

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 31.8.2018 sowie des Widerspruchsbescheides vom 12.9.2019 verpflichtet, dem Kläger einen positiven Bauvorbescheid zur Erweiterung seines Gebäudes in der [REDACTED]straße 16 i [REDACTED] auf fünf Stockwerke bis in eine Tiefe von 20 m ab der vorderen Grundstücksgrenze zu gewähren.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Der Kläger begehrt einen Bauvorbescheid, um sein Gebäude im hinteren Bereich von zwei auf fünf Stockwerke zu erhöhen.

Er ist Eigentümer eines Grundstücks an der im Stadtzentrum gelegenen [REDACTED]straße im Geviert zwischen dieser und der [REDACTED]straße, der [REDACTED]straße sowie der [REDACTED]straße. Dieses Grundstück grenzt seitlich in geschlossener Bauweise an zwei Gebäude, die nordwestlich ebenfalls an die [REDACTED]straße sowie südöstlich bzw. nordwestlich an die [REDACTED] bzw. die [REDACTED]straße angrenzen. Hinter diesen drei Gebäuden liegt eine Freifläche, an die südwestlich die denkmalgeschützte Stadtwaage an der [REDACTED]straße anschließt. Auf dem Grundstück des Klägers befindet sich ein Gebäude, das in der heutigen Form mit fünf Stockwerken über eine Tiefe von 15 Metern und anschließend zwei Stockwerken über weitere fünf Meter 1951 genehmigt und danach errichtet wurde. 1952 wurde auf dem südöstlichen Nachbargrundstück ein Gebäude mit fünf Stockwerken über eine Tiefe von 20 Metern genehmigt und anschließend errichtet. Dieses Gebäude weist an der Grundstücksgrenze zum klägerischen Grundstück entsprechend der Genehmigung ab dem dritten Stockwerk auf den letzten fünf Metern großflächige Fenster auf. 1955 erließ die Stadtgemeinde den Bebauungsplan 182, der im beschriebenen Bereich eine Bebauung wie beim Kläger mit fünf und im hinteren Bereich ein oder zwei Stockwerken auch für weitere, nordwestlich gelegene Grundstücke vorsieht. Der Bebauungsplan erfasst den beschriebenen und weitere Bereiche zwischen der [REDACTED]straße, der [REDACTED]straße sowie dem [REDACTED] Marktplatz und der [REDACTED]straße. Er sieht auch für Grundstücke an anderen Straßen, der [REDACTED]straße und der [REDACTED]straße,

eine höhere Bebauung an den Straßenseiten und daran anschließend eine niedrigere Bebauung vor.

In der Folgezeit wurden erhebliche Teile des Plangebietes anders überplant und bebaut: 1988 ermöglichte der Bebauungsplan 1936 an der [REDACTED]straße den Bau eines siebenstöckigen Parkhauses. 1996 ermöglichte der Bebauungsplan 2048 entlang der K [REDACTED]straße die Errichtung eines großflächigen vierstöckigen Gebäudes. 2018 ermöglichte der vorhabenbezogene Bebauungsplan 130 nordwestlich des klägerischen Grundstücks die Errichtung eines fünfstöckigen Gebäudes mit 20 Metern Tiefe. 2022 gestattete der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 nordwestlich der [REDACTED] [REDACTED]straße ein größeres Gebäude mit einer Höhe von 26 Metern. Aktuell befindet sich das auf den hinteren fünf Metern zweistöckig ausgebaute Gebäude des Klägers zwischen zwei in diesem Bereich fünfstöckigen Gebäuden.

Im Juni 2018 richtete der Kläger eine Bauvoranfrage an die Beklagte. In Anlehnung an die Genehmigung zu dem nordwestlichen Nachbargrundstück möchte er sein Gebäude bis in eine Tiefe von 20 Metern Tiefe auf fünf Stockwerke, konkret also im Bereich der hinteren fünf Meter um weitere drei Stockwerke erhöhen. Er fragte an, ob insofern eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt würde und ob er die grenzständigen Fenster im hinteren Bereich des Nachbargebäudes verschließen dürfe.

Mit Bescheid vom 31.8.2018 lehnte der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Bausenator) diesen Antrag ab. Nach dem Bebauungsplan 182 sei im fraglichen Bereich nur eine zweistöckige Bebauung zulässig. Eine Befreiung davon komme nicht in Betracht, weil sie die Grundzüge der Planung berühren würde. In der Nachbarschaft seien auch keine solchen Befreiungen erteilt worden. Dafür sprächen auch keine Gründe des Allgemeinwohls. Zudem führte eine Erhöhung des Gebäudes des Klägers zu einer Härte für seinen Nachbarn. Dessen Fenster dürften allenfalls mit seiner Zustimmung verschlossen werden.

Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger mit Schreiben vom 13.9.2018 Widerspruch.

Mit Schreiben vom 23.1.2019 erklärte der Bausenator, dass die Befreiung aufgrund der atypischen Grundstückssituation grundsätzlich erfolgen könnte. Allerdings seien die Fenster im südöstlichen Nachbargrundstück genehmigt worden und ihr Bestand geschützt. Nach der von § 31 Abs. 2 Baugesetzbuchs (BauGB) geforderten Würdigung nachbarlicher Interessen könne die Befreiung nur nach Zustimmung des Nachbarn erteilt werden.

Mit Widerspruchsbescheid vom 12.9.2019 wies die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Bausenatorin) den Widerspruch als unbegründet zurück. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB käme nicht in Betracht, weil sie nicht nur eine Randkorrektur der Bebauungsplanung darstellen würde. Angesichts der Zahl anderer Grundstücke mit rückwärtig geringerer Gebäudehöhe im Plangebiet entstünde durch die Befreiung ein Präzedenzfall, durch den sich eine verkappte Planänderung ergäbe. Eben deshalb sei für das nordwestliche Nachbargebäude keine Befreiung erteilt, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlassen worden. Die Fenster im südöstlichen Nachbargrundstück dürften grundsätzlich wohl verschlossen werden. Das setze aber voraus, dass der vom Kläger zu errichtende Bau rechtmäßig wäre, was wegen des entgegenstehenden Bebauungsplans jedoch nicht der Fall sei. Dieser Bescheid wurde dem Kläger am 16.9.2019 zugestellt.

Daraufhin hat er am 14.10.2019 Klage erhoben. Indem die Beklagte in dem Bereich zwischen [REDACTED] und [REDACTED]straße bei zwei von drei Gebäuden eine Bebauung mit dem nun auch von ihm begehrten Volumen zugelassen habe, habe sie die Grundsätze der Planung selbst aufgegeben. Die nur auf seinem Grundstück offen gelassenen oberen Stockwerke bildeten eine Lücke und kämen einem städtebaulichen Missstand gleich. Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 geschaffene beengte Zustand seines Grundstücks stelle für ihn eine Härte dar. Die Fenster in der Grenzwand des Nachbargrundstücks widersprächen den Anforderungen des Brandschutzes und hätten nie genehmigt werden dürfen.

Ein Antrag des Klägers auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen diese Fenster wurde bis zu einer Entscheidung des Gerichts zurückgestellt.

Der Kläger beantragt,

unter Aufhebung des negativen Bauvorbescheids des Bausenators vom 31.8.2018 in Gestalt des Widerspruchsbescheides der Bausenatorin vom 12.9.2019 die Beklagte zu verpflichten, ihm bezüglich der Aufstockung seines Geschäftshauses auf dem Grundstück [REDACTED]straße 16 in [REDACTED] die in seinem Schreiben vom 28.6.2018 gestellten Voranfragen, nämlich

- hinsichtlich der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Gebäudehöhe im rückwärtigen Bereich sowie
- der Verschließung der 16 Fensteröffnungen in der Brandwand des Nachbargebäudes [REDACTED]straße 14 Richtung des Baugrundstücks [REDACTED]straße 16

positiv zu bescheiden,

hilfsweise, die Beklagte zu verpflichten, ihn unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Mit Beschluss vom 6.11.2020 hat das Gericht die Eigentümerin des südöstlich gelegenen Nachbargrundstücks beigeladen. Diese wurde mit Zustellung am 22.11.2022 zur mündlichen Verhandlung geladen.

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung sowie den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet. Der Kläger hat Anspruch auf den begehrten positiven Bauvorbescheid.

Nach § 75 der bremischen Landesbauordnung (BremLBO) ist auf Antrag des Bauherrn vor Einreichung des Bauantrages zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Nach § 72 Abs. 1 S. 1 BremLBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (...). Die vom Kläger in seiner Bauvoranfrage angesprochenen zwei Aspekte stehen dem von ihm in Erwägung gezogenen Bauvorhaben nicht entgegen.

Der Kläger hat Anspruch auf Befreiung von der Festsetzung von höchstens zwei Stockwerken im hinteren Bereich seines Grundstücks im Bebauungsplan 182.

1.

Die Kammer sieht diese Festsetzung trotz Zweifeln nicht als funktionslos an.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen.

Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Das setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (BVerwG, Urteil vom 28. April 2004 – 4 C 10/03 –, Rn. 15 mwN, juris; grundlegend: Urteil vom 29. April 1977 - BVerwG 4 C 39.75 -, BVerwGE 54, 5). Auch übergeleitete Pläne können funktionslos werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. April 1998 – 4 B 46.98 –, NVwZ-RR 1998, 711).

Die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans kann sich jedoch auch auf Teilbereiche beschränken (vgl. Spieß in Jäde/Dirnberger, BauGB, 9. Aufl. 2018, § 30 Rn. 43; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 2. August 2018 – 2 B 18.742 –, Rn. 54, juris). Maßgebend für die Beurteilung ist die bauliche Entwicklung insbesondere des Baublocks, in dem die streitbefangenen Grundstücke liegen. Betrifft ein Bebauungsplan ein großes Gebiet, kann es erforderlich sein und genügen, auf den jeweiligen engeren Planbereich abzustellen, der für sich genommen auch Gegenstand eines (neuen) Bebauungsplans sein könnte (so Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 31. Juli 1992 – 2 B 3.91 –, Rn. 18, juris zu einem übergeleiteten Plan, der den gesamten Westteil des Berliner Stadtgebiets erfasste).

Der Baublock zwischen ■■■■straße, ■■■■straße, ■■■■ und ■■■■straße dürfte zu klein sein, um eine Funktionslosigkeit der Festsetzung allein in diesem Bereich ausreichen zu lassen. Die läge allerdings vor, weil die festgesetzte Höchstgrenze von zwei Stockwerken hier nur noch auf dem Grundstück des Klägers eingehalten wird.

Auch bei Betrachtung des gesamten vom Bebauungsplan 182 erfassten Gebiet bestehen jedoch Zweifel an der fortgeltenden Funktion der fraglichen Festsetzung, die indes nicht durchschlagen. Der nordwestliche Teil dieses Gebiets wurde mit dem Bebauungsplan 2048 insgesamt neu beplant. Dabei wurde die im Bebauungsplan 182 enthaltene Festsetzung von Freiflächen und maximal einstöckigen Gebäudehöhen in einem erheblichen Teil aufgegeben und wurden stattdessen vier Stockwerke vorgesehen. Zuvor

hatte bereits der Bebauungsplan 1936 die entsprechenden Festsetzungen entlang der ■■■■■straße durch eine siebenstöckige Hochgarage ersetzt. Der vorhabenbezogene Plan 130 erledigte die Festsetzung geringerer Gebäudehöhen auf dem Nachbargrundstück des Klägers. Schließlich gab sie der Plan 155 für weitere Grundstücke entlang der ■■■■■straße auf. Im Ergebnis wurden die im Bebauungsplan 182 vorgesehenen Freiflächen zu mehr als der Hälfte und die für die hinteren Grundstücksteile entlang der ■■■■■straße, der ■■■■■straße und der ■■■■■straße zu etwas weniger als der Hälfte durch Planungen für höhere Gebäude ersetzt. Die Festsetzung von maximal ein bis drei Stockwerken im hinteren Grundstücksbereich im Bebauungsplan 182 hat gegenwärtig nur noch für das Grundstück des Klägers und die Grundstücke entlang der ■■■■■straße zwischen der G ■■■■■straße und der K ■■■■■straße Bedeutung. In diesem Bereich würde sich allerdings die Bebaubarkeit ändern, wenn die Erhöhung von Gebäuden keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderte, sondern nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Hier vermag die Festsetzung die städtebauliche Entwicklung noch zu steuern.

2.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.1.) und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (dazu 2.2.)

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (2.3.).

2.1.

Die Befreiung berührt keine Grundzüge der Planung. Allein dem Umstand, dass im Bebauungsplan mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse Mindestfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, ist nämlich nicht zwingend zu entnehmen, dass es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handelt (vgl. BayVGh, Beschluss vom 17.11.2016 – 15 ZB 15.468 – juris Rn. 11; Beschluss vom 20. Mai 2021 – 9 ZB 19.2504 –, Rn. 11; Beschluss vom 24. Oktober 2018 – 1 ZB 17.4 –, Rn. 6, beide juris). Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich jeweils nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich

ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. März 1999 – 4 B 5.99 –, NVwZ 1999, 1110; Beschluss vom 19. Mai 2004 – 4 B 35.04 –, juris Rn. 3).

Die im Bebauungsplan 182 festgesetzte reduzierte Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich wurde ebenso wie die Freiflächen im Blockinnenbereich, wie beschrieben, mit zwei Bebauungsplänen und zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiträumig aufgehoben. Jedenfalls bei der Planung 130 für das Nachbargrundstück des Klägers wurde sie dabei in der Begründung nicht einmal abgewogen. Diese Festsetzung wurde demnach bei der Verabschiedung späterer Satzungen nicht als Grundzug der Planung behandelt. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sie bei Verabschiedung des Plans im Jahr 1955 als solcher gedacht war. Dagegen spricht schon, dass sie wohl für einige, nicht aber für alle dafür infrage kommenden Straßenzüge und nicht einheitlich festgesetzt wurde. Die hinteren Gebäudehöhen nach dem Plan 182 variieren zwischen einem und drei Stockwerken.

Die Beklagte beruft sich auf die Vorbildwirkung einer dem Kläger zu erteilenden Befreiung. Die Situation des klägerischen Grundstücks mit der Beschränkung seiner Bebauung auf zwei Stockwerke zwischen zwei fünfstöckig bebauten Nachbargebäuden bildet jedoch einen Einzelfall und stellt sich gegenüber dem Inhalt des Bebauungsplans 182 als atypisch dar. Sie findet im weiteren Verlauf der ■■■■straße und selbst entlang der mit dem Plan 2048 unabhängig beplanten ■■■■straße keine erkennbare Parallele. Eigentümer dieser Grundstücke, deren Nutzung nicht in ähnlicher Weise durch größere Nachbargebäude beeinträchtigt ist, befinden sich in anderer Lage als der Kläger und können nicht ohne Weiteres Gleichbehandlung mit ihm fordern.

2.2.

Es kommt nicht darauf an, ob Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Befreiung erfordern. Dafür spricht allerdings, dass die mit der höheren Bebauung beider Nachbargrundstücke entstandene „Baulücke“ im oberen hinteren Bereich des klägerischen Grundstücks, die an den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 gestalteten innerstädtischen Aufenthaltsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu der denkmalgeschützten Stadtwaage dem öffentlichen Belang einer attraktiven Innenstadtentwicklung entgegenstehen könnte.

Die Abweichung ist nämlich angesichts dieser öffentlichen Interessen und der Tatsache, dass sie ersichtlich keinen Präzedenzfall für andere Grundstücke darstellt, im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar.

Zudem würde die Durchführung des Bebauungsplans 182 im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Die beschriebene „Einklemmung“ des klägerischen Grundstücks ist erst infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 130 entstanden und war bei Erlass des Bebauungsplans 182 nicht absehbar. Im Jahr 1955 ging der Satzungsgeber ersichtlich davon aus, dass die Grundstücke entlang der Südseite der ■■■■straße, beginnend an der ■■■■straße, entlang der ■■■■straße sowie der Nordseite der ■■■■straße ganz überwiegend im hinteren Bereich in geringerer Höhe bebaut werden sollten. Ein „Einklemmen“ wie im Falle des Klägers war nicht vorgesehen. Baugrenzen, und um eine solche handelt es sich hier in Bezug auf die oberen Stockwerke, dienen bei einer Reihenhausbauung typischerweise dazu, solche Grundstückssituationen zu verhindern, weil sie für die betroffenen Grundstückseigentümer eine Härte darstellen können, weil Gebäude, deren Nachbarbebauung vorspringt, in ihrer Belichtung und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt werden. Das ist auch in den oberen Stockwerken des klägerischen Gebäudes angesichts der in der Rückfront 5 Meter weiter vorspringenden Nachbargebäude der Fall. Das Institut der Befreiung dient gerade dazu, solche bei Verabschiedung eines Bebauungsplans nicht bedachte Sondersituationen zu klären (BVerwG, Urteil vom 20. Juni 1975 – IV C 5.74 –, Rn. 19, juris). So hat die Beklagte dem Kläger auch im Schreiben vom 23.1.2019 bestätigt, dass ein Dispens für Aufstockung auf fünf Geschosse wegen der in seinem Einzelfall vorliegenden Atypik möglich sei.

2.3.

Die vom Kläger begehrte Abweichung vom Bebauungsplan 182 ist auch im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, obwohl sie zu einem Verschluss der seitlich im Gebäude ■■■■straße 14 befindlichen Fensterflächen führte. Diese Fenster wurden seinerzeit auf Basis der hier nach dem Bebauungsplan 182 auf diesem Grundstück zulässigen fünfstöckigen Bauweise und der geringeren Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke genehmigt und hergestellt. Sie besitzen Bestandschutz.

In der Rechtsprechung ist auch anerkannt, dass die Interessen der Beteiligten ein unterschiedliches Gewicht haben, je nachdem, ob es um ein Vorhaben geht, das den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, also nur ausnahmsweise über § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sein kann, oder ob es um ein Vorhaben geht, das von den Festsetzungen abweicht, also nur ausnahmsweise über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zulässig sein kann. Wer sich auf den Bebauungsplan berufen kann, hat bei der

Interessenabwägung grundsätzlich einen gewissen Vorrang (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 9. Mai 2016 – 10 A 1611/14 –, Rn. 56, juris).

2.3.1.

Die Beigeladene muss sich als südöstliche Nachbarin des Klägers jedoch entgegenhalten lassen, dass auch ihr Grundstück in einer Tiefe von 20 m grenzständig fünfstöckig bebaut ist. Deshalb kann sie grundsätzlich nicht verlangen, dass der Kläger sein Grundstück in geringerem Maße ausnutzt.

Zu dieser Frage hat das Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein (Beschluss vom 30. November 1999- 1 M 122/99 -, juris) als Leitsatz formuliert:

„Wer mit seinem Gebäude die vorgeschriebene Abstandsfläche unterschreitet, kann der Genehmigung eines Nachbarbauvorhabens die Nichteinhaltung der Abstandsfläche nicht entgegenhalten. Dabei ist unerheblich, ob der Nachbar mit seinem Gebäude den regelmäßig einzuhaltenden Abstand mit oder ohne bauaufsichtliche Genehmigung, (materiell) rechtmäßig oder rechtswidrig unterschreitet; maßgebend sind vielmehr die sichtbaren tatsächlichen Verhältnisse, weil sie das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis bestimmen.“

Dazu hat das OVG Schleswig-Holstein zahlreiche Entscheidungen anderer Gerichte zitiert, unter anderem des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg (Beschluss vom 26. Mai 1983- 6 B 47/83 -, BRS 40, 271). Diese betraf einen Fall wie den hier zu entscheidenden, indem die dortige Antragstellerin ebenfalls legal bis an die Grenze gebaut hatte. Der Leitsatz lautet:

„Wer früher rechtmäßig im heutigen Bauwuchsbereich gebaut hat, kann grundsätzlich nur verlangen, dass das Nachbargrundstück nicht mit einem geringeren Grenzabstand bebaut wird, als er ihn selbst in Anspruch genommen hat.“ Dabei hat das Gericht dargelegt, dass der beabsichtigte Neubau gegen aktuelle Abstandsflächenvorschriften verstößt und dann begründet: „Denn das nachbarliche Zusammenleben wird rechtlich nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Bauherr von der gleichen Freiheit Gebrauch macht, die der Nachbar zuvor für sich in Anspruch genommen hat“ (S. 273).

Auch die Kammer hat auf Basis dieser überzeugenden Argumentation jüngst entschieden, dass ein Grundeigentümer, dessen Grundstück seitlich bis an die Grenze bebaut ist, nicht in seinen Rechten verletzt wird, wenn auch auf einem danebenliegenden Grundstück eine solche Bebauung zugelassen wird und zwar auch dann nicht, wenn der Bebauungsplan für beide Grundstücke unterschiedliche Festsetzungen enthält (Beschluss vom 28. November 2022- 1 V 2015/22 -).

2.3.2.

Die Beigeladene ist zwar durch den vom Kläger beabsichtigten Bau in besonderer Weise belastet, weil dieser in erheblichem Umfang in der Grenzwand eingebaute Fenster verdecken würde. Auch diese Beeinträchtigung ist ihr jedoch zumutbar.

Zu dieser Frage hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Beschluss vom 31. Januar 1991 – 7 B 241/91 –, juris) entschieden:

„1. Ist bei einer Abweichung von nicht nachbarschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes über die Zahl der Vollgeschosse zu prüfen, ob das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt ist, so ist bei der gebotenen Interessenabwägung zwischen Bauherrn und Nachbarn der Umstand, dass sich in der Grenzwand des Nachbarn ein Fenster befindet, das bei Verwirklichung des Vorhabens zugemauert würde, wegen fehlenden bodenrechtlichen Bezuges außer Ansatz zu lassen.

2. Darf ein Vorhaben nach § 6 Abs 1 S 2 lit b BauO NW an die Grenze gebaut werden, so ist unerheblich, dass sich in der Grenzwand des Hauses, an das angebaut werden soll, ein Fenster befindet, das durch das Vorhaben geschlossen wird.

3. Die Vorschriften über die Belichtung von Aufenthaltsräumen begründen keine Einschränkungen des Nachbarn hinsichtlich der auf seinem Grundstück zulässigen Bebauung; sie begründen ausschließlich Pflichten des Eigentümers des Gebäudes, in dem sich die Aufenthaltsräume befinden.

4. Der Bestandsschutz für ein Fenster in einer Grenzwand hindert zwar die Bauordnungsbehörde und den Nachbarn, die Schließung des Fensters zu verlangen. Er hindert aber den Nachbarn nicht, auf seinem Grundstück eine Bebauung vorzunehmen, durch die das Fenster geschlossen wird.“

Diese Rechtsprechung überzeugt und es ist kein Grund ersichtlich, die Frage im Land Bremen anders zu behandeln.

Danach kommt es also darauf an, ob die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen für den hinteren Bereich des klägerischen Grundstücks nachbarschützend ist. Das kommt bei vor 1960 erlassenen Bebauungsplänen in Betracht, obwohl sich das Konzept des baurechtlichen Nachbarschutzes erst später entwickelt hat (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 11. August 2021 – 15 CS 21.1775 –, Rn. 17, juris). Ob eine Festsetzung im Nachbarschutz dient, hängt von ihrer konkreten objektiven Funktion ab. Maßgeblich sind vor allem die im Einzelfall gegebenen örtlichen Verhältnisse. Baugrenzen und nicht überbaubare Flächen haben grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung (Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Beschluss vom 7. März 1997 – 1 B 24/97 –, juris; vgl auch zu übergeleiteten

Bebauungsplänen nach dem dortigen Landesrecht: Hamburgisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 1. April 1999 – 2 Bs 126/99 –, Rn. 6 - 7, juris; Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 29. Juni 1981 – 2 B 11.81 –, juris). Man wird in dieser Hinsicht umso eher eine nachbarschützende Funktion annehmen können, je größer die Wohndichte und je näher der Bezug zur Wohnqualität im Plangebiet ist (vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 19. Juli 2011 – 1 B 128/11 –, Rn. 7, juris; Urteil vom 20. Februar 1996 – 1 BA 53/95 –, Rn. 25, juris zu einer Wohn-Reihenhauszeile mit einer Grundstücksbreite von 4,5 m).

Der Bebauungsplan 182 von 1955 ist ein in das seit 1960 bestehende Bundesrecht übergeleiteter Plan. Er setzt für das Gebiet Gewerbeklasse III fest. Das innenstadtnahe Gebiet war und ist ganz überwiegend gewerblich geprägt, Wohnnutzung bildete eine Ausnahme. Bei Aufstellung des Bebauungsplans 182 befand sich in dem Gebäude ■■■straße 14 eine Bank. Die Wohnnutzung des vierten und fünften Obergeschosses wurde erst 2002 zugelassen. Das Gebäude des Klägers wurde 1952 als Geschäftshaus genehmigt. Eine stärkere Wohnnutzung der Innenstadt insgesamt wurde erst 2016 mit dem Bebauungsplan 2440 angestrebt. Die demnach bei Verabschiedung des Bebauungsplans im Jahre 1955 wenig von einer sensiblen Wohnnutzung geprägte Situation spricht gegen eine nachbarschützende Zielsetzung der Festsetzung. So wurde auch bei Verabschiedung des Bebauungsplanes 130 dem Nachbarschutz zu Gunsten des Klägers kein besonderes Gewicht zugemessen.

Bei der Würdigung der nachbarlichen Interessen ist zugunsten des Klägers die beschriebene Situation seines relativ schmalen Grundstücks zwischen den über drei Stockwerke 5 Meter weiter zurückspringenden Nachbargebäuden zu berücksichtigen. Das Grundstück der Beigeladenen wird in den oberen Stockwerken deutlich besser belichtet, weil es mit seiner Rückseite weiter zurückliegt und mit seiner Längsseite an die Kleine Waagestraße grenzt. Das Gebäude hat im hinteren oberen Bereich auch auf dieser Seite in großer Zahl Fenster und wird hier demnach gegenwärtig von drei Seiten belichtet. Damit ist es deutlich im Vorteil gegenüber dem klägerischen Gebäude, dessen hinterer Bereich nur von einer Seite und durch den Rückversatz eingeschränkt belichtet wird. Bei Abwägung der Interessen des Klägers an mehr Nutzfläche und besserer Belichtung auf der einen und der Beigeladenen an Erhalt ihrer vorteilhaften Belichtungssituation auf der anderen Seite unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an einer ansprechenden Gestaltung der hinter den Gebäuden befindlichen Freifläche hat die Kammer keinen Zweifel, dass die Befreiung auch unter Würdigung der dadurch beeinträchtigten Interessen der Beigeladenen erteilt werden kann.

3.

Das von der Beklagten nach § 31 Abs. 2 BauGB auszuübende Ermessen ist soweit reduziert, dass sie die Befreiung erteilen muss.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht für die Ausübung des Ermessens wenig Raum, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Daraus folgt zwar nicht, dass der zuständigen Behörde entgegen dem Wortlaut der Vorschrift kein Ermessensspielraum zusteht oder dass das Ermessen stets auf Null reduziert ist, wenn die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Erforderlich für eine negative Ermessensentscheidung ist nur, dass der Befreiung gewichtige Interessen entgegenstehen (BVerwG, Urteil vom 19. September 2002 – 4 C 13/01 –, BVerwGE 117, 50-58, Rn. 31). Da die für die drei Befreiungstatbestände verlangten Voraussetzungen nahezu erschöpfend sind, sind die Spielräume für zusätzliche Erwägungen bei Ausübung des Ermessens tendenziell jedoch gering (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02. April 2004 – 10 A 3502/02 –, juris; Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29. November 2012 – 1 A 10543/12 –, Rn. 45, juris). Das Ermessen kann sich dahingehend verdichten, dass die Bauaufsichtsbehörde zur Erteilung einer Befreiung verpflichtet ist, wenn für die Gemeinde Nachteile durch die Zulassung des Vorhabens nicht in Betracht kommen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 28. März 2006 – 14 B 05.3051 –, Rn. 19, juris). Wenn die für die Nutzungsinteressen des Bauherrn streitenden Gründe nach den Umständen des Einzelfalls so gewichtig sind, dass ein Festhalten am Plan ungerecht, insbesondere unverhältnismäßig oder gleichheitswidrig wäre, ist die Befreiung von Verfassungen wegen geboten (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 9. August 2007 – 25 B 05.1337 –, Rn. 57, 59, juris).

Das Grundstück des Klägers befindet sich in einer bei Erlass des Bebauungsplanes 182 nicht absehbaren eingeklemmten Lage. Das Grundstück der Beigeladenen wird unabhängig von den hier in Rede stehenden Fenstern von drei Seiten belichtet und ist mit der vierten Seite selbst bis an die Grundstücksgrenze zum Kläger fünfstöckig grenzständig bebaut. Die öffentlichen Belange sprechen dafür, zu der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 130 belebten Freifläche und der dahinter liegenden denkmalgeschützten Stadtwaage hin ein einheitlicheres Erscheinungsbild zu schaffen. Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass andere öffentliche Interessen, die durch die Befreiung negativ berührt werden, nicht ersichtlich sind.

Das Argument der Beigeladenen, sie wäre nach einem Verschluss der Fenster mit Minderungsansprüchen ihrer Mieter konfrontiert, gibt ihrer Position kein zusätzliches

Gewicht. Die von ihr hinzunehmenden Nachteile sind nicht größer, weil sie zunächst ihre Mieter treffen. Deren Ansprüche gegen die Beigeladene vermögen auch deren Position als Grundeigentümerin gegenüber ihrem Nachbarn nicht zu stärken. Die Frage, in welcher Form der Kläger sein Gebäude ausbaut, um den Anforderungen an dessen Belichtung zu genügen, ist kein Gegenstand der Bauvoranfrage, sondern im Baugenehmigungsverfahren zu beantworten.

Damit sind keine Gründe für eine Versagung der Befreiung ersichtlich und überwiegen die dafürsprechenden Argumente so eindeutig, dass sie erteilt werden muss.

4.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladene hat ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen, da sie sich mangels Antragstellung nicht am Prozesskostenrisiko beteiligt hat (vgl. § 154 Abs. 3 und § 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils beim

Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,
(Tag-/Nachtbriefkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

einzulegen. In dem Antrag ist das angefochtene Urteil zu bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses 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 Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch einen Rechtsanwalt oder eine sonst nach § 67 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Sätze 4 und 7 VwGO zur Vertretung berechnigte Person oder Organisation vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag, durch den ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird.