



## **Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen**

**1 K 1076/23**

**Im Namen des Volkes**

### **Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

[REDACTED]

– Kläger –

Prozessbevollmächtigter:

[REDACTED]

### **g e g e n**

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und  
Stadtentwicklung,  
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

– Beklagte –

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

beigeladen:

[REDACTED]

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

hat das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer – durch die Vizepräsidentin des Verwaltungsgerichts Dr. Benjes, den Richter am Verwaltungsgericht Oetting und den Richter am Verwaltungsgericht Müller sowie die ehrenamtliche Richterin Barnkow und den ehrenamtlichen Richter Blum aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 31. Januar 2025 für Recht erkannt:

**Die Klage wird abgewiesen.**

**Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt der Kläger.**

**Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Die Beigeladene darf nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vollstrecken.**

## **Tatbestand**

Der Kläger wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

Der Kläger ist Eigentümer des mit einem denkmalgeschützten Gebäude („Haus Buermeyer“) bebauten Grundstücks [REDACTED] in Bremen. Unter dem 17.8.2022 erteilte die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Beigeladenen für das benachbarte Grundstück [REDACTED] eine Baugenehmigung zur Sanierung und zum Umbau eines denkmalgeschützten Wohngebäudes („Villa Schröder“) sowie Erweiterung durch den Anbau eines Mehrfamilienhauses. Das Bauvorhaben beinhaltet den Abriss eines zum Grundstück des Klägers gelegenen Anbaus der Villa. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 909 vom 21.12.1982. In der Baugenehmigung wurden u.a. Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze, der im Bebauungsplan 909 festgesetzten Dachform und der festgesetzten Zweigeschossigkeit erteilt. Bestandteil der Baugenehmigung waren u.a. Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege zum Erhalt des Denkmals und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zum Baumschutz (Ziffer 4950). Das Landesamt für Denkmalpflege hatte in einer Stellungnahme vom 28.10.2021 dem Bauvorhaben unter Auflagen zugestimmt, um den Erhalt des Denkmals dauerhaft sicherzustellen. Über die geplante Umnutzung der Villa und den Ersatz des Anbaus durch einen Neubau sei in einem intensiven Abwägungsprozess abgestimmt worden. In Ausübung pflichtgemäßem Ermessens sei bei der Entscheidung das öffentliche Interesse

an der Erhaltung des geschützten Kulturdenkmals mit dem Interesse an den beantragten Maßnahmen abgewogen worden. Unter dem 2.11.2021 hatte das Referat 30 – Baumschutz – der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Bedingungen und Auflagen aus der Sicht des Baumschutzes formuliert, wobei u. a. auf ein Gutachten vom 20.4.2021 (zitiert als Gutachten vom 30.4.2021) zu Auswirkungen des Bauvorhabens auf eine auf dem Grundstück des Klägers stehende 170jährige Eiche Bezug genommen wurde. Bei Einhaltung der benannten Vorgaben bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Der Kläger legte am 17.10.2022 Dritt-Widerspruch ein. Zur Begründung wurde ausgeführt, die „Villa Schröder“ auf dem Grundstück der Beigeladenen sei Teil einer Ansammlung von bau- und kulturgeschichtlich bedeutsamen Wohnstätten aus dem 19. Jahrhundert. Es gelte, diesen Schatz zu bewahren. Das Gebäude strahle als markanter Bau weithin auf die Umgebung aus. Der geplante Neubau stelle sich als Schändung dieses Kulturgutes dar. Er stelle mit seinen baulichen Elementen einen krassen Gegensatz zu dem bisher bestehenden Anbau dar. Damit komme es zu einem uneinheitlichen Stadtbild. Der geplante Neubau zerstörte den historischen Charakter des bisherigen Denkmals als großzügige Stadtvilla. Der Bebauungsplan 909 stelle für den Bereich der Grundstücke [REDACTED] eine städtebauliche Erhaltungssatzung dar; die Eigentümer unterlägen daher dem Genehmigungsvorbehalt des § 39h BBauG, entsprechend § 172 BauGB. Die in Nachbarschaft verbundenen Eigentümer hätten ein Interesse an einer Erhaltung des historischen Stadtbildes und an einer einheitlichen Handhabung von baurechtlichen Genehmigungsverfahren; dies sei bei der Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht berücksichtigt worden. Der entsprechende Ermessensausfall sei rechtsfehlerhaft. Der Neubau überschreite das im Bebauungsplan vorgegebene Maß der Zweigeschossigkeit und setze für die Nachbarschaft ein Signal der negativen Vorbildwirkung; die Tatbestandsvoraussetzungen für die erteilte Befreiung hätten nicht vorgelegen. Die geplante Tiefgarage verstöße gegen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, eine entsprechende Befreiung sei jedoch nicht erteilt worden. Des Weiteren gefährde das Bauvorhaben eine große alte Eiche auf dem Grundstück des Klägers. Diese stehe unter dem Schutz der Baumschutzverordnung und sei im Bebauungsplan als erhaltungswürdig festgesetzt. Aus der Stellungnahme des Referates Baumschutz der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 2.11.2021 werde nicht hinreichend deutlich, ob hier eine Ausnahme oder eine Befreiung erteilt werde. Jedenfalls werde das Interesse des Klägers an der Erhaltung des in seinem Eigentum stehenden Baumes verletzt. Mit der grundstücksbezogenen Wirkung des lokalen Klimaschutzes seien die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung in diesem Fall drittschützend. Zudem

fehle die notwendige Befreiung von den Schutzfestsetzungen des Bebauungsplans. Auch unterfalle die Eiche dem Umgebungsschutz des Denkmals. Der Kläger sei nicht mit dem im Baumgutachten vorgeschlagenen Einkürzen von Feinästen und den Maßnahmen zur Bodenverbesserung einverstanden, soweit diese auf seinem Grundstück zu erfolgen hätten. Der Neubau werde daher ohne seine Zustimmung nicht in der genehmigten Form hergestellt werden können. Auch verstoße das Bauvorhaben gegen zentrale Festsetzungen des Bebauungsplans und der Erhaltungssatzung, damit würden Grundzüge der Planung berührt. Bei den erteilten Befreiungen seien nachbarliche Interessen nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es sei zu berücksichtigen, dass das Haus des Klägers ebenfalls unter Denkmalschutz stehe. Durch den Neubau werde die Ensemblewirkung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude zerstört. Auch sei nicht berücksichtigt worden, dass der geplante Teilabriß des bestehenden Anbaus einer Genehmigung nach § 10 BremDSchG bedürfe. Der Wirkungsraum und Wirkungsbezug der Villa Schröder und des Gebäudes des Klägers würden durch den Abriss des geschützten Anbaus und den aus dem Rahmen fallenden Neubau beeinträchtigt. Als Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes genieße der Kläger einen Anspruch auf Umgebungsschutz. Dieser Schutz resultiere aus Art. 14 GG jedenfalls dann, wenn das Vorhaben die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes des Klägers erheblich beeinträchtige. Die Beigeladene habe das Objekt in Kenntnis des Denkmalschutzes und der Bedeutung für das Ortsbild erworben und müsse somit die damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkungen in Kauf nehmen. Mit Bescheid vom 25.4.2023, zugestellt am 26.4.2023, wies die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau den Widerspruch als unbegründet zurück. Der Kläger könne nur einen Abwehranspruch aus der Verletzung des drittschützenden Gebotes zur Rücksichtnahme geltend machen. Es sei jedoch nicht erkennbar, dass er durch die erteilten Befreiungen unzumutbar betroffen sei. Die Abstandsflächen seien eingehalten und eine erdrückende Wirkung durch die neue Bebauung nicht ersichtlich. Auch durch die geplante Tiefgarage seien Rechte des Klägers nicht betroffen. Die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes des Klägers werde durch den genehmigten Anbau nicht erheblich beeinträchtigt; zudem sei der Anbau in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalpfleger geplant worden. Bereits jetzt seien in der Weserstraße verschiedene Baustile vorhanden und würden nicht als störend empfunden. Hinsichtlich von Schäden an der Eiche auf dem Grundstück des Klägers sei dieser auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Die Baumschutzverordnung vermittele keinen Nachbarschutz.

Der Kläger hat am 26.5.2023 Klage erhoben. Er bezieht sich auf seinen Vortrag im Verwaltungsverfahren und trägt ergänzend vor, das Vorhaben sei in seiner Gesamtheit mit all seinen Facetten in den Blick zu nehmen; es verbiete sich eine verfahrenstechnische

Zerstückelung dergestalt, dass dem Kläger eine Rechtsbetroffenheit in jeweils isoliert betrachteten Einzelgesichtspunkten abgesprochen werde. Der Eigentümer eines Denkmals habe ein subjektiv öffentliches Abwehrrecht gegen eine Verletzung des Umgebungsschutzes seines Denkmals, gleiches müsse auch bei einer Nichtbeachtung einer Erhaltungssatzung gelten. Aus der Begründung des Bebauungsplans 909 ergebe sich ein Umgebungsschutz, welcher nicht nur im Denkmalschutzrecht, sondern auch im Rahmen der städtebaulichen Erhaltungssatzung zu beachten sei. Hieraus folge ein drittschützendes Abwehrrecht gegen nachteilige Veränderungen der Umgebung. Die Beklagte habe jedoch nicht erkannt, dass ihr eine Ermessensentscheidung darüber obliege, ob sie einen Verlust des Ortsbildes hinnehmen wolle. Ein Neubau, der aktiv störend gegen die Ziele der Erhaltungssatzung wirke, könne nicht als Rechtfertigung für die Genehmigung des Abrisses eines noch intakten und mit den Zielen der Erhaltungssatzung konformen Gebäudeteils herhalten. Der geplante Neubau nehme den beiden links und rechts stehenden denkmalgeschützten Gebäuden den Charakter der Großbürgerlichkeit. Der Kläger nimmt Bezug auf die Begründungen zur Unterschutzstellung der Gebäude [REDACTED]

[REDACTED]. Es werde bestritten, dass hinsichtlich der Abweichung von der festgesetzten Geschosszahl und der Genehmigung eines Flachdaches die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB vorgelegen hätten. Ein neues Gebäude mit vier niedrigen Geschossen werde in dieser Umgebung auf den Betrachter besonders irritierend und störend wirken. Schließlich beeinträchtige die Herstellung eines Flachdachgebäudes das Ortsbild der unter Denkmalschutz stehenden Wohnhäuser und beeinträchtige das klägerische Grundstück nachteilig. Die vielen Geschosse und das Flachdach verkörperten eine Verdichtung, die der repräsentativen Großbürgerlichkeit zuwiderlaufe. Auch hätten die erteilten Befreiungen Präzedenzcharakter, der weit über den Einzelfall hinauswirke, damit liege eine unzulässige Überschreitung der Einzelfallermächtigung des § 31 Abs. 3 BauGB vor. Schließlich ergebe sich aus der Bauzeichnung nicht deutlich, ob das Vorhaben die Grenze des Baufensters einhalte. Der Landeskonservator habe in einer E-Mail an den Kläger die Wichtigkeit der großen Eiche auf dem Grundstück des Klägers zur Abschirmung des Bauvorhabens in der Wirkung auf die Nachbarschaft betont. Nach dem vorliegenden Baumgutachten müsse der Baum jedoch um etwa 20% des Kronenvolumens eingekürzt werden. Damit könne der geplante bauliche Fremdkörper nicht mehr kaschiert werden, dies sei dem Landeskonservator nicht bekannt gewesen. Demgegenüber habe die Senatsbaudirektorin das Ziel verfolgt, den geplanten Neubau als eigenständigen Baukörper wahrnehmbar zu machen. Diese Aussagen seien widersprüchlich.

Der Kläger beantragt,

die Baugenehmigung vom 17.8.2022 zum Aktenzeichen N04772BG2021 und den Widerspruchsbescheid vom 25.4.2023 zum Aktenzeichen R00735WS2023 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt ergänzend vor, die Prüfung, ob das angrenzende Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung des klägerischen Denkmals im Sinne des Bremischen Denkmalschutzgesetztes führe, obliege der Denkmalschutzbehörde. Diese habe in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2021 dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Ausführungen des Klägers seien nicht geeignet, die fachliche Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu widerlegen. Hinsichtlich der Abweichungen von der festgesetzten Zweigeschossigkeit lasse sich aus dem Bebauungsplan keine nachbarschützende Wirkung ableiten. Hinsichtlich der geplanten Tiefgarage bedürfe das Bauvorhaben keiner Befreiung. Der Grenzabstand werde unstreitig eingehalten, es könne daher dahingestellt bleiben, ob das Bauvorhaben die Baugrenzen einhalte. Der Vortrag des Klägers, die auf seinem Grundstück stehende Eiche werde durch die Bauarbeiten zu Schaden kommen, sei nicht belegt, es sei vielmehr auf die Stellungnahme der Baumschutzbehörde vom 2.11.2021 zu verweisen.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, das Bauvorhaben sei in Abstimmung mit dem Landesdenkmalpfleger und der Leiterin des Fachbereichs Bau und Stadtentwicklung entwickelt worden; Anhaltspunkte für eine erhebliche und schwerwiegende Beeinträchtigung des Grundstücks des Klägers seien nicht ersichtlich. Durch die erteilten Befreiungen werde nicht gegen nachbarschützende Festsetzungen verstößen. Ansatzpunkte für eine Verunstaltung seien nicht ersichtlich. Fragen des Baumschutzes seien eher zivilrechtlicher Natur.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage bleibt ohne Erfolg. Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung verstößt nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die auch dem Schutz der Rechte

des Klägers dienen, dieser ist daher nicht in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Eine Baunachbarklage kann ohne Rücksicht auf die etwaige objektive Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung nur dann Erfolg haben, wenn die Baugenehmigung einschließlich erteilter Befreiungen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die gerade auch dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt sind (std. Rspr. der Bremer Verwaltungsgerichte: vgl. z.B. VG Bremen, B. v. 24.2.2012, 1 V 85/12; OVG Bremen, B. v. 14.5.2012, 1 B 65/12, juris). Eine Verletzung von Nachbarrechten kann darüber hinaus wirksam geltend gemacht werden, wenn durch das Vorhaben das objektiv-rechtliche Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird, dem drittschützende Wirkung zukommen kann. Gemessen hieran ist die Klage abzuweisen. Das streitgegenständliche Bauvorhaben verstößt nicht gegen den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz (1.); der Erhaltungssatzung im Bebauungsplan 909 kommt keine drittschützende Wirkung zu (2.). Die streitgegenständliche Baugenehmigung enthält auch keine Abweichungen von drittschützenden Normen des Bauplanungsrechts und erweist sich nicht als rücksichtslos (3.). Des Weiteren kann sich der Kläger nicht mit Erfolg auf einen Gebietsprägungserhaltungsanspruch stützen (4.). Schließlich ergeben sich aus dem Naturschutzrecht keine durchgreifenden Bedenken gegen das streitgegenständliche Bauvorhaben (5.).

## **1.**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzrechts sind nicht drittschützend und verleihen daher grundsätzlich kein Abwehrrecht (Hess. VGH, B. v. 4.8.2023, 2 B 830/23, juris; Nds. OVG, B. v. 7.5.2024, 7 MS 81/23, juris; BVerwG, Urt. v. 21.4.2099, 4 C 3.08, juris). Eine subjektive Rechtsposition ist abweichend von dem grundsätzlich objektiven Charakter des Denkmalschutzrechts lediglich insoweit gegeben, als im Hinblick auf Art. 14 Abs. 1 GG dem Eigentümer eines Denkmals die Möglichkeit eröffnet sein muss, ein Vorhaben abzuwehren, welches die Denkmalwürdigkeit seines Anwesens möglicherweise erheblich beeinträchtigt. Ein solches denkmalbezogenes subjektives Recht ist anzuerkennen, wenn das Wesen des Denkmals, sein überliefertes Erscheinungsbild oder seine künstlerische Wirkung erheblich beeinträchtigt wird (Hess. VGH, B. v. 4.8.2023, 2 B 830/23, juris). Neue Vorhaben müssen sich zwar weder völlig an vorhandene Baudenkmäler anpassen, noch haben sie zu unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Denkmal messen lassen, dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen (OGV Bremen, B. v. 19.7.2022, 1 B 105/22, juris). Die genannten Merkmale müssen in schwerwiegender Weise gegeben sein, damit von einer erheblichen Beeinträchtigung

gesprochen werden kann (VG Schleswig, Urt. v. 30.4.2024, 8 A 155/20, juris; Bay. VGH, Urt. v. 25.6.2013, 22 B 11.701, juris). Dabei kann die Denkmalwürdigkeit eines Baudenkmals im Hinblick auf den Umgebungsschutz nicht losgelöst von den Erwägungen bestimmt werden, die im Übrigen für die Schutzwürdigkeit des Baudenkmals bestimmend sind. Die Anforderungen an den Umgebungsschutz bestimmen sich auch aus der Begründung der Eintragung in die Denkmalliste (BVerwG, B. v. 17.3.2022, 4 B 2/22, juris). Schließlich ist zu berücksichtigen, dass zur Beurteilung des Denkmalwertes Fachwissen erforderlich ist, welches in erster Linie durch die Landesämter für Denkmalschutz vermittelt wird (vgl. Nds. OVG, B. v. 7.5.2024, 7 MS 81/23, juris), ohne dass dies allerdings zu einer Bindung der Kammer führt (OGV Münster, Urt. v. 28.9.2021, 2 A 560/20, juris, m.w.N.).

Nach diesen Maßgaben greift der Vortrag des Klägers, das streitgegenständliche Bauvorhaben beeinträchtige die Denkmalwürdigkeit seines Gebäudes, nicht durch. Insoweit fehlt es bereits an einer fachlichen Stellungnahme, die diesen Vortrag des Klägers stützen könnte. Die Villa Schröder und das Haus Buermeyer werden in der Denkmalliste für das Land Bremen als Einzeldenkmäler geführt. In der vom Kläger vorgelegten Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zum Haus Buermeyer wird hinsichtlich der Denkmalwürdigkeit nicht auf die Umgebung des Hauses Bezug genommen. Entscheidend für die Qualität als Denkmal war vielmehr heimatgeschichtlich der Kontext zu der bedeutenden Vegesacker Eisenwarengroßhandlung Gebrüder Thiele, architekturgeschichtlich die Stellung als originelles Beispiel für den Typus kubisch geschlossene, verkleinkerte Walmdachvilla mit Mittelachsenbetonung und wichtiges Werk im Bereich privater Wohnhausbau im Oeuvre der Architekten Behrens & Neumark und künstlerisch die Ausstrahlung als elegantes, qualitätsvoll gestaltetes Wohnhaus der konservativen Moderne der 1920er Jahre mit einer für den durchschnittlichen Betrachter erkennbar über den Rahmen des Alltäglichen hinausgehenden Anmutung. Hinzu kommt, dass das Landesamt für Denkmalpflege der geplanten Umgestaltung der Villa Schröder zugestimmt hat, wobei auch der Umgebungsschutz des Gebäudes des Klägers berücksichtigt wurde. In einer vom Kläger vorgelegten E-Mail an den Kläger vom 1.2.2021 hat der Landeskonservator Prof. Dr. S██████ ausgeführt, der zum Grundstück des Klägers gelegene Anbau der Villa Schröder habe schon in der Urform nicht die Qualitäten des Kernbaus aufgewiesen. Zudem sei er 1911 aufgestockt und 1950 verändert worden. Der Anbau könne damit nicht als denkmalkonstituierender Bestandteil der „Villa Schröder“ angesprochen werden. Im Hinblick darauf, dass der nunmehr geplante Anbau wie eine „Lückenbebauung“ zu behandeln sei, sei auch die Wirkung auf das Denkmal des Klägers berücksichtigt worden und man habe keine allzu großen Störungen ausmachen können. Unter anderem durch den Erhalt des großen Baumes und dessen Abschirmung bleibe die Wirkung auf die Nachbarschaft vertretbar.

Soweit der Kläger aus dieser Stellungnahme den Schluss zieht, durch den wegen des Bauvorhabens erforderlichen Eingriff in die Krone der auf seinem Grundstück stehenden Eiche um 18 bis 20 % des Gesamtkronenvolumens (vgl. Gutachten zu potenziellen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die benachbarte Alt-Eiche im Vorgarten Weserstr. 78, Bremen, vom 20.4.2021, Bl. 79ff. der Behördenakte) werde der Umgebungsschutz seines Denkmals erheblich beeinträchtigt, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Bereits aus der Wortwahl von Prof. Dr. S [REDACTED] („unter anderem“) ergibt sich, dass die Abschirmung durch die Eiche nicht die tragende Begründung für seine Einschätzung war. Auch hat Prof. Dr. S [REDACTED] insgesamt keine „allzu großen Störungen“ ausmachen können. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass 80 % des Gesamtkronenvolumens erhalten bleiben. Der weitere Vortrag des Klägers, seine Eiche werde die Durchführung der Bauarbeiten nicht überstehen, findet keine Stütze in dem fachlichen Baumgutachten vom 20.4.2021. Soweit der Kläger vorgetragen hat, er werde die dort aufgeführten Maßnahmen zur Unterstützung des Baumes nicht dulden, fällt diese Entscheidung selbstverständlich in seinen Verantwortungsbereich, sie kann jedoch keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens haben.

Die Kammer vermag Mängel in den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalschutz und des Landeskonservators hinsichtlich der Villa Schröder oder des Hauses Buermeyer nicht zu erkennen. Fachliche Stellungnahmen, die diese Expertise erschüttern könnten, wurden weder im Verwaltungs- noch im Klageverfahren vorgelegt. Eine weitere Aufklärung des Sachverhaltes war daher nicht geboten.

## 2.

Der Bebauungsplan 909 enthält für ein Gebiet, in welchem sich auch die Grundstücke des Klägers und der Beigeladenen befinden, eine Festsetzung nach § 39 h Bundesbaugesetz (Erhaltungssatzung, entsprechend § 172 BauGB). Danach kann in dem bezeichneten Gebiet die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt und weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. In der Begründung des Bebauungsplans wird hierzu ausgeführt: „In den im Plan gekennzeichneten Gebieten befinden sich Gebäude, die seit ihrer Entstehung in der Mitte des vorigen Jahrhunderts beinahe unverändert erhalten geblieben sind. Sie dokumentieren typische Wohnkultur aus dieser Zeit und prägen im Zusammenhang mit den benachbarten Straßenzügen das Ortsbild dieses Teils von

Vegesack. Die Gebiete sind deshalb als erhaltenswert im Sinne des § 39h Abs. 3 Nr. 1 und 2 BBauG festgesetzt.“

Einer Erhaltungssatzung kommt nach obergerichtlicher Rechtsprechung keine nachbarschützende Wirkung zu (OVG Münster, B. v. 9.12.2020, 7 B 1264/20, juris; BayVGH, B. v. 26.10.2020, 9 ZB 18.172, juris, m.w.N.; vgl. zu Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan: OVG Bremen, B. v. 19.7.2022, 1 B 105/22, juris). Eine drittschützende Wirkung ergibt sich nicht aus dem Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG. Der Grund für die Anerkennung eines denkmalrechtlichen Nachbarschutzes - die besondere Verpflichtung des Eigentümers eines Denkmals zu dessen Pflege und Erhaltung - trifft mangels gleichartiger Pflichten nach § 172 BauGB auf die Verhältnisse in einem Erhaltungsgebiet nicht zu. Erhaltungssatzungen haben sich auf städtebauliche Ziele zu beschränken und während das Bodenrecht die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Siedlungsstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben der Menschen in der Gemeinde in den Blick nimmt, hat das Denkmalschutzrecht die Erhaltung der baulichen Anlagen aus historischen Gründen zum Gegenstand, so dass eine Gleichbehandlung der verschiedenen Rechtsmaterien nicht geboten ist. Auch aus der Begründung zur konkreten Erhaltungssatzung im Bebauungsplan 909 ergibt sich kein Anhaltspunkt für die Annahme einer drittschützenden Wirkung. Schließlich ist es nicht ersichtlich, inwieweit das in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude des Klägers in Bezug auf das Ziel der Erhaltungssatzung, die typische Wohnkultur aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zu erhalten, besonders schutzwürdig erscheinen könnte.

### **3.**

Der Kläger kann sich hinsichtlich der in der streitgegenständlichen Baugenehmigung erteilten Befreiungen nicht mit Erfolg auf einen Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften berufen; das Bauvorhaben erweist sich insoweit auch nicht als rücksichtslos.

Ausweislich Blatt 129 der Behördenakte erfolgten die Befreiungen auf der Grundlage von § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. der zum 17.12.2021 in Kraft getretenen Verordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadtgemeinde Bremen nach § 201a Satz 1 BauGB (BremGBI. 2021, S. 791), welche das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Bremen als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 und 4 BauGB bestimmt.

Ein objektiver Verstoß gegen § 31 Abs. 3 BauGB führt zwar zur Rechtswidrigkeit der unter Befreiung der Festsetzung erteilten Baugenehmigung. Einen Anspruch auf Aufhebung der

Baugenehmigung hat ein Dritter aber nur, wenn durch die rechtswidrige Baugenehmigung zugleich seine subjektiven Rechten verletzt wären. Das ist mit Blick auf § 31 Abs. 2 BauGB nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte nur dann der Fall, wenn entweder von Festsetzungen befreit worden ist, die nachbarschützenden Charakter haben, und die Befreiungsvoraussetzungen tatsächlich nicht vorgelegen haben, oder aber gegen das in § 31 Abs. 2 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegerbot verstößen wurde (OVG Bremen, B. v. 5.10.2021, 1 B 310/21, juris). Für Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB gelten insoweit die gleichen Maßstäbe (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 31, Rn. 55).

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell nicht nachbarschützend (vgl. VG Bremen, B. v. 18.1.2021, 1 V 1958/19, juris; B. v. 5.4.2022, 1 V 678/21, juris). Vielmehr dienen die Maßfaktoren regelmäßig dazu, die Dichte sowie die Größe der Bebauung zu regeln und damit die rein städtebauliche Zielsetzung einer Begrenzung der maximalen baulichen Nutzung zu verfolgen. Der Vorteil, der den Bewohnern des Gebiets daraus erwächst, ist lediglich eine Folge der städtebaulichen Zielsetzung und regelmäßig nicht Zweck der Festsetzung. Etwas Anderes gilt nur dann, wenn sich ein Wille des Plangebers, diesen Festsetzungen drittschützende Wirkung zukommen zu lassen, mit hinreichender Deutlichkeit aus dem Bebauungsplan selbst oder aus seiner Begründung ergibt. Maßgebend ist, ob die Festsetzung auf Basis einer wertenden Beurteilung des Festsetzungszusammenhangs nach dem Willen des Plangebers ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen wurde oder (zumindest auch) einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen soll (vgl. BVerwG, B. v. 19.10.1995, 4 B 215/95, juris, Rn. 3; OVG Bremen, B. v. 5.10.2021, 1 B 310/21, juris, Rn. 17). Eine Abweichung von nicht nachbarschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans kann einen Abwehranspruch lediglich unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegerbotes begründen (BVerwG, Urt. v. 6.10.1989 – 4 C 14/87, juris, Rn. 11 ff.).

### a)

Die erteilten Befreiungen von den Festsetzungen der rückwärtigen Baugrenze, einer zweigeschossigen Bauweise und einer Dachform als Sattel-, Walm- oder Mansardendach betreffen nach dem oben Gesagten jeweils grundsätzlich nicht-drittschützende Festsetzungen. Hinweise auf eine ausnahmsweise vom Plangeber bezweckte drittschützende Wirkung sind aus den textlichen Festsetzungen oder der Begründung des Bebauungsplans nicht ersichtlich. Die Befreiungen erweisen sich auch nicht als rücksichtslos.

Hinsichtlich der Viergeschossigkeit des geplanten Anbaus an die Villa Schröder ist darauf hinzuweisen, dass der Anbau in der Höhe niedriger bleibt, als das Hauptgebäude. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das oberste Geschoss zum Gebäude des Klägers, zur Straße und zum Garten hin gleich einem Staffelgeschoss zurückweicht und dadurch weniger kompakt wirkt. Da die Abstandsflächen eingehalten sind, ist eine erdrückende Wirkung auf das Haus des Klägers nicht ersichtlich.

Aus welchen Gründen sich das für den Anbau geplante Flachdach auf das Grundstück des Klägers rücksichtslos auswirken könnte, ist nicht ersichtlich. Gleiches gilt für die Einhaltung des Baufensters, da die Abstandsflächen unstreitig eingehalten werden.

**b)**

Soweit der Kläger die Ansicht vertritt, auch für die Errichtung der Tiefgarage sei eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich gewesen, da diese über die hintere Baugrenze hinausreicht, vermag die Kammer dem nicht zu folgen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans heißt es: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 3 BremLBauO sind, nicht zulässig. Das gleiche gilt für Garagen und Stellplätze sofern sie nicht besonders festgesetzt sind.“ Entgegen der Rechtsansicht des Klägers bezieht sich auch der zweite Satz dieser Festsetzung allein auf oberirdische Anlagen. Dies dürfte bei Stellplätzen auf der Hand liegen und ergibt sich aus dem Kontext auch für Garagen. Auch aus der Begründung des Bebauungsplans lässt sich kein Hinweis für die Interpretation des Klägers entnehmen.

Doch selbst wenn es einer Befreiung bedurft hätte, könnte sich der Kläger hinsichtlich eines Verstoßes gegen die nicht drittschützende Festsetzung der Baugrenzen lediglich im Rahmen des Gebotes der Rücksichtnahme wehren (vgl. OVG Bremen, B. v. 19.7.2022, 1 B 105/22, juris). Ein entsprechender Verstoß ist hier nicht ersichtlich, zumal die Einfahrt zur Tiefgarage auf der dem Grundstück des Klägers abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden soll.

**4.**

Soweit der Kläger vorgetragen hat, durch die Vielzahl von Befreiungen seien die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans und der Erhaltungssatzung verletzt, wird in der Sache ein Verstoß gegen den Gebietsprägungserhaltungsanspruch geltend gemacht.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Diese dem Nachbarschutz dienende Vorschrift findet als eine die §§ 2 bis 14 BauNVO ergänzende Regelung zur Art der baulichen Nutzung kraft Verweisung in § 34 Abs. 2 BauGB im unbeplanten Innenbereich Anwendung (BVerwG, B. v. 29.7.1991, 4 B 40.91, juris; B. v. 16.12.2008, 4 B 68.08, juris) und vermittelt neben der Wahrung des Rücksichtnahmegerichts auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets (BVerwG, B. v. 13.5.2002, 4 B 86.01, juris; BayVGH, B. v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20). Ein Verstoß gegen diesen Gebietsprägungsgerichtsanspruch ist dann anzunehmen, wenn – in Ansehung des in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Kriteriums „Umfang“ – im Einzelfall „Quantität in Qualität“ umschlägt, d.h., wenn die Größe der baulichen Anlage die Zulässigkeit der Nutzungsart erfassen und beeinflussen kann (BayVGH, B. v. 6.11.2008, 14 ZB 08.2327, juris). Für diese Annahme ist es jedoch nötig, dass wegen der Dimensionen der Anlage eine neue Art der baulichen Nutzung ins Baugebiet hineingetragen wird; das Vorhaben mithin völlig aus dem vorhandenen Rahmen fällt (vgl. VG München, Urt. v. 25.7.2023, M 1 K 18.5956, 38, juris; VG Bremen, Urt. v. 21.6.2024, 1 K 526/22, juris).

Gemessen an diesen Kriterien liegt kein Verstoß gegen den Gebietsprägungsgerichtsanspruch vor. Zunächst hält sich die geplante Nutzung als Wohngebäude vollständig im Rahmen der Festsetzungen des Baugebietes. Anhand der Planungsunterlagen ist auch nicht ersichtlich, dass der streitgegenständliche Neubau durch seine Dachform und die Viergeschossigkeit völlig aus dem vorhandenen Rahmen der näheren Umgebung fällt. In Bezug auf die Geschossigkeit nimmt der Anbau durch die Fassadengestaltung die Zweigeschossigkeit des Hauptgebäudes auf und orientiert sich an der Höhe des Bestandsgebäudes. Allein das Flachdach macht den Neubau, der ja nur einen Teil des Gesamtgebäudes darstellt, nicht zu einem völlig aus dem Rahmen fallenden Vorhaben im Plangebiet. Auch im Hinblick auf die Vorgaben der Erhaltungssatzung fällt das Bauvorhaben nicht völlig aus dem Rahmen; dies ergibt sich bereits aus der Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege.

Soweit der Kläger die Gefahr von Präzedenzfällen aufzeigt, ist darauf hinzuweisen, dass es sich um den Einzelfall der Erweiterung eines denkmalgeschützten Gebäudes handelt.

**5.**

Schließlich kann sich der Kläger hinsichtlich der Verletzung eigener Rechte durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht mit Erfolg auf eine Gefährdung der auf seinem Grundstück stehenden alten Eiche berufen.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Bremen sind die Vorschriften der Bremischen Baumschutzverordnung nicht drittschützend (zum fehlenden Drittschutz der jeweiligen Baumschutzverordnungen vgl. HmbOVG, B. v. 7.6.2023. 2 Bs 38/23, juris; OVG LSA, B. v. 18.6.2015. 2 L 102/13, juris; OVG NRW, B. v. 22.5.2015. 7 B 513/15, juris; BayVGH, B. v. 17.11.2014. 14 ZB 14.962, juris). Aus § 2 BremBaumSchVO ergibt sich, dass der Schutzzweck der Verordnung „die Pflege und Erhaltung des Baumbestandes im Lande Bremen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen auf das Stadtklima sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes“ ist. Sie ist somit allein auf die Wahrung öffentlicher Interessen gerichtet (OVG Bremen, B. v. 25.6.2024, 1 LA 143/23, juris).

In der streitgegenständlichen Baugenehmigung sind Auflagen zum Schutz der Eiche enthalten. Im Übrigen wurde die Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Sollte es zu Schäden am Eigentum des Klägers kommen, erfolgt die Verletzung nicht durch die Baugenehmigung, sondern durch Handlungen der Beigeladenen. Der Kläger ist insoweit hinsichtlich möglicher Schäden und deren Vorbeugung auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (vgl. VG Augsburg, B. v. 13.6.2026, Au 5 S 16.798, juris Rn. 38; VG Ansbach, B. v. 19.2.24, AN 9 E 24.82, juris, Rn. 90ff.).

**6.**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind zu erstatten, da diese sich mit dem Stellen eines eigenen Antrags in das Risiko der Kostenpflicht begeben hat. 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 berechtigte Person oder Organisation vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag, durch den ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird.

Dr. Benjes

Oetting

Müller