

**Titel:**

**Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Sanierung und Teilumnutzung eines Gasthauses**

**Normenketten:**

BauGB § 29 Abs. 1

BayBO Art. 2 Abs. 4, Art. 13, Art. 54, Art. 60, Art. 68

GastG § 1 Abs. 1, § 5 Abs. 1

BauNVO § 1 Abs. 5, § 6 Abs. 2 Nr. 3

**Leitsätze:**

1. Der Bauherr legt mit seinem Bauantrag den Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens fest. Dass die Behörde ein „überschießendes“ Gutachten zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht hat, ändert hieran nichts. (Rn. 50 – 51) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei „sehr alten Anlagen“ besteht eine Rechtsvermutung dafür, dass sie seinerzeit ordnungsgemäß und in Übereinstimmung mit den damals bestehenden Gesetzen errichtet worden sind. (Rn. 60) (redaktioneller Leitsatz)
3. Allein der Zeitablauf reicht nicht aus, um einen Wegfall des Bestandsschutzes zu begründen. Es müssen andere Umstände hinzutreten, etwa die Aufnahme einer anderen Nutzungsart oder der erkennbare Wille, die bislang ausgeübte Nutzung tatsächlich nicht mehr wieder aufzunehmen. (Rn. 69) (redaktioneller Leitsatz)
4. Gelegentliche Tanz- und Musikveranstaltungen machen eine Schank- und Speisewirtschaft nicht zu einer Vergnügungsstätte. (Rn. 79) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Regelungsinhalt Baugenehmigung, planungsrechtliche Relevanz, Nutzungsunterbrechung, materielle Bestandskraft, Schallschutz, Bebauungsplan, bauliche Nutzung, Bestandsschutz, Schank- und Speisewirtschaft, Vergnügungsstätte, Immissionen

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 3921

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

1

Der Kläger wendet sich gegen den der Beigeladenen von der Beklagten erteilten Baugenehmigungsbescheid vom 11. Oktober 2017 einschließlich des Ergänzungsbescheids vom 12. Februar 2018 in der Fassung der am 30. Januar 2019 öffentlich bekannt gemachten Änderungs-/Ergänzungsgenehmigung Nr. 1 für die Sanierung und Teilumnutzung Gasthaus „... ..“, ... .., ... (insbesondere Einbauküche in bisherigen Saal Erdgeschoss, Toiletten und Gasträume in bisherigen Lager- und Technikräumen, Verlegung Wirtewohnung ins zweite Obergeschoss etc., neue Planung ohne Erhöhung der bisherigen Gasträumflächen, Grundrissänderungen) auf den der Nordostseite der ... anliegenden Grundstücken FINrn. ... und ... der Gemarkung ... Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung ..., ... Auf diesem Grundstück, welches südwestlich der ... gegenüber dem Vorhabenstandort liegt, finden gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung statt.

## 2

Mit Antrag vom 21. Dezember 2016, welcher mit der am 19. Juli 2017 bei der Beklagten eingegangene Vorhabensbeschreibung ergänzt wurde, beantragte die Beigeladene die Sanierung und Teilumnutzung Gasthaus „... ..“, ... .., ... (Einbauküche in bisherigen Saal Erdgeschoss, Toiletten und Gasträume in bisherigen Lager- und Technikräumen, Verlegung Wirtewohnung ins zweite Obergeschoss etc., neue Planung ohne Erhöhung der bisherigen Gasträumflächen).

## 3

Aus der Betriebsbeschreibung vom 13. Juli 2017 ist unter 6. b) „Geräusche“ zu entnehmen:

„In der Gaststätte:

Audio- und Beschallung im üblichen Rahmen.

Freischankbereich:

Keine Audio- oder Beschallungssysteme. Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Anlieferzeiten für den Gaststättenbetrieb:

Montag bis Samstag von 8.00 Uhr bis 19.00 Uhr.

Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche:

Lüftungsanlage mit Schalldämpfern, in Teilbereichen Austausch Fenster, Reduzierung der Sitzplatzanzahl auf der ...“.

## 4

Unter 2. Betriebszeit ist angegeben:

„an Werktagen von 9.00 Uhr (Küche ab 6.00 Uhr) bis 1.00 Uhr/Freifläche 23.00 Uhr/Saal 3.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen Betriebszeit von 9.00 Uhr (Küche ab 6.00 Uhr) bis 1.00 Uhr/Freifläche 23.00 Uhr/Saal 3.00 Uhr“.

## 5

Die Grundstücke des Beigeladenen und das Grundstück des Klägers liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten, welcher am 8. Februar 1997 bekanntgemacht wurde (Änderungsfassung), in dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich. Als Baugebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt (Nr. 1 der textlichen Festsetzungen). Im hier maßgeblichen Planbereich „A“ ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 allgemein zulässige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften einschließlich deren besonderer Betriebsarten, wie auch Cafés - auch solche, die der Versorgung des Gebiets dienen - nicht zulässig, wenn es sich um erlaubnispflichtige Betriebe nach dem Gaststättengesetz handelt. „Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz“. Für Erweiterungen kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme erteilt werden (vgl. Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen).

## 6

Zwischenzeitlich beschloss der Stadtrat der Beklagten am 28. Juni 2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend geändert, dass die besonderen bauplanungsrechtlichen Restriktionen für Gaststätten entfallen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Beklagten vom 18. Juli 2018.

## 7

Zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Immissionsschutz ist nunmehr Folgendes geregelt:

„Art der baulichen Nutzung:

Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind Spielhallen, Wettbüros und weitere Vergnügungsstätten unzulässig.

Immissionsschutz:

Bei Neuerrichtungen und Erweiterungen oder Nutzungsänderungen in Schank- und Speisewirtschaften ist in allen bauaufsichtlichen Verfahren in einer beizufügenden schalltechnischen Berechnung die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte aus der TA-Lärm nachzuweisen. Auf die Beachtung der Summenwirkung

aller gleichzeitig einwirkenden gewerblichen Anlagen bei der Berechnung gemäß TA-Lärm wird hingewiesen. Die Nachweispflicht gilt auch für gaststättenähnliche Nutzungen in Verbindung mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

## 8

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 hat der Kläger Normenkontrollklage erhoben.

## 9

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. ... und ... der Gemarkung ... wurde zuletzt bis in das Jahr 2014 die Gaststätte „... ..“ betrieben. Bei der Fl.Nr. ... handelt es sich um eine Freifläche im Innenhof. Auf der Fl.Nr. ... befindet sich das Vorderhaus (... \*\*), ein Saalgebäude (... .. \*), sowie ein Hinterhaus und ein Hofanbau.

## 10

Einer Stellungnahme der Architekten und Ingenieure ... und ... vom 13. Juli 2017 (Bl. 100 ff. der Behördenakten) lässt sich entnehmen, dass die Gebäudeteile bisher wie folgt genutzt wurden:

„Vorderhaus, ...:

KG: Heizung und Technikräume

EG/1. OG: Gasträume mit ehemaliger Wirtwohnung und Nebenräume

2. OG: vier Fremdenzimmer und ein Mädchenzimmer mit Toiletten Saalgebäude (...):

EG: ...-Saal mit Ausschankbereich

1. /2. OG: Tanz-/Gasträume mit Galerieebene, Ausschankbereich und Nebenräumen Hinterhaus (Hofgebäude Nord):

EG: Lager-, Technik- und Kühlräume

1. OG: Vereinszimmer mit Toilettenanlagen Hofanbau (Hofgebäude Süd):

EG: Toilettenanlagen und Lagerräume

1. OG: Toilettenanlagen“

## 11

Folgende Nutzungen seien geplant:

„Vorderhaus (...):

KG: Heizung und Technikräume

EG: Gasträume

1. OG: Gastraum, Personalraum, Nebenräume, Anrichteküche und Ausschankbereich für den Saal

2. OG: Personalräume und Wirtwohnung Saalgebäude (...):

EG: Errichtung einer neuen Küche und zweiter Fluchtweg

1. /2. OG: unverändert: Tanz-, Gastraum mit Galerieebene, Ausschankbereich und Nebenräumen Hinterhaus (Hofgebäude Nord):

EG: Errichtung neuer WC-Anlagen und Gasträume

1. OG: unverändert: Vereinszimmer mit Toilettenanlagen Hofanbau (Hofgebäude Süd):

EG: Errichtung Schenken und Lagerbereich“

## 12

Aus dem Gastraumflächenplan vom 11. Juli 2017 ergibt sich, dass sich im Erdgeschoss des Vorderhauses der Bestand der Gastraumflächen von insgesamt 280,20 m<sup>2</sup> im Rahmen der Änderung auf 244,70 m<sup>2</sup> verkleinern soll, im 1. Obergeschoss sollen sich die Gastraumflächen von 210,48 m<sup>2</sup> auf 225,31 m<sup>2</sup>

erhöhen; im Innenhof (Fl.Nr. ...) sind im Bestand genehmigt 30 Plätze auf 20 m<sup>2</sup>, im Rahmen der Änderung soll sich die Innenhoffläche auf 50,35 m<sup>2</sup> bei 30 Sitzplätzen vergrößern.

### 13

In den Behördenakten befindet sich eine Wirtschaftserlaubnis für die ... vom 24. Januar 1939. Auf diese wird Bezug genommen. Des Weiteren befinden sich in den Behördenakten baupolizeiliche Genehmigungen für die Umgestaltung des Gebäudes, u.a. aus den Jahren 1924, 1933 und 1934, sowie Planzeichnungen des Gebäudes im bisher bestehenden und genutzten Umfang ab dem Jahr 1847. Auf diese Pläne wird Bezug genommen.

### 14

Eine Einschränkung der Saalnutzung im Hinblick auf die Personenzahl oder Betriebszeiten befindet sich nicht in den Behördenakten.

### 15

Das Ingenieurbüro ... kommt in einer auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde angefertigten schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und Beurteilung gemäß TA-Lärm vom 14. Juli 2017 zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen, die insgesamt von der streitgegenständlichen Anlage ausgehen, am Immissionsort IO3 (Wohngebäude ... , Fl.Nr. ..., Nordost-Fassade, 1. OG) in der Tagzeit werktags 49 dB(A), in der Tagzeit an Sonn- und Feiertagen 39 dB(A) und in der Nachtzeit zur ungünstigsten Nachtstunde 36 dB(A) erreichen würden und damit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) tagsüber (54) und 45 dB(A) nachts (39) eingehalten seien. Dabei geht das Gutachten auf Seite 25 davon aus, dass der Gesamtbetrieb, d.h. Gaststättenbetrieb einschließlich Kommunikationsgeräusche, berücksichtigt sei. Auch die zulässigen Spitzenpegel tags von 90 dB(A) und nachts von 65 dB(A) werden am IO3 mit 78 dB(A) bzw. 53 dB(A) eingehalten.

### 16

Mit Bescheid vom 11. Oktober 2017, der im Amtsblatt der Beklagten vom 8. November 2017 öffentlich bekanntgemacht wurde, genehmigte die Beklagte das Bauvorhaben. Das schalltechnische Gutachten vom 14. Juli 2017 wurde zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht (A 555). Es wurde unter A 557 festgelegt, dass Warenanlieferungen mittels Lkw im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig seien. Des Weiteren wurden unter A 556 Schalldämmmaße der neu geplanten Fenster und Türen festgelegt (unter Verweis auf Ziffer 7.1 des Gutachtens vom 14. Juli 2017) sowie unter A 558 mittlere Schallleistungspegel für die Abluftanlagen und Zuluftanlagen festgelegt.

### 17

Ferner ist ein Hinweis enthalten, dass die Bestimmungen und Auflagen der gültigen Sperrzeitverordnung für Freischankflächen oder eventuelle Sonderregelungen (gaststättenrechtlicher Bescheid) zu beachten seien. Weiterhin wird ausgeführt, dass die Freischankfläche vor dem Eingang des Gebäudes an der ... nicht Bestandteil der Baugenehmigung sei.

### 18

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Baugenehmigungsbescheid Bezug genommen.

### 19

Am 12. Februar 2018 erließ die Beklagte einen Ergänzungsbescheid, mit dem die Auflage

A 557 des Baugenehmigungsbescheids vom 11. Oktober 2017 wie folgt berichtigt wurde:

„Warenanlieferungen mittels Lkws sind nur werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 19.00 Uhr zulässig.“

### 20

Zur Begründung wird ausgeführt, die nunmehrige Fassung finde sich auch in Ziffer 6 d) der Betriebsbeschreibung zum verfahrensgegenständlichen Bauantrag vom 21. Dezember 2016. Es handele sich bei der ursprünglichen Regelung in der Auflage um einen offensichtlichen Schreibfehler.

### 21

Mit Antrag vom 9. Juli 2018 reichte die Beigeladene bei der Beklagten eine Tekturplanung des Vorhabens ohne Erhöhung der bisherigen Gastraumfläche ein. Ausweislich der beigefügten „Erläuterung zum Tekturantrag“ sind im Wesentlichen folgende Änderungen vorgesehen:

„Erdgeschoss:

1. Schänkenbereich wird in die ... verlegt. In der ehemaligen Schänke sind Nebenräume geplant.
2. Der Treppenaufgang zum Saal wird durch eine Stahl-Glas-Konstruktion mit Gründach vom Innenhof abgetrennt, das Brandschutzelement im Flur versetzt.

1. Obergeschoss:

3. Der Saal wird zum Ausschank hin durch eine Wand getrennt.

2. Obergeschoss:

4. Der Flur wird bis zum bestehenden Gaubenfenster (RWA) erweitert Keller:
5. Die nichttragenden neuzeitlichen Wände im Gewölbekeller werden rückgebaut Außenbereich:
6. Die Treppenstufen in den Notausgangstüren sollen in die ... verlegt werden (Antrag auf Sondernutzung); siehe isometrische Darstellung und Grundriss-Skizze am Anhang.“

## 22

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Pläne Bezug genommen.

## 23

Unter Berücksichtigung der Tekturplanung kommt das Ingenieurbüro ... in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und Beurteilung gemäß TA-Lärm vom 5. Dezember 2018 zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen bei der Betrachtung des Gesamtbetriebes ohne Kommunikationsgeräusche der an- und abgehenden Personen am Immissionsort IO3 (Wohngebäude ... , Fl.Nr. ..., Nordost-Fassade, 1. OG) in der Tagzeit werktags 49 dB(A), in der Tagzeit an Sonn- und Feiertagen 39 dB(A) und in der Nachtzeit zur ungünstigsten Nachtstunde 35 dB(A) erreichen würden und damit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 bzw. 54 dB(A) tagsüber und 45 bzw. 39 dB(A) nachts eingehalten seien. Bei der Betrachtung des Gesamtbetriebes mit Kommunikationsgeräusche der an- und abgehenden Personen kommt die Untersuchung in der Tagzeit werktags auf 49 dB(A) und in der Nachtzeit zur ungünstigsten Nachtstunde auf 39 dB(A), womit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) tagsüber (54) und 45 dB(A) nachts (39) eingehalten seien. Auch die zulässigen Spitzenpegel tags von 90 dB(A) sowie nachts von 65 dB(A) seien am IO3 mit 78 dB(A) tags bzw. 53 dB(A) nachts eingehalten.

## 24

Am 21. Januar 2019 erließ die Beklagte für das Vorhaben „Sanierung und Teilumnutzung Gaststätte ... ; hier: Grundrissänderungen“ die Änderungs-/Ergänzungsgenehmigung

Nr. 1, welche im Amtsblatt der Beklagten vom 30. Januar 2019 öffentlich bekannt gemacht wurde. Die Beklagte führt in dem Bescheid aus, dass die Bedingungen und Auflagen sowie die Hinweise der Baugenehmigung vom 11. Oktober 2017 zu beachten sind, soweit diese nicht durch Änderungs-/Ergänzungsgenehmigungen aufgehoben oder ergänzt werden. Nach der Auflage A 555 ist das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros ... vom 5. Dezember 2018 Bestandteil der Baugenehmigung. Gemäß Hinweis hierzu sind die Maßnahmen unter

Nr. 7 des Gutachtens (Schalldämmmaße der Außenbauteile, Schalleistungspegel der RLT-Anlagen etc.) entsprechend am Bauvorhaben umzusetzen.

## 25

Am 30. November 2017 ließ der Kläger zunächst Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 11. Oktober 2017 erheben. Mit Schriftsatz vom 4. Januar 2018 wurde die Klage im Wesentlichen damit begründet, es liege kein genehmigter Zustand vor, auf welchem eine Genehmigung als Änderungsgenehmigung aufsetzen könne. Eine dauerhafte Genehmigung des Saales für Veranstaltungszwecke habe es nach Kenntnis des Klägers nicht gegeben. Es sei festzustellen, dass die Nutzung im Jahr 2014 aufgrund Insolvenz der damaligen Betreiberin eingestellt worden sei. Wegen der Übertragung des Eigentums auf die Beigeladene habe nicht mehr damit gerechnet werden müssen, dass die ursprüngliche Nutzung lediglich unterbrochen worden sei und alsbald wieder aufgenommen werde. Die diesbezügliche zeitabhängige Vermutung habe sich mit dem Ablauf von zwei Jahren nach Aufgabe der Nutzung umgekehrt. Deswegen seien der Genehmigungsantrag und die daraufhin erteilte Baugenehmigung

unabhängig von bestandsschutzrechtlichen Fragen zu prüfen. Es sei eine Gaststätte und eine Vergnügungsstätte genehmigt worden, wobei die Freischankfläche auf der ... nicht Gegenstand der Baugenehmigung sein solle. Diese werde jedoch in den Bauantragsunterlagen als Teil des geplanten Betriebes aufgeführt.

## 26

Durch den geltenden Bebauungsplan seien zusätzliche Einschränkungen im Hinblick auf die Schank- und Speisewirtschaften geschaffen worden. Der nun genehmigungsgegenständliche Umfang sei nicht durch den im Bebauungsplan bestehenden Betrieben zugesprochenen Bestandsschutz gedeckt. Die für das Jahr 1991 belegten Nutzflächen seien weitaus geringer gewesen als die nun genehmigungsgegenständlichen, so dass ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Bebauungsplans vorliege. Dieser Verstoß greife auch in ein nachbarschützendes Recht ein, da der Bebauungsplan ausdrücklich Erweiterungen davon abhängig mache, dass die Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht gestört werde. Die Lärmauswirkungen durch die Gaststättennutzung würden eine Störung der Wohnnutzung in der Nachbarschaft und auch im Haus des Klägers darstellen. Die Gaststättennutzung sei deshalb über den Bestand, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhanden gewesen sei, nicht gedeckt. Hierin liege ein Verstoß gegen die Art der baulichen Nutzung. Die geplante Nutzung des Veranstaltungssaales erfülle außerdem das Kriterium einer Vergnügungsstätte. Als solche sei er in der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung in der ... nicht zulässig. Auch entstehe hier ein immissionsschutzrechtswidriger Zustand zu Lasten des Klägers. Nach § 6.4 der TA-Lärm werde die Nachtzeit auf den Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr festgelegt. Dies gelte insbesondere für das Verbot von Warenanlieferungen im Zeitraum 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

## 27

Weiterhin wird zur Klage- und Antragsbegründung ausgeführt, dass Auflagen zum Schallschutz dahingehend, dass während des Betriebs die Fenster zur ... und zur ... nicht geöffnet werden dürften und im Eingangsbereich zur „...“ zur Nachtzeit eine der beiden Türen immer im geschlossenen Zustand gehalten werden müsse, fehlen würden. Insbesondere fehle eine Auflage A 2623, mit der geregelt werde, dass sämtliche Anlagen so betrieben werden müssen, dass die Immissionsrichtwerte bei den schutzbedürftigen Räumen auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung eingehalten würden. Das Gutachten bilde die Auswirkungen des zu erwartenden Betriebes nicht zutreffend ab. Auch sei die bereits bestehende Lärmbelastung des Anwesens des Klägers nicht berücksichtigt worden. Insgesamt müsse festgestellt werden, dass bei ordnungsgemäßer Prognose sowohl der Gaststättenbetrieb in dem durch die Baugenehmigung möglichen Umfang zum einen als auch der Veranstaltungsbetrieb in dem durch die Baugenehmigung möglichen Umfang zum anderen jeweils für sich, aber jedenfalls in der Kumulation Lärmauswirkungen erzeugten, die über Berücksichtigung anderweitiger Lärmauswirkungen zu einer Überschreitung des für die Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes der TA-Lärm in Bezug auf das Wohnhaus des Klägers führen würden.

## 28

Mit Schriftsatz vom 7. März 2018 erweiterte der Kläger seine Klage im Hinblick auf den die Baugenehmigung vom 11. Oktober 2017 modifizierenden Bescheid vom 12. Februar 2018.

## 29

Mit Schriftsatz vom 26. Februar 2019 erweiterte der Kläger seine Klage schließlich hinsichtlich der Änderungs-/Ergänzungsgenehmigung Nr. 1 vom 21. Januar 2019 und führte ergänzend aus, dass auch das Gutachten des Ingenieurbüros ... vom 5. Dezember 2018, welches bei der zuletzt ergangenen Genehmigung zugrunde gelegt worden sei, nicht geeignet sei, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu belegen. Der Kläger hat das Gutachten des Ingenieurbüros ... vom 5. Dezember 2018 durch die ... überprüfen lassen. Diese kommt in ihrer Stellungnahme vom 29. März 2019 zu dem Ergebnis, dass mit dem Gutachten des Büros ... vom 5. Dezember 2018 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Hinblick auf das Anwesen des Klägers nicht belegt werden könne. Aus den dort dargelegten Gründen, auf welche Bezug genommen wird, würden die Richtwerte durch den Betrieb der Gaststätte vermutlich sowohl in der Beurteilungszeit „tags“ als auch „nachts“ an fast allen betrachteten Immissionsorten deutlich überschritten werden. Am IO3 seien bei einer Berechnung mit den nach TA-Lärm geforderten Ansätzen die Richtwerte vermutlich bereits aufgrund des Betriebs der inmitten stehenden Gaststätte überschritten.

## 30

Darüber hinaus sei bereits in der vom Kläger zuvor eingeholten Stellungnahme des Ingenieurs ... .. moniert worden, dass der Gesprächslärm der Gäste in der Zeit nach 23.00 Uhr als „normales Sprechen“ eingeordnet sowie eine Einwirkzeit von lediglich drei Minuten angenommen worden sei. Vielmehr sei in der Nacht mit Lärmeinwirkungen bis zu 70-75 dB(A) zu rechnen.

### 31

Die in dem Verwaltungsverfahren eingeholten Gutachten seien somit nicht belastbar und in ihrem Beweiswert erschüttert, so dass eine Beweiserhebung geboten sei. Es wird darauf hingewiesen, dass in der mündlichen Verhandlung im Hinblick auf die einzuhaltende Nachtruhe die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens beantragt wird.

### 32

Mit Schriftsatz vom 26. Februar 2020 trägt der Klägervertreter schließlich vor, dass mit der inmitten stehenden Baugenehmigung auch die sich aus Art. 13 BayBO ergebenden Anforderungen zum Schutz der Nachbarschaft geprüft worden seien. Dies sei aufgrund des vorliegenden Sonderbaus auch obligatorisch gewesen. Diese von der Beklagten vorgenommene Prüfung müsse daraufhin kontrolliert werden, ob tatsächlich die geltenden Vorschriften eingehalten worden seien. Der Verweis der Beklagten auf den unterstellten Bestandsschutz sei damit nicht richtig. Es könne auch nicht angenommen werden, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung nur dann rechtswidrig sei, wenn sie einen Zustand legalisiere, der sich als Verschlechterung zur unterstellten bestandsgeschützten vormaligen Nutzung darstelle. Diese Sichtweise berücksichtige nicht, dass im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der derzeit geltenden Anforderungen zu prüfen sei. Die Behauptungen der Beklagten, dass im Vergleich zur früheren Nutzung eine Verbesserung eintrete, da das Publikum vornehmer und damit ruhiger sowie das gesamte Umfeld deutlich leiser geworden seien - was klägerseits bestritten wird - sei nicht relevant. Die Beklagte habe nicht zu prüfen, ob eine Lärmsituation verschlechtert wird, sondern, ob die genehmigte Nutzung die geltenden Vorschriften - wie nicht - einhält.

### 33

Da im Verfahren auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage die Anforderungen des Art. 13 BayBO nicht hätten überprüft werden können, habe sich der Vortrag im Beschwerdeverfahren auf die planungsrechtliche Zulässigkeit beschränkt. Die Prüfung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs habe sich auf die vom Kläger dargelegten Gründe beschränkt.

### 34

Der Kläger beantragt mit Schriftsatz vom 9. Mai 2019:

Der Baugenehmigungsbescheid der Beklagten vom 11. Oktober 2017 zum Aktenzeichen ... einschließlich des Ergänzungsbescheids vom 12. Februar 2018 in der Fassung der am 30. Januar 2019 öffentlich bekannt gemachten Änderungs-/Ergänzungsgenehmigung Nr. 1 wird aufgehoben.

### 35

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung

### 36

Mit Schriftsatz vom 20. Februar 2018 führte die Beklagte aus, die Gaststättennutzung im Anwesen ... .. lasse sich bis ins 17. Jahrhundert zurückverfolgen. Der Bestandsschutz dieser Nutzung sei seit 2014 nicht erloschen. Denn auch durch eine mehrjährige Unterbrechung der Nutzung werde der Bestandsschutz dieser Nutzung nicht tangiert. Mit einer Verzichtserklärung hinsichtlich einer künftigen, weiteren Gaststättennutzung sei die Einstellung der Nutzung durch die seinerzeitige Pächterin im Jahr 2014 nicht verbunden gewesen. Auch führe das genehmigte Bauvorhaben gegenüber der bestandsgeschützten Nutzung zu einer Reduzierung der betreffenden Fläche von ca. 556 m<sup>2</sup> auf ca. 535 m<sup>2</sup>. Im Rahmen dieser Teilumnutzung werde der Hausdurchgang (sogenannte „...“) und der Innenhof mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> der Gastraumfläche zugeschlagen. Auch die sogenannte „...“ sei schon in früheren Zeiten gastronomisch genutzt worden. In der Summe komme es zu keiner Mehrung, sondern zu einer Reduzierung der Gastraumfläche.

### 37

Im Gebäude des Klägers befinde sich im Erdgeschoss ein Ladengeschäft, in den darüber liegenden Geschossen (I bis III) befänden sich Mietwohnungen. Hier komme es zu keinen Überschreitungen bei Lärmimmissionen. Die vom Klägerevertreter angeführte zeitlich begrenzte Nutzungserlaubnis des Saales (Einzelfallgenehmigung, nur Freitage und Samstag) sei für die schalltechnische Beurteilung nach TA-Lärm irrelevant. Die Vorschrift kenne nur eine tageszeitabhängige Beurteilung der Lärmfracht und unterscheide grundsätzlich zwischen Tagzeit und Nachtzeit mit jeweils auch nach Nutzungsgebiet unterschiedlichen Immissionsrichtwerten. In der Baugenehmigung werde nach der Nebenbestimmung A 101 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Freischankfläche vor dem Eingang der Gaststätte nicht Bestandteil der Baugenehmigung sei. Zur Zeit der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens sei dies noch nicht bekannt gewesen, weshalb der Gutachter auch diese Freischankfläche mitbetrachtet habe. Freischankflächen würden als getrennte Lärmquellen zum restlichen Betrieb der Gaststätten in Anlehnung an TA-Lärm betrachtet. Dies bedeute, dass die Aussagen des Gutachters zum genehmigten Betrieb weiterhin gültig bleiben und nicht an die veränderte Situation (ohne Freischankfläche an der ...) angepasst werden müssten.

### 38

Auflagen zum Schließen der Fenster seien entbehrlich, da sie im Gutachten (Bestandteil der Baugenehmigung) als Berechnungsvoraussetzungen definiert seien. Im Übrigen verfüge der zukünftige Gaststättenbetrieb über eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage, die ein Öffnen der Fenster überflüssig mache. Die Auflage zum Geschlossenhalten der zweiten Tür im Bereich „...“ finde sich unter Auflage A 556 letzter Absatz. Die von der Beklagten im Rahmen von Baugenehmigungen für Gewerbebetriebe häufig verwendete Auflage A 262 mit den gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten und dem Hinweis auf die zu berücksichtigende Summenwirkung für Geräusche nach TA-Lärm sei hier ebenfalls entbehrlich, da ein schalltechnisches Gutachten vorliege, das die Geräuschimmissionen des Bauvorhabens umfänglich nach TA-Lärm (unter Berücksichtigung der Summenwirkung bzw. des Irrelevanzkriteriums nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA-Lärm) beurteile und die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstliegenden Immissionsorten, insbesondere des Klägers, nachweise. Des Weiteren handele es sich bei der TA-Lärm im Hinblick auf den reinen Gaststättenbetrieb um eine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift, die einer gesetzlichen Regelung gleichgestellt sei und somit automatisch gelte, auch wenn nicht explizit darauf hingewiesen werde.

### 39

Die möglicherweise unzureichende Berücksichtigung einer vollständigen Entleerung des Saales mit 200 Personen, anstelle der im Gutachten angenommenen 30 Personen, zur lautesten Nachtstunde habe zu einer Nachberechnung des Beurteilungspegels geführt. Es zeige sich, dass am IO3 unter Zugrundelegung von 200 Personen, die die Gaststätte verlassen, sich ein Beurteilungspegel für die lauteste Nachtstunde von 39,6 dB(A) errechne. Dieser liege dann 0,6 dB(A) über dem zulässigen Immissionsrichtwertanteil (also unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA-Lärm). Nach Nr. 3.2.1 Abs. 3 TA-Lärm solle einer zu beurteilenden Anlage die Genehmigung nicht versagt werden, wenn diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) betrage. Lege man die vom Klägerevertreter geforderten 90 Personen in der lautesten Nachtstunde zugrunde, so ergebe sich ein Beurteilungspegel am IO3 von 38,2 dB(A). Der Immissionsrichtwert werde somit um 0,8 dB(A) unterschritten. Weiterer verhaltensbezogener Lärm der Besucher könne ebenso wie Raucherlärm nur schwerlich Anteil der schalltechnischen Prognoseberechnung sein. So könne z.B. Raucherlärm schalltechnisch unberücksichtigt bleiben, wenn der Betreiber gaststättenrechtlich dazu verpflichtet werde, persönlich oder mittels einer von ihm beauftragten Person gegen unzumutbare Lärmimmissionen der rauchenden Gäste seiner Gaststätte einzuschreiten. Dies gelte auch für den zukünftigen Betreiber des „...“ und bedürfte daher keiner baurechtlichen Regelung. Auch der vom Gutachter gewählte mittlere Innenpegel von 97 dB(A) für Veranstaltungen im Saal begegne keinen Bedenken.

### 40

Die Saalnutzung genieße baurechtlichen Bestandsschutz. Selbst wenn aber die Saalnutzung als Vergnügungsstätte zu behandeln wäre, wären die Immissionen schutzschalltechnisch wohl nach der 18. BImSchV zu beurteilen und würden eine eigene Lärmquelle neben dem Gaststätteninnenbetrieb (TA-Lärm) und der Freischankfläche (in Anlehnung an TA-Lärm) darstellen. Die jeweiligen Lärmarten mit den dazu gehörenden Vorschriften seien getrennt zu betrachten und dürften nicht vermischt bzw. addiert werden.

### 41



Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros ... mit Ergänzungsgutachten vom 7. Februar 2018 belege, dass selbst bei einer worst-case-Annahme, dass 90 Personen gleichzeitig den Saal verlassen, der Immissionsrichtwert eingehalten werde. Selbst bei der Annahme, dass 200 Personen gleichzeitig den Saal verlassen, liege die Richtwertüberschreitung bei 0,6 db(A) und dabei im Rahmen des nach der TA-Lärm Hinnehmbaren (Ziffer 3.2.1 Abs. 3 TA-Lärm).

**42**

Zu den einzelnen Punkten der klägerseits übermittelten Stellungnahme der ... vom 29. März 2019 äußerte sich das Ingenieurbüro ... unter Beifügung der Dokumentation der Berechnungsergebnisse für den IO3 mit Schreiben vom 26. Juli 2019. Hierzu nahm die ... wiederum mit Schreiben vom 21. Januar 2020 Stellung. Sodann äußerten sich die Beklagte hierzu mit Schreiben vom 14. Februar 2020 sowie der Klägervertreter erneut mit Schreiben vom 25. und 26. Februar 2020. Wegen der Einzelheiten wird auf die jeweiligen Stellungnahmen Bezug genommen.

**43**

Der Antrag des Klägers, die aufschiebende Wirkung der Klage vom 29. November 2017 gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 11. Oktober 2017 anzuordnen, wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 19. April 2018 (AN 3 K 18.00458) abgelehnt. Die Beschwerde hiergegen wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 31. August 2018 (...) zurückgewiesen.

**44**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichts- und Behördenakten sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 3. März 2020 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**45**

Streitgegenstand vorliegender Klage ist die der Beigeladenen von der Beklagten erteilte Baugenehmigung vom 11. Oktober 2017 einschließlich Ergänzungsbescheid vom 12. Februar 2018 in der Fassung der am 30. Januar 2019 öffentlich bekannt gemachten Änderungs-/ Ergänzungsgenehmigung Nr. 1 für die Sanierung und Teilumnutzung des Gasthauses „...“ in ... Die zulässige Klage ist unbegründet.

**46**

Die streitgegenständlichen Bescheide verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**47**

Einen Rechtsanspruch auf Aufhebung einer erteilten Baugenehmigung, die gemäß Art. 68 Abs. 1 BayBO zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegenstehen, haben Nachbarn nicht schon dann, wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr setzt die Aufhebung der Baugenehmigung weiter voraus, dass die Nachbarn durch die Genehmigung zugleich in ihren Rechten verletzt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Dies ist nur dann der Fall, wenn die verletzte Norm zumindest auch dem Schutz der Nachbarn dient, also drittschützende Wirkung hat (vgl. etwa BVerwG, U.v. 6.10.1989 - 4 C 14.87 - juris).

**48**

Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Durch das inmitten stehende Vorhaben wird der Kläger nicht in Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die dem Schutz seiner individuellen Interessen dienen, verletzt.

**49**

1. Inhalt der streitgegenständlichen Baugenehmigungen ist nach den insoweit allein maßgeblichen Anträgen der Beigeladenen vom 21. Dezember 2016 und 19. Juli 2017 sowie 9. Juli 2018 die Sanierung und Teilumnutzung des Gasthauses „...“.

**50**

Der Bauherr legt mit seinem Bauantrag den Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens fest. Ausweislich der Bauantragsunterlagen beschränken sich die Baumaßnahmen insbesondere auf den Einbau einer Küche in den bisherigen Saal im Erdgeschoss, die Verlegung der Toiletten und Gasträume in bisherige Lager- und Technikräume und die Verlegung der Wirtewohnung ins zweite Obergeschoss sowie

Grundrissänderungen. Der Umbau soll ausweislich der eingereichten Bauvorlagen ohne Erhöhung der bisherigen Gastraumflächen erfolgen. Eine (erstmalige) Nutzung des Gebäudes als Schank- und Speisewirtschaft bzw. eine (planungsrechtlich relevante) Erweiterung/Änderung der Nutzung ist nicht zur Genehmigung gestellt worden.

#### 51

Dass die Beklagte ein sich zum Gesamtbetrieb der Gaststätte und damit ein „überschießendes“ Gutachten zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht hat, führt nicht dazu, dass über das von der Beigeladenen Beantragte hinaus der Gesamtbetrieb der Gaststätte zum Regelungsgegenstand der inmitten stehenden Genehmigungen wird.

#### 52

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt hierzu in seinem Beschluss vom 31. August 2018 - 9 CS 18.1076 - juris Folgendes aus:

„Fehlt dem Vorhaben mithin wohl eine bauplanungsrechtliche Relevanz i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB, stellt sich aus Anlass der genehmigten baulichen Maßnahmen voraussichtlich auch nicht die Frage, ob von der bestandsgeschützten Nutzung Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (vgl. § 30 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Dass die Antragsgegnerin gleichwohl mit dem Baugenehmigungsbescheid vom 11. Oktober 2017 „Auflagen zum Immissionsschutz“ festgelegt hat, ändert hieran nichts (...).

Im Übrigen ergibt sich aus dem Schallgutachten vom 14. Juli 2017, das nach der Auflage A555 Bestandteil der Baugenehmigung ist, zwar auch, dass die Gaststättennutzung mit den Vorgaben der TA Lärm in Einklang zu bringen ist. Es ist aber wohl auszuschließen, dass die Auflage A555 auch die sachverständige Bewertung im Hinblick auf die Wahrung der gebietsbezogenen Anforderungen nach Nr. 6 TA Lärm durch den Gesamtbetrieb der Gaststätte erfasst. Denn die Wahrung der gebietsbezogenen Anforderungen nach Nr. 6 TA Lärm durch den Gesamtbetrieb der Gaststätte dürfte mangels planungsrechtlicher Relevanz der genehmigten baulichen Maßnahmen weder vom Prüfungsumfang des Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 i.V.m. Art. 59 Satz 1 oder Art. 60 Satz 1 BayBO erfasst sein, noch wurden mit der Baugenehmigung selbst oder in den Auflagen zum Immissionsschutz bestimmte Immissionswerte bzw. Immissionsrichtwertanteile festgelegt, die beim Betrieb der Gaststätte am nächstgelegenen Immissionsort einzuhalten sind (vgl. BayVGh, B.v. 18.10.2017 - 9 CS 16.883 - juris Rn. 26 m.w.N.).“

#### 53

Die von der Beklagten genehmigte Tekturplanung der Beigeladenen vom 9. Juli 2018, welche ebenfalls zu keiner Erhöhung der bisherigen Gastraumfläche führt, führt zu keiner anderen Bewertung. Das gemäß der Formulierung im Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung als Sonderbau (Art. 60, 2 Abs. 4 BayBO i.V.m. 55 Abs. 1, 68 BayBO) zu genehmigende Vorhaben der Beigeladenen hat aufgrund des für die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zu bejahenden Bestandsschutzes (siehe hierzu 2.) keine planungsrechtliche Relevanz, so dass die Vorschriften der §§ 29 ff. BauGB nicht Prüfungsgegenstand im Baugenehmigungsverfahren sind. Da die Feststellungswirkung der erteilten Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 BayBO) zu Recht planungsrechtliche Fragen nicht erfasst, kann der Kläger schon dem Grunde nach keinen Abwehranspruch aus § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO, § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO wegen der geltend gemachten Lärmbelastung seines Grundstücks durch das streitgegenständliche Vorhaben herleiten. Auch handelt es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben weder dem Inhalt der erteilten Baugenehmigung nach, noch tatsächlich um eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossene Vergnügungsstätte (siehe hierzu 3.).

#### 54

Indes ist gemäß Art. 68 Abs. 4 BayBO die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit privaten Rechten Dritter nicht Prüfungsgegenstand im Baugenehmigungsverfahren (BayVGh, B.v. 1.6.2016 - 15 CS 16.789 - juris), so dass etwaige zivilrechtliche Abwehransprüche nicht Prüfungsgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind.

#### 55

2. Da für die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft jedenfalls materieller Bestandsschutz besteht, kann sich der Kläger nicht mit Erfolg auf die insoweit Drittschutz vermittelnde Norm Ziffer 2.1 des

Bebauungsplans Nr. 001Ä vom 8. Februar 1997 der Beklagten berufen, wonach Schank- und Speisewirtschaften in dem im Planblatt mit A gekennzeichneten Bereich grundsätzlich ausgeschlossen sind.

**56**

Wie bereits im Urteil der erkennenden Kammer vom 18.2.2014 - AN 3 K 13.02115 - juris ausgeführt, liegt der Festsetzung 2.1 erkennbar eine städtebauliche Zielvorstellung der Beklagten zugrunde, mit welcher sie dem Entstehen einer einseitigen Nutzungsstruktur vorbeugen wollte. Es sollten die Wohnverhältnisse in der ... aufrechterhalten und verbessert werden, indem Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und bestehende Betriebe „auf den Bestandsschutz gesetzt“ wurden. Vom Bestandsschutz nicht gedeckte Änderungen unterliegen dem in 2.1 normierten Verbot.

**57**

Das Vorhaben überschreitet jedoch nicht die Schwelle des bestehenden Bestandsschutzes. Es handelt sich weder um eine erstmals zur Genehmigung gestellte Schank- und Speisewirtschaft, die von dem grundsätzlichen Verbot der Festsetzung 2.1 erfasst werden soll, noch um eine nach den Vorgaben des Bebauungsplans unzulässige Erweiterung.

**58**

a. Zwar ist festzustellen, dass sich eine formelle Baugenehmigung für die Nutzung des Gebäudekomplexes als Schank- und Speisewirtschaft den vorliegenden Behördenakten nicht entnehmen lässt. Jedoch ist nach der bei den Akten befindlichen Festschrift „300 Jahre Gasthof ...“ 1632-1932, ..., (Blatt 70 ff. der Behördenakte) und nach den seit 1847 vorliegenden Planzeichnungen und Genehmigungen für Umbauten die Nutzung als historisches Gasthaus (mit Saal) seit annähernd 390 Jahren dokumentiert. In den - historischen - Behördenakten befinden sich eine Vielzahl baupolizeilicher Genehmigungen für Veränderungen am Gebäude nach der Bayerischen Bauordnung von 1901 und ihren späteren Fassungen.

**59**

Die ältesten Planzeichnungen stammen aus dem Jahr 1847 und zeigen das Gebäude in der heute noch bestehenden Form, so dass von einem baurechtlich genehmigten Zustand bzw. von einem im Einklang mit dem öffentlichen Recht stehenden Zustand ausgegangen werden kann, der Bestandsschutz vermittelt.

**60**

In der Rechtsprechung wird vertreten, dass bei „sehr alten Anlagen“ eine Rechtsvermutung dafür besteht, dass sie seinerzeit ordnungsgemäß und in Übereinstimmung mit den damals bestehenden Gesetzen errichtet worden sind (OVG Rheinland-Pfalz, U.v. 12.12.2012 - 8 A 10875/12 - juris m.w.N.). Dieser Rechtsprechung folgt die Kammer.

**61**

Der Kläger kann diese Vermutung auch nicht durch einfaches Bestreiten dergestalt, dass eine Baugenehmigung nie erteilt worden sei, entkräften. Da er sich auf das Nichtbestehen des Bestandsschutzes zu seinen Gunsten beruft, treffen ihn insoweit erhöhte Darlegungsanforderungen. Der Kläger hat nicht substantiiert vorgetragen, dass entgegen der oben dargelegten Vermutung Anhaltspunkte für das Bestehen der materiellen Rechtswidrigkeit der Anlage bis ins Jahr 2014 vorliegen.

**62**

Nachdem bei den nun zur Genehmigung gestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäude die Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft mit Saalnutzung aufrecht erhalten werden soll, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Variationsbreite der bis zum Jahr 2014 bestehenden Nutzung überschritten wird und sich damit die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit erneut stellen würde (BayVGh, B.v. 9.9.2013 - 14 ZB 12.1899 - juris), so dass von einem fortbestehenden Bestandsschutz auszugehen ist.

**63**

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt diesbezüglich in seinem Beschluss vom 31. August 2018 - 9 CS 18.1076 - juris Folgendes aus:

„Materiell oder formell zulässigerweise errichtete Vorhaben - wie voraussichtlich die gegenständliche Gastwirtschaft - bleiben von den Festsetzungen eines Bebauungsplans unberührt, auch wenn sie diesen widersprechen; sie genießen Bestandsschutz (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2018, § 30 Rn. 24; BVerwG, U.v. 17.1.1986 - 4 C 80.82 - BVerwGE 72, 362 = juris Rn. 10). Wie schon aus der Formulierung „materiell oder formell zulässigerweise errichtete Vorhaben“ folgt,

kann sich ein geschützter Baubestand nicht nur aus der Erteilung einer förmlichen Baugenehmigung ergeben, sondern auch dann, wenn ein Gebäude materiell rechtmäßig errichtet oder zumindest zu einem Zeitraum während seiner Existenz baurechtlich genehmigungsfähig gewesen ist. Ist dies der Fall, so wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestands und in seiner Funktion geschützt (vgl. Söfker a.a.O. § 35 Rn. 179 m.w.N.). Mit der Wendung in Nr. 2.1 der textlichen Festsetzung, „bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz“, stellt die Antragsgegnerin lediglich klar, dass sich der Bestandsschutz gegenüber den Festsetzungen eines Bebauungsplans durchsetzt.

Dass die Gastwirtschaft „G...“ jedenfalls bis zu ihrer Schließung im Jahr 2014 Bestandsschutz genoss, bezweifelt auch der Antragsteller nicht (vgl. die zum Bauantrag eingereichte Festschrift „Gasthof ‚G...‘ 1632-1932“; Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Denkmalnummer ...; Altakten der Antragsgegnerin „G... Straße 34“, Band I und II mit einer Vielzahl von Bauvorlagen, Lageplänen, baupolizeilicher, baurechtlicher und sonstiger Genehmigungen). (...)

Der Bestandsschutz wird auch nicht dadurch infrage gestellt, dass bauliche Maßnahmen, die nach Landesrecht genehmigungsbedürftig sind, an dem geschützten Gebäude oder darüber hinausgreifend durchgeführt werden, sofern die Identität mit dem ursprünglichen Bauwerk gewahrt bleibt, also das ursprüngliche Gebäude nach wie vor als die „Hauptsache“ erscheint (vgl. BVerwG, U.v. 17.1.1986 a.a.O. juris Rn. 12; bes. BVerwG, B.v. 21.3.2001 - 4 B 18.01 - NVwZ 2002, 92 = juris Rn. 11; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Stand Februar 2018, § 29 Rn. 46, jeweils m.w.N.). So liegt es voraussichtlich hier.

Ausweislich der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen beschränken sich die baulichen Änderungsmaßnahmen im Wesentlichen auf den Abbruch und den Neubau von Innenwänden, Fußböden, Fenstern und Türen, die Erneuerung haustechnischer Anlagen sowie Veränderungen in der Raumausstattung und -nutzung (vgl. Bauvorlagepläne Grundrisse sowie Ansichten und Schnitte vom 21.12.2016; s. auch Brandschutznachweis vom 7.7.2017). Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes ist nicht vorgesehen oder genehmigt. Ebenso wenig ist mit den baulichen Maßnahmen eine Erhöhung des Nutzungsmaßes verbunden, auch eine Nutzungserweiterung findet - entgegen den Darlegungen des Antragstellers - ausweislich der Bauvorlagen nicht statt (vgl. z.B. Bauvorlageplan Gastraumflächen vom 21.12.2016/11.7.2017). Es trifft zwar zu, dass einzelne Räume als Gastraumflächen genutzt werden sollen, die vormals zu anderen Zwecken genutzt wurden. Dem steht aber die Umnutzung bisher genutzter Gasträume zu anderen Zwecken gegenüber (z.B. „...“ sowie „...“ nunmehr als Küchenräume). Insgesamt wird die Gastraumfläche von 555,90 m<sup>2</sup> im Bestand auf 535,23 m<sup>2</sup> in der genehmigten Planung verringert, das „Vereinszimmer“ bleibt unverändert (vgl. Bauvorlageplan „Gastraumflächen“ vom 21.12.2016/11.7.2018). Da die Gastwirtschaft „G...“ mit seinem bestandsgeschützten Gebäude bzw. seinen Gebäudeteilen (Vorderhaus, Saalgebäude, Hinterhaus und Hofanbau) als eine bauliche Anlage i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB und im Sinn der Regelungen der Baunutzungsverordnung gilt, ist es planungsrechtlich hier voraussichtlich ohne Belang, in welchen Gebäudeteilen, Geschossen oder Räumen die Gastraum-, Küchen- oder sonstigen Nutzungen im Rahmen des Betriebs der Gastwirtschaft stattfinden (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1996 - 4 C 17.95 - BVerwGE 102, 351 = juris Rn. 32; vgl. auch U.v. 18.4.1996 - 4 C 17.94 - BauR 1996, 674 = juris Rn. 17 f. zur geänderten Raumaufteilung einer Spielhalle). Insbesondere führen die Änderungen der Raumnutzung wohl zu keiner Verschlechterung, sondern zu einer Verbesserung der Immissionssituation, weil nach dem genehmigten Bauantrag für die Gasträume im Erd- und Obergeschoss sowie für den Saal im Obergeschoss im Unterschied zum Bestand mechanische Lüftungsanlagen vorgesehen sind und die (schallgedämmten) Fenster während des gesamten Betriebs geschlossen gehalten werden und zu halten sind (vgl. Nr. 7.1 des Schallgutachtens vom 14. Juli 2017 sowie „Auflagen Immissionsschutz“).

Der vonseiten des Antragstellers beanstandete Betrieb mit „zweimal zirka 200 Gästen“, u.a. aufgrund der Saalnutzung, ist nach vorstehenden Ausführungen aller Voraussicht nach bestandsgeschützt; eine Ausweitung des bisherigen Betriebs oder eine Nutzungserhöhung findet wohl nicht statt. Insbesondere bestehen keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür, dass bei der bisherigen Saalnutzung lediglich „von einem Versammlungsraum mit der Verabreichung von Getränken ausgegangen werden kann“. Der bestehende und in seinen Abmessungen unverändert bleibende Saal im 1. Obergeschoss (eigentlicher Saal mit Bühne) und im 2. Obergeschoss (Luftraum/Galerie) besteht nach dem „Baualtersplan, 1. Obergeschoss“ (Kenntnisstand Dezember 2016) wohl schon seit der Mitte des 19. Jahrhunderts. Er ist auch Gegenstand einer Erlaubnis vom 24. Januar 1939 nach dem Gaststättengesetz „zum Fortbetrieb der Gastwirtschaft“

(Saal, Bühne, Saalschänke, Galerie Schmal- und Längsseite; vgl. auch Grundrissplan von 1925). Eine irgendwie geartete Beschränkung auf Versammlungen oder Anhaltspunkte für den Ausschluss der Verabreichung von Speisen ergibt sich aus dieser Wirtschaftserlaubnis von 1939 nicht. Nichts anderes gilt wohl hinsichtlich der geplanten Betriebszeiten (vgl. Betriebsbeschreibung zum Bauantrag und deren Anlage 1 vom 13.7.2017 Bl. 238 der Bauakte der Antragsgegnerin). Im Baugenehmigungsbescheid vom 11. Oktober 2017 wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass „die Bestimmungen und Auflagen der gültigen Sperrzeitverordnung für Freischankflächen oder evtl. Sonderregelungen (Gaststättenrechtlicher Bescheid) zu beachten“ sind (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 - 4 C 9.97 - BauR 1999, 228 = juris Rn. 20, zu § 11 Abs. 1 Buchst. b GastG 1930, nunmehr: § 5 Abs. 1 Nr. 3 GastG).

Die in den Bauvorlagen dargestellte „Sondernutzung“ einer Freischankfläche vor dem Eingang des Gasthauses an der G... Straße ist weder Gegenstand des Bauantrags noch der Baugenehmigung (vgl. Bauvorlage „Grundrisse“ v. 21.12.2016 und Auflage A101/Hinweis). (...)

Da Regelungsgegenstand der Baugenehmigung vom 11. Oktober 2017 nur die zur Genehmigung gestellten baulichen Maßnahmen sind, die - wie bereits ausgeführt wurde - voraussichtlich keine planungsrechtliche Relevanz aufweisen, finden die §§ 30 ff BauGB und damit auch das aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO folgende planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme aller Voraussicht nach keine Anwendung.“

#### **64**

b. Der Bestandsschutz ist auch nicht durch die im Jahr 2014 erfolgte Betriebsaufgabe der Vorbesitzerin erloschen.

#### **65**

Denn unabhängig von der Frage des Vorliegens einer formellen Baugenehmigung trägt der aus der o.g. dargestellten Vermutung der Übereinstimmung mit materiellem Recht abgeleitete materielle Bestandsschutz die weitere unveränderte Nutzung des Gebäudes trotz zwischenzeitlicher vierjähriger Nutzungsunterbrechung.

#### **66**

Unter Anwendung der von der Rechtsprechung - so auch des „Zeitmodells“ in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bei Vorliegen einer formellen Baugenehmigung (BVerwG U.v. 18.5.1995 - 4 C 20.94 - juris und BVerwG, U.v. 7.11.1997 - 4 C 7.97 - juris) - entwickelten Grundsätze kann sich vorliegend der Kläger als Nachbar nicht darauf berufen, dass der - wie oben dargelegt jedenfalls materielle - Bestandsschutz der baulichen Anlage durch die vierjährige Nutzungsunterbrechung erloschen sei, da nicht von einer endgültigen Nutzungsaufgabe als Grenze des materiellen Bestandsschutzes auszugehen ist.

#### **67**

Daran ändert auch die Formulierung im Bebauungsplan der Beklagten, wonach „bestehende Betriebe“ Bestandsschutz genießen, nichts. Die insoweit einer Auslegung zugängliche Bestimmung hat den Inhalt, bereits genehmigte bzw. jedenfalls materiell legale Nutzungen auf den (sich ohnehin aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteten) Bestandsschutz zu setzen, ohne das Bestehen an sich und den Umfang des Bestandsschutzes an engere rechtliche Voraussetzungen zu knüpfen.

#### **68**

Ein Bestandsschutz, der sich aus dem In-Einklang-Stehen des Vorhabens mit materiellem Recht ergibt, ist ebenso wie ein aus einer formellen Baugenehmigung abgeleiteter Bestandsschutz geeignet, Planänderungen, die die Zulässigkeitsvoraussetzungen für neu zu genehmigende Vorhaben verschärfen oder diese gar untersagen, entgegenzustehen, sofern die Nutzungsunterbrechung, die vorliegend vier Jahre bestand, nicht zu seinem Wegfall geführt hat.

#### **69**

In Anlehnung an die oben dargestellten Kriterien reicht Zeitablauf allein nicht aus, um einen Wegfall der Rechtsposition zu begründen. Es müssen andere Umstände hinzutreten, etwa die Aufnahme einer anderen Nutzungsart oder der erkennbare Wille, die bislang ausgeübte Nutzung tatsächlich nicht mehr wieder aufzunehmen. Für ein derartiges subjektives Element fehlen vorliegend Anhaltspunkte. Aus den Umständen des Einzelfalls ergibt sich vielmehr, dass die Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft nach der Verkehrsauffassung erwartet werden konnte. Denn die Vorbesitzerin gab die Nutzung nicht freiwillig, sondern - unbestritten - infolge einer Insolvenz auf. Sie erklärte auch nicht, dass es

sich hierbei um eine endgültige Aufgabe der Nutzung als Gasthaus handeln solle. Auch wurde der Gebäudekomplex seither nicht anderweitig genutzt.

## 70

Vielmehr sind die Suche nach einem neuen Investor und das Interesse der Beklagten an der Erhaltung der Traditionsgaststätte ebenso wie die örtlichen Verhältnisse in der ... Kriterien dafür, trotz der vierjährigen Nutzungsunterbrechung von einem Fortdauern des Bestandsschutzes auszugehen. Nachdem es sich um ein Gebäude mit einer jahrhundertealten Geschichte als Gasthaus, handelt und es in der Vergangenheit lückenlos als solches genutzt wurde, ist ein - gemessen an der Nutzungsdauer insgesamt - vergleichsweise geringer Zeitraum von vier Jahren Nutzungsunterbrechung mangels Hinzutretens weiterer Umstände nicht geeignet, um den Bestandsschutz entfallen zu lassen.

## 71

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt in seinem Beschluss vom 31. August 2018 - 9 CS 18.1076 - juris hierzu Folgendes aus:

„Der Antragsteller geht aber davon aus, dass kein bestehender Betrieb und damit auch kein Bestandsschutz mehr vorliege, weil die Nutzung im Jahr 2014 aufgegeben worden sei. Diese Wertung trifft wohl nicht zu. Denn aus der vier Jahre andauernden Unterbrechung der Nutzung der Gastwirtschaft aus Anlass der Insolvenz der Vorbesitzerin ergibt sich weder ein Verzicht auf die weitere Ausübung der genehmigten und/oder materiell bestandsgeschützten Nutzung, noch hat sich die Nutzungsunterbrechung auf die Nutzungstauglichkeit des Gebäudes als Gastwirtschaft ausgewirkt. Auch sonstige Anhaltspunkte, die auf einen dauerhaften Verzichtswillen schließen oder einen solchen auch nur vermuten lassen könnten, bestehen nicht (vgl. Söfker a.a.O. § 35 Rn. 179; Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 29 Rn. 18; Spannowsky in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, § 34 Rn. 74.5; BayVG, B.v. 6.2.2014 - 1 ZB 11.1675 - juris Rn. 3 sowie B.v. 28.6.2016 - 15 CS 15.44 - juris Rn. 20; vgl. auch BVerwG, B.v. 5.6.2007 - 4 B 20.07 - BauR 2007, 1967 = juris Rn. 5 sowie B.v. 5.5.2015 - 4 BN 2.15 - juris Rn. 18, jeweils m.w.N.). Hiervon geht auch das Verwaltungsgericht mit einer überzeugenden Begründung aus.“

## 72

c. Ein Abwehranspruch des Klägers ergibt sich auch nicht aus Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wonach Erweiterungen auf der Grundlage bestandsgeschützter Nutzungen nur unter den genannten Einschränkungen durchgeführt werden dürfen. Dieser Festsetzung kommt, da sie im Interesse des bereits dargelegten Schutzes der im Baugebiet vorhandenen Wohnnutzung getroffen wurde, drittschützende Wirkung zu (vgl. VG Ansbach, U.v. 18.2.2014 - AN 3 K 13.02115 - juris), so dass ein Vorhaben, welches unter Verletzung des Regelungsgehalts genehmigt würde, durch den Kläger abgewehrt werden könnte.

## 73

Eine Erweiterung im Sinn der genannten Festsetzung liegt jedoch nicht vor, da sich das Bauvorhaben - wie bereits dargelegt - sowohl von der Nutzungsart als auch vom räumlichen und zeitlichen Ausmaß der gaststättenrechtlichen Nutzung im Rahmen des bisher bestandsgeschützten Zustandes hält. So wird sich nach den genehmigten Bauvorlagen die Gastraumfläche durch die räumliche Umgestaltung im Inneren des Gebäudes von bisher 556 m<sup>2</sup> auf 535 m<sup>2</sup> verringern. Auch die Nutzung des Saalgebäudes wird im bisherigen Umfang stattfinden. In den Behördenakten finden sich keinerlei Hinweise darauf, dass die Saalnutzung bislang Einschränkungen unterlegen hätte.

## 74

Hierzu führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 31. August 2018 - 9 CS 18.1076 - juris Folgendes aus:

„Ausweislich der Bauvorlagen wird die Wirtewohnung vom 1. Obergeschoss in das 2. Obergeschoss verlegt. Im Vergleich mit der bisherigen Nutzung dieser Räume als Fremden- und Mädchenzimmer, die aufgegeben wird, bleibt die künftige Nutzung im Rahmen dessen, was schon bislang zulässig war; eine Erweiterung des Nutzungsspektrums erfolgt nicht (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 - 4 C 10.09 - BVerwGE 138, 166 = juris Rn. 12 m.w.N.). Auch der Einbau einer neuen Küche im Saalgebäude führt zu keiner Erweiterung des Nutzungsspektrums der baulichen Anlage (...).

Nach der zum Bauantrag eingereichten Zusammenstellung U108 bleibt die Nutzung des Saals im „Saalgebäude“ als „Tanz-/Gastrumsaal“ unverändert (vgl. Stellungnahme, Zusammenstellung, Bl. 100 ff. [103] der Bauakte der Antragsgegnerin).“

#### 75

3. Nachdem es sich bei dem zur Genehmigung gestellten Vorhaben auch nach dem Inhalt der erteilten Baugenehmigungen offensichtlich nicht - entgegen der Behauptung des Klägers - um die Errichtung einer nach Ziffer 2.6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 001Ä der Beklagten vom 8. Februar 1997 in zulässiger Weise nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossene Vergnügungsstätte handelt (so auch BayVGh, B.v. 31.8.2018 - 9 CS 18.1076 -juris), steht ihm auch insoweit kein Abwehranspruch zur Seite.

#### 76

Zwar hat diese Festsetzung über die rein städtebauliche Funktion hinaus die Zielrichtung, die Nachbarschaft vor insbesondere von Vergnügungsstätten erheblich ausgehenden Lärmbelästigungen zu schützen.

#### 77

Um eine Vergnügungsstätte handelt es sich bei dem als Schank- und Speisewirtschaft nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen genehmigten Vorhaben schon begrifflich nicht.

#### 78

Zur Frage der Abgrenzung von Schank- und Speisewirtschaften zu Vergnügungsstätten führt der BayVGh in einer Entscheidung vom 4. Oktober 2017 - 1 ZB 15.1673 - juris aus:

„Ausgangspunkt der Begriffsbestimmung für die Schank- und Speisewirtschaft ist die Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 GastG (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. Februar 2017, § 4 BauNVO Rn. 57). Der Grundtyp der Schank- und Speisewirtschaft - also die Gaststätte ohne Betriebseigentümlichkeit - wird geprägt vom Ausschank von Getränken und vom Verzehr zubereiteter Speisen. Ob Musik und Tanz der Gaststätte ein besonderes Gepräge geben, hängt davon ab, in welchem Maße Musik und Tanz den Gaststättenbetrieb beherrschen (vgl. BVerwG, B.v. 22.7.1988 - 1 B 89.88 - NVwZ-RR 1989, 14). Die Vergnügungsstätte ist als bauplanungsrechtlicher Nutzungsbegriff durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 1. Februar 2017, § 6 BauNVO Rn. 42). Nicht entscheidend ist die konkrete Bezeichnung der Einrichtung oder deren eindeutige Zuordnung zu einer der unstreitig als Vergnügungsstätte zu wertenden Betriebe wie z.B. Diskotheken, Nachtclubs oder Nachtbars, sondern ob die Einrichtung bei wertender Gesamtbetrachtung von ihrem Gesamterscheinungsbild und ihrer Angebotspalette her den Charakter einer Vergnügungsstätte hat (vgl. HessVGh, B.v. 22.2.2012 - 3 A 1112/11.Z - juris Rn. 10).“

#### 79

Gelegentliche Tanz- und Musikveranstaltungen machen eine Schank- und Speisewirtschaft nicht zu einer Vergnügungsstätte (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand Oktober 2017, § 4a BauNVO, Rn. 69 und § 4 BauNVO Rn. 60 f.)

#### 80

Der Schwerpunkt der Saalnutzung liegt nach dem Inhalt der Baugenehmigung nicht auf den gemeinhin für die Annahme einer Vergnügungsstätte charakteristischen Veranstaltungen. Insbesondere sind die Durchführung privater Feiern, wie Hochzeiten, und die Abhaltung von Seminaren und Kleinkunstveranstaltungen sowie Musikdarbietungen geplant. Unter Zugrundelegung der o.g. Abgrenzungskriterien ergibt sich im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung, dass vorliegend nicht von einer Vergnügungsstätte ausgegangen werden kann (vgl. auch König/Roeser/Stock, a.a.O. § 7 BauNVO Rn. 16), weshalb eine Rechtsverletzung des Klägers aufgrund des drittschützenden Charakters der Bebauungsplanfestsetzung ausscheidet.

#### 81

4. Die streitgegenständlichen Baugenehmigungen haben mithin allein bauordnungsrechtliche Fragen zum Inhalt. Eine Verletzung drittschützender Normen des Bauordnungsrechts ist jedoch nicht ersichtlich. Vielmehr verbessern die auf Art. 54 BayBO gestützten Auflagen zum Lärm- und Brandschutz die Situation des Klägers, nachdem erstmals zum Schutz der Nachbarschaft Regelungen zu Art und Umfang des Betriebs verbindlich getroffen werden. Subjektive Abwehrrechte zugunsten des Klägers ergeben sich hieraus nicht.

**82**

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt in seinem Beschluss vom 31. August 2018 - 9 CS 18.1076 - juris Folgendes aus:

„Angesichts der zwischen den Beteiligten umstrittenen Lärmsituation im Bereich der ... dürfte eine den gebotenen Prüfumfang übersteigende Anforderung wohl als (nachträgliche) Anordnung etwa nach Art. 54 Abs. 2 und Abs. 4 BayBO zu werten sein. Danach haben die Bauaufsichtsbehörden nicht nur bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung, sondern auch bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Ob dies hier Sache der Bauaufsichtsbehörde ist (vgl. Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO, „soweit nicht andere Behörden zuständig sind“; vgl. etwa §§ 24 f. BImSchG, § 5 Abs. 1 Nr. 3 GastG) oder die Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO für Anordnungen gegenüber bestandsgeschützten Anlagen vorliegen, sofern sie angesichts der dynamisch angelegten Grundpflichten aus § 22 Abs. 1 Satz 1 BImSchG überhaupt vorliegen müssen (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1999 - 4 C 20.94 - BVerwGE 98, 235 = juris Rn. 26; vgl. auch BVerwG, B.v. 26.8.1988 - 7 B 124.88 - NVwZ 1989, 257 = juris Rn 5 und U.v. 25.2.1992 - 1 C 7.90 - BVerwGE 90, 53 = juris Rn. 16, jeweils m.w.N.), bedarf wohl keiner Klärung, weil die Beigeladene etwaige sich aus den „Auflagen zum Immissionsschutz“ ergebende, den Bestandsschutz einschränkende Anordnungen hingenommen hat. Auch hat der Antragsteller mangels planungsrechtlicher Relevanz der genehmigten Baumaßnahmen wohl keinen Anspruch auf Verbesserung einer gegebenen Lärmsituation.“

**83**

Entgegen dem klägerischen Vorbringen liegt vorliegend auch keine Verletzung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift des Art. 13 BayBO, die hier nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 4, Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO zum Prüfprogramm über die Zulässigkeit des Vorhabens gehört, vor.

**84**

Soweit - wie im vorliegenden Fall - einzelne Baumaßnahmen an einer bestehenden baulichen Anlage vorgenommen werden, sind die gesetzlichen Forderungen des Schall- und Erschütterungsschutzes nur hinsichtlich der Bauteile, auf die sich die Änderungen beziehen, zu erfüllen. Die nicht von der Änderung berührten Bauteile, die gegebenenfalls noch keinen ausreichenden Schutz bieten, unterliegen nicht diesen Vorschriften. Dass der Gesetzgeber soweit gehen wollte, lässt sich der Vorschrift nicht entnehmen (vgl. hierzu Simon/Busse/Nolte, 131. EL Oktober 2018, BayBO Art. 13 Rn. 6 - beck-online).

**85**

Vorliegend ist im Rahmen der Prüfung der Anforderungen des Art. 13 BayBO nicht auf den Gesamtbetrieb der Gaststätte der Beigeladenen und einen entsprechenden gebietsbezogenen Schallschutz, sondern vielmehr auf die Einzelbaumaßnahmen abzustellen. Diesbezüglich kann durch die teilweise Erneuerung der in die Jahre gekommenen Fenster- und Türelemente bereits denotwendig nicht von einer Verschlechterung gegenüber der Bestandsnutzung ausgegangen werden.

**86**

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt hierzu in seinem Beschluss vom 31. August 2018 - 9 CS 18.1076 - juris indes Folgendes aus: „Ausweislich des Schallgutachtens vom 14. Juli 2017 spricht überwiegendes dafür, dass sich die Lärmsituation aufgrund der bauantragsgemäß vorgesehenen Maßnahmen zum Schallschutz (vgl. Nr. 7 des Schallgutachtens vom 14. Juli 2017, u.a. Einbau von Lüftungsanlagen für die Gasträume im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie für den Saal im Obergeschoss und Schließung der Fenster während des gesamten Betriebs, teilweise Erneuerung der Türen und Fenster mit entsprechendem Schalldämmmaßen) gegenüber der Bestandsnutzung sogar verbessert; eine Nutzungserweiterung erfolgt - wie bereits ausgeführt wurde - wohl nicht.“

**87**

Im Übrigen wurde im Hinblick auf die unter Verweis auf die von der Beigeladenen vorgelegten Gutachten unter A 556 sowie A 558 festgelegten Schalldämmmaße der neuen Fenster- und Türelemente sowie mittleren Schallleistungspegel für die Abluftanlagen und Zuluftanlagen klägerseits nicht vorgetragen, dass die diesbezüglich herangezogenen Werte unzutreffend sind.

**88**

Nach alldem war die Klage abzuweisen.



**89**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1 VwGO.

**90**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 167 Abs. 2, 173 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.