

Neuer Lärm, neue Baugenehmigung!

Eine Nutzungsänderung bedarf einer neuen Baugenehmigung, wenn andere Emissionsverhältnisse geschaffen oder sonstige Auswirkungen verändert werden, die baurechtlich relevant sind. Das hat das OVG Sachsen-Anhalt mit Beschluss vom 22.04.2024 (2 M 22/24) klargestellt.

In dem Eilverfahren suchte der Eigentümer eines Grundstücks Rechtsschutz gegen eine Nutzungsuntersagung. Auf dem Grundstück war seit DDR-Zeiten bis ins Jahr 2002 ein Betonwerk betrieben worden. Mittlerweile betrieb der Eigentümer dort ein lärmintensives Unternehmen zur Steinaufbereitung. Weiter befanden sich eine Tischlerei und anderes Kleingewerbe auf dem Grundstück. Eine Baugenehmigung konnte der Eigentümer weder für die frühere noch für die neue Nutzung vorweisen. Wegen der Nähe zu Wohngrundstücken befürchteten die Behörden Immissionskonflikte und erließen eine Nutzungsuntersagung. Der Eigentümer berief sich auf Bestandsschutz.

Zu Unrecht, wie das Oberverwaltungsgericht entschied! Wer sich auf Bestandsschutz aufgrund einer früheren Baugenehmigung berufe, sei nicht nur für deren Vorliegen beweispflichtig, sondern auch für ihren Umfang. Man könne zwar unterstellen, dass das Betonwerk über eine Baugenehmigung verfügt habe. Es könne jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die jetzige Grundstücksnutzung von einer solchen Baugenehmigung gedeckt sei. Denn es bleibe unklar, wie sich die Genehmigungslage in Bezug auf die Emissionen des Betonwerks dargestellt habe. Dies gelte insbesondere für die Betriebszeiten sowie die Art und die Lage der Emissionsquellen, von denen die Zumutbarkeit für die Nachbarschaft abhinge. Darüber hinaus habe der Antragsteller Flächen an andere Nutzer vermietet, was zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr auslösen könne.

Merke: Nutzungsänderungen brauchen eine Baugenehmigung, wenn sich die neue Nutzung nicht mehr als bloße Variante der ursprünglich genehmigten Nutzung darstellt. Das ist nicht nur dann der Fall, wenn das bisherige „charakteristische Nutzungsspektrum“ erweitert wird. Vielmehr genügt es, dass durch die Änderung andere Emissionsverhältnisse begründet werden oder sich sonstige baurechtlich relevanten Auswirkungen verändern. Das war hier zu bejahen. Dass die aufgegebene Nutzung ebenfalls laut gewesen sein dürfte, reicht jedenfalls nicht aus, um einen Bestandsschutz für die neue Nutzung zu begründen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

