

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

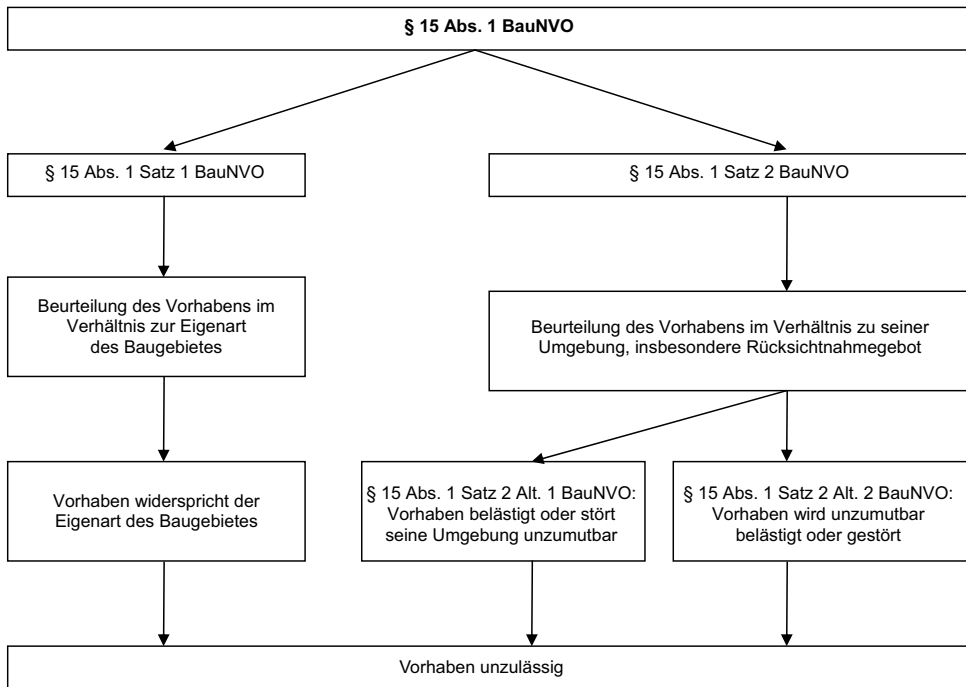
Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	5
I. Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall (Abs. 1 Satz 1)	5
1. Anwendungsbereich	5
2. Eigenart des Baugebietes	7
3. Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes	8
4. Unzulässigkeit nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung	10
a) Anzahl	10
b) Lage	11
c) Umfang	12
d) Zweckbestimmung	13
II. Rücksichtnahme (Abs. 1 Satz 2)	14
1. Anwendungsbereich	14
2. Vorhaben stört unzumutbar (Abs. 1 Satz 2 Alt. 1)	18
a) Belästigungen oder Störungen	19
b) Unzumutbarkeit	23
c) Beurteilung des konkreten Einzelfalles	27
d) Einzelfälle von Belästigungen oder Störungen	32
3. Vorhaben wird unzumutbar gestört (Abs. 1 Satz 2 Alt. 2)	33
C. Beschränkung auf städtebauliche Ziele und Grundsätze (Abs. 2)	37
D. Bedeutung des Immissionsschutzrechtes (Abs. 3)	38

A. Überblick

§ 15 BauNVO stellt hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** weitere Voraussetzungen an die Zulässigkeit der in den §§ 2-14 BauNVO angeführten baulichen und sonstigen Anlagen.¹ So kann ein an sich nach den §§ 2-14 BauNVO zulässiges oder ausnahmsweise zulässiges Vorhaben dennoch unzulässig sein, wenn es

- der Eigenart eines Baugebietes widerspricht (Abs. 1 Satz 1) oder
- in unzumutbarer Weise seine Umgebung stört bzw. belästigt (Abs. 1 Satz 2 Alt. 1) oder
- selbst unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird (Abs. 1 Satz 2 Alt. 2).

¹ § 15 BauNVO gilt nicht nur für die erstmalige Errichtung einer baulichen Anlage, sondern auch im Falle einer Nutzungsänderung, vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 3.2.1984 – 4 C 17.82 – BRS 42 Nr. 51.



- 2 Mit dieser Vorschrift erhält die Baugenehmigungsbehörde ein Instrument an die Hand, um im Einzelfall den Schutz eines Baugebietes sicherzustellen oder die Verträglichkeit baulicher Anlagen untereinander im Sinne einer Konfliktlösung zu erreichen. Die Baugenehmigungsbehörde darf aber über § 15 BauNVO keine Planungsentscheidungen einer Gemeinde korrigieren oder einen unzureichend dokumentierten Planungswillen nachholen.² Hierzu muss eine Gemeinde von den planerischen Möglichkeiten, also der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, Gebrauch machen.
- 3 § 15 BauNVO normiert als besondere Ausprägung das von der Rechtsprechung entwickelte **Rücksichtnahmegebot**, welches **drittschützende Wirkung** hat³ und welchem im öffentlichen Nachbarrecht eine zentrale Bedeutung zukommt. Das Rücksichtnahmegebot zielt auf einen sachgerechten Interessenausgleich divergierender Nutzungen ab.
- 4 Das Rücksichtnahmegebot gilt
- als unmittelbar geltendes Recht für alle förmlich festgesetzten Baugebiete;
 - im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB, bei welchem sich die Zulässigkeit von Vorhaben betreffend seiner Art nach den Bestimmungen der BauNVO richtet;⁴
 - im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB über den Begriff des sich Einfügens;⁵
 - im Außenbereich bei der Prüfung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB.⁶

2 BVerwG, Beschl. v. 29.7.1991 – 4 B 40.91 – NVwZ 1991, 1078.

3 BVerwG, Urt. v. 5.8.1983 – 4 C 53.81 – BauR 1983, 547.

4 BVerwG, Beschl. v. 12.2.1990 – 4 B 240.89 – BauR 1990, 326, siehe § 34 BauGB Rn. 116.

5 BVerwG, Beschl. v. 20.4.2000 – 4 B 25/00 – BauR 2001, 212, siehe § 34 BauGB Rn. 37.

6 BVerwG, Urt. v. 10.4.1968 – IV C 3.67 – BVerwGE 29, 286, siehe auch unter § 35 Rn. 68.

B. Regelungsgehalt

I. Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall (Abs. 1 Satz 1)

1. Anwendungsbereich

Ist ein Vorhaben nach den Vorgaben eines Bebauungsplanes zulässig, kann es gleichwohl unzulässig sein, wenn es **5**

- aufgrund seiner Anzahl oder Lage,
- seines Umfangs oder
- seiner Zweckbestimmung

der strukturellen **Eigenart des Baugebietes widerspricht**. Diese Tatbestandsmerkmale des Abs. 1 müssen dabei nicht gleichzeitig vorliegen, eine der Voraussetzungen kann genügen, um eine Unzulässigkeit des Vorhabens zu begründen. Das Vorliegen mehrerer an sich noch nicht schädlicher Merkmale kann jedoch in seiner Häufung zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen.⁷ Folge ist, dass das Bauvorhaben nicht ausgeführt werden darf.⁸

Obwohl § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO von „*können*“ spricht, ist den Genehmigungsbehörden kein Ermessen eingeräumt, man spricht insoweit von einem **gebundenen Normenvollzug**. Auch haben die Genehmigungsbehörden, was die Tatbestandsmerkmale des § 15 Abs. 1 BauNVO angeht, keinen Beurteilungsspielraum. Ihre Entscheidungen unterliegen damit in vollem Umfang der gerichtlichen Überprüfung. **6**

2. Eigenart des Baugebietes

Die Eigenart des Baugebietes ist anhand der **gesamten Festsetzungen des Bebauungsplanes** **7** zu bestimmen. Dabei ist nicht nur die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes von Bedeutung, wie sie sich aus den Vorschriften der §§ 2-11 BauNVO ergibt.⁹ Auch die Größe eines Baugebietes, die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Festsetzungen nach § 9 BauGB charakterisieren die individuellen strukturellen Gegebenheiten eines Baugebietes und damit seine Eigenart.

3. Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes

Ein Widerspruch zur Eigenart eines Baugebietes liegt nicht bereits dann vor, wenn das Vorhaben dem Baugebiet nicht entspricht. Es muss sich vielmehr um einen Widerspruch in Gestalt eines **Entgegenstehens** bzw. eines **Missgriffs** handeln.¹⁰ **8**

Allein die Tatsache, dass die bauliche Entwicklung hinter den zulässigen planerischen Vorgaben zurückbleibt, genügt nicht, um einen solchen Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes annehmen zu können.¹¹ **9**

4. Unzulässigkeit nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung

a) Anzahl

Eine **Häufung** bestimmter baulicher Anlagen in einem Baugebiet kann die Unzulässigkeit eines weiteren entsprechenden Vorhabens nach sich ziehen. Dies ist dann der Fall, wenn eine be- **10**

7 BVerwG, Urt. v. 5.8.1983 – 4 C 96.79 – BauR 1983, 543.

8 Eine Befreiung von § 15 BauNVO gem. § 31 Abs. 2 BauGB ist ebenso wie ein entsprechender Ausschluss über §§ 1 Abs. 4 ff. BauNVO nicht möglich.

9 Bei § 11 BauNVO ergibt sich diese Zweckbestimmung zum einen daraus, dass sich das Baugebiet von den sonstigen Gebieten wesentlich unterscheiden muss. Im Übrigen werden in § 11 Abs. 2 BauNVO verschiedene Zweckbestimmungen beispielhaft genannt, bei § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt sich die Zweckbestimmung unmittelbar aus dem Bebauungsplan.

10 BVerwG, Beschl. v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – NVwZ 2002, 1384.

11 BVerwG, Urt. v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – BRS 57 Nr. 175.

§ 15 BauNVO

stimmte Art von Anlagen das Baugebiet dominiert und somit nur noch wenig oder kein Raum mehr für andere im Baugebiet zulässige Anlagen verbleibt.

Beispiel

.....
: In einem Mischgebiet kann die Verwirklichung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes gem.
: § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, wenn damit 85% der Grundfläche des Gebietes
: von gewerblichen Betrieben samt der ihnen zuzurechnenden Parkfläche für Kraftfahrzeuge in
: Anspruch genommen wird und dadurch das gebotene quantitative Mischungsverhältnis von
: Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht mehr gewährleistet ist.¹²

b) Lage

- 11 In bestimmten Fallkonstellationen kann ein Aufeinandertreffen an sich in diesem Baugebiet zulässiger Nutzungen zu einem Konflikt führen, der die Unzulässigkeit eines Vorhabens zur Folge hat.

Beispiel

.....
: Eine geplante Großtankstelle kann infolge ihrer Lage neben einem Krankenhaus unzulässig
: sein. Auch die Ansiedlung einer Botschaft in einem reinen Wohngebiet bei Gefahr terroristischer
: Anschläge wird unter diesem Blickwinkel geprüft.¹³

c) Umfang

- 12 Eine bauliche Anlage kann infolge ihrer **Dimensionierung**, insbesondere ihrer Fläche oder Höhe, aus dem Rahmen fallen und damit unzulässig werden. In einem solchen Fall kann ausnahmsweise das Maß der baulichen Nutzung,¹⁴ also die Quantität, in eine Qualität umschlagen, die zu einer Unzulässigkeit gem. § 15 BauNVO führt.

Beispiel

.....
: Ein zwölfgeschossiges Hochhaus kann für eine benachbarte zweieinhalbgeschossige Bebauung
: erdrückende Wirkung haben und deshalb unzulässig sein.¹⁵
: Dem gegenüber muss eine 41m lange grenznahe Reit- und Bewegungshalle, die die Abstandsflächen einhält,
: noch keine erdrückende Wirkung zu Lasten der benachbarten Wohnbebauung auslösen.¹⁶

PRAXISHINWEIS:

Auch wenn ein Vorhaben die Abstandsflächen einhält, prüft das **BVerwG** gleichwohl die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen des § 15 Abs. 1 BauNVO. Die Einhaltung der Abstandsflächen schließt somit einen Verstoß gegen § 15 Abs. 1 BauNVO unter dem Blickwinkel des Umfangs eines Vorhabens nicht aus.¹⁷

12 BVerwG, Urt. v. 3.4.2008 – 4 CN 3.07 – BauR 2008, 1273; BVerwG, Urt. v. 4.5.1988 – 4 C 34/86 – BRS 48 Nr. 37.

13 BVerwG, Urt. v. 25.1.2007 – 4 C 1.06 – BauR 2007, 1002.

14 BVerwG, Urt. v. 5.8.1983 – 4 C 96.79 – BVerwGE 67, 334; OVG NRW, Beschl. v. 21.2.2005 – 10 B 1269/04 – BauR 2005, 1292.

15 BVerwG, Urt. v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – DVBl 1981, 928.

16 Nds. OVG, Beschl. v. 15.1.2007 – 1 ME 80/07 – BauR 2007, 758.

17 BVerwG, Urt. v. 11.1.1999 – 4 B 128/98 – BauR 1999, 615.

d) Zweckbestimmung

Ein Widerspruch zur Eigenart eines Baugebietes kann sich auch aus der **Zweckbestimmung** einer baulichen Anlage ergeben. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit der Realisierung des Vorhabens konkrete Auswirkungen auf das Baugebiet selbst zu erwarten sind. **13**

Beispiel

.....
 : Ein Hotelneubau in einem Gewerbegebiet kann aufgrund seiner Zweckbestimmung zu einem
 : Nutzungskonflikt mit vorhandenen Gewerbebetrieben, insbesondere auch deren Entwick-
 : lungsmöglichkeiten, führen.

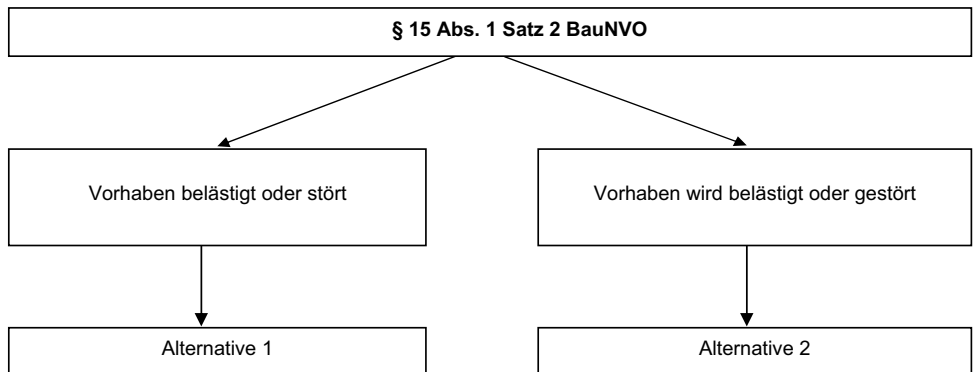
II. Rücksichtnahme (Abs. 1 Satz 2)

1. Anwendungsbereich

In § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist das **Gebot der Rücksichtnahme** geregelt. Anhand der **konkreten Umstände des Einzelfalles** wird beurteilt, in welchem Umfang Rücksicht auf schutzwürdige Belange eines Dritten zu nehmen ist.¹⁸ **14**

§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO beinhaltet, wie einleitend aufgezeigt, zwei unterschiedliche Fallgestaltungen: **15**

- Als sogenannte Alternative 1 wird der Fall geregelt, dass von einem Vorhaben unzumutbare Belästigungen oder Störungen zu Lasten der Nachbarschaft **ausgehen**.¹⁹ Folge ist die Unzulässigkeit des Vorhabens.
- Nach der Alternative 2 kann ein an sich zulässiges Vorhaben unzulässig sein, wenn es selbst unzumutbaren Belästigungen oder Störungen einer benachbarten Anlage **ausgesetzt wird**.²⁰



Im Gegensatz zu § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bezieht § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO neben dem Baugebiet auch seine **Umgebung** mit in die Betrachtung ein. Dies erweitert seinen Anwendungsbereich. Zur Umgebung zählen alle Grundstücke, bei denen sich mögliche Belästigungen oder Störungen auf die bebauungsrechtliche Nutzung noch auswirken können.²¹ **16**

Zur Klärung der Frage, ob ein Vorhaben unzumutbar stört oder selbst gestört wird, müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden: **17**

18 BVerwG, Urt. v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – NJW 1978, 62.
 19 Vgl. Rn. 18.
 20 Vgl. Rn. 33.
 21 BVerwG, Urt. v. 3.2.1984 – 4 C 17.82 – BauR 1984, 369.

§ 15 BauNVO

- Liegt eine Belästigung oder Störung vor?²²
- Gibt es für die konkreten Belästigungen oder Störungen Regelwerke?²³
- Prüfung der konkreten Regelwerke.
- Bewertung der konkreten Umstände des Einzelfalles.²⁴

2. Vorhaben stört unzumutbar (Abs. 1 Satz 2 Alt. 1)

- 18** Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BauNVO ist ein Vorhaben unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

a) Belästigungen oder Störungen

- 19** Weder das BauGB noch die BauNVO enthalten eine entsprechende Legaldefinition der Begriffe von Belästigung oder Störung. Auch ein Rückgriff auf das BImSchG, dort § 3 BImSchG, ist nur in eingeschränktem Umfang möglich, nachdem dort von schädlichen Umwelteinwirkungen, nicht aber von Belästigungen oder Störungen, die Rede ist.

- 20** Unter einer **Belästigung** wird die Beeinträchtigung des subjektiven Wohlempfindens einer Person verstanden. Es führt aber nicht bereits jede Lästigkeit, die das vollkommene Wohlempfinden einschränkt oder beeinträchtigt, zu einer beachtlichen Belästigung i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.²⁵

Beispiel

.....
: Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung kann aufgrund der von ihm ausgehenden Ge-
: rüche zu unzumutbaren Belästigungen eines am Ortsrand gelegenen Wohngebäudes führen.

- 21** **Störungen** sind nachteilige äußere Einwirkungen auf schutzwürdige Belange bzw. Rechtsgüter eines Dritten.

Beispiel

.....
: Der von einer Industrieanlage ausgehende Lärm kann insbesondere zur Nachtzeit zu unzumut-
: baren Störungen der Wohnruhe eines benachbarten Wohngebäudes führen.

- 22** Bei dieser Bewertung wird seitens der Rechtsprechung nicht auf die **individuelle Sichtweise des Betroffenen** abgestellt, sondern auf die Einschätzung und Beurteilung eines durchschnittlich reagierenden Menschen.²⁶ Eine besondere Lärmempfindlichkeit eröffnet deshalb noch keinen Abwehranspruch.

PRAXISHINWEIS:

Die hauptsächlichen Belästigungen oder Störungen in der Praxis sind Lärm oder Gerüche. Diese von Anlagen ausgehenden Belästigungen oder Störungen nennt man Emissionen. Immissionen sind demgegenüber die konkreten Einwirkungen auf Menschen sowie Tiere, Pflanzen oder andere Sachen, die aus Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Einwirkungen bestehen können.

22 Vgl. Rn. 19.

23 Vgl. Rn. 23.

24 Vgl. Rn. 27.

25 BVerwG, Urt. v. 6.10.1989 – 4 C 14.87 – BauR 1989, 710.

26 BVerwG, Urt. v. 7.10.1983 – 7 C 44.81 – NJW 1984, 989.

b) Unzumutbarkeit

Die Immissionen müssen städtebaulich nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sein, unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenart des Baugebietes unzumutbare Belästigungen für das körperliche Wohlbefinden oder Störungen für die übrigen geschützten Rechtsgüter herbeizuführen. Für eine Vielzahl von Belästigungen oder Störungen gibt es **Regelwerke**, anhand derer zunächst abstrakt festgestellt werden kann, ob eine solche Belästigung oder Störung zumutbar ist oder nicht. Die Frage der Zumutbarkeit richtet sich bei diesen Richtlinien häufig nach der jeweiligen Eigenart des Baugebietes nach der BauNVO und der daraus resultierenden Schutzwürdigkeit. **23**

Ziel dieser Richtlinien ist zum einen die **Festlegung der Zumutbarkeitsschwelle** zum Ausgleich zwischen einer störenden und einer gestörten Nutzung, zum anderen eine möglichst einheitliche Bewertung und Behandlung gleichgelagerter Sachverhalte zu erreichen. **24**

Die Richtlinien werden, wenn sie nicht infolge ihres Rechtsnormcharakters unmittelbare Anwendung finden, von den Gerichten i.d.R. als **Orientierungshilfe** herangezogen.²⁷ **25**

Folgende häufig zur Anwendung kommenden Regelwerke sind zu nennen: **26**

- Die Zulässigkeit von Lärm, der von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach den §§ 4, 22 BImSchG, worunter auch bauliche Anlagen nach den Bauordnungen fallen, ausgeht, wird anhand der TA Lärm beurteilt.²⁸
- Die TA Lärm führt beispielsweise für nachstehende Baugebiete die folgenden zulässigen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:
 - in Industriegebieten 70 dB(A);
 - in Gewerbegebieten
 - tags 65 dB(A),
 - nachts 50 dB(A);
 - in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
 - tags 60 dB(A),
 - nachts 45 dB(A);
 - in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
 - tags 55 dB(A),
 - nachts 40 dB(A);
 - in reinen Wohngebieten
 - tags 55 dB(A),
 - nachts 35 dB(A).²⁹
- Die Zulässigkeit des von einer Sportanlage ausgehenden Lärms wird anhand der SportanlagenlärmschutzVO (18. BImSchV) beurteilt.³⁰
- Die Zulässigkeit von Lärmimmissionen des Verkehrs auf Schienenwegen oder öffentlichen Straßen richtet sich bei Bau und wesentlicher Änderung nach den Immissionengrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Dies gilt nicht für die Beurteilung von Verkehrslärm eines Parkplatzes.³¹ Mittelbare Anwendung finden die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV über die Vorgaben der TA Lärm für den unter Inanspruchnahme einer öffentlichen

27 BVerwG, Beschl. v. 20.3.2003 – 4 B 59.02 – NVwZ 2003, 1516; BVerwG, Beschl. v. 8.7.1998 – 4 B 38/98 – NVwZ 1999, 63.

28 Die für die städtebauliche Planung relevante DIN 18005 ist infolge ihrer flächenbezogenen Orientierungswerte auf die Beurteilung baulicher Anlage nicht übertragbar.

29 TA Lärm Nr. 6.1.

30 BVerwG, Ur. v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – NVwZ 2000, 1050.

31 BVerwG, Ur. v. 27.8.1998 – 4 C 5.98 – BauR 1999, 152.

Straße abgewickelten Zu- und Abfahrtsverkehr einer baulichen Anlage, sofern er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereiches bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist.³²

- Die TA Luft enthält Vorschriften zur Reinhaltung der Luft. Sie findet sowohl bei genehmigungsbedürftigen als auch nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung. Sie gibt der zuständigen Behörde an, von welcher Grenze an die Konzentration der einzelnen Schadstoffe geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG auszulösen.³³
- Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt eine differenzierte Betrachtung je nach Art der Tiere. Die Zumutbarkeit von Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben mit Schweinehaltung wird seitens der Verwaltungsgerichte anhand der VDI 3471 beurteilt.³⁴ Je nach der Qualität des Stalles und der Bestandsgröße wird ein erforderlicher Mindestabstand zu einer schutzwürdigen (Wohn-)Bebauung vorgegeben. Liegt der Immissionsort, also Einwirkungsort, in einem (faktischen) Dorfgebiet oder im Außenbereich, kann dieser erforderliche Abstandswert halbiert bzw. verkürzt werden.³⁵

Die erforderlichen Abstände von landwirtschaftlichen Betrieben mit Hühnerhaltung und Wohngebäuden werden anhand der VDI 3472 beurteilt. Eine entsprechende VDI-Vorschrift für landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung gibt es bislang nicht. Hier orientieren sich die Gerichte unter anderem an dem sogenannten Gelben Heft Nr. 52 und 63 des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.³⁶

- Die Beurteilung der Zumutbarkeit von Lichtimmissionen erfolgt anhand der sogenannten Lichtleitlinie, Schriftenreihe des Länderausschusses für Immissionsschutz „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen – Licht-Leitlinie.“³⁷

c) Beurteilung des konkreten Einzelfalles

27 Werden die Vorgaben der maßgeblichen Regelwerke eingehalten, ist ein Vorhaben i.d.R zulässig. Eine **Überschreitung dieser Vorgaben** bedeutet aber noch nicht, dass das Vorhaben damit automatisch unzulässig wäre. Vielmehr erfolgt in diesem Fall eine Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalles,³⁸ was die Regelwerke anhand ihrer generalisierenden Zielsetzung nicht gewährleisten oder beinhalten können. Die Bewertung solcher äußeren Umstände kann dazu führen, dass eine bauliche Anlage, die nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke an sich unzulässig wäre, gleichwohl zulässig ist.

28 Wesentliche Gesichtspunkte bei der Einzelfallbeurteilung sind

- Vorbelastung,
- Priorität,
- Lage,
- Ortsüblichkeit,
- Dauer und Zeit,
- Ausmaß, Stärke und Wirksamkeit.

29 Besondere Bedeutung kommt der Thematik der **Vorbelastung** zu.³⁹ Eine Vorbelastung durch entsprechende Immissionen kann dazu führen, dass ein Betroffener ein höheres Maß an Immissi-

32 BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 – 4 BN 41.07 – BauR 2008, 632.

33 BVerwG, Beschl. v. 10.1.1995 – 7 B 112.94 – NVwZ 1995, 994.

34 BVerwG, Urt. v. 14.1.1993 – 4 C 19.90 – NVwZ 1993, 1184.

35 BayVGh, Urt. v. 1.7.2005 – 25 B 99.86 – BauR 2006, 71.

36 BayVGh, Urt. v. 23.11.2004 – 25 B 00.366 – NVwZ-RR 2005, 605.

37 Siehe hierzu unter www.lai-immissionsschutz.de.

38 Relevant für die Beurteilung ist dabei nur die vorhandene Bebauung sowie Entwicklungen, soweit sie innerhalb des baulichen Bestandes ihren Niederschlag gefunden haben, BVerwG, Urt. v. 14.1.1993 – 4 C 19.90 – NVwZ 1993, 1184.

39 Relevant können dabei aber nur solche Immissionen sein, die selbst wiederum zumutbar sind, vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88 – NVwZ 1991, 881.

onsbelastung hinzunehmen hat als bei einer bislang „immissionsfreien“ Umgebung. Bei aneinander grenzenden Baugebieten mit unterschiedlicher Störrelevanz oder bei gewachsenen Gemengelagen innerhalb eines Baugebietes ist die Grundstücksnutzung mit einer entsprechenden spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.⁴⁰ Diese spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme führt dazu, dass ein **sogeannter Mittelwert** gebildet wird. Dies bedeutet, dass die an sich empfindlichere und schutzbedürftigere Nutzung ein Mehr an Lasten hinzunehmen hat, sich die störende Nutzung aber ihrerseits hinsichtlich ihrer Potentials nachteiliger Wirkungen zurückhalten muss.⁴¹

Ein solcher Mittelwert wird dabei nicht nach rein mathematischen Maßstäben gebildet, sondern anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls, der Ortsüblichkeit⁴² und auch der Priorität,⁴³ also der Frage, welche Nutzung bereits vorhanden war und welche später hinzugekommen ist. **30**

Sichergestellt sein muss bei einer Mittelwertbildung, dass **keine unzumutbaren (Wohn-)Verhältnisse** für den zur erhöhten Duldung Verpflichteten entstehen. So hat das **BVerwG** zum Gesichtspunkt Lärm entschieden, dass der Eigentümer eines Wohnhauses aufgrund von Vorbelastungen zwar verpflichtet ist, ein Mehr an Lärm hinzunehmen, jedoch nur soweit, wie er auch in einem **Misch- oder Dorfgebiet** zulässig ist, in welchen nach allgemeiner Auffassung ein ungestörtes Wohnen (noch) möglich ist.⁴⁴ Eine darüber hinausgehende Lärmbeeinträchtigung wird in der Regel als unzulässig angesehen, weil damit **Lärmrichtwerte** angesprochen sind, wie sie nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig sind, in welchen ein Wohnen nur ausnahmsweise, hauptsächlich für Betriebsleiter, möglich ist. **31**

PRAXISHINWEIS:

Eine baurechtswidrige Nutzung kann sich i.d.R. nicht auf das Rücksichtnahmegebot berufen und eine entsprechende Schutzbedürftigkeit gegenüber einer störenden Nutzung reklamieren.⁴⁵

d) Einzelfälle von Belästigungen oder Störungen

Nachstehend sind weitere Fälle von Belästigungen oder Störungen genannt, die von Seiten der Rechtsprechung im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BauNVO behandelt wurden: **32**

- Eine Gaststätte mit Außenbewirtschaftung kann auch in einem faktischen Dorfgebiet gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.⁴⁶
- Die Einsichtnahmemöglichkeit einer neuen Wohnanlage in ein benachbartes Wohngebäude bzw. den Garten führt i.d.R. nicht zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot.⁴⁷
- Ein Megaposter kann zur Störung eines benachbarten Mischgebietes führen.⁴⁸
- Nachbarn einer Reihenhaussiedlung können sich auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen, wenn ein Gerätehaus außerhalb der hinteren Baugrenze errichtet wird.⁴⁹
- Der von einer Windkraftanlage ausgehende Schlagschatten kann zu Lasten einer benachbarten Wohnbebauung unzumutbar sein.⁵⁰
- Stellplätze und die mit ihrer Benutzung verbundenen Störungen sind nach der Rechtsprechung in reinen Wohngebieten in der Regel zulässig. Nur in Einzelfällen kann es zu einem an-

40 BVerwG, Urt. v. 12.12.1975 – 4 C 71.73 – BauR 1976, 100.

41 BVerwG, Beschl. v. 28.9.1993 – 4 B 151.93 – BRS 55 Nr. 165.

42 Siehe Rn. 42.

43 BVerwG, Urt. v. 7.2.1986 – 4 C 49.82 – BauR 1986, 414.

44 BVerwG, Urt. v. 23.9.1999 – 4 C 6/98 – NVwZ 2000, 1050; BVerwG, Urt. v. 12.9.2007 – 7 B 24.07 – n.v.

45 BVerwG, Urt. v. 24.9.1992 – 7 C 6.92 – ZfBR 1993, 37.

46 VGH BW, Urt. v. 17.10.2003 – 3 S 2298/02 – BauR 2004, 1914.

47 Ablehnend BayVGh, Beschl. v. 12.9.2005 – 1 ZB 05.42 – BauR 2006, 501.

48 BayVGh, Beschl. v. 22.1.2004 – 1 ZB 03.294 – BauR 2004, 1127.

49 VGH BW, Urt. v. 20.5.2003 – 5 S 2750/01 – BauR 2003, 1716.

50 OVG NRW, Beschl. v. 13.5.2002 – 10 B 671/02 – BauR 2002, 1514.

deren Ergebnis kommen.⁵¹ Demgegenüber können Stellplätze einer gewerblichen Anlage neben einer Wohnnutzung im Einzelfall ebenso unzulässig sein, wie etwa überlange Zufahrten⁵² oder fehlende Stellplätze.⁵³

- Nicht jede Wertminderung des Nachbargrundstückes durch die Bebauung führt zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots.⁵⁴

3. Vorhaben wird unzumutbar gestört (Abs. 1 Satz 2 Alt. 2)

- 33** Vorhaben können im Einzelfall auch unzulässig sein, wenn sie selbst zwar nicht stören, jedoch unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. BauNVO bildet insoweit die Kehrseite zu § 15 Abs. 1 Satz 2 1. Alt. BauNVO. Was die Gesichtspunkte der Belästigung oder Störung, der Beurteilungsgrundlagen sowie die konkrete Beurteilung des Einzelfalles anbelangt, gelten die obigen Ausführungen entsprechend.
- 34** Besonders deutlich kommt der Anwendungsbereich des § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. BauNVO in einem vom **BVerwG** entschiedenen Fall zum Ausdruck, in welchem die von einer bestandsgeschützten Autolackiererei ausgehenden Immissionen die Genehmigung zur Neuerrichtung eines Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück verhinderten.⁵⁵ Das Gericht ging davon aus, dass die auf das Wohngrundstück einwirkenden Immissionen der Autolackiererei nicht soweit gemindert werden konnten, dass **gesunde Wohnverhältnisse** gesichert sind. Das beantragte Wohnbauvorhaben wurde abgelehnt.
- 35** Gleiche Fallkonstellationen sind in Dorfgebieten bei unmittelbarer Nachbarschaft von Tierhaltung und Wohnen denkbar.⁵⁶
- 36** Dem gegenüber konnte sich in einem anderen vom **BVerwG** entschiedenen Fall ein Bauwerber durch eine sogenannte „**architektonische Selbsthilfe**“ gegen an sich unzumutbare Immissionen (Lärm) eines benachbarten Sportgeländes schützen, so dass sein Wohnbauvorhaben genehmigt werden musste.⁵⁷ Durch „architektonische Selbsthilfe“ kann eine Vielzahl von Konflikten gelöst und die Zulässigkeit eines Vorhabens trotz benachbarter erheblicher oder unzumutbarer Störquellen erreicht werden.

PRAXISHINWEIS:

Unter „architektonischer Selbsthilfe“ sind städtebauliche, bautechnische oder grundrissliche Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, schutzwürdige Aufenthaltsräume, wie Schlaf- und Wohnzimmer, auf der lärmabgewandten Seite zu planen, so dass Belästigungen oder Störungen nur Räume wie Küche und Bad betreffen.

C. Beschränkung auf städtebauliche Ziele und Grundsätze (Abs. 2)

- 37** § 15 Abs. 2 BauNVO besagt, dass bei der Beurteilung der Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 1 nur **städtebauliche Gesichtspunkte** des § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Damit ist klargestellt, dass die Zulässigkeitsprüfung eines Vorhabens nur in städtebaulicher, nicht auch in bauord-

51 OVG RP, Beschl. v. 27.6.2002 – 1 A 11669/99 – BauR 2003, 368.

52 BayVGh, Beschl. v. 16.2.1994 – 15 CS 93.3973 – NVwZ-RR 1995, 9.

53 OVG NRW, Beschl. v. 15.11.2005 – 7 B 1823/05 – BauR 2006, 1685.

54 BVerwG, Beschl. v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – NVwZ-RR 1997, 516.

55 BVerwG, Urt. v. 18.5.1995 – 4 C 20.94 – BauR 1995, 807.

56 Zu einem Abstand von Wohngebäude und Stall von 10m: BayVGh, Urt. v. 23.11.2004 – 25 B 00.366 – BayVbl. 2006, 279.

57 BVerwG, Urt. v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – NVwZ 2000, 1050.

nungsrechtlicher oder wirtschaftspolitischer Hinsicht erfolgen darf. Ein Vorhaben kann deshalb aus Gründen des Konkurrentenschutzes nicht abgelehnt werden.⁵⁸

D. Bedeutung des Immissionsschutzrechtes (Abs. 3)

§ 15 Abs. 3 BauNVO stellt klar, dass die Zulässigkeit baulicher Anlagen in Baugebieten nicht allein nach der verfahrensrechtlichen Einordnung des BImSchG zu beurteilen ist. Dies bedeutet, dass eine Genehmigungspflichtigkeit nach dem BImSchG nicht automatisch impliziert, dass solche Anlagen stören. Allein eine Genehmigungspflicht nach den Vorgaben des BImSchG führt somit nicht ohne weiteres zu einem Verstoß gegen § 15 BauNVO. **38**

⁵⁸ BVerwG, Urt. v. 3.4.2008 – 4 CN 3.07 – BauR 2008, 1273 unter Hinweis auf die Wettbewerbsneutralität des BauGB.