

PRESSEMITTEILUNG

Bremen, 30.01.2015

Internet

<http://www.verwaltungsgericht.bremen.de>

Verwaltungsgericht Bremen: vorläufiger Baustopp eines Neubaus im Bremer Steintorviertel

Mit Beschluss vom (29.01.2015) hat das Verwaltungsgericht Bremen auf den Antrag einer Eigentümerin (Antragstellerin) eines Nachbargrundstücks die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen die Genehmigung des Bauvorhabens „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen angeordnet. Zugleich hat sie der Antragsgegnerin (Stadtgemeinde Bremen) aufgegeben, gegenüber dem Bauherrn – eine Projektgesellschaft – (Beigeladene) die vorläufige Einstellung der Bauarbeiten hinsichtlich des Staffelgeschosses anzuordnen.

Die Antragstellerin ist seit 1989 Eigentümerin eines 135 qm großen, mit einem Altbremer Reihenhaus bebauten Grundstücks B.Straße im Bremer Steintor-Viertel. Das Altbremer Reihenhaus besteht aus Souterrain, Hochparterre, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss; es hat eine Firsthöhe von 12,70 m (Oberkante Straße). Insgesamt umfasst die gegenüber dem Vorhabengrundstück auf der nördlichen Straßenseite gelegene Häuserzeile sechs Altbremer Reihenhäuser. Das ihrem Haus gegenüber liegende Grundstück war seit dem Jahr 1942 mit einem 10,40 m (Oberkante Straße) hohen Hochbunker bebaut.

Nach dem Erwerb des Hochbunkers plante die beigeladene Projektgesellschaft den Abriss des Hochbunkers und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen. Hierfür erhielt die beigeladene Projektgesellschaft am 04. Juni 2014 vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eine Baugenehmigung. Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um die Errichtung eines L-förmigen voll unterkellerten, dreigeschossigen Gebäudekomplexes mit einem Staffelgeschoss. Das zurückversetzte Staffelgeschoss weist eine Firsthöhe von 13,03 m auf und überragt damit den früheren Hochbunker damit um 2,63 m. Das 2. Obergeschoss endet bei einer Höhe von 10,12 m (Oberkante Straße). Die Beigeladene hat in der Zwischenzeit den Hochbunker abgerissen und mit dem Bau des Mehrfamilienhauses begonnen.

Mit ihrem Widerspruch gegen die Baugenehmigung und ihrem Eilantrag wendete sich die Antragstellerin insbesondere gegen die durch den Neubau auftretende unzumutbare Verschattung ihres Grundstücks.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse durch die Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins sowie durch Einholung eines Sachverständigengutachtens („Tageslichtuntersuchung“) eines Hamburger Ingenieurbüros. Die Beigeladene hat ihrerseits zwei Privatgutachten zur Verschattung des Hauses der Antragstellerin vorgelegt.

Verantwortlich:

Verena Korrell · Am Wall 198 · 28195 Bremen · T: 0421-361 2724 · F: 0421-361 6797 · e-mail: verena.korrell@verwaltungsgericht.bremen.de

Rainer Vosteen · Am Wall 198 · 28195 Bremen · T: 0421-361 6220 · F: 0421-361 6797 · e-mail: rainer.vosteen@verwaltungsgericht.bremen.de

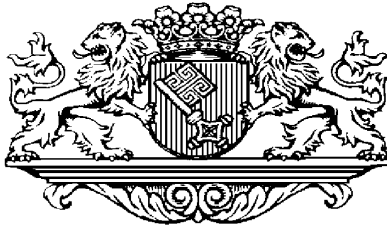
Das Gericht begründet die Stattgabe des Eilantrags damit, dass die durch den Bau des Staffelgeschosses verursachte zusätzliche Verschattung unzumutbar und rücksichtslos sei und damit die Baugenehmigung im Ergebnis aus folgenden Gründen rechtswidrig sei:

Im vorliegenden Einzelfall sei die besondere Lage des Wohnhauses der Antragstellerin zu berücksichtigen, denn es handele sich um ein Reihenhaus mit Nordsüdausrichtung. Vom Norden her falle keine Sonne in die Räume des Wohnhauses; zur Ost- und Westseite gebe es keine Fenster, da sich benachbarte Reihenhäuser direkt anschlössen. Die einzigen signifikanten Lichtquellen stellten daher die Fenster an der Südfassade des Reihenhauses dar. Das Vorhaben der Beigeladenen sei unmittelbar südlich vom Haus der Antragstellerin geplant. Im vorliegenden Fall gehe um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, das aufgrund seiner Ausmaße deutlich näher an die Nachbarbebauung heranrückt und erheblich höher ist als die frühere Bebauung. Mit einer Firsthöhe von 13,03 m (Oberkante Straße) werde das Vorhaben der Beigeladenen um 2,63 m höher sein als der frühere Hochbunker und das Wohnhaus der Antragstellerin erstmals überragen. Zudem rücke das Vorhaben um bis zu 2,50 m näher an die Straße und damit an das Haus der Antragstellerin heran. Sofern die Beigeladene vorträgt, der frühere Bunkerbau sei in dem gegenüber des Hauses der Antragstellerin gelegenen Teilbereich bis direkt an die Grundstücksgrenze gebaut gewesen, übersehe sie, dass es sich hierbei lediglich um einen einstöckigen Bunkereingang gehandelt habe, der sich wegen seiner geringen Höhe nicht auf den damaligen Schattenwurf ausgewirkt habe. Das Vorhaben der Beigeladenen rücke dagegen – wenn auch mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss – in Gänze näher an das gegenüberliegende Wohnhaus heran, was sich entsprechend bei der Verschattung auswirke.

Aus der vom gerichtlich bestellten Gutachter erstellten Auflistung der (astronomisch möglichen) Sonnenstunden ergebe sich aus der Messung am Fenster für das 1. Obergeschoss des Wohnhauses der Antragstellerin, in dem deren Wohn- und Essbereich liegt, dass sich die Besonnung dort in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden werde, durch das Vorhaben einschließlich Staffelgeschoss um etwa 58% am Fenster und etwa 53 % im Raum vermindert. Eine solche Beeinträchtigung liege nicht mehr im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer - selbst im städtischen Bereich - aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen müsse. Die zusätzliche Verschattung durch das Staffelgeschoss stelle sich damit als unzumutbar und rücksichtslos dar. Ohne Staffelgeschoss vermindere sich die Besonnung dagegen im 1. Obergeschoss nur um etwa 12% am Fenster bzw. 9 % im Raum. Hierbei vermindere sich die Besonnung der Raummitte im Dezember um rund ein Drittel und im Januar um etwa 9 %, während sich die übrigen Zeiträume unverändert darstellen. Zwar handele es sich damit im Dezember um eine deutliche Einbuße an Besonnung, jedoch betreffe dies nur einen Monat im Winterhalbjahr, so dass die Kammer hierin bei der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung keine unzumutbare Verschattung zu sehen vermöge.

Die aufschiebende Wirkung sei insgesamt gegen die Baugenehmigung anzuordnen, denn das Vorhaben bedürfe bei planungsrechtlicher Unzulässigkeit des Staffelgeschosses insgesamt einer neuen Planung. Bei dem Staffelgeschoss handele es sich gegenüber dem übrigen Baukörper nicht um einen ohne weiteres bautechnisch abtrennbaren Teil des Bauvorhabens, dies zeige bereits die Verbindung der einzelnen Geschosse über die gemeinsamen, höhenversetzten Eingangsbereiche. Handele es sich damit nicht um einen eigenständigen, komme eine Teilbarkeit der Baugenehmigung nicht in Betracht.

Der Beschluss ist als PDF-Datei als Anlage beigefügt.



Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

Az.: 1 V 859/14

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

Antragstellerin,

Prozessbevollmächtigte:

,
Gz.: - -

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen,

Antragsgegnerin,

Prozessbevollmächtigte:

Frau Oberamtsrätin
Gz.: - -

b e i g e l a d e n :

D., Bremen,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte,
Gz.: - -

hat das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Kammer - durch Richterinnen Ohrmann, Twietmeyer und Dr. Weidemann am 29.01.2015 beschlossen:

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 06. Juni 2014 gegen die der Beigeladenen für

das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage“ auf dem Baugrundstück Br-Straße 55 – 57 vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr unter dem 04. Juni 2014 erteilten Baugenehmigung wird angeordnet.

Der Antragsgegnerin wird aufgegeben, gegenüber der Beigeladenen die Einstellung der Bauarbeiten auf dem Grundstück Br-Straße 55 – 57 in Bremen vorläufig für die Dauer der aufschiebenden Wirkung anzuordnen, soweit die Bauarbeiten die Herstellung des Staffelgeschosses (einschließlich der Eingangsbereiche über einer Höhe von 10,12 OK Straße) betreffen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsgegnerin und die Beigeladene jeweils zur Hälfte mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selber trägt.

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

G r ü n d e

I.

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine Baugenehmigung, mit der der Beigeladenen unter dem 04. Juni 2014 für das Baugrundstück Br-Straße 55 – 57 (VR ... Flur .. Flurstück ...) in Bremen der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen genehmigt worden ist.

Die Antragstellerin ist seit 1989 Eigentümer des 135 qm großen, mit einem Altbremer Reihenhaus bebauten Grundstücks A-Straße (Flurstück ...) im Bremer Steintor-Viertel. Insgesamt umfasst die gegenüber dem Vorhabengrundstück auf der nördlichen Straßenseite gelegene Häuserzeile sechs Altbremer Reihenhäuser (Hausnummern 52 bis 62). Das Grundstück der Beigeladenen ist ca. 1.241 qm groß; das zur Br-Straße gelegene Flurstück ... war seit dem Jahr 1942 mit einem Hochbunker bebaut, der zwecks Errichtung des Bauvorhabens der Beigeladenen abgerissen wurde. Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert. Nordöstlich vom Vorhabengrundstück befindet sich ein mit einem freistehenden, zweistöckigen Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Br-Straße 70). Im Westen befindet sich im südlichen Verlauf der Be-Straße (zum O-deich hin) eine Reihenhausbauung mit drei bis vier Vollgeschossen. Südlich vom Vorhabengrundstück

befindet sich ein Blockinnenbereich mit Garagenstellplätzen, an den sich südlich eine viergeschossige Wohnblockbebauung des O-deichs anschließt.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Buchst. 4) der bremischen Landesbauordnung (vom 06.10.2009, Brem.GBl. S. 401 – im Folgenden BremLBO) beantragte die Beigeladene am 03. April 2014 die Errichtung einer Wohnanlage mit 17 Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen auf dem Grundstück. Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um die Errichtung eines L-förmigen voll unterkellerten, dreigeschossigen Gebäudekomplexes mit einem Staffelgeschoss. Der geplante Baukörper ist zur Br-Straße ausgerichtet und ragt durch die L-Form zum Teil in den von der Br-Straße weggewandten Blockinnenbereich hinein. In Längsrichtung soll das Gebäude in zwei Einzelhäuser mit separaten Eingängen unterteilt werden, wobei die Tiefgarage gemeinschaftlich genutzt wird. Eine Gliederung des Gebäudekörpers ist durch die farbliche Absetzung der Fassadenmaterialien geplant. Die Position des Baukörpers ist entlang der Nordfassade 2,50 m von der Br-Straße abgerückt. Die an der Nordfassade befindlichen Treppenhäuser sollen bis auf einen Meter an die Grundstücksgrenze zur Br-Straße herangeführt werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage soll über die östliche Grundstücksseite erfolgen.

Mit Baugenehmigung vom 04. Juni 2014 wurde der Beigeladenen durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 63 BremLBO der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage genehmigt. Gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung legte die anwaltlich vertretene Antragstellerin am 06. Juni 2014 Widerspruch ein, mit dem sie sich insbesondere gegen die durch den Neubau auftretende Verschattung wendete. Über den Widerspruch wurde bislang nicht entschieden. Am 26. Juni 2014 beantragte die Antragstellerin bei der Antragsgegnerin die behördliche Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs, was die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 27. Juni 2014 ablehnte.

Am 04. Juli 2014 hat die Antragstellerin um einstweiligen Rechtsschutz ersucht. Sie trägt vor, das geplante Bauvorhaben verletze das Gebot der Rücksichtnahme, da wegen des Maßes der baulichen Nutzung städtebauliche Spannungen aufträten. Das Vorhaben überschreite den vorhandenen Rahmen und füge sich nicht in die nähere Umgebung ein. Die faktisch viergeschossige Nutzung stehe im Gegensatz zur Bestandsbebauung. Die südlich vom Bauvorhaben am O-deich anzutreffende Bebauung sei zwar höher als die nördlich des Bauvorhabens existierende Bebauung und setze einen anderen Akzent als die gesteigert schutzwürdige nördliche Bebauung der Br-Straße mit Altbremer Reihenhäusern. Bei der Br-Straße handele es sich um eine enge und kleinteilige Straße, die im

hinteren Bereich eine Sackgasse sei. In der näheren Umgebung befinde sich keine so massive Bebauung. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Rahmens seien die südlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Wohnhäuser außer Acht zu lassen, da der zwischen dem Grundstück der Beigeladenen und diesen Häusern vorhandene Buchen- und Eichenbestand eine natürliche Grenze in der näheren Umgebung darstelle. Die maßgebliche, nachbarliche Umgebung im Bereich des Vorhabens sei vielmehr durch eine zweigeschossige Altbremer (Reihen-) Hausbauweise geprägt, die einen in sich geschlossenen Eindruck vermittele. Die Reihenhauszeilen seien in einer Bauflucht errichtet. Das Vorhaben der Beigeladenen überschreite den sich aus Breite, Tiefe und Höhe der einzelnen Reihenhäuser ergebenden Rahmen. Eine künftige Büronutzung sei nicht fernliegend. Weitere städtebauliche Spannungen ergäben sich aus einer negativen Vorbildwirkung. Das Vorhaben entspreche nicht dem vorgegebenen Rahmen, da die Kubatur des Baukörpers in seinem Ausmaße das in der Umgebung Übliche bei weitem übersteige. Bei einer Verwirklichung des Vorhabens würde dieses wiederum rahmenbildend sein und eine Vorbildwirkung für andere Vorhaben auslösen. Eine Überschreitung des Rahmens ziehe in der Regel auch die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht werden könne. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin wirke der abgerissene Bunker bei der Bestimmung des für das Kriterium des Einfügens maßgeblichen Rahmens in seiner Kubatur nicht nach und sei daher nicht zu berücksichtigen. Zwar sei grundsätzlich die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung zu berücksichtigen und dies gelte auch für beseitigte oder nicht mehr genutzte Anlagen, solange mit einer Wiederbebauung oder einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen sei. Vorliegend handele es sich jedoch um einen Hochbunker aus dem 2. Weltkrieg, auf den dies nicht zutrefte. Außerdem stelle der Bunker einen sog. Fremdkörper dar, der bei der Bestimmung der näheren Umgebung ohnehin keine Berücksichtigung finde. Denn der Hochbunker sei nach seiner auch äußerlich erkennbaren Zweckbestimmung in der näheren Umgebung einzigartig gewesen. Das Vorhaben verletze auch das im Begriff des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme, weil es zu einer vollständigen Verschattung des Grundstücks der Antragstellerin in den Wintermonaten November bis Januar führe. Nach einem von ihr in Auftrag gegebenen Schattenwurfmodell liege die Verschattung durch das Vorhaben bei weit über 33% und wahre damit nicht mehr die Grenze des Zumutbaren. Es sei unklar, ob die Abstandsflächen eingehalten worden seien. Von dem Vorhaben gehe wegen seiner Lage und Massivität zudem eine das Gebot der Rücksichtnahme verletzende, erdrückende Wirkung aus. Das Bauvorhaben rücke signifikant an die bisherige Bestandsbebauung heran. Hinzu komme die prekäre Ausrichtung des Bauvorhabens, denn eines der Treppenhäuser des Vorhabens sei direkt gegenüber ihrem Reihenhause geplant. Das Dach des Vorhabens überschreite nach seiner Höhe das in der Umgebung übliche Maß bei weitem. Durch die dichte

te und hohe Bebauung bestehe die Möglichkeit der Einsichtnahme in ihre Wohn- und Schlafräume.

Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 06.06.2014 gegen die der Beigeladenen für das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage“ auf dem Baugrundstück „ Br-Straße 55 – 57, Bremen“ vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Antragsgegnerin unter dem 04.06.2014 erteilten Baugenehmigung anzuordnen und der Antragsgegnerin aufzugeben, gegenüber der Beigeladenen die Einstellung der Bauarbeiten zu dem streitgegenständlichen Bauvorhaben auf dem Grundstück Br-Straße 55 – 57, Bremen anzuordnen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 06.06.2014 gegen die Baugenehmigung vom 04.06.2014 sowie den Antrag auf Einstellung der Bauarbeiten auf dem streitgegenständlichen Grundstück abzulehnen.

Zur Begründung verweist sie auf die Baugenehmigung vom 04. Juni 2014 und die Bauakte Ergänzend führt sie aus, das Bauvorhaben verstoße nicht gegen nachbarschützende Vorschriften und verletze auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Die Zulässigkeit des Vorhabens sei im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der Festlegung der näheren Umgebung sei entgegen dem Vortrag der Antragstellerin auf das Geviert zwischen der Be-Straße, O-deich Nr. 60 bis 63, L-Straße Straße 2B und 2C sowie der Br-Straße 55 bis 57 abzustellen. Dieser Bereich sei geprägt durch drei- und viergeschossige Wohnungsbauten, die ganz überwiegend in geschlossener Bauweise errichtet worden seien. Diesem Bereich sei auch das streitgegenständliche Bauvorhaben zuzuordnen. Die Wohngebäude des nördlichen Teils der Br-Straße (Nr. 52 bis 62) stellten wegen ihrer geringen Baukubatur eine städtebauliche Zäsur dar. Eine gegenseitige Prägung finde deshalb trotz der räumlichen Nähe nicht statt. Insofern müsse sich das streitige Vorhaben entsprechend § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes und der baulichen Nutzung in die Eigenart dieser vorstehend beschriebenen näheren Umgebung einfügen. Entsprechend der Baubeschreibung sei ein Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss beabsichtigt. Das Bauvorhaben sei durch den Zukauf eines Teilstücks des Flurstücks ... in L-Form beabsichtigt. Bei der Prüfung des Maßes der baulichen Nutzung sei auf die nach außen wirkende Größe, d.h. die Grundfläche und Höhe der baulichen Anlage in ihrer Gesamterscheinung, der Kubatur, abzustellen. Bei einer solchen Betrachtung sei das streitgegenständliche Bauvorhaben ohne Vorbild in der näheren Umgebung. Diese Rahmenüberschreitung führe aber nur dann zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens, wenn es geeignet sei, bodenrechtliche Spannungen zu erzeugen.

Dies sei nicht der Fall. Dabei sei zu beachten, dass der Neubau wegen der Beseitigung des Bunkers teilweise auf dessen Sohle errichtet werde; hingegen sei der sonstige Bereich der näheren Umgebung bebaut. Baulücken seien nicht vorhanden. Auch sei eine Gebäudeerweiterung in vergleichbarer Weise wegen der Grundstücksgrößen, der Ausrichtung der vorhandenen Gebäude in Verbindung mit dem Standort der Garagen kaum möglich. Insofern gehe von dem Vorhaben keine Vorbildwirkung aus, die bewältigungsbedürftige Spannungen auslöse. Selbst wenn das Vorhaben, Spannungen erzeugen würde, sei das Maß der baulichen Nutzung nur insofern nachbarschützend, als in dem Begriff des Einfügens das Gebot der Rücksichtnahme enthalten sei. Eine Rücksichtslosigkeit habe die Antragstellerin jedoch nicht geltend gemacht. Das Bauvorhaben sei vom Haus der Antragstellerin ca. 8,60 m entfernt. Die Oberkante der Attika des Gebäudes betrage 12,00 m und die Firsthöhe 13,03 m (OK Straße). Das Gebäude auf dem Grundstück der Antragstellerin sei dreigeschossig und weise eine Firsthöhe von 12,70 m (OK Straße) auf. Eine solche Situation sei im städtischen Gebiet typisch und rechtfertige nicht die Annahme einer Rücksichtslosigkeit. Zudem sei die Bebauung in L-Form beabsichtigt. Die beabsichtigte Bebauung auf dem Flurstück ... im östlichen Bereich werde hinter dem ehemaligen Bunker liegen und somit nicht wesentlich im Blickfeld der Antragstellerin liegen. Sicherlich wirke sich die neue Bebauung auf die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse aus. Diese Auswirkungen seien aber nicht unzumutbar. Der Bunker habe bereits zu Verschattungen geführt. Das geplante Gebäude sei insofern höher, als dass ein Staffelgeschoss errichtet werde. Dieses Staffelgeschoss führe aber nur zu einer geringen Verschattung des Eingangs- bzw. Vorgartenbereichs in den Herbst- und Wintermonaten. Auf den Licht- und Sonneneinfall in den rückwärtig gelegenen Bereich des Grundstücks und die Nutzung des Gartenbereichs habe das streitige Bauvorhaben keine Auswirkungen. Auch die befürchteten Einblicke in die Wohnräume der Antragstellerin führten nicht zu einer Rücksichtslosigkeit des Vorhabens. Diese gingen mit der künftigen Wohnnutzung des Gebäudes einher und seien ebenfalls als im Stadtgebiet typische Situation zu beurteilen. Die Entfernung zwischen den Gebäuden sei nicht als so kurz zu werten, dass sich eine gravierende Situation ergeben würde. Zudem könne der Antragstellerin zugemutet werden, durch einen Sichtschutz im Haus, wie beispielsweise Gardinen, Einblicke zu verhindern. Da die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilt worden sei, seien Abstandsflächen nicht Prüfgegenstand gewesen. Gleichwohl halte das geplante Gebäude an der dem Grundstück der Antragstellerin zugewandten Seite die mit 4,43 m geforderte Abstandsfläche mit mindestens 4,50 m tatsächlichem Abstand ein, wobei die Abstandsfläche teilweise auf öffentlicher Straße liege und weniger als die Mitte der Straße hierfür in Anspruch genommen werde.

Die Beigeladene beantragt,
den Antrag abzulehnen.

Die Beigeladene schließt sich dem Vortrag der Antragsgegnerin an. Ergänzend trägt sie vor, bei der Festlegung der näheren Umgebung sei nicht nur auf die Bebauung der Br-Straße abzustellen, sondern vielmehr auf das von der Antragsgegnerin angeführte Straßengeviert. Hier falle das Gebäude an der Ecke Be-Straße / Br-Straße mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss besonders ins Gewicht, ebenso ein fünfgeschossiger Baukörper zum O-deich. Diese Baukörper befänden sich nicht in einem abgrenzbaren oder sichtbar abgesetzten Bereich. Selbst im begrünten Zustand könne man sowohl den Baukörper am O-deich als auch den gelben Baukörper an der Ecke Be-Straße / Br-Straße bestens sehen. Von einer Prägung der Umgebung durch die sechs Reihenhäuser könne nicht ausgegangen werden. Ebenso wenig präge das nordöstlich vom Bauvorhaben gelegene freistehende Haus die Umgebung. Geprägt sei das Umfeld vielmehr von den vorhandenen, großen Wohnblöcken und den sich davon deutlich unterscheidenden Reihenhäusern, also einer mehr als unterschiedlichen Bebauung, aber keineswegs einer einheitlichen Bebauung. Die Hinweise auf eine negative Vorbildwirkung gingen daher fehl; tatsächlich finde eine Verbesserung des Bildes der Br-Straße statt. Eine rücksichtslose Verschattung finde nicht statt.

Das Gericht hat Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse durch die Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins im Erörterungstermin vom 17. September 2014. Des Weiteren hat das Gericht Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens („Tageslichtuntersuchung“) des Ingenieurbüros P.. Die Beteiligten haben hierzu Stellung genommen. Die Beigeladene hat ihrerseits Privatgutachten zur Verschattung des Hauses der Antragstellerin der Firmen S. und s. vorgelegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten, wegen des Augenscheins und der Erörterung auf die Niederschriften verwiesen.

II.

Der Antrag hat Erfolg. Er ist zulässig und begründet.

1.

Der Antrag ist zulässig. Gemäß § 212 a Abs. 1 BauGB haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Nach § 80 a Abs. 3 i. V. mit § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs oder einer Klage in einem Fall anordnen, in dem diese – wie vorliegend – aufgrund bundesgesetzlicher Regelung entfällt (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO).

Die Antragstellerin ist als unmittelbare Nachbarin des streitigen Bauvorhabens antragsbefugt. Sie macht als Eigentümerin des direkt auf der gegenüber liegenden Straßenseite liegenden Grundstücks A-Straße mit ihrem Vorbringen gegen die erdrückende und verschattende Wirkung des Vorhabens der Beigeladenen letztlich einen Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme geltend, das sich sowohl aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1968 als auch aus § 34 Abs. 1 BauGB ableiten lässt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner bei Verwirklichung der genehmigten Wohnanlage mit 17 Einzelwohnungen ist nicht von vornherein offensichtlich und eindeutig ausgeschlossen, so dass auch ein Rechtsschutzbedürfnis an der gerichtlichen Klärung besteht.

2.

Der Antrag ist auch begründet. Im vorliegenden Fall ist es geboten, gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die aufschiebende Wirkung des Widerspruches der Antragstellerin gegen die der Beigeladenen unter dem 04. Juni 2014 erteilte Baugenehmigung anzuordnen. Die vom Gericht insoweit vorzunehmende Abwägung der widerstreitenden Interessen – dem Aussetzungsinteresse der Antragstellerin daran, dass die Beigeladene bis zum Abschluss des Widerspruchsverfahrens von der angefochtenen Baugenehmigung keinen (weiteren) Gebrauch machen kann, mit dem durch § 212a Abs. 1 BauGB indizierten Vollzugsinteresse der Beigeladenen an der weiteren Ausnutzung der Baugenehmigung – fällt zu Gunsten der Antragstellerin aus. Der Widerspruch der Antragstellerin wird aller Voraussicht nach erfolgreich sein, denn nach der im vorliegenden Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung wird die Antragstellerin durch die der Beigeladenen unter dem 04. Juni 2014 erteilte Baugenehmigung in ihren Rechten verletzt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Grundstückseigentümer bei Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Bauvorhabens in seiner Nachbarschaft keinen Anspruch darauf hat, dass die Genehmigung mit dem objektiven Recht in Einklang steht. Er kann jedoch verlangen, dass die zum Schutze seines Eigentums erlassenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet werden. Dieser Maßstab gilt auch im vorliegenden Bau-rechtseilverfahren.

Im vorliegenden Fall war ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 Buchst. a BremLBO durchzuführen, da es sich bei dem Vorhaben nicht um einen Sonderbau im Sinne von § 2 Abs. 4 BremLBO handelt. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren wird im Wesentlichen nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft (§ 63 Satz 1 Nr. 1 Var. 1 BremLBO). Bauaufsichtliche Anforderungen werden nur geprüft, wenn Abweichungen beantragt wurden (§ 63 Satz 1 Nr. 2 BremLBO) oder sich entsprechende Anforderungen aus den für das Vorhaben einschlägigen örtlichen Bauvorschriften ergeben (§ 63 Satz 1 Nr. 1 Var. 2 BremLBO).

Im Hinblick auf die danach hier zum Prüfprogramm gehörenden nachbarschützenden Vorschriften erscheint die erteilte Baugenehmigung bei der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung im Ergebnis rechtswidrig.

a) Aus der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise ergibt sich allerdings keine Nachbarrechtsverletzung. Die Wohnnutzung entspricht der Eigenart der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung, vgl. § 34 Abs. 2 BauGB. Sofern die Antragstellerin ausführt, eine künftige Büronutzung sei jedenfalls nicht fernliegend, so vermag die Kammer hierfür keine Anhaltspunkte zu erkennen. Eine gewerbliche Nutzung entspricht im Übrigen nicht der hier allein zur Prüfung anstehenden Baugenehmigung, deren Gegenstand einzig ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten ist.

b) Da für das Baugrundstück kein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens der Beigeladenen – da dieses inmitten des vollständig erschlossenen und bebauten Stadtteils Bremen-Steintor zwischen der Br-Straße, S-Straße, Be-Straße, O-deich und L-Straße Straße gelegen ist – bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Unter Berücksichtigung des Vortrags der Beteiligten sowie der vorhandenen Bauunterlagen bzw. -pläne sowie dem Ergebnis des Erörterungstermins vor Ort am 17. September 2014 geht die Kammer davon aus, dass die nähere Umgebung des streitgegenständlichen Vorhabens sowohl durch die nördliche Bebauung der Br-Straße 62 als auch durch die das Vorhabengrundstück umgebende Bebauung der Be-Straße Nr. 23 bis 23B, O-deich Nr. 60 bis 63, L-Straße Straße 2B und 2C und die S-Straße 68, 70 begrenzt wird. Während die hier maßgebliche Bebauung der Br-Straße und S-Straße aus sechs Altbremer Reihenhäusern (Souterrain, zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss) und einem freistehenden Wohnhaus (zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss) besteht, finden sich in der Be-Straße drei dreigeschossige Wohnblöcke, am O-deich vier- bzw. fünfgeschossige Wohnblocks und in der L-Straße Straße dreigeschossige Reihenhäuser mit Satteldachgeschoss. Das Gebäude an der Ecke Be-Straße / Br-Straße mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss hält die Kammer nicht für prägend, da es zum Straßengeviert „Br-Straße/P-Straße/Be-Straße“ gehört. Die geschlossene Bauweise des maßgeblichen Bereichs wird in der Br-Straße durch Garagenbauten hin zur Be-Straße sowie durch das freistehende Wohnhaus durchbrochen. Die Wohnblocks am O-deich sind in offener Bauweise errichtet. In der Be-Straße wird die geschlossene Reihenhausbauweise durch eine Grundstückseinfahrt hin zum benachbarten Wohnblock durchbrochen. Im Blockinnenbereich zwischen Be-Straße, O-deich und Br-Straße befinden sich mehrere Garagenbauten. Eine einheitliche Bebauung der näheren Umgebung lässt sich damit nicht feststellen. Nach Auffassung der Kammer bilden weder die Bebauung mit Altbremer Reihenhäusern auf der nördlichen Seite der Br-Straße bzw. dem östlich gelegenen freistehenden Wohnhaus in der S-Straße noch die süd-westlich gelegene Bebauung mit Wohnblöcken in der Be-Straße bzw. am O-deich eine städtebauliche Zäsur. Auch der von der Antragstellerin angeführte Baumbestand im Blockinnenbereich vermag keine städtebauliche Zäsur gen Süden zu begründen. Vielmehr ist die nähere Umgebung des geplanten Bauvorhabens durch unterschiedliche Bauweisen geprägt, wobei nördlich des Vorhabengrundstücks eine Bebauung mit (Altbremer) Reihenhäusern dominiert und südlich bzw. westlich des Grundstücks mehrgeschossige Wohnblöcke dominieren. Dies ist offensichtlich dem Umstand geschuldet, dass durch Kriegszerstörung verloren gegangene Bebauung mit einer anderen Struktur wieder aufgebaut wurde.

Das frühere Bunkergebäude spielt bei der Bestimmung der maßgeblichen Umgebung keine Rolle, weil dieses in seiner Eigenart nicht nachwirkt. Eine ursprünglich vorhandene Prägung der näheren Umgebung kann zwar auch noch für eine gewisse Zeit nach Aufgabe einer Nutzung nachwirken. Hingegen verliert eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung ihre den Rahmen mitbestimmende Kraft, wenn sie endgültig aufgegeben worden ist und nach der Verkehrsauffassung mit ihr nicht mehr gerechnet wird (vgl. BVerwG,

Beschluss vom 24.05.1988, Az. 4 CB 12/88 –, juris m.w.N.). Im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung an die Beigeladene war die Nutzung des Hochbunkers Br-Straße für dessen ursprünglichen Zweck schon seit vielen Jahren beendet, selbst wenn man darauf abstellt, dass der Bunker nach Angabe des Ehemannes der Antragstellerin bis in die 90er Jahre für THW-Übungen gedient habe. Genehmigungen für andere Nutzungen wurden nicht erteilt, so dass ein Anknüpfen an die frühere Bunkernutzung bzw. sonstige Nutzungen nicht mehr möglich ist (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 10.11.2009, Az. 1 LC 236/05). Im Übrigen kann für die Frage des Einfügens auch deshalb nicht auf das frühere Bunkergebäude abgestellt werden, weil dieses einen städtebaulichen Fremdkörper darstellte; ihm kam daher keine das Gebiet prägende Wirkung zu.

c) Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verleiht § 34 Abs. 1 BauGB dem Nachbarn nur insoweit subjektive Rechte, als in dem Begriff des Einfügens das Gebot der Rücksichtnahme enthalten ist. Für eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme reicht es nicht aus, dass ein Vorhaben sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens hält, der durch die Bebauung der Umgebung gebildet wird. Hinzu kommen muss objektiv-rechtlich, dass es im Verhältnis zu seiner Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potentiell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen, und subjektiv-rechtlich, dass es die gebotene Rücksichtnahme speziell auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung vermissen lässt. Wegen des Maßes der baulichen Nutzung können städtebauliche Spannungen nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.06.2007, Az. 4 B 8/07, Rn. 6, juris, m. w. N.).

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme hiernach im Einzelnen begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.02.1977, Az. IV C 22.75, Rn. 22, juris). Maßgeblich für die Frage, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt“, ist insoweit, ob dieses das Anwesen der Antragstellerin durch eine „abriegelnde“ oder „erdrückende Wirkung“ unzumutbar beeinträchtigt (vgl. VGH München, Beschluss vom 26.07.2007, Az. 1 CS 07.865, Rn. 15 f.; VG Freiburg, Beschluss vom 17.03.2008, Az. 1 K 92/08, Rn. 19, jeweils juris). Vom Neubauvorhaben muss auf-

grund seiner Massivität und Lage eine qualifizierte, handgreifliche Störung auf das Nachbargrundstück ausgehen (vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 14.05.2012, Az. 1 B 65/12, Rn. 10, juris), die zu letztlich unzumutbaren Zuständen führt (vgl. VG Gelsenkirchen, Urteil vom 16.12.2011, Az. 5 K 1807/10, Rn. 30, juris). Entscheidend für das „Einfügen“ in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist dabei die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebung; vorrangig ist auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Die (absolute) flächenmäßige Ausdehnung der den Rahmen bildenden Gebäude, ihre Geschosszahl und Höhe sowie bei einer offenen Bebauung das Verhältnis der umliegenden Gebäude zur sie umgebenden Fläche prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich daher vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an. Weitere Maßfaktoren sind zur Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben sich „einfügt“ heranzuziehen, soweit auch sie eine prägende Wirkung auf das Baugrundstück haben. Den relativen Maßstäben der Grundflächen- und Geschossflächenzahl kommt dabei allerdings vielfach eine nur untergeordnete Bedeutung oder, je nach den Umständen des Einzelfalles, auch gar keine Bedeutung für die Frage des „Einfügens“ zu, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind und erst errechnet werden müssen. Allenfalls bei etwa gleich großen Grundstücken und dann auch nur unterstützend können die zu errechnende Grundflächen- und Geschossflächenzahl zur Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben sich nach der Art der baulichen Nutzung in seine Umgebung „einfügt“, herangezogen werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994, Az. 4 C 18/92, Rn. 7, 11 f.; Beschluss vom 21.06.2007, Az. 4 B 8/07, Rn. 5, jeweils juris).

aa) Gemessen an den oben genannten Grundsätzen vermag die Kammer eine „abriegelnde“ oder „erdrückende Wirkung“ des in Rede stehenden Vorhabens der Beigeladenen auf das Grundstück der Antragstellerin nicht zu erkennen. Ausweislich der dem Gericht vorliegenden Unterlagen zum Bauvorhaben der Beigeladenen und als Ergebnis des Erörterungstermins vom 17. September 2014 ist festzustellen, dass das genehmigte Wohngebäude die Firsthöhe der Umgebungsbebauung einhält. Die Firsthöhe des Vorhabens der Beigeladenen liegt ausweislich der dem Gericht vorliegenden Unterlagen und dem schriftlichen Hinweis der Beigeladenen vom 09. September 2014 bei 13,03 m OK Straße (vgl. Anlage 18 zum Bauantrag). Im Vergleich dazu weist das westlich gelegene Gebäude Be-Straße 23B eine Firsthöhe von 14,40 m auf. Das (Altbremer) Reiheneckhaus Be-Straße 24 hat - nach der im Erörterungstermin von Gericht und allen Beteiligten geteilten Einschätzung - eine Firsthöhe von 12,70 m, die Reihenhausbauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Br-Straße 52 bis 62 Firsthöhen von 11,50 bis 12,10 m, das freistehende Wohnhaus S-Straße 70 eine Firsthöhe von 11,20 m OK Stra-

ße und die Reihenhäuser S-Straße Nr. 66/68 haben Firsthöhen von 14,4 m. Die Firsthöhe des geplanten Vorhabens liegt damit zwar rund einen Meter über den Firsthöhen der gegenüber liegenden Altbremer Reihenhäusern der Br-Straße, fügt sich angesichts der sonstigen Firsthöhen jedoch insgesamt in das Bild der maßgebenden Umgebungsbebauung ein.

Zwar erscheint das Vorhaben der Beigeladenen aufgrund des Aufbaus mit einem Staffelgeschoss und Flachdach massiver als ein gleich hohes Gebäude mit Satteldach. Insofern führt der bloße Vergleich der absoluten Höhen der Gebäude jedoch nicht zu einem abschließenden Ergebnis (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 18.05.2009, Az. Au 5 K 08.1435, Rn. 32, juris). Da nach obigen Ausführungen für den Begriff des „Einfügens“ nach § 34 Abs. 1 BauGB vorrangig das tatsächliche Erscheinungsbild eines Vorhabens und nicht die Feinheiten von Berechnungsmethoden nach der BauNVO entscheidend sind, spricht insoweit viel dafür, das geplante Staffelgeschoss der für das „Einfügen“ relevanten Zahl der Geschosse hinzuzurechnen. Ob das Staffelgeschoss auch dem landesrechtlichen Begriff eines „Vollgeschosses“ entspricht, ist demgegenüber unerheblich (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.03.1994, Az. 4 C 18/92, Rn. 9; OVG Saarlouis, Beschluss vom 25.03.2011, Az. 2 B 100/11, Rn. 24, juris). Selbst bei Berücksichtigung des Staffelgeschosses als „Geschoss“ im Sinne des „Maßes der baulichen Nutzung“ nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vermag die Kammer eine Rücksichtslosigkeit des Vorhabens gegenüber dem Wohngrundstück der Antragstellerin aufgrund seiner Massivität nicht zu erkennen. Eine durch das Ausmaß des Vorhabens optisch vermittelte Wirkung eines „Einmauerns“, „Erdrückens“, „Abriegelns“ bzw. einer „Gefängnishof-situation“ lässt sich im summarischen Verfahren nicht feststellen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.01.1999, Az. 4 B 128/98, Rn. 3; VGH München, Beschluss vom 26.07.2007, Az. 1 CS 07.865, Rn. 16; OVG Bremen, Urteil vom 25.10.2002, Az. 1 A 88/02, Rn. 35 f.; VG Freiburg, Beschluss vom 17.03.2008, Az. 1 K 92/08, Rn. 19, jeweils juris, m. w. N). Angesichts des Charakters des Vorhabens als einem Wohngebäude mit aus dem Blickwinkel eines objektiven Betrachters drei bzw. vier Vollgeschossen, hebt sich dieses zwar durch eine erhöhte Massivität von seiner Umgebung in der Br-Straße ab. Allerdings wird diese Wirkung durch die Zurückversetzung des Staffelgeschosses abgemildert. Im Übrigen ähnelt diese Bauweise der Umgebungsbebauung mit Wohnblöcken in der Be-Straße 23 bis 23B sowie der südlich gelegenen Bebauung O-deich Nr. 60 bis 63. Hinzu kommt, dass sich die Reihenhausecke in der Br-Straße 52 bis 62 durch hohe Traufhöhen (9,3 m bis 10,4 m) und damit einhergehend geringe Dachneigungen auszeichnet, was die Häuser massiver erscheinen lässt als vergleichbare Häuser mit einer größeren Dachneigung. So beträgt der Unterschied zwischen Trauf- und Firsthöhe bei diesen Altbremer Reihenhäusern z.T. nur 1,5 m. Das Reiheneckhaus Br-Straße 62 hat ein Flachdach (Firsthöhe 11,5 m) und das östlich an das Bau-

vorhaben angrenzende, freistehende Haus S-Straße 70 ein Mansarddach, so dass diese Häuser durch ihre Dachformen ebenfalls massiver wirken als vergleichbare Häuser mit einem herkömmlichen Satteldach. Die Häuser S-Straße 66, 68, die das Vorhaben der Beigeladenen mit einer Firsthöhe von 14,4 m sogar um 1,37 m überragen, verfügen zudem über großflächige Dachterker. Diese baulichen Umstände schwächen nach Auffassung der Kammer den Eindruck einer erhöhten Massivität des Bauvorhabens der Beigeladenen durch das geplante Staffelgeschoss ab. Nach dem Eindruck der Kammer würde das Vorhaben auch keine bereits vorhandenen bodenrechtlich relevanten Spannungen erhöhen oder solche begründen. Eine nachteilige Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Situation dahin, dass künftig auf anderen Grundstücken im Zuge von Neuerrichtungsvorhaben eine Nachverdichtung erfolgt und dabei das Vorhaben der Beigeladenen als prägender Maßstab genommen würde, ist nicht ersichtlich.

Selbst wenn man zugunsten der Antragstellerin eine mögliche Vorbildwirkung des Vorhabens unterstellt, die in der Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, die potenziell ein Planungsbedürfnis nach sich ziehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.12.2013, Az. 4 C 5.12, Rn. 17, juris), kann die Antragstellerin hieraus nichts für sich herleiten. Auf eine etwaige Vorbildwirkung auf Neubauten im Blockinnenbereich hinter dem Vorhaben der Beigeladenen kann sich die Antragstellerin nicht berufen, weil sich diese außerhalb ihres Blickfeldes befinden würden und sie daher nicht von diesen betroffen wäre. Der sonstige Bereich der näheren Umgebung ist vollständig bebaut, insbesondere sind keine Baulücken in der näheren Umgebung des Hauses der Antragstellerin vorhanden.

Eine Wirkung, die den Eindruck des Eingeengtseins vermitteln könnte, geht bei objektiver Betrachtungsweise von dem Vorhaben der Beigeladenen nicht aus. Die Antragstellerin hätte unverändert die Möglichkeit, die nördlich gelegene Terrasse und den Garten mit Blick in den Blockinnenbereich zwischen Br-Straße, Be-Straße, Prangenstraße und S-Straße zu nutzen. Der Vorgarten des Hauses der Antragstellerin dient maßgeblich dem Zugang in das Hochparterre und das Souterrain. Die Grundstücke der Antragstellerin und der Beigeladenen werden durch die Br-Straße voneinander getrennt. Sofern die Antragstellerin geltend macht, hierbei handele es sich um eine besonders enge Straße, so ist dem entgegenzuhalten, dass zwischen beiden Grundstücksgrenzen immer noch rund 8,60 m liegen. Das Vorhaben soll zwar im Bereich der Treppenhäuser um ca. 2,5 m näher an die Grundstücksgrenze heranrücken, als der zuvor dort vorhandene Bunker. Zwischen der Fassade des Wohnhauses der Antragstellerin und der Fassade des gegenüberliegenden Hauseinganges des Vorhabens läge nach den Bauplänen jedoch noch immer ein Abstand von 13 m. Der Abstand zu den Fenstern der neben dem Treppenhaus

liegenden Wohnungen des Vorhabens wäre mit rund 15 m sogar noch größer. Nach alledem ist nicht von einer optisch erdrückenden Wirkung des Vorhabens der Beigeladenen auszugehen. Ob es sich bei der Br-Straße temporär für die Dauer der Bauarbeiten oder dauerhaft um eine Sackgasse handelt, spielt hierbei keine Rolle.

Nichts anderes folgt auch mit Blick auf die durch das Vorhaben beanspruchte absolute Grundstücksfläche. Die absolute Geschossfläche des Vorhabens würde mit 1.819 qm zwar den bislang in der Br-Straße und S-Straße vorhandenen Rahmen überschreiten. Dabei handelt es sich trotz der unterschiedlichen Fassadengestaltung und der separaten Hauseingänge um eine bauliche Einheit. Verfügen mehrere Gebäude über einen für ihre funktionsgerechte Nutzung notwendigen gemeinsamen Bauteil – wie hier das Untergeschoss des Vorhabens –, sind sie im Rahmen einer nachbarlichen Klage als bauliche Einheit anzusehen (vgl. OVG Saarland, Urteil vom 27.01.1989, Az. 2 R 346/86). Allerdings würde sich das Vorhaben mit seiner Geschossfläche nicht wesentlich von dem durch die Wohnblöcke der Be-Straße und des O-deichs geprägten Rahmen abheben. Selbst wenn man indes davon ausginge, dass aufgrund der absoluten Fläche des Vorhabens bodenrechtlich relevante Spannungen nicht auszuschließen wären, ist für das Gericht jedoch abermals nicht ersichtlich, dass das Grundstück der Antragstellerin durch die absolute Fläche des Vorhabens der Beigeladenen erheblichen Auswirkungen ausgesetzt wäre. Wie bereits ausgeführt, kann von einer „Abriegelungswirkung“ oder dem Gefühl des „Eingemauertseins“ und damit von einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nur dann die Rede sein, wenn von dem Neubauvorhaben aufgrund seiner Massivität und Lage qualifizierte, handgreifliche Störungen auf das Nachbargrundstück ausgehen (vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 14.05.2012, Az. 1 B 65/12, Rn. 10, juris). Die Antragstellerin würde den Teil des Gebäudes, der im Zuge der Bebauung in L-Form auf dem Flurstück ... im östlichen Bereich geplant ist und auf den immerhin rund ein Viertel der Grundfläche entfällt, nicht in ihrem Blickfeld haben. Zudem dürfte von der unterschiedlichen Fassadengestaltung eine optische Auflockerung ausgehen. Schließlich soll das zurückversetzte Staffelgeschoss einen Abstand von 12 m zur Grundstücksgrenze der Antragstellerin (zuzüglich rd. 3,30 m bis zur Hausfassade) wahren und würde dadurch ebenfalls aus dem Blick der Antragstellerin gerückt. Ein etwaiges Ungleichgewicht in den absoluten Flächen der einzelnen, an der Br-Straße gelegenen Gebäude würde daher von dem Wohnhaus der Antragsteller nur eingeschränkt wahrnehmbar sein.

Auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, das heißt hinsichtlich der Tiefe und Lage des Vorhabens der Beigeladenen auf ihrem Grundstück, werden nachbarschützende Vorschriften nicht verletzt. Im unbeplanten Innenbereich können die überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO durch

faktische Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Dabei kommt es auf die Grenzen des Baugrundstücks nicht an (vgl. BayVGH, Urteil vom 07.03.2011, Az. 1 B 10.3042; Sächs. OVG, Beschluss vom 29.12.2010, Az. 1 A 710/09). Die Annahme einer faktischen Baugrenze setzt voraus, dass hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation bestehen. Die tatsächlich vorhandene Bebauung und die daraus folgende Baugrenze zu einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf kein bloßes „Zufallsprodukt“ ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert sein. Dies folgt auch daraus, dass die Feststellung einer faktischen Baugrenze mit einer dahinterliegenden, mit Hauptanlagen nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) ist, die auch im Rahmen der gesetzlichen Grundlage des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einer Rechtfertigung bedarf (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.03.2013, Az. OVG 10 B 4.12). Darüber hinaus hat das Gericht im Falle des Nachbarschutzes nicht die Einhaltung der faktischen Baugrenzen an sich, sondern allein die Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme zu prüfen (so schon VG Bremen, Urteil vom 18.07.2012, Az. 1 K 266/09, m. w. N.). Denn während bei einer in einem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zu fragen ist, ob diese Festsetzung nach dem Willen der planenden Gemeinde nur der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung oder auch dem Schutz der Interessen der Grundstücksnachbarn dienen soll, ist für entsprechende Überlegungen bei einer faktischen Baugrenze kein Raum, da die Gemeinde hier nicht planerisch tätig geworden ist (vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 15.11.1994, Az. 8 S 3937/94, Rn. 3 f., juris).

Das Vorhaben der Beigeladenen hält die faktischen Baugrenzen in der näheren, das Grundstück prägenden Umgebung ein. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin kommt es nicht darauf an, ob sich das Bauvorhaben der Beigeladenen an die Bauflucht der Reihenhauszeile auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Br-Straße hält bzw. diese nachahmt. Vielmehr sind insoweit die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu beachten. So sind beispielsweise in einem Straßengeviert die Grundstücke und die hierauf ausgeübten Nutzungen in besonderer Weise aufeinander bezogen (vgl. BayVGH, Urteil vom 27.07.2005, Az. 25 BV 03.73 -, NVwZ-RR 2006, 312).

Aus dem Ergebnis des Ortstermins vom 17. September 2014 ergibt sich, dass die von der Antragstellerin bewohnte (Altbremer) Reihenhauszeile dem Straßengeviert bestehend aus der nördlichen Br-Straße, der Be-Straße 24 bis 29, P-Straße 73 bis 85 sowie der auf der zum Block gehörenden unbebauten Straßenseite der S-Straße angehört. Dagegen gehört das Vorhabengrundstück einem „Blockbereich“ an, der aus der südlichen Br-Straße, Be-Straße 23B bis 23, O-deich Nr. 60 bis 63 und L-Straße 2B und 2C gebildet wird, wobei es zwischen der Br-Straße und der L-Straße keine Verbindung gibt.

Damit handelt es sich zwar nicht um ein klassisches „Straßengeviert“. Die ausgeübten Nutzungen sind jedoch durch den gemeinsam genutzten Blockinnenbereich ähnlich wie in einem Straßengeviert in besonderer Weise aufeinander bezogen. Im Rahmen dieser Blockbebauung passt sich das Vorhaben der Beigeladenen im Bereich Br-Straße an die langgestreckte Form des Grundstücks an. Im Übrigen soll es wegen der Bebauung in L-Form auf dem Flurstück 100/6 im östlichen Bereich in den Blockinnenbereich hineinragen. Angesichts der fehlenden Verbindung zwischen der Br-Straße und der L-Straße, der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte des dortigen Blockinnenbereichs sowie der Ausrichtung der vorhandenen Gebäude vermag die Kammer eine Überschreitung etwaiger faktischer Baugrenzen in diesem Bereich nicht festzustellen. Diese würden sich – im Rahmen des zu prüfenden Rücksichtnahmegebots – im Übrigen nicht auf die Antragstellerin auswirken, weil dies allein die von ihrem Grundstück abgewandte Rückseite des Vorhabens der Beigeladenen betrifft. Allenfalls kommt eine Abweichung durch die straßennahe Bebauung des Vorhabens in der Br-Straße in Betracht, denn die bis einen Meter an die Straßengrenze geplanten Treppenhäuser des Bauvorhabens würden über die Gebäudeseitenkante des westlich angrenzenden Wohnblocks in der Be-Straße 23B hinausragen. Allerdings schließt das unmittelbar östlich angrenzende Haus auf dem Grundstück S-Straße 70 direkt mit der Grundstücks-/Straßengrenze ab. Angesichts der unterschiedlichen Lage und Tiefe der einzelnen Gebäude im maßgeblichen Bereich und des Abstandes zu den sonstigen an den Blockinnenbereich angrenzenden Gebäuden kommt weder der Lage des Wohnblocks in der Be-Straße 23B noch der des Hauses in der S-Straße 70 ein städtebaulicher Aussagewert zu und kann also auch keine faktische Baugrenze angenommen werden. Überdies würde auch diese Abweichung nicht schutzwürdige Belange der Antragstellerin betreffen und damit jedenfalls nicht das Rücksichtnahmegebot verletzen.

bb) Dass dem Haus der Antragstellerin ein Teil der Aussicht genommen würde, führt nicht zur Rücksichtslosigkeit. Die Aussicht ist ein bauplanungsrechtlich nicht geschützter faktischer Lagevorteil (vgl. OVG Bremen, Urteil vom 25.10.2002, Az. 1 A 88/02, Rn. 33, juris). Im Übrigen muss sich die Antragstellerin entgegenhalten lassen, dass ihre Aussicht bereits durch den zuvor auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Hochbunker weitgehend eingeschränkt war. Eine etwaige Einschränkung durch das über den früheren Bunker hinausragende Staffelgeschoss fällt angesichts der Gesamthöhe des Vorhabens nicht wesentlich ins Gewicht.

cc) Sofern die Antragstellerin ausführt, durch das Vorhaben würden Einsichtsmöglichkeiten in die Wohn- und Schlafräume ihres Wohnhauses ermöglicht, ist hierzu auszuführen, dass nicht jede Einsichtnahme auf das nachbarliche Grundstück als unzumutbar und

damit rücksichtslos zu werten ist. Einsichtsmöglichkeiten in das Nachbargrundstück sind nur bei besonders gravierenden Umständen als Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme anzusehen. Das kann etwa der Fall sein, wenn durch das neue Bauvorhaben unmittelbare Einsichtsmöglichkeiten aus kurzer Entfernung in Wohnräume geschaffen werden, zumal in rückwärtig gelegene Räume, die sich wegen ihrer Lage besonders zur Nutzung als Schlafräume anbieten (vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 14.05.2012, Az. 1 B 65/12, Rn. 16, juris, m. w. N.).

Solche unzumutbaren Einsichtsmöglichkeiten aus kurzer Entfernung würden durch das genehmigte Bauvorhaben nicht geschaffen. Zwischen den Fenstern der geplanten Wohnungen des Bauvorhabens sowie dem Wohnhaus der Antragstellerin liegen rund 15 m Vorgarten- und Straßenfläche. Unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten vermag die Kammer angesichts dieser Entfernungen nicht zu erkennen. Auch führt die Antragstellerin bloß allgemein aus, durch die dichte und hohe Bebauung würden Einblicksmöglichkeiten in ihre Wohn- und Schlafräume geschaffen. Es ist dem betroffenen Nachbarn im Falle einer zwischen den Gebäuden liegenden, offenen Bebauung darüber hinaus auch zuzumuten, unerwünschte Einblicke durch eigene Mittel abzuwehren, sei es durch Sichtschutz im Haus (Vorhänge, Gardinen) oder im Gartenbereich (Bepflanzung). Im Übrigen vermag die Kammer die Einwände der Antragstellerin gegen die geplante Lage des Eingangsbereiches und Treppenhauses gegenüber ihrem Wohnhaus nicht nachzuvollziehen. Das geplante Vorhaben soll über zwei Eingangsbereiche und Treppenhäuser verfügen. Es liegt auf der Hand, dass die Lage und Ausrichtung der Eingangsbereiche und Treppenhäuser nicht beliebig sind, sondern sich an den grundstücksbezogenen Gegebenheiten auszurichten haben. Angesichts der langgestreckten Form des Grundstücks und der geplanten L-Form des Gebäudes erscheint eine Positionierung der Eingangsbereiche an den Seitenwänden des Baukörpers von vornherein ausgeschlossen. Auch eine rückwärtige Positionierung der Eingangsbereiche scheidet offensichtlich aus. Dass einer der beiden Eingangsbereiche gegenüber dem Haus der Antragstellerin geplant ist (anstatt vor einem der Nachbarhäuser), ist daher der grundstücksbezogenen Planung geschuldet und dient ersichtlich nicht der Schikane der Antragstellerin. Zwar sind Eingangsbereiche regelmäßig stärker frequentiert als die einzelnen Wohnbereiche. Allerdings dienen Eingangsbereich und Treppenhaus nur dem kurzzeitigen Aufenthalt, was die Einsichtsmöglichkeiten aus diesem Bereich stark relativiert.

c) Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO) wird auch nicht durch die zu errichtende Tiefgarage mit den für die zu errichtenden Wohnungen vorgesehenen 19 Stellplätzen für Personenkraftwagen verletzt.

Sowohl in (faktischen) reinen als auch allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung notwendigen Bedarf zulässig (vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO). Die Vorschrift begründet für den Regelfall auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit. Der Grundstücksnachbar hat deshalb die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BayVGH, Beschluss vom 18.09.2008, Az. 1 ZB 06.2294 - juris Rn. 34 ff.). Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebiets unzumutbar sind. Dabei kommt der Zufahrt eine besondere Bedeutung zu, weil – jedenfalls bei Wohnbebauung – der Zu- und Abgangsverkehr die Nachbarschaft regelmäßig am stärksten belastet. Solche besonderen Umstände, die die Anordnung der Zufahrt ausnahmsweise als unzumutbar erscheinen lassen, wie etwa die unmittelbare Nähe der Zufahrt zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in ihrem Wohngebäude, werden von der Antragstellerin weder geltend gemacht noch sind diese sonst ersichtlich. Vielmehr verläuft die Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück.

Die Zahl von 19 Tiefgaragenstellplätzen erscheint mit Blick auf die 17 zu errichtenden Wohnungen im Vorhaben der Beigeladenen notwendig; sie folgt letztlich aus dem erhöhten Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück der Beigeladenen. Eine problematische Massierung von Tiefgaragenstellplätzen resultiert aus der aufgrund des erhöhten Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls erhöhten Zahl von Tiefgaragenstellplätzen jedoch nicht. Die Tiefgaragenstellplätze sind unterirdisch gelegen, weshalb mit der Ankunft und Abfahrt von Fahrzeugen verbundene Rangiergeräusche, das Schlagen von Türen, das Starten von Motoren oder Gespräche der ein- und aussteigenden Personen für die Nachbarschaft nicht wahrnehmbar sind. Die mit den 19 Stellplätzen verbundene Konfliktsituation würde aufgrund ihrer unterirdischen Lage folglich entspannt. Anderes folgt auch nicht aus der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage. Diese ist östlich des Vorhabens und somit außerhalb des Blickfeldes der Antragstellerin vorgesehen. Eine Belastung des Grundstücks der Antragstellerin durch erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr und Abgasemissionen wäre daher nicht zu erwarten. Der rückwärtige – und damit erhöht schutzbedürftige (vgl. nur OVG Münster, Urteil vom 04.09.2008, Az. 10 A 1678/07, Rn. 46) – Teil des Grundstücks der Antragstellerin würde durch die Zufahrt zur Tiefgarage nicht berührt.

d) Das Vorhaben bewirkt jedoch bei der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung eine unzumutbare (zusätzliche) Verschattung. Wie aus § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB und dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht zu ersehen ist, gehört es zu den gesetzgeberischen Anliegen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere die landesrechtlichen Abstandsvorschriften treffen Vorsorge dafür, dass sich Beeinträchtigungen der vom Berufungsgericht festgestellten Art, die eine typische Folge der Verwirklichung von Bauvorhaben sind, im Rahmen dessen halten, was sozial verträglich und dem durch die Baumaßnahme mittelbar betroffenen Nachbarn zumutbar ist. Sie zielen im Interesse der Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens auf eine aufgelockerte Bebauung ab, die eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude und der sonstigen Teile des Nachbargrundstücks gewährleistet und die Einsichtsmöglichkeiten begrenzt. Soweit die landesgesetzliche Regelung Ausdruck der Wertung ist, dass die Beeinträchtigungen, die bei Anwendung der Abstandsflächenvorschriften verbleiben, hingenommen werden müssen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Betroffene auch als Rücksichtnahmebegünstigter keine unzumutbare Einbuße erleidet. Der Grundeigentümer, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück zur Wehr setzt, kann unter dem Blickwinkel der Besonnung und etwaiger Einsichtsmöglichkeiten grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz hinausgeht, der diesen Interessen durch die Grenzabstandsvorschriften zuteilwird. Denn das Abstandsflächenrecht stellt in Bezug auf diese Belange seinerseits eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar. Allerdings entbindet die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften nicht von der Beachtung etwaiger weitergehender planungsrechtlicher Anforderungen (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.10.1993, Az. 4 C 5/93). Letztlich ist die Zumutbarkeit einer Verschattung daher nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.01.2013, Az. 7 B 21/12; Urteil vom 23.02.2005, Az. 4 A 4.04; Urteil vom 23.02.2005, Az. 4 A 2/04).

Soweit die Beigeladene ihrer Auffassung nach maßgebliche Entscheidungen zur Frage der Verschattung anführt, so betreffen diese keine vergleichbaren Sachverhalte (VG Würzburg, B. v. 13.10.2014, Az. W5 S 14.885: Verschattung des Nachbargebäudes laut Verschattungsstudie nicht zu besorgen; VG Augsburg, U. v. 25.09.2014, Az. AU5 K 14.989: Verschattung einer Gartenfläche; VG Köln, U. v. 02.09.2014, Az. 2 K 2808/13: Verschattung einer nicht weiter genutzten Dachfläche; OVG NRW, B. v. 26.06.2014, Az. 7 A 1276/13: Beschränkung des Schattenwurfs auf die frühen Morgenstunden bei einem mittags „sonnendurchflutetem“ Wohnzimmer). Auch die von der Beigeladenen angeführte zivilrechtliche Wertung spielt für die Frage der Rücksichtslosigkeit einer Verschattung nach Maßgabe des öffentlichen Rechts keine Rolle. Schließlich ist auch die im Privatgutachten der s erfolgte Heranziehung der DIN 5034 nicht für die Beurteilung der Zumutbar-

keit einer Verschattung geeignet. Diese stellt in der Fassung vom Oktober 1999 darauf ab, ob in einem Wohnraum einer Wohnung am 17. Januar eine Mindestbesonnung von mindestens einer Stunde vorliegt; in der Fassung vom Februar 1983 ist entscheidend, ob am Tag der Tag- und Nachtgleiche eine Mindestbesonnung von vier Stunden für einen Aufenthaltsraum pro Wohnung nachgewiesen wird. Hierbei geht es allerdings nur um die "Einhaltung eines wohnhygienischen Aspektes". Dass hygienische oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht drohen, genügt jedoch nicht, um die Zumutbarkeit einer Verschattung zu bejahen. Auch Beeinträchtigungen der Wohnqualität muss ein Betroffener nicht bis zur Schwelle von Gesundheitsgefahren ohne Ausgleich hinnehmen (vgl. zum Planungsrecht: BVerwG, Urteile vom 23.02.2005, Az. 4 A 4/04; Urteile vom 20.10.1989, Az. 4 C 12/87 und vom 09.02.1995, Az. 4 C 26.93). Vielmehr ist die Zumutbarkeit einer Verschattung - wie oben bereits ausgeführt - mangels anderer Maßstäbe nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.01.2013, Az. 7 B 21/12; Urteil vom 23.02.2005, Az. 4 A 4.04: unzumutbare Verschattung verneint bei Verringerung der Besonnung ganzjährig um weniger als 5%; Urteil vom 23.02.2005, Az. 4 A 2/04: unzumutbare Verschattung bejaht bei Verringerung der Besonnung in den Wintermonaten um bis zu ein Drittel).

Allerdings lässt sich nach Auffassung der Kammer aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach ein Betroffener Beeinträchtigungen der Wohnqualität nicht bis zur Schwelle von Gesundheitsgefahren ohne Ausgleich hinnehmen muss, der Rückschluss ziehen, dass jedenfalls das Überschreiten der Schwelle von Gesundheitsgefahren ein wesentliches Indiz für die Rücksichtslosigkeit eines geplanten Vorhabens ist. Nach dem von der Beigeladenen eingereichten Privatgutachten der s wird im 1. Obergeschoss des Hauses der Antragstellerin mit dem dort befindlichen Wohnzimmer am 17.01. eine Besonnungsdauer von 60 Minuten nur bei einer Vorhabenrealisierung ohne Staffelgeschoss erreicht. Das bedeutet, dass – jedenfalls bezogen auf das geplante Staffelgeschoss – die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Dass unabhängig davon eine Mindestbesonnung von vier Stunden für einen Aufenthaltsraum pro Wohnung am Tag der Tag- und Nachtgleiche erreicht wird, vermag nicht die Zweifel an der Zumutbarkeit der zusätzlichen Verschattung zu beseitigen. Nach Auffassung der Kammer kann in diesem Zusammenhang auch nicht auf die im Dachgeschoss erreichte Besonnungsdauer abgestellt werden, da dieses nach dem Ergebnis des Ortstermins lediglich als Schlafzimmer genutzt wird. Somit stellt sich der Bau des geplanten Staffelgeschosses bereits insofern als rücksichtslos dar.

Auch im Übrigen spricht bei der im vorliegenden Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung nach Auffassung der Kammer viel für die Unzumutbarkeit der von dem Vorhaben

der Beigeladenen ausgehenden zusätzlichen Verschattung. Zwar hält das Vorhaben die in der bremischen Landesbauordnung enthaltenen Abstandsvorschriften ein. Im vorliegenden Einzelfall ist jedoch die besondere Lage des Wohnhauses der Antragstellerin zu berücksichtigen, denn es handelt sich um ein Reihenhhaus mit Nordsüdausrichtung. Vom Norden her fällt keine Sonne in die Räume des Wohnhauses; zur Ost- und Westseite gibt es keine Fenster, da sich benachbarte Reihenhäuser direkt anschließen. Die einzigen signifikanten Lichtquellen stellen daher die Fenster an der Südfassade des Reihenhhauses dar. Das Vorhaben der Beigeladenen ist unmittelbar südlich vom Haus der Antragstellerin geplant. Zutreffend weist die Antragsgegnerin zwar darauf hin, dass in der östlichen Vorstadt häufig Gebäude in Nord- bzw. Südausrichtung gebaut wurden und diese durchaus eine vergleichbare Höhe aufweisen. Insofern stellt die Kammer klar, dass sich die Rücksichtslosigkeit des geplanten Vorhabens nicht schon allein aus der Nord-Südausrichtung der streitgegenständlichen Gebäude ergibt, so dass beispielsweise eine Lückenschließung in einem Straßenzug mit Nord-Südausrichtung grundsätzlich unproblematisch sein dürfte. Eine solche Lückenschließung dürfte in aller Regel auch nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen einhergehen. Im vorliegenden Fall geht es jedoch nicht um die Schließung einer Baulücke in einem derart ausgerichteten Straßenzug, sondern um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, das aufgrund seiner Ausmaße deutlich näher an die Nachbarbebauung heranrückt und erheblich höher ist als die frühere Bebauung. Ausweislich des vorliegenden Bestandsplans betreffend den Hochbunker Br-Straße hatte dieser ein Flachdach mit einer Traufhöhe von 10,40 m OK Straße. Mit einer Firsthöhe von 13,03 m OK Straße wird das Vorhaben der Beigeladenen um 2,63 m höher sein als der frühere Hochbunker und das Wohnhaus der Antragstellerin erstmals überragen. Zudem rückt das Vorhaben um bis zu 2,50 m näher an die Straße und damit an das Haus der Antragstellerin heran. Sofern die Beigeladene vorträgt, der frühere Bunkerbau sei in dem gegenüber des Hauses der Antragstellerin gelegenen Teilbereich bis direkt an die Grundstücksgrenze gebaut gewesen, übersieht sie, dass es sich hierbei lediglich um einen einstöckigen Bunkereingang handelte, der sich wegen seiner geringen Höhe nicht auf den damaligen Schattenwurf auswirkte. Das Vorhaben der Beigeladenen rückt dagegen – wenn auch mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss – in Gänze näher an das gegenüberliegende Wohnhaus heran, was sich entsprechend bei der Verschattung auswirkt.

Zutreffend ist, dass die tatsächliche Sonnenscheindauer insbesondere im Winterhalbjahr deutlich niedriger liegt als die theoretische Sonnenscheindauer, die eine wolkenlose und ungetrübt klare Atmosphäre, d.h. ungehinderten Sonnenschein, zugrunde legt. Sofern die Beigeladene dies methodisch beanstandet, muss sie sich darauf verweisen lassen, dass auch in dem von ihr beigebrachten Parteigutachten der Firma s die astronomisch mögli-

che Sonnenscheindauer bei wolkenlosem Himmel zugrunde gelegt wird, und zwar mit Verweis darauf, dass dies in der DIN 5034 so festgelegt sei. Insofern vermag die Kammer keinen Fehler in der methodischen Vorgehensweise zu erkennen. Diese methodische Vorgehensweise hindert auch nicht eine tatsächliche Berücksichtigung der Sonnenwahrscheinlichkeiten bei der Beurteilung der Frage der Rücksichtslosigkeit. Letztlich wird in der Rechtsprechung ohnehin auf die prozentuale zusätzliche Verschattung abgestellt (siehe BVerwG, Beschluss vom 25.01.2013, Az. 7 B 21/12; Urteil vom 23.02.2005, Az. 4 A 4.04: unzumutbare Verschattung verneint bei Verringerung der Besonnung um weniger als 5%; Urteil vom 23.02.2005, Az. 4 A 2/04: unzumutbare Verschattung bejaht bei Verringerung der Besonnung um ein Drittel). Auch die von der Beigeladenen vorgelegte Stellungnahme des Privatgutachters Stein vom 30.11.2014 bestätigt, dass sich durch die Anwendung der Sonnenwahrscheinlichkeiten nicht die Relationen bzw. das Verhältnis der betrachteten Ausgangssituation verändert. Laut der vom Gericht eingeholten Tageslichtuntersuchung liegt die Sonnenwahrscheinlichkeit in Bremen in den Monaten November bis Ende Februar bei unter 30%. Am Verhältnis der zusätzlichen Verschattung des Wohnhauses der Antragstellerin durch das Vorhaben der Beigeladenen im Vergleich zur früheren Bebauung durch den Bunker ändert die im Winter geringere Sonnenscheinwahrscheinlichkeit nichts. Im Gegenteil verringern sich die oben genannten, im Gutachten ausgewiesenen tatsächlichen Besonnungszeiten um mindestens 70%.

Soweit die Beigeladene auf die ihrer Meinung nach ohnehin vorhandene Verschattung durch die Bäume hinter dem Garagenhof O-deich 61 und 62 verweist, hat ihr Geschäftsführer im Ortstermin gegenüber dem Gericht erklärt, dass diese womöglich gefällt würden (und nach Angaben der Antragstellerin bereits vollständig bzw. teilweise gefällt wurden). Im Übrigen ist die Vegetation wegen der im Winter fehlenden Belaubung bei der Frage der Zumutbarkeit der Verschattung entsprechend dem Vorgehen des gerichtlichen Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

Der Hinweis in der Tageslichtuntersuchung, wonach die Versorgung mit Tageslicht aufgrund der kurzen Tage in den Monaten November bis Ende Februar umso wichtiger für die Gesundheit der Bewohner sei, entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und ist entgegen der Auffassung der Beigeladenen nicht zu beanstanden. Es ist völlig zutreffend, dass das Sonnenlicht in den sonnenarmen Wintermonaten als besonders kostbar empfunden wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.02.2005, Az. 4 A 4/04). Von daher geht die Argumentation der Beigeladenen, wonach die Sonne in den hier streitgegenständlichen Wintermonaten ohnehin kaum scheine und es daher zu einer

stundenmäßig nur geringen und damit weniger schwer wiegenden Verschattung komme, fehl.

Die Kammer hält das eingeholte Sachverständigengutachten des Ingenieurbüros Andres nach vorläufiger Einschätzung für plausibel und nachvollziehbar. In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 05.12.2014 hat der gerichtlich bestellte Sachverständige sein methodisches Vorgehen erläutert. Danach sind sowohl das Gefälle im Gelände zwischen dem Grundstück A-Straße und der Straße O-deich als auch das Gebäude O-deich 63 vom Sachverständigen berücksichtigt worden. Die Nichtberücksichtigung der Fahrstuhlüberfahrten wurde vom Sachverständigen ebenfalls erläutert. Die verbleibende Kritik der Beigeladenen und der Antragsgegnerin kann im vorliegenden Eilverfahren nicht dazu führen, das Ergebnis des gerichtlich eingeholten Gutachtens außer Acht zu lassen. Offen gebliebene Zweifel an der methodischen Vorgehensweise werden vielmehr im Hauptsacheverfahren zu klären sein. Alles andere würde den für das summarische Eilverfahren gebotenen Prüfungsmaßstab überspannen.

Aus der vom gerichtlich bestellten Gutachter erstellten Auflistung der (astronomisch möglichen) Sonnenstunden ergibt sich aus der Messung am Fenster für das 1. Obergeschoss des Wohnhauses der Antragstellerin, in dem deren Wohn- und Essbereich liegt, dass sich die Besonnung dort in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden wird, durch das Vorhaben einschließlich Staffelgeschoss um etwa 58% am Fenster und etwa 53 % im Raum vermindert. Eine solche Beeinträchtigung liegt nach Auffassung der Kammer nicht mehr im Rahmen dessen, womit ein Grundstückseigentümer - selbst im städtischen Bereich - aufgrund möglicher Veränderungen der Umgebung rechnen muss. Die zusätzliche Verschattung durch das Staffelgeschoss stellt sich damit als unzumutbar und rücksichtslos dar. Dies entspricht im Ergebnis auch der seinerzeitigen Einschätzung des Stadtplanungsamtes, wonach eine Aufstockung des Bunkers im Hinblick auf die Umgebungsbebauung nicht erfolgen sollte. Ohne Staffelgeschoss vermindert sich die Besonnung jedoch im 1. Obergeschoss nur um etwa 12% am Fenster bzw. 9 % im Raum. Hierbei vermindert sich die Besonnung der Raummitte im Dezember um rund ein Drittel und im Januar um etwa 9 %, während sich die übrigen Zeiträume unverändert darstellen. Zwar handelt es sich damit im Dezember um eine deutliche Einbuße an Besonnung, jedoch betrifft dies nur einen Monat im Winterhalbjahr, so dass die Kammer hierin bei der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung keine unzumutbare Verschattung zu sehen vermag.

In der Gesamtbetrachtung folgt nach vorläufiger Auffassung der Kammer daher aus der konkreten Lage in Verbindung mit den Ausmaßen des geplanten Vorhabens dessen bauplanungsrechtliche Rücksichtslosigkeit. Dabei ergibt sich die maßgebliche Beeinträchtigung des Grundstücks der Antragstellerin aus der Errichtung des aufgesetzten Staffelgeschosses. Gleichwohl ist die aufschiebende Wirkung insgesamt gegen die Baugenehmigung anzuordnen, denn das Vorhaben bedarf bei planungsrechtlicher Unzulässigkeit des Staffelgeschosses insgesamt einer neuen Planung. Bei dem Staffelgeschoss handelt es sich gegenüber dem übrigen Baukörper nicht um einen ohne weiteres bautechnisch abtrennbaren Teil des Bauvorhabens, dies zeigt bereits die Verbindung der einzelnen Geschosse über die gemeinsamen, höhenversetzten Eingangsbereiche. Handelt es sich damit nicht um einen eigenständigen Bauabschnitt (vgl. Kopp/Schenke, VwGO 20. Aufl. 2014, § 80a Rn. 18), kommt eine Teilbarkeit der Baugenehmigung nicht in Betracht.

3. Die Baueinstellung ist hinsichtlich der Errichtung des Staffelgeschosses zur Sicherung der Rechte der Antragstellerin erforderlich, § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO. Da die Eingangsbereiche des Vorhabens nach den der Baugenehmigung zugrunde liegenden Bauplänen zum Teil ebenfalls eine Höhe von 13,03 m OK Straße erreichen, tragen diese maßgeblich zur Verschattung bei und sind in die Anordnung zur Baueinstellung einzubeziehen. Sie dürfen nur errichtet werden, soweit sie notwendig sind, um das 2. Obergeschoss zu betreten, maximal bis zur Höhe der Attika des 2. Obergeschosses (10,12 m OK Straße).

4. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1 und Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit im Sinne von § 154 Abs. 3 VwGO, der Beigeladenen die hälftigen Kosten des Verfahrens aufzulegen, denn die Beigeladene hat einen Antrag gestellt.

5. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG. Nach der Rechtsprechung des Obergerichtes Bremen, der die Kammer folgt, ist im Baurechtsstreit auch im Eilverfahren grundsätzlich der Streitwert des Hauptsacheverfahrens anzusetzen (vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 14.05.2012, Az. 1 B 65/12, Rn. 19, juris), den das Gericht hier im Hinblick auf die Betroffenheit eines Wohnhauses mit dem Mittelwert von 11.250,00 Euro ansetzt (vgl. Ziffer 9.7.1. Streitwertkatalog 2013).

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)

einzulegen und innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beschlusses zu begründen. Die Beschwerde muss von einem Rechtsanwalt oder einem sonst nach § 67 Abs. 4 VwGO zur Vertretung berechtigten Bevollmächtigten eingelegt werden.

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. Die Beschwerde muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

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)

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

gez. Ohrmann

gez. Twietmeyer

gez. Dr. Weidemann