



Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

1 K 1626/23

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

[REDACTED]
[REDACTED]

– Kläger –

Prozessbevollmächtigter:

[REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

– Beklagte –

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

beigeladen:

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

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die Beigeladene beantragte noch vor Ablauf der Nutzungszeit unter dem [REDACTED] eine Nutzungsänderung des Übergangswohnheims (befristete Nutzung) in dauerhafte Wohngebäude: [REDACTED] dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 8 [REDACTED] Wohneinheiten und [REDACTED] Stellplätzen (davon 28 als Neubau). In einem Schreiben vom [REDACTED] teilte die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau dem Ortsamt [REDACTED] mit, dass man für die planungsrechtliche

Zulässigkeit bei Erteilung der Baugenehmigung zunächst von einer Außenbereichslage nach § 35 BauGB ausgegangen sei. Deshalb sei nach § 246 Abs. 9 BauGB nur eine befristete Baugenehmigung erteilt worden. Nach einer Ortsbesichtigung am [REDACTED] habe das Bauamt [REDACTED] die Grundstücksfläche in einem Ergebnisvermerk nunmehr als Innenbereichslage nach § 34 Abs. 1 BauGB eingestuft. Dies habe zur Folge, dass kein Rückbau und für die Sicherung des Weiterbetriebs keine kurzfristige Bauleitplanung erforderlich sei. Ein gegen diese Maßnahme gerichteter Eilantrag des Klägers wurde in erster und zweiter Instanz abgelehnt, da dem Schreiben vom [REDACTED] keine Verwaltungsaktqualität zukomme und der Kläger den Erlass der Baugenehmigung abwarten müsse (VG Bremen, Beschl. v. 8. Juli 2021 - 1 V 767/21 und OVG Bremen, Beschl. v. 18. Oktober 2021 - 1 B 320/21). Das Bauamt [REDACTED] schloss sich der Einschätzung der senatorischen Behörde an und bewertet die Zulässigkeit des Vorhabens in einer planungsrechtlichen Stellungnahme vom [REDACTED] nach § 34 BauGB. Am [REDACTED] erteilte das Bauamt [REDACTED] der Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung. Der Kläger wurde am [REDACTED] formlos über die Erteilung der Baugenehmigung informiert. Das Schreiben enthielt keine Rechtsbehelfsbelehrung.

Hiergegen erhob der Kläger am [REDACTED] Drittwiderspruch. Zur Begründung führte er zusammenfassend aus, dass die Baugenehmigung rechtswidrig sei, da die Beklagte fälschlicherweise von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit innerhalb des Innenbereichs nach § 34 Abs. 1 BauGB ausgegangen sei. Die von der Beklagten vorgenommene Umwidmung sei nicht zulässig; das Vorhabengrundstück liege nach wie vor im Außenbereich. Bei der Feststellung der örtlichen Situation habe das streitgegenständliche Übergangswohnheim außer Betracht zu bleiben. Das östlich gelegene Gebiet des Bebauungsplans Nr. [REDACTED] sei durch die Straße [REDACTED] vom Vorhabengrundstück abgegrenzt. Die westlich gelegenen Flächen seien als Grünflächen im Flächennutzungsplan festgeschrieben. Bebauung sei in diesem Bereich keine vorhanden, noch viel weniger eine zusammenhängende. Darüber hinaus sei selbst bei einer Einordnung in den Innenbereich das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, denn es füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Maßstab ergebe sich durch die in östlicher Richtung vorherrschende Bebauung mit Einfamilienhäusern. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelte daher eine überbaubare Grundstücksfläche von durchschnittlich 85 m² sowie eine ein- bis zweigeschossige Bauweise. Das genehmigte Vorhaben überschreite mit seiner Dreigeschossigkeit und einer überbauten Grundstücksfläche von [REDACTED] m² (Haus 1) bzw. [REDACTED] m² (Haus 2) diese Maßgaben. Das Bauvorhaben habe eine erdrückende Wirkung und widerspreche der organisch gewachsenen Siedlungsstruktur. Zudem sei das Rücksichtnahmegebot verletzt, da von dem Vorhaben unzumutbare Belästigungen und Störungen in Form von Lärm, Licht und

Geruch ausgingen. Bei Erteilung der Baugenehmigung habe der Beklagten darüber hinaus weder ein Standsicherheitsgutachten noch ein Lärmgutachten und auch kein Brandschutzgutachten vorgelegen. Es sei anzunehmen, dass einem Privaten unter diesen Voraussetzungen keine Baugenehmigung erteilt worden wäre, sodass eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Art. 3 GG vorliege.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wies den Widerspruch mit Bescheid vom [REDACTED], dem Kläger zugestellt am [REDACTED], zurück. Sie führte zur Begründung aus, das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Das Grundstück sei nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu begutachten, denn es liege innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es sei in der näheren Umgebung eine weitgehend regellose Anordnung von Baukörpern mit unterschiedlichen Nutzungen gegeben, was die Annahme eines Ortsteils jedoch nicht ausschließe. Das Vorhabengrundstück sei in östlicher Richtung von der Wohnbebauung entlang der Straße [REDACTED] und in südlicher Richtung von der größeren Halle des Gewerbebetriebs und in westlicher Richtung von der Tennishalle eingefasst, was in der Gesamtschau den Eindruck der Geschlossenheit vermittele. Die Wohnnutzung des streitgegenständlichen Vorhabens füge sich der Art nach in die Eigenart der näheren Umgebung, die als Gemengelage zu qualifizieren sei, ein. Das Vorhaben verletze auch nicht das im Erfordernis des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme. Das Gebäude liege erheblich tiefer als das des Klägers, sodass es keine bauliche Massivität ausdrücke. Die Wohnanlage sei auch nicht dazu geeignet, durch die Anzahl der dort wohnenden Personen sowie der Intensität des Zu- und Abfahrtsverkehrs den Charakter des angrenzenden Wohngebiets zu stören. Es bestehe die lärmschutzrechtliche Auflage, die Treppenhäuser mit Schallschutzelementen zu versehen und die Stellplätze einzuhausen. Die Beeinträchtigungen durch spielende Kinder im Innenhof seien hinzunehmen. Etwaige unerwünschte Einsichtsmöglichkeiten seien im Rahmen eines nachbarlichen Austauschverhältnisses hinzunehmen und im städtischen Bereich nicht vermeidbar. Bezüglich der Lichtemissionen liege nur eine geringe Schutzbedürftigkeit des Klägers vor. Er könne bereits selbstständig durch einfache Maßnahmen, wie dem Anbringen von Verdunklungsvorhängen oder Jalousien, Abhilfe schaffen. Der Kläger könne sich mangels persönlicher Betroffenheit nicht auf fehlende oder unvollständige Standsicherheitsnachweise, Brandschutznachweise oder Lärmgutachten berufen. Diese seien nicht drittschützend bzw. lägen vor. Zudem sei nicht erkennbar, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben unter einer privaten Bauherrschaft verweigert worden wäre und somit ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vorliege. Auch die Neuerrichtung von [REDACTED] weiteren Stellplätzen führe nicht zu einer Rücksichtslosigkeit des Bauvorhabens durch Immissionen. Die Aufstockung der Stellplätze entspreche der nach

dem Stellplatzortsgesetz notwendigen Anzahl an Stellplätzen und sei von den Anwohnenden zu dulden. Das Vorhabengrundstück sei zudem von der Straße [REDACTED] [REDACTED] unabhängig, da eine Zufahrt über die Straße [REDACTED] bestehe.

Hiergegen hat der Kläger am [REDACTED] Klage erhoben. Er wiederholt im Wesentlichen sein Vorbringen aus dem Widerspruchsschreiben vom [REDACTED]. Die Beklagte habe die Privilegierung des § 35 BauGB für eine übergangsweise Lösung genutzt, um anschließend nach der Umqualifizierung des Gebiets zum Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB den Übergangscharakter aufzuheben und das Vorhaben zu verstetigen. Dies verletze den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung und hätte nicht erfolgen dürfen. Die Umqualifizierung sei willkürlich und ermessensfehlerhaft. Der Rückbau habe festgestanden und sei auch verbindlich in der Baugenehmigung festgeschrieben gewesen. Dieser Rückbau sei verpflichtend. Da dieser Rückbau nicht stattgefunden habe, werde bestritten, dass eine Baulücke im Rechtssinne vorliege. Gebietsprägend sei die vorhandene Bebauung gewesen. Maßgeblich sei nicht die Bebauung, die nach der streitgegenständlichen Bebauung gekommen sei. Dann wäre es ein Leichtes, jede vorhandene Bebauung, die ein bestimmtes Gepräge habe, durch Baukörper anderer Art und anderen Umfangs (wie das streitgegenständliche Übergangswohnheim) in die Bedeutungslosigkeit zu drücken. Die Emissionen aus Licht, Lärm und Gerüchen hätten einen Umfang, der bei einer sich einfügenden Nutzung niemals zustande kommen würde. Der Gebietsprägungserhaltungsanspruch des Klägers sei verletzt, denn das Vorhaben sei gebietsunverträglich, da es den Charakter des Baugebietes konterkariere. Es mache einen erheblichen Unterschied, ob jemand sein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in der Nachbarschaft betrete oder verlasse oder ob mehr als [REDACTED] Personen den streitgegenständlichen Baukörper bewohnten und das Grundstück rund um die Uhr auch mit den von ihnen genutzten Fahrzeugen betreten oder verlassen würden. Die Lichter der Treppenhäuser des streitgegenständlichen Objekts strahlten rund um die Uhr auf das Grundstück und das Haus des Klägers unter Überschreitung der zulässigen Werte. Mit den vorliegenden Lärmgutachten sei nicht erfasst worden, inwiefern von der Nutzung des streitgegenständlichen Baukörpers abgesehen von der Parknutzung eine Beeinträchtigung durch Lärm ausgehe.

Der Kläger beantragt,

die Baugenehmigung des Bauamts [REDACTED] in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau [REDACTED] aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte wiederholt ihr Vorbringen aus dem Widerspruchsbescheid vom [REDACTED]. Bei dem Vorhabengrundstück handele es sich um eine Baulücke im Innenbereich. Es liege ein Bauzusammenhang vor, denn die Bebauung vermittele trotz der Baulücke den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit. Insbesondere Sportplatz und Friedhof seien ausnahmsweise bei der Frage des maßgeblichen Bebauungszusammenhangs berücksichtigungsfähig, denn sie schlossen unmittelbar an einen bestehenden Bebauungszusammenhang an. Selbst wenn das Vorhabengrundstück im Außenbereich läge, könne der Kläger daraus keine eigenen Rechte, insbesondere keinen Gebietserhaltungsanspruch geltend machen. Sein Grundstück befinde sich im überplanten Gebiet des Bebauungsplans [REDACTED]. Es sei auch unerheblich, ob die Beklagte den Umgebungsrahmen zutreffend ermittelt habe. Drittschutz verleihe dem Kläger im Rahmen des § 34 BauGB nur das Rücksichtnahmegebot. Dieses sei vorliegend nicht verletzt, da die streitgegenständlichen Wohnhäuser zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen des Klägers führten.

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

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

Entscheidungsgründe

1. Die zulässige Verpflichtungsklage ist unbegründet.

Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom [REDACTED] in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom [REDACTED] ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Bei der Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Bauvorhabens in seiner Nachbarschaft kann ein Grundstückseigentümer nur verlangen, 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 (st.Rspr. der Bremer Verwaltungsgerichte: vgl. z.B. VG Bremen, Beschl. v. 24. Februar 2012 – 1 V 85/12; bestätigend OVG Bremen, Beschl. v. 14. Mai 2012 – 1 B 65/12, juris). Der Abwehranspruch des Klägers als unmittelbarer Grundstücksnachbar ist in diesem Sinne begrenzt.

Eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften ist vorliegend nicht erkennbar. Das Vorhaben verstößt weder gegen drittschützende Vorschriften des Bauplanungsrechtes (a.) noch verletzt es das baurechtliche Rücksichtnahmegebot (b).

a. Die der Beklagten erteilte Baugenehmigung verstößt nicht gegen drittschützende Vorschriften des Bauplanungsrechtes. Sie verstößt insbesondere nicht gegen einen etwaigen baugebietsübergreifenden Anspruch des Klägers auf Gebietserhaltung oder den Gebietsprägungserhaltungsanspruch.

Der Gebietserhaltungsanspruch ist darauf gerichtet, Vorhaben zu verhindern, die weder regelmäßig noch ausnahmsweise in einem Baugebiet zulässig sind. Die zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbundenen Eigentümer haben das Recht, sich gegen eine schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen (vgl. z.B. BVerwG, Urt. v. 29. März 2022 – 4 C 6/20 –, juris Rn. 8 m.w.N.). Der darüberhinausgehende Gebietsprägungserhaltungsanspruch, der aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO folgt, beinhaltet grundsätzlich einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung des festgesetzten oder faktischen Baugebiets (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2002 – 4 B 86.01 –, juris Rn. 7; OVG Lüneburg, Beschl. v. 28. Mai 2014 – 1 ME 47/14 –, juris Rn. 13f.; VG Regensburg, Beschl. v. 7. Mai 2025 – RO 7 S 25.757 –, juris Rn. 67).

Der Kläger kann sich schon deswegen nicht auf den Gebietserhaltungs- oder den Gebietsprägungserhaltungsanspruch berufen, weil sein Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches desselben Bebauungsplans wie das Vorhabengrundstück liegt.

Der Gebietserhaltungsanspruch – dasselbe gilt für den Gebietsprägungserhaltungsanspruch (VG Karlsruhe, Urt. v. 21. Mai 2025 – 2 K 2941/24 –, juris Rn. 59) – des Nachbarn setzt voraus, dass das Vorhabengrundstück und das Nachbargrundstück innerhalb desselben festgesetzten oder einem faktischen Baugebiet liegen (BVerwG, Beschl. v. 10. Januar 2013 – 4 B 48/12 –, juris Rn. 5; BVerwG, Beschl. v. 22. Dezember 2011 – 4 B 32/11, juris; Bayerischer VGH, Beschl. v. 14. Juli 2008 – 22 ZB 06.2639 – juris Rn. 5). Ein plangebietsübergreifender Schutz des Nachbarn vor gebietsfremden Nutzungen in einem angrenzenden Plangebiet unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen besteht damit grundsätzlich nicht (zuletzt ausdrücklich OVG Bremen, Beschl. v. 11. April 2023 – 1 B 295/22 –, juris Rn. 31 unter Verweis auf BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 2007 – 4 B 55.07, juris Rn. 6; OVG NRW, Beschl. v. 13. Dezember 2021 – 2 B 814/21, juris Rn. 17). Denkbar wäre ein baugebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch – dasselbe gilt für den baugebietsübergreifenden

Gebietsprägungserhaltungsanspruch (VG Hamburg, Urt. v. 24. Juni 2014 – 9 K 1839/11 –, juris Rn. 55) – allenfalls, wenn die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach dem erkennbaren Willen des Plangebers ausnahmsweise auch Grundeigentümern außerhalb des Plangebiets Drittschutz vermitteln sollen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 02. März 2020 - 22 ZB 18.893 -, juris Rn. 40 m.w.N.).

Das klägerische Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans [REDACTED] und das Vorhabengrundstück im unbeplanten Bereich; die Grundstücke liegen damit nicht in demselben Plangebiet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Hinblick auf das Gebiet, auf dem sich das Vorhabengrundstück befindet, Festsetzungen getroffen worden sind, die Grundeigentümern aus angrenzenden Plangebieten Drittschutz vermitteln soll. Insbesondere fehlt es hier an einem entsprechenden Bebauungsplan für das streitgegenständliche Grundstück.

b. Das genehmigte Vorhaben verstößt auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Im unbeplanten Innenbereich ergibt sich das Gebot der Rücksichtnahme aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (im Falle eines sog. „faktischen Baugebiets“) oder über den Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB (im Falle einer sog. „Gemengelage“) (vgl. Bayerischer VGH, Beschl. v. 20. März 2018 – 15 CS 17.2523 –, juris Rn. 25). Im Außenbereich ist es in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB oder als sonstiger unbenannter Belang im Sinne der Vorschrift kodifiziert.

aa. Vorliegend handelt es sich um eine Gemengelage im Innenbereich, so dass sich das Gebot der Rücksichtnahme aus § 34 Abs. 1 BauGB ergibt.

Das geplante Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, da es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht im Außenbereich. Das Vorhabengrundstück nimmt an dem bestehenden Bebauungszusammenhang mit dem östlich und südlich gelegenen Wohn- und Gewerbegebiet teil. Bei der Beurteilung ist auch das mit dem Übergangswohnheim für Flüchtlinge bebaute Grundstück selbst bei der Betrachtung der tatsächlichen örtlichen Situation allerdings mit in den Blick zu nehmen, auch wenn sich die streitgegenständliche Baugenehmigung gerade auf dieses Grundstück bezieht. Maßgeblich für einen Bebauungszusammenhang ist die im Zeitpunkt der Zulassungsentscheidung tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Die Gründe für deren Genehmigung sind unerheblich. Deshalb können auch Gebäude, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig oder zugelassen worden sind, zur Entwicklung eines im Zusammenhang

bebauten Ortsteils beitragen. Es kommt weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an (BVerwG, Beschl. vom 5. April 2017 - 4 B 46.16 -, juris Rn. 5). Auch wenn zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die Genehmigung zur Nutzung eines Übergangswohnheims für Flüchtlinge abgelaufen und damit die vormalige Bebauung formell illegal war, ist das Vorhaben bei der Betrachtung der tatsächlichen örtlichen Situation mit in den Blick zu nehmen, solange davon auszugehen ist, dass die Behörde die Bebauung in einer Weise duldet, die keinen Zweifel daran lässt, dass sie sich mit dem Vorhandensein der Bauten abgefunden hat (vgl. hierzu: BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 14; OVG Hamburg Urt. v. 3. Dezember 2018 - 2 Bf 161/15 -, juris Rn. 30). Vorliegend hat das Bauamt [REDACTED] auf ein Schreiben des Klägers vom [REDACTED], in welchem er die formelle Illegalität des Übergangswohnheims rügte, mit Schreiben vom [REDACTED] erwidert, dass am [REDACTED] ein Bauantrag auf Nutzungsänderung eingegangen sei und dieser als genehmigungsfähig eingestuft werde. Das Bauamt [REDACTED] werde daher nicht gegen die vorhandene Bebauung vorgehen. Hiermit hat das Bauamt [REDACTED] zu erkennen gegeben, die nach Ablauf der genehmigten Dauer verfolgte formell illegale Nutzung des Übergangswohnheims zu dulden und hat insbesondere keine Beseitigungsverfügung hinsichtlich der baulichen Anlagen erlassen oder die Rückbau-Auflage aus der ursprünglichen Genehmigung vollstreckt. Das vorhandene Übergangswohnheim ist bei der Beurteilung des Bebauungszusammenhangs daher mit in Betracht zu ziehen. Dem steht auch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 6. Juni 2019 (4 C 10/18, juris Ls. 1) nicht entgegen, nach dem bei der Prüfung nach § 34 Abs. 2 BauGB, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung entspricht, ein bereits verwirklichtes Vorhaben nicht zu berücksichtigen ist, das selbst Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Beurteilung ist. Denn ein formell legal errichtetes Vorhaben - wie hier das Übergangswohnheim - kann nicht mit einem illegal errichteten Vorhaben gleichgestellt werden.

Das Vorhabengrundstück mit der vorhandenen Bebauung des Übergangswohnheims nimmt daher am Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB teil und vermittelt mit der örtlichen Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Die Merkmale der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit sind insbesondere nicht im Sinne eines harmonischen Ganzen, eines sich als einheitlich darstellenden Gesamtbildes der Bebauung zu verstehen (BVerwG Urt. v. 19. September 1986 – 4 C 15.84 -, juris Ls. 1). Wenn eine aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden ist, deren einzelne Bestandteile im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Urt. v. 14. 9. 1992 – 4 C 15.90 -, juris Rn. 12 und Urt. v. 30. Juni 2015 – 4 C 5.14 -, juris Rn. 15) optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie – jeweils für sich genommen – geeignet sind, ein

Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen, so ist dies der Bebauungszusammenhang, auch wenn die aufeinander folgende Bebauung in sich noch so unterschiedlich ist. Eine sich in den Bebauungszusammenhang in keiner Weise einpassende Bebauung eines einzelnen Grundstücks mag allenfalls ein „Fremdkörper“ sein (vgl. BVerwG, Urt. v. 18. Oktober 1974 – 4 C 77.73 -, juris Rn. 15) und folglich die „Eigenart der näheren Umgebung“ nicht im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Maßstab prägen. Eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs bewirkt sie nicht (BVerwG, Urt. v. 19. September 1986 – 4 C 15.84 -, juris Rn. 15). So liegt es hier. Auch die Geländehöhenunterschiede zwischen dem Vorhabengrundstück und der östlich angrenzenden Bebauung dürften nicht geeignet sein, den Bebauungszusammenhang in der Weise abzuschließen, dass das streitgegenständliche Vorhaben nicht mehr dem Innenbereich zuzurechnen wäre. Auch die Straße [REDACTED] ist nicht geeignet, den Eindruck der Zusammengehörigkeit der Gesamtbauung aufzuheben.

Die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung weist mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung die Merkmale zweier Baugebiete der Baunutzungsverordnung auf (Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet), sodass § 34 Abs. 2 BauGB keine Anwendung findet. Die Eigenart des Gebiets kann auch - wie hier - durch Vorhaben bestimmt sein, die in einem angrenzenden, nach § 30 Abs. 1 zu beurteilenden Gebiet mit Bebauungsplänen errichtet wurden (Söfker/Hellriegel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 157. EL November 2024, § 34 BauGB Rn. 36).

bb. § 34 Abs. 1 BauGB verleiht dem Nachbarn einen Abwehranspruch, wenn die angefochtene Baugenehmigung das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Dafür ist zunächst von Bedeutung, ob das Vorhabens sich innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Ein Vorhaben, das den Umgebungsrahmen wahrt, fügt sich in aller Regel in seine Umgebung ein und verletzt keine Rechte des Nachbarn (BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1978 - IV C 9/77 -, juris Rn. 46; Urt. v. 15. Dezember 1994 - 4 C 19/93 -, juris Rn. 17). Das gilt jedoch nicht ausnahmslos. Das alleinige Abstellen auf den Umgebungsrahmen kann dazu führen, dass den konkreten Verhältnissen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens nicht hinreichend Rechnung getragen wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Umgebungsrahmen uneinheitlich ist. Unter Umständen kann der aus der vorhandenen Bebauung zu gewinnende Maßstab grob und ungenau sein (BVerwG, Urt. v. 23. März 1994 - 4 C 18/92 -, juris Rn. 7). In diesem Fall kann ein Vorhaben den Rahmen seiner Umgebung wahren, sich aber gleichwohl nicht einfügen, weil es die gebotene Rücksicht auf die in seiner Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt (BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1978, - IV C 9/77 -, juris Rn. 46). Das Gebot der Rücksichtnahme hebt insoweit auf die gegenseitige

Verflechtung der baulichen Situation unmittelbar benachbarter Grundstücke ab und nimmt das nachbarliche Austauschverhältnis in den Blick (BVerwG, Urt. v. 16. September 2010 - 4 C 7/10 -, juris Rn. 23; Urt. v. 5. Dezember 2013 - 4 C 5/12 -, juris Rn. 21f.). Insbesondere wenn der Umgebungsrahmen weitmaschig ist, kommt ihm eine notwendige Korrekturfunktion zu. Umgekehrt wird, je einheitlicher der Umgebungsrahmen ist, desto seltener ein Rückgriff auf diesen Korrekturmaßstab erforderlich sein.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in den Umgebungsrahmen ein. Das Vorhaben liegt als ein zu Wohnzwecken dienendes Gebäude innerhalb des für die Art baulichen Nutzung vorgegebenen Beurteilungsrahmens. Die Beklagte hat im Widerspruchsbescheid zutreffend ausgeführt, dass ein „zu Wohnzwecken dienendes Vorhaben“ sich im Hinblick auf die von ihm hinzunehmenden gewerblichen Immissionen in eine durch eine Gemengelage "vorbelastete" Umgebung regelmäßig einfügt, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die vorhandene Wohnbebauung. Hiervon sei nicht auszugehen, da der Abstand des Vorhabens zum Gewerbegebiet vergleichbar mit dem Abstand zwischen der Wohnbebauung entlang der Straße [REDACTED] und dem Gewerbegebiet sei. Es ist auch nicht ersichtlich, wie eine zulässige Wohnnutzung aufgrund ihrer typischen Nutzungsweise bei einer typisierenden Betrachtungsweise störend wirken könnte. Selbst wenn man wie vom Kläger vorgetragen davon ausgehen würde, dass sich in der näheren östlichen Umgebung ausschließlich Einfamilienhäuser befinden, ändert dies nichts daran, dass auch Mehrfamilienhäuser nach der Art der Nutzung Wohnbebauung darstellen. Zudem ist die Zahl der Wohnungen und Bewohner jedenfalls im hier vorliegenden Anwendungsbereich des § 34 BauGB kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt (Bayerischer VGH, Beschl. v. 15. Oktober 2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 13). Ein Abwehrrecht gegen Mehrfamilienhäuser in einem bisher durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet lässt sich nicht begründen (OVG Münster, Beschl. v. 4. Juli 2014 - 7 B 363/14 -, juris Rn. 3). Unabhängig hiervon liegt kein homogen bebautes und deshalb schützenswertes Gebiet vor. Dies gilt im Hinblick auf die im südlichen Bereich des Bebauungsplans [REDACTED] ansässigen Gewerbebetriebe. Insgesamt weisen die hier streitgegenständlichen Wohngebäude keine Merkmale auf, die es erlauben würden, allein aufgrund der Anzahl der Wohnungseinheiten und der hiermit verbundenen Folgebelastungen gegenüber Einfamilienhäusern von einer qualitativ andersartigen Nutzungsart zu sprechen.

Auf die Ausmaße des Gebäudes kann es hierbei jedenfalls grundsätzlich nicht ankommen, da § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gerade nicht das Maß der baulichen Nutzung betrifft; insoweit also kein Drittschutz besteht (vgl. Bayerischer VGH, Beschl. v. 8. Januar 2019 – 9 CS 17.2482 –, juris Rn. 16 m.w.N.). Damit kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob das

Vorhaben mit dem [REDACTED] m² großen Wohngebäude („Haus 1“) und einem [REDACTED] m² großen Wohngebäude („Haus 2“), drei Geschossen und Traufhöhen von [REDACTED] Metern sowie [REDACTED] m² vollständig versiegelter Grundstücksfläche über die Bebauung hinausgeht, die sich in der näheren Umgebung befindet.

bb. Es ist auch nichts dafür ersichtlich, dass das Bauvorhaben ansonsten gegenüber dem Kläger rücksichtslos ist.

Rücksichtslosigkeit liegt vor, wenn von dem Bauvorhaben Störungen oder Belästigungen ausgehen, die nach der Eigenart der Umgebungsbebauung unzumutbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn sich das Vorhaben nach Abwägung aller Belange als rücksichtslos erweist, weil es auf besondere schutzwürdige Belange des Nachbarn intensiv einwirkt. Welche Anforderungen an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellen sind und ab wann von einer unzumutbaren Situation auszugehen ist, hängt im Wesentlichen von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Die vorzunehmende Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was der jeweiligen Partei zuzumuten ist. Dies beurteilt sich nach der Situation der benachbarten Grundstücke, denn je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmeberechtigten ist, desto mehr Rücksicht kann er verlangen. Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach verletzt, wenn dem Nachbarn aus dem Bauvorhaben derartige Nachteile erwachsen, die das Maß dessen übersteigen, was ihm billigerweise noch zumutbar ist.

Daran gemessen ergibt sich vorliegend keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme. Es liegt keine störende Beeinträchtigung vor.

(1) Bei den hier von den Bewohnern des Vorhabens konkret zu erwartenden Geräuschen handelt es sich um typischerweise von Wohngrundstücken ausgehende Geräusche. Solche, das Zusammenleben von Menschen regelmäßig prägende Geräusche, sind bei baurechtlicher Betrachtung auch in einem allgemeinen Wohngebiet unter dem Aspekt der Rücksichtnahme grundsätzlich von dem Kläger hinzunehmen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der messtechnischen Untersuchung der [REDACTED] der Immissionspegel auf dem klägerischen Grundstück. Das diesbezügliche Gutachten vom [REDACTED] führt aus, dass durch Gespräche, Rufe und Schreie vom Grundstück der Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück des Klägers Beurteilungspegel im Bereich zwischen 50 bis 75 dB(A) ergäben. Sofern der Kläger auf die entsprechenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiet der TA-Lärm verweist (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) ist die TA-Lärm im vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 30. März 2020 – 10 B 312/20 –, juris Rn. 11). Von Menschen, Tieren oder

Pflanzen ausgehende Immissionen werden vom Bundesimmissionsschutzgesetz und seinen nach § 48 BImSchG erlassenen Verwaltungsvorschriften nur erfasst, sofern sie in einem „betriebstechnischen oder funktionellen Zusammenhang“ mit dem Betrieb der Anlage stehen, d.h. wenn sie typischerweise bei solchen Anlagen auftreten. Fehlt es dagegen an einem derartigen Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage, geht es insb. primär um die durch das störende Verhalten von Personen verursachten Immissionen (verhaltensbezogene Immissionen), dann kommen weder die § 22 ff. noch das sonstige anlagenbezogene (Bundes-)Immissionsschutzrecht zum Tragen (vgl. Jarass, in: Jarass, BImSchG 15. Auflage 2024, § 22 BImSchG Rn. 9 f.).

Bei der Bewertung von Gefahren und Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen können nur solche Störungen berücksichtigt werden, die typischerweise bei der bestimmungsgemäßen Nutzung des Vorhabens auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind (städtebauliche Gesichtspunkte). Bei den zu erwartenden Geräuschimmissionen handelt es sich in der hier vorliegenden, durch Wohnnutzung geprägten Gemengelage um typische, grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmende Wohngeräusche, auch wenn sich der Lebensrhythmus und die Gewohnheiten der Bewohner von denen der Ortsansässigen in den Einfamilienhäusern abheben mögen. Dies gilt auch für mögliche Kochvorgänge bei offenem Fenster. Bei möglichen Rechts- und Ordnungsverletzungen müssen primär bestimmte Personen als Verhaltensstörer mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts herangezogen werden. Der Kläger hat jedenfalls keine konkreten Lärmimmissionen geltend gemacht, die in einem betriebstechnischen Zusammenhang mit der baulichen Anlage stehen.

Im Übrigen ist die damalige Messsituation eines Übergangwohnheims mit ■ Plätzen nicht vergleichbar mit einer „normalen“ Wohnnutzung von ■ Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnimmissionen hierdurch eher verringern. Zudem hat die Beigeladene die ursprünglich offenen Treppenhäuser zwischenzeitlich mittels transparenter Lärmschutzfassaden (Schutz 25 dB) einhausen lassen. Darüber hinaus ist das klägerische Grundstück lärmvorbelastet und kann somit voraussichtlich nicht das volle Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebiets beanspruchen. Dies ergibt sich aus dem Verkehrslärm der nördlich gelegenen A ■, die auch auf dem nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks für Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sorgt (vgl. Gutachten ■ vom ■). Es ist auch nicht ersichtlich, dass durch das Vorhaben akute Gesundheitsgefahren des Klägers hinreichend wahrscheinlich zu erwarten sind. Dies wird in Wohngebieten regelmäßig erst bei (Summen-) Mittelungspegeln ab 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) zur Nachtzeit in Erwägung gezogen.

Es wurde nicht substantiiert vorgetragen, dass diese Werte nach Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen durch die Beigeladene überschritten werden.

(2) Es kommt durch das Vorhaben auch zu keiner Verschlechterung der Erschließungssituation des klägerischen Grundstücks. Die Erschließungssituation eines Grundstücks lässt den Schluss auf die Rücksichtslosigkeit eines Vorhabens nur dann (ausnahmsweise) zu, wenn diese sich durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstücks des Betroffenen erschließenden Straße, insbesondere durch unkontrollierten Parkverkehr, erheblich verschlechtert und die entstehende Gesamtbelastung infolge dessen bei Abwägung aller Belange unzumutbar ist. Es besteht hingegen kein rechtlich schützenswerter Anspruch darauf, dass das eigene Grundstück über die es erschließende öffentliche Straße zu jeder Zeit ohne Verzögerung und ohne vorübergehende Behinderung durch andere Verkehrsteilnehmer zu erreichen ist. Das Vorhabengrundstück verfügt über eine Zufahrt ausschließlich von der Straße [REDACTED], sodass eine Nutzung der vom Kläger bewohnten Straße [REDACTED] nicht zu befürchten ist. Die Zufahrt befindet sich damit am anderen, dem klägerischen Grundstück abgewandten Ende des Grundstücks und somit in einiger Entfernung. Zwar befinden sich ein Teil der Anwohnerparkplätze [REDACTED] schräg gegenüber dem klägerischen Wohnhaus. Diese sind jedoch aufgrund der Topografie des Grundstückes durch eine Böschung mit Grünbewuchs abgeschirmt. Das Lärmgutachten der [REDACTED] vom [REDACTED] kommt zu dem Ergebnis, dass die Errichtung der geplanten Parkplätze, sowohl für die Sportstätte als auch für die Wohnnutzung, aus schalltechnischer Sicht problemlos realisiert werden könne. Es werden mit [REDACTED] Stellplätzen auch nur die nach dem StellpLOG notwendigen Stellplätze hergestellt. Aus der in § 12 Abs. 2 BauNVO enthaltenen gesetzgeberischen Grundentscheidung ist abzuleiten, dass Nachbarn die von Stellplätzen für eine Wohnbebauung ausgehenden Einschränkungen grundsätzlich hinzunehmen haben. Für den ruhenden Verkehr gilt dabei die Besonderheit, dass notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken – wie z. B. auch Kinderspielflächen – sogar gesetzlich (ggf. durch Ortsrecht) vorgeschrieben sind und damit an ihrer Herstellung ein öffentliches Interesse besteht. Etwas anderes gilt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO nur dann, wenn die Stellplätze durch ihre Lage, Zahl, Zuwegung und sonstige Besonderheiten des Einzelfalls zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen. Diese Grundsätze gelten gemäß § 34 Abs. 2 BauGB auch im unbeplanten Innenbereich (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BaugesetzbuchWerkstand: 156. EL September 2024, § 12 BauNVO Rn. 39). Für unzumutbare Beeinträchtigungen des Klägers ist angesichts der oben beschriebenen Lage und Anzahl der Stellplätze in der Nähe zum klägerischen Grundstück nichts ersichtlich.

(3) Für eine erdrückende Wirkung ist ebenfalls nichts ersichtlich. Eine erdrückende Wirkung ist anzunehmen, wenn das neue bauliche Vorhaben etwa eine Abriegelungswirkung oder das Gefühl des „Eingemauertseins“ erzeugt. Vom Neubauvorhaben muss aufgrund der Massivität und Lage eine qualifizierte, handgreifliche Störung auf das Nachbargrundstück ausgehen (OVG Bremen, Beschl. v. 19. März 2015 – 1 B 19/15 –, juris Rn. 26 m.w.N.). Das Vorhabengrundstück wurde vormals als Sandgrube genutzt und liegt in Bezug zum Bodenrelief der Umgebung deutlich tiefer. Der minimale Abstand zwischen dem „Haus 1“ und dem Gebäude des Klägers beträgt zudem 23 Meter. Die Straße [REDACTED] befindet sich zwischen den beiden Grundstücken. Für eine Gefängnishofsituation oder eine Abriegelungswirkung sind trotz der Dimensionen des Bauvorhabens keine Anhaltspunkte gegeben.

(4) Die eintretenden Einsichtsmöglichkeiten stellen sich ebenfalls nicht als rücksichtslos dar. Auch das Gebot der Rücksichtnahme vermittelt insofern gerade keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken. Vielmehr sind Einsichtsmöglichkeiten in innerstädtischen verdichteten Lagen nicht vollständig zu vermeiden. In diesen ist das Interesse am Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten daher grundsätzlich gering zu gewichten. Etwas Anderes kann nur in Ausnahmefällen gelten, etwa bei unmittelbaren Einblicken aus kürzester Entfernung in besonders schutzbedürftige Räume (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 19. Juli 2022 - 1 B 105/22 –, juris Rn. 29). Angesichts der Entfernung zum klägerischen Wohnhaus sowie der dazwischenliegenden Straße ist hierfür nichts ersichtlich.

(5) Soweit der Kläger die Auswirkungen durch Lichtimmissionen geltend macht, ist ebenfalls kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zu erkennen. Ob solche Beeinträchtigungen unzumutbar sind, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen (vgl. zur Verschattungen BVerwG, Urt. v. 23. Februar 2005 - 4 A 4.04 –, juris Rn. 58; BayVGh, Beschl. v. 5. September 2016 - 15 CS 16.1536 –, juris Rn. 31). Es besteht kein genereller Abwehranspruch gegen Lichtimmissionen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 156. EL September 2024, § 15 BauNVO Rn. 21). Dabei ist auch hier grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots aus tatsächlichen Gründen ausscheidet, wenn der nachbarschützende Abstand eines Vorhabens zur Grundstücksgrenze eingehalten wird (vgl. BayVGh, Beschl. v. 9. August 2022 - 15 CS 22.1364 –, juris Rn. 33 u. v. 12. Februar 2020 - 15 CS 20.45 –, juris Rn. 23; OVG NRW, Beschl. v. 17. Dezember 2020 - 7 B 1616/20 –, juris Rn. 7, v. 16. November 2020 - 2 B 1537/20 –, juris Rn. 24 u. v. 14. Juli 2015 - 7 A 99/15 –, juris Rn. 9 jeweils zum Gesichtspunkt der Verschattung). Überdies sind Lichtimmissionen als zwangsläufige Folge typischer Wohnformen grundsätzlich hinzunehmen (vgl. VGh BW, Urt. v. 29. März 2012 - 3 S 2658/10 –, juris Rn.

40). Bei der Prüfung sind die durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der betroffenen Nachbarschaft zu berücksichtigen, wobei wertende Elemente wie Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und allgemeine Akzeptanz einzubeziehen sind (vgl. OVG NRW, Urt. v. 15. März 2007 - 10 A 998/06 -, juris Rn. 71).

Dies im Rahmen einer normalen Wohnnutzung des Nachbargrundstücks innerorts indes grundsätzlich hinzunehmen, zumal wenn wie hier der bauordnungsrechtlich zum Nachbarschutz für ausreichend erachtete Abstand eingehalten wird. Zudem ist nicht ersichtlich, warum es dem Kläger unmöglich sein sollte, durch die Installation von Vorhängen oder Rollläden seinerseits den Lichteinfall zu regulieren, so dass keine besondere Schutzbedürftigkeit angenommen werden kann (vgl. VGH BW, Urt. v. 29. März 2012 - 3 S 2658/10 -, juris Rn. 40).

cc. Schließlich kann sich der Kläger auf das etwaige Fehlen eines (aktualisierten) Brandschutzkonzepts nicht berufen. Rein verfahrensrechtliche Brandschutzvorgaben sind nicht drittschützend, sondern lediglich materiell-rechtliche Positionen des Brandschutzes (vgl. vorgehend VG Bremen, Urt. v. 8. Juni 2022 - 1 K 1634/20; bestätigt durch OVG Bremen, Beschl. v. 18. Dezember 2024 – 1 LA 190/22 –, juris Rn. 41). Materiell-rechtliche Positionen macht der Kläger jedoch gerade nicht geltend.

2. Die Kostenentscheidung in diesem Verfahren folgt aus § 154 Abs. 2 und 3, § 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig, da sie im Klagverfahren keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). Die Regelung der vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 2 i.V.m. § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO, § 708 Nr. 11, § 711 der Zivilprozessordnung (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-/Nachtbrieffkasten 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.

Dr. Benjes

Müller

Dr. Schmidt