

Gerrit Hellmuth Stumpf, LL.M., EMBA, Bonn\*

## »Planübergreifender Nachbarschutz gegen Lichtimmissionen einer Werbeanlage«

THEMATIK	Bauplanungsrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Textausgaben zum öffentlichen Bundes- und Landesrecht

### ■ SACHVERHALT

K ist Inhaber einer Metallgießerei, die nach dem Bebauungsplan in einem festgesetzten Gewerbegebiet in der kreisfreien Stadt S liegt. Die 1971 erteilte Baugenehmigung umfasst auch eine als Nr. 5 gekennzeichnete Regelung zur Errichtung einer Wohnung auf dem Betriebsgelände, die in der Baubeschreibung des Bauantrags mit dem Vermerk »Hausmeister« versehen wurde. Seit der Betriebsaufgabe am 01.01.2007 wird die Wohnung durch die Witwe (W) des ehemaligen Hausmeisters genutzt, die an schwerem Asthma leidet und über ein Wohnungsrecht verfügt, das in Abteilung II des Grundbuches eingetragen ist.

Während eines Krankenhausaufenthalts der W genehmigt der Oberbürgermeister der Stadt S dem Bauherrn (B) am 27.02.2007 die dauerhafte Errichtung einer Lichtwerbeanlage, die aus einem 27 Meter hohen Mast besteht, der in einen schweren Betonblock eingelassen ist und – ohne mit dem Erdreich verbunden zu sein – durch eigene Schwere auf dem Boden lastet. Seine Spitze ist mit beleuchteten Werbetafeln versehen, die die Aufschrift »Erotikmarkt – Nicht nur Geiz ist geil!« tragen und in einem Winkel von 120 Grad um den Mast angeordnet sind.

Die Werbeanlage befindet sich auf dem Nachbargrundstück, dem Kundenparkplatz des Erotikmarktes, an der Bundesstraße B 9, die zwischen beiden Grundstücken verläuft und diese räumlich voneinander trennt. Für diesen Bereich besteht zwar kein wirksamer Bebauungsplan, jedoch befindet sich der Standort in einem Bebauungszusammenhang, dessen Umgebung einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entspricht. Der Pylon überragt alle anderen Gebäude und ist in der näheren Umgebung der einzige seiner Art. W wohnt etwa 150 Meter von seinem Aufstellungsort entfernt.

Als W, die über die Baugenehmigung behördlicherseits nicht unterrichtet wurde, am 15.03.2007 aus dem Krankenhaus zurückkehrt, fühlt sie sich durch die massiven Lichtimmissionen gestört. Dennoch wartet sie zunächst ab, um die Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes beobachten und protokollieren zu können. Erst am 16.08.2007 erhebt sie beim Oberbürgermeister per Fax »Einspruch« gegen die Baugenehmigung. Hierin rügt sie zutreffend, dass ihr Wohn- und Schlafbereich durch die Leuchtreklame mit Licht »überflutet« würde; die vorhandenen Rollläden änderten daran nichts, da sie als Asthmatikerin stets bei geöffnetem Fenster schlafen müsse. Zudem werde die Lichteinstrahlung noch dadurch verschlimmert, dass B seinen Werbepylon – was ebenfalls zutrifft – fünf Meter höher als genehmigt errichtet habe. Im Übrigen komme der Werbeanlage eine großenbedingt »erdrückende Wirkung« zu und durch den provozierenden Werbetext sei ein Wertverfall des Grundstücks zu besorgen.

Nachdem die Ausländerbehörde der Stadt S am Donnerstag, den 03.09.2007 einen ordnungsgemäßen Ablehnungsbescheid als Einwurf-Einschreiben zur Post aufgegeben hat, reicht W – gegen den am 01.09.2007 bei ihr eingegangenen Widerspruchsbescheid – am Donnerstag, den 04.10.2007 Klage gegen die »Stadt S« ein, um die Baugenehmigung aufheben zu lassen. Zeitgleich macht sie Schadensersatzansprüche wegen der Gesundheitsstörung vor dem Landgericht geltend.

*Prüfen Sie (ggf. hilfsgutachterlich), ob die von W vor dem Verwaltungsgericht erhobene Klage Erfolg haben wird. Gehen Sie dabei auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen ein.*