



## Verwaltungsgericht Hamburg

### Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

1. ...,
2. ...,

- Kläger -

An Verkündungs  
statt zugestellt.

Prozessbevollmächtigte zu 1.-2.:

... ,

g e g e n

Freie und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch  
das Bezirksamt Eimsbüttel,  
-Rechtsamt-,  
Grindelberg 66,  
20144 Hamburg,  
- E/RA 4-121/19 - ,

- Beklagte -

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 9,  
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15. März 2021 durch

...

#### **für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der festzusetzenden Kosten abwenden, falls nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des zu vollstreckenden Betrages leistet.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Innerhalb eines Monats nach Zustellung kann gegen dieses Urteil schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – in elektronischer Form die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

- wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
- wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
- wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
- wenn das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
- wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevision nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

### **Tatbestand**

Die Kläger begehren die Erteilung einer Baugenehmigung für die Beseitigung eines Doppelhauses und die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser.

Der Kläger zu 2. ist Miteigentümer des Grundstücks A-Straße ... (Flurstück ..., Gemarkung ...), die Klägerin zu 1. ist Eigentümerin des östlich angrenzenden Grundstücks A-Straße ... (Flurstück ...) sowie des daran nördlich angrenzenden und in der B-Straße gelegenen Flurstücks .... Die Grundstücke A-Straße ... und ... sind über die gemeinsame Grundstücksgrenze hinweg mit einem zweigeschossigen Doppelhaus bebaut, auf dem Flurstück ... befindet sich eine eingeschossige Garage.

Die genannten Grundstücke liegen in einem Bereich, für den der Baustufenplan Nienendorf/Lokstedt/Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955

(Amtl. Anz. S. 61 f.), die Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ enthält. Der Teilbebauungsplan 13 vom 13. November 1951 setzt eine Straßenfluchtlinie und auf den Grundstücken A-Straße ... und ... eine Baufluchtlinie sowie zwischen dieser und der Straßenfluchtlinie eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche fest.

Mit Schreiben vom 29. April 2018 beantragten die Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren für die Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz und die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser der Gebäudeklasse 4. Das Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück A-Straße ... soll vier Wohneinheiten enthalten, in dem an der gemeinsamen Grundstücksgrenze unmittelbar anschließenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück A-Straße ... sowie dem Flurstück ... sollen elf Wohneinheiten entstehen (Vorlage 16). Die Mehrfamilienhäuser sind mit einer Tiefgarage, drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (Vorlage 10) sowie zur A-Straße und zur B-Straße hin auf der im Teilbebauungsplan 13 festgesetzten Baufluchtlinie geplant (Vorlage 3). Vor den Mehrfamilienhäusern sind straßenseitig Zuwegungen, Terrassen, acht Fahrradstellplätze, ein Müllstandort und Balkone vorgesehen (Vorlagen 6, 7 und 8). Die Grundflächenzahl ist für das Grundstück A-Straße ... mit 0,49 und für das Grundstück A-Straße ... sowie das Flurstück ... zusammen mit 0,50 angegeben (Vorlage 14).

Auf Bitten der Beklagten beantragten die Kläger unter dem Hinweis, dass sie ihr Vorhaben für plankonform hielten, die Erteilung planungsrechtlicher Befreiungen für die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss, für die Überschreitung der bebaubaren Fläche von 3/10 um 2/10, für das Abweichen von der offenen Bauweise sowie für die Bebauung auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche und die Überschreitung der Baufluchtlinie.

Mit Bescheid vom 2. August 2018 lehnte die Beklagte den Bauantrag ab. Die Sonderausweisung „3g Grp.-H“ gelte nur, wenn sich die Bebauung den Nachbargebäuden einwandfrei anpasse. Dies sei hier nicht der Fall. Die A-Straße und die B-Straße seien in diesem Bereich von ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt. Der deshalb maßgebenden Ausweisung „W2o“ entspreche das Vorhaben nicht. Die beantragten Befreiungen würden nicht erteilt, da das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar sei.

Die Kläger legten gegen den ablehnenden Bescheid mit Schreiben vom 27. August 2018 Widerspruch ein. Zur Begründung führten sie aus, das Vorhaben sei plankonform. Nach dem Baustufenplan sei eine dreigeschossige Bebauung möglich, sofern sie sich in die nähere Umgebungsbebauung einfüge. Dies tue ihr Vorhaben. Abzustellen sei nicht allein auf die Nachbargebäude in der A-Straße, sondern auf das gesamte Baugebiet. Insbesondere die Grundstücke C-Straße ..., ..., ... und ... seien mit dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Auch auf den Grundstücken B-Straße ... und ... bis ... gebe es Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen. Zudem sei von der Funktionslosigkeit der ihre Grundstücke betreffenden Ausweisungen des Baustufenplans auszugehen. Die Sonderregelung für die alternative Zulässigkeit dreigeschossiger Bebauung mit Gruppenhäusern unter der Bedingung eines einwandfreien Anpassens an die Nachbargebäude sei wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Normenklarheit und Bestimmtheit unwirksam. Ein Grundstückseigentümer könne nicht mit der gebotenen Klarheit erkennen, ob eine zwei- oder eine dreigeschossige Bebauung zulässig sei. Die Verwaltung könne nach ihrem Belieben über die Erteilung einer Baugenehmigung für zwei- oder dreigeschossige Gebäude entscheiden. Das Hamburgische Obergericht (OVG Hamburg, Beschl. v. 1.4.1999, 2 Bs 126/99, juris) habe Zweifel an der Bestimmtheit der Regelung geäußert, die Frage aber offengelassen, da es einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für eine dreigeschossige Bebauung angenommen habe. Die Festsetzung des Baustufenplans sei auch nicht ordnungsgemäß nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 übergeleitet worden. § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG sehe eine Regelung, die keine ausdrückliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, sondern eine Ermessensentscheidung über die ausnahmsweise Zulassung einer dreigeschossigen Bebauung enthalte, nicht vor. Auch aufgrund der Zulassung erheblicher Abweichungen sei von der Funktionslosigkeit der Festsetzung auszugehen. Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse unter Zulassung einer Ausnahme für die Fälle, in denen sich die dreigeschossige Bebauung in die nähere Umgebung einfüge, habe sich im Geltungsbereich der Festsetzung im Bereich der C-Straße ins Gegenteil verkehrt. Die Ausnahme sei zur Regel geworden. Gerade die Nachbargrundstücke wiesen vermehrt eine dreigeschossige Bebauung auf. Hilfsweise stützten sie sich auf einen Anspruch auf Erteilung einer Befreiungsgenehmigung. Ein solcher Anspruch ergebe sich zum einen aus § 31 Abs. 1 BauGB, da die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses im Baustufenplan als Ausnahme vorgesehen sei. Zum anderen sei die Erteilung einer Befreiungsgenehmigung auch städtebau-

lich vertretbar im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Der Plangeber habe selbst das Erfordernis einer Abweichung von der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse vorgesehen, um dem wachsenden Wohnraumbedürfnis der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Versagung der Baugenehmigung sei überdies ermessensfehlerhaft. Sie hätten nach Art. 14 Abs. 1 GG und aus Art. 3 Abs. 1 GG einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für die dreigeschossigen Gebäude.

Mit Widerspruchsbescheid vom 20. Februar 2019 wies die Beklagte den Widerspruch zurück. Sie führte aus, das Vorhaben entspreche nicht den Anforderungen des Baustufenplans. Anhaltspunkte dafür, dass dessen Festsetzungen obsolet sein könnten, beständen nicht. Die Sonderfestsetzung „3g Gr.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ sei hier nicht anzuwenden. Es sei schon zweifelhaft, ob sie wirksam übergeleitet worden sei. Dies könne jedoch dahinstehen, da das Vorhaben der Sonderfestsetzung nicht entspreche. Die Mehrfamilienhäuser stellten kein Gruppenhaus dar. Der Begriff des Gruppenhauses sei gleichbedeutend mit dem Begriff der Hausgruppe. Eine Hausgruppe werde von mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden, in einer dem Doppelhaus entsprechenden Weise aneinander gebauten Häusern gebildet. An der Grundstücksgrenze A-Straße ... und ... sollten die beiden Mehrfamilienhäuser aber nicht qualitativ und quantitativ in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert werden. Zudem solle die Grenze zum Flurstück ... überbaut werden. Darüber hinaus passe sich das Vorhaben nicht einwandfrei an die Nachbargebäude an, da es von den umliegenden Gebäuden erheblich abweiche. Nach den maßgebenden Festsetzungen des Baustufenplans könnten die Grundstücke der Kläger mit zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise auf einer Fläche von 3/10 bebaut werden. Der Teilbebauungsplan 13 setze dazu eine Baulinie fest und bestimme eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sei. Von diesen Festsetzungen weiche das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ab. Im Falle der Erteilung der beantragten Befreiungen würden die Grundzüge der Planung berührt. Aus der Sonderausweisung „3g Gr.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ lasse sich schließen, dass von der offenen Bauweise und der Zweigeschossigkeit nur in den genannten eng begrenzten Einzelfällen abgewichen werden dürfe. Eine Abweichung für andere Vorhaben habe der Plangeber ausschließen wollen. Die Abweichungen wären auch städtebaulich nicht vertretbar, da das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zur umgebenden Bebauung auslösen

würde. Durch das Vorhaben entstünde eine L-förmige geschlossene Bebauung mit einer Gesamtlänge von mehr als 41 m und drei Vollgeschossen auf 5/10 der Fläche allein durch die Hauptnutzung. Die umgebende Bebauung entlang der von der C-Straße zurückgesetzten Wohnstraßen sei nahezu durchgehend von zwei- und eingeschossigen Gebäuden geprägt. Die Abweichungen vom Teilbebauungsplan 13 durch die Erschließung der Gebäude und die Errichtung der Terrassen seien städtebaulich ebenfalls nicht vertretbar. Die Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 würden im Bereich der Einmündung der B-Straße strikt und entlang der C-Straße nahezu eingehalten. Im Übrigen bestände auch bei Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen kein Anspruch auf Erteilung der beantragten Befreiungen. Auch das Hamburgische Obergericht habe in der von den Klägern angesprochenen Entscheidung keinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein dreigeschossiges Gebäude angenommen.

Am 28. Februar 2019 haben die Kläger Klage erhoben. Zur Begründung wiederholen und vertiefen sie ihr Vorbringen aus dem Verwaltungsverfahren. Vertiefend führen sie aus, der Plangeber habe mit der Sonderfestsetzung „3g Gr.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ keine Gruppenhäuser im rechtlichen Sinne, sondern eine dreigeschossige geschlossene Bauweise zulassen wollen. Dies folge daraus, dass eine Umsetzung der Festsetzung aufgrund der Grundstückszuschnitte im Zeitpunkt der Planaufstellung sonst nahezu ausgeschlossen gewesen wäre. Dieser Planungswille zeige sich auch darin, dass in den Bebauungsplänen Lokstedt 11, Lokstedt 5 und Lokstedt 15, die den Baustufenplan Niendorf/Lokstedt/Schnelsen überlagerten, inzwischen überwiegend eine dreigeschossige geschlossene Bebauung entlang der C-Straße vorgesehen sei. Wenn die Sonderfestsetzung keine Anwendung finden sollte, sei die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen, da die Festsetzungen des Baustufenplans und des Teilbebauungsplans funktionslos geworden seien. Gerade die Nachbargrundstücke wiesen vermehrt eine dreigeschossige Bebauung auf. Diese Durchbrechung sei flächendeckend im gesamten Bereich der Sonderfestsetzung vorhanden. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser fügten sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB insbesondere hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche angesichts der dreigeschossigen Bebauung auf den Grundstücken C-Straße ..., ..., ... und ... sowie B-Straße ... und ... bis ... in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Im Übrigen lägen die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten planungsrechtlichen Befreiungen vor. Die Grundzüge der Planung würden nicht berührt. Der Wille des Plangebers habe hinsichtlich des Baustufenplans

darin bestanden, in dem Bereich der Sonderfestsetzung eine höhere Bebauung in geschlossener Bauweise zuzulassen. Vor diesem Hintergrund trügen die Festsetzungen zur Zweigeschossigkeit und zur offenen Bauweise das Planungskonzept nicht. Die Abweichungen wären auch städtebaulich vertretbar. Sie könnten einen zulässigen Inhalt des Baustufenplans darstellen, was sich gerade an der Sonderfestsetzung zeige. Spannungen zur Umgebungsbebauung entstünden ebenfalls nicht. Mit einer Länge von 32,98 m entspreche der Baukörper entlang der B-Straße der Länge des Gebäudes C-Straße ... und .... Entlang der A-Straße gehe die Länge des Baukörpers nur geringfügig über die Länge des Bestandsgebäudes hinaus. Die nähere Umgebung sei bereits durch mindestens dreigeschossige Nachbarbebauung geprägt. Auch die Abweichungen vom Teilbebauungsplan 13 wären städtebaulich vertretbar. Dieser setze keine Baulinie fest, sondern nur eine von der Straßenfluchtlinie zurückweichende Baufluchtlinie. Damit werde lediglich die Anlage von Vorgärten bezweckt. Vor diesem Hintergrund komme den Ausweisungen des Teilbebauungsplans 13 nicht die Bedeutung zu, die die Beklagte ihnen beimesse. Die Baufluchtlinien würden lediglich durch die Erschließung der Gebäude und die geplanten Terrassen überschritten. Weiter bestehe ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung auch aus dem Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG aufgrund der ständigen Verwaltungspraxis der Beklagten, entsprechende Vorhaben, u. a. auf den Grundstücken C-Straße ... und ..., als planungsrechtlich zulässig zu erachten.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 2. August 2018 und des Widerspruchsbescheids vom 20. Februar 2019 zu verpflichten, die beantragte Baugenehmigung nach § 61 HBauO zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung verweist die Beklagte auf ihre Ausführungen im Widerspruchsbescheid vom 20. Februar 2019. Ergänzend führt sie aus, von der im Baustufenplan erfolgten Sonderfestsetzung „3g Gr.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ seien nur Gruppenhäuser im rechtlichen Sinne erfasst. Andernfalls fehlte ein objektiv nachprüfbarer Maßstab. Der Zuschnitt der Grundstücke sei insoweit nicht entscheidend, da dieser veränderbar sei. Zudem seien die Voraussetzungen der Sonderfestsetzung

nicht mit dem Begriff des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB gleichzusetzen. Die Ausweisung „W2o“ sei nicht funktionslos. Eine flächendeckende Dreigeschossigkeit bestehe nicht. Der Teilbebauungsplan 13 bezwecke nicht nur die Anlage von Vorgärten, sondern bezeichne auch Flächen, die gänzlich von Bebauung freigehalten werden sollten. Dies gelte nicht nur für die Hauptbaukörper, sondern auch für Terrassen und Zugänge.

Die Sachakten der Beklagten sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

### **Entscheidungsgründe**

I. Die zulässige Verpflichtungsklage ist unbegründet. Der ablehnende Bescheid vom 2. August 2018 und der Widerspruchsbescheid vom 20. Februar 2019 sind rechtmäßig und verletzen die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

1. Die Anspruchsgrundlage für die Erteilung der beantragten Baugenehmigung ergibt sich aus § 72 Abs. 1 Satz 1 HBauO. Danach ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, da dem Vorhaben der Kläger im Genehmigungsverfahren zu prüfende Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegenstehen (hierzu a)), von denen sie weder die Zulassung einer Ausnahme (hierzu b)) noch die Erteilung einer Befreiung beanspruchen können (hierzu c)).

a) Dem Vorhaben stehen Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegen, die gemäß § 61 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 HBauO in dem seitens der Kläger eingeleiteten vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

aa) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Baustufenplans Niendorf/Lokstedt/Schnelsen zur Art der baulichen Nutzung, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise (hierzu (1)), den diese Festsetzungen ergänzenden Regelungen der Baustufentafel in § 11 Abs. 1 der Baupolizeiverordnung der Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (hierzu (2)), den Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 zur Baufluchtlinie und zur von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche (hierzu (3)) sowie – hinsichtlich der Lage der Baukörper hinter der festgesetzten Baufluchtlinie – § 34 Abs. 1 BauGB (hierzu (4)).



(1) Die Festsetzungen des Baustufenplans Niendorf/Lokstedt/Schnelsen für die hier betroffenen Grundstücke zur Art der baulichen Nutzung, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise sind wirksam. Die Grundstücke liegen in einem Bereich, für den der Baustufenplan die Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ enthält. Diese Festsetzungen im Baustufenplan sind wirksam in das geltende Bauplanungsrecht übergeleitet worden (hierzu (a)) und nicht zwischenzeitlich wegen Funktionslosigkeit außer Kraft getreten (hierzu (b)).

(a) Die im Baustufenplan erfolgten Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ sind gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 in das geltende Bauplanungsrecht übergeleitet worden (offengelassen in OVG Hamburg, Beschl. v. 1.4.1999, 2 Bs 126/99, juris Rn. 5; VG Hamburg, Beschl. v. 10.3.1999, 2 VG 5798/98, juris Rn. 9). Nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 galten bei dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG 1960 bezeichneten Art enthielten. Diese Überleitungsvoraussetzungen lagen vor.

(aa) Bei den Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ handelt es sich um verbindliche Regelungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 lit. a und b BBauG 1960 zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise. Mit ihnen wird vorgegeben, dass die Grundstücke der Gebietsart Wohngebiet („W“) zuzuordnen sind und auf ihnen Vorhaben entweder mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise („2o“) oder – unter bestimmten Voraussetzungen – mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise („3g“) verwirklicht werden dürfen.

(bb) Diese Festsetzungen im Baustufenplan bestanden zudem im Zeitpunkt des – gemäß § 189 BBauG 1960 am 30. Juni 1961 erfolgten (vgl. Lechelt, Baurecht in Hamburg, Band I, 1994, Rn. 385 und 437; Schrödter, Bundesbaugesetz, Kommentar, 1964, S. 572) – Inkrafttretens der maßgebenden Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Die Festsetzungen waren insbesondere nicht mangels zugrundeliegender Rechtsgrundlagen unwirksam. Die Verordnung über Baustufenpläne vom 14. Januar 1955, durch die auch der Baustufenplan Niendorf/Lokstedt/Schnelsen erneut festgestellt wurde, wurde aufgrund der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936

(RGBl. I S. 104) und des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938) in Verbindung mit § 20a des Gesetzes betreffend das Verhältnis der Verwaltung zur Rechtspflege, in der Fassung des Gesetzes vom 20. Dezember 1954 (HmbGVBl. S. 155), nach Maßgabe des § 10 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (HmbVBl. S. 69) erlassen (Amtl. Anz. 1955, S. 61). Auf dieser Grundlage konnten in den Baustufenplänen nach ständiger Rechtsprechung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts Festsetzungen nicht nur zu den Baugebieten, sondern auch zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise getroffen werden (zu solchen Festsetzungen s. nur OVG Hamburg, Beschl. v. 27.7.2015, 2 Bs 127/15, juris Rn. 16; Beschl. v. 20.11.2014, 2 Bs 209/14, n. v., S. 7 BA; Beschl. v. 7.9.2012, 2 Bs 165/12, juris Ls. 1 und Rn. 14 ff.; Beschl. v. 13.7.2012, 2 Bs 142/12, juris Rn. 6; Beschl. v. 10.2.2012, 2 Bs 245/11, juris Rn. 12; Urt. v. 30.3.2011, 2 Bf 374/06, juris Rn. 49; Beschl. v. 26.4.2000, 2 Bs 116/00, juris Rn. 3; Beschl. v. 7.2.2000, 2 Bs 24/00, juris Rn. 3; Beschl. v. 23.4.1999, 2 Bf 173/99, juris Rn. 2; Beschl. v. 28.11.1996, Bs II 176/96, juris Rn. 18).

Der wirksamen Überleitung der Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ stand auch das Gebot hinreichender Bestimmtheit nicht entgegen. Das Bedürfnis nach Bestimmtheit und Normenklarheit planerischer Festsetzungen ergibt sich aus der Rechtsnatur, dem Sinn und dem Zweck der Bebauungspläne, zumal diese den Inhalt des Grundeigentums sowohl für die unmittelbar von der Festsetzung betroffenen Flächen als auch mittelbar für die ihnen benachbarten Flächen bestimmen. Dies gilt sowohl für die zeichnerischen Darstellungen und die Erläuterungen hierzu als auch für die textlichen Fassungen. Für die Planbetroffenen muss erkennbar und vorhersehbar sein, welche Festsetzungen für welche Flächen gelten (OVG Hamburg, Beschl. v. 7.9.2012, 2 Bs 165/12, juris Rn. 17; Beschl. v. 13.7.2012, 2 Bs 142/12, juris Rn. 7; Beschl. v. 4.5.2009, 2 Bs. 154/08, juris Rn. 8). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass § 173 Abs. 3 BBauG 1960 im Interesse einer möglichst vollständigen Überleitung eine der Überleitung dienliche Auslegung des überzuleitenden Rechts gebot (BVerwG, Urt. v. 17.12.1998, 4 C 16/97, juris Rn. 26; Urt. v. 17.12.1998, 4 C 9/98, juris Rn. 19; Urt. v. 3.6.1971, IV C 64.69, juris Ls. 1 und Rn. 11). Gemessen an diesen Vorgaben sind die Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ hinreichend bestimmt.

Es ist unschädlich, dass der Plangeber zwei alternative Festsetzungen getroffen hat (zur Zulässigkeit alternativer Festsetzungen als Ausdruck planerischer Zurückhaltung s. BVerwG, Urt. v. 1.10.1986, 8 C 53/85, juris Rn. 16; Urt. v. 4.10.1974, IV C 62.72 u. a., juris Rn. 19). Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise oder mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise wird zudem nicht in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt, sondern hinsichtlich der Bebauung mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise von bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht, nämlich der Bebauung mit Gruppenhäusern nur dort, wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen. Diese Voraussetzungen genügen den zu stellenden Bestimmtheitsanforderungen. Sowohl der Begriff der Gruppenhäuser als auch die Anforderung des einwandfreien Anpassens an die Nachbargebäude sind zwar auslegungsbedürftig, einer hinreichend bestimmten Auslegung aber auch fähig.

(b) Die Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ sind zudem nicht nachträglich wegen Funktionslosigkeit unwirksam geworden. Die Funktionslosigkeit einer Festsetzung tritt nur dann ein, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, erstens in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und zweitens diese Tatsache offensichtlich ist, also einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Dabei ist nicht isolierend auf die Verhältnisse einzelner Grundstücke abzustellen, sondern auf die Festsetzung in ihrer gesamten Reichweite und in ihrer Bedeutung für den Plan in seiner Gesamtheit (OVG Hamburg, Beschl. v. 13.9.2011, 2 Bf 251/09.Z, n. v., m.w.N.). Bei Anwendung dieser Vorgaben sind die für die betroffenen Grundstücke der Kläger getroffenen Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen“ nicht funktionslos geworden.

Da es sich um zwei alternative Festsetzungen handelt, setzt ihre Funktionslosigkeit voraus, dass die Verwirklichung beider Alternativen aufgrund der tatsächlichen Entwicklung offensichtlich ausgeschlossen ist. Solange eine der beiden alternativen Festsetzungen verwirklicht werden kann, hat der Baustufenplan hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise seine Steuerungswirkung für die von den alternativen Festsetzungen betroffenen Grundstücke nicht verloren. Die tatsächliche Entwicklung in dem Bereich, für den der Baustufenplan die Festsetzungen „W2o“ sowie „3g Grp.-H nur da zulässig wo sie sich den



und 32 m.w.N.). Nach Satz 2 der Bemerkungen zu Spalte 4 sind in Gebieten der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die bebaubare Fläche beträgt nach Spalte 8 der Baustufentafel in Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung und offener Bauweise („W2o“) 3/10 und in Wohngebieten mit dreigeschossiger Bebauung und geschlossener Bauweise („W3g“) 5/10.

(3) Der Teilbebauungsplan 13 ist mit der Festsetzung einer Straßenfluchtlinie und einer Baufluchtlinie sowie – zwischen dieser und der Straßenfluchtlinie – einer von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche ebenfalls wirksam. Der Teilbebauungsplan ist auf Grundlage des Gesetzes betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 (im Folgenden: Preußisches Fluchtliniengesetz) erlassen und gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 übergeleitet worden (die Wirksamkeit von Teilbebauungsplänen auf der Grundlage des Preußischen Fluchtliniengesetzes annehmend: OVG Hamburg, Beschl. v. 20.11.2014, 2 Bs 209/14, n. v., S. 3 BA; Beschl. v. 14.6.2013, 2 Bs 126/13, juris Rn. 9; zur wirksamen Überleitung festgesetzter Baufluchtlinien auf der Grundlage des Preußischen Fluchtliniengesetzes s. auch Lechelt, Baurecht in Hamburg, 1994, Band I, Rn. 298; OVG Münster, Beschl. v. 22.6.2017, 10 A 167/16, juris Rn. 39 f.; Urt. v. 26.8.2004, 7 A 4005/03, juris Rn. 29 ff.).

(4) Hinsichtlich der Lage der Baukörper hinter der festgesetzten Baufluchtlinie ist maßgebend, ob sich das Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auf § 34 Abs. 1 BauGB ist zurückzugreifen, weil es sich beim Baustufenplan in Verbindung mit den Bestimmungen der Baupolizeiverordnung und dem Teilbebauungsplan 13 nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Es fehlt an einer Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Der Teilbebauungsplan 13 setzt keine Baulinie, sondern lediglich eine Baufluchtlinie fest (zur fehlenden Eignung einer in einem Fluchtlinien- oder Teilbebauungsplan nach § 1 Abs. 4 des Preußischen Fluchtliniengesetzes hinter der Straßenfluchtlinie festgesetzten Baufluchtlinie, zusammen mit einem Baustufenplan einen qualifizierten Bebauungsplan zu bilden: OVG Hamburg, Beschl. v. 14.6.2013, 2 Bs 126/13, juris Rn. 9).

bb) Gemessen an diesem Maßstab ist das Vorhaben der Kläger planungsrechtlich nicht zulässig. Es steht zwar mit den Vorgaben des Baustufenplans Niendorf/Lokstedt/Schnelsen

in Verbindung mit den ergänzenden Regelungen der Baustufentafel in § 11 Abs. 1 der Baupolizeiverordnung im Einklang (hierzu (1)). Dem Vorhaben stehen jedoch Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 entgegen (hierzu (2)). Ob es sich hinsichtlich der Lage der Baukörper hinter der Baufluchtlinie gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, bleibt offen (hierzu (3)).

(1) Das Vorhaben in Gestalt der beiden Mehrfamilienhäuser, die der Art der baulichen Nutzung nach als Wohngebäude im ausgewiesenen Wohngebiet zulässig sind, entspricht auch den weiteren Festsetzungen des Baustufenplans Niendorf/Lokstedt/Schnelsen sowie den ergänzenden Regelungen der Baustufentafel.

(a) Das Vorhaben entspricht zwar nicht der im Baustufenplan erfolgten Festsetzung einer höchstens zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise sowie den daran anknüpfenden Regelungen in Satz 2 der Bemerkungen zu Spalte 4 der Baustufentafel in § 11 Abs. 1 der Baupolizeiverordnung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und in Spalte 8 zur bebaubaren Fläche von 3/10.

Die Mehrfamilienhäuser sollen nicht zwei, sondern drei Vollgeschosse aufweisen (Vorlage 10). Sie sollen zudem hinsichtlich der Grenzen zwischen den Grundstücken A-Straße ... und A-Straße ... sowie zwischen dem Grundstück A-Straße ... und dem Flurstück ... nicht in offener, sondern in geschlossener Bauweise errichtet werden. Die bebaubare Fläche soll nicht 3/10, sondern auf dem Grundstück A-Straße ... 4,9/10 und auf dem Grundstück A-Straße ... sowie dem Flurstück ... zusammen 5/10 betragen (vgl. Vorlage 14). Darüber hinaus handelt es sich bei den beiden Mehrfamilienhäusern nicht um ein Doppelhaus im Sinne von Satz 2 der Bemerkungen zu Spalte 4 der Baustufentafel in § 11 Abs. 1 der Baupolizeiverordnung. Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, im Übrigen jedoch freistehen (OVG Hamburg, Beschl. v. 27.7.2015, 2 Bs 127/15, juris Rn. 18 mit weiteren Ausführungen zu den Anforderungen für die Annahme einer baulichen Einheit; vgl. auch OVG Koblenz, Beschl. v. 28.1.2016, 8 B 11203/15, juris Rn. 10 f.). Nach diesen Vorgaben handelt es sich bei den beiden Mehrfamilienhäusern bereits deshalb nicht um ein Doppelhaus, weil sie zwar an der Grenze der Grundstücke A-Straße ... und A-Straße ... aneinandergelbaut sind, das Mehrfamilienhaus in der A-Straße ... im Übrigen aber nicht freisteht, sondern sich ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands auch auf das Flurstück ... erstreckt.

(b) Das Vorhaben entspricht aber der im Baustufenplan Niendorf/Lokstedt/Schnelsen ausgewiesenen alternativen Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise mit Gruppenhäusern, die sich den Nachbargebäuden einwandfrei anpassen, sowie den ergänzenden Regelungen der Baupolizeiverordnung.

(aa) Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern handelt es sich um ein Gruppenhaus.

(aaa) Unter Gruppenhausbau ist der Zusammenbau von zwei oder mehr Häusern zu verstehen, die in zwangloser Form aneinandergelagert und an den Enden nach Art der offenen Bauweise abgeschlossen werden. Dieses vom ähnlichen, aber nicht identischen Begriff der mindestens drei Gebäude voraussetzenden Hausgruppe in § 22 Abs. 2 BauNVO (hierzu: Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 140. EL Oktober 2020, § 22 BauNVO Rn. 29) abweichende Verständnis des Gruppenhausbegriffs ergibt sich aus einer historischen Auslegung.

Die Baupolizeiverordnung, die auch für die nach ihrem Inkrafttreten aufgestellten Baustufenpläne maßgebend war und in den Bemerkungen zu Spalte 4 der Baustufentafel die Begriffe der „Einzel- und Doppelhäuser“, der „Baugruppen“ sowie der „Gruppen- und Zeilenbauten“ verwendete, diese aber nicht definierte, lehnte sich an die preußische Einheitsbauordnung vom 25. April 1919 an (Lechelt, Baurecht in Hamburg, 1994, Band I, Rn. 315). Unter deren Geltung verstand man unter dem Begriff „Gruppenhausbau“ den Zusammenbau von zwei oder mehr Häusern, die in zwangloser Form aneinandergelagert und an den Enden nach Art der offenen Bauweise abgeschlossen werden (Baltz/Fischer, Preußisches Baupolizeirecht, 6. Auflage 1934, Nachdruck 1954, S. 315). Eine diesem Inhalt wortgleich entsprechende Legaldefinition des Gruppenhausbaus enthielten zudem die jeweiligen Regelungen in § 7 A 2 lit. d der Bauordnung für den Stadtkreis Altona vom 2. Juli 1928 und der Baupolizeiverordnung für die Städte und Flecken und die darin aufgeführten Landgemeinden des Regierungsbezirks Schleswig vom 18. Januar 1922 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1930. Die Bauordnung für den Stadtkreis Altona vom 2. Juli 1928 definierte in § 7 A 2 lit. a und b überdies die Begriffe der offenen Bauweise, bei der jedes Wohngebäude auf allen vier Seiten freistehen muss (Einzelhaus), und der halb-offenen Bauweise, bei der jedes Wohngebäude unter Anlehnung an ein gleichartiges Nachbargebäude auf drei Seiten freistehen muss (Doppelhaus). Daraus folgt, dass seinerzeit der Begriff des Doppelhauses bereits Verwendung fand, ein Gruppenhaus nach dem damaligen Begriffsverständnis aber ebenfalls aus nur zwei Häusern gebildet werden konnte.

Der Bau-Ordnung für die Ortschaften Stellingen-Langenefelde und Lokstedt, gültig vom 2. Januar 1911, lag ebenfalls das Verständnis zugrunde, dass ein Gruppenhaus auch aus nur zwei Häusern bestehen kann. Dies ergibt sich aus den §§ 58 Abs. 5, 59 Abs. 3 der Bau-Ordnung, nach denen in den Baustufen D und E nur Einzelhäuser errichtet werden durften, die Baupolizeibehörde aber Gruppen von nicht mehr als drei Gebäuden gestatten konnte, wenn sie eine architektonische Einheit darstellten und gleichzeitig ausgeführt wurden. Die Möglichkeit der Gestattung von Gruppen mit „nicht mehr“ als drei Gebäuden impliziert, dass es auch Gruppen mit weniger als drei – nämlich zwei – Gebäuden gibt. Entsprechende Regelungen finden sich in den §§ 60 Abs. 5 und 61 Abs. 3 der Bau-Ordnung für den Stadtkreis Altona, gültig ab 1. Oktober 1910.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Plangeber des Baustufenplans Nien-dorf/Lokstedt/Schnelsen dem Begriff der Gruppenhäuser einen vom damals vorherrschenden Verständnis des Gruppenhausbaus abweichenden Inhalt bemessen wollte.

(bbb) Gemessen an diesem Maßstab sind die geplanten Mehrfamilienhäuser als Gruppenhaus zu qualifizieren. Es ist unschädlich, dass es sich bei ihnen um lediglich zwei Gebäude handelt. Die Mehrfamilienhäuser sollen aneinandergesetzt und in Richtung Westen zum Grundstück C-Straße ... sowie in Richtung Norden zum Grundstück B-Straße ... einen seitlichen Grenzabstand einhalten (s. Vorlage 4).

(bb) Die beiden Mehrfamilienhäuser passen sich zudem einwandfrei an das jeweilige Nachbargebäude an.

Das Erfordernis des einwandfreien Anpassens an die Nachbargebäude entspricht nicht dem Begriff des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung in § 34 Abs. 1 BauGB, sondern ist enger und stellt erhöhte Anforderungen. Es bezieht sich nicht auf die nähere Umgebung, sondern nur auf die Nachbargebäude, an die angebaut werden soll. An diesen muss sich ein neu geplantes Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Höhe und der Tiefe der Bebauung orientieren. Besteht das Gruppenhaus aus lediglich zwei Gebäuden, müssen diese lediglich untereinander einwandfrei angepasst sein. Diesen Anforderungen entsprechen die beiden gemeinsam geplanten Mehrfamilienhäuser, die gemäß den Vorlagen 3 und 11 dieselbe Höhe aufweisen und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vollständig aneinandergesetzt werden sollen.



(cc) Die Mehrfamilienhäuser sind mit drei Vollgeschossen und hinsichtlich der Grenzen zwischen den Grundstücken A-Straße ... und ... sowie zwischen dem Grundstück A-Straße ... und dem Flurstück ... in geschlossener Bauweise geplant. Die nach Spalte 8 der Baustufentafel einzuhaltende Begrenzung der bebaubaren Fläche von 5/10 bei dreigeschossiger geschlossener Bebauung halten die beiden Mehrfamilienhäuser ein. Zwar ist die Berechnung in der Vorlage 14 insoweit nicht nachvollziehbar, als für das Mehrfamilienhaus A-Straße ... aus einer bebauten Fläche von 410 m<sup>2</sup> und einer Größe des Grundstücks A-Straße ... sowie des Flurstücks ... von zusammen 809 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,5 errechnet wird. Nach den im FHH-Atlas abrufbaren Daten beträgt die Größe der Grundstücke jedoch zusammen tatsächlich ... m<sup>2</sup> (A-Straße ...: ... m<sup>2</sup>, Flurstück ...: ... m<sup>2</sup>). Diese Grundstücksgröße zugrunde gelegt, überschreitet die Hauptnutzung die Begrenzung der bebaubaren Fläche auf 0,5 nicht.

(2) Das Vorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 zur Baufluchtlinie und zu der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche zwischen der Baufluchtlinie und der Straßenfluchtlinie auf den Grundstücken A-Straße ... und ....

Unter Überschreitung der Baufluchtlinie sind auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche zur A-Straße hin im Erdgeschoss eine etwa 1,5 m breite Zuwegung zum Treppenhaus des Mehrfamilienhauses A-Straße ..., eine bis zu 6 m breite und 2 m tiefe Terrasse sowie eine 5 m breite und 2 m tiefe Terrasse geplant (Vorlage 6). Über den Terrassen sind im 1. Obergeschoss – ebenso wie im 2. Obergeschoss – ein 4,5 m breiter und 1,5 m tiefer sowie ein 4,2 m breiter und 1,5 m tiefer Balkon geplant (Vorlagen 7 und 8). In Richtung B-Straße sind vor der Baufluchtlinie auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche eine 5 m breite und 2 m tiefe Terrasse, eine 2,5 m breite Zuwegung zum Treppenhaus des Mehrfamilienhauses A-Straße ... und neben der Zuwegung, von einer 1,75 m hohen Hainbuchenhecke umgeben, acht Fahrradstellplätze und ein Müllstandort vorgesehen (Vorlage 6). Über der Terrasse ist im 1. und im 2. Obergeschoss jeweils ein 4,2 m breiter und 1,5 m tiefer Balkon geplant (Vorlagen 7 und 8).

(3) Die Kammer lässt offen, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der Lage der Baukörper hinter der Baufluchtlinie gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Baukörper der beiden Mehrfamilienhäuser sind zur A-Straße sowie zur B-Straße auf den für die Grundstücke A-Straße ... und ... geltenden Baufluchtlinien geplant, auf dem Flurstück ... soll der Baukörper in der gedachten Verlängerung

der Baufluchtlinie weitergeführt werden. Laut eingereichtem Lageplan (Vorlage 3) ist diese deckungsgleich mit der verlängerten Bauflucht der – gut 180 m nördlich gelegenen – Gebäude B-Straße ... und .... Die dazwischen gelegenen Gebäude halten hingegen einen größeren – die Gebäude auf den nördlich an das Flurstück ... anschließenden Grundstücken B-Straße ... und ... einen etwa 2 m größeren – Abstand zur Höxterstraße ein.

b) Die Erteilung von Ausnahmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 können die Kläger nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht beanspruchen, da dies im Teilbebauungsplan nicht vorgesehen ist.

c) Die Kläger haben auch keinen Anspruch darauf, gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 befreit zu werden. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern (Nr. 1), die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3) und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Abweichungen von den Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 würden die Grundzüge der Planung berühren.

Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung in der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist (s. nur BVerwG, Urt. v. 18.10.2010, 4 C 10/09, juris Rn. 37, m.w.N.; OVG Hamburg, Beschl. v. 14.12.2015, 2 Bf 75/15, n. v.; VG Hamburg, Urt. v. 12.11.2013, 9 K 1107/11, n. v.). Gemessen an diesen Vorgaben berühren die vorgesehenen Abweichungen von den Festsetzungen des Teilbebauungsplans 13 die Grundzüge der Planung.

Die im Teilbebauungsplan 13 festgesetzte Baufluchtlinie bestimmt im Einklang mit der dem Teilbebauungsplan zugrundeliegenden Regelung in § 1 Abs. 4 des Preußischen Fluchtliniengesetzes die Grenze, über die die Bebauung zur Straße hin ausgeschlossen ist. Damit war die Anlage von Vorgärten bezweckt (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 14.6.2013, 2 Bs 126/13, juris Rn. 9; OVG Münster, Urt. v. 26.8.2004, 7 A 4005/03, juris Ls. 1 und

Rn. 36 f. m.w.N.). Diese sollten nach der ausdrücklichen Festsetzung des Teilbebauungsplans von „jeglicher“ Bebauung freigehalten werden. Diesem planerischen Grundkonzept laufen die von den Klägern geplanten Abweichungen zuwider.

Die Bebauung unter Überschreitung der Baufluchtlinie auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche beschränkt sich nicht auf die erforderlichen Zuwegungen sowie auf Fahrradplätze und Plätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter, sondern umfasst auch in einem nicht unerheblichen Ausmaß Terrassen und Balkone. Zur A-Straße hin weisen die Balkone im 1. und 2. Obergeschoss bei einer Tiefe von 1,5 m jeweils eine Breite von zusammen 8,70 m auf, was etwa 44 % der zusammen 19,78 m breiten Außenwände (Vorlagen 7 und 8) entspricht. Hinzukommen im Erdgeschoss die beiden 2 m tiefen Terrassen, die sich mit einer Breite von zusammen 11 m über mehr als die Hälfte der Außenwände erstrecken. Auch zur B-Straße nimmt die Bebauung auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche auf dem Grundstück A-Straße ... durch die 2 m tiefe und 5 m breite Terrasse zusammen mit der Zuwegung zum Treppenhaus, den Fahrradstellplätzen und dem Müllstandort mehr als die Hälfte der Außenwand ein.

2. Soweit die Kläger einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung unter Verweis auf Art. 3 Abs. 1 GG i.V.m. einer Selbstbindung der Verwaltung geltend machen, steht dem angesichts der nach den obigen Ausführungen nicht vorliegenden tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Baugenehmigung bereits entgegen, dass sich aus dem allgemeinen Gleichheitssatz in Art. 3 Abs. 1 GG ein Anspruch auf Gleichheit im Unrecht nicht herleiten lässt (s. nur BVerwG, Beschl. v. 22.4.1995, 4 B 55/95, juris Rn. 4; Urt. v. 22.3.1972, IV C 121.68, juris Rn. 27).

3. Das Eigentumsrecht aus Art. 14 GG vermittelt den Klägern außerhalb der einfachgesetzlichen Regelungen ebenfalls keinen Genehmigungsanspruch. Die Baufreiheit als das Recht, ein Grundstück baulich oder in sonstiger Weise zu nutzen, wird zwar vom Schutzbereich des Eigentumsrechts umfasst, sie ist aber nur nach Maßgabe des einfachen Rechts gewährleistet (BVerwG, Urt. v. 17.12.2002, 4 C 15/01, juris Rn. 52; Urt. v. 12.3.1998, 4 C 10/97, juris Rn. 26 m.w.N.).

II. Die Kläger haben als unterliegender Teil nach § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit findet ihre Grundlage in § 167 VwGO i.V.m. den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.