

## Auch notwendige Kfz-Stellplätze können das Wohnen stören!

**Auch die Nutzung von notwendigen Kfz-Stellplätzen (§ 37 Abs. 1 LBO-BW) kann zu einer erheblichen Störung des Wohnens (§ 37 Abs. 8 Satz 2 LBO-BW) führen. Sind in einer Baugenehmigung die auch für den Umfang der Nutzung der Parkplätze maßgeblichen Betriebszeiten nicht hinreichend geregelt und können daher die mit der Parkplatznutzung verbundenen Immissionen nicht prognostiziert werden, kann dies zu einer nachbarrechtsverletzenden Unbestimmtheit der Baugenehmigung führen.\*)**

VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 04.04.2022 - **5 S 395/22**

LBO-BW § 37 Abs. 1, 8

### Problem/Sachverhalt

Nachbar N wendet sich gegen die Baugenehmigung für einen Hotelneubau. Insoweit beruft sich N darauf, dass Merkmale des Vorhabens (hier: Betriebszeiten) nicht reglementiert seien, deren Regelung es aber bedurft hätte, um den Betrieb nachbarrechtskonform auszugestalten.

### Entscheidung

Mit Erfolg! Das Maß dessen, was die Baugenehmigung detailliert regeln muss, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, hängt vom Einzelfall ab. Geht es um eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage, deren Nutzung mit Geräuschen einhergeht, die als schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft einwirken können, sind gegebenenfalls Regelungen zum Schutz der subjektiven Rechte von Nachbarn erforderlich. Das gilt insbesondere, wenn der Standort der Anlage in einer unter dem Aspekt des Immissionsschutzes kritischen Nähe zur Nachbarschaft liegt, bei der es problematisch sein kann, ob die Geräuschimmissionen eine für die Nachbarn maßgebende Zumutbarkeitsgrenze überschreiten. In diesem Fall erfordert die Bestimmtheit der Baugenehmigung in Bezug auf den gebotenen Immissionsschutz zum einen, dass sich der Baugenehmigung die für eine Immissionsprognose erforderlichen **Kenngrößen der Anlage** entnehmen lassen, denn nur so ist die Immissionsbelastung für betroffene Nachbarn bestimmbar. Zum anderen muss die Baugenehmigung das **gestattete Ausmaß der Geräuschimmissionen** durch Inhalts- oder Nebenbestimmungen festlegen und die für betroffene Nachbarn maßgebende **Zumutbarkeitsgrenze konkret bestimmen**, etwa durch Festlegung eines zielorientierten Immissionsrichtwerts als Grenzwert. Vorliegend war die Baugenehmigung in Bezug auf die genehmigten Betriebszeiten des Hotels (9.00 bis 17.00 Uhr) zu unbestimmt und überdies nicht plausibel, da typischerweise mit einer Nutzung, vor allem auch mit An-/Abreisen außerhalb der angegebenen Zeit zu rechnen war. Nähere Angaben zu den Betriebszeiten haben sich weder im Nutzungskonzept gefunden noch war eine Immissionsprognose erstellt worden. Diese fehlende Bestimmtheit hinsichtlich der Nutzungszeiten wirkt sich auch nachteilig auf Rechte des Nachbarn aus. Dies gilt jedenfalls insoweit, als von den maßgeblichen Betriebszeiten auch die Nutzungszeiten der dem Bauvorhaben zugeordneten und mit der Baugenehmigung genehmigten Stellplätze und damit die Zumutbarkeit der mit der Nutzung der Parkplätze verbundenen Geräuscheinwirkungen auf das Eigentum des N abhängen. Der Umfang dieser zu erwartenden Geräuscheinwirkungen und damit auch deren nach § 37 Abs. 8 Satz 2 LBO-BW zu bemessende Zumutbarkeit konnte auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung nicht beurteilt werden. Sind damit in der Baugenehmigung die auch **für den Umfang der Nutzung der Parkplätze maßgeblichen Betriebszeiten nicht hinreichend geregelt** und können daher **die mit**

**der Parkplatznutzung verbundenen Immissionen nicht prognostiziert** werden, führt dies zu einer **Verletzung des N in eigenen Rechten**.

## **Praxishinweis**

---

Die Privilegierung notwendiger Stellplätze nach § 12 Abs. 2 BauNVO darf nicht auf notwendige Stellplätze zu gewerblich genutzten Anlagen in Wohngebieten direkt übertragen werden.

*RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christian Kruska, Stuttgart*

© id Verlag

### Links

 **IBR 2022, 265**

OVG Sachsen-Anhalt - Stellplatzlärm ist in Wohngebieten hinzunehmen!