VGH München, Urteil v. 19.05.2026 – 2 BV 26.480

Titel:

Erfolgreiche Berufung der Beklagtem im Verfahren um eine beantragte Baugenehmigung für den Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Wohnhaus

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2
BayVwVfG Art. 38 Abs. 1
BayBO Art. 6
VwGO § 133

Leitsätze:

1. Nach Art. 38 Abs. 1 S. 1 BayVwVfG ist eine Zusicherung eine von der zuständigen Behörde erteilte Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen oder zu unterlassen. Die Zusage erfordert einen erkennbaren Rechtsbindungswillen der Behörde. Ob er vorliegt, ist durch Auslegung gem. den zu §§ 133 ff. BGB entwickelten Grundsätzen zu ermitteln. Absprachen oder Ankündigungen von Behörden, die im Rahmen von Vor- oder Klärungsgesprächen abgegeben werden oder informelle Handlungen in einem möglicherweise frühen Stadium von Verhandlungen werden im Regelfall nicht mit einem behördlichen Bindungswillen abgegeben. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Nach § 31 Abs. 2 BauGB ist Voraussetzung, um von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreien zu können, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zusicherung, Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, Grundzüge der Planung, Baugenehmigung, Befreiung vom Bebauungsplan, Baugrenze, Abstandsflächen, Planungsgrundsätze, Vorbildwirkung

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 30.07.2025 – 4 K 24.1780

Tenor

I. Auf die Berufung der Beklagten hin wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 30. Juli 2025 (Az. Au 4 K 24.1780) aufgehoben. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1
Die Kläger begehren eine Baugenehmigung für den Anbau eines Kaltwintergartens an ihr bestehendes Wohnhaus.

2
Sie beantragten am 28. März 2024 die Genehmigung für den fraglichen Wintergarten auf der bestehenden Terrasse ihrer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FlNr. …, Gemarkung P. … Die andere Hälfte des

Doppelhauses kommt auf dem benachbarten Grundstück FlNr. … zum Liegen. Der im Zeitpunkt des Bauantrages bereits errichtete 6,28 m lange und 3,05 m breite Kaltwintergarten, der sich fast über die gesamte Breite der klägerischen Doppelhaushälfte erstreckt, hält zur Grundstücksgrenze der FlNr. … einen Abstand von 0,65 m ein. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes … …“. Der Anbau des Kaltwintergartens überschreitet die in diesem festgesetzte südliche Baugrenze um 3,05 m

3
Mit Schreiben vom 26. April 2024 teilte die Beklagten den Klägern nach Stellung des Bauantrages Folgendes mit: „Mit dem Anbau des Wintergartens wird die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze im Süden überschritten. Eine Befreiung von dieser Festsetzung könnte in Aussicht gestellt werden. Allerdings werden die erforderlichen Abstandsflächen zum Grundstück FlNr. … (…) nicht eingehalten. Ohne die Abstandsflächenübernahme der Nachbarn kann daher eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Die Rechtslage zu den erforderlichen Abstandsflächen wurde Ihnen bereits mehrfach telefonisch und auch schriftlich, zuletzt in einem persönlichen Gespräch am 1. Februar 2024, erläutert“.

4
Mit dem verfahrensgegenständlichen Bescheid vom 27. Juni 2024 lehnte die Beklagte den Antrag auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung ab, da das Bauvorhaben öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspreche. Sie führte aus, eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze im Süden könnte in Aussicht gestellt werden. Allerdings könnten die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück der Kläger nicht eingehalten werden und eine Abstandsflächenübernahmeerklärung hätten sie nicht beigebracht. Eine Abweichung nach Art. 63 BayBO von Art. 6 BayBO sei nicht beantragt worden; eine solche könne jedoch auch nicht erteilt werden, da die Verkürzung der Abstandsflächen nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar sei.

5
Auf die von den Kläger erhobene Versagungsgegenklage vom 26. Juli 2024 hin verpflichtete das Verwaltungsgericht die Beklagte mit Urteil vom 30. Juli 2025 unter Aufhebung des Bescheids vom 27. Juni 2024 zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Die Kläger hätten einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Die Beklagte habe den Klägern die Erteilung einer Befreiung von den südlichen Baugrenzen nach Art. 38 Abs. 1 BayVwVfG wirksam zugesichert. Dass die Beklagte – unter der Voraussetzung, dass eine Abstandsflächenübernahme durch die Nachbarn erklärt und ein entsprechender Befreiungsantrag gestellt werde – eine Befreiung habe verbindlich zusagen wollen, ergebe sich aus der wiederholten schriftlichen In-Aussicht-Stellung einer Befreiung von den südlichen Baugrenzen sowohl im Anhörungsschreiben vom 26. April 2024 als auch im streitgegenständlichen Bescheid sowie schließlich auch in der Klageerwiderung vom 19. November 2024. Mit Schriftsatz vom 28. Juli 2025 habe die Beklagte klargestellt, dass eine Befreiung auch dann erteilt werden könne, wenn das Gericht eine Abstandsflächenübernahmeerklärung für nicht erforderlich halten sollte. Auch habe die Beklagte die Annahme des Gerichts, dass die in Aussicht gestellte Befreiung verbindlich gemeint gewesen sei, mit Schreiben vom 25. Juli 2025 „bestätigt“. Dem Vorhaben stünden auch keine abstandsrechtlichen Vorschriften entgegen, da das Bauvorhaben als Vorbau unter die Ausnahmevorschrift des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO falle. Dabei komme es nicht auf eine Unterordnung des Wintergartens an, da Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO dahingehend zu verstehen sei, dass von dieser Vorschrift grundsätzlich jeder Vorbau – ungeachtet einer Unterordnung – erfasst werde, der an ein Gebäude an der Grundstücksgrenze anschließe und für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig sei. Diese Voraussetzungen seien hier gegeben. Der Wintergarten sei auch trotz des Überschreitens der südlichen Baugrenze bauplanungsrechtlich zulässig, nachdem die Kläger aufgrund der Zusicherung durch die Beklagte nach Art. 38 BayVwVfG einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzung des Bebauungsplanes zur südlichen Baugrenze nach § 31 Abs. 2 BauGB hätten.

6
Das Verwaltungsgericht ließ die Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Auslegung von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO, insbesondere zum Begriff der Vorbauten und Dachaufbauten, zu.

7
Die Beklagte legte gegen das Urteil Berufung ein. Ihre Erklärung, sie könne unter bestimmten Umständen die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht stellen, könne nicht als eine verbindliche

Zusicherung nach Art. 38 Abs. 1 BayVwVfG angesehen werden. Zudem sei in der Rechtsprechung und in der Literatur umstritten, ob Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO verlange, dass die in dieser Vorschrift genannten Vorbauten und Dachaufbauten untergeordnet sind.

8
Die Beklagte beantragt,

9
der Berufung unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts Augsburg stattzugeben.

10
Die Kläger beantragen,

11
die Berufung zurückzuweisen.

12
Das erstinstanzliche Urteil lasse keine Fehler erkennen. Insbesondere sei die Auslegung der Vorschrift des § 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO rechtlich zutreffend. Ebenso zutreffend sei die Annahme einer Zusicherung einer Befreiung im Hinblick auf die südliche Baugrenze. Soweit die Beklagte meine, eine Zusicherung sei deshalb nicht gegeben, weil der Sachverhalt im Hinblick auf die Abstandsflächen anders gewürdigt werde, treffe dies nicht zu. Es erscheine im Übrigen wenig nachvollziehbar, weshalb die Befreiung von der Baugrenze für den Fall hätte erfolgen sollen, dass eine Übernahme der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück erfolge, nicht dagegen für den Fall, dass eine solche Übernahme aus Rechtsgründen gar nicht erforderlich ist.

13
Die Beteiligten verzichteten übereinstimmend auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Behördenakte und die Gerichtsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
16
Die zulässige Berufung, über die der Senat aufgrund des Einverständnisses der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entscheiden kann (§ 125 Abs. 1 Satz 1, § 101 Abs. 2 VwGO), ist begründet. Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Das Bauvorhaben, das den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, ist nicht genehmigungsfähig, da die Beklagte bislang keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der im Bebauungsplan festgelegten südlichen Baugrenze erteilt hat (1) und auch keine verbindliche Zusage abgegeben hat, dass eine solche Befreiung erteilt werden wird (2). Ein Anspruch auf Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB besteht nicht (3).

17
1. Der Kaltwintergarten widerspricht unbestritten den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes . … …“, § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser setzt für das klägerische Grundstück u.a. Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO fest. Der beantragte Wintergarten überschreitet die auf dem Grundstück FlNr. … festgesetzte südliche Baugrenze um 3,05 m. Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hat die Beklagte bislang nicht erteilt.

18
2. Die Beklagt hat auch keine Zusage dahingehend abgegeben, dass sie eine Befreiung von der südlichen Baugrenze verbindlich erteilen wird.

19
2.1. Nach Art. 38 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG ist eine Zusicherung eine von der zuständigen Behörde erteilte Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen oder zu unterlassen. Die Zusage erfordert einen erkennbaren Rechtsbindungswillen der Behörde. Ob er vorliegt, ist durch Auslegung gemäß den zu §§ 133 ff. BGB entwickelten Grundsätzen zu ermitteln. Dabei muss die Behörde unzweifelhaft zu erkennen

geben, dass sie sich bindend verpflichten will, den Verwaltungsakt in Zukunft zu erlassen oder zu unterlassen. Der Wortlaut ist dabei nur ein erstes Indiz. Letztlich ist im Übrigen das gesamte Verhalten der Behörde zu berücksichtigen, wie es der Empfänger bei objektiver Betrachtung verstehen musste (vgl. Schröder in Schoch/Schneider, VwVfG, 7. EL Mai 2025, § 38 Rn. 14; Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2023, § 38 Rn. 21). Abgrenzungsprobleme können sich im Einzelfall zu schlichten (schriftlichen) Auskünften (vgl. Art. 25 Abs. 1 BayVwVfG) über Tatsachen und Rechtsansichten ergeben. Entscheidend kann auch in derartigen Konstellationen nur sein, ob im Hinblick auf den objektiven Erklärungsgehalt und die Begleitumstände, unter denen die Erklärung abgegeben wurde, im Ergebnis kein Zweifel am Bindungswillen der Behörde besteht. Nur wenn diese Voraussetzung bejaht werden kann, kommt eine Zusage in Betracht. Hieraus folgt auch, dass Absprachen oder Ankündigungen von Behörden, die im Rahmen von Vor- oder Klärungsgesprächen abgegeben werden oder informelle Handlungen in einem möglicherweise frühen Stadium von Verhandlungen im Regelfall nicht mit einem behördlichen Bindungswillen abgegeben werden (vgl. Uechtritz in Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, § 38 Rn. 30).

20
2.2. Gemessen daran kann hier weder in den Ausführungen der Beklagten im Anhörungsschreiben vom 26. April 2024 (2.2.1.) noch in der Klageerwiderung vom 19. November 2024 (2.2.2.) noch in dem Schreiben an das Gericht vom 28. Juli 2025 (2.2.3.) eine verbindliche Zusage im Sinne des Art. 38 BayVwVfG, dahingehend dass den Klägern eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden wird, liegen.

21
2.2.1. Im Anhörungsschreiben vom 26. April 2024 kann keine bindende Zusage, die Beklagte werde den Klägern eine Befreiung von der südlichen Baugrenze erteilen, gesehen werden.

22
Die Beklagte teilte in diesem Schreiben den Klägern im behördlichen Verfahren auf deren Schreiben, dass die Nachbarn keine Zustimmung zu dem Bauvorhaben erteilt und auch die Abstandsflächenübernahmeerklärung nicht unterzeichnet hätten, hin mit, dass die festgelegte Baugrenze im Süden überschritten werde, aber eine Befreiung von dieser Festsetzung in Aussicht gestellt werden könnte. Allerdings seien die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht eingehalten; ohne die Abstandsflächenübernahme der Nachbarn könne eine Baugenehmigung nicht erteilt werden. Die Beklagte führte weiter aus, dass den Klägern die „Rechtslage“ zu den erforderlichen Abstandsflächen bereits mehrfach telefonisch und auch schriftlich sowie zuletzt in einem persönlichen Gespräch am 1. Februar 2024 erläutert worden sei.

23
Wird eine Maßnahme oder Handlung „in Aussicht gestellt“, kann dies als Zusage zu bewerten sein. Zumeist wird jedoch nur eine unverbindlich Absichtserklärung abgegeben worden sein, wie weiter verfahren werden soll (vgl. Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2023, § 38 Rn. 24 m.w.N.). So liegt der Fall auch hier. Nach dem Wortlaut sowie den äußeren Umständen der Erklärung wollte die Beklagte in diesem Schreiben den Klägern lediglich die Rechtslage erläutern. Die Beklagte hat hierin in keiner Weise unzweifelhaft zu erkennen gegeben, dass sie sich bindend dahingehend verpflichten will, eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bei Vorlage der Nachbarzustimmung zu erteilen. Zwar kann eine Zusicherung auch unter einer aufschiebenden Bedingung ergehen (vgl. Uechtritz in Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, 3. Aufl. 2025, § 38 Rn. 26; Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2023, § 38 Rn. 26). Vorliegend ist die Erklärung der Beklagten aber dahingehend auszulegen (§ 133 BGB), dass sie lediglich zu erkennen gegeben hat, dass sie die Erteilung einer Befreiung als möglich ansieht, nicht jedoch dahingehend, dass sie verbindlich die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zusagt. Dies ergibt sich zum einen aus der Verwendung des Konjunktivs – die Befreiung „könnte“ in Aussicht gestellt werden –, zum anderen aus der Formulierung der bloßen „In-Aussichtstellung“. Der Konjunktiv drückt Möglichkeiten, höfliche Bitten, Wünsche oder irreale Bedingungen aus. Es beschreibt etwas, das im Bereich des Möglichen liegt, aber nicht sicher ist oder der Gegenwart entgegensteht. Einer bloßen In-Aussichtstellung fehlt regelmäßig die Verbindlichkeit. Insgesamt ist die von der Behörde gewählte Formulierung unter Berücksichtigung der Bezugnahme auf die bereits erfolgte Erläuterung der Rechtslage daher nicht als verbindliche Zusicherung zu verstehen. Nach der Rechtslage nämlich steht die Erteilung einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) stets unter dem Vorbehalt, dass die Grundzüge der Planung nicht entgegenstehen. Diese Frage hat mit der Einhaltung der Abstandsflächen nichts zu tun. Vielmehr wollte die Behörde bei

objektiver Betrachtung nur zum Ausdruck bringen, dass erst nach einer Klärung der Abstandsflächenfrage in die Prüfung einer möglichen Befreiung eingetreten werden könne.

24
2.2.2. Gleiches gilt für den Bescheid vom 27. Juni 2024, in dem die Beklagte lediglich in den Gründen die Formulierung, dass eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze in Aussicht gestellt werden könne, wiederholt hat. Zwar erfolgte hier die Formulierung im Rahmen eines Verwaltungsaktes. Da es sich hier aber gerade nicht um ein Vorbescheidsverfahren handelt, ergibt sich wegen der fehlenden Notwendigkeit für die Behörde, zur Frage der Befreiung Stellung zu nehmen, nichts anderes.

25
2.2.3. Schließlich stellt auch die im Schriftsatz vom 28. Juli 2025 gegenüber dem Erstgericht abgegebene Erklärung keine Zusicherung i.S.d. Art. 38 BayVwVfG dar.

26
Die Beklagte hat hierin als Antwort auf das gerichtliche Schreiben, in dem das Gericht mitteilte, dass es davon ausgehe, dass die im Bescheid angekündigte Befreiung von den Baugrenzen für den Fall einer entsprechenden Antragstellung der Kläger verbindlich gemeint war, sofern nichts Gegenteiliges seitens der Beklagten bis zum 29. Juli 2025 vorgebracht werde, folgendes ausgeführt: „Wie bereits dargelegt, sind wir der Auffassung, dass eine Befreiung nur bei Vorlage einer Abstandsflächenübernahmeerklärung bzw. einer gerichtlichen Entscheidung, dass eine solche nicht erforderlich ist, erteilt werden kann.“.

27
Ob bei einer in einem Prozess schriftsätzlich abgegebenen Erklärung einer Behörde ein Bindungswille vorliegt, hängt vom Einzelfall ab: Nur ausnahmsweise wird darin eine Erklärung gesehen, die auf eine Änderung der streitigen materiellen Rechtslage gerichtet ist. Deshalb müssen besondere Umstände vorliegen, um annehmen zu können, ein Prozessbeteiligter wolle sich durch eine schriftsätzliche Äußerung materiellrechtlich binden (vgl. BVerwG, U.v. 6.2.1986 – 5 C 40.84 – NJW 1986,2267; Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2023, § 38 Rn. 25). Solche Umstände liegen hier nicht vor. Zum einen wurde diese Erklärung nicht gegenüber den Klägern, sondern gegenüber dem Gericht abgegeben. Wirksamkeitsvoraussetzung einer Zusicherung ist, dass sie dem Begünstigten nach Art. 41 BayVwVfG ordnungsgemäß bekannt gegeben wird (vgl. Uechtritz Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, 3. Aufl. 2025, § 38 Rn. 115). Ob die Beklagte tatsächlich gegenüber den Klägern einen Bekanntgabewillen hatte, obwohl das Schreiben an das Gericht adressiert war, ist bereits fraglich – und zwar auch dann, wenn die Beklagte gegebenenfalls davon ausging, dass den Klägern eine Abschrift ihres Schreibens zugestellt werden wird (vgl. § 81 Abs. 2 VwGO). Unabhängig davon kann auch dieses Schreiben bei objektiver Würdigung jedenfalls nicht als eine auf behördliche Selbstbindung gerichtete Verpflichtungserklärung verstanden werden. Obwohl das Gericht ausdrücklich angefragt hat, ob die im Bescheid angesprochene Befreiung verbindlich gemeint war, hat die Beklagte den damals gewollten Erklärungsinhalt nicht näher umschrieben, sondern auf ihre frühere Erklärung verwiesen und diese wiederholt, so dass auch hier keine Rede davon sein kann, dass etwas “zugesagt”, “zugesichert” oder“ verbindlich in Aussicht gestellt“ wurde. Vielmehr hat die Beklagte auch hier letztlich nur ihre Rechtsauffassung mitgeteilt, dass erst nach positiver Klärung der Abstandsflächenproblematik in eine Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen eingetreten werden könne.

28
3. Den Klägern steht auch kein Anspruch auf Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der südlichen Baugrenze zu, da bereits die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Vorschrift nicht vorliegen.

29
3.1. Nach § 31 Abs. 2 BauGB ist Voraussetzung, um von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreien zu können, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab (vgl. BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris Rn. 3). Dies setzt die Feststellung der Grundzüge der Planung voraus sowie die Feststellung, ob diese in bestimmter Weise vom Vorhaben berührt werden (vgl. BVerwG U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – juris Rn. 37; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL November 2025, § 31 Rn. 35). Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Dies lässt sich nur jeweils für den konkreten Einzelfall feststellen (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2000 – 4 B 18.00 – NVwZ-RR 2000, 759). Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung

eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99 – NVwZ 1999, 1110; B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.1.2022 – 1 ZB 21.2577 – juris Rn. 6). Nur Abweichungen, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans im Wesentlichen unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Mit Rücksicht auf die Vorbildwirkung einer Befreiung und den Gleichheitssatz ist die Frage der untergeordneten Abweichungen nicht nur nach den Auswirkungen der einzelnen Befreiung, sondern auch nach den Auswirkungen zu beurteilen, die Befreiungen in gleichgelagerten Fällen zur Folge haben. In diesem Sinne kann eine Befreiung von Festsetzungen, die für die Planung tragend sind, nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen lassen, weil sie auf diese Weise die Grundzüge der Planung berühren (vgl. BVerwG B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99 – juris Rn. 6; VGH BW, U.v. 5.12.2002 – 5 S 2749/00 – juris Rn. 27). Es müssen daher auch die Folgewirkungen für die weiteren Grundstücke im Baugebiet berücksichtigt werden (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 161. EL November 2025, § 31 Rn. 36a; OVG Hamburg, B.v. 28.10.2009 – 2 Bs 154/09 – BauR 2010, 1546).

30
3.2. Ausgehend von diesen Grundsätzen berührt eine Befreiung von der südlichen Baugrenze hier die Grundsätze der Planung. Die Gemeinde hat in dem maßgeblichen Bereich des Bebauungsplanes, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, die Bauräume durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bauräume weisen alle einen nicht unerheblichen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergibt (Nr. 4.1), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Gleiches gilt für Garagen, Carports und Stellplätze, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. In Nr. 8.2.7 der Begründung des Bebauungsplanes (Vorgärten) ist weiter festgesetzt, dass die privaten Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bis auf die notwendigen Zugänge und Zufahrten unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten sind. Aus der Zusammenschau dieser Festsetzungen ergibt sich, dass die Gemeinde die Baugrenze im Vorgartenbereich der Wohnhäuser gezielt festgesetzt hat, um diesen Bereich von jeglicher Bebauung – gleich ob Nebengebäude, Garagen oder sonstige Stellplätze – freizuhalten und hierdurch auch eine Begrünung dieses Bereichs zu gewährleisten. Die Ausdehnung der Wohnbauflächen durch Überschreitung der Baugrenzen zulasten des Vorgartenbereichs berührt daher diesen Grundzug der Planung. Nachdem sich eine Bebauung des Vorgartenbereichs durch Anbauten, Wintergärten oder Nebenanlagen zudem bei allen in diesem Gebiet gelegenen Grundstücken anbietet, kann hier eine Befreiung auch mit Rücksicht auf eine entsprechende Vorbildwirkung nicht erteilt werden.

31
4. Ist das Bauvorhaben aber bereits planungsrechtlich unzulässig, da es nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht (§ 30 Abs. 1 BauGB) und eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB weder erteilt werden kann noch zugesichert worden ist, kann dahingestellt bleiben, ob das Vorhaben gegen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung verstößt. Die vom Verwaltungsgericht als grundsätzlich klärungsbedürftig aufgeworfene Frage über die Auslegung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO stellt sich daher im Berufungsverfahren nicht.

32
5. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO.

33
Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

34
Die Revision war nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.