



## Verwaltungsgericht Hamburg

# Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

...

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

...

g e g e n

die Freie und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch das Bezirksamt ...

- Beklagte -

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 12, am 4. Juni 2024 im schriftlichen Verfahren durch

...

### für Recht erkannt:

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 28. Februar 2020 und des Widerspruchsbescheides vom 12. August 2020 verpflichtet, dem Kläger die unter dem 1. Oktober 2019 beantragte Baugenehmigung für einen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse an die auf dem Grundstück ... vorhandene Doppelhaushälfte zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### Rechtsmittelbelehrung:

...

## Tatbestand

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für einen Anbau an seine Doppelhaushälfte.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks ... in Hamburg (Flurstück ...). Das Vorhabengrundstück liegt im Plangebiet des Bebauungsplans ... vom 27. Januar 1967 (HmbGVBl. S. 20) und ist Bestandteil einer bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Doppelhaussiedlung (...). Der Bebauungsplan weist für sämtliche Grundstücke der Siedlung dem Gebäudebestand im Zeitpunkt seines Erlasses entsprechende Baufenster aus und setzt diese – mit Ausnahme der Flurstücke ... und ... – als reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise (WR I g) fest. Das Vorhabengrundstück ist mit einer dem ursprünglichen Bestand entsprechenden eingeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Unter dem 1. Oktober 2019 beantragte der Kläger eine Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 61 HBauO für eine Erweiterung seiner Doppelhaushälfte um einen 4,20 m tiefen Anbau im Erdgeschoss nebst Dachterrasse. Zugleich beantragte er zwei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, die beide die geplante Überschreitung der hinteren Baugrenze betrafen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Wohnfläche von unter 50 m<sup>2</sup> sei für eine zeitgemäße Nutzung zu klein; auch seien die Baugrenzen bei diversen anderen Gebäuden im Quartier mit entsprechender Genehmigung überschritten worden. Dem Antrag war zudem u.a. eine Erklärung des Eigentümers des Nachbargrundstücks ..., Herrn ..., beigefügt, in der dieser sein Einverständnis mit der geplanten Grenzbebauung bzw. teilweisen Überschreitung der Nachbargrenze um 12 cm erklärte. Auf Nachforderung der Beklagten reichte der Kläger zudem einen Abweichungsantrag nach § 69 Abs. 1 HBauO für die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ein, den er wie folgt begründete: Das Gebäude sei gemäß dem Bebauungsplan als Doppelhaus in Grenzbebauung zu errichten, so dass Abstandsflächen nach § 6 Abs. 1 HBauO nicht erforderlich seien. Die geplante Dachterrasse könne die insoweit erforderliche Abstandsfläche wegen der geforderten Grenzbebauung nicht erfüllen; der Nachbar habe jedoch seine Zustimmung erteilt.

Mit Bescheid vom 28. Februar 2020 lehnte die Beklagte die Erteilung der beantragten Baugenehmigung ab. Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der hinteren Baugrenze um 4,20 m werde nicht erteilt, da sie die Grundzüge der Planung berühre. Zwar sei die überwiegende Zahl der Doppelhaushälften bereits zur Vergrößerung der Wohnfläche im Erdgeschoss erweitert worden. Die Tiefe dieser Erweiterungen liege in der Regel bei bis

zu 3 m; in diesem Umfang seien die Erweiterungen auch noch als städtebaulich vertretbar anzusehen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung nachbarlicher Belange sei besonders bei der vorliegenden einheitlich entstandenen Doppelhausbebauung ein einheitlicher Rahmen für die über das geltende Planrecht hinausgehenden rückwärtigen Erweiterungen einzuhalten. Die hier beantragte Überschreitung der Baugrenze um 4,20 m sei untypisch und füge sich nicht in die vorhandene Baustruktur ein. Sie entfalte vielmehr eine negative Vorbildwirkung mit der Folge, dass sich auch auf anderen Grundstücken die Hauptnutzungen zulasten der Freiflächen bzw. Gartenbereiche weiter ausdehnen würden.

Hiergegen erhob der Kläger mit Schreiben vom 5. März 2020 Widerspruch, den er wie folgt begründete: Der Bebauungsplan aus den 1960er-Jahren sei nicht mehr zeitgemäß, da er einen Ausbau der Doppelhaushälften auf die im 21. Jahrhundert für eine Kleinfamilie nötige Größe unmöglich mache. Sein Bauwunsch sei zudem dadurch motiviert, dass er im Alter voraussichtlich ein ebenerdiges Pflegezimmer benötigen werde. Eine besondere Härte treffe ihn dadurch, dass er – anders als zahlreiche Nachbarn, die seitliche Anbauten von bis zu 20 m<sup>2</sup> errichtet hätten – aufgrund einer bestehenden Baulast für Rohrleitungen nicht seitlich anbauen könne. Auch auf mehreren Nachbargrundstücken seien bereits entsprechende Grundflächen versiegelt worden, teilweise sogar durch Kellergeschosse, was auf seinem Grundstück mangels Hanglage nicht möglich sei. Die vorhandene Baustruktur sei zudem schon durch den Abriss und Neubau des Wohnhauses ..., das eine völlig neue Architektur aufweise, völlig verändert worden. Die Gleichförmigkeit der Siedlung stelle seit Jahrzehnten keinen Wert, sondern vielmehr ein Manko dar. Hinzu komme, dass die Gartenfläche nicht verringert werden solle, da die Erweiterung auf der bereits versiegelten Terrassenfläche erfolgen solle und eine neue Terrasse nicht geplant sei. Während manche Nachbarn ihre Gärten mit Garagen bzw. Schuppen völlig überbaut hätten, bleibe auf seinem Grundstück eine vergleichsweise große unversiegelte Gartenfläche bestehen.

Mit Schreiben vom 7. Juli 2020 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass sein Widerspruch voraussichtlich keinen Erfolg haben werde. Die beantragte Befreiung sei städtebaulich nicht vertretbar, da die geplante Erweiterung den Rahmen der bereits zugelassenen Anbauten deutlich überschreite. Die noch umfangreichere Erweiterung des Gebäudes ... erstrecke sich lediglich auf das Kellergeschoss, während sich die dortige Erweiterung im Erdgeschoss innerhalb des Rahmens von 3 m halte. Zudem befinde sich dieses Grundstück in einer anderen Bebauungszeile der Siedlung. Auch die weiteren Argumente könnten diese städtebauliche Bewertung nicht ändern. Die Erteilung einer Befreiung dürfe nicht dazu führen, dass gleichartigen Befreiungen in einer Vielzahl weiterer Fälle Vorschub geleistet würde.

Persönliche Interessen wie z.B. ein seniorenrechter Ausbau könnten im Rahmen von Befreiungen nicht berücksichtigt werden.

Mit Schreiben vom 9. August 2020 teilte der Kläger der Beklagten mit, dass er an seinem Widerspruch festhalte. Er wolle nur das genehmigt bekommen, was die Nachbareigentümer der Grundstücke ... auch genehmigt bekommen hätten. Darauf, ob der zusätzliche Wohnraum im Keller oder im Erdgeschoss erreicht werde, komme es nicht an. Da die Vorderfront in jedem Fall unverändert bleibe, könne aus städtebaulicher Sicht allein das Erscheinungsbild vom Garten aus entscheidend sein. Aus dieser Perspektive mündeten die Anbauten im Kellergeschoss mit einem ebenerdigen Ausgang in den Garten. Die Festsetzung der maximalen Überschreitung der Baugrenze auf 3 m sei daher willkürlich.

Mit Widerspruchsbescheid vom 12. August 2020 wies die Beklagte den Widerspruch des Klägers zurück. Zur Begründung nahm sie Bezug auf ihr Schreiben vom 7. Juli 2020 und führte ergänzend aus: Die Ablehnung der Erteilung der begehrten Befreiung sei nicht willkürlich. Insbesondere seien Befreiungen für erdgeschossige Anbauten in dem begehrten Umfang bislang nicht erteilt worden. Die Erteilung der gewünschten Befreiung würde die in diesem Gebiet bereits bestehenden bodenrechtlichen Spannungen nochmals deutlich verschärfen.

Am 11. September 2020 hat der Kläger Klage erhoben. Zur Begründung nimmt er Bezug auf seine Ausführungen im Widerspruchsverfahren und führt ergänzend aus: Die in der Siedlung vorhandenen Anbauten seien unterschiedlich groß, so dass von einem einheitlichen Erscheinungsbild, das durch die „untypische“ Größe des von ihm geplanten Anbaus beeinträchtigt werde, keine Rede sein könne. Soweit sich die Beklagte darauf berufe, dass die vorhandenen Anbauten bzw. deren Wohnnutzung nicht genehmigt seien, ändere dies nichts daran, dass diese faktisch vorhanden seien. So habe ein Nachbar ihm selbst mitgeteilt, dass er in seinem Haus gar keine Kellerräume mehr habe. In das nach alledem vorhandene Erscheinungsbild der in der Siedlung vorhandenen Anbauten füge sich auch der von ihm geplante Anbau in städtebaulicher Hinsicht ein. Die mit den Anbauten verbundene Aufweichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Gleichförmigkeit der Rückseiten der Häuser sei den seit Erlass des Bebauungsplans vor mehr als 55 Jahren veränderten Lebensverhältnissen geschuldet. Was in der Nachkriegszeit gang und gäbe gewesen sei, sei nach heutigen Maßstäben größtenteils unzumutbar. Eine gewisse Flexibilität gefährde den Bebauungsplan nicht, sondern diene als verfassungskonforme Auslegung seinem Fortbestand. Hinzu komme hier, dass die Gefahr, dass die Erteilung der begehrten Befreiung einer Vielzahl weiterer Fälle Vorschub leisten könnte, durch die Besonderheiten des vorliegenden

Einzelfalls verringert werde. Er sei bereits über 70 Jahre alt. Seine Doppelhaushälfte umfasse im Erdgeschoss neben Küche und Bad nur ein kleines Arbeitszimmer. Er plane, das Arbeitszimmer perspektivisch zum Schlafzimmer umzuwandeln, um im Erdgeschoss barrierefrei leben zu können.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 28. Februar 2020 und des Widerspruchsbescheides vom 12. August 2020 zu verpflichten, ihm die unter dem 1. Oktober 2019 beantragte Baugenehmigung für einen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse an die auf dem Grundstück ... vorhandene Doppelhaushälfte zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung nimmt sie Bezug auf ihre Ausführungen im Widerspruchsverfahren und führt ergänzend aus: Die in der Siedlung vorhandenen größeren Anbauten, auf die der Kläger sich berufe, namentlich jene an den Doppelhaushälften ..., kämen per se nicht als Referenzobjekte für das Vorhaben des Klägers in Betracht, weil es sich bei diesen um Erweiterungen nicht des Erdgeschosses, sondern des Kellergeschosses handele. Insofern müsse zwar nicht zwingend nur auf die Betrachtung von der Seite, von der die Gebäude erschlossen seien, sondern auf das aus allen maßgeblichen Richtungen tatsächlich Wahrnehmbare abgestellt werden. Insbesondere wegen der hier vorliegenden besonderen topographischen Gegebenheiten, namentlich der sich auf die Referenzobjekte erheblichen auswirkenden Hanglage, dürfe die Betrachtung von der erschließenden Seite jedoch nicht völlig ausgeblendet und der Fokus allein auf die rückwärtige Betrachtung gelegt werden. Die Anbauten in den Kellergeschossen könnte zudem schon deswegen nicht als Referenzobjekte erhalten, weil dort – soweit die Anbauten als solche überhaupt genehmigt seien – jedenfalls keine Aufenthaltsräume genehmigt worden seien. Sie, die Beklagte, sei auch unter keinen Umständen gewillt, insoweit rechtswidrige Zustände dauerhaft hinzunehmen, noch habe sie dies zu irgendeinem Zeitpunkt zum Ausdruck gebracht. Die Bauaufsichtsbehörde sei insofern derzeit zu Priorisierungen angehalten. So sei bezüglich der illegalen Errichtung eines Wintergartens im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte ... bereits eine Anhörung erfolgt. Die Prüfung der Notwendigkeit des Einschreitens hinsichtlich etwaiger ungenehmigter Nutzungen in den Kellergeschossen der Gebäude ... solle hingegen erst zu ei-

nem späteren Zeitpunkt erfolgen. Schließlich könne auch das im Verfahren diskutierte Gebäude ... nicht als Referenzobjekt für das Vorhaben erhalten. Zwar befinde sich der dortige Anbau im Erdgeschoss; die genehmigte Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze betrage hier jedoch maximal 3,75 m, im südlichen Grundstücksteil sogar nur 2,50 m. Die vom Kläger begehrte Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 4,20 m berühre nach alledem die Grundzüge der Planung. Sie wäre jedenfalls städtebaulich nicht vertretbar und würde in dem maßgeblichen Gebiet für die Bereiche des Erdgeschosses eine negative Vorbildwirkung schaffen. Ferner müsse der streitgegenständliche Anbau zum unmittelbaren Nachbargrundstück – im Lichte des Rücksichtnahmegebots in seiner besonderen Ausprägung nach der sog. Doppelhausrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – Abstandsflächen einhalten. Der 4,20 m tiefe Anbau einschließlich der beantragten Dachterrasse mit einer 1,80 m hohen Brüstung bzw. einem entsprechenden „blickdichten Sichtschutz“ in südlicher Richtung verlasse bei einer wertenden Betrachtung die bauliche Einheit des Doppelhauses. Das vom Plangeber vorgegebene Baufenster würde durch die geplante Bebauung um mehr als 50 % überschritten. Auch sei eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnfriedens und daher die Störung des Gleichgewichts im nachbarlichen Austauschverhältnis zu befürchten.

Die Beteiligten haben mit Schreiben vom 30. September bzw. 16. Oktober 2020 ihr Einverständnis mit einer Entscheidung des Vorsitzenden oder Berichterstatters anstelle der Kammer sowie im Termin zur mündlichen Verhandlung am 21. September 2023 ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne (weitere) mündliche Verhandlung erklärt.

Das Gericht hat im Rahmen des Termins zur mündlichen Verhandlung am 21. September 2023 durch Inaugenscheinnahme Beweis über die baulichen und sonstigen örtlichen Verhältnisse auf dem Vorhabengrundstück und in dessen näherer Umgebung, insbesondere im Hinblick auf die Anbauten an den dort vorhandenen Doppelhäusern, erhoben. Wegen des Ergebnisses dieser Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 21. September 2023 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Sachakten der Beklagten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

### I.

Die Entscheidung ergeht im Einverständnis der Beteiligten durch den Berichterstatter anstelle der Kammer (§ 87a Abs. 2 und 3 VwGO) ohne (weitere) mündliche Verhandlung (§ 101 Abs. 2 VwGO).

### II.

Die als Verpflichtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 Var. 2 VwGO statthafte und auch im Übrigen zulässige Klage hat in der Sache Erfolg.

Eine auf Verpflichtung einer Verwaltungsbehörde zum Erlass eines Verwaltungsakts – wie der hier begehrten Baugenehmigung – gerichtete Klage ist begründet, wenn die Ablehnung des Verwaltungsakts rechtswidrig, der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt und die Sache spruchreif ist (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Dies setzt voraus, dass der Kläger einen Anspruch auf Erteilung des begehrten Verwaltungsakts hat.

Dies ist hier der Fall. Der Kläger kann die Erteilung der begehrten Baugenehmigung für einen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse an die auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Doppelhaushälfte gemäß seinem Bauantrag vom 1. Oktober 2019 beanspruchen.

Grundlage eines solchen Anspruchs ist § 72 Abs. 1 Satz 1 HBauO. Danach ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Dies ist hier der Fall. Insbesondere ist das streitgegenständliche Vorhaben – was gemäß § 61 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 HBauO auch im hier angestrebten vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen ist – sowohl bauplanungsrechtlich zulässig (hierzu 1.) als auch mit den Abstandsflächenvorschriften des § 6 HBauO vereinbar (hierzu 2.).

1. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Eine Unzulässigkeit ergibt sich weder aus der Tiefe des geplanten Anbaus unter dem Gesichtspunkt der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (hierzu unter a.), noch im Hinblick auf die geplante Dachterrasse (hierzu unter b.).

a) Das Vorhaben ist – entgegen der Auffassung der Beklagten – unter dem Gesichtspunkt der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig. Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze, die durch den geplanten Anbau überschritten

wird, ist wegen Funktionslosigkeit unwirksam (hierzu unter aa.). Nach der somit anwendbaren Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben im Hinblick auf die Tiefe des Anbaus zulässig, da es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (hierzu unter bb.).

aa) Eine Unzulässigkeit des Vorhabens ergibt sich nicht daraus, dass der geplante Anbau die im Bebauungsplan ... vom 27. Januar 1967 für das Vorhabengrundstück festgesetzte rückwärtige Baugrenze um 4,20 m überschreitet. Diese Festsetzung ist nämlich wegen Funktionslosigkeit unwirksam.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich das erkennende Gericht anschließt, tritt eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit – erstens – die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in ihrer Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und – zweitens – die Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (grundlegend BVerwG, Urt. v. 29.4.1977, IV C 39.75, juris, Rn. 35). Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen (hierzu sowie zum Folgenden: BVerwG, Beschl. v. 9.10.2003, 4 B 85.03, juris, Rn. 8; Beschl. v. 17.2.1997, 4 B 16.97, juris, Rn. 4). Entscheidend ist dabei, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB einen wirksamen Beitrag zu leisten. Es genügt nicht schon, dass über längere Zeit von dem Plan abgewichen worden ist und inzwischen Verhältnisse entstanden sind, die den Festsetzungen des Plans nicht entsprechen (BVerwG, Urt. v. 3.8.1990, 7 C 41.89 u.a., juris, Rn. 16). Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Inhalt der Festsetzung so massiv und so offenkundig abweichen, dass diese insoweit ihre städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit der Festsetzung reichen indes nicht aus (BVerwG, Urt. v. 18.11.2004, 4 CN 11.03, juris, Rn. 34).

Nach diesem Maßstab sind die durch den Bebauungsplan ... für die seinerzeitigen Flurstücke ... bis ... (heute ...) festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen funktionslos geworden.

Die in Rede stehenden rückwärtigen, d.h. den hinteren Gartenbereichen der Grundstücke zugewandten Baugrenzen sind Bestandteil von Baufenstern, die der im Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahre 1967 tatsächlich vorhandenen Bebauung entsprechen. Diese bestand seinerzeit in einer kleinteiligen Doppelhaussiedlung. Geringfügig aus dem Rahmen



fiel hierbei lediglich die Bebauung der am südöstlichen Rand der Siedlung gelegenen Flurstücke 1058 und 1059; diese umfasste ebenfalls ein den übrigen Doppelhäusern entsprechenden Doppelhaus (... und ...), an das jedoch in südlicher Richtung ein drittes Wohngebäude (...) angebaut war bzw. bis heute ist.

Zwar besteht die grundsätzliche Bebauungsstruktur der Siedlung im Wesentlichen fort. Allerdings wurden im Laufe der Jahrzehnte seit Erlass des Bebauungsplans an der weit überwiegenden Zahl der Gebäude (teils umfangreiche) Anbauten vorgenommen. Das Doppelhaus ... wurde zudem durch ein modernes Einfamilienhaus (...) ersetzt. Nach dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme im Termin zur mündlichen Verhandlung am 21. September 2023 sowie den über den FHH-Atlas einsehbaren Luft- und Schrägluftbildern weisen – bei Außerachtlassung des Anbaus an der Doppelhaushälfte ..., der nach Angaben der Beklagten ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet wurde, und bei Einstufung des Neubaus ..., der anstelle eines früheren Doppelhauses errichtet wurde, als nur ein Gebäude – insgesamt 15 der 26 in der Siedlung vorhandenen Wohngebäude rückwärtige Anbauten von einer Tiefe von mindestens zwei Metern auf (...).

Vor diesem Hintergrund sind die für die in Rede stehende Siedlung festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen nicht mehr geeignet, einen wirksamen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung auf den fraglichen Grundstücken im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu leisten. Während die vorderen und (trotz der auch insoweit vorhandenen Anbauten) wohl auch die seitlichen Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche insoweit noch verbindlich regeln, hat hinsichtlich der rückwärtigen Baugrenzen die tatsächliche Entwicklung infolge der jahrzehntelangen Befreiungspraxis der Beklagten die Schwelle zur Funktionslosigkeit überschritten.

Zwar verkennt das Gericht nicht, dass in der Rechtsprechung eine Abweichung von einer Festsetzung auf 60 % der für die Betrachtung maßgeblichen Grundstücke für die Annahme einer Funktionslosigkeit teilweise noch nicht für ausreichend erachtet wurde (so im Ergebnis etwa OVG Münster, Urt. v. 20.2.2015, 7 D 29/13.NE, juris, Rn. 115 ff.; bei einem Anteil von 80 % eine Funktionslosigkeit bejahend hingegen OVG Hamburg, Urt. v. 28.2.2013, 2 Bf 17/11, juris, Rn. 48). Eine solche rein zahlenmäßige orientierte Betrachtung steht jedoch stets unter dem Vorbehalt, dass auch dem tatsächlichen Eindruck der Örtlichkeit nicht von einer Verselbstständigung der Verhältnisse im Plangebiet ausgegangen werden kann (so ausdrücklich auch OVG Münster, Urt. v. 20.2.2015, a.a.O., Rn. 117). Vorliegend vermag das Gericht nach dem bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindruck nicht nur von der Vielzahl der betroffenen Grundstücke, sondern auch vom Umfang der jeweils zugelassenen Überschreitungen von mindestens, teils jedoch auch erheblich mehr als einem Viertel der

Tiefe der festgesetzten Baufenster, nicht mehr zu erkennen, dass die rückwärtigen Baugrenzen noch eine begrenzende Wirkung entfalten. Als allein tauglicher Maßstab für die Tiefe der Bebauung auf den in Rede stehenden Grundstücken erscheint vielmehr nicht die jeweils festgesetzte rückwärtige Baugrenze, sondern der durch die in der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB tatsächlich vorhandene Bebauung gesetzte Rahmen. Von diesem Befund scheint im Übrigen auch die Befreiungspraxis der Beklagten selbst getragen zu sein, wenn in der Begründung des streitgegenständlichen Bescheides allgemein ausgeführt wird, dass Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen in der in Rede stehenden Siedlung in dem Umfang, in dem solche bereits vorhandenen seien, als städtebaulich vertretbar anzusehen und daher zuzulassen seien.

bb) Nach der somit im Hinblick auf die zulässige Tiefe der Bebauung des Vorhabengrundstücks maßgeblichen Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben zulässig, da es sich insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Als nähere Umgebung in diesem Sinne ist hier jedenfalls die Siedlung ... in den Blick zu nehmen (hierzu unter [1]). In die Eigenart der dort vorhandenen maßstabbildenden Bebauung im Hinblick auf die Tiefe der Bebauung (hierzu unter [2]) fügt sich das Vorhaben ein (hierzu unter [3]).

(1) Als nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist die Siedlung ... in Gänze in den Blick zu nehmen.

Bei der Bestimmung der „näheren Umgebung“ ist darauf abzustellen, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung und andererseits die Umgebung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (BVerwG, Beschl. v. 28.8.2003, 4 B 74.03, juris, Rn. 2).

Nach diesem Maßstab ist die Siedlung ... in Gänze als nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks zu berücksichtigen. Der tatsächlichen städtebaulichen Situation ersichtlich nicht gerecht würde zunächst eine Verengung des Blicks auf die einzelne Häuserzeile, der das Gebäude des Klägers angehört (...). Wie sich dem Betrachter bei einem Blick auf ein Schrägluftbild unmittelbar aufdrängt, handelt es sich bei den Grundstücken ... nach der städtebaulichen Konzeption ihrer Bebauung um eine zusammenhängende, gegenüber den umliegenden Grundstücken klar abgrenzbare Einheit. Dies gilt insbesondere auch für die am östlichen Rand der Siedlung gelegene Häuserzeile ..., und zwar auch für die Gebäude .... Zwar trifft der Bebauungsplan für letztere, anders als für den Rest der Siedlung, nicht die Festsetzung „WR I g“, sondern weist diese als „WA I RH“ aus. Unabhängig von dem

genauen Hintergrund dieser abweichenden Festsetzung stellen sich jedoch auch die Gebäude ... als ein den übrigen Doppelhäusern entsprechendes Doppelhaus dar, an das lediglich in südlicher Richtung ein drittes Wohngebäude (...) angebaut ist; auch nach dem äußeren Erscheinungsbild ist das hierdurch gebildete Reihenhaus ersichtlich noch der Siedlung zuzurechnen.

(2) Im Rahmen der Bestimmung der „Eigenart“ dieser Umgebung im Hinblick auf die Tiefe der Bebauung der Grundstücke sind – entgegen der Auffassung der Beklagten – auch die rückwärtigen Anbauten in den „Kellergeschossen“ der Gebäude ..., ... und ... als für das streitgegenständliche Vorhaben maßstabbildend zu berücksichtigen.

(a) Einer Berücksichtigungsfähigkeit dieser Anbauten als Maßstab für das streitgegenständliche Vorhaben steht zunächst nicht entgegen, dass diese – anders als der vom Kläger geplante Anbau – nicht in demjenigen Geschoss des jeweiligen Gebäudes liegen, das sich von der vorderen Gebäudeseite als Erdgeschoss darstellt.

Für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung ist grundsätzlich jede Bebauung in den Blick zu nehmen, die tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt (BVerwG, Beschl. v. 16.7.2018, 4 B 51/17, juris, Rn. 6; Urt. v. 8.12.2016, 4 C 7.15, juris, Rn. 13). Dementsprechend ist für die Beantwortung der Frage, inwieweit ein bestimmtes Gebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geeignet ist, die Eigenart der näheren Umgebung zu prägen und aus diesem Grunde für hinzutretende Vorhaben maßstabbildend zu wirken, das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes in den Blick zu nehmen (BVerwG, Urt. v. 8.12.2016, a.a.O., Rn. 20). Nichts Anderes kann für die maßstabbildende Kraft eines Gebäudes hinsichtlich der durch das Gebäude überbauten Grundstücksfläche gelten. Auch insoweit kommt es für die Frage, ob vorhandene Gebäude für ein hinzutretendes Vorhaben maßstabbildend sein können, nicht auf formale, landesrechtlich determinierte Wertungen des Bauordnungsrechts wie etwa die Kategorisierung von Geschossen an. Maßgeblich sind vielmehr solche Bezugsgrößen, die für den Betrachter an der Örtlichkeit ablesbar sind und anhand derer sich die Gebäude in der Umgebung leicht zueinander in Beziehung setzen lassen (VG Hamburg, Urt. v. 15.1.2024, 12 K 2905/21, juris, Rn. 71; vgl. auch BVerwG, Urt. v. 8.12.2016, a.a.O., Rn. 20).

Hieran gemessen scheiden die Anbauten an den Gebäuden ..., ... und ... nicht deswegen als Maßstab für das streitgegenständliche Vorhaben aus, weil sie – anders als der vom Kläger geplante Anbau – nicht in demjenigen Geschoss des jeweiligen Gebäudes, das sich von der vorderen Gebäudeseite als Erdgeschoss darstellt, sondern im „Kellergeschoss“ liegen. Zurecht trägt die Beklagte vor, dass für die Beurteilung der prägenden Kraft eines

Gebäudes nicht allein auf dessen Erscheinungsbild aus einer bestimmten Perspektive abzustellen ist; namentlich ist die Betrachtung nicht auf den Blick von der Erschließungsstraße aus zu reduzieren (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 11.5.2023, 10 N 88/20, juris, Rn. 16; VGH München, Beschl. v. 22.2.2023, 2 ZB 21.2361, juris, Rn. 6; OVG Lüneburg, Beschl. v. 12.2.2019, 1 ME 151/18, juris, Rn. 10; Beschl. v. 21.12.2005, 1 LA 8/05, juris, Rn. 9; OVG Münster, Urt. v. 30.10.2010, 7 A 853/09, juris, Rn. 46). Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung anzustellen, die sich daran zu orientieren hat, inwieweit einzelne Perspektiven für diese Beurteilung maßgeblich sind oder nicht. Bei dieser Beurteilung kommt das Gericht aufgrund des im Termin zur mündlichen Verhandlung am 21. September 2023 vor Ort gewonnenen Eindrucks zum Ergebnis, dass die in Rede stehenden Anbauten trotz ihrer Verortung im „Kellergeschoss“ grundsätzlich als Maßstab für das Vorhaben des Klägers heranzuziehen sind. Aufgrund der Hanglage der Häuserzeilen ... und ... stellen sich diese in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, in denen sie sich befinden, als ebenerdig dar (vgl. die im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommenen Lichtbilder, Bl. 34 [Hausnr. ...], 35 [Hausnr. ...], 37 d.A. [Hausnr. ...]); lediglich der Anbau am Gebäude ... weist eine geringfügige Souterrainlage auf, die jedoch aufgrund ihres geringen Ausmaßes dem Eindruck der Ebenerdigkeit nicht entgegensteht. Dass die Anbauten von der vorderen Gebäudeseite, sofern sie von dort einsehbar wären, nicht dem „Erdgeschoss“, sondern einem darunterliegenden Geschoss, das – worauf es hier nach den oben dargestellten Maßstäben nicht ankommt – in bauordnungsrechtlicher Hinsicht gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 HBauO möglicherweise ein Kellergeschoss darstellt, zuzuordnen sind, vermag ein anderes Ergebnis nicht zu rechtfertigen. Nicht nur sind sie rein tatsächlich allein von den Rückseiten der Grundstücke, die ihrerseits von den zwischen den Grundstücken verlaufenden Gehwegen gut einsehbar sind, optisch wahrnehmbar. Auch bei einer wertenden Betrachtung muss für die Frage, wie weit die Bebauung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hineinreicht, eben diese Perspektive letztmaßgeblich sein. Schließlich ist auch im Hinblick auf den objektiven städtebaulichen Zweck der in Rede stehenden Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche – insbesondere die Freihaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche von Bebauung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) – ohne Belang, ob eine oberirdische rückwärtige Bebauung bei formaler bauordnungsrechtlicher Betrachtung dem Erd- oder Kellergeschoss zuzurechnen ist.

(b) Nichts Anderes ergäbe sich, wenn – wie von der Beklagten vorgebracht – die in Rede stehenden Anbauten in den „Kellergeschossen“ der Gebäude ..., ... und ... zwar in ihrer baulichen Gestalt, aber nicht als Wohn- bzw. Aufenthaltsräume genehmigt worden

sein sollten. Selbst wenn dies zutreffen sollte, stünde es ihrer Berücksichtigung als Bestandteil der die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks prägenden Bebauung nicht entgegen. Darauf, inwieweit die fraglichen Anbauten tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden (was sich angesichts des im Rahmen der Ortsbesichtigung am 21. September 2023 gewonnenen Eindrucks aufdrängt) und ob bejahendenfalls mit einem zeitnahen bauaufsichtlichen Einschreiten der Beklagten zu rechnen ist, kommt es demnach nicht an.

Wie oben bereits ausgeführt, ist für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung grundsätzlich jede Bebauung in den Blick zu nehmen, die tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt; außer Acht gelassen werden darf lediglich, was die Bebauung nicht prägt, weil es nicht die Kraft hat, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint (BVerwG, Beschl. v. 16.7.2018, 4 B 51/17, juris, Rn. 6; Urt. v. 8.12.2016, 4 C 7.15, juris, Rn. 13). Grundsätzlich ungeeignet, die Eigenart der näheren Umgebung zu prägen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (BVerwG, Beschl. v. 6.11.1997, 4 B 172.97, juris, Rn. 6; OVG Schleswig, Urt. v. 19.2.2024, 1 LB 6/23, juris, Rn. 33; OVG Münster, Urt. v. 14.9.2023, 2 A 577/21, juris, Rn. 62 ff.; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 13.3.2013, OVG 10 B 4.12, juris, Rn. 51). Soweit Bauten jedoch als Bestandteil einer für sich genommen maßstabbildenden Hauptanlage zu werten sind, sind auch sie als maßstabbildend zu berücksichtigen.

Nach diesen Maßstäben wären die in Rede stehenden Anbauten auch dann als maßstabbildend zu berücksichtigen, wenn sie nicht als Wohn- bzw. Aufenthaltsräume genehmigt worden sein sollten. Denn auch dann wären sie vorliegend nicht als Nebenanlage, sondern als Bestandteil der Wohnzwecken dienenden Hauptanlage zu werten.

Zur Abgrenzung einer Nebenanlage von einem Teil einer Hauptanlage können funktionale und räumliche Gesichtspunkte herangezogen werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 14.12.2017, 4 C 9.16, juris, Rn. 8). In räumlicher Hinsicht ist maßgeblich, ob das Bauwerk ein eigenständiges Gebäude ist, es in das Hauptgebäude integriert oder mit ihm konstruktiv verbunden ist (vgl. dazu und zum Folgenden BVerwG, Urt. v. 14.12.2017, 4 C 9.16, juris, Rn. 8 ff.). Jedenfalls in der Regel wird eine Nebenanlage baulich selbständig sein, während ein an ein Wohnhaus angebaute Raum als Erweiterung der Hauptanlage keine Nebenanlage ist. Zwar sind auch Nebenanlagen denkbar, die an die Hauptanlage angebaut sind. In solchen Fällen muss aber die auf eine Nebenanlage beschränkte Funktion durch die Bauweise, die Gestaltung des Zugangs oder auf andere Weise deutlich hervortreten.

Hieran gemessen sind die in Rede stehenden Anbauten nicht als Nebenanlagen, sondern als Teil der jeweiligen Hauptanlage zu bewerten. Nach dem Eindruck, den das Gericht im

Rahmen der Ortsbesichtigung am 21. September 2023 gewonnen hat, stellen sie sich als Erweiterung der Wohngebäude, an deren „Kellergeschoss“ sie angebaut sind, dar. Davon, dass eine auf eine Nebenanlage beschränkte Funktion gleichwohl deutlich hervortreten würde, kann keine Rede sein; insbesondere aus der baulichen Gestaltung der Anbauten, die nach Angaben der Beklagten in den Jahren 1980 (...) bzw. 2018 (... und ...) bauaufsichtlich genehmigt wurde (vgl. Bl. 42 d.A.), ergeben sich keine Anhaltspunkte hierfür. Vielmehr erweckt die Fassadengestaltung mit großzügigen, wohnraumtypischen Fenstern den eindeutigen Eindruck einer Nutzung zu Wohnzwecken (vgl. die im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommenen Lichtbilder, Bl. 34 [...], 35 [...], 37 d.A. [...]). Selbst wenn man unterstellen wollte, dass die Räumlichkeiten nicht unmittelbar zu Wohnzwecken, sondern etwa als bloße Abstellräume genutzt werden, könnte dies eine Einordnung als Nebenanlage für die Zwecke des § 34 Abs. 1 BauGB nicht rechtfertigen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Abstellraum gegenüber einer Wohnnutzung zwar im Einzelfall als Nebenanlage zu bewerten sei (hierzu sowie zum Folgenden BVerwG, Ur. v. 14.12.2017, 4 C 9/16, juris, Rn. 11). Dies setzt jedoch voraus, dass die dort gelagerten Gegenstände nicht der Wohnnutzung dienen. Selbst in diesem Fall müsste die Funktion als Nebenanlage jedoch in der baulichen Gestaltung ihren Ausdruck finden, was hier – wie bereits dargelegt – nicht der Fall ist.

(c) Schließlich sind die drei in Rede stehenden Anbauten angesichts der vergleichsweise geringen Zahl von nur 26 in der Siedlung vorhandenen Wohngebäuden auch nicht als bloße Fremdkörper bzw. Ausreißer zu bewerten, die bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung außer Acht zu lassen wären.

(3) Gemessen an der maßgeblichen vorhandenen Bebauung fügt sich das Vorhaben des Klägers unter dem Gesichtspunkt der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, hinsichtlich der hierdurch entstehenden Tiefe der Bebauung auf dem Vorhabengrundstück ein.

Die in Rede stehenden rückwärtigen Anbauten an den Gebäuden ..., ... und ... weisen eine Bebauungstiefe auf, die die – aufgrund ihrer Funktionslosigkeit nur als Vergleichsmaßstab heranzuziehenden – rückwärtigen Baugrenzen des Bebauungsplans ... um 5,59 m (...) bzw. 5,50 m (...) überschreitet, während die Überschreitung durch den vom Kläger geplanten Anbau lediglich 4,20 m beträgt.

Das streitgegenständliche Vorhaben verstößt hinsichtlich der Tiefe der Bebauung schließlich auch nicht gegen das im Rahmen des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfende

bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Dass die Nutzung des Nachbargrundstücks ... – dessen Eigentümer im Übrigen seine ausdrückliche Zustimmung zum Vorhaben des Klägers erklärt hat und den Angaben des Klägers zufolge selbst beabsichtigen soll, einen entsprechenden Anbau an seiner Doppelhaushälfte vorzunehmen – durch das Vorhaben unzumutbar beeinträchtigt werden könnte, ist nicht ersichtlich. Soweit sich die Beklagte in diesem Zusammenhang darauf beruft, dass durch den Anbau die bauliche Einheit des Doppelhauses verlassen werde, kann sich hieraus für sich genommen schon deswegen keine Nachbarrechtsverletzung ergeben, weil der Bebauungsplan ... vorliegend eine Bebauung nicht in offener Bauweise (allein diesen Fall betrifft die von der Beklagten zitierten „Doppelhausrechtsprechung“ des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. grundlegend Ur. v. 24.2.2000, 4 C 12/98), sondern in geschlossener Bauweise festsetzt.

cc) Ob der Kläger in dem Fall, dass die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze für das Vorhabengrundstück durch den Bebauungsplan ... noch Geltung beanspruchen könnte, einen Anspruch auf Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB hätte, kann demnach dahinstehen. Insbesondere kann offenbleiben, ob die für die in Rede stehende Siedlung festgesetzten Baufenster einen Grundzug der Planung darstellen (vgl. zu Baufenstern VG Hamburg, Ur. v. 23.11.2023, 6 K 2971/21, juris, Rn. 43 ff.) und ob bejahendenfalls eine Berührung dieses Grundzugs der Planung deswegen ausscheidet, weil er durch die bisherige tatsächliche Entwicklung im Plangebiet bereits so nachhaltig gestört ist, dass das Hinzutreten des Vorhabens nicht mehr ins Gewicht fällt (vgl. hierzu BVerwG, Ur. v. 18.11.2010, 4 C 10.09, juris, Rn. 39).

b) Eine bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens ergibt sich auch nicht im Hinblick auf die geplante Dachterrasse; vielmehr dürfte sich das Vorhaben auch insoweit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Jedenfalls die auf den Anbauten an den Gebäuden ... und ... vorhandenen Dachterrassen stellen insoweit hinreichende Vorbilder für die vom Kläger geplante Dachterrasse dar. Der Umstand, dass diese von der Vorderseite der Gebäude betrachtet im „Erdgeschoss“ liegen, rechtfertigt aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes keine andere Bewertung (vgl. hierzu die eingehenden Ausführungen zu den fraglichen Anbauten selbst oben unter a. bb.).

Schließlich bestehen auch insoweit – entgegen dem Vorbringen der Beklagten, das pauschal auf „zu befürchtende Belästigungen“ abstellt – keine Anhaltspunkte für eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots, zumal die streitgegenständliche Planung ausdrücklich

die Errichtung einer Sichtschutzwand vorsieht (vgl. die Ansichten, Bauvorlage 3/11), aufgrund derer die Schaffung unzumutbarer Einsichtnahmemöglichkeiten ausgeschlossen erscheint.

2. Das Vorhaben ist schließlich auch mit den Abstandsflächenvorschriften des § 6 HBauO vereinbar.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 HBauO ist die Wahrung von Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. So liegt der Fall hier, da der Bebauungsplan ... für das Vorhaben Grundstück eine Bebauung in geschlossener Bauweise festsetzt; hierdurch unterscheidet sich der vorliegende Fall auch von der planungsrechtlichen Konstellation, die der von der Beklagten angeführten sog. „Doppelhausrechtsprechung“ des Bundesverwaltungsgerichts zugrunde liegt (dazu bereits oben unter 1. a. bb. [3]).

### III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.