligen“ Aufnahme der inmitten stehenden Festsetzung in den Bebauungsplan kann damit gerade nicht ausgegangen werden. Diese regelhafte Konzeption hat mithin die Annahme eines Grundzugs der Planung zur Folge, welcher durch die Situierung des klägerischen Saunahauses im Vorgartenbereich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen berührt wird. Würde hier von den festgesetzten Baugrenzen eine Befreiung erteilt werden, würde dies dem dargestellten planerischen Grundkonzept zuwiderlaufen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das planerische Konzept substantiell in Frage gestellt wird; es reicht bereits aus, dass die Grundzüge der Planung berührt werden (BayVGH, B.v. 26.7.2018 - a.a.O. Rn. 4).

25
Es ist - speziell auch im Hinblick auf die ausdrücklichen Regelungen in § 5 und § 6 der Bebauungsplansatzung - nicht anzunehmen, dass der Plangeber die streitgegenständliche Abweichung gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass innerhalb des auf dem klägerischen Grundstück festgesetzten Baufensters im rückwärtigen Gartenbereich noch ausreichend Platz für die Situierung eines Saunahauses mit Zugang zu dem klägerischen Wohngebäude über die dortige Terrasse vorhanden ist. Dass die Kläger aus subjektiven Gründen den Standort im Vorgartenbereich nahe des Eingangsbereiches präferieren, ist insoweit unbeachtlich.

26
Der Umstand, dass die Bauverwaltung und der zuständigen Stadtratsausschuss die Grundzüge der Planung als nicht berührt ansahen, hat auf die Rechtslage im vorliegenden Verfahren keine Auswirkungen, denn für die Frage, ob es sich bei Festsetzungen um Grundzüge der Planung handelt, kommt es auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bezogen auf den in Rede stehenden Bebauungsplan an. Über die Frage, ob eine Abweichung vom Bebauungsplan die einmal festgestellten Grundzüge der Planung berührt, wird in dem Verfahren zur Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB durch die zur Entscheidung zuständige Behörde in gerichtlich uneingeschränkt überprüfbarer Weise befunden. Die Sichtweise des Bauausschusses spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle (vgl. hierzu VG München, U.v. 21.1.2020 - M 1 K 18.2496 - juris Rn. 44).

27

Die inmitten stehende Befreiung hätte indes eine weitreichende Vorbildwirkung für ebenfalls im Vorgartenbereich außerhalb der Baugrenzenfestsetzungen situierte Nebengebäude; die Gefahr einer Bezugsfallwirkung erstreckt sich dabei auch auf angestrebte andersartige Überbauungen der Vorgartenbereiche (BayVGH, B.v. 26.7.2018 - a.a.O. Rn. 4). Angesichts dieser Vorbildwirkung und wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes handelt es sich vorliegend nicht um eine bloß untergeordnete Abweichung. Eine Befreiung darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 3.11.2010 - 15 B 08.2426 - juris Rn. 28).

28
Dass Abweichungen von den Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere auch der näheren Umgebung des klägerischen Grundstückes, zugelassen oder hingenommen wurden, hat weder zur Folge, dass die Festsetzungen, die die beschriebenen Grundzüge der Planung beinhalten, obsolet geworden wären, noch können die Kläger hieraus Bezugsfälle herleiten. Eine von den Festsetzungen abweichende Bebauung, die vor oder nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes - gegebenenfalls unter Verstoß gegen die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB - entstanden ist, allein verändert nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB mit der Folge einer erleichterten Zulassung von Befreiungen. Eine andere Beurteilung würde dazu führen, dass die Geltung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes von der Art und Weise ihres Vollzugs abhängig gemacht werden würde. Wenn, bevor Festsetzungen obsolet geworden sind, die Gemeinde zur Auffassung gelangt, dass eine von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende, andere bauliche Entwicklung angestrebt werden soll, bedarf es insoweit vielmehr einer Bebauungsplanänderung. Im Fall einer solchen Änderung des Bebauungsplanes kann sodann gegebenenfalls - in Bezug auf die mit der Änderungsplanung verfolgten Ziele und im Rahmen der Abwägung - auf die tatsächliche bauliche Entwicklung Bezug genommen werden. Die Befreiung darf hingegen nicht zum Planungsersatz werden; Befreiung und Planänderung sind keine austauschbaren Instrumente. Änderungen eines Bebauungsplanes, seien es die Grundzüge der Planung oder andere, einfache Festsetzungen, obliegen dabei allein der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit und nicht der für Befreiungen zuständigen Baurechtsbehörde; die behördliche Befreiung darf kein Vehikel sein, eine von der Gemeinde getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben (BVerwG, B.v. 5.3.1999 - 4 B 5/99 - juris Rn. 6). Eine Befreiung darf daher nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer solchen Vielzahl gleich gelagerter und gleich zu behandelnder Fälle anführen ließen, dass die Festsetzung außer Kraft gesetzt würde. Denn entweder ist der Bebauungsplan wirksam mit der Folge, dass ein Berühren der Grundzüge der Planung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ausschließt, oder der Bebauungsplan ist funktionslos (BayVGH, B.v. 26.7.2018 - a.a.O. Rn. 3). Dass der inmitten stehende Bebauungsplan (teilweise) funktionslos geworden ist, wurde weder vorgetragen noch sind Anhaltspunkte dafür ersichtlich.

29
Nachdem das klägerische Vorhaben bereits die Grundzüge der Planung berührt, kommt auch eine Verpflichtung der Beklagten zur erneuten Verbescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts gemäß § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht in Betracht.

30
Nach alledem war die Klage abzuweisen.

31
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 167 Abs. 2, 173 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.