

OVG Saarlouis Urteil vom 28.8.2018, 2 A 158/18

Leitsätze

Das Außerkrafttreten bauleitplanerischer Festsetzungen in gemeindlichen Bebauungsplänen wegen Funktionslosigkeit kann unter dem Aspekt normativer Rechtssicherheit nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen ernsthaft in Betracht gezogen werden, wenn zum einen die Verhältnisse, auf die sie sich beziehen, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn zum anderen diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient.

Entscheidend ist unter dem erstgenannten Aspekt, ob die Festsetzung überhaupt noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Plans einen sinnvollen Beitrag zu leisten.

Allein der Umstand, dass die plangebende Gemeinde unter dem Eindruck der faktischen Verhältnisse in einem Baugebiet zwischenzeitlich von der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption abweichende planerische Vorstellungen entwickelt hat, ist für die Beurteilung des Funktionsloswerdens einer planerischen Festsetzung ohne Belang, solange die Planungsträgerin diesen Vorstellungen nicht im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans rechtlich verbindlich Ausdruck verleiht.

Der Erfolg jedes Nachbarrechtsbehelfs gegen eine baurechtliche Zulassungsentscheidung, hier die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, setzt nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO eine Verletzung des jeweiligen Rechtsbehelfsführers in eigenen Rechten, das heißt einen Verstoß gegen eine bei der konkreten bauaufsichtlichen Zulassungsentscheidung zu beurteilende, zumindest auch seinem Schutz dienende Vorschrift des materiellen Rechts voraus.

Die Festsetzungen nach § 23 BauNVO über die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien in Bebauungsplänen sind ebenso wie Festsetzungen über das zugelassene Maß baulicher Nutzung in Bebauungsplänen (§§ 16 ff. BauNVO) wegen eines insoweit regelmäßig nicht feststellbaren Austauschverhältnisses unter den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet nur dann nachbarschützend, wenn sich im konkreten Fall ein dahingehender Regelungswille der plangebenden Gemeinde feststellen lässt.

Der Wille zur nachbarschützenden Ausgestaltung der jeweiligen Festsetzung muss dabei nicht zwingend im Textteil des Plans oder in der Begründung verlautbart sein; er kann sich vielmehr im Einzelfall auch aus der Planzeichnung und aus den jeweiligen örtlichen Verhältnissen im Wege einer Interpretation ermitteln lassen.

Bei der Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung liegt eine Verletzung der von der Festsetzung begünstigten Nachbarn in eigenen Rechten vor, wenn die objektiven Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht beachtet worden sind.

Ist der Wegfall nachbarschützender bauplanerischer Vorgaben wegen einer „Funktionslosigkeit“ infolge Nichtbeachtung darauf zurückzuführen, dass diese Festsetzungen von der Gemeinde, anderen Bauherrinnen und Bauherren und gegebenenfalls auch von der Bauaufsichtsbehörde über Jahre hinweg ignoriert wurden, so ist bei der Zumutbarkeitsbetrachtung im Rahmen des im Gebot des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verorteten Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme den Interessen des Nachbarn, der jedenfalls sein Gebäude im Grundsatz plankonform im Vertrauen auf die Festsetzungen ausgeführt hat, gegenüber dem „Normalfall“ verstärkt und mit Gewicht Rechnung zu tragen.

Tenor

Auf die Berufung der Kläger werden das auf die mündliche Verhandlung vom 26.4.2017 ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts des Saarlandes – 5 K 18/16 – abgeändert

sowie der Bescheid der Beklagten vom 11.7.2014 und der auf die mündliche Verhandlung vom 13.11.2015 ergangene Widerspruchsbescheid aufgehoben.

Die Beklagte und der Beigeladene tragen jeweils ihre eigenen außergerichtlichen Kosten in voller Höhe sowie die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Kläger jeweils zur Hälfte.

Die Hinzuziehung der Bevollmächtigten der Kläger im Vorverfahren war notwendig.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

#### Tatbestand

Die Kläger sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus (Anwesen Lweg Nr. 9) bebauten Grundstücks Parzelle Nr. 230/87 in Flur 2 der Gemarkung S am nordöstlichen Ende der hier einen Wendehammer ausbildenden Anliegerstraße. Das Wohngrundstück des Beigeladenen (Lweg Nr. 7, Parzelle Nr. 230/86) grenzt unmittelbar seitlich an. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochwaldstraße“ der damals selbständigen Gemeinde S aus dem Jahr 1971, heute ein Ortsteil der Beklagten.

Danach sollten Garagen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren

Grundstücksfläche ausgeführt und entsprechend einer ergänzenden örtlichen

Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst werden.

Im Juli 2014 erteilte die Beklagte dem Beigeladenen für die geplante Errichtung einer Garage mit Flachdach antragsgemäß Befreiungen wegen Überschreitung der im Plan festgesetzten Baugrenze und bezüglich der zulässigen Dachform.(vgl. den

Befreiungsbescheid der Beklagten vom 11.7.2014 – 2.601-1 Nr. 50/14 –) Die Garage

wurde dann im Spätsommer 2014 unter Inanspruchnahme der Regelung über die Verfahrensfreistellung von Bauvorhaben geringfügigen Umfangs in Orientierung zu dem besagten Wendehammer unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der privaten Beteiligten vor dem Wohnhaus der Kläger in Querstellung errichtet.

Im Dezember 2014 erhoben die Kläger Widerspruch gegen den ihnen nicht förmlich bekannt gegebenen Befreiungsbescheid und rügten das Nichtvorliegen aller gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans für die vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeführte Garage. Die nachbarlichen Interessen seien in dem ohne vorherige Beteiligung der Nachbarschaft erteilten Bescheid nicht berücksichtigt worden. Die dabei notwendige Begründung für die Ermessenentscheidung fehle.

Im Juni 2015 teilte die Beklagte den Klägern mit, dass dem Widerspruch nach erneuter eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht abgeholfen werden könne, weil in der „bisherigen Ausführung“ des Bebauungsplans „Hochwaldstraße“ sowohl sie als Gemeinde als auch die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis in E-

Stadt „in den zurückliegenden Jahrzehnten vielfach von der Befreiungsmöglichkeit Gebrauch gemacht“ hätten. Zudem seien nachbarschützende Wirkungen der Festsetzungen nicht erkennbar.

Zur Begründung der nach Zurückweisung des Widerspruchs(vgl. den auf die mündliche Verhandlung des Kreisrechtsausschusses beim Landrat in Merzig vom 13.11.2015 ergangenen Widerspruchsbescheid – KRA 31/15 –) von den Klägern im Januar 2016 erhobenen Klage haben diese geltend gemacht, sie seien in ihren Rechten verletzt worden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans nachbarschützend seien. Danach seien überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und die Standorte in den Baufenstern selbst vorgegeben. Beim Anwesen des Beigeladenen verspringe die vordere Baugrenze im Bereich der Garage nach hinten. Bei der Festsetzung einer Baugrenze, die sicherstellen solle, dass ein Streifen zwischen Bebauung und Straße freigehalten werden müsse, handele es sich zum einen um eine im Bebauungsplan zum Tragen kommende planerische Grundkonzeption. Zum anderen solle durch die seitliche Baugrenze der Abstand zu ihrem Anwesen gesichert werden, was durch das Verspringen der Baugrenze im Bereich der Garage und den baulichen Anschluss an das Wohnhaus des Beigeladenen verstärkt werde. Das Zurückspringen gerade der vorderen „Baulinie“ im Bereich derjenigen Grundstücke, die an den Wendehammer angrenzten, die zeichnerische Darstellung und die textlichen Festsetzungen begründeten mit Blick auf die konkrete Situation der Kopfgrundstücke eine nachbarschützende Wirkung. Der nachbarliche Abwehranspruch ergebe sich aber auch über das Gebot der Rücksichtnahme. In diesem Zusammenhang sei zu berücksichtigen, dass der Beigeladene im Bereich der Grenze eine nach damaligem Abstandsflächenrecht nicht zulässige Aufschüttung von etwa 0,70 m vorgenommen habe. Entsprechend liege auch die errichtete Garage nicht tiefer als ihr Grundstück, sondern ebenerdig zum Wendehammer, wodurch die einmauernde Wirkung verstärkt werde. Die Ausrichtung der Garage direkt vor den Fenstern ihres Wohngebäudes beschatte und verdecke die hälftige Vorderfront, erzeuge den Eindruck eines Einmauerns und stelle deswegen eine Verletzung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots dar. Die Tatsache, dass die Beklagte für vier weitere Vorhaben bereits Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen erteilt habe, spiele keine Rolle. Sollte die Vielzahl der erteilten Befreiungen zu einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans führen, würde sich die Zulässigkeit der von dem Beigeladenen errichteten Garage hinsichtlich ihres Standortes nach § 34 BauGB richten. Dann müsste sich die Garage in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was jedoch nicht der Fall sei. Auf keinem der betreffenden Grundstücke sei eine Grenzgarage außerhalb der „Baulinie“ im vorderen Teil des Grundstückes und zudem direkt an der Straße errichtet

worden. Die Garage des Beigeladenen sei hinsichtlich ihres Standortes „einzigartig“ und füge sich nicht in den durch die Umgebung gesetzten Rahmen ein. Darüber hinaus sei auch keine Befreiung oder Ausnahme von § 2 Abs. 2 der Saarländischen Garagenverordnung (GarVO) erteilt worden. Die Garage sei ohne Stauraum vor dem Garagentor direkt an der Stirnseite des Wendehammers errichtet worden. Die Beklagte habe kein Ermessen ausgeübt, erst recht nicht unter Berücksichtigung der schutzwürdigen nachbarlichen Belange. Ein Festhalten an der vorderen Baugrenze führe auch nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Der Beigeladene verfüge bereits über eine Doppelgarage. Eine weitere Garage hätte auf dieser Grundstückseite verwirklicht werden können.

Die Kläger haben beantragt,

den Befreiungsbescheid vom 11.7.2014 für die Errichtung einer Einzelgarage auf dem Grundstück Gemarkung S, Flur 2, Flurstücksnummer 230/86 zugunsten des Beigeladenen in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 7.12.2015 aufzuheben, und die Hinzuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat unter anderem ausgeführt, sie habe seit Inkrafttreten des Bebauungsplans wiederholt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere in dem hier interessierenden Straßenzug zugelassen. Im westseitigen Straßenzug sei statt der festgesetzten Bebauung von drei Wohnhäusern mit Nebenanlagen auf drei „ausgewiesenen Parzellen“ eine solche auf vier Parzellen zugelassen worden. Im Jahr 2006 seien dem Beigeladenen die Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses und eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie erteilt worden. Neben dieser Befreiung und der hier streitgegenständlichen Befreiung habe sie im Straßenverlauf für insgesamt vier weitere Bauvorhaben Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen erteilt. Darüber hinaus hätten die Kläger selbst im rückwärtigen Bereich ihres Anwesens unter Missachtung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen eine Erweiterung des Abstellraums vorgenommen. Daher sei ihr Interesse bereits nicht schutzwürdig. Entgegen den Behauptungen der Kläger habe die Beklagte sowohl die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Befreiung im Einzelfall geprüft, als auch das eingeräumte Ermessen unter Berücksichtigung der schutzwürdigen nachbarlichen Belange ordnungsgemäß ausgeübt. Die Befreiung sei städtebaulich vertretbar, weil sich die Abweichung im Rahmen der Grundzüge der Planung bewege und im Einzelfall nur eine Randkorrektur der Planung vorgenommen worden sei, die durch die grundstücksbezogene Besonderheit gekennzeichnet sei. Insoweit sei dem Gesichtspunkt Rechnung getragen worden, dass zuvor die Entscheidung getroffen worden sei, entlang

der Straße vier anstatt drei der ursprünglich vorgesehenen Baugrundstücke auszuweisen. Im Zuge dieser Ausweisung sei dann die vordere Baugrenze nach Osten verschoben worden. Ein Festhalten an der ursprünglichen vorderen Baugrenze hätte zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte geführt, weil dann das streitgegenständliche Bauvorhaben des Beigeladenen nicht hätte realisiert werden können, so dass die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht vollumfänglich gewährleistet gewesen wäre. Die Festsetzung des Bebauungsplans sei durch die nachträgliche Ausweisung von vier Baugrundstücken im westlichen Bereich faktisch gegenstandslos geworden. Entgegen der Auffassung der Kläger habe sie das ihr eingeräumte Befreiungsermessen ordnungsgemäß betätigt. Eine Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme sei nicht angezeigt gewesen. Die streitgegenständliche Garage an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Kläger sei abstandsflächenrechtlich zulässig. Unter Berücksichtigung der Größe gehe von ihr keine erdrückende oder einmauernde Wirkung aus.

Der Beigeladene hat ebenfalls beantragt,

die Klage abzuweisen,

und ausgeführt, die Kläger würden durch die Befreiung nicht in ihren Rechten verletzt.

Dies gelte unabhängig davon, ob diese objektiv rechtswidrig sei. Ein Nachbar habe weder einen Anspruch auf das Vorliegen der objektiven Tatbestandsvoraussetzungen der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB noch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung.

Festsetzungen in einem Bebauungsplan über die überbaubaren Grundstücksflächen brächten lediglich das städtebauliche Konzept der Gemeinde zum Ausdruck, ließen jedoch nicht erkennen, dass mit ihnen ein wechselseitiges Austauschverhältnis begründet werden sollte und seien dementsprechend in der Regel nicht nachbarschützend. Dass hier etwas anderes gelte, könne nicht festgestellt werden. Ein Anspruch könne allenfalls gegeben sein, wenn sich das Bauvorhaben in Folge der Befreiung als rücksichtslos gegenüber den Klägern darstelle. Dies sei vorliegend jedoch nicht erkennbar, weil das Vorhaben des Beigeladenen für die Kläger keine unzumutbaren Auswirkungen habe. Eine Aufschüttung sei nicht erfolgt.

Das Verwaltungsgericht hat eine Ortseinsicht durchgeführt und die Klage anschließend im April 2017 abgewiesen. (vgl. VG des Saarlandes, Urteil vom 26.4.2017 – 5 K 18/16 –) In den Gründen heißt es unter anderem, den streitigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hochwaldstraße“ lasse sich nicht entnehmen, dass den Klägern schutzwürdige Rechte eingeräumt werden sollten. Vielmehr stelle sich die Festsetzung der vorderen Baugrenzen ausschließlich als gestalterisches Moment dar, da insoweit die Hausvorbereiche von Bebauung hätten freigehalten werden und mithin die Gebäude zur Straße hin orientiert quasi auf einer Baulinie hätten stehen sollen. Weitergehende Planungsabsichten im Hinblick auf nachbarliche Interessen ließen sich weder den textlichen noch den

zeichnerischen Festsetzungen oder der Begründung des Bebauungsplans entnehmen. Nichts Gegenteiliges ergebe sich auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die vordere Baulinie im Bereich der an den Wendehammer angrenzenden Grundstücke verspringe. Die unterschiedlichen Zuschnitte der Baufenster im Plan ließen nicht schon für sich genommen darauf schließen, dass hier ein Austauschverhältnis unter den Eigentümern der seitlich anschließenden Grundstücke mit wechselseitig bestehenden Rechten und Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit begründet werden sollte. Mangels Anhaltspunkten für einen abweichenden Willen der Gemeinde könne eine Nachbarrechtsverletzung daher nur unter dem Aspekt des Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme in Betracht gezogen werden. Eine unzumutbare tatsächliche Beeinträchtigung der Kläger durch die an ihrer Grundstücksgrenze errichtete, insoweit den abstandsflächenrechtlichen Vorgaben entsprechende Garage könne nicht festgestellt werden. Das Gebot der Rücksichtnahme gebe dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung durch ein Bauvorhaben von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Für eine „einmauernde“ oder „erdrückende“ Wirkung des Garagengebäudes auf das Grundstück der Kläger bestünden aber nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung keine Anhaltspunkte, zumal lediglich ein Teilbereich des Wohnhauses betroffen sei und dadurch im Hinblick auf die Größe der Garage jedenfalls keine im Rechtssinne unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen würden. Die Bestimmungen der Garagenverordnung vermittelten den Klägern keinen Abwehranspruch gegen das Vorhaben des Beigeladenen. Dies gelte auch soweit die Befreiung von der zulässigen Dachform erteilt wurde, da diese Bestimmung offensichtlich ausschließlich städtebaulichen Zwecken diene. Auch die Argumentation der Kläger, aufgrund der Vielzahl der von der Beklagten erteilten Befreiungen ergebe sich möglicherweise die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, so dass sich die Zulässigkeit der von dem Beigeladenen errichteten Garage nach § 34 BauGB richte und insofern das Merkmal des „sich Einfügens in die Umgebung“ nicht gegeben sei, würde ihrer Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Auch unter dieser Prämisse ließe sich kein Drittschutz in Form der Verletzung des Rücksichtnahmegebotes herleiten.

Gleichzeitig wurde eine weitere Klage der Kläger gegen die untere Bauaufsichtsbehörde mit dem Ziel, diese zum bauaufsichtlichen Einschreiten gegen die Garage des Beigeladenen zu verpflichten, abgewiesen. In dem auf die Sperrwirkung der Befreiung verweisenden Urteil (vgl. VG des Saarlandes, Urteil vom 26.4.2017 – 5 K 19/16 –) wurde eine Verletzung der Grenzabstandsvorschriften verneint. Weiter heißt es im Tatbestand der Entscheidung unter anderem, die Bauaufsichtsbehörde habe erklärt, dass die „erforderlichen bauaufsichtlichen Schritte“ gegen die Anlage eingeleitet würden, soweit in

dem vorliegenden Verfahren die Befreiung aufgehoben und eine Nachbarrechtsverletzung der Kläger festgestellt werde. Dieses Urteil ist rechtskräftig geworden.

Zur Begründung der vom Senat gegen die Entscheidung zur Befreiung der Beklagten zugelassenen Berufung(vgl. den Beschluss vom 27.4.2018 – 2 A 479/17 –) wiederholen und vertiefen die Kläger ihr bisheriges Vorbringen und machen noch einmal geltend, entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts handele es sich bei der von der Befreiung betroffenen vorderen Baugrenze um eine nachbarschützende Festsetzung des Bebauungsplans. Die Satzung habe damit nicht nur ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenzugs bezweckt, sondern auch ein nachbarliches Austauschverhältnis begründen wollen. Der Rücksprung der Baugrenze auf dem Grundstück des Beigeladenen und auf den entsprechenden Grundstücken in den Nachbarstraßen diene der Belichtung und Belüftung und der Aussicht von den angrenzenden Kopfgrundstücken am Ende der Straße. Das verdeutliche die im Textteil enthaltene Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Hier seien Flächen festgesetzt worden, die „freizubleiben“ hätten. Dass die vordere Baugrenze beim Grundstück des Beigeladenen am geringsten nach hinten verspringe, weil der Abstand zur vorderen Baugrenze und der Baulinie auf ihrem Grundstück größer sei als bei den anderen Kopfgrundstücken, belege ebenfalls das Austauschverhältnis der einzelnen Grundstücke und die nachbarschützende Funktion der Baugrenzen. Die erteilte Befreiung sei rechtswidrig und verletze sie – die Kläger – in ihren Rechten. Aus dem „formularmäßigen“ Bescheid ergebe sich nicht, welche Gründe für die Beklagte ausschlaggebend gewesen seien. Ermessen sei nicht ausgeübt, nachbarliche Belange seien nicht berücksichtigt worden. Die Befreiungsvoraussetzungen hätten auch nicht vorgelegen. Hier seien die Grundzüge der konkreten Planung berührt. Bei der Festsetzung einer Baugrenze, die sicherstellen solle, dass ein Streifen zwischen Bebauung und Hauptstraße freigehalten werden müsse, handele es sich um eine planerische Grundkonzeption. Grundsätzlich solle die Befreiungsmöglichkeit Härtefälle vermeiden. Sie solle dagegen nicht dazu dienen, den Bebauungsplan an geänderte tatsächliche Verhältnisse oder an neue städtebauliche Vorstellungen der Gemeinde anzupassen. Zu Unrecht habe das Verwaltungsgericht auch eine Verletzung des Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme verneint und die zur Akte gereichten Fotos von ihrer heute noch vorhandenen Mauer mit darauf sitzenden Kindern nicht gewürdigt, aus denen die Aufschüttung des damals tiefer liegenden Grundstücks des Beigeladenen deutlich werde.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26.4.2017 ergangenen Urteils des Verwaltungsgerichts des Saarlandes – 5 K 18/16 – den Bescheid der

Beklagten vom 11.7.2014 und den aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 13.11.2015 ergangenen Widerspruchsbescheid aufzuheben, sowie die Hinzuziehung ihrer Bevollmächtigten im Widerspruchsverfahren für notwendig zu erklären.

Die Beklagte und der Beigeladene beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

Der Senat hat eine Besichtigung der Örtlichkeit durch den Berichterstatter vornehmen lassen. Insoweit wird auf die über den Termin gefertigte, den Beteiligten übermittelte Niederschrift vom 21.8.2018 verwiesen. Im Anschluss daran haben sich die Beklagte und die Beigeladene schriftlich zusammengefasst wie folgt zur Sache eingelassen:

Die Beklagte trägt vor, dem zeichnerischen „Rücksprung“ der vorderen Baugrenze für die Garage könne keine „sichere Beurteilungsgrundlage“ entnommen werden, dass dieser der Belüftung, Besonnung und der Aussicht der Nachbarn dienen solle. Das zeige auch der Vergleich mit den Festsetzungen für das Anwesen Nr. 8 (Parzelle Nr. 230/10). Ein Austauschverhältnis sei vom Plangeber nicht gewollt gewesen. Bei der Planaufstellung sei das Grundstück der Kläger bis zum südlich angrenzenden Wendehammer wesentlich größer gewesen, so dass keine besondere Schutzbedürftigkeit bestanden habe. Der Plangeber, der von anderen Grundstückszuschnitten ausgegangen sei, habe keine Vorstellung in diesem Sinne gehabt. Bei Kauf ihres im heutigen Zuschnitt verkleinerten Grundstücks sei den Klägern die veränderte Konzeption durch Erhöhung der Baustellen in dem Bereich bekannt gewesen. Damit sei auch eine „Änderung“ der vorderen Baugrenze einhergegangen. Die Kläger könnten sich nicht auf „obsoletere“ Festsetzungen berufen. Aus der Beachtung der abstandsflächenrechtlichen Anforderungen ergebe sich, dass der Garage keine störende Wirkung zukomme, die durch die Versagung einer Befreiung „ausgeschlossen werden“ müsse. Die insoweit erforderliche Ermessensbetätigung sei von der Beklagten im erstinstanzlichen Verfahren nachgeholt worden. Die Befreiungsvoraussetzungen lägen vor. Insbesondere seien die Grundzüge der Planung nicht berührt, da Garagen in Abstandsflächen zulässig seien. Entgegen der Auffassung der Kläger sei der Planbegründung zu Ziffer 9 nicht zu entnehmen, dass die Errichtung von Garagen außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden sollte. Der Plangeber habe keine Vorstellung gehabt, wie sich der Bedarf im Laufe der Zeit geändert habe. Der Plangeber habe sich nicht dergestalt gebunden, dass für jede Zulassung einer Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Planänderung erforderlich wäre. Im Plangebiet, speziell bei den Anwesen Lweg Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 10 seien Befreiungen erteilt worden, denen die Kläger nicht entgegen getreten seien. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme sei nicht erkennbar.

Der Beigeladene führt unter anderem aus, bei „Maßfestsetzungen“ sei allenfalls ausnahmsweise eine nachbarschützende Wirkung denkbar. Anhaltspunkte dafür, dass die Festsetzung der Baugrenzen hier gerade zum Schutz des klägerischen Grundstücks erfolgt wäre, seien weder dem Bebauungsplan, der von einer anderen Flächenteilung ausgegangen sei, noch der Begründung zu entnehmen. Es habe auch eine Vielzahl von Ausnahmegenehmigungen betreffend die Baugrenzen gegeben. Nach der Ortsbesichtigung habe sein Prozessbevollmächtigter noch den Iweg, eine weitere Querstraße, begangen. Direkt an den Fußweg zwischen dem Nweg und dem Iweg habe der Eigentümer des dortigen Anwesens Nr. 8 ebenfalls eine Garage gebaut. Bei dem Anwesen Iweg Nr. 2 befinde sich eine Garage oder ein Carport direkt an der Bürgersteigfläche. Insoweit verweist der Beigeladene auf eigene Fotoaufnahmen. Soweit es um das „allenfalls eingreifende“ Gebot der Rücksichtnahme gehe, seien keine Anhaltspunkte für eine „erdrückende“ Wirkung seiner Garage, für eine Beschattung oder für eine Einsichtnahme auf das Grundstück der Kläger festgestellt worden. Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakten dieses Verfahrens und des Verfahrens VG 5 K 19/16 sowie der beigezogenen Verwaltungsunterlagen Bezug genommen. Er war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

I.

Die vom Senat zugelassene Berufung der Kläger gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26.4.2017 – 5 K 18/16 – ist auch ansonsten zulässig und in der Sache begründet. Das Verwaltungsgericht hat deren Klage zu Unrecht abgewiesen. Der Befreiungsbescheid der Beklagten vom 11.7.2014 und der auf die mündliche Verhandlung vom 13.11.2015 ergangene Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses sind rechtswidrig und verletzen die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Nach den eingereichten Unterlagen ist davon auszugehen, dass die Beklagte nach § 68 Abs. 3 LBO 2004/2008 bis zur Streichung der Vorschrift im September 2015 als Standortgemeinde für die Erteilung der beantragten Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) für das verfahrensfreie Bauvorhaben zuständig war. Ausweislich eines bei dem Befreiungsgesuch des Beigeladenen befindlichen „selbstangefertigten Entwurfs zur Garage“ hält sich die nicht unterkellerte Anlage innerhalb der Größenvorgaben des § 61 Abs. 1 Nr. 1b LBO 2004 für die Verfahrensfreistellung ganz allgemein von Garagen, auch Grenzgaragen. Dass bei Ergehen des Widerspruchsbescheids im Dezember 2015 die Zuständigkeit der Beklagten für die Entscheidung nicht mehr bestand, ist nicht entscheidungserheblich. Insoweit ist auf den Zeitpunkt der Bekanntgabe (§§ 41, 43 SVwVfG) des Befreiungsbescheids abzustellen. Des ungeachtet enthält der § 88 Abs. 1

Satz 1 LBO 2015 eine entsprechende Überleitungsvorschrift für das Bauverfahrensrecht. Inwieweit der Beigeladene bei der Ausführung des inzwischen realisierten Gebäudes von den Plänen „abgewichen“ ist, ob insbesondere entsprechend den Behauptungen der Kläger durch eine Veränderung der für die Ermittlung der (mittleren) Wandhöhe als unterer Bezugspunkt maßgeblichen vor der Bauausführung vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 7 LBO 2004/2015) durch Aufschüttungen ein Höhenzuschlag zu machen ist, hat angesichts der insoweit maßgeblichen Beschreibung des Vorhabens im Befreiungsantrag keine Bedeutung. Da Anfechtungsgegenstand hier allein die Befreiungsentscheidung der Beklagten ist und diese zudem als Gemeinde zu keinem Zeitpunkt befugt war und ist, repressive bauaufsichtliche Maßnahmen gegenüber dem Beigeladenen als Bauherrn nach Maßgabe des § 82 LBO 2004/2015 zu ergreifen und die insoweit allein zuständige Landrätin des Kreises E-Stadt-Wadern nicht Beteiligte des vorliegenden Verfahrens ist, vielmehr das entsprechende Einschreitensbegehren der Kläger, das den Gegenstand des Parallelverfahrens beim Verwaltungsgericht bildete, (vgl. dazu VG des Saarlandes, Urteil vom 26.4.2017 – 5 K 19/16 –) zweitinstanzlich nicht weiter verfolgt wurde, muss dem auch unter dem materiellen Aspekt der Einhaltung der Privilegierungsanforderungen für Grenzgaragen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Sätze 2 ff. LBO 2004/2015) nicht nachgegangen werden. Dies gilt generell auch für eine von den Klägern thematisierte Nichteinhaltung des Stauraumerfordernisses nach § 2 Abs. 2 Satz 1 der Garagenverordnung (GarVO). (vgl. die nach wie vor maßgebliche Fassung der 3. Verordnung zur Landesbauordnung (Garagenverordnung - GarVO) vom 23.12.1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.8.1976 (Amtsblatt Seite 951))

1. Die Nachbarrechtswidrigkeit des Befreiungsbescheids der Beklagten gegenüber den Klägern als Eigentümer des unmittelbar nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks (Parzelle Nr. 230/87) ergibt sich aus der Rechtswidrigkeit der dem Beigeladenen gewährten Befreiung von den im Bebauungsplan „Hochwaldstraße“ aus dem Jahr 1971 im Wesentlichen durch die Ausweisung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO 1968) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Festsetzung ist – anders als die im Befreiungsbescheid nach § 68 Abs. 3 LBO 2004/2008 vom 11.7.2014 als zweiter Punkt aufgeführte und bei der Flachdachkonstruktion nicht eingehaltene, offensichtlich allein städtebaulich gestalterische Funktion aufweisende Festsetzung der Dachform (damals § 9 Abs. 2 BBauG 1960, heute § 85 LBO 2015) – im konkreten Fall nachbarschützend.

Nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung am 21.8.2018 ist zwar festzuhalten dass die Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere) zu den überbaubaren Grundstücksflächen bei der Ausführung der Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich in verschiedener Hinsicht nicht beachtet wurden, die faktisch vorfindliche Bebauung aber

hinsichtlich dieser Abweichungen nicht den Schluss rechtfertigt, dass hier bereits die von der Rechtsprechung entwickelten strengen Anforderungen für ein nachträgliches „faktisches Außerkrafttreten“ der Satzung (§ 10 BauGB) insgesamt oder auch nur konkret festsetzungsbezogen erfüllt wären. (vgl. dazu beispielsweise OVG des Saarlandes, Urteile vom 12.3.2009 – 2 C 312/08 –, SKZ 2009, 141 ff., dort entsprechend für die bereits anfängliche Funktionslosigkeit von Maßfestsetzungen nach §§ 16 ff. BauNVO, vom 1.3.2004 – 1 R 6/03 –, AS 31, 154, zu den Anforderungen an ein teilweises Funktionsloswerden eines Bebauungsplans wegen planabweichender Bebauung in einem räumlich und funktional abtrennbaren Teilbereich des Plangebiets) Das Außerkrafttreten bauleitplanerischer Festsetzungen in gemeindlichen Bebauungsplänen kann unter dem Aspekt normativer Rechtssicherheit allenfalls in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen ernsthaft in Betracht gezogen werden, wenn zum einen die Verhältnisse, auf die sie sich beziehen, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn zum anderen diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen keinen Schutz mehr verdient. Entscheidend ist unter dem erstgenannten Aspekt, ob die Festsetzung überhaupt noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Plans einen sinnvollen Beitrag zu leisten. Erst dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall vom Planinhalt so massiv und so – im Sinne der zweiten Voraussetzung – offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan seine städtebauliche Ordnungsfunktion unmöglich noch zu erfüllen vermag, kann daher von einer nachträglichen Funktionslosigkeit ausgegangen werden. Dabei ist nicht entscheidend auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet, sondern darauf abzustellen, ob die Festsetzung, unabhängig von ihrer „punktuellen“ Durchsetzbarkeit, bei einer Gesamtbetrachtung jede Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in eine bestimmte Richtung zu steuern. Zu würdigen ist die Festsetzung in ihrer gesamten Reichweite, ohne dass die Betrachtung auf bestimmte Grundstücke im Planbereich beschränkt werden darf. Daher genügt es für ein Außerkrafttreten von Festsetzungen durch „Fakten“ auch nicht, dass – gegebenenfalls auch über einen längeren Zeitraum – von dem Plan abgewichen worden ist und deshalb Verhältnisse eingetreten sind, die den Festsetzungen nicht (mehr) entsprechen. Die darüber hinaus unter dem Aspekt der Offenkundigkeit zu bewertende fehlende Schutzwürdigkeit des Vertrauens in die (Fort-) Geltung der Festsetzung ist am Maßstab des tatsächlichen Eindrucks in dem fraglichen Baugebiet zu beurteilen. Auch der Umstand, dass die Gemeinde unter dem Eindruck der faktischen Verhältnisse in einem Baugebiet zwischenzeitlich von der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption abweichende planerische Vorstellungen entwickelt hat, ist für

die Beurteilung des Funktionsloswerdens einer planerischen Festsetzung ohne Belang, solange die Planungsträgerin diesen Vorstellungen nicht im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans rechtlich verbindlich Ausdruck verleiht. (vgl. zu diesen Anforderungen grundsätzlich OVG des Saarlandes, Urteil vom 26.2.2002 – 2 R 3/01 –, SKZ 2002, 297, Leitsatz Nr. 45, Volltext bei jurism.w.N., betreffend die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO 1962/1968)

Nach diesen – sehr strengen – Maßstäben ist auch angesichts des unstrittigen Wechsels in der Konzeption der Anliegerbebauung auf der Westseite des Lwegs nach Erlass des Plans im Jahre 1971 nicht von einer Funktionslosigkeit auszugehen. Gerade die Festsetzung der vorderen Baugrenze, mit der ein deutliches Abrücken der Bebauung insgesamt einschließlich der strikt auch auf die überbaubaren Grundstücksflächen verwiesenen Garagengebäude (§ 23 Abs. 5 BauNVO) von der Straße erreicht werden sollte, hat nach wie vor ihre Funktion. Dass – wie die Beklagte angibt – auch bei anderen Garagen in dem Bereich des Bebauungsplans „Befreiungen“ erteilt wurden, mag sein. Nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung sind indes alle sonstigen im L- und auch im benachbarten Nweg realisierten Wohnhausgaragen deutlich von der Straße abgesetzt in den rückwärtigen Teil des jeweiligen Grundstücks „verschoben“. Ob diese abweichend von der insoweit nicht rechtlich verbindlichen Planzeichnung rechts oder links von den Häusern ausgeführt wurden oder ob einzelne Anwesen – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig – mit zwei Garagen versehen wurden, spielt ebenso wenig eine Rolle wie der Umstand in Einzelfällen vorfindlicher begehbare Dächer an den Nachbargrenzen oder eine Höhenüberschreitung mit Blick auf den § 8 Abs. 2 LBO 2004 beziehungsweise die entsprechenden Vorläuferregelungen für privilegierte Grenzgaragen. Sollte, wie der Beigeladene nun nach der Ortsbesichtigung vom 21.8.2018, wo er entsprechende Feststellungen ausdrücklich nicht angeregt hat, vorträgt, im weiter östlich gelegenen Iweg eine abweichende straßennahe Bebauung mit Garagen oder auch mit Hauptgebäuden insgesamt vorgenommen worden sein, führte dies nach den vorgenannten Maßstäben offensichtlich nicht zur Funktionslosigkeit der Festsetzungen für die hier zu beurteilende westliche Seite des Lwegs.

Die dem Beigeladenen erteilte Befreiung von diesen daher nach wie vor beachtlichen Festsetzungen für die Errichtung der streitigen Garage gänzlich außerhalb des für den Bereich vorgegebenen Baufensters ist nicht nur objektiv rechtswidrig, sondern verletzt die Kläger auch in subjektiven Rechten. Dabei ist davon auszugehen, dass der Erfolg jedes Nachbarrechtsbehelfs gegen eine baurechtliche Zulassungsentscheidung, hier die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO eine Verletzung des jeweiligen Klägers in eigenen Rechten, das heißt einen Verstoß gegen eine bei der

konkreten bauaufsichtlichen Zulassungsentscheidung zu beurteilende, zumindest auch seinem Schutz dienende Vorschrift des materiellen Rechts voraussetzt. Eine wie hier schon wegen des Fehlens elementarer Anforderungen an solche Entscheidungen offensichtlich nicht den dafür geltenden rechtlichen Vorgaben des § 31 Abs. 2 BauGB entsprechende Befreiungsentscheidung begründet als solche entgegen der Ansicht der Kläger, die allerdings zu Recht auf das vom Verwaltungsgericht bereits angesprochene Fehlen jeglicher Ermessenserwägungen verweisen, zunächst aber nur dann Abwehransprüche, wenn die von dem Dispens erfasste Festsetzung ihrerseits nachbarschützenden Charakter hat und wenn – hier ebenfalls unschwer zu bejahen – die gesetzlichen Befreiungsvoraussetzungen nach dem § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) auf der Parzelle Nr. 230/86 hat im vorderen Bereich zur Straße hin, in dem die Befreiung erteilt worden ist, erkennbar nachbarschützenden Charakter zugunsten der Kläger. Dabei ist im Grundsatz davon auszugehen, dass Festsetzungen nach § 23 BauNVO über die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien ebenso wie Festsetzungen über das zugelassene Maß baulicher Nutzung in Bebauungsplänen (§§ 16 ff. BauNVO)(vgl. hierzu grundlegend BVerwG, Beschluss vom 23.6.1995 – 4 B 52.95 –, BRS 57 Nr. 209, wo die Übertragung des Gedankens der „Schicksalsgemeinschaft“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf diese anderen Festsetzungen ausdrücklich abgelehnt wurde) wegen eines insoweit regelmäßig nicht feststellbaren Austauschverhältnisses unter den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet und wegen ihrer regelmäßig städtebaulichen Zielrichtung nur dann nachbarschützend sind, wenn sich im konkreten Fall ein dahingehender Regelungswille der plangebenden Gemeinde, hier der 1971 noch selbständigen Gemeinde S, feststellen lässt. Der Wille zur nachbarschützenden Ausgestaltung der jeweiligen Festsetzung muss dabei aber nicht zwingend im Textteil des Plans oder in der Begründung verlautbart sein; er kann sich vielmehr im Einzelfall auch aus der Planzeichnung und aus den jeweiligen örtlichen Verhältnissen im Wege einer Interpretation ermitteln lassen.(vgl. dazu Bitz/Schwarz u.a., Baurecht Saarland, 2. Auflage 2005, Kp XI, Rn 162 m.N.) Das ist hier der Fall. Die Planzeichnung lässt unschwer erkennen, dass durch die Anordnung der Baugrenzen westlich des Lwegs auf den dortigen Baugrundstücken, die deutlich nach Norden hin einen abgestuft größer werdenden Abstand von der im Verlauf nach Norden leicht nordöstlich abgesetzten Straße aufweisen und den hier fraglichen oberen Bereich am Wendehammer überhaupt nicht erfassen, sondern dort – ausdrücklich auch was die Garagen angeht – einen baufreien Bereich gewährleisten, sichergestellt werden sollte, dass das oberhalb des Wendehammers links gelegene Baugrundstück nicht in der nun geschehen Weise „zugebaut“, sondern so bebaut werden konnte, dass eine generell

baufreie Belichtung auch an der zum Wendehammer hin orientierten Hausvorderseite gewährleistet bleiben sollte. Dies belegt, dass die Eigentümer insbesondere der beiden Hausgrundstücke der privaten Beteiligten dieses Verfahrens im Sinne der Rechtsprechung in der Art einer "bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft" verbunden sind, die namentlich bei Veränderungen im Bereich der vorderen straßenseitigen Freiflächen zu einer besonderen Rücksichtnahme auf die Interessen der anderen Eigentümer, hier der Kläger, an der Freihaltung dieser Flächen zwingt. (vgl. in dem Zusammenhang auch OVG des Saarlandes, Urteil vom 24.9.1996 – 2 R 5/96 –, BRS 58 Nr. 172) Diese Intention der damals plangebenden Gemeinde S belegt der Umstand, dass auch bei den weiteren drei Grundstücken rechts beziehungsweise links am Ende des L- und des Nwegs und auch bei den entsprechenden Endgrundstücken der seitlichen Anlieger der östlich geplanten nächsten, damals noch nicht benannten Wohnstraße („Straße M“) im Bereich der dortigen Wendehammer für die geplante Bebauung ein deutlicher – aus Sicht der Straße – Rückversprung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurde, der die entsprechenden Freiräume und Abstände zu den sich jeweils oberhalb der Wendehammer anschließenden Kopfgrundstücken gewährleisten sollte. Dabei ging es deutlich erkennbar nicht allein um gestalterische Vorgaben; vielmehr sollte hier den letztgenannten Grundstücken beziehungsweise ihren Eigentümerinnen und Eigentümern ein baufreier Raum mit Blick auf die südlich gelegene Anwohnerstraße gesichert werden. Der Einwand der Beklagten und des Beigeladenen, durch die Neukonzeptionierung der Baustellenzuschnitte westlich des Lwegs und die Erhöhung der dort anliegenden Baugrundstücke von drei auf vier sei die straßenseitige Baugrenze gewissermaßen „automatisch“ nach Osten zur Straße hin „verschoben“ worden, kann nicht nachvollzogen werden. Abgesehen davon, dass der Bebauungsplan nie förmlich von der Beklagten aufgegriffen und inhaltlich geändert worden ist, war das Konzept schon nach der Planung 1971 überwiegend, beispielsweise östlich des Lwegs und beidseits des Nwegs jeweils auf die Schaffung von vier Baustellen ausgerichtet und wies auch in dieser Konstellation – wie ausgeführt – die entsprechenden Vorgaben für die überbaubaren Grundstücksflächen in den oberen Bereichen auf. Dieses auf vier Anliegergrundstücke ausgerichtete Konzept wurde später lediglich gewissermaßen „unter der Hand“ ohne Änderung des Plans auch für die Westseite des Lwegs übernommen. Weshalb deswegen das erwähnte und auch an den genannten anderen Bebauungszusammenhängen vorgesehene Freihaltvorhaben im straßennahen Bereich „obsolet“ geworden sein sollte, erschließt sich von daher nicht. Schließlich ist ergänzend festzuhalten, dass auch die damals maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung den Gemeinden in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO 1968 die Möglichkeit eröffnete, durch Nichtausschluss, also „regelmäßig“, der Unteren Bauaufsichtsbehörde die Befugnis einzuräumen, nach

Maßgabe des § 31 Abs. 1 BauGB auch die die landesrechtlichen Privilegierungsvoraussetzungen für Grenzgaragen erfüllenden Garagengebäude (im Saarland damals § 7 Abs. 7 LBO 1965) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Das hat die Gemeinde S aber hier bewusst ausgeschlossen, indem sie auch solche Garagengebäude – ohne die erwähnte Ausnahmemöglichkeit – durch besondere Regelung insgesamt strikt nur innerhalb der durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt hat (vgl. zu Nr. 9).

Die danach bei einer nachbarschützenden Festsetzung zu fordernden objektiven Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB sind hier offensichtlich nicht erfüllt. Nach dieser Vorschrift „kann“ von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (1.) Gründe des Wohls der Allgemeinheit einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen die Befreiung erfordern oder (2.) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder (3.) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn zusätzlich die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hier fehlte es (auch) an jeglicher – erforderlichen – Ermessensentscheidung im Ausgangsbescheid der Beklagten. Zudem werden nach dem Gesagten hier offensichtlich Grundzüge der Planung berührt. Allgemeinwohlgründe scheiden als Rechtfertigung ebenso aus wie eine städtebauliche „Vertretbarkeit“ und eine Vereinbarkeit mit hier offensichtlich nicht in Rechnung gestellten oder erwogenen nachbarlichen Belangen der Kläger. Der Einwand des Beigeladenen, der übrigens bereits eine große Garage im südlichen Teil seines Wohngebäudes hat, vor Ort, die Realisierung der Garage in dieser Breite (nach Befreiungsantrag: 3,50 m) habe an dieser Stelle erfolgen müssen, weil auf beiden Giebelseiten der nach Ausführung seines Wohnhauses verbliebene seitliche Freiraum zu den jeweiligen Nachbargrenzen nicht ausgereicht habe, belegt, dass das Problem auf die konkrete bauliche Ausnutzung des Grundstücks zurückzuführen ist. Wenn man in einer daraus abzuleitenden Nichtrealisierbarkeit einer von der Straße zurückgesetzten Garage eine Härte sehen wollte, wäre diese einzig und allein durch das „Vorverhalten“ des Beigeladenen begründet, nicht planvorgegeben „unbeabsichtigt“ und rechtfertigte keine „Verlagerung“ des Problems auf die Nachbarn. Dem Einwand der Beklagten, die Kläger selbst hätten an anderer Stelle durch einen „formellen Schwarzbau“ gegen die Vorgaben des Bebauungsplans verstoßen, muss nicht nachgegangen werden. Eine Wechselbezüglichkeit, die die Geltendmachung des Nachbarrechtsverstoßes durch die Ausführung der Garage nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB entspr.) generell hindern könnte, ist nicht ansatzweise ersichtlich oder vorgetragen. Da ein

Angebotsbebauungsplan generell keine „Grundstücke“ oder deren Grenzen festsetzt (§ 9 BauGB), ist die den Klägern bei Erwerb ihres Grundstücks nach der Aussage des Klägers bei der Ortseinsicht bekannte nachträgliche Veränderung des „Baustellenkonzepts“ durch die damalige Gemeinde S als Rechtsvorgängerin der Beklagten hierbei ebenfalls nicht von entscheidender Bedeutung.

2. Nichts anderes hätte im Ergebnis zu gelten, wenn man unterstellt, dass der Bebauungsplan – was das Befreiungserfordernis entfallen, die Verfahrenfreistellung aber fortbestehen ließe – unwirksam und das Bauvorhaben dann inzwischen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen wäre. Zwar ist davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (§§ 7, 8 LBO 2014/2015) aufgrund der materiell abstandsflächenrechtlichen Privilegierungsvoraussetzungen eingehalten werden, was – wie vom Verwaltungsgericht grundsätzlich zutreffend herausgestellt – in der Regel eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen räumlicher Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks ausschließt. Im besonderen Einzelfall ist aber nach der Gesamtsituation davon auszugehen, dass die Kläger durch den Garagenbau des Beigeladenen in eine Art Hinterhofsituation versetzt werden. Neben der räumlichen Nähe des Bauwerks ist insbesondere festzustellen, dass die Kläger beim Verlassen ihres Gebäudes unmittelbar auf die Garage und deren Zu- und Abfahrt am Wendehammer treffen. In einem solchen Fall, in dem der Wegfall nachbarschützender bauplanerischer Vorgaben wegen einer – unterstellt – „Funktionslosigkeit“ infolge Nichtbeachtung zurückzuführen wäre, ist bei der Zumutbarkeitsbetrachtung im Rahmen des im Gebot des Einfügens (Satz 1) verorteten Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme den Interessen des Nachbarn, der jedenfalls sein Gebäude im Grundsatz plankonform im Vertrauen auf die Festsetzungen ausgeführt hat, gegenüber dem „Normalfall“ deswegen verstärkt und mit Gewicht Rechnung zu tragen, weil das Außerkrafttreten des „Schutzes“ durch die planerischen Vorgaben allein darauf zurückzuführen wäre, dass diese von der Gemeinde, Bauherinnen und Bauherren und gegebenenfalls auch von der Bauaufsichtsbehörde über Jahre hinweg ignoriert wurden. Wegen der faktischen Konsequenzen wäre daher auch für den Fall der Funktionslosigkeit hier von einem Verstoß gegen das an Zumutbarkeitskriterien zu orientierende Rücksichtnahmegebot auszugehen.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus den § 154 Abs. 1 und Abs. 3 VwGO. Der von den dem Grunde nach erstattungsberechtigten Klägern gesondert beantragte Ausspruch nach § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO über die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren ist gerechtfertigt; sie durften angesichts der Schwierigkeit der zu beurteilenden Sach- und Rechtsfragen die Inanspruchnahme sachkundigen Beistands bereits im Vorverfahren für notwendig halten.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 167 VwGO, 708 Nr. 10 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

#### B e s c h l u s s

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 7.500,- EUR festgesetzt (§§ 52 Abs. 1, 47 Abs. 2, 63 Abs. 2 GKG, ebenso bereits die vorläufige Festsetzung im Beschluss vom 27.4.2018 – 2 A 479/17 –).

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.