

Titel:

Nachbarklage

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3

BlmSchV § 2

BlmSchG § 3 Abs. 1, Abs. 2

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

WHG § 78 Abs. 5

OGS § 5 Abs. 10

BNatSchG § 67 Abs. 1 Nr. 2

BayKAG Art. 7 Abs. 1, Abs. 5

Schlagworte:

Nachbarklage, Fußballer- bzw. Vereinsheim im Außenbereich, Zielorientierte Festlegung des Immissionsschutzes, Anwendung der 18. BlmSchV (Sportanlagenlärmschutz-VO), Vereinsheim, Immissionsschutzes, Außenbereich, Anwendung, Sportanlagenlärmschutz

Fundstelle:

BeckRS 2019, 23949

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine für das Nachbargrundstück erteilte Baugenehmigung (Neubau eines Vereinsheimes).

2

Die Baugenehmigung bezieht sich auf die im Eigentum des Beigeladenen zu 1. stehende FINr. 301 (i. F.: Vorhabengrundstück), die aus der Verschmelzung der ursprünglichen FINrn. 301/9 ff. und 977/3, Gem. S., hervorging (Bl. 5 ff., 135 und 188 f. d. Behördenakts - i.F.: BA -). Der Kläger ist Eigentümer des nordöstlich angrenzenden Flurstücks 970/2, Gem. S. (Bl. 190 d. BA). Beide Grundstücke liegen im Außenbereich.

3

Mit Bauantrag vom 18. Mai 2016 (Bl. 1 ff. d. BA) und Bauvorlagen vom Mai (Pläne) bzw. August (Betriebsbeschreibung) 2016 beantragte der Beigeladene zu 1. die streitgegenständliche Baugenehmigung. In der vorgelegten Betriebsbeschreibung (Bl. 33 f. d. BA) wies er u. a. darauf hin, dass die nächsten Nachbarn durch das Zurücksetzen des Sportheims um ca. 100 m sowie das Drehen des Sportheims nach vorne und die L-Form ca. 120 m bis 150 m entfernt seien und dass der größere Lärm durch das Gebäude selbst abgefangen werde. Zur Schlierach hin habe es noch nie Lärmprobleme gegeben.

4

Der Beigeladene zu 2. stellte mit Beschluss des Bauausschusses vom 31. Mai 2016 das Einvernehmen her; die Stellungnahme datiert vom 2. Juni 2016 (Bl. 9 ff. d. BA).

5

Das hiesige Verfahren hat - was das Verhältnis der Beteiligten angeht - eine lange Vorgeschichte: Ursprünglich bestand ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Klägersseite und dem Beigeladenen zu 1., auf dessen Basis das alte Vereinsheim in den 1960er Jahren von Letzterem errichtet wurde (auf FINr. 970/2, Gem. S.). Die Baugenehmigung für dieses „Sportplatz- und Umkleidegebäude“ hatte der Beigeladene zu 1. zuvor im Jahr 1963 (Ursprungsbaugenehmigung) bzw. 1964 (Tektur zum Lageplan) erhalten (Bl. 53 ff. und 291 ff. d. BA). Der Erbbaurechtsvertrag wurde vom Kläger aufgrund Zahlungsverzugs des Beigeladenen zu 1. gekündigt, das errichtete Gebäude abgelöst; der Vollzug dieser Vereinbarung fand im Jahr 2011 statt (Bl. 85 d. Gerichtsakts). Der hiesige Bauherr wiederum hat den zwischenzeitlich im Jahr 2006 geschlossenen (Anschluss-) Mietvertrag mit dem Kläger über das alte Vereinsheim - parallel dazu fand die Rückabwicklung des Erbbaurechts statt, vgl. Bl. 84 d. Gerichtsakts - zum Ablauf des Jahres 2019 gekündigt (Bl. 152 d. BA). Hintergrund waren Streitigkeiten u. a. darüber, dass Benutzungsregeln nicht eingehalten worden seien. Die hier streitgegenständliche Planung des Beigeladenen zu 1. (Neubau inklusive Standortwechsel auf FINr. 301, Gem. S.) fußt darauf, dass der Kläger keinen neuen Erbbaurechtsvertrag abschließen wollte, um die Errichtung eines neuen, größeren Fußballheims auf FINr. 970/2, Gem. S., zu ermöglichen und dass das alte Vereinsheim laut Aussage des Beigeladenen zu 1. gravierende Mängel aufweise. Der Kläger hatte in Reaktion hierauf zwischenzeitlich Antrag auf Vorbescheid zur Genehmigung einer Umnutzung des alten Vereinsheims in Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung gestellt. Dieser Antrag wurde vonseiten des Landratsamts mit Bescheid vom 3. Juli 2019 abgelehnt (Bl. 236 ff. d. Gerichtsakts) und wird nun mittels Verpflichtungsklage weiterverfolgt (M 9 K 19.3260).

6

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 14. September 2018 (Gz. 31/602 3-2016-737-B) erteilte der Beklagte die streitgegenständliche Baugenehmigung (Ziff. I des Tenors). Die Baugenehmigung ersetzt nach Ziff. II gleichzeitig die erforderliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG von § 3 Abs. 1 der Landschaftsschutz-VO „Schutz des ...s und seiner Umgebung“. Außerdem wurden eine Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG (Ziff. III) und Abweichungen von § 5 Abs. 9 der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen des Marktes S. (i. F.: OGS) - Ziff. IV, betreffend die Dachneigung - bzw. von § 5 Abs. 10 OGS (Ziff. V, betreffend die gleiche Dachneigung für im Zusammenhang stehende Häuser) und von § 5 Abs. 13 OGS (Ziff. VI, betreffend die Dachaufbauten, Oberlichte) erteilt. Ziff. VII stellt(e) die Baugenehmigung unter die auflösende Bedingung, dass die zersplitterten Grundstücke binnen vier Monaten zu einer einheitlichen Flurnummer verschmolzen werden (s. o.). Nach Ziff. 2 des Auflagenkatalogs sind die Forderungen u. a. des Technischen Umweltschutzes vom 29. November 2016 zu erfüllen; diese sind demnach Bestandteil des Bescheids. Diese Ausgangsbaugenehmigung wurde nicht an den Kläger zugestellt, da die damaligen Baugrundstücke (noch) nicht an das Grundstück des Klägers FINr. 970/2 angrenzten (vgl. Gerichtsakt, Stellungnahme des Beklagten vom 12. September 2019), sondern durch die damalige FINr. 301 „gepuffert“ wurden (vgl. auch Rückseite von Bl. 189 d. BA).

7

Unter dem 3. April 2019 erließ das Landratsamt M. einen Ergänzungsbescheid (Gz. 51/602 3-2016-737-B) und änderte die Auflagen 1, 2, 3, 4, 5 und 9 des Auflagenkatalogs vom 29. November 2016; u. a. wurden nunmehr auch die Punktspiele in die immissionsschutzfachliche Bewertung einbezogen. Dieser Ergänzungsbescheid wurde der Klägersseite - nunmehr Anlieger - am 12. April 2019 zugestellt.

8

Der Bevollmächtigte des Klägers hat die Bescheide mit Schriftsätzen vom 1. März 2019 und vom 9. Mai 2019 beklagt. Zuletzt beantragt er,

9

den Bescheid vom 14. September 2018 i. d. F. des Ergänzungsbescheids vom 3. April 2019 aufzuheben.

10

Der Kläger sei in seinen nachbarschützenden Rechten verletzt. Das Vereinsheim umfasse auf der FINr. 301 nunmehr auch den gesamten Fußballplatz, der bis dato, soweit ersichtlich, nicht genehmigt sei. Die Baugenehmigung habe ohne Prüfung, ob eine Genehmigung für den Platz vorhanden sei und ohne Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem dann tatsächlich vorhandenen klägerischen Gebäude nicht genehmigt werden dürfen. Zudem sei extrem auffällig, wie viele Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen erteilt worden seien. Es zeige sich insgesamt ein drastischer Zielkonflikt: Der Kläger sei

Vollerwerbs-Landwirt mit Grundstücken rund um den Sportplatz; auf dem Bauernhof betreibe er im Übrigen Vermietung für den Fremdenverkehr. Beides passe bestens in den Kurbetrieb des Beigeladenen zu 2. Die hier Beigeladenen unternähmen dagegen nichts, um den durch den Fußballbetrieb entstehenden Lärm, der die westlich des Fußballplatzes wohnenden Kurgäste sehr störe, auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Zudem sei die Baugenehmigung aufgrund eines konstruierten Tatbestandes zustande gekommen, wohingegen der Kläger baurechtlos gestellt worden sei; die Beigeladenen und das Landratsamt hätten diesbezüglich kollusiv zusammengewirkt. Die Mängel des alten Vereinsheims seien, sollten sie vorliegen, nur dadurch entstanden, dass der Bauherr seine Unterhaltungspflichten vernachlässigt habe. Die Begründung für den Standortwechsel - Mängel - sei entweder vorgeschoben oder selbstverschuldet. Entgegen der Erklärung des ehemaligen Kreisbaumeisters sei eine Nachfolgenutzung des alten Vereinsheims nun abgelehnt worden u. a. mit Verweis auf den Lärm des ungenehmigten Fußballplatzes. Das alte Vereinsheim sei ohne weiteres erschlossen (gewesen). Die Auflagen und die Betriebsbeschreibung seien „Talmi“, um die Genehmigungsfähigkeit herzustellen. Die Vergangenheit und auch gegenwärtige Erfahrungsberichte nach Baugenehmigungserteilung hätten gezeigt, dass tatsächlich niemand gegen unzumutbare und abweichend von der Baugenehmigung stattfindende Lärmbelästigung (bspw. durch spätes Training mit Flutlicht, DJ-Ansagen usw.) vorgehe. Zwar seien in der Baugenehmigung und durch den Nachtragsbescheid strenge Auflagen zum Immissionsschutz gemacht worden, der Verein werde sich daran aber nicht halten, was sich bspw. an seinem Gebaren als bisherige Mietvertragspartei des Klägers zeige. Der Bereich sei unter Heranziehung der 18. BImSchV nicht als Außenbereich einzuordnen. Tatsache sei, dass der Markt S. durch die Festlegung des gesamten Gemeindegebiets als Kurgelb in eine andere Kategorie falle. Die damit geltenden Richtwerte würden auf jeden Fall überschritten. Die Nutzungsmöglichkeit des alten Vereinsheims sei immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Selbst wenn dem nicht so sei, bleibe noch der ruhestörende Lärm gegenüber dem Kläger im Rahmen der Nutzung des Biohofes mit Fremdenzimmern. Die Baugenehmigung sei schon deshalb aufzuheben, weil sie offenkundig rechtswidrig und damit zurückzunehmen sei. Die Rechtswidrigkeit zeige sich am kollusiven Vorgehen der Beteiligten. Schließlich sei die Baugenehmigung eines Vereinsheims als „Ergänzung“ eines rechtlich nicht existenten Sportplatzes im Außenbereich unzulässig. Für den Platz gebe es auch keine „Alt-Anlagen-Privilegierung“. Es gebe keine Genehmigung und der heutige Platz liege an anderer Stelle als ein früherer Platz. Eine Ausnahme nach § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV sei damit nicht möglich.

11

Der Beklagte beantragt,

12

die Klage abzuweisen.

13

Die Verletzung drittschützender Rechtspositionen sei vorliegend nicht erkennbar, pauschale Verweisungen genügten nicht.

14

Die Beigeladenen stellen jeweils keinen Antrag.

15

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins. Auf die Niederschrift wird Bezug genommen.

16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend Bezug genommen auf die Gerichtssowie die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

17

Die zulässige Klage ist unbegründet.

18

Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt den Kläger nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

19

Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung kann nur dann Erfolg haben, wenn die Baugenehmigung Vorschriften verletzt, die dem Schutz des Dritten zu dienen bestimmt sind.

Dementsprechend findet im vorliegenden gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung beschränkt sich vielmehr darauf, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die im Baugenehmigungsverfahren prüfungsgegenständlich sind, verletzt sind (statt aller VG München, B.v. 20.2.2019 - M 9 SN 18.4319 - juris; B.v. 26.10.2017 - M 9 S 17.3585 - juris; jeweils m. w. N.).

20

Eine derartige Verletzung drittschützender Vorschriften ist nicht ersichtlich.

21

Die meisten, dem mitunter diffusen Vortrag zu entnehmenden Argumente der Klägerseite können den Drittrechtsbehelf von vorn herein nicht stützen, da keine subjektiv-öffentlichen Rechte und/oder keine Betroffenheit aufgezeigt wurden (1.). Auch soweit der Kläger immissionsschutzrechtliche Bedenken äußert - und damit potentiell drittschützende Rechte zumindest anspricht -, bleibt die Klage erfolglos (2.).

22

1. Viele der vorgebrachten Argumente sind im Bereich der baurechtlichen Nachbarklage von vorn herein irrelevant.

23

a) Etwaige Fehler der monierten „umfangreichen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen“ kann der Kläger nicht rügen. Durch die nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erteilte Befreiung von § 3 Abs. 1 der Landschaftsschutz-VO können mangels drittschützender Positionen von vorn herein keine Nachbarrechte verletzt sein. Die Verbotsnormen - hier das Bauverbot - dienen nicht dem Schutz von Interessen eines erkennbar abgegrenzten Personenkreises; der Natur- und Landschaftsschutz verfolgt objektive, nicht einem Einzelnen zugeordnete Ziele des Gemeinwohls (BayVGh, B.v. 3.2.2017 - 9 CS 16.2477 -; B.v. 27.7.2010 - 15 CS 10.37 -; jeweils juris). Auch die Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO - wie vorliegend § 5 Abs. 9, 10 und 13 OGS - sind grundsätzlich nicht drittschützend (BayVGh, B.v. 29.8.2006 - 15 CS 06.1943 - BeckRS 2009, 41178); Anhaltspunkte dafür, dass der Beigeladene zu 2. ausnahmsweise diese Gestaltungsvorschriften mit drittschützender Wirkung ausgestalten wollte, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch für eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme, welches auf die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO geforderte Würdigung öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen anzuwenden ist, wurde weder etwas dargetan noch ist - allein aufgrund der Abstände des Vorhabens zur klägerischen Flurnummer 970/2, Gem. S., bzw. zum alten Vereinsheim oder zum Biohof - etwas dafür ersichtlich. Die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung, die sich mittlerweile an dem Drittschutz vermittelnden § 78 Abs. 5 Satz 2 WHG messen lassen muss (VG München, B.v. 15.1.2019 - M 9 SN 18.4926 - juris), bleibt ebenfalls unbedenklich: Verdrängter Retentionsraum wird zuverlässig ausgeglichen, wie aus dem beigegebenen Plan samt Berechnung vom 21. Juni 2017 hervorgeht, dessen Korrektheit vom Wasserwirtschaftsamt bestätigt wurde (Bl. 118 ff. d. BA).

24

b) Der Nachbar ist weiter nicht etwa Wächter der Art. 55 Abs. 1, 68 BayBO. Die Klärung der Frage, ob eine (Bau-) Genehmigung für den Sportplatz vorlag, ist nicht seine Aufgabe und die etwaige Nichteinhaltung eines etwa notwendigen Genehmigungsverfahrens begründet keine nachbarlichen Ansprüche. Dies auch nicht über den „Umweg“, die Berechtigung des Standorts des Vereinsheims im Außenbereich überprüfen zu wollen: Eine fehlende Privilegierung des Sportheims nach § 35 Abs. 1 BauGB oder eine objektiv-rechtliche Unzulässigkeit nach § 35 Abs. 2, Abs. 3 BauGB begründeten keine klägerischen Abwehrrechte; der Nachbar hat keinen allgemeinen Gesetzesvollziehungsanspruch (zum immissionsschutzrechtlich eventuell relevanten Kriterium der zeitlichen Priorität siehe noch unten).

25

Getreu dem Grundsatz „keine Gleichheit im Unrecht“ wäre eine objektiv-rechtliche Unzulässigkeit der angefochtenen Baugenehmigung auch mit Blick auf die Versagung des Vorbescheids für die Umnutzung des alten Vereinsheims irrelevant. Diesbezüglich sieht sich das Gericht mit Blick auf das Parallelverfahren M 9 K 19.3260 aber zu folgenden Richtigstellungen veranlasst:

26

Der Vorbescheidsantrag wurde nicht - wie von Klägerseite behauptet - wegen unzumutbarer Lärmbelästigungen abgelehnt, sondern wegen Widerspruchs des Vorhabens gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, und weil die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten sei, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Auch die Unterstellung, das Landratsamt habe schon 2015 die Baufähigkeit angenommen, entbehrt jeglicher Grundlage. Der Gesprächsvermerk vom 23. Juli 2015 (Bl. 41 d. BA) bestätigt nur, dass der vormalige Kreisbaumeister P. den Rückbau des alten Sportheims zur Bedingung der Genehmigungsfähigkeit des hiesigen Vorhabens machte - mit Verweis darauf, dass das Vorhaben „im Rahmen der Privilegierung“ genehmigungsfähig sei. Das heißt nichts anderes, als dass es nach Sicht des Landratsamtes M. im Außenbereich angesichts des Gebots seiner größtmöglichen Schonung jedenfalls nicht zwei Vereinsheime an Ort und Stelle geben durfte. Mit keinem Wort wurde die Rückbauforderung auf die Baufähigkeit des alten Vereinsheims gestützt; vom baulich maroden Zustand sprach das Landratsamt M., soweit ersichtlich, erstmals im Oktober 2016 (Bl. 52 d. BA).

27

2. Das Vorhaben begegnet keinen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

28

Der maßgebliche Genehmigungsinhalt ergibt sich dabei aus der Ursprungsbaugenehmigung vom 14. September 2018 in Gestalt des Ergänzungsbescheids vom 3. April 2019 in Verbindung mit den zugehörigen Bauantragsunterlagen - insbesondere der zum Gegenstand der Baugenehmigung gemachten Betriebsbeschreibung vom 16. August 2016 - und den zum Bestandteil des Bescheids gemachten Forderungen des Technischen Umweltschutzes.

29

Die angefochtene Baugenehmigung verstößt mit diesem Inhalt nicht zu Lasten des Klägers gegen das in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme; er ist durch die Bestimmungen der angefochtenen Genehmigung zum Immissionsschutz hinreichend vor unzumutbaren Lärmimmissionen, § 3 Abs. 1, Abs. 2 BImSchG, geschützt.

30

Dazu wird eingangs darauf hingewiesen, dass auch die Klägerseite ihren Ausführungen nach offensichtlich davon ausgeht, dass die Genehmigungslage - d. h. der Baugenehmigungsbescheid in der maßgeblichen Gestalt mitsamt seinem Auflagenkatalog - rechtmäßig ist, führt sie doch aus, in der Baugenehmigung und durch den Nachtragsbescheid seien „strenge Auflagen zum Immissionsschutz gemacht worden“ (S. 29 der Klagebegründung). Wenn im Folgenden stets darauf hingewiesen wird, dass davon auszugehen sei, dass diese Auflagen aber im Tatsächlichen nicht umgesetzt würden - wie auch die Vergangenheit gezeigt habe -, so taugt dies als Angriff auf die Baugenehmigung nicht. Die Behauptung, dass Lärmschutzkonzepte im Tatsächlichen bisher - d. h. bis zur Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung - nicht umgesetzt worden seien, hilft für einen Angriff auf die Baugenehmigung mit dem „neuen“ Lärmschutzkonzept von vorn herein nicht weiter. Vollzugsprobleme bieten auch im Übrigen - d. h. ex nunc ab Erteilung der Genehmigung - keine Angriffsmöglichkeit auf die Baugenehmigung, sondern sind von der Bauaufsicht bzw. von der Unteren Immissionsschutzbehörde aufzunehmen und abzustellen, §§ 24 f. BImSchG. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Einhaltung der festgelegten Immissionsrichtwerte im Realbetrieb möglich erscheint, siehe dazu sogleich.

31

In rechtlicher Hinsicht gilt Folgendes:

32

a) Die Überprüfung des Vorhabens auf Basis der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutz-VO - ist korrekt, auch wenn Gegenstand der Baugenehmigung in erster Linie das Vereinsheim ist. Das Gebäude an sich hilft dem Bauherren nicht weiter, er will die Sportanlage damit/von dort aus im Rahmen seines Betriebskonzeptes nutzen (vgl. im Übrigen auch § 1 Abs. 3 BImSchV). Die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV konkretisieren weiter die Anforderungen auch im Bereich baurechtliches Gebots der Rücksichtnahme (BVerwG, U.v. 23.9.1999 - 4 C 6/98 - NVwZ 2000, 1050).

33

b) Die im Rahmen der Festlegung der maßgeblichen Immissionsorte getroffene Gebietseinordnung des klägerischen Biohofs unter § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV ist ebenfalls korrekt.

34

Nach § 2 Abs. 6 der 18. BImSchV ergibt sich die Art der in Absatz 2 bezeichneten Gebiete und Anlagen aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 2 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

35

Nachdem das Areal dies- und jenseits der Bahntrasse insgesamt nicht überplant ist - und insbesondere keine Ausweisung eines Sondergebiets Kurgebiet erfolgte, § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (zur Maßgeblichkeit Landmann/ Rohmer, Umweltrecht, Stand: 89. EL Februar 2019, Nr. 6 TA Lärm Rn. 13) -, richtet sich die Einordnung damit vorliegend nach der Schutzbedürftigkeit. Für den klägerischen Biohof sind dementsprechend keinesfalls die Kurgebietswerte nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 der 18. BImSchV in Ansatz zu bringen: Mit dem Begriff Kurgebiete knüpft der Verordnungsgeber an die Teile einer Gemeinde an, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen oder nach ihren natürlichen Gegebenheiten und tatsächlich vorhandenen Einrichtungen Kurortcharakter aufweisen. Unerheblich ist, ob es sich um ein Heilbad oder einen Kurort handelt (Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand: 89. EL Februar 2019, § 2 der 18. BImSchV Rn. 27). Das Areal weist vorliegend seinen natürlichen Gegebenheiten und tatsächlich vorhandenen Einrichtungen nach in keinerlei Hinsicht Kurortcharakter auf. Es liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage im Außenbereich und wird geprägt von einer Bahntrasse, von Sportanlagen (Eissport- und Fußballplätze) und von landwirtschaftlicher Nutzung. Östlich befinden sich reguläre Wohngebiete. Die Klägerseite wird nochmals darauf hingewiesen, dass nicht sämtliche Flächen einer Gemeinde Kurgebietscharakter aufweisen, auch wenn die jeweilige Gemeinde ein Kurort ist. Diese Argumentation ist aus vielerlei Gründen absurd. Wollte man dies so sehen, dann hätten selbst Fabrikanlagen in einem Industriegebiet einer solchen Gemeinde auf den anliegenden Flächen die Kurgebietslärmmwerte einzuhalten (vgl. auch Nr. 6.1 Buchst. g TA Lärm). Die Anerkennung nach Art. 7 Abs. 5, Abs. 1 BayKAG und § 2 der Kurgebietssatzung ändern an alledem nichts; ihnen liegen fiskalische Interessen zugrunde.

36

Für derlei Areale bzw. für die darin befindlichen Immissionsorte begegnet es nach der Rechtsprechung der Obergerichte keinen Bedenken, den Immissionsrichtwert für Dorfgebiete (MD) festzusetzen (BayVGh, B.v. 14.6.2013 - 15 ZB 11.2799 - juris). Nach der einschlägigen Kommentarliteratur wäre sogar - weitergehend - ein Zwischenwert zwischen Dorfgebiet und Gewerbegebiet vertretbar, Nomos-BR/Hesselbarth, 18. BImSchV, Stand: 2. Aufl. 2019, § 2 Rn. 24:

37

Liegt das Nachbargrundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im unbeplanten Innenbereich, so ist das Grundstück dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und es kommt nach § 2 Abs. 6 Satz 2 Var. 2 wieder auf die konkrete Schutzbedürftigkeit der betroffenen Nutzung an. Der Außenbereich ist dabei grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, lediglich für die in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführten privilegierten Vorhaben ist eine Bebauung regelmäßig zulässig. Wohnnutzung ist nur im Zusammenhang mit diesen privilegierten Vorhaben zulässig (z. B. die Wohnung des Landwirts über § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und daher in der Schutzwürdigkeit unter allgemeinen Wohngebieten anzusiedeln. Von der Schutzbedürftigkeit vergleichbar erscheint daher ein Gewerbegebiet, in welchem nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzung auch nur ausnahmsweise und nur für mit dem Gewerbebetrieb verbundenen Personen zulässig ist, und weniger ein Dorf- bzw. Mischgebiet, da hier nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung wieder allgemein zulässig ist. Je nach konkreter Schutzbedürftigkeit ist aber wie bei Gemengelagen eine Zwischenwertbildung angezeigt, als geeigneter Zwischenwert erscheint für den Außenbereich je nach Einzelfall ein Immissionsrichtwert sachgerecht, der zwischen den Richtwerten von Gewerbe- und Dorf-/Kern-/ Mischgebieten bzw. urbanen Gebieten liegt.

38

Angesichts dessen ist die Festlegung der MD-Werte klärgünstig und ohne weiteres nachvollziehbar.

39

c) Die vom Landratsamt M. angewandte sog. zielorientierte Festlegung des Lärmschutzes reicht nach ständiger Rechtsprechung der Kammer und aller Obergerichte aus, wenn im Regelbetrieb nicht mit

Überschreitungen zu rechnen ist (zuletzt VG München, B.v. 15.1.2019 - M 9 SN 18.4926 - juris). Zielorientierte Festlegung des Immissionsschutzes meint dabei, dass dem Emittenten im Baugenehmigungsbescheid aufgegeben wird, beim Betrieb seiner Anlage näher bestimmte Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Dies ist vorliegend geschehen. Ziff. 2 der Auflagen enthält eine klare und konkrete Bezugnahme auf die in der schalltechnischen Stellungnahme der Fachstelle vom 29. November 2016 festgelegten - und durch den Ergänzungsbescheid angepassten - Immissionsrichtwerte (dort Ziff. 3).

40

Dass die Lärmrichtwerte vorliegend im Realbetrieb eingehalten werden können, ist mit der fachlichen Stellungnahme der zuständigen Behörde geklärt; weitere Ausführungen oder Nachweise braucht es an sich nicht (vgl. BayVGh, B.v. 19.3.2019 - 2 CS 19.203 - Umdruck).

41

Unabhängig davon ist aber darauf hinzuweisen, dass auch nach dem Eindruck des Augenscheins und nach Aktenlage - insbesondere unter Heranziehung der Fotodokumentation und der Lagepläne - nichts dafür spricht, dass die Lärmwerte im Realbetrieb überschritten würden. Dies u. a. angesichts des Abstands von über 100 m zur klägerischen Hofstelle, der dazwischen verlaufenden Bahntrasse, der erheblich tieferen Lage des Sportplatzes generell, der Anordnung des Vereinsheims (gedreht und von der Hofstelle abgewandt, mit Abschirmwirkung gegenüber dem Turnierplatz etc.) und des umfangreichen Auflagenkatalogs in der Baugenehmigung; u. a. wurden Betriebszeiten festgesetzt (Ziff. I. 1. des Ergänzungsbescheids). Nach der Rechtsprechung zur zielorientierten Festlegung des Immissionsschutzes hätte es derartige konkrete nutzungseinschränkende Regelungen an sich nicht mehr bedurft, wenn - wie hier - durch Nebenbestimmung einzuhaltende Immissionsrichtwerte festgelegt wurden, da dies im Grundsatz für sich genommen ausreichend und geeignet ist, die Nachbarrechte zu sichern, wenn die Anlage - ebenfalls: wie hier - bei regelmäßigem Betrieb so genutzt werden kann, dass die entstehenden Immissionen die für die Nachbarschaft maßgebliche Zumutbarkeitsgrenze nicht überschreiten (vgl. nur BayVGh, B.v. 10.2.2012 - 15 ZB 10.97 - juris); auch hier handelte die Behörde dementsprechend im Interesse der Nachbarschaft.

42

Die Klägerseite hat auch substantiiert nichts vorgebracht, was für die Annahme sprechen könnte, dass die Immissionsrichtwerte regelmäßig überschritten würden - wie bspw. eine eigene lärmtechnische Stellungnahme o. Ä. Beschwerden über „saufende und brüllende Fußballer“, meist vom nächsten Tag (E-Mail um 07:10 Uhr etc., vgl. nur Bl. 205 d. Gerichtsakts), taugen als Nachweis nicht.

43

d) Wenn die Klägerseite moniert, dass die Baugenehmigung „ohne Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem dann tatsächlich vorhandenen klägerischen Gebäude“ - gemeint ist das alte Vereinsheim - ergangen sei, so übersetzt das Gericht dies klärgünstig rechtlich dahingehend, dass wohl Kritik geübt werden sollte an der unterlassenen Vergabe eines Immissionsortes am Standort des alten Vereinsheims auf FINr. 970/2, Gem. S.

44

Dies bleibt nach dem anzuwendenden Regelwerk aber ohne Beanstandung, vgl. Ziff. 1.2 des Anhangs 1 zur 18. BImSchV: Der Standort des alten Vereinsheims ist vorliegend unter keine der dortigen Alternativen zu subsumieren. Weder weist es einen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raum einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung auf (Buchst. a) noch handelt es sich um eine unbebaute Fläche (Buchst. b) noch befindet sich eine Wohnung im Gebäude oder wäre das Vereinsheim mit der Sportanlage baulich verbunden (Buchst. c). Letzteres meint Situationen, in denen die Anlage in das Gebäude integriert ist wie bspw. eine Kegelbahn in einem Wohnkomplex (Landmann/ Rohmer, Umweltrecht, Stand: 89. EL Februar 2019, § 2 der 18. BImSchV Rn. 46). Hinsichtlich Buchst. b ist darauf hinzuweisen, dass das bauliche Entwicklungspotential der Fläche im Bereich der 18. BImSchV - anders als unter Anwendung der TA Lärm und/oder der Freizeitlärm-RL - nicht zu berücksichtigen ist (vgl. auch Ottl, NVwZ 2019, 931); es ist lediglich auf die aktuelle und tatsächlich vorhandene Bebauung abzustellen. Anders als im Anwendungsbereich der TA Lärm führt also eine etwaige rechtliche Zulässigkeit einer zukünftigen Ersatzbebauung mit einem zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raum nicht dazu, dass ein Immissionsort auf einer bereits bebauten Fläche

anzunehmen wäre. Zudem war die Nutzung des alten Vereinsheims nur als Teil der emittierenden Anlage genehmigt („Sportplatz- und Umkleidegebäude“), was ebenfalls gegen die Vergabe eines Immissionsortes dort spricht (in diese Richtung auch die Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 26. März 2019, Bl. 331 f. d. BA).

45

e) Festzuhalten ist weiter, dass die sog. Altanlagenregelung, § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV, vorliegend - anders als die Klägerseite, allerdings ohne Begründung, meint - für die Umsetzung in der Genehmigung keine Rolle gespielt hat. Der im Katalog der Fachstelle u. a. angewandte § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV (Ziff. 9 der Auflagen) steht zwar im selben Paragraf, hat aber mit der Privilegierung in Abs. 4 nichts zu tun. Wäre § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV zur Anwendung gebracht worden, hätte man bspw. auch keine Betriebszeiten festgesetzt.

46

f) Dahinstehen kann nach alledem, welche Nutzung prioritär war - der Biohof und/oder die Fremdenverkehrszimmer u. a. auf der klägerischen FINr. 972/1, Gem. S., oder der sog. Turnierplatz auf FINr. 301 (der südliche Trainingsplatz, der sich über FINr. 301 und 301/3 ff. erstreckt, wurde nachweislich erst im Jahr 1983 genehmigt, vgl. Bl. 194 f. d. BA).

47

Das Kriterium der Priorität kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 23.9.1999 - 4 C 6/98 - NVwZ 2000, 1050) zwar insofern maßgeblich sein, als die Existenz einer Sportanlage bewirkt, dass neu hinzutretende Nutzungen ein Mehr an Belastungen hinzunehmen haben als es die sonst anzuwendenden Grenzwerte der einschlägigen Regelwerke vorsehen (d. h. die Immissionsrichtwerte können bspw. im Einzelfall erhöht werden, sog. Feinabstimmung, vgl. BVerwG, U.v. 23.9.1999, a. a. O., Rn. 25). Vorliegend ist aber nach Obenstehendem nachgewiesen, dass die nunmehr erteilte Baugenehmigung - die die komplette Sportanlage und damit u. a. den Turnierplatz miteinbezieht (vgl. auch die Stellungnahme auf Bl. 331 d. BA) - mit der Festsetzung der „regulären“ Immissionsrichtwerte in nachbarrechtsrelevanter Hinsicht unbedenklich ist; weder der Biohof noch die Ferienwohnungen haben somit erhöhte Immissionsrichtwerte hinzunehmen.

48

Unabhängig davon wird auf Folgendes hingewiesen: Für das Verhältnis Landwirtschaft (Biohof) - Turnierplatz dürfte nicht mehr ermittelbar sein, welche Nutzung prioritär war, diese bestehen seit langer Zeit nebeneinander. Der Turnierplatz (nördliches Fußballfeld) wurde wohl bereits in den 1940er Jahren, spätestens aber in den 1960er Jahren errichtet (vgl. u. a. Bl. 299 und 305 d. BA). Auf den entsprechenden Aufnahmen ist aber auch die klägerische Hofstelle auszumachen. Auf die Beziehung Landwirtschaft - Sportplatz kommt es nach dem Vortrag aber ohnehin nicht an, schließlich behauptet auch der Kläger nicht, dass er sich als Landwirt unzumutbaren Lärmpegeln ausgesetzt sieht.

49

Wenn man dagegen - wie es dem Vortrag entspricht - auf die Fremdenzimmer abstellen wollte, so ist festzuhalten, dass diese deutlich später entstanden sind als der Turnierplatz (nämlich nach Aussage des Beklagtenvertreters Anfang der 2000er Jahre). Andererseits ist ungeklärt, ob der Turnierplatz zu Zeiten seiner Errichtung baurechtlich genehmigt oder ob er - was naheliegt - unter Geltung der BayBO 1901 (§ 8) bzw. der BayBO 1962 (Art. 2 Abs. 2) bereits nicht als bauliche Anlage anzusehen war. Dies kann ebenso offenbleiben wie seine etwaige Genehmigungsfähigkeit - was Voraussetzung dafür wäre, ihn bzw. die von ihm ausgehenden Emissionen als hinzunehmende Vorbelastung in Ansatz zu bringen (BVerwG, U.v. 14.1.1993 - 4 C 19/90 - juris) -, da das Kriterium der zeitlichen Priorität ohnehin erheblich an Bedeutung verliert, wenn die beiden - angeblich - unverträglichen Nutzungen schon über einen langen Zeitraum nebeneinander bestehen (vgl. OVG LSA, B.v. 12.12.2018 - 2 M 82/18 - KommJur 2019, 225 m. w. N.). Vorliegend bestehen die Nutzungen seit annähernd 20 Jahren nebeneinander. Damit kann sich der Kläger im Rahmen seines Angriffs auf die hiesige Baugenehmigung so oder so nicht darauf berufen, dass die Fremdenverkehrsnutzung - wegen ihrer „rechtlichen“ Priorität - reduzierte Grenzwerte für sich in Anspruch nehmen können sollte. Es stünde im Gegenteil auch eine gesteigerte Duldungspflicht, wenn nicht sogar eine Verwirkung seines Abwehrrechts zur Disposition; den Turnierplatz und auch die Flutlichtanlage hat er schließlich solange „geduldet“, wie sich die Fußballer in „seinem“ - d. h. dem alten - Vereinsheim zusammengefunden haben.

50

Zudem ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Ferienzimmer sind nur im Rahmen der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als sog. mitgezogene Nutzung zulässig (Battis u.a., BauGB, Stand: 14. Aufl. 2019, § 35 Rn. 15). Als Gast befindet man sich während des Aufenthalts aber weiterhin im Außenbereich - und auf einem Bauernhof. Wieso eine mitgezogene Ferienwohnungsnutzung damit Anspruch auf die Grenzwerte für ein reines oder allgemeines Wohngebiet - oder gar für ein Kurgebiet - haben sollte, erschließt sich nicht; diese Nutzung genießt nur den Schutzanspruch der privilegierten Nutzung (hier: Landwirtschaft), d. h. die Grenzwerte für MD (siehe oben).

51

g) Unabhängig davon, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung die Flutlichtanlage nicht umfasst, wird die Klägerseite schließlich noch darauf hingewiesen, dass auch diesbezüglich das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen nicht ansatzweise zu befürchten ist. Zwar gehen von der Flutlichtanlage potentiell relevante Immissionen aus, vgl. § 3 Abs. 2 BImSchG; weiter dürfte auch § 22 Abs. 1 Satz 3 BImSchG nicht eingreifen, da der Sportplatz nicht etwa hoheitlich betrieben wird (zum Ganzen Landmann/Rohmer UmweltR, Stand: 89. EL Februar 2019, BImSchG § 22 Rn. 27 ff.). Die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit des Klägers ist nach Obenstehendem aber extrem gemindert, zudem besteht eine Pflicht zur Selbsthilfe (Einbau von Jalousien usw.). Selbst nach den von der Klägerseite vorgelegten Lichtbildern (bspw. Bl. 212 d. Gerichtsakts) ist allein aufgrund des Abstandes des Biohofs und auch im Übrigen nicht ansatzweise eine unzumutbare Beeinträchtigung zu erkennen.

52

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladenen haben auf eine Antragstellung verzichtet, womit es unbillig wäre, den Kläger auch mit ihren außergerichtlichen Kosten zu belasten. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 Abs. 1 VwGO i. V. m. §§ 708 ff. ZPO.