



Gebietserhaltung und § 15 BauNVO

I. Allgemeines

Im Zusammenhang mit dem Schutz des Nachbarn vor unzumutbaren Bauvorhaben haben sich in den letzten Jahren zwei Begriffe herausgebildet, die immer wieder zu Unsicherheiten führen, wie damit umzugehen ist. Der **Gebietserhaltungsanspruch** und der **Gebietsprägungserhaltungsanspruch** sowie die Abgrenzung zu dem allgemeinen **Gebot der Rücksichtnahme** bringen diverse Abgrenzungsschwierigkeiten mit sich, die im Folgenden dargestellt werden sollen.

II. Im Einzelnen:

1. Gebietserhaltungsanspruch¹

Beispielsfall nach VG Stuttgart, Urteil v. 24.3.2021, Az.: 11 K 8224/19, juris, vgl. auch VG Würzburg, Urteil v. 19.11.2020, Az. W 5 K 20.326, sowie VG München, Beschl. v. 26.02.2024, Az. M 9 SN 23.4516, beide unter www.gesetze-bayern.de

Sachverhalt:

K ist Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks im D-Weg in der Gemeinde G. Das Grundstück grenzt in östlicher Richtung - getrennt durch einen Fußweg und ein weiteres Wohngrundstück - an die Grundstücke des B im D-Weg 3 an, die mit zwei Wohnhäusern bebaut sind. Der gültige Bebauungsplan setzt für die 12 umfassten Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet fest, § 4 BauNVO. B beantragte und erhielt eine Baugenehmigung für die Umnutzung von Garagen- und Kellerräumen in den Untergeschossen seiner beiden Wohnhäuser in eine Verkaufsstelle und eine Reparaturwerkstatt für Kleinlandmaschinen sowie einem Lager für Betriebsstoffe und Zubehör. Nach der Betriebsbeschreibung soll die Verkaufsstelle nur von Montag bis Donnerstag von 10 bis 17 Uhr geöffnet haben, auch Reparaturen sollen nur in diesem Zeitraum durchgeführt werden. B rechnet damit, pro Jahr ca. 10 Motorsägen und 15 Motorrasenmäher verkaufen zu können.

¹ Sehr lesenswert auch VG Regensburg, Beschl. v. 07.10.2024, Az. RO 7 S 24.1892, bestätigt durch die Beschwerdeentscheidung des VGH München vom 10.12.2024, Az. 15 CS 24.1787, beide bei www.gesetze.bayern.de, dort wird eine Ausnahme vom Gebietserhaltungsanspruch konstruiert, wenn die Abweichung durch das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen hervorruft.

Ist die Baugenehmigung materiell rechtmäßig?

Lösung:

Die Baugenehmigung ist materiell rechtmäßig, wenn das Vorhaben genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig ist.

A. Da es sich um eine **Änderung der Nutzung einer bestehenden Anlage** i.S.d. Art. 2 Abs. 1 S. 1, S. 4 BayBO handelt und keine Ausnahmen ersichtlich sind, ist das Vorhaben gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig.

B. Genehmigungsfähigkeit

I. Da es sich bei der Nutzungsänderung nicht um einen Sonderbau handelt, gilt gem. **Art. 59 BayBO** der vereinfachte Prüfungsmaßstab.

II. Problematisch ist alleine die Vereinbarkeit mit den §§ 29ff BauGB, vgl. Art. 59 S. 1 Nr. BayBO.

1. Das Vorhaben ist aufgrund seines Störpotentials planungsrechtlich relevant, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, so dass gem. § 29 Abs. 1 BauGB der **Anwendungsbereich der §§ 30ff BauGB** eröffnet ist.

2. Da sich das Vorhaben im beplanten Innenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 Abs. 1 BauGB nach den **Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans**, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, so dass auf § 4 BauNVO abzustellen ist, danach sind in allgemeinen Wohngebieten nur zulässig Wohngebäude (Nr. 1), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Nr. 2) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 3).

a) Fraglich ist, ob es sich um einen der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetrieb gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO handelt.

Der Begriff der „**Gebietsversorgung**“ ist allerdings eng auszulegen. Das Gebiet i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO umfasst nur das Bebauungsplangebiet als solches. Die Gebietsversorgungsklauseln der Wohngebiete nach den §§ 2 bis 4 BauNVO stehen nach Sinn und Zweck in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gebietscharakter und der Funktion der drei Baugebietstypen im Verhältnis zu den anderen Baugebietstypen. Die Klauseln gewährleisten den



gebietstypischen Schutz der Wohnruhe vor Störungen, indem sie bestimmte Versorgungsangebote auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung beschränken (vgl. Decker in J/D, BauGB, § 3 Rd. 14).

Nach diesen Maßgaben dient das zur Genehmigung gestellte Vorhaben nicht (allein) der Versorgung des „Gebiets“. Nach eigenen Angaben sollen im Jahr ca. 15 Rasenmäher und 10 Motorsägen verkauft werden. Dies übersteigt den Bedarf des Gebietes bei weitem, da das gesamte Gebiet des Bebauungsplans lediglich 12 Grundstücke erfasst.

b) Das Vorhaben könnte aber nach **§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise** als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden.

Zu beachten ist aber, dass eine **typisierende Betrachtungsweise** ein die Baunutzungsverordnung tragender Systemgedanke ist. Sie liegt den Vorschriften der §§ 2 bis 9 BauNVO über Baugebiete und die darin zulässigen Nutzungen allgemein zugrunde. Indem nämlich die Verordnung für die verschiedenen Baugebiete jeweils die allgemeine Zweckbestimmung vorgibt und sodann einen Katalog allgemein zulässiger Nutzungen anschließt, geht sie davon aus, dass diese Nutzungen im Regelfall - vom Typ her - der Zweckbestimmung des Baugebiets entsprechen.

Der konkrete Betrieb ist danach als unzulässig einzustufen, wenn **Betriebe seines Typs** bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung in diesem Sinne unzumutbare Störungen hervorrufen können; auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an. Diese typisierende Betrachtungsweise erlaubt eine klare Unterscheidung der in einem bestimmten Gebiet zulässigen von den unzulässigen Vorhaben; sie vermeidet Streitigkeiten bei der Errichtung von Betrieben, die im Einzelfall durch eine "maßgeschneiderte" Baugenehmigung mit zahlreichen Nebenbestimmungen für ihre - an sich ungeeignete - Umgebung passend gemacht werden sollen. Auf die konkreten Verhältnisse ist daher nur in Ausnahmefällen abzustellen.

Danach führt eine Reparaturwerkstatt für Kleinlandmaschinen wie Motorsägen, Rasenmähern und Motorsensen **typischerweise zu Lärmimmissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen**. Um die Funktionsfähigkeit von Kleinlandmaschinen zu testen, müssen diese angelassen und „auf Leistung“ gebracht werden, was laute Heul- und Brummgeräusche erzeugt. Auch eine Verkaufsstelle für Kleinlandmaschinen stört in einem allgemeinen Wohngebiet. Damit ein Verkauf von Kleinlandmaschinen erträglich ist, ist ein regionaler Kundenstamm notwendig. Dies führt zu zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr, der die Wohnruhe beeinträchtigt.

Für eine atypische Betriebsweise spricht nicht, dass es sich bei dem Betrieb des Beigeladenen nur um einen 1-Mann-Betrieb handelt. Die Reparatur von Motor-

sägen entfaltet selbst bei einem 1-Mann-Betrieb ein erhöhtes abstraktes Störpotenzial.

- c) Damit ist das Vorhaben bereits **generell unzulässig**, da es gegen § 4 BauNVO verstößt ohne Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung. Die Baugenehmigung ist damit materiell rechtswidrig.
- d) Dadurch **ist K in seinem Gebietserhaltungsanspruch verletzt**. Dieser gibt einer Person das Recht, sich gegen den Verstoß eines Bauvorhabens gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzung wehren zu können. **Voraussetzung für den Anspruch ist alleine, dass das Grundstück des Anspruchsberechtigten im selben Plangebiet liegt wie das Vorhaben selbst.** Der Anspruch beruht auf der Erwägung, dass Baugebietsfestsetzungen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke dienen. Die Grundstückseigentümer sind durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist (vgl. VGH Bayern, Beschl. v. 23.01.2018 - 15 CS 17.2575 -, juris Rn. 18). **Es ist dafür gerade nicht erforderlich, dass die Grundstücke in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen.**

Anmerkung: *Noch einmal zur Klarstellung: den **Gebietserhaltungsanspruch** kann es also NUR DANN geben, wenn das genehmigte Vorhaben gegen bauplanungsrechtliche Regelungen der BauNVO über die Art der Nutzung verstößt und damit bereits GENERELL unzulässig ist! Der Anspruch wird DIREKT aus der Gebietsfestsetzung abgeleitet, NICHT aus § 15 Abs. 1 BauNVO! Da die Grundstückseigentümer durch den Plan zu einer Gemeinschaft verbunden werden, kann es auch **keinen gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch** geben!*

II. Zum Gebietsprägungserhaltungsanspruch²

Beispielsfall nach BVerwG, Beschl. v. 13.5.2002, Az. 4 B 86/01, juris sowie VGH Mannheim, Urteil v. 27.7.2001, Az. 5 S 1093/00, openjur.de:

Sachverhalt:

² Vgl. hierzu auch VGH München, Beschl. v. 01.10.2024, Az. 1 CS 24.1449 unter Aufhebung einer gegenteiligen Entscheidung des VG München betreffend die aufschiebende Wirkung einer Klage gegen eine Geflüchtetenunterkunft. Der VGH bejaht, dass es sich um eine Anlage für soziale Zwecke handelt, die im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig ist, die aber aufgrund ihrer hohen Belegung (96 Personen) den Charakter des umliegenden, durch Einzelhausbebauung geprägten Gebietes sprengt und damit gegen § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO verstößt.

K und B sind Grundstücksnachbarn. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ramtel II" der Stadt D. K betreibt auf seinem ca. 8.000m² großen Grundstück eine Spedition mit 240 Lkw mit jeweils über 12t Nutzlast. D erteilte B unter Gewährung einer Ausnahme vom Bebauungsplan die Genehmigung, den westlichen Gebäudeteil des auf ihrem Grundstück errichteten Bürokomplexes in ein Heim für die Betreuung dauerhaft Pflegebedürftiger im Sinne der 4 und 5. Pflegestufe des Pflegegesetzes umzuwandeln.

K erhebt Anfechtungsklage und macht geltend, dass das Vorhaben in einem Gewerbegebiet unzulässig sei.

Ist die Baugenehmigung materiell rechtswidrig?

Lösung:

Die Baugenehmigung ist materiell rechtmäßig, wenn das Vorhaben genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig ist.

A. Da es sich um eine Änderung der Nutzung einer bestehenden Anlage i.S.d. Art. 2 Abs. 1 S. 1, S. 4 BayBO handelt und keine Ausnahmen ersichtlich sind, ist das Vorhaben gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig.

B. Genehmigungsfähigkeit

I. Da es sich bei der Nutzungsänderung gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO um einen Sonderbau handelt, gilt gem. Art. 60 BayBO der umfassende Prüfungsmaßstab.

II. Problematisch ist jedoch alleine die Vereinbarkeit mit den §§ 29ff BauGB, vgl. Art. 60 S. 1 Nr. BayBO.

1. Das Vorhaben ist aufgrund seines Umfangs planungsrechtlich relevant, so dass gem. § 29 Abs. 1 BauGB der **Anwendungsbereich der §§ 30ff BauGB** eröffnet ist.

2. Da sich das Vorhaben im beplanten Innenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 Abs. 1 BauGB nach den **Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans**, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Danach ist das Vorhaben nicht gem. § 8 Abs. 2 BauNVO generell zulässig, da es keiner der aufgezählten Anlagen entspricht.

3. In Betracht kommt aber die Gewährung einer **Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**, da es sich bei einem Pflegeheim um eine **Anlage für soziale Zwecke** handelt. Eine derartige Ausnahme wurde hier auch erteilt.

Als Anlage für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kann ein Pflegeheim in einem Gewerbegebiet aber nur zulässig sein, wenn es **gebietsverträglich** ist. Das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nämlich nicht nur die regelhafte Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2 BauNVO, sondern erst recht den vom Verordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmereich des § 8 Abs. 3 BauNVO. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstypus und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend.

Gewerbegebiete dienen in erster Linie der **Unterbringung von gewerblichen Betrieben. In ihnen soll nicht gewohnt werden**. Dies ergibt sich bestätigend aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, nach dem nur gleichsam als notwendige Ergänzung der gewerblichen Nutzung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zugelassen werden können. Bauvorhaben, die außerhalb des Anwendungsbereichs des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einer Wohn- oder wohnähnlichen Nutzung zu dienen bestimmt sind, sind mit dem Charakter eines Gewerbegebiets unvereinbar. Zu den hiernach in Gewerbegebieten unzulässigen Bauvorhaben zählen typischerweise auch Seniorenpflegeheime, weil sie als "Langzeitkrankenhäuser" nicht auf einen nur kurzfristigen und vorübergehenden, sondern auf einen dauerhaften, unter Umständen mehrjährigen Aufenthalt ihrer Bewohner und damit einer wohnähnlichen Nutzung ausgerichtet sind.

Das umstrittene Vorhaben widerspricht damit gem. § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO nach seiner Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets, weil es sich mit Blick auf seine Störanfälligkeit und die daraus resultierende Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit nicht mit den sonstigen Nutzungen des Gewerbegebiets verträgt.

Allgemein gilt, dass Nutzungen, die nach dem Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den für ein Gewerbegebiet typischen Nachteilen oder Belästigungen nicht ausgesetzt sein sollen, in diesem Gebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Ein Pflegeheim ist ein Gebäude, in dem pflegebedürftige Menschen für einen regelmäßig längeren Zeitraum untergebracht sind, so dass ihnen die von der gewerblichen Nutzung ausgehenden typischen Belästigungen (zumindest) in gleicher Weise und in gleichem Maße nicht zuzumuten sind. In seiner Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit unterscheidet sich das Vorhaben nicht von einer



gewöhnlichen Wohnnutzung. Es ist wie diese mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Baugenehmigung ist damit materiell rechtswidrig.

4. Das Gebiet ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt, auf den Verbleib dieser Gebietsprägung hat K einen Anspruch, in dem er durch das Vorhaben verletzt ist.

Anmerkung: Der **Gebietsprägungserhaltungsanspruch** kommt also dann zum Tragen, wenn das Vorhaben **nur ausnahmsweise zulässig** ist und die Prüfung dann ergibt, dass die Voraussetzungen des § 31 BauGB nicht gegeben sind, weil das Vorhaben mit dem **Gebietscharakter nicht zu vereinbaren** ist. Letztlich kann er aus § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO abgeleitet werden, daher bleibt häufig offen, ob es sich überhaupt um einen eigenständigen Anspruch handelt oder nur um eine Spielart des Gebotes der Rücksichtnahme. Gegen letzteres spricht aber, dass auch dieser Anspruch **jedem Eigentümer zukommen soll, der ein Grundstück im Plangebiet besitzt**. Vgl. auch BayVGh, Beschl. v. 15.10.2019, Az. 15 ZB 19.1221, www.gesetze-bayern.de.

III. Zum Gebot der Rücksichtnahme, § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO³

Beispielsfall nach OVG Lüneburg, Beschl. v. 3.11.2021, Az.: 1 ME 42/21, juris

Sachverhalt:

E ist Eigentümer des Grundstücks A-Straße in A-Stadt. Das Grundstück ist mit einem von E genutzten Wohnhaus bebaut. Auf dem unmittelbar nordöstlich angrenzenden Grundstück plant die Stadt A den Neubau einer 5-zügigen Kindertagesstätte mit angegliedertem Sprachheilkindergarten mit insgesamt 95 Betreuungsplätzen. Ein Bebauungsplan existiert nicht, die Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Beide Grundstücke liegen an der A-Straße, bei der es sich um eine mit abgesetzten Gehwegen versehene, etwa 5,50 m breite Straße handelt, es besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.

Das zuständige LRA genehmigte das Vorhaben. Der Baugenehmigung lag ein schlüssiges Verkehrskonzept zugrunde, um den mit dem Betrieb einhergehenden Verkehr zu steuern. Vom Vorhandensein ausreichender Stellplätze ist auszugehen.

E klagt gegen die Genehmigung und macht geltend, dass eine so große Kindertagesstätte für das Gebiet nicht verträglich sei, es sei insbesondere mit einem permanenten An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen.

³ Vgl. auch VGh München, Beschl. v. 05.08.2024, Az. 15 ZB 24.453, www.gesetze.bayern.de zu dem klassischen Fall der „heranrückenden Wohnbebauung“.



Ist die Baugenehmigung materiell rechtmäßig?

Lösung:

Die Baugenehmigung ist materiell rechtmäßig, wenn das Vorhaben genehmigungspflichtig und genehmigungsfähig ist.

A. Da es sich um eine Anlage i.S.d. Art. 2 Abs. 1 S. 1, S. 4 BayBO handelt und keine Ausnahmen ersichtlich sind, ist das Vorhaben gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig.

B. Genehmigungsfähigkeit

I. Da es sich bei der Kindertagesstätte um eine Einrichtung gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO handelt, liegt ein Sonderbau vor, es gilt gem. Art. 60 BayBO der umfassende Prüfungsmaßstab.

II. Problematisch ist aber alleine die Vereinbarkeit mit den §§ 29ff BauGB, vgl. Art. 60 S. 1 Nr. BayBO.

1. Das Vorhaben ist schon **aufgrund seiner Größe planungsrechtlich relevant**, so dass gem. § 29 Abs. 1 BauGB der Anwendungsbereich der §§ 30ff BauGB eröffnet ist.

2. Da sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach **§ 34 BauGB**, nachdem die Umgebungsbebauung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, ist für die Frage nach der zulässigen Art der Nutzung gem. **§ 34 Abs. 2 BauGB auf § 4 BauNVO abzustellen**.

a) Fraglich ist daher, ob das Vorhaben **generell** planungsrechtlich zulässig ist. Gem. **§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO** sind Anlagen für soziale Zwecke – wie etwa Kindertagesstätten - in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Dabei ist zu beachten, dass diese Regelung gerade keine Einschränkung dahingehend enthält, dass die Anlagen der Gebietsversorgung dienen müssten. Anlagen für soziale Zwecke dürfen demnach in einem allgemeinen Wohngebiet auch der Versorgung anderer Gebiete dienen, das Vorhaben wäre grundsätzlich zulässig.

Allerdings muss die Anlage **gebietsverträglich** sein. Die Gebietsverträglichkeit ist **ungeschriebenes Erfordernis jeder nach dem Wortlaut der Absätze 2 und 3 der §§ 2 ff. BauNVO zulässigen Nutzung**. Sie muss mit dem Charakter



zu vereinbaren sein, welchen der Gesetzgeber im jeweiligen Absatz 1 der genannten Vorschriften einem Baugebiet mit dem Ziel vorgegeben hat, dort ein verträgliches Nebeneinander der - wie es beim ersten Eindruck scheinen mag - zufällig nebeneinander statthafter Nutzungen zu ermöglichen. Der dort beschriebenen typischen Funktion des jeweiligen Baugebiets muss sich jede Regelnutzung, erst recht jede Ausnahmenutzung zu- und unterordnen. Ihre Zulassung hängt dementsprechend in besonderem Maße von deren Immissionsverträglichkeit ab. **Zu würdigen ist mithin in jedem Fall, ob die typischerweise mit dem in Rede stehenden Vorhaben verbundenen Auswirkungen nach dessen räumlichem Umfang, der Größe seines (betrieblichen) Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem damit verbundenen Zu- und Abgangsverkehr sowie der Dauer all dieser Auswirkungen einschließlich ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten mit dem in Absatz 1 definierten Gebietscharakter zu vereinbaren sind.**

Bzgl. der Störungen durch Kinderlärm ist insbesondere die Regelung des § 22 Abs. 1a BImSchG zu berücksichtigen, wonach Kindertageseinrichtungen hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch Kinder immissionsschutzrechtlich privilegiert sind, so dass in der Regel von keinen erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft auszugehen ist. Überdies wird der An- und Abfahrtsverkehr der Eltern nur zu zwei Stoßzeiten von ca. einer Stunde und außerhalb der störungsempfindlichen Nachtstunden, Wochenenden und Feiertage stattfinden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben **generell zulässig** und gebietsverträglich ist.

Anmerkung: *Dadurch scheiden die Aspekte des **Gebietserhaltungsanspruchs** und des **Gebietsprägungserhaltungsanspruchs** aus, da festgestellt wurde, dass das Vorhaben den generellen Anforderungen des § 4 BauNVO entspricht und auch keiner Ausnahme bedarf!*

- b) Möglicherweise erweist sich das Vorhaben aber im Hinblick auf den damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr als **rücksichtslos i.S.d. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO**.

Anmerkung: *Es muss also differenziert werden => ist die Verkehrsbelastung so hoch, dass sie gar nicht mehr in das Gebiet passt, liegt eine Verletzung des Gebietscharakters vor, der Nachbar kann sich auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen.
=> Ist dies nicht der Fall, muss noch geprüft werden, ob die Verkehrsbelastung zwar noch gebietstypisch ist, aber im Einzelfall zu hoch, dann liegt ein Fall des § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO vor!*



Da jedoch ein entsprechendes Verkehrskonzept vorgelegt wurde, in dem die An- und Abfahrtszeiten nachvollziehbar dargestellt wurden, kann von einer Unzumutbarkeit nicht ausgegangen werden, eine Klage wäre nicht begründet.