


Bezirksamt (alle) von Berlin  
– Stadtentwicklungsamt –

Bearbeiterinnen: Fr. Dr. Nina Dieckmann/  
Fr. Sigrid Nett  
Zeichen: GR A 16 / II C 21

Dienstgebäude:   
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin/  
Rungestraße 29  
10179 Berlin

Zimmer: (Wü) 1109/(Ru) 113

Telefon: (Wü) 90139-4126/  
(Ru) 9025-1420

Fax: (Wü) 90139-4111/  
(Ru) 9025-1402

Datum: 21. August 2014

**Rundschreiben Nummer 3/2014**  
**An emittierende Anlagen heranrückende Wohnbebauung (Einzelvorhaben)**

**INHALT**

A.	Problemstellung.....	2
B.	Rücksichtnahmegebot.....	3
I.	Rechtliche Verankerung.....	3
II.	Prüfung des Rücksichtnahmegebots .....	4
1.	Lärm.....	4
a)	Ausgangspunkt.....	4
b)	Zwischenwertbildung .....	6
c)	Sonstige Regelungen (Sonderfallprüfung, seltene Ereignisse u. a.) .....	8
d)	Schallgutachten.....	9
2.	Gerüche .....	10
3.	Licht .....	10
4.	Minderung der Immissionen .....	11
a)	Einführung.....	11
b)	Immissionsminderungs-Pflichten des Anlagenbetreibers.....	11
c)	Architektonische Selbsthilfe durch den Bauherrn.....	12
d)	Inanspruchnahme des Anlagenbetreibers und/oder Bauherrn .....	12
C.	Rücksichtnahmegebot bei schon vorhandener Wohnbebauung .....	15
D.	Verzicht auf Abwehrrechte .....	16
E.	Bauaufsichtliches Verfahren .....	16
I.	Beratungspflicht gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 VwVfG .....	16
II.	Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO Bln) und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO Bln).....	16
III.	Baugenehmigungsverfahren (§ 65 BauO Bln).....	17
F.	Zusammenfassung.....	18
G.	Prüfschema Rücksichtnahmegebot bei heranrückender Wohnbebauung .....	19

## A. PROBLEMSTELLUNG

Die Problematik der „**heranrückenden Wohnbebauung**“ gewinnt in Berlin zunehmend an Bedeutung. Hierbei geht es um den Fall, dass ein oder mehrere Wohngebäude in Nachbarschaft zu bereits bestehenden emittierenden Anlagen – wie etwa Sportanlagen, Freizeitanlagen, Musik-Clubs oder sonstige Gewerbebetriebe – errichtet werden sollen und somit an diese Stätten „heranrücken“.

Für die Anlagenbetreiber stellt diese Wohnbebauung ein Risiko dar. Würde die Wohnbebauung tatsächlich errichtet, läuft der jeweilige Betreiber Gefahr, sich plötzlich Betriebsbeschränkungen bzw. zusätzlichen Aufwendungen für emissionsmindernde Maßnahmen ausgesetzt zu sehen, da die Wohnbebauung vor übermäßigen Immissionen – wie zum Beispiel Lärm, Gerüche und Licht – zu schützen ist. Denkbar ist sogar ein Widerruf der Genehmigung bzw. die Untersagung des Betriebs. Der Betreiber kann seine Rechte nur wahren, indem er gegen die (noch nicht bestandskräftige) Baugenehmigung vorgeht (Widerspruch, Klage). Die Erfahrung zeigt, dass Betreiber oft erst spät erkennen, dass ihre Rechte durch Bauvorhaben betroffen sind.

Der Betreiber wird mit seinen Begehren Erfolg haben, sofern ein Verstoß gegen das **Gebot der Rücksichtnahme** festgestellt wird. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist gegeben, wenn sich die Wohnbebauung **unzumutbaren Immissionen aussetzt** und daher die Ausnutzung des vorhandenen *Bestandes* der Anlage gefährdet ist, da die erwähnten Betriebsbeschränkungen und ähnliches drohen. Ebenso liegt ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor, wenn die *Erweiterung* der Anlage gefährdet ist (sofern die Erweiterungspläne bereits hinreichend konkretisiert sind), weil die künftigen Immissionen für die Wohnbebauung unzumutbar wären.

Um derartige Konflikte nicht entstehen zu lassen bzw. um bei genehmigungsbedürftigen Wohnbauvorhaben keine rechtswidrigen Baugenehmigungen zu erteilen, gehört zu der Prüfung, ob ein Wohnbauvorhaben zulässig ist, auch das Rücksichtnahmegebot. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Weise diese Prüfung erfolgen sollte (B.). Sodann wird dargelegt, was bei der Prüfung des Rücksichtnahmegebots zu beachten ist, wenn sich in der Nähe der emittierenden Anlage bereits eine Wohnbebauung befindet (C.). Näher betrachtet wird ferner der Verzicht auf Abwehrrechte durch den Bauherrn des Wohnbauvorhabens (D.). Ebenso wird auf verfahrensrechtliche Aspekte eingegangen (E.). Abschließend folgen eine Zusammenfassung (F.) und ein Prüfschema (G.).

Hinweis: Die Problematiken **Verkehrslärm** sowie an **Störfallanlagen** heranrückende Wohnbebauung werden von den nachfolgenden Ausführungen **nicht** erfasst.

Anmerkung: Die in diesem Rundschreiben in der männlichen Form verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten jeweils auch in ihrer weiblichen Form. Auf den Gebrauch sowohl der weiblichen als auch der männlichen Form wurde aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet.

## B. RÜCKSICHTNAHMEGEBOT

### I. RECHTLICHE VERANKERUNG

Das Rücksichtnahmegebot ist, ohne dass sich inhaltliche Unterschiede ergeben, in verschiedenen Normen verankert. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Wohnbauvorhaben, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans verwirklicht werden sollen, solchen, die im unbeplanten Innenbereich geplant sind, und Wohnbauvorhaben, die im Außenbereich angesiedelt werden sollen.

Liegt ein *qualifizierter* oder *vorhabenbezogener Bebauungsplan* vor, ist ein Wohnbauvorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1, 2 BauGB). Im Fall der Wohnbebauung, die an eine emittierende Anlage heranrückt, ist aber immer auch **§ 15 Abs. 1 Satz 2 2. Hs. BauNVO** zu beachten. Nach dieser Vorschrift ist ein nach den Baugebietsvorschriften zunächst zulässiges Bauvorhaben unzulässig, wenn es sich unzumutbaren Immissionen aussetzt. Auf diese Weise wird den ansonsten zu erwartenden Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen (siehe A.) vorgebeugt. § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Hs. BauNVO ist damit Ausdruck des Gebots der Rücksichtnahme.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnbauvorhabens im *unbeplanten Innenbereich* richtet sich nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** und gegebenenfalls **§ 34 Abs. 2 BauGB**. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Bestandteil des „Einfügens“ ist auch die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme. Ist § 34 Abs. 2 BauGB einschlägig, entspricht die Eigenart der näheren Umgebung also einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet usw.), leitet sich das Rücksichtnahmegebot hinsichtlich der *Art* der Nutzung<sup>1</sup> aus einer entsprechenden Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Hs. BauNVO ab. Wie eingangs ausgeführt, dürfen sich Wohnbauvorhaben nach dieser Vorschrift keinen unzumutbaren Immissionen aussetzen.

Beim *einfachen Bebauungsplan* richtet sich die Zulässigkeit eines Wohnbauvorhabens nach dessen Festsetzungen und, soweit keine Festsetzungen getroffen wurden, nach § 34 Abs. 1 BauGB und gegebenenfalls § 34 Abs. 2 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB). Regelt der einfache Bebauungsplan die Art der Nutzung<sup>2</sup>, leitet sich das Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Hs. BauNVO ab; regelt er die Art der Nutzung nicht, leitet sich das Rücksichtnahmegebot aus § 34 Abs. 1, 2 BauGB ab. Es wird jeweils auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen.

Im *Außenbereich* ergibt sich das Rücksichtnahmegebot aus den öffentlichen Belangen, die dem Vorhaben nicht entgegenstehen oder durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen, **§ 35 Abs. 1, 2 BauGB**.

Stehen entsprechende Immissionen im Raum, ist bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Wohnbauvorhabens bzw. der Einhaltung des Rücksichtnahmegebots zu ermitteln, **ob die Immissionen zumutbar sind**. Zu unterscheiden ist hier insbesondere zwischen Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen.

<sup>1</sup> Die *Art* der Nutzung ist in dem vorliegenden Zusammenhang das maßgebliche Kriterium.

<sup>2</sup> Vgl. die vorangegangene Fußnote.

## II. PRÜFUNG DES RÜCKSICHTNAHMEGEBOTS

### 1. LÄRM

#### a) Ausgangspunkt

Ob ein Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, hängt im Wesentlichen von den jeweiligen konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Umgekehrt braucht derjenige, der ein Vorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm verfolgten Interessen sind. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es danach wesentlich auf eine Abwägung an zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmeberechtigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dementsprechend ist das Rücksichtnahmegebot verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird.<sup>3</sup>

Hinsichtlich der Zumutbarkeit von Belästigungen kann grundsätzlich auf die Begriffsbestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zurückgegriffen werden. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen, die das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß nicht überschreiten, begründen keine Verletzung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots, das insoweit keinen andersartigen oder weitergehenden Nachbarschutz vermittelt.<sup>4</sup> Das immissionsschutzrechtlich zulässige Maß ist in **gesetzlichen Vorgaben, technischen Regelwerken, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften** konkretisiert, die für die Prüfung der Zumutbarkeit heranzuziehen sind.

In Hinblick auf Lärmimmissionen gibt es insbesondere die folgenden Regelwerke:

- bei Gewerbebetrieben einschließlich Musik-Clubs: **TA Lärm**<sup>5</sup>,
- bei Sportanlagen: Sportanlagenlärmschutzverordnung (**18. BImSchV**),
- bei Freizeitanlagen (zum Beispiel Skateboardanlagen, Badeplätze): **Anlage 1** zu den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (**AV LImSchG Bln**) (**Freizeitlärm-Richtlinie**),
- hinsichtlich öffentlicher Veranstaltungen im Freien (zum Beispiel Konzerte in der Waldbühne): Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin – **Veranstaltungen (AV LImSchG Bln – Veranstaltungen)**.

Zwar sind diese Regelwerke zur Konkretisierung derjenigen Anforderungen bestimmt, denen die genannten Anlagen/Veranstaltungen genügen müssen. Sie bieten jedoch auch brauchbare An-

<sup>3</sup> *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 25. Februar 1977, IV C 22.75, Rn. 22 juris; *Oberverwaltungsgericht Münster*, Urteil vom 29. Oktober 2012, 2 A 723/11, Rn. 40 juris.

<sup>4</sup> *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 30. September 1983, 4 C 74/78, Rn. 11, 14 juris; *Verwaltungsgericht München*, Beschluss vom 27. März 2013, M 8 SN 13.623, Rn. 77 juris m. w. N.

<sup>5</sup> Vgl. aber die Ausnahmen gemäß Nr. 1 Abs. 2 TA Lärm.

haltspunkte für die Bemessung der Zumutbarkeit in dem Fall der heranrückenden Wohnbebauung.<sup>6</sup>

Darüber hinaus gibt es Leitfäden, die Hinweise zur Beurteilung von Lärm enthalten. Hierzu zählt zum Beispiel:

*Bayerisches Landesamt für Umwelt, **Parkplatzlärmstudie**: Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, derzeit in der 5. Auflage aus 2007 erhältlich.*

Die TA Lärm, die 18. BImSchV, die Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie) und die AV LImSchG Bln – Veranstaltungen enthalten bestimmte **Immissionsrichtwerte** in Bezug auf die **einzelnen Baugebiete der Baunutzungsverordnung** (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet usw.), vgl. Nr. 6.1 TA Lärm, § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV, Nr. 4.1 der Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie) und Nr. 3.7 bis 3.9 AV LImSchG Bln – Veranstaltungen.

Beispielsweise betragen in einem *allgemeinen Wohngebiet* die Immissionsrichtwerte:

- nach der TA Lärm: 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht;
- nach der 18. BImSchV: 55 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) in der Nacht;
- nach der Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie): 55 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) in der Nacht;
- nach der AV LImSchG Bln – Veranstaltungen: 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für nicht störende Veranstaltungen, 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für wenig störende Veranstaltungen, 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für störende Veranstaltungen.

In einem *Mischgebiet* betragen die Immissionsrichtwerte:

- nach der TA Lärm: 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht;
- nach der 18. BImSchV: 60 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 45 dB(A) in der Nacht;
- nach der Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie): 60 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 45 dB(A) in der Nacht;
- nach der AV LImSchG Bln – Veranstaltungen: 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für nicht störende Veranstaltungen, 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für wenig störende Veranstaltungen, 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für störende Veranstaltungen.

Diese Immissionsrichtwerte sind nicht nur in festgesetzten Baugebieten, sondern auch im **unbeplanten Innenbereich** zugrunde zu legen, um die Grenze der Zumutbarkeit zu bestimmen. Entspricht also die nähere Umgebung beispielsweise einem allgemeinen Wohngebiet, sind zunächst die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte maßgeblich.<sup>7</sup>

Wohnbauvorhaben im **Außenbereich** können (nur) das Schutzniveau für sich in Anspruch nehmen, das in einem Mischgebiet gilt.<sup>8</sup>

Sollte die Wohnbebauung an eine emittierende Anlage in der Weise heranrücken, dass ein baulicher Verbund entsteht, bilden die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.2 der TA Lärm oder des § 2

<sup>6</sup> *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 29. November 2012, 4 C 8/11, Rn. 19 juris in Bezug auf die TA Lärm; Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 21 f. juris in Bezug auf die 18. BImSchV.

<sup>7</sup> Die 18. BImSchV normiert dies auch ausdrücklich in § 2 Abs. 6 Satz 2.

<sup>8</sup> Vgl. *Oberverwaltungsgericht Münster*, Beschluss vom 8. Januar 2008, 7 B 1741/07, Rn. 16 juris.

Abs. 3 der 18. BImSchV den Maßstab für das Rücksichtnahmegebot (Beispiel: Luftschallübertragung durch Wände bei angrenzenden Musik-Clubs).

Werden diese Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten<sup>9</sup> von der Gesamtbelastung (Summe der Immissionen der jeweiligen Lärmart) **nicht überschritten**, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wohnbauvorhaben **keinen unzumutbaren Immissionen aussetzt**. Das Rücksichtnahmegebot wird damit also eingehalten.<sup>10</sup>

**ABER:** Umgekehrt gilt nicht zwangsläufig, dass sich das Wohnbauvorhaben unzumutbaren Immissionen aussetzt, wenn diese Immissionsrichtwerte überschritten werden. Vielmehr ist eine Betrachtung des **Einzelfalls** erforderlich. Insofern gilt, dass die Grundstücksnutzung aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten mit einer spezifischen **gegenseitigen** Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist. Es besteht also nicht nur eine Pflichtigkeit desjenigen, der Immissionen verursacht, sondern auch eine Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt.<sup>11</sup> Rückt also eine Wohnbebauung an eine emittierende Anlage heran, kann sie nicht zwingend die Immissionsrichtwerte für sich in Anspruch nehmen, die in dem betreffenden Baugebiet vorgesehen sind. Stattdessen kann dem Schutz des Wohnens in Ausnahmefällen ein geringerer Stellenwert zukommen, weil die Anlage eher vorhanden war. Dies ist bei der gebotenen Interessenabwägung zu berücksichtigen. Zur Bewältigung des Konflikts kommt daher eine Zwischenwertbildung in Betracht und sind sonstige Regelungen (zum Beispiel Sonderfallprüfung, seltene Ereignisse) zu beachten (nachfolgend unter b) und c)).

Keine Zwischenwertbildung kommt für den Fall in Betracht, dass es bei der heranrückenden Wohnbebauung zu Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder zu Körperschallübertragungen kommt. In diesem Fall bleibt es dabei, dass die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.2 der TA Lärm oder des § 2 Abs. 3 der 18. BImSchV den Maßstab für das Rücksichtnahmegebot bilden.

## b) Zwischenwertbildung

Da die Immissionsrichtwerte baugebietsbezogen sind, sind sie Ausdruck einer *typisierenden* Betrachtungsweise des Normgebers. Das Rücksichtnahmegebot verlangt demgegenüber eine *einzel-fallbezogene* Sichtweise. Es lenkt den Blick auf die konkrete Situation der benachbarten Grundstücke mit dem Ziel, einander abträgliche Nutzungen in rücksichtsvoller Weise einander zuzuordnen sowie Spannungen und Störungen zu verhindern. Dabei kann sich der durch die Immissionsrichtwerte gesetzte Rahmen im Einzelfall als unangemessen erweisen. Weder die TA Lärm noch die 18. BImSchV, noch die Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie), noch die AV LImSchG Bln – Veranstaltungen sehen jedoch für den Fall der heranrückenden Wohnbebauung gesonderte Immissionsrichtwerte vor. Hier erfordert das Rücksichtnahmegebot zusätzliche Differenzierungen. Ein Instrument ist dabei die **Zwischenwertbildung**.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Der maßgebliche Immissionsort befindet sich bei den Außenschallpegeln 0,5 m *außerhalb*, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines schutzwürdigen Raums des Wohnbauvorhabens (Nr. 2.3 TA Lärm i. V. m. A.1.3 Satz 1 a) ihres Anhangs; Nr. 1.2 a) des Anhangs der 18. BImSchV; Nr. 3 Abs. 1 Satz 3 der Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie) i. V. m. Nr. 1.2 a) des Anhangs der 18. BImSchV; Nr. 3.4 Abs. 2 AV LImSchG Bln – Veranstaltungen i. V. m. A.1.3 Satz 1 a) Anhang der TA Lärm).

<sup>10</sup> Vgl. *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 19 ff. juris; Urteil vom 29. November 2012, 4 C 8/11, Rn. 17 ff. juris.

<sup>11</sup> *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 29. November 2012, 4 C 8/11, Rn. 16 juris.

<sup>12</sup> Vgl. *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 25 f. juris.

**TA Lärm:** Im Anwendungsbereich der TA Lärm erfolgt die Zwischenwertbildung auf Grundlage der **Nr. 6.7 TA Lärm**. Voraussetzung für die Zwischenwertbildung ist nach dieser Vorschrift eine *Gemengelage*. Als Gemengelage bezeichnet Nr. 6.7 Satz 1 1. Hs. TA Lärm das Aneinandergrenzen von einerseits gewerblich, industriell oder in ihrer Geräuschauswirkung vergleichbar genutzten Gebieten und von andererseits zum Wohnen dienenden Gebieten. Eine entsprechende bauplanungsrechtliche Ausweisung ist dabei nicht erforderlich. Ebenso wird kein unmittelbares Aneinandergrenzen der Gebiete vorausgesetzt; erforderlich ist (lediglich), dass die Nutzung des einen Gebiets noch prägend auf das andere Gebiet einwirkt.<sup>13</sup> Unter „Gebieten“ im Sinne der Nr. 6.7 TA Lärm werden ferner nicht nur „Baugebiete“ verstanden, sondern je nach Lage des Einzelfalls auch einzelne Grundstücke.<sup>14</sup> Ebenso kann der Anwendungsbereich der Nr. 6.7 TA Lärm eröffnet sein, wenn Wohngebiete an den Außenbereich grenzen.<sup>15</sup>

Das Ausmaß, in dem sich im Rahmen der Zwischenwertbildung das Lärmschutzniveau verringert, bestimmt sich nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalls. Die Bewertung, welche Lärmbelastung aufgrund des konkreten Sachverhalts noch zumutbar ist, ist Aufgabe der Behörde, die die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots prüft. Das ist in der Regel das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der Umweltbehörde. Sicherzustellen ist in jedem Fall, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die für Mischgebiete zugeschnittenen Immissionsrichtwerte gewährleisten dies im Regelfall, da ein Mischgebiet neben der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dient (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).<sup>16</sup> **Daher sollen Immissionen, die über dem liegen, was in Mischgebieten zulässig ist, nicht mehr als für Wohnbauvorhaben zumutbar bewertet werden (Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 2 TA Lärm).**

**18. BImSchV:** Rückt eine Wohnbebauung an eine Sportanlage heran, findet die Zwischenwertbildung auf der Grundlage der 18. BImSchV statt.<sup>17</sup> Die Zwischenwertbildung erfolgt auf die gleiche Weise wie oben in Bezug auf die TA Lärm beschrieben.<sup>18</sup> Eine Norm wie die der Nr. 6.7 TA Lärm enthält die 18. BImSchV indes nicht, sodass insofern allein das Rücksichtnahmegebot zu zitieren ist.

**Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie):** Bei Freizeit-Anlagen, für die die Anlage 1 der AV LImSchG Bln anzuwenden ist, kommt bei Gemengelagen ebenfalls eine Zwischenwertbildung in Betracht. Insofern wird auf Nr. 2 Abs. 4 der Anlage 1 der AV LImSchG Bln verwiesen, wo das Rücksichtnahmegebot entsprechend konkretisiert wird.

**AV LImSchG Bln – Veranstaltungen:** Sollte eine Wohnbebauung an eine Stätte heranrücken, in der öffentliche Veranstaltungen im Freien stattfinden (zum Beispiel die Waldbühne), findet die Zwischenwertbildung auf der Grundlage der AV LImSchG Bln – Veranstaltungen statt. Die Zwischen-

<sup>13</sup> Hansmann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, TA Lärm, 69. EL 2013, Nr. 6 Rn. 25.

<sup>14</sup> So *Oberverwaltungsgericht Münster*, Beschluss vom 12. Februar 2013, 2 B 1336/12, Rn. 24 juris.

<sup>15</sup> Vgl. *Oberverwaltungsgericht Münster*, Beschluss vom 12. Februar 2013, 2 B 1336/12, Rn. 26 juris.

<sup>16</sup> Vgl. hierzu *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 26 f. juris.

<sup>17</sup> Das Wohnbauvorhaben kann sich in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet befinden. Wie auch im Rahmen der TA Lärm ist unbeachtlich, ob das reine/allgemeine Wohngebiet als solches ausgewiesen ist oder sich im unbeplanten Innenbereich befindet (faktisches reines/allgemeines Wohngebiet). Denkbar ist auch, dass sich die Sportanlage im Außenbereich befindet, an den das Wohnbaugrundstück in einem ausgewiesenen oder faktischen reinen/allgemeinen Wohngebiet angrenzt.

<sup>18</sup> Vgl. hierzu *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 25 ff. juris.

wertbildung erfolgt auf die gleiche Weise wie oben in Bezug auf die TA Lärm beschrieben und kann sich auf die Zumutbarkeit von nicht störenden und wenig störenden Veranstaltungen auswirken. Eine Norm wie die der Nr. 6.7 TA Lärm enthält die AV LImSchG Bln – Veranstaltungen nicht, sodass insofern allein das Rücksichtnahmegebot zu zitieren ist.

**c) Sonstige Regelungen (Sonderfallprüfung, seltene Ereignisse u. a.)**

- Nr. 3.2.2 TA Lärm: Die Regelung der Nr. 3.2.2 TA Lärm sieht eine **ergänzende Prüfung im Sonderfall** vor. Diese ist geboten, wenn im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die bei der Regelfallprüfung (= Prüfung, ob die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, siehe oben a) und b)) keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob schädliche Umwelteinwirkungen anzunehmen sind.

Als solche Umstände kommen gemäß Nr. 3.2.2 Satz 2 TA Lärm „insbesondere“ (keine abschließende Aufzählung) in Betracht:

- a) Geräuschcharakteristiken verschiedener gemeinsam einwirkender Anlagen, die eine Summenpegelbildung zur Ermittlung der Gesamtbelastung nicht sinnvoll erscheinen lassen,
- b) Umstände, z. B. besondere betriebstechnische Erfordernisse, Einschränkungen der zeitlichen Nutzung oder eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage, die sich auf die Akzeptanz einer Geräuschimmission auswirken können,
- c) sicher absehbare Verbesserungen der Emissions- oder Immissionsituation durch andere als die in Nummer 3.2.1 Abs. 4 genannten Maßnahmen,
- d) besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschimmission.

Liegen derartige Umstände vor, ist zu prüfen, ob sich unter Berücksichtigung dieser Umstände des Einzelfalls eine vom Regelfall abweichende Beurteilung ergibt.

Beachte: Nr. 3.2.2 TA Lärm kann nicht bei den folgenden Umständen herangezogen werden: Gemengelage, Vorbelastung, Prioritätsprinzip, konkrete Schutzwürdigkeit und Gebietsprägung. Dies folgt daraus, dass diese Umstände bereits Gegenstand der Regelung in Nr. 6.7 TA Lärm sind, die mit der Zwischenwertbildung eine auf die Gemengelagesituation und die genannten Umstände zugeschnittene Lösung enthält. Eine doppelte Berücksichtigung dieser Umstände kommt nicht in Betracht.<sup>19</sup>

- Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind unbeachtlich, wenn:
  - a) die Überschreitungen nicht an mehr als **zehn Tagen oder Nächten** eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten (**sog. seltene Ereignisse**) (Nr. 7.2 Abs. 1 TA Lärm) und
  - b) die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts; zusätzlich bestehen Begrenzungen für kurzzeitige Geräuschspitzen (Nr. 6.3 TA Lärm).

<sup>19</sup> *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 29. November 2012, 4 C 8/11, Rn. 22 f. juris.

- Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind unbeachtlich, wenn:
  - a) die Überschreitungen nicht häufiger als an **18 Kalendertagen** eines Jahres auftreten (**sog. seltene Ereignisse**) (§ 5 Abs. 5 der 18. BImSchV i. V. m. Nr. 1.5 ihres Anhangs) und
  - b) die Überschreitungen nicht mehr als 10 dB(A) betragen, wobei die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden dürfen: 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts; zusätzlich bestehen Begrenzungen für kurzzeitige Geräuschspitzen (§ 5 Abs. 5 der 18. BImSchV).
  
- Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie) sind unbeachtlich, wenn:
  - a) die Überschreitungen nicht häufiger als an **10 Tagen oder Nächten** eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten (**sog. seltene Störfallereignisse**) (Nr. 4.4 der Anlage 1 der AV LImSchG Bln) und
  - b) die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts; zusätzlich bestehen Begrenzungen für kurzzeitige Geräuschspitzen (Nr. 4.4 der Anlage 1 der AV LImSchG Bln).
  
- Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der AV LImSchG Bln – Veranstaltungen sind unbeachtlich, wenn:
  - a) wenig störende Veranstaltungen nicht häufiger als an 60 Tagen pro Jahr stattfinden (Nr. 3.8 Abs. 3 AV LImSchG Bln – Veranstaltungen);
  - b) störende Veranstaltungen nicht häufiger als an 18 Tagen pro Jahr stattfinden (Nr. 3.9 Abs. 6 AV LImSchG Bln – Veranstaltungen),
  - c) es sich um störende Veranstaltungen mit herausragender Bedeutung handelt (die aber nur in sehr seltenen Fällen genehmigt werden dürfen) (Nr. 3.9 Abs. 8 AV LImSchG Bln – Veranstaltungen).

#### **d) Schallgutachten**

Damit geprüft werden kann, ob die Geräuschimmissionen zumutbar sind, sind diese bei Bedarf gutachterlich zu ermitteln. Das Schallgutachten ist vom Bauherrn zu erbringen (§ 69 Abs. 2 gegebenenfalls i. V. m. § 70 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln). Damit die Problematik der heranrückenden Wohnbebauung in dem Gutachten in der erforderlichen Weise behandelt wird, trifft die Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Beratungspflicht (vgl. § 25 VwVfG). Das Schallgutachten ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde mit der Bitte um Stellungnahme zuzuleiten (vgl. unten E.II.).<sup>20</sup> Soweit Vollzugszuständigkeiten bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt betroffen sind, ist auch diese um eine Stellungnahme zu bitten.

---

<sup>20</sup> Die Prüfpflicht folgt bei heranrückender Wohnbebauung aus § 64 Satz 1 Nr. 1, § 65 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln, wonach die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren als Teil der planungsrechtlichen Stellungnahme geprüft wird.

## 2. GERÜCHE

Für die Bestimmung der Zumutbarkeitsschwelle von Gerüchen ist das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen vom 15. Mai 2006 heranzuziehen.<sup>21</sup> Dabei ist die vom Länderarbeitskreis Immissionsschutz (LAI) zur Anwendung empfohlene Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)<sup>22</sup> zu berücksichtigen. Ergänzend können als technische Regelwerke europäische und deutsche Normen (EN-Richtlinien, DIN-Normen und VDI-Richtlinien) berücksichtigt werden.

Unter Zuhilfenahme dieses Rundschreibens und der sonstigen Regelwerke ist die Frage der Zumutbarkeit von Geruchsimmissionen unter Beachtung der Grundsätze, die die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelte,<sup>23</sup> im jeweiligen **Einzelfall** zu beurteilen. Bei Geruchsimmissionen können sich Vorbelastungen bzw. Gemengelagen für das Wohnbauvorhaben ebenfalls schutzmindernd auswirken (Stichwort: Zwischenwertbildung).<sup>24</sup>

Um die Geruchsverträglichkeit zu klären, kann die Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn die Vorlage eines Geruchsgutachtens verlangen (§ 69 Abs. 2 BauO Bln). Die Anforderung eines Geruchsgutachtens ist jedoch nur gerechtfertigt, wenn ernsthaft in Betracht kommt, dass die Gerüche ein Genehmigungshindernis darstellen. Ansonsten würde der Bauherr unverhältnismäßig belastet. Nicht ausreichend ist, dass überhaupt Geruchsimmissionen auftreten. Die Geruchsimmissionen müssen vielmehr das Potential haben, als „schädlich“ im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG qualifiziert zu werden. Möglicherweise übertriebene Besorgnisse potentiell Betroffener rechtfertigen die Anforderung eines Gutachtens allein noch nicht.<sup>25</sup> Das Geruchsgutachten ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde mit der Bitte um Stellungnahme zuzuleiten (vgl. unten E.II.).<sup>26</sup>

## 3. LICHT

In Bezug auf die Zumutbarkeit von Lichtimmissionen gibt es die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (= Anlage 2 zu den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln)).

Unter Zuhilfenahme dieser „Hinweise“ ist die Frage, ob die Lichtimmissionen zumutbar sind, ebenfalls unter Beachtung der Grundsätze, die die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelte,<sup>27</sup> im jeweiligen **Einzelfall** zu beurteilen. Zu berücksichtigen sind dabei auch die durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und Schutzbedürf-

---

<sup>21</sup> Abl. Nr. 28 S. 2064.

<sup>22</sup> Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL – Geruchsimmissions-Richtlinie) in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen.

<sup>23</sup> Siehe oben unter B.II.1.a) am Anfang und am Ende.

<sup>24</sup> Vgl. Nr. 5 Abs. 5, 6 des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen vom 15. Mai 2006; *Bundesverwaltungsgericht*, Beschluss vom 28. September 1993, 4 B 151/93, Rn. 11 ff. juris; Beschluss vom 21. Dezember 2010, 7 B 4/10, Rn. 32 juris.

<sup>25</sup> Vgl. *Oberverwaltungsgericht Lüneburg*, Beschluss vom 9. August 2011, 1 ME 107/11, Rn. 32 f. juris.

<sup>26</sup> Die Prüfpflicht folgt bei heranrückender Wohnbebauung aus § 64 Satz 1 Nr. 1, § 65 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln, wonach die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren als Teil der planungsrechtlichen Stellungnahme geprüft wird.

<sup>27</sup> Siehe oben unter B.II.1.a) am Anfang und am Ende.

tigkeit der betroffenen Nachbarschaft (Stichwort: Zwischenwertbildung). Hierbei sind wertende Elemente wie Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und allgemeine Akzeptanz einzubeziehen. Alle Faktoren sind in eine wertende Gesamtbeurteilung im Sinne einer Güterabwägung einzustellen.<sup>28</sup>

Zur Klärung der Lichtverträglichkeit kann die Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn die Vorlage eines Lichtgutachtens verlangen (§ 69 Abs. 2 BauO Bln). Wie beim Geruchsgutachten ist die Anforderung eines Lichtgutachtens jedoch nur gerechtfertigt, wenn ernsthaft in Betracht kommt, dass die Lichtimmissionen der Erteilung der Genehmigung entgegenstehen können. Das Lichtgutachten ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde mit der Bitte um Stellungnahme zuzuleiten (vgl. unten (vgl. unten E.II.).<sup>29</sup>

#### 4. MINDERUNG DER IMMISSIONEN

##### a) Einführung

Erweisen sich die Immissionen aufgrund der vorangehend beschriebenen Prüfung als (eindeutig) zumutbar, liegt insoweit keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vor und ist das Wohnbauvorhaben insoweit zulässig. Sind die Immissionen als (eindeutig) unzumutbar zu bewerten oder handelt es sich um Grenzfälle, ist weiter Folgendes zu prüfen:

- Erfüllt der Betreiber der emittierenden Anlage in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) seine Pflichten zur Immissionsminderung gemäß § 5 BImSchG<sup>30</sup> bzw. § 22 Abs. 1 BImSchG<sup>31</sup> (bei Sportanlagen § 22 Abs. 1 BImSchG i. V. m. § 3 der 18. BImSchV)? (Nachfolgend unter b).)
- Kommt der Bauherr seiner Obliegenheit zur Minderung der Immissionen nach (architektonische Selbsthilfe)? (Nachfolgend unter c).)
- Sofern einer oder beide der vorgenannten Punkte zu verneinen sind, ist weiter zu prüfen, ob die Immissionen zumutbar würden, wenn der Anlagenbetreiber seine Immissionsminderungs-Pflichten erfüllt bzw. der Bauherr seiner Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe nachkommt. Ist das der Fall, ist zu entscheiden, wer in Anspruch genommen wird. (Nachfolgend unter d).)

##### b) Immissionsminderungs-Pflichten des Anlagenbetreibers

Es ist denkbar, dass die Immissionen für das Wohnbauvorhaben deshalb unzumutbar sind, weil die Anlage in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) nach § 5 BImSchG bzw. § 22 BImSchG (bei Sportanlagen § 22 Abs. 1 BImSchG i. V. m. § 3 der 18. BImSchV) unzulässige Immissionen verursacht. Der Anlagenbetreiber genießt insoweit keinen Bestandsschutz, als der Anlagenbetrieb rechtswidrig erfolgt. Ob dies der Fall ist, stellt die Immissionsschutzbehörde fest.

<sup>28</sup> Vgl. Nr. 3 Abs. 4 der Anlage 2 der AV LImSchG Bln; *Oberverwaltungsgericht Münster*, Urteil vom 15. März 2007, 10 A 998/06, Rn. 71 ff. juris.

<sup>29</sup> Die Prüfpflicht folgt bei heranrückender Wohnbebauung aus § 64 Satz 1 Nr. 1, § 65 Satz 1 Nr. 1 BauO Bln, wonach die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren als Teil der planungsrechtlichen Stellungnahme geprüft wird.

<sup>30</sup> Gilt für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen.

<sup>31</sup> Gilt für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

### c) Architektonische Selbsthilfe durch den Bauherrn

Ebenso ist denkbar, dass die Immissionen für das Wohnbauvorhaben unzumutbar sind, weil der Bauherr des Wohnbauvorhabens seiner Obliegenheit zur Minderung der Immissionen im Wege der „architektonischen Selbsthilfe“ nicht nachkommt.

Bei Maßnahmen zur Lärminderung handelt es sich dabei um naheliegende, technisch mögliche und wirtschaftlich vertretbare Gestaltungsmittel oder bauliche Vorkehrungen, die die Lärmbetroffenheit der Wohnnutzung spürbar mindern würden. Der Bauherr muss also durch **mögliche und zumutbare Maßnahmen** der architektonischen Selbsthilfe auf die Lärmemissionen einer benachbarten emittierenden Anlage Rücksicht nehmen, insbesondere da diese Anlage zeitliche Priorität genießt.

Solche Maßnahmen können beispielsweise sein:

- Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und äußerer Zuschnitt des Hauses,
- Anordnung der schutzbedürftigen Räume und der notwendigen Fenster auf der lärmabgewandten Seite,
- Einbau nicht zu öffnender Fenster, soweit dies bauordnungsrechtlich zulässig ist<sup>32, 33</sup>.

Hinweis: Im Anwendungsbereich der TA Lärm, der 18. BImSchV, der Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie) und der AV LImSchG Bln – Veranstaltungen sind passive Schallschutzmaßnahmen unzulässig, die nur dazu führen, dass die zulässigen Pegel *in* den schutzwürdigen Räumen des Wohnbauvorhabens bei geschlossenem Fenster, das sich jedoch öffnen lässt, eingehalten würden. Dies folgt daraus, dass die für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbeeinträchtigung maßgeblichen Immissionsorte *außerhalb* der betroffenen Gebäude liegen und zwar vor Fenstern, die geöffnet werden können<sup>34, 35</sup>. Die Festlegung von Außenpegeln erfolgte für die hier betroffenen Lärmarten insbesondere deshalb, weil deren Geräuschcharakteristik (Frequenzgang, Impulshaltigkeit) und Akzeptanz einem standardisierten passiven Schallschutz entgegenstehen.

Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe in Bezug auf *Gerüche* können sich zum Beispiel auf die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Grundrissgestaltung beziehen; bei *Licht*immissionen ist zum Beispiel eine entsprechende Anordnung der Fenster denkbar.

### d) Inanspruchnahme des Anlagenbetreibers und/oder Bauherrn

Erfüllt der Anlagenbetreiber seine Immissionsminderungs-Pflichten in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) und/oder der Bauherr seine Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe nicht, ist zu prüfen, ob nur der Anlagenbetreiber oder der Bauherr oder aber beide in die Pflicht zu nehmen sind, um die Zumutbarkeit der Immissionen zu gewährleisten. Bei der

<sup>32</sup> Nicht zu öffnende Fenster (Festverglasung) kommen in Betracht, da diese keine Messpunkte darstellen. Dies begründet sich damit, dass der maßgebliche Immissionsort sich 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des *geöffneten*, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines schutzwürdigen Raums des Wohnbauvorhabens befindet (vgl. Fn. 9).

<sup>33</sup> Vgl. *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 29. November 2012, 4 C 8/11, Rn. 26 juris; Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 28 juris.

<sup>34</sup> Vgl. Fn. 9.

<sup>35</sup> Vgl. *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 29. November 2012, 4 C 8/11, Rn. 20 juris.

Entscheidung hierüber sollen die nachfolgenden Ausführungen helfen, die im Sinne eines wechselseitigen Abstimmungsprozesses zwischen Baugenehmigungs- und -planungsbehörde, zuständiger Immissionsschutzbehörde, Bauherr und Anlagenbetreiber zu verstehen sind.

(1) Kommt der Bauherr seiner Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe bereits nach bzw. sind (weitere) Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe nicht ersichtlich und/oder nicht möglich und/oder nicht zumutbar, erfüllt aber der *Anlagenbetreiber* seine Immissionsminderungspflichten in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) nicht, ist zu prüfen, ob die Immissionen bei Erfüllung der Pflichten zumutbar würden.

Wären die Immissionen weiterhin unzumutbar, ist das Wohnbauvorhaben wegen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot unzulässig.

Würden die Immissionen zumutbar, ist das Wohnbauvorhaben insoweit zulässig, und zwar unabhängig davon, ob der Anlagenbetreiber tatsächlich die erforderlichen Immissionsminderungsmaßnahmen ergreift. Die Bauaufsichtsbehörde kann also grundsätzlich davon ausgehen, dass der Anlagenbetreiber seine Pflichten ordnungsgemäß erfüllt, auch wenn dies tatsächlich nicht der Fall ist. Zwar ist die Durchsetzung der Pflichten nicht ohne weiteres gewährleistet, weil §§ 17, 20, 24, 25 BImSchG oder § 12 LImSchG Bln ein Einschreiten gegen den Anlagenbetreiber regelmäßig in das Ermessen der zuständigen Behörde stellen. Jedoch wäre es nicht gerechtfertigt, demjenigen, der sein Grundstück in der baurechtlich allgemein zulässigen Weise mit einem Wohngebäude bebauen will, dieses Recht nur deshalb vorzuenthalten, weil der Anlagenbetreiber seine ihm vom Gesetz auferlegten Pflichten nicht erfüllt und die Behörde zur Durchsetzung dieser Pflichten nichts unternimmt.<sup>36, 37</sup> Entsprechend ist die Anlage auch nur in die Zumutbarkeitsprüfung einzubeziehen, wenn und soweit sie legal betrieben wird oder zumindest legalisiert werden könnte. Wird also beispielsweise ein Teil einer genehmigungsbedürftigen Anlage ohne die entsprechende Genehmigung genutzt und ist die Nutzung auch nicht nachträglich genehmigungsfähig, sind nur die Emissionen beachtlich, die vom genehmigten Teil der Anlage ausgehen. Rechtswidrige Zustände auf dem Nachbargrundstück dürfen nicht dazu führen, dass der Bauherr berechnete Bauwünsche zurückstellen muss.<sup>38</sup>

Werden der Bauaufsichtsbehörde entsprechende Immissionskonflikte bekannt, informiert sie die zuständige Immissionsschutzbehörde hierüber sowie über die etwaige Notwendigkeit immissionsmindernder Maßnahmen durch den Anlagenbetreiber. Die zuständige Immissionsschutzbehörde ist aufgrund dieser Information gehalten, Maßnahmen gegenüber dem Anlagenbetreiber nach §§ 17, 20, 24, 25 BImSchG oder § 12 LImSchG Bln zu prüfen. Der ebenfalls zu informierende Bauherr hat seinerseits die Möglichkeit, auf ein immissionsschutzrechtliches Einschreiten hinzuwirken. Im Falle des Ermessens der Behörde hat er hierauf allerdings keinen Anspruch, sodass er riskiert, langfristig nicht zumutbaren Immissionen ausgesetzt zu sein.

<sup>36</sup> Vgl. *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 18. Mai 1995, 4 C 20/94, Rn. 27 juris; *Verwaltungsgerichtshof München*, Beschluss vom 3. August 2000, 1 CS 99.2116, Rn. 13 ff. juris.

<sup>37</sup> Das *Bundesverwaltungsgericht* führte in seinem Urteil vom 18. Mai 1995, 4 C 20/94, dazu weiter aus (Rn. 27 juris): „[...] Ob sich in einem solchen [...] Fall das behördliche Ermessen möglicherweise gegen Null reduziert, mag dahinstehen. Jedenfalls wird das Ermessen umso mehr eingeschränkt, je mehr die den bauwilligen Nachbarn treffenden Immissionen sich der Grenze nähern, die zur Wohnunverträglichkeit führen würden und damit das Wohnbauvorhaben zum Scheitern bringen müßten [...].“

<sup>38</sup> *Verwaltungsgerichtshof München*, Beschluss vom 3. August 2000, 1 CS 99.2116, Rn. 12 juris.

(2) Erfüllt der Anlagenbetreiber seine Immissionsminderungs-Pflichten in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) bereits, kommt aber der *Bauherr* seiner Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe nicht nach, sollte die Bauaufsichtsbehörde entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Immissionsschutzbehörde den Bauherrn frühzeitig darüber informieren, dass der Konflikt möglicherweise durch architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen gelöst werden kann (es sei denn, dies ist offensichtlich nicht der Fall, worauf ebenfalls hingewiesen werden sollte). Dadurch wird der Bauherr in die Lage versetzt, das Vorhaben gegebenenfalls umzuplanen. Die Bauaufsichtsbehörde sollte mit dem Bauherrn außerdem besprechen, wie etwaige Maßnahmen in dem Verfahren zu handhaben sind (Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung, ein geänderter Bauantrag o. ä.). Möglicherweise lässt sich der Konflikt auch lösen, indem der Anlagenbetreiber freiwillig *überobligatorische* Immissionsminderungs-Maßnahmen ergreift. Es wäre Sache des Bauherrn, sich mit dem Anlagenbetreiber entsprechend zu verständigen bzw. dem Anlagenbetreiber gegebenenfalls eine Kostenübernahme anzubieten. Lässt sich die Zumutbarkeit der Immissionen nicht erreichen, ist die Baugenehmigung zu versagen. Denkbar ist außerdem, dass der Bauherr an dem Vorhaben nicht mehr festhält, sodass sich das Genehmigungsverfahren erledigt.

(3) Erfüllen weder der Anlagenbetreiber seine Immissionsminderungs-Pflichten in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) noch der Bauherr seine Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe, ist denkbar, dass die Immissionen nur zumutbar sind, wenn *beide* Seiten entsprechende Maßnahmen ergreifen. In diesem Fall sollte die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn über die Notwendigkeit von Maßnahmen beider Seiten informieren. Im Übrigen wäre in Hinblick auf Maßnahmen des Anlagenbetreibers wie unter (1) beschrieben und in Hinblick auf Maßnahmen des Bauherrn wie unter (2) beschrieben vorzugehen.

(4) Erfüllen weder der Anlagenbetreiber seine Immissionsminderungs-Pflichten in Bezug auf die Ist-Situation (ohne hinzutretende Wohnbebauung) noch der Bauherr seine Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe, ist letztlich denkbar, dass Maßnahmen der einen *oder* der anderen Seite genügen würden, um die Zumutbarkeit der Immissionen zu gewährleisten.

In diesem Fall wäre es rechtlich zulässig, die Baugenehmigung zu erteilen, ohne den Bauherrn zu Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe anzuhalten (vgl. insoweit oben unter (1)). Eine solche Baugenehmigung ist jedoch mit dem Risiko behaftet, von dem Anlagenbetreiber erfolgreich angefochten zu werden. Diese Frage ist zwar strittig, da die Pflichten nach §§ 5, 22 BImSchG objektiv bestehen und nicht von der Errichtung einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft abhängen. Der Anlagenbetreiber, der selbst seine Betreiberpflichten nicht erfüllt, kann nach der Rechtsprechung des *Verwaltungsgerichtshofs München* im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung daher nicht geltend machen, der Bauherr sei seiner Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe nicht nachgekommen.<sup>39</sup> Wenngleich diese Argumentation überzeugt, sollte in der vorliegenden Situation – Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung – von dem Bauherrn grundsätzlich verlangt werden, dass auch er seine Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe erfüllt. Es ist der Bauherr und nicht der Anlagenbetreiber, der heranrückt, also zeitlich nachfolgt. In dieser Konstellation gilt der Anlagenbetreiber in Hinblick auf seine immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten laut Rechtsprechung des *Bundesverwaltungsgerichts* als schutzwürdig, solange der Bauherr besagter Obliegenheit nicht nachkommt.<sup>40</sup> Ferner wird argumentiert, dass der Bauherr

<sup>39</sup> *Verwaltungsgerichtshof München*, Beschluss vom 3. August 2000, 1 CS 99.2116, Rn. 15 juris; Urteil vom 3. August 2001, 1 B 99.2106, Rn. 27 juris.

<sup>40</sup> *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 30 juris.

im Rahmen des Rücksichtnahmegebots – welches auf Gegenseitigkeit angelegt ist – der Frage nach der Erfüllung seiner Obliegenheit nicht dadurch ausweichen kann, dass er auf vorrangige Betreiberpflichten eines künftigen Nachbarn verweist.<sup>41</sup> Zudem ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen gegenüber dem Anlagenbetreiber nicht in der Hand der Bauaufsichtsbehörde liegen, sondern in der der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

Gegebenenfalls kann es dennoch geboten sein, allein auf Immissionsminderungs-Maßnahmen des Anlagenbetreibers abzustellen. Das ist insbesondere der Fall, wenn die betreffenden Maßnahmen den Anlagenbetreiber nur unwesentlich belasten würden und Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe den Bauherrn erheblich belasten würden. Insofern ist eine abwägende Entscheidung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zu treffen. Überobligatorische Maßnahmen kann die Immissionsschutzbehörde vom Anlagenbetreiber nicht verlangen.

Umgekehrt kommt aber auch in Betracht, allein auf eine architektonische Selbsthilfe durch den Bauherrn abzustellen. Dies ist vor allem zu erwägen, wenn – spiegelbildlich zum vorangegangenen Fall – die betreffenden Maßnahmen den Bauherrn nur unwesentlich belasten würden und nachträgliche Anordnungen gegenüber dem Anlagenbetreiber diesen erheblich belasten würden. Abermals ist eine abwägende Entscheidung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zu treffen.

(5) Es kann letztlich auch Grenzfälle geben, also Fälle, in denen sich die Immissionen im Ergebnis nicht als eindeutig zumutbar oder unzumutbar einstufen lassen. Dies kann die Bauaufsichtsbehörde jedoch nicht als Ergebnis stehen lassen. Vielmehr muss sie eine Entscheidung treffen, die Immissionen also als zumutbar oder unzumutbar bewerten. In ihrer Entscheidung hat die Bauaufsichtsbehörde das Vorliegen eines Grenzfalls darzulegen und die jeweilige Entscheidung (Zumutbarkeit ja/nein) näher zu begründen.

Eine Begründung der Entscheidung ist auch in den anderen Fällen (eindeutige Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit) erforderlich. Hier genügt ein kurzer Hinweis darauf, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. die Zwischenwerte (deren Bildung ebenfalls zu begründen ist) eindeutig eingehalten bzw. eindeutig nicht eingehalten sind.

### **C. RÜCKSICHTNahmeGEBOT BEI SCHON VORHANDENER WOHNBEBAUUNG**

Befindet sich in der Umgebung bereits Wohnbebauung oder ein sonstiges störempfindliches Vorhaben, ist bei der Prüfung des Rücksichtnahmegebots zu beachten, dass hiergegen **nicht** verstoßen wird, wenn die neue Wohnbebauung **keine zusätzlichen Einschränkungen** für den „störenden“ Betrieb zur Folge haben wird, weil dieser schon auf eine vorhandene, in derselben Weise störempfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss. Das Wohnbauvorhaben wird gegenüber dem Betrieb also regelmäßig (nur) „rücksichtslos“ sein, wenn sich zusätzliche Rücksichtnahmepflichten ergeben und deshalb mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Betrieb zu rechnen ist. Dies kann der Fall sein, weil die neue Wohnbebauung an die emittierende Anlage näher heranrückt als die schon vorhandene (wie in diesem Rundschreiben

---

<sup>41</sup> So *Verwaltungsgerichtshof München*, Urteil vom 3. August 2001, 1 B 99.2106, Rn. 27 juris.

dargelegt). Möglich ist dieser Fall aber auch, weil die neue Wohnbebauung von dem Betrieb aus gesehen in einer Richtung geplant ist, in die bisher ungehindert emittiert werden darf.<sup>42</sup>

#### D. VERZICHT AUF ABWEHRRECHTE

Bauherren wollen ihre Vorhaben teilweise ungeachtet der Immissionsbelastung verwirklichen. Daher sind sie häufig bereit, auf diesbezügliche Abwehrrechte zu verzichten, etwa über eine Baulast oder eine Dienstbarkeit.

Sofern die Immissionen **unzumutbar** sind und sich die Zumutbarkeit auch nicht „herstellen“ lässt, darf die Baugenehmigung wegen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot **nicht erteilt** werden. Das gilt auch, sollte sich der Antragsteller bereit erklären, die Immissionen hinzunehmen und auf die Geltendmachung von Abwehrrechten zu verzichten. Ein bauwilliger Nachbar, der mit seinem Wohnbauvorhaben an einen emittierenden Betrieb heranrückt und sich dabei unzumutbaren Immissionen aussetzt, kann die Unzulässigkeit seines Vorhabens mit einer solchen Erklärung nicht abwenden. Das Bauplanungsrecht regelt die Nutzbarkeit der Grundstücke in öffentlich-rechtlicher Beziehung auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Dies schließt es aus, dass das maßgebliche Immissionsschutzniveau auf das Maß gesenkt wird, das ein Bauwilliger nach seiner persönlichen Einstellung bereit ist hinzunehmen.<sup>43</sup> Eine Baugenehmigung, die auf der Grundlage eines Verzichts auf Abwehrrechte erteilt würde, wäre also **rechtswidrig**.

#### E. BAUAUFSICHTLICHES VERFAHREN

##### I. Beratungspflicht gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 VwVfG

Lässt sich ein Bauherr im Vorfeld eines bauaufsichtlichen Verfahrens von der Bauaufsichtsbehörde beraten, hat diese mit ihm im Fall der heranrückenden Wohnbebauung gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 VwVfG die bestehenden Besonderheiten entsprechend zu erörtern. Insbesondere ist der Bauherr je nach Einzelfall auf die Notwendigkeit eines Schall-, Geruchs- und/oder Lichtgutachtens hinzuweisen.

##### II. Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO Bln) und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO Bln)

Bei einem an eine emittierende Anlage heranrückende Wohnbauvorhaben, für das eine **Genehmigungsfreistellung** gemäß § 63 Abs. 1, 2 BauO Bln in Betracht kommt, soll die zuständige Bauaufsichtsbehörde gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 3 1. Alt. BauO Bln gegenüber dem Bauherrn die Durchführung des **vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens** gemäß § 64 BauO Bln erklären. Mit der Erklärung sollte die Bauaufsichtsbehörde darauf hinweisen, dass

1. wegen der zu erwartenden aufwändigen planungsrechtlichen Beurteilung die Frist der beteiligten Behörde oder Stelle gemäß § 70 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln erst beginnt, wenn der Bauherr alle notwendigen Unterlagen oder Angaben vorgelegt hat, wobei sich unter Um-

<sup>42</sup> Vgl. *Bundesverwaltungsgericht*, Beschluss vom 5. März 1984, 4 B 171/83, Rn. 3 juris; *Verwaltungsgerichtshof München*, Beschluss vom 29. April 2009, 1 CS 08.2352, Rn. 25 juris m. w. N.

<sup>43</sup> Vgl. *Bundesverwaltungsgericht*, Urteil vom 23. September 1999, 4 C 6/98, Rn. 29 juris.

- ständen erst während des Verfahrens herausstellt, welche Unterlagen (Gutachten) im Einzelnen erforderlich sind, und
2. der Bauherr gemäß § 70 Abs. 4 Satz 3 BauO Bln die Möglichkeit hat, auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren leitet die Bauaufsichtsbehörde die Antragsunterlagen an das Stadtplanungsamt weiter (Behördenbeteiligung). Dieses prüft im Rahmen der planungsrechtlichen Vorhabenbeurteilung auch die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots durch das betreffende Wohnbauvorhaben. Das Stadtplanungsamt beteiligt seinerseits regelmäßig die zuständige Immissionsschutzbehörde, da Immissionen in der Regel nur mit deren Sachverstand beurteilt werden können. Die zuständige Immissionsschutzbehörde fasst die Beurteilung in einer Stellungnahme gegenüber dem Stadtplanungsamt zusammen, welches die immissionsschutzrechtlichen Belange in seine Entscheidung über die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots einfließen lässt.

Hinweis: Sollte die Bauaufsichtsbehörde im Falle der Genehmigungsfreistellung keine Verfahrensüberleitung ins vereinfachte Baugenehmigungsverfahren vornehmen, müsste sich der betroffene Anlagenbetreiber zwecks Wahrung seiner Rechte an die zuständige Bauaufsichtsbehörde mit dem Verlangen auf Einschreiten gegen das genehmigungsfreigestellte Wohnbauvorhaben wenden und, sollte dies keinen Erfolg haben, sodann bei Gericht einen Antrag auf eine einstweilige Anordnung stellen.

### III. **Baugenehmigungsverfahren (§ 65 BauO Bln)**

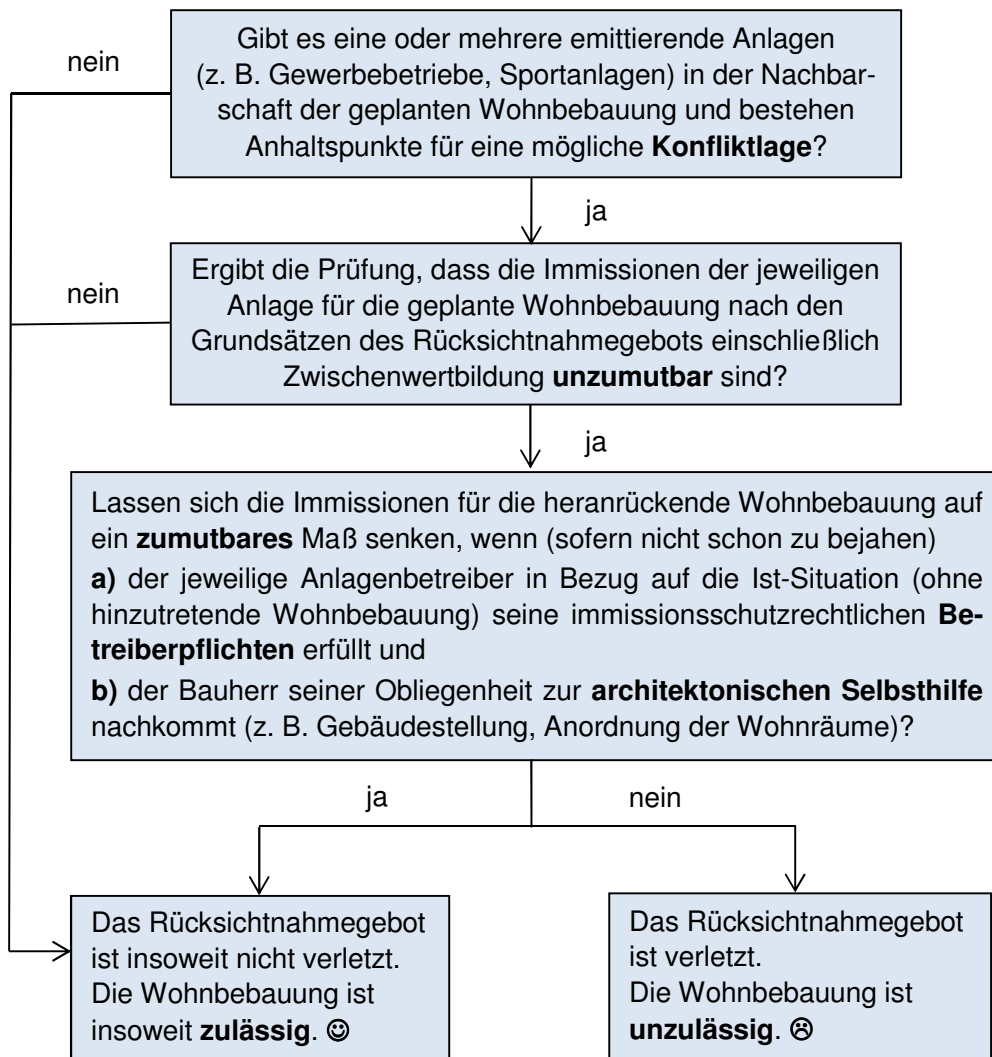
Für Sonderbauten, wie zum Beispiel Wohnhochhäuser, die einer Baugenehmigung gemäß § 65 BauO Bln bedürfen, gelten die oben genannten Verfahrensschritte zur Ermittlung der Wahrung des Rücksichtnahmegebots entsprechend.

**F. ZUSAMMENFASSUNG**

1. Das Rücksichtnahmegebot wird im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens geprüft.
2. Das Rücksichtnahmegebot verlangt bei Bauvorhaben, die an emittierende Anlagen heranrücken, dass sie sich keinen unzumutbaren Immissionen aussetzen.
3. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind immer die jeweiligen konkreten Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Dabei bemisst sich die Zumutbarkeit von Immissionen zunächst nach einschlägigen Regelwerken (bei Lärm zum Beispiel die TA Lärm oder die 18. BImSchV), die bestimmte Richtwerte und ähnliches enthalten. Je nach Einzelfall ist dabei eine Zwischenwertbildung denkbar. Ferner sind gegebenenfalls sonstige Regelungen zu beachten (zum Beispiel seltene Ereignisse im Rahmen der TA Lärm). Die Richtwerte für Mischgebiete dürfen regelmäßig nicht überschritten werden.
4. Sollte die Prüfung ergeben, dass die Immissionen unzumutbar sind, ist weiter zu prüfen, ob der Anlagenbetreiber seine in Bezug auf die Ist-Situation (ohne die hinzutretende Wohnbebauung) bestehenden Betreiberpflichten gemäß §§ 5, 22 BImSchG und der Bauherr seine Obliegenheit zur architektonischen Selbsthilfe erfüllt. Ist beides oder eines von beiden nicht der Fall, kommt in Betracht, dass die Zumutbarkeit „hergestellt“ werden kann, indem eine oder beide Seiten entsprechende Maßnahmen ergreifen. Wegen der Einzelheiten bezüglich dieser Prüfung wird auf die Ausführungen unter B.II.4. verwiesen.

Hinsichtlich der Pflichten des Anlagenbetreibers ist zu beachten, dass es für die Erteilung der Baugenehmigung im Ergebnis nur darauf ankommt, dass bei Erfüllung dieser Pflichten die Immissionen zumutbar sind, nicht aber darauf, dass der Anlagenbetreiber die Pflichten tatsächlich erfüllt. Dem Bauherrn kann das Baurecht nicht deshalb vorenthalten werden, weil die Anlage rechtswidrig betrieben wird. Es ist dann allerdings Aufgabe der zuständigen Immissionsschutzbehörde, entsprechende Maßnahmen zu prüfen. Demgemäß sind die Emissionen einer Anlage auch nur zu berücksichtigen, wenn und soweit der Anlagenbetrieb legal ist oder zumindest legalisiert werden könnte.

5. Sind die Immissionen unzumutbar und lässt sich die Zumutbarkeit auch nicht „herstellen“, darf die Baugenehmigung wegen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot nicht erteilt werden. Nichts anderes gilt, sollte sich der Bauherr bereit erklären, auf Abwehrrechte zu verzichten. Das Rücksichtnahmegebot ist in erster Linie objektiv-rechtlich und steht nicht zur Disposition Privater.
6. Muss der Anlagenbetreiber schon auf eine vorhandene, in derselben Weise stöempfindliche Wohnbebauung Rücksicht nehmen, sodass auf ihn keine zusätzlichen Einschränkungen zukommen, scheidet eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots aus.
7. Der Nachweis, dass die Immissionen für das Wohnbauvorhaben zumutbar sind, ist vom Bauherrn zu erbringen (Schallgutachten, Geruchsgutachten und Lichtgutachten, soweit jeweils im konkreten Fall erforderlich). Die Gutachten sind behördlich zu prüfen.

**G. PRÜFSHEMA RÜCKSICHTNAHMEGEBOT BEI HERANRÜCKENDER WOHNBEBAUUNG**

**Zu a):** Sind Immissionsminderungs-Maßnahmen des Anlagenbetreibers erforderlich, sollte die Bauaufsichtsbehörde die zuständige Immissionsschutzbehörde und den Bauherrn informieren, damit gegebenenfalls Maßnahmen gegen den Anlagenbetreiber in die Wege geleitet werden. Für die Erteilung der Baugenehmigung ist es allerdings unbeachtlich, ob der Anlagenbetreiber seine immissionsschutzrechtlichen Pflichten tatsächlich erfüllt (vgl. B.II.4.d)(1)).

**Zu b):** Sind Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich, sollte die Bauaufsichtsbehörde diese mit dem Bauherrn besprechen und die Umsetzung sicherstellen (z. B. über Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung) (vgl. B.II.4.d)(2)).

**Beachte:** Kommen Maßnahmen des Anlagenbetreibers *und* des Bauherrn in Betracht, um die Zumutbarkeit der Immissionen zu gewährleisten, ist im Wege einer abwägenden Verhältnismäßigkeitsprüfung zu entscheiden, wer wie belastet wird oder möglicherweise nicht belastet wird (vgl. B.II.4.d)(4)).