



Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

1 V 1128/22

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

– Antragstellerin –

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– Antragsgegnerin –

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

beigeladen:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]

hat das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer - durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Dr. Bauer, Richter am Verwaltungsgericht Oetting und Richter Müller am 11. Oktober 2022 beschlossen:

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage – 1 K 1127/22 – gegen die der Beigeladenen von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau unter dem 20.01.2022 erteilte Baugenehmigung wird abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt die Antragstellerin.

Der Streitwert wird zum Zwecke der Kostenberechnung auf 11.250,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragstellerin wendet sich als Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] [REDACTED]“ gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für das Baugrundstück [REDACTED]“ [REDACTED], [REDACTED]).

Die Beigeladene errichtet auf dem Baugrundstück das sog. [REDACTED] [REDACTED], ein in Teilen achtgeschossiges Mehrzweckgebäude mit Wohn-, Pflege-, Gastronomie- und Büroeinheiten sowie einer Kindertagesstätte. Der Genehmigung vorausgegangen war die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans [REDACTED], der am [REDACTED] im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekanntgegeben wurde. Dieser setzt für das Baugrundstück der Beigeladenen als Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ fest. Nach den textlichen Festsetzungen der Nr. 2 des [REDACTED] sind in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan [REDACTED] verpflichtet. Nach § 1 Abs. 2 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan [REDACTED] zwischen der Beigeladenen und der Antragsgegnerin umfasst das Vorhaben „die Errichtung eines vier- bis achtgeschossigen gemischt genutzten Gebäudes mit Wohn- und gewerblichen Flächen (18 geförderte Wohnungen, davon fünf Wohnungen für alleinerziehende minderjährige Mütter, eine Einrichtung der Kinderintensivpflege, eine Kinderfrühförderungseinrichtung, eine Kita mit vier Gruppen, eine Tagesförderstätte, einen Bäcker mit Cafébetrieb, Räume für das Ortsamt und das Quartiersmanagement mit einem Multifunktionsraum sowie einer weiteren gewerblich für Einzelhandel oder Gastronomie nutzbaren Fläche) sowie dazugehöriger Stellplätze nach § 8 dieses Vertrags.“

Unter dem 20.01.2022 erteilte die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (nachfolgend: Senatorin) der Beigeladenen eine entsprechende Baugenehmigung nach § 64 BremLBO. Wegen der näheren Einzelheiten des von der Beigeladenen geplanten Bauvorhabens wird auf die Baugenehmigung einschließlich der genehmigten Bauvorlagen verwiesen.

Gegen die Baugenehmigung erhob die Antragstellerin am 03.03.2022 Widerspruch. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des nordöstlich zum Baugrundstück gelegenen und unmittelbar angrenzenden Grundstücks [REDACTED] [REDACTED]), auf dem sich ein Einkaufszentrum u.a. mit einem Drogeriemarkt, einem Bekleidungsgeschäft, einem Imbiss, einem Backshop, einem Fotoshop, einem Friseur, einem Eiscafé, einer Spielothek sowie einem Büro der BSAG befindet. Das Grundstück verfügt über ca. 160 Pkw-Stellplätze, deren ausschließliche Nutzung den Mietern der Antragstellerin vertraglich zugesichert ist. Die Antragstellerin ist der Auffassung, dass die im Rahmen der Baugenehmigung vorgenommene „Aussetzung“ von 30 Stellplätzen und die versteckte „Ablöse“ von 11 Stellplätzen der nach § 49 Abs. 1 BremLBO notwendigen 41 Pflichteinstellplätze das nachbarschützende allgemeine Rücksichtnahmegebot verletze. Den Mietern der Antragstellerin sei eine feste Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück der Antragstellerin mietvertraglich zugesichert. Würden die für die Besucher der Liegenschaft der Antragstellerin vorgesehenen Stellplätze nunmehr von Dritten benutzt, welche nicht Kunden der Geschäfte seien, fehle es an der notwendigen Anzahl an Stellplätzen. All die mit dem gegenständlichen Vorhaben genehmigten Nutzungen seien mit einem erheblichen zusätzlichen Pkw-Aufkommen durch die Besucher des Vorhabens verbunden. Zusätzlich würden die zukünftigen Bewohner und Nutzer der Büroeinheiten die Stellplätze der Antragstellerin für längere Zeiträume nutzen. Die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks der Antragstellerin sei hierdurch beeinträchtigt. Es könne auch nicht der Antragstellerin zugemutet werden, durch eigene kostenauslösende Schutzmaßnahmen ein Fremdparken, welches vom benachbarten Bauvorhaben ausgehe, zu verhindern. Es sei auch hinlänglich bekannt, dass Hinweisschilder, welche die Nutzung der Parkplätze durch Nichtkunden untersagen, in der Praxis keinen Schutz vor Fremdparkern böten. Die von der Bauherrin im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgenommene Parkraumanalyse sei zudem fehlerhaft, da die Grundlagenermittlung falsch sei. Die Verkehrszählung sei auf einem Mittwoch, mithin an einem Tag mit besonders niedrigem Besucherverkehr vorgenommen worden. Diese Zählung sei nicht repräsentativ, da sie die besucherstarken Tage, wie den Donnerstag (Markttag), den Freitag und den Samstag unberücksichtigt lasse. Es herrsche bereits jetzt eine große Parkplatzknappheit. Das geplante Vorhaben führe zu einer unzumutbaren Überbelastung.

Die Senatorin wies den Widerspruch der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung vom 20.01.2022 mit Widerspruchsbescheid vom 24.06.2022 zurück. Vereinbarungen zur Errichtung von Stellplätzen i.S.d. § § 49 BremLBO i.V.m. §§ 5, 6 StellplOG vermittelten keinen Drittschutz. Auf eine mögliche Verletzung dieser Vorschriften könne sich die Widerspruchsführerin nicht berufen und habe gleichfalls keinen Anspruch auf Vollziehung des StellplOG. Auch das Rücksichtnahmegebot sei nicht verletzt. Selbst bei Übertragung der Maßstäbe der angeführten Entscheidung des OVG Bremen (1 B 315/02), nach der eine Rücksichtslosigkeit vorliege, wenn das Vorhaben zu einer Steigerung der vorhandenen Beeinträchtigung führt, die entweder erstmals die Schwelle der Unzumutbarkeit übersteige oder aber eine zuvor schon unzumutbare Belastung spürbar verschärfe, sei eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht zu erkennen. Nach eigenem Vortrag der Widerspruchsführerin sei die Verkehrslage bereits jetzt prekär. Eine Knappheit an Stellplätzen werde nicht erstmals durch die Errichtung des Vorhabens hervorgerufen. Durch das neu entstehende Verkehrsaufkommen, das durch das Vorhaben hervorgerufen werde, werde eine bereits jetzt schon vorliegende Unzumutbarkeit nicht spürbar verschärft. Die Erreichbarkeit und Nutzungsmöglichkeit der Stellplatzfläche werde für potentielle Kunden weder in Gänze noch teilweise ausgeschlossen. Die Widerspruchsführerin trage nichts dazu vor, inwiefern es sich bei Nutzern des Vorhabens nicht um potentielle Kunden Ihrer Mieter handele, die die Stellplätze nutzen um Angebote der Mieter der Widerspruchsführerin in Anspruch zu nehmen. Vor dem Hintergrund eines stetig zunehmenden Verkehrsaufkommens im öffentlichen Bereich sei die Verkehrslage rund um das Vorhabengrundstück nach dem Vortrag der Widerspruchsführerin, so wie in vielen anderen Gebieten auch, als angespannt, nicht aber unzumutbar einzustufen und werde durch das Vorhaben auch nicht über die Maße spürbar rücksichtslos verschärft. Wie in der angeführten Entscheidung müsse die Widerspruchsführerin vorhandene Vorbelastungen hinnehmen. Mögliche Auswirkungen des hier streitgegenständlichen Vorhabens auf die Verkehrslage hätten indes im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach dem Abwägungsgebot wie dem Gebot der Konfliktbewältigung entsprechend umfangreiche Berücksichtigung gefunden.

Hiergegen hat die Antragstellerin am 14.07.2022 Klage erhoben (1 K 1127/22) und im vorliegenden Verfahren zudem die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage beantragt. Da auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin keine Stellplätze geschaffen würden – mit Ausnahme eines Behindertenparkplatzes – würden die zukünftigen Besucher des Vorhabens die Stellplätze der Antragstellerin nutzen. Andere Stellplatzmöglichkeiten seien in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund dieser Fremdarker stünden sodann nicht genügend Stellplätze für die Kunden der Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück der Antragstellerin zur Verfügung. Die Antragstellerin sehe sich sodann

Minderungs- und Schadensersatzansprüchen ihrer Mieter ausgesetzt. Die Baugenehmigung sei daneben auch nicht hinreichend bestimmt, da sie in sich widersprüchlich sei. Aus ihr lasse sich nicht entnehmen, ob elf Stellplätze an anderer Stelle zwingend hergestellt werden müssten oder ob auf diese Herstellung aufgrund der Hinterlegung des Ablösebetrags verzichtet werde. Es sei auch nicht zu ersehen, ob die elf Stellplätze auf vorhabenfremden Grundstücken in maximal 200 Metern Entfernung zum Baugrundstück lägen. Daneben sei auch die vorgenommene Ablöse fehlerhaft. Der Ablösebetrag sei als Sonderabgabe mit Finanzierungscharakter an die Gemeinde zu zahlen, welche wiederum dazu verpflichtet sei, die Ablösebeträge zweckgebunden zu verwenden. Die konkrete Verwendung des Ablösebetrags liege mithin bei der Gemeinde und nicht bei dem die Ablöse zahlenden Bauherrn. Vorliegend finanziere jedoch die Beigeladene mit dem Ablösebetrag ein Mobilitätsmanagement und VBN-Jahresabokarten. Eine Zahlung an die Gemeinde erfolge gerade nicht. Schließlich dürfte auch der Bebauungsplan aufgrund eines Verstoßes gegen § 4 Abs. 3 BauGB unwirksam sein. Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung seien eine ergänzende Verkehrsuntersuchung durchgeführt und sowohl die Planbegründung als auch der Planentwurf geändert worden. Trotz dieser nachträglichen Änderungen sei keine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt worden, obwohl dieses nach § 4 Abs. 3 BauGB geboten gewesen wäre. Als Folge des unwirksamen Bebauungsplans sei der Durchführungsvertrag, welcher Grundlage für die Stellplatzablöse sei, nicht anwendbar. Die Stellplatzablöse sei somit in Ermangelung einer notwendigen vertraglichen Grundlage rechtswidrig. Auf diese Rechtswidrigkeit könne sich die Antragstellerin aufgrund der Verletzung des allgemeinen Rücksichtnahmegebots auch berufen. Da der Bebauungsplan unwirksam sei, richte sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben füge sich nicht in die Umgebung mit den deutlich niedrigeren Gebäudehöhen ein und sei der unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber wegen der optisch bedrängenden Wirkung unzumutbar und rücksichtslos.

Die Antragsgegnerin beantragt, den Antrag abzulehnen. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung nachbarlicher Belange durch das Bauvorhaben sei nicht auszugehen. Auch der Verzicht bzw. die Ablösung zur Herstellung der nach § 49 Abs. 1 BremLBO notwendigen Pflichteinstellplätze verletze das allgemeine Rücksichtnahmegebot nicht. Die bauordnungsrechtlichen Stellplatzvorschriften seien nicht nachbarschützend. Auf die Pflicht des Vorhabenträgers, ausreichende Stellplätze zu schaffen, könne sich die Antragstellerin nur insoweit berufen, als deren Verletzung geeignet sei, die bestimmungsgemäße Nutzung ihres eigenen Grundstücks zu beeinträchtigen. Das sei erst dann der Fall, wenn der durch das Vorhaben bewirkte parkende Verkehr und Parksuchverkehr die Antragstellerin in der Nutzung ihres Grundstücks beeinträchtige. Das Stellplatzortsgesetz lasse es ausdrücklich zu, dass gemäß § 9 die Pflicht zur Herstellung

der notwendigen Stellplätze ausgesetzt werde, wenn ein entsprechendes Mobilitätskonzept, insbesondere durch die Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr, vorgelegt werde. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept in Verbindung mit dem Kooperationsvertrag zwischen den Eigentümern des Bauvorhabens und der BSAG sei Bestandteil der Baugenehmigung. Die Aussetzung der Stellplatzpflicht sei dementsprechend folgerichtig gewesen. Sofern die Antragstellerin Fremdparker auf ihrem Grundstück befürchte, müsse sie selber entsprechende Maßnahmen ergreifen. Auf den Parkplätzen von Einkaufszentren sei es heute üblich, eine professionelle Parkraumbewirtschaftung, auch durch Dritte, zu unterhalten. Einkaufszentren und gewerblich genutzte Parkflächen würden zunehmend von Fremdparkern blockiert und stünden somit nicht mehr für ihren eigentlichen Zweck zur Verfügung. Das Problem der Fremdparker sei somit unabhängig von dem streitgegenständlichen Bauvorhaben. Dass die zukünftigen Nutzer des Schweizer Foyers unzulässigerweise den Parkplatz des Einkaufszentrums nutzen, sei lediglich eine Behauptung der Antragstellerin und vermöge schon daher den Antrag nicht zu begründen. Ein Ermessensfehlergebrauch, wie die Antragstellerin vermute, liege ebenfalls nicht vor. Es sei keineswegs so, dass eine Auseinandersetzung mit § 49 Abs. 1 Bremen LBO nur auf der Ebene der Bauleitplanung stattgefunden hätte. Richtig sei vielmehr, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sehr wohl geprüft worden sei, ob das vorgelegte Mobilitätskonzept schlüssig ist und zu einer Aussetzung der Stellplatzpflicht führt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der Lage des Bauvorhabens an einem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs und der Erstellung eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes sei die Baugenehmigung auch hinsichtlich des Verzichts bzw. der Ablösung zur Herstellung der nach § 49 Abs. 1 BremLBO notwendigen Pflichteinstellplätze nicht ermessensfehlerhaft. Auch der Einwand, der Bebauungsplan dürfte aufgrund eines Verstoßes gegen § 4 Abs. 3 BauGB unwirksam sein, gehe ins Leere. Die Antragsgegnerin habe als Behörde keine Kompetenz zur inzidenten Verwerfung eines als rechtswidrig erkannten Flächennutzungs- oder Bebauungsplans. Soweit die Antragstellerin die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans anzweifele, könne dies nur im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO festgestellt werden.

Auch die Beigeladene ist dem Eilantrag entgegengetreten. Die Antragstellerin könne sich nicht erfolgreich auf einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme berufen. Seitens der Beigeladenen sei keine Ablöse der in Ziff. 1780 der Baugenehmigung in Bezug genommenen elf Stellplätze beabsichtigt. Diese sollten vielmehr auf den Flurstücke ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ und ■■■■■■■■■■ errichtet werden. Der Auftrag hierzu sei seitens der Beigeladenen auch bereits erteilt worden. Die seitens der Beigeladenen überreichte Bürgschaft diene lediglich der Sicherheit für die Verpflichtung zur Herstellung der elf Stellplätze. Der

Entscheidungsgehalt der Auflage 1780 sei auch aus sich heraus verständlich. Ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz sei nicht zu erkennen. Ohnehin sei nicht ersichtlich, weshalb die Antragstellerin in einem derartigen Fall in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein sollte. Die Befürchtung der Antragstellerin, dass aufgrund eines vollständigen Verzichts auf die Herstellung unzumutbare Zustände geschaffen würden, bestehe somit nicht. Im Übrigen hätten die Parkraumanalysen, welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden wären, ergeben, dass in der Umgebung des Vorhabens durchaus ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Der Bauakte könne außerdem entnommen werden, dass sich die Antragsgegnerin auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit § 49 Abs. 1 BremLBO befasst habe. Ein Ermessensnichtgebrauch liege somit nicht vor. Daneben verkenne die Antragstellerin, dass es sich im Hinblick auf die 30 Stellplätze nicht um eine Ablöse i.S.d. §§ 6 ff. BremStellpLOG, sondern um eine Aussetzung nach § 9 BremStellpLOG handele. Letztlich sei auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan ■■■■■ wirksam. Einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB habe es nicht bedurft. Selbst im Falle der Unterstellung eines Verstoßes gegen § 4a Abs. 3 BauGB wäre ein solcher jedoch nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, da er nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Antragsgegnerin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Behördenakten der Antragsgegnerin verwiesen.

II.

Der nach § 80a Abs. 3 Satz 1 VwGO statthafte und auch im Übrigen zulässige Eilantrag ist unbegründet. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der von der Antragstellerin eingelegten Klage gegen die der Beigeladenen von der Senatorin unter dem 20.01.2022 erteilte Baugenehmigung ist nicht veranlasst.

1.

Die nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO vorzunehmende Abwägung der widerstreitenden Interessen – dem Aussetzungsinteresse der Antragstellerin daran, dass die Beigeladene von der streitgegenständlichen Baugenehmigung vorerst keinen weiteren Gebrauch machen kann, mit dem durch § 212a Abs. 1 BauGB indizierten Vollzugsinteresse der Beigeladenen an der Fertigstellung des ihr genehmigten Bauvorhabens – fällt zu Ungunsten der Antragstellerin aus. Denn die Klage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung der Senatorin vom 20.01.2022 wird nach der gebotenen summarischen Prüfung aller Voraussicht nach erfolglos bleiben.

Dieser Beurteilung ist zugrunde zu legen, dass ein Grundstückseigentümer bei der Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Bauvorhabens in seiner Nachbarschaft nur verlangen kann, dass die zum Schutze seines Eigentums erlassenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet werden. Er hat keinen Anspruch darauf, dass die Genehmigung mit dem objektiven Recht in Einklang steht (std. Rspr. der Brem. Verwaltungsgerichte; vgl. nur VG Bremen, Beschl. v. 24.02.2012 - 1 V 85/12; bestätigend OVG Bremen, Beschl. v. 14.05.2012 - 1 B 65/12, juris). Die von der Antragstellerin gegen die Rechtmäßigkeit der streitgegenständlichen Baugenehmigung erhobenen Rügen vermögen im vorliegenden Eilverfahren nach den dargestellten Maßstäben nicht durchzugreifen.

Denn eine Verletzung ihrer subjektiven Rechte kann nicht festgestellt werden:

2.

Eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften des Bauplanungsrechts ist nicht erkennbar.

a.

Nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 12 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben der Beigeladenen steht – abgesehen von den beantragten und erteilten Abweichungen und Befreiungen – mit den Vorgaben des explizit für das Bauvorhaben geschaffenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ■■■ (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen ■■■■ ■■■■■■, bekannt gemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ■■■■■■, vollständig in Einklang. Abweichungen des Bauvorhabens von den Festsetzungen des Bebauungsplans ■■■ werden von der Antragstellerin auch nicht behauptet oder gerügt. Sie ist vielmehr der Auffassung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ■■■ aufgrund einer unterbliebenen erneuten Auslegung und Stellungnahmemöglichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB im Anschluss an die ergänzende Verkehrsuntersuchung mit dem Gutachten aus September 2019 unwirksam sei. Da der Bebauungsplan unwirksam sei, richte sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB. Hiermit kann die Antragstellerin nicht durchdringen.

Dem liegt zunächst zugrunde, dass in Verfahren auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes gegen die einem Dritten erteilte Baugenehmigung bzw. auf bauaufsichtliches Einschreiten bei genehmigungsfreien Vorhaben grundsätzlich von der

Wirksamkeit des zugrundeliegenden Bebauungsplans auszugehen ist, es sei denn, dieser wäre offensichtlich unwirksam (vgl. OVG Bremen, B.v. 05.08.2016 – 1 B 125/16 und B.v. 08.05.2018 – 1 B 18/18, beide juris). Hierfür bestehen jedoch keinerlei Anhaltspunkte. Dies folgt schon daraus, dass selbst im Falle eines Verstoßes gegen die Verfahrensvorschrift des § 4a Abs. 3 BauGB eine derartige Verletzung nach Lage der beigezogenen Bebauungsplanakte VE ■■■■ jedenfalls nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans VE ■■■■ schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Die Bekanntgabe des Bebauungsplans erfolgte vorliegend im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen am ■■■■. Hierin wurde auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen (vgl. § 215 Abs. 2 BauGB). Selbst wenn es also einer erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB bedurft hätte, ist ein möglicher Verstoß gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich geworden. Diese Rechtsfolge tritt nicht nur in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO ein, sondern betrifft auch die gerichtliche Inzidentkontrolle von Bebauungsplänen, bei der unbeachtlich gewordene Mängel ebenso wie generell unbeachtliche Fehler nicht beachtet werden dürfen (vgl. *Stock* in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, *Baugesetzbuch* Werkstand: 145. EL Februar 2022, § 215 Rn. 47; *Battis* in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, *Baugesetzbuch* 15. Auflage 2022, § 215 Rn. 7).

b.

Der geltend gemachte Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot in seiner nachbarrechtlichen Ausprägung liegt nicht vor.

Zur inhaltlichen Bestimmtheit einer Baugenehmigung gehört, dass sie Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lässt, damit der Bauherr die gesamte Bandbreite der für ihn legalen Nutzung und Dritte das Maß der für sie aus der Baugenehmigung erwachsenden Betroffenheit zweifelsfrei feststellen können. Eine solche dem Bestimmtheitsgebot genügende Aussage muss der Baugenehmigung selbst - ggf. durch Auslegung - entnommen werden können, wobei die mit Zugehörigkeitsvermerk versehenen Bauvorlagen bei der Ermittlung des objektiven Erklärungsinhalts der Baugenehmigung herangezogen werden müssen. Andere Unterlagen oder sonstige Umstände sind angesichts der zwingend vorgeschriebenen Schriftform der Baugenehmigung (§ 72 Abs. 2 BremLBO) für den Inhalt der erteilten Baugenehmigung regelmäßig nicht relevant. Eine inhaltlich gemäß § 37 Abs. 1 BremVwVfG unbestimmte Baugenehmigung führt nur dann zu einem Abwehrrecht des Nachbarn, wenn sich die Unbestimmtheit gerade auf solche Merkmale des Vorhabens bezieht, deren genaue

Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften auszuschließen und - zusätzlich - wenn die insoweit mangelhafte Baugenehmigung aufgrund dessen ein Vorhaben zulässt, von dem der Nachbar konkret unzumutbare Auswirkungen zu befürchten hat (vgl. hierzu VG Köln, U.v. 29.04.2021 – 8 K 6561/17, juris Rn. 41 ff. m.w.N.).

Aus Ziff. 1780 der Baugenehmigung geht, insbesondere in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept (Bauvorlage 7a) und dem mit Genehmigungsstempel versehenen Lageplan 8a, hinreichend deutlich hervor, dass die Beigeladene grundsätzlich zu keinem vollständigen Verzicht auf die Herstellung der nach § 49 Abs. 1 BremLBO notwendigen Pflichtstellplätze berechtigt, sondern vielmehr verpflichtet ist, diese elf Stellplätze – wie von ihr beantragt und genehmigt – auf den Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED] herzustellen. Der Antragstellerin ist jedoch zuzustimmen, dass die Ziff. 1780 der Baugenehmigung der Antragsgegnerin auch die Möglichkeit eröffnet, die elf notwendigen Stellplätze durch Inanspruchnahme der Bankbürgschaft über den Ablösebetrag nach § 7 Abs. 2 StellplOG in Höhe von 16.500,00 € gemäß § 6 abzulösen, sofern die Beigeladene bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage nicht nachweist, dass die elf Stellplätze auf fremden Grundstücken genehmigt, hergestellt und öffentlich-rechtlich gesichert wurden. Die rechtlichen Folgen, die sich hieraus ergeben, spielen jedoch bei der Frage nach der hinreichenden Bestimmtheit der Baugenehmigung keine Rolle, sondern sind vielmehr erst im Rahmen der Frage zu beurteilen, ob die Baugenehmigung durch die derartig genehmigten Ablösungen und Aussetzungen der notwendigen Stellplätze gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot verstößt.

c.

Die Antragstellerin wird jedoch nicht dadurch in ihrem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot verletzt, dass die Beigeladene nach der Baugenehmigung berechtigt ist, die 41 notwendigen KfZ-Stellplätze nicht vollständig herzustellen.

Verstöße gegen § 49 Abs. 1 BremLBO führen dabei grundsätzlich nicht zu einer Verletzung der Rechte des Nachbarn, denn die bauordnungsrechtlichen Stellplatzvorschriften sind nicht nachbarschützend. Die Vorschrift bezweckt erkennbar nicht den Schutz des Nachbarn, sondern dient ausschließlich öffentlichen Interessen (vgl. OVG Bremen, B.v. 18.10.2002 – 1 B 315/02, juris Rn. 8 m.w.N.). Unbeschadet der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann es allerdings aus Gründen des Bauplanungsrechts zu Gunsten des Nachbarn geboten sein, ein Vorhaben nur dann zuzulassen, wenn zugleich Stellplätze in hinreichender Zahl auf dem betroffenen Grundstück oder in seiner unmittelbaren Nachbarschaft nachgewiesen werden. Die Genehmigung eines Vorhabens ohne die

erforderlichen Stellplätze kann im Einzelfall gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen (vgl. OVG Bremen, B.v. 18.10.2002, a.a.O., juris Rn. 9 m.w.N.). Erforderlich ist dabei eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Bauherrn und andererseits dem betroffenen Nachbarn im Einzelfall zuzumuten ist.

Eine durch den Nachbarn nicht hinzunehmende Beeinträchtigung liegt – jedenfalls solange der freie Zugang zum Grundstück des Nachbarn möglich ist – nicht schon darin, dass die angrenzenden Straßen durch Fahrzeuge von Nutzern des Vorhabengrundstücks frequentiert, insbesondere zum Parken in Anspruch genommen werden und ihm selbst nur noch mit den daraus folgenden Einschränkungen zur Verfügung stehen (OVG Bremen, U.v. 04.06.2019 – 1 D 30/18, juris Rn. 31). Das durch das Eigentum und die Baugenehmigung vermittelte Recht des Nachbarn zur bestimmungsgemäßen Nutzung seines Grundstücks begründet kein Recht auf bevorzugte Nutzung des angrenzenden öffentlichen Straßenraums. Probleme, die sich aus der Verteilung des knappen öffentlichen Straßenraums auf verschiedene Verkehrsteilnehmer ergeben, sind mit den Mitteln des Straßenverkehrsrechts zu lösen (OVG Bremen, U. v. 04.06.2019, a.a.O.).

Auf die Pflicht eines Vorhabenträgers, ausreichenden Parkraum zu schaffen, kann sich der Nachbar nur insoweit berufen, als deren Verletzung geeignet ist, die bestimmungsgemäße Nutzung seines eigenen Grundstücks zu beeinträchtigen (OVG Bremen, B.v. 18.10.2002, a.a.O., juris Rn. 11 – 13; VGH Mannheim, B.v. 10.01.2008 – 3 S 2773/07, juris Rn. 13; OVG Lüneburg, B.v. 21.12.2010 – 1 LA 274/09, juris Rn. 33; OVG Münster, U.v. 10.07.1998 – 11 A 7238/95, juris Rn. 33 ff.; VG Karlsruhe, B.v. 18.07.2022 – 2 K 399/22, juris Rn. 49; VG Bremen, B.v. 18.03.2021 – 1 V 1964/20, juris Rn. 43). Im Rahmen der Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Bauherrn und andererseits dem Nachbarn nach Lage der Dinge zuzumuten ist, ist auch die Situationsvorbelastung des Grundstücks des Nachbarn zu berücksichtigen. Das genehmigte Vorhaben ist nur dann rücksichtslos, wenn es zu einer Steigerung der vorhandenen Beeinträchtigungen führt, die entweder erstmals die Schwelle der Unzumutbarkeit übersteigt oder aber eine zuvor schon unzumutbare Belastung spürbar verschärft (vgl. OVG Bremen, B.v. 18.10.2002, a.a.O., juris Rn. 14).

Die durch die Baugenehmigung erfolgte Berechtigung der Beigeladenen, die 41 notwendigen KfZ-Stellplätze nicht vollständig herzustellen, ist nicht geeignet, eine solche die Grundstücksnutzung beeinträchtigende Wirkung zu entfalten.

Die Antragstellerin überzeichnet das Rücksichtnahmegebot, wenn sie fordert, von kostenträchtigen Maßnahmen zum Schutz ihrer privaten Parkflächen vor einer Nutzung

durch andere als die Kunden ihrer Mieter verschont zu bleiben. Grundsätzlich ist es Sache jedes Grundeigentümers, die Nutzung von ihm bereitgehaltener Parkplätze zu regeln und diese Regeln durchzusetzen. So werden auch Parkplätze von Läden mit einer Höchstparkdauer oder Zufahrtsschranken bewirtschaftet. Wenn die Antragstellerin ihre Parkplätze stattdessen jedermann zur Verfügung stellt, kann sie nicht zugleich aus dem Wunsch, dass dort nur die Autos ihrer Mieter abgestellt werden, die Forderung ableiten, dass auf Nachbargrundstücken Parkplätze in ähnlichem Maße wie auf ihrem zur Verfügung gestellt werden. Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn die Antragsgegnerin ihre Genehmigungspraxis insofern ändert. Der Antragstellerin ist zuzumuten, entweder ihre Parkplätze zu bewirtschaften oder deren Nutzung durch die Allgemeinheit zu dulden. Sie hat nichts dafür vorgetragen, dass die Nutzung ihres Grundstücks oder der darauf befindlichen Parkplätze durch das Vorhaben der Beigeladenen unmöglich gemacht oder in unzumutbarer Weise erschwert würde.

Dagegen spricht auch bereits die im Planaufstellungsverfahren vorgenommene Verkehrsuntersuchung sowie die Parkraumerhebung [REDACTED] des Ingenieurbüro [REDACTED] aus dem August 2018/Juli 2019 und September 2019. Hiernach besteht die größte Nachfrage nach Stellplätzen, ausgelöst durch das Vorhaben, an einem Werktag zwischen 16 und 17 Uhr mit 41 belegten Stellplätzen. 11 Stellplätze davon würden auf Flächen der Beigeladenen angeboten, die Nachfrage von 30 weiteren KfZ-Stellplätzen werde im öffentlichen Raum abgedeckt. Die freie Kapazität im Bestand liege in dieser Zeit zwischen 50 und 65 öffentlichen Stellplätzen. Bei der Parkraumerhebung wurde die größte Auslastung im Untersuchungsraum an einem Wochentag um 15 Uhr mit 152 parkenden Fahrzeugen festgestellt. Die Kapazität im öffentlichen Raum liege dabei bei 217 Stellplätzen. Es verbleibe auch hier eine freie Kapazität von mindestens 65 Stellplätzen (30 %). Insgesamt kommen die Untersuchungen zu dem Schluss, dass im Untersuchungsgebiet ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Die Richtigkeit dieser Annahmen wird auch nicht durch die pauschale Behauptung der Antragstellerin, die Grundlagenermittlung der Parkraumanalyse sei fehlerhaft, da sie die besucherstarken Tage wie den Donnerstag (Markttag) oder den Samstag unberücksichtigt lasse, in Frage gestellt. Die im Planaufstellungsverfahren im Juni 2019 vorgenommene Nacherhebung fand gerade an einem Samstag statt und ergab, dass sich zwar die Kapazität der privaten Stellplätze an einem Samstag verringerte, die freie Kapazität der öffentlichen Stellplätze jedoch sogar etwas höher sei als in Spitzenzeiten unter der Woche. Bei einer Gesamtbetrachtung ist zudem zu berücksichtigen, dass im Untersuchungsgebiet mit den Stellplätzen der Antragstellerin sowie einem weiteren Parkhaus eine [REDACTED]-Marktes große private Parkflächen zur Verfügung stehen. Diese spielten zwar bei der Beurteilung des Parkdrucks bzw. der freien Kapazitäten

im öffentlichen Raum bei der Erhebung keine Rolle. Gleichwohl wurde bei den Erhebungen festgestellt, dass diese öffentlich zugänglichen privaten Stellplätze wochentags zu weniger als der Hälfte ausgelastet waren. Diese Erhebung bestätigt die Feststellung, dass die Parkraumkapazitäten in dem Gebiet insgesamt nicht voll ausgelastet sind. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass für den zu erwartenden Hol- und Bringverkehr im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte vier Parktaschen, die an der dem Marktplatz abgewendeten Gebäudeseite liegen, als Kurzzeitparkplätze gewidmet werden. Gleichzeitig ist der Standort des Bauvorhabens mit der Haltestelle [REDACTED]“ unmittelbar an den Bremer ÖPNV angebunden und bietet direkte Verbindungen in die Bremer Innenstadt und zum Bahnhof Bremen [REDACTED]. Es ist somit realistischer Weise davon auszugehen, dass viele Nutzer des Vorhabens dieses gar nicht mit dem Kraftfahrzeug, sondern mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder dem Fahrrad anfahren werden.

Weiterhin hat die Beigeladene mit Schriftsatz vom 13.09.2022 substantiiert und glaubhaft dargelegt, elf der 41 nach § 49 BremLBO i.V.m. Anlage des StellplOG notwendigen Kfz-Stellplätze auf zwei anderen sich in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücken in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens herstellen zu lassen. Hierbei handelt es sich – wie insbesondere aus dem genehmigten Lageplan 8a ersichtlich – um das Flurstück [REDACTED] [REDACTED] in de [REDACTED] sowie das Flurstück [REDACTED] in der [REDACTED]. Beide Grundstücke halten die zumutbare Entfernung des § 5 Abs. 2 Satz 1 StellplOG zum Baugrundstück ein und sind geeignet, einen Teil des Stellplatzbedarfs des Vorhabens abzudecken. Auch gegen die Aussetzung der Pflicht zur Herstellung der 30 weiteren notwendigen Stellplätze ist rechtlich nichts zu erinnern. § 9 StellplOG lässt diese Möglichkeit, insbesondere bei Maßnahmen des Mobilitätsmanagements, wie beispielsweise der Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr, ausdrücklich zu. Diese Maßnahmen verfolgen das konsensuale politische Ziel, verkehrsbedingte Umweltbeeinträchtigungen durch CO²-, Stickoxid-, Lärm- und Feinstaubemissionen und den Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr zu reduzieren. Die Antragsgegnerin hat das ihr in diesem Rahmen zustehende Ermessen – entgegen der Auffassung der Antragstellerin – auch im Genehmigungsverfahren ausgeübt, wie sich der Bauakte der Antragsgegnerin (Bl. 95 d.BA) beispielhaft entnehmen lässt. In die Betrachtung ist ferner einzubeziehen, dass von den 41 nach der Anlage 1 des StellplOG ermittelten Pflichtstellplätzen 14 auf die Nutzungsart Wohnen entfallen und 27 auf die anderen Nutzungsarten des Gebäudes. Da jedoch die 14 notwendigen Stellplätze, die auf die insgesamt 18 Wohnungen entfallen, vor allem durch die Maßnahmen des Mobilitätskonzepts kompensiert werden dürften und den 18 Mietern im Rahmen dieses Konzepts eine kostenfreie Nutzung des Bremer ÖPNV-Angebots des VBN für die Dauer

von drei Jahren und drei Monaten garantiert wird, ist davon auszugehen, dass die elf noch herzustellenden Stellplätze überproportional den Stellplatzbedarf der übrigen Nutzungsarten des Vorhabens abdecken werden. Es ist demnach nicht ersichtlich, dass der danach verbleibende Stellplatzbedarf für die übrigen Nutzungsarten des Vorhabens nach den Erfassungen der Parkraumanalyse nicht durch den öffentlichen Parkraum aufgefangen werden könnte.

Vor diesem Hintergrund gibt es für die Annahme der Antragstellerin, durch die vom Bauvorhaben ausgehenden Fremdparker stünden auf dem Gelände der Antragstellerin nicht mehr genügend, den Mietern der Antragstellerin vertraglich zugesicherte Stellplätze zur Verfügung, keine belastbaren Anhaltspunkte. Dies wäre aber zwingende Voraussetzung, um ein etwaiges Fehlverhalten der Nutzer bzw. Bewohner des Bauvorhabens dem Vorhaben zurechnen zu können. Handelt es sich nämlich um befürchtete Auswirkungen, die nicht auf die Verwirklichung des Vorhabens selbst, sondern auf das Fehlverhalten von Bewohnern/Nutzern einer Einrichtung zurückzuführen sind, haben diese Auswirkungen nur dann bodenrechtliche Relevanz, wenn das Fehlverhalten dem Vorhaben zuzurechnen ist, etwa, weil sich die Bewohner/Nutzer einer solchen Einrichtung üblicherweise in dieser Weise verhalten. Hierfür bedarf es belastbarer Anhaltspunkte; die bloße Möglichkeit, dass die Bewohner/Nutzer einer Einrichtung zu einem bestimmten Fehlverhalten neigen könnten, genügt für eine Zurechnung nicht (vgl. BVerwG, B.v. 06.12.2011 – 4 BN 20/11, juris Rn. 5 m.w.N.). Da das Potential an öffentlichen Stellplätzen in der Umgebung des Vorhabens, auch im Hinblick auf den durch das Vorhaben zweifelsohne entstehenden Verkehr, voraussichtlich ausreicht, sind die von der Antragstellerin unterstellten Fremdparker auf den Stellplätzen ihres Grundstücks jedenfalls nicht in der Baugenehmigung angelegt. Etwaigen Parkverstößen wäre mit Mitteln des Ordnungswidrigkeitenrechts zu begegnen (vgl. BVerwG, B.v. 06.12.2011, a.a.O., juris Rn. 5; VG Bremen, B.v. 18.03.2021, a.a.O., juris Rn. 43; VG Köln, U.v. 29.04.2021, a.a.O., juris Rn. 148).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Antragstellerin auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen hat (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Beigeladene hat die ihr erteilte Baugenehmigung verteidigt und das Verfahren durch ihren Sach- und Rechtsvortrag gefördert (vgl. OVG Lüneburg, B.v. 29.04.2020 – 1 ME 99/19, juris Rn. 23; Kunze, in: BeckOK, VwGO, Posser/Wolff (Hrsg.), 56. Edition, Stand: 01.01.2021, § 162 VwGO Rn. 97.2 m.w.N.).

IV.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Bremen ist im Baunachbarstreit im Eilverfahren regelmäßig der Streitwert des Hauptsacheverfahrens anzusetzen (vgl. OVG Bremen, B.v. 14.05.2012 – 1 B 65/12, juris Rn. 19). Der Bedeutung der Sache angemessen erscheint hier die Festsetzung des Mittelwertes des von Ziffer 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (2013) vorgesehenen Streitwertrahmens.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss ist - abgesehen von der Streitwertfestsetzung - die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen statthaft. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe dieses Beschlusses bei dem

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

einzu legen und innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beschlusses zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

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.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt oder das Verwaltungsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt hat oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem

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

einzu legen.

Dr. Bauer

Oetting

Müller