

**Titel:**

**Erfolgreiche Nachbarklage gegen baurechtliche Nutzungsänderung (hier: von Baustoffhandel in landwirtschaftliche Maschinenhandel in einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB**

**Normenkette:**

VwGO § 42 Abs. 2, § 113 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1

BauGB § 34 Abs. 1, § 34 Abs. 2

GG Art 14 Abs. 1 S. 1

BayVwVfG Art. 43 Abs. 2

BauNVO §§ 4 ff., § 15

**Leitsätze:**

1. Die Kammer schließt sich der Rechtsauffassung des BVerwG an, dass im öffentlichen Baurecht die Besonderheit besteht, dass ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bestandskraft eines zuvor ablehnenden Bescheides nicht ausgeschlossen wird. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wie weit die wechselseitige Prägung (hier: für die Beurteilung iSd § 34 Abs. 2 BauGB iVm §§ 4 ff. BauNVO) reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
3. Gemengelagen gem. § 34 Abs. 1 BauGB sind Gebiete mit mehr oder weniger engem Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen, die sich – in der einen oder anderen Beziehung – gegenseitig beeinträchtigen (behindern). (Rn. 57) (redaktioneller Leitsatz)
4. Im Rahmen einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB besteht kein Gebietserhaltungsanspruch. (Rn. 60) (redaktioneller Leitsatz)
5. Ein Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme liegt vor, wenn eine Baugenehmigung nicht sicherstellt, dass ein Vorhaben zu Lasten des Nachbarn schädliche Umwelteinwirkungen, die den Rahmen des Zumutbaren übersteigen, nicht verursacht (hier: im Ergebnis war ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht gegeben). (Rn. 69) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

baurechtliche Nachbarklage, Baugenehmigung für Nutzungsänderung von Baustoffhandel zu landwirtschaftlicher Maschinenabstellhalle, Klagebefugnis, Wohnungseigentümergeinschaft, bestandskräftige Nutzungsuntersagung, Gebietsbewahrungsanspruch, faktisches Wohngebiet, Gemengelage, Gebot der Rücksichtnahme, Lärmimmissionen, Rücksichtnahme, Baustoffhandel, Maschinenhalle, landwirtschaftliche Maschinenhalle, Bestandskraft, Immissionen, Nutzungsänderung, Gebietserhaltungsanspruch, wechselseitige Prägung

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 16.05.2022 – 9 ZB 21.2287

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerinnen haben die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Aufwendungen selbst.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerinnen können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

**Tatbestand**

Die Klägerinnen wenden sich gegen die dem Beigeladenen mit Bescheid vom 5. September 2019 erteilte Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von ... Baustoffhandel zu landwirtschaftlicher Maschinenabstellhalle sowie Errichtung von Saatgut-Containern und Silos auf dem Grundstück Fl.Nr. ...3 der Gemarkung A\* ..., ... Straße ... in A\* ... (Baugrundstück).

## 2

1. Die Klägerin zu 2) ist die Wohnungseigentümergeinschaft der mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.Nrn. ...3/1, ...4 und ...4/1 der Gemarkung A\* ..., ... Straße ..., ...a und ...b in A\* ..., die in westlicher Richtung an das Baugrundstück angrenzen. Die Klägerin zu 1) ist Miteigentümerin dieser Wohnungseigentümergeinschaft.

## 3

Der Beigeladene ist Eigentümer des Baugrundstücks, das ehemals im Eigentum der Fa. ... stand, die am 26. November 1975 eine Baugenehmigung für den Neubau einer Baustoff- und Maschinenlagerhalle (mit einer Länge von ca. 46 m in Nord-Süd-Richtung und einer Breite von ca. 13 m in Ost-West-Richtung, gelegen im westlichen Grundstücksbereich), eine Einfriedung und die Befestigung der Hofflächen (im östlichen Grundstücksbereich) erhielt und die bezeichneten baulichen Anlagen auch errichtete. Nachdem die B. AG die Nutzung des Baugrundstücks zum Jahresende 2012 aufgegeben und der Beigeladene das Grundstück erworben hatte, nutzte er die Halle und die Freifläche zum Abstellen, Lagern und Unterhalten von Maschinen, landwirtschaftlichen Geräten und Erzeugnissen. Östlich des Baugrundstücks befindet sich das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück Fl.Nr. ...6 der Gemarkung A\* ..., ... Straße ...a, der Klägerin im Verfahren W 5 K 19.1379. Der fragliche Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand von A\* ..., im unbeplanten Innenbereich.

## 4

2. Nachdem sich die beiden Grundstücksnachbarn in den Jahren 2016 und 2017 mehrfach an das Landratsamt Main-Spessart gewandt, sich über die landwirtschaftliche Nutzung beschwert und um bauaufsichtliches Einschreiten gebeten hatten, untersagte das Landratsamt Main-Spessart mit Bescheid vom 19. Oktober 2017 dem Beigeladenen ab sofort, die Fl.Nr. ...3 der Gemarkung A\* ... für landwirtschaftliche Zwecke in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zu nutzen. Weiter untersagte es dem Beigeladenen ab sofort, auf der Fl.Nr. ...3 der Gemarkung A\* ... weitere landwirtschaftliche Erzeugnisse außer den derzeit dort vorhandenen einzulagern und/oder zu verarbeiten. Schließlich untersagte es dem Beigeladenen, die Fl.Nr. ...3 der Gemarkung A\* ... nach dem 31. Mai 2018 für landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen.

## 5

Hiergegen ließ der Beigeladene durch seine damalige Bevollmächtigte am 20. November 2017 Klage erheben (W 5 K 17.1350). Nach Durchführung eines gerichtlichen Augenscheinstermins nahm der Beigeladene seine Klage zurück, woraufhin das Verfahren W 5 K 17.1350 mit Beschluss des Bayer. Verwaltungsgerichts Würzburg vom 8. August 2018 eingestellt wurde.

## 6

3. Mit Bauantrag vom 17. September 2018, ergänzt am 11. Februar 2019, eingegangen beim Landratsamt Main-Spessart am 21. Februar 2019, beantragte der Beigeladene die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von ... Baustoffhandel zu landwirtschaftlicher Maschinenabstellhalle sowie Errichtung von Saatgutgetreide-Containern und Silos auf dem Baugrundstück.

## 7

Mit Bescheid vom 5. September 2019 erteilte das Landratsamt Main-Spessart dem Beigeladenen die Baugenehmigung nach den Plänen vom 12. September 2018 und der Betriebsbeschreibung vom 17. September 2018 und vom 21. Februar 2019.

## 8

Die Baugenehmigung versah es mit folgenden immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen:

„1. Auf die im Gutachten der Firma ... mit aktuellem Stand vom 17.05.2019, Berichtsnummer X1163.001.01.002, genannten Anforderungen wird hingewiesen. Der Betrieb ist auf die untersuchten Szenarien und den zu Grunde gelegten Vorgangszahlen und Betriebsdauern technischer Aggregate zu beschränken. Insbesondere der Betrieb zur Nachtzeit ist nicht zulässig, auch nicht im Rahmen seltener Ereignisse.“

2. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) einzuhalten.

3. Der Beurteilungspegel der von der Nutzung der Halle und der asphaltierten Freifläche einschließlich Silos und Fahrverkehr auf dem Grundstück ausgehenden Geräusche darf an den nächsten Wohnhäusern im Umgriff (\* ... Str. ... a (Fl.-Nr. ...6), ... Str. ... (Fl.-Nr. ...0), ... Str. ..., ...a und ...b (Fl.-Nr. ...4 und ...4/1))) die gemäß Nr. 6.1 d TA Lärm geltenden und zur Berücksichtigung der Vorbelastung um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwert von tagsüber 54 dB(A) nicht überschreiten.

Der Immissionsrichtwert gilt auch dann als überschritten, wenn einzelne Geräuschspitzen die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Zeitraum von 16 Stunden während des Tages und die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel während der Nacht bezogen.

4. Der Betrieb der landwirtschaftlichen Zugmaschinen sowie des Radladers und andere lärmintensive Vorgänge sind auf den Tagzeitraum zwischen 06:00 - 22:00 Uhr zu begrenzen.

5. Die Saatguteinlagerung zur Befüllung eines Silos ist auf 45 min zu begrenzen.

6. Die Fahrten mit Zugmaschinen sind auf maximal 8 An- und Abfahrten pro Tag zu beschränken.

7. Der Radlader darf nur innerhalb der Halle betrieben werden.

8. Die Saatguteinlagerung mit aufeinanderfolgender Befüllung mehrerer Silos (Betriebsdauer der Transportschnecke > 45 Minuten) ist auf maximal 10 Tage innerhalb eines Kalenderjahres zu beschränken und darf an nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.

9. Beim Umschlagen des Saatgutes ist auf eine geringe Fallhöhe zu achten.

10. Fahrwege sind regelmäßig zu reinigen.“

## **9**

4. Gegen den Bescheid vom 5. September 2019 ließen die Klägerinnen am 1. Oktober 2019 durch ihre Bevollmächtigten Klage erheben mit dem

**A n t r a g,**

den bauaufsichtlichen Genehmigungsbescheid des Landratsamts Main-Spessart vom 5. September 2019 aufzuheben.

## **10**

Zur Begründung der Klage wurde ausgeführt, dass diese zulässig sei und die Klägerin als Miteigentümerin und Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft ... Straße ..., ...a und ...b Nachbarin im Sinne des Baurechts und als solche klagebefugt sei.

## **11**

Die Klage sei auch begründet, da die Baugenehmigung rechtswidrig sei und die Klägerin in ihren Rechten verletze. Die Rechtswidrigkeit des Bescheids ergebe sich bereits daraus, dass der Untersagungsbescheid vom 19. Oktober 2017 sowohl formelle als auch materielle Rechtskraft entfalte. Die Bindungswirkung des bestandskräftigen Verwaltungsaktes trete zunächst zwischen den Parteien ein. Dabei umfasse die materielle Rechtskraft zunächst die Entscheidung über den Streitgegenstand anhand der Urteilsformel. Somit sei sowohl das Landratsamt Main-Spessart als auch der Beigeladene an das Verbot der landwirtschaftlichen Nutzung des Baugrundstücks gebunden. Darüber hinaus entfalte jeder wirksame Verwaltungsakt eine Tatbestandswirkung auch zwischen dem Adressaten und anderen Behörden; eine erneute Überprüfung des damaligen Nutzungsuntersagungsbescheids finde insoweit nicht mehr statt. Insoweit werde auf den Beschluss des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 23. November 2015, Az. 1 ZB 15.1978 verwiesen, aus dem sich ergebe, dass eine bestandskräftige Beseitigungsanordnung der positiven Verbescheidung eines erneuten Bauantrags in gleicher Sache entgegenstehe.

## 12

Aber auch ohne Beachtung der Bestandskraft des Untersagungsbescheids sei die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig, da die Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig sei. Der Bescheid verstoße zum einen gegen den bauplanungsrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin, der auch im unbeplanten Innenbereich anerkannt sei, soweit die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem Baugebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 ff. BauNVO entspreche. Die vorliegende maßgebliche Umgebungsbebauung entspreche der eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. In dem Quartier des Straßenzugs der ... Straße vom ...zentrum im Westen zur ...straße im Osten finde eine überwiegende Wohnbebauung statt. Insbesondere das klägerische Grundstück wie auch das Grundstück der Klägerin im Verfahren W 5 K 19.1379 wiesen eine ausschließliche Wohnnutzung auf. Ein Dorfgebiet liege nicht vor, da in der zu betrachtenden Bebauung nördlich der ... Straße kein landwirtschaftlicher Betrieb bestehe. Aufgrund der geringen Größe von 1,5 ha Waldfläche, die der Eigentümer des Anwesen Haus-Nr. ... habe, könne nicht von einem „Betrieb“ ausgegangen werden. Auch das ehemalige durch die BayWa gewerblich genutzte Grundstück rechtfertige keine andere Beurteilung. Diese Nutzung sei bereits im Jahr 2012 aufgegeben worden. Eine Nachprägung sei abzulehnen, da eine Wiederaufnahme der Nutzung nicht gewollt sei. Wohngewohnt seien ebenso die Anwesen Haus-Nrn. ..., ... und ... Beim Grundstück Haus-Nr. ... handele es sich um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb, der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sei. Die Nutzung der Haus-Nr. 26 durch die BayWa als Werkstatt sei bereits deutlich vor 2012, ohne die Absicht die Nutzung wiederaufnehmen zu wollen, aufgegeben worden. Die anschließende, nicht genehmigte Nutzung des Gebäudes zum Betrieb einer Heizungsfirma sei spätestens 2012 aufgegeben worden, so dass ein etwaiger Bestandsschutz bereits entfallen sei. Die der Firma ... erteilte Genehmigung für das gesamte Areal südlich der ... Straße sei nach der endgültigen Nutzungsaufgabe erloschen, ein etwaiger Bestandsschutz für diese Nutzung jedenfalls entfallen. Der derzeit betriebene Baustoffhandel sei genehmigungspflichtig, aber nicht genehmigt, die tatsächliche Nutzung dürfe zur Einordnung des Gebietscharakters nicht herangezogen werden. Auch bei einer Einordnung als Mischgebiet sei das Vorhaben rechtswidrig, da die geplante Lagerhalle einem landwirtschaftlichen Betrieb diene und ein solcher in einem Mischgebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sei. Die BauNVO kenne für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben auch keine abgestuften Formen. Das streitbefangene Grundstück sei auch nicht in einem Gebiet gelegen, das als „Gemengelage“ gewertet werden könne. In einer Gemengelage müsse ein Vorbild der Nutzungsart vorhanden sein, damit sich das Vorhaben in den prägenden Rahmen einfüge. Eine solche Gemengelage sei jedoch nicht gegeben, da das betreffende Gebiet durch eine überwiegende allgemeine Wohnnutzung geprägt sei.

## 13

Durch die Nutzungsänderung werde zum anderen das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Der Klägerin und damit der Wohnungseigentümergeinschaft sei es nicht zuzumuten, die von der genehmigten Nutzung ausgehenden Emissionen hinzunehmen. Die angefochtene Baugenehmigung biete trotz der in ihr enthaltenen Auflagen keinen hinreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Zudem seien diese Auflagen, wie bspw. höchstens acht An- und Abfahrten und die Zeitbegrenzung bei der Befüllung der Silos, kaum überprüfbar. Weiterhin ziehe das Landratsamt Main-Spessart aufgrund der unzutreffenden Gebietseinstufung unzutreffende Immissionsrichtwerte heran. Hinzu komme, dass in den zurückliegenden Erntemonaten aufgrund der Getreidelagerung unzumutbare Beeinträchtigungen durch zahlreiche Motten hervorgerufen worden seien, wobei es sich gerade nicht um ein Dorfgebiet handele, in dem eine derartige Belastung nach Ansicht des Beklagten so bestehen müsste.

## 14

5. Das Landratsamt Main-Spessart stellte für den Freistaat Bayern als Beklagten den

A n t r a g,

die Klage abzuweisen.

## 15

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klage für unbegründet gehalten werde. Die Überprüfung der näheren Umgebung habe ergeben, dass es sich um eine Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB handele. Die Umgebungsbebauung weise entgegen der Auffassung der Klägerseite nicht den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets auf, sondern sei vielmehr stark durch die - wenn auch in zeitlichem Abstand z.T. aufgegebenen - landwirtschaftlichen Betriebe noch mitgeprägt. Auch hinsichtlich

des Baugrundstücks, das als gewerbliches Getreidelager für den Stadtbereich A\* ... genutzt worden sei, sei von einer Nachprägung auszugehen. Eine förmliche Aufgabe der Nutzung sei nicht erfolgt und es gebe auch keinen folgenden Bauantrag, der dafür sprechen würde, dass hier eine neue Nutzung (genehmigt) stattgefunden habe. Es sei im Gegenteil die Lagernutzung für Baustoffe bis zum Kauf des Grundstücks durch den Beigeladenen fortgeführt worden. Dies spreche für die Fortgeltung der seinerzeit erteilten Baugenehmigung und wirke auch auf die hier vorzunehmende Gebietseinstufung fort. Die auf dem ehemaligen ...-Grundstück Haus-Nr. ... schräg gegenüber des Baugrundstücks ansässige Firma bewege sich im Rahmen der Genehmigungen aus den Jahren 1964, 1965 und 1975 und sei - entgegen der Ansicht der Klägerseite - nicht formell illegal. Auch der Senf- und Essighandel im Haus Nr. ... könne nicht ohne weiteres als „nicht störendes Gewerbe“ klassifiziert werden; es seien hier Lagerhallen errichtet worden, ein gewisser Störgrad von diesem Betrieb sei als gebietsprägend anzunehmen. Die bestehende Genehmigung der BayWa sei daher ebenso für die Gemengelage gebietsprägend wie die vorhandene Wohnnutzung. Zusammenfassend sei die vorliegende Gemengelage durchaus durch ein nicht klassifizierbares Nebeneinander von Wohnen, sowie Gewerben, deren Nachbarschutz an der unhomogenen Nutzung, durch ein Miteinander von Gewerbe, nachgenutzter Landwirtschaft und verschiedenen Lagernutzungen und dem Pfarrzentrum der Kirchenstiftung gemessen werde, geprägt.

## 16

Die hier antragsgegenständlich geplante landwirtschaftliche Lagernutzung belaste die Nachbarn weitaus weniger als die bisherige gewerbliche, jedoch mit ähnlichen wie landwirtschaftlichen Belastungen einhergehenden Nutzungen durch die ... Die beantragte Nutzung werde bzgl. der Anforderungen der TA Lärm an einem Mischgebiet orientiert. Die vorgelegte und korrigierte Schallimmissionsprognose der Fa. ... weise hier die Einhaltung der Werte plausibel nach, wenn die in der Baugenehmigung zugrunde gelegten Auflagen erfüllt seien. Hinsichtlich der zu erwartenden Staubentwicklung sei die fachtechnische Stellungnahme der Fa. ... von der Unteren Immissionsschutzbehörde geprüft worden. Unter Einhaltung der Auflagen sei von einer für die Nachbarschaft zumutbaren Beeinträchtigung auszugehen. Die festgesetzten Auflagen entsprächen üblichen Auflagen, die bei derartigen Betrieben für effektiven Nachbarschutz sorgen könnten und sollten. Dies umfasse sowohl die Begrenzung der An- und Abfahrten wie auch die Richtwerte für ein Mischgebiet. Der Nachweis der Richtwerte habe nach fachkundiger Prüfung stattgefunden. Zu der vorgebrachten Mottenplage müsse bemerkt werden, dass diese bei allen landwirtschaftlichen Gebieten, also in den Altorten von ländlichen Gemeinden so bestehen müsste. Diesem Argument könne nicht gefolgt werden, da dann alle in Dorfgebieten wohnenden Personen derartig belastet wären. Um eine von vornweg unzumutbare Belästigung könne es sich daher nicht handeln. Es liege gerade kein allgemeines Wohngebiet vor, sondern eine durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen vorgeprägte Gemengelage.

## 17

Die Nutzungsuntersagung trete regelmäßig außer Kraft, wenn die bisher nicht genehmigte Nutzung nachträglich und wie hier unter Auflagen genehmigt werde.

## 18

6. Der Beigeladene äußerte sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung, stellte jedoch keinen Klageantrag.

## 19

7. Aufgrund Beschlusses vom 8. Februar 2021 hat die Kammer auf den Antrag der Klägerinnen Beweis erhoben durch die Einnahme eines Augenscheins über die örtlichen und baulichen Verhältnisse im Bereich des Baugrundstücks am 8. April 2021. Insoweit wird auf das Protokoll über den Augenscheinstermin und die hierbei gefertigten Lichtbilder verwiesen. In der mündlichen Verhandlung vom 8. Juli 2021 wurde die Sach- und Rechtslage mit den Beteiligten umfassend erörtert. Wegen des Ablaufs der mündlichen Verhandlung wird auf das Sitzungsprotokoll verwiesen.

## 20

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie des Vorbringens der Beteiligten wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze sowie auf die Gerichts- und Behördenakten (auch in den Verfahren W 5 K 17.1350 und W 5 K 19.1379) Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die jedenfalls hinsichtlich der Klägerin zu 1) zulässige Klage ist unbegründet.

## 22

1. Die Klage ist hinsichtlich der Klägerin zu 1) zulässig. Offenbleiben kann, ob sie auch hinsichtlich der Klägerin zu 2) zulässig ist. Insoweit ist nämlich fraglich, ob die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt ist.

## 23

Gemäß § 42 Abs. 2 VwGO ist eine Anfechtungsklage, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, nur zulässig, wenn der Kläger geltend macht, durch den Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt zu sein. Die Bejahung der Klagebefugnis setzt voraus, dass es auf der Grundlage des Tatsachenvorbringens des Betroffenen zumindest möglich erscheint, dass dieser durch den angefochtenen Verwaltungsakt in eigenen Rechten verletzt wird (sog. Möglichkeitstheorie, vgl. BVerwG, B.v. 21.1.1993 - 4 B 206/92 - juris).

## 24

Im Falle der Anfechtung eines an einen anderen gerichteten begünstigenden Verwaltungsakts durch einen Dritten kann sich eine eigene, die Klagebefugnis begründende Rechtsposition aus einer im Verfahren zu prüfenden drittschützenden Norm ergeben. Ob eine die behördliche Entscheidung tragende Norm Dritten, die durch die Entscheidung betroffen werden, Schutz gewährt und Abwehrrechte einräumt, hängt vom Inhalt der jeweiligen Norm sowie davon ab, ob der Drittbetroffene in den mit der behördlichen Entscheidung gestalteten Interessenausgleich eine eigene schutzfähige Rechtsposition einbringen kann. Drittschutz vermitteln nur solche Vorschriften, die nach dem in ihnen enthaltenen, durch Auslegung zu ermittelnden Entscheidungsprogramm für die Behörde auch der Rücksichtnahme auf Interessen eines individualisierbaren, sich von der Allgemeinheit unterscheidenden Personenkreises dienen (st. Rspr. vgl. BVerwG, Ue.v. 19.9.1986 - 4 C 8/84 - u. 16.3.1989 - 4 C 36/85 - beide juris).

## 25

Die drittschützende Wirkung einer Norm wird also durch eine sachliche - Gebot der Rücksichtnahme auf bestimmte Interessen Dritter - wie auch eine personale Komponente - Betroffensein eines nach dem Schutzzweck der Norm zu ermittelnden Personenkreises - bestimmt. Im Hinblick auf die im Genehmigungsverfahren für das streitgegenständliche Vorhaben zu prüfenden Vorschriften verhält es sich so, dass diese Bestimmungen drittschützend sind - das gilt sowohl für den sog. Gebietserhaltungsanspruch als auch das in § 15 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BauNVO bzw. in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme. Fraglich ist allerdings, ob sich die Klägerin zu 2) hierauf auch berufen kann, ob sie als Wohnungseigentümergeinschaft des Nachbargrundstücks zu dem Personenkreis gehört, dem nach den vg. Bestimmungen Abwehrrechte gegen die Erteilung einer Baugenehmigung eingeräumt werden.

## 26

Grundsätzlich kann der einzelne Wohnungseigentümer (§ 1 Abs. 2 WEG) baurechtliche Nachbarrechte aus eigenem Recht nach § 13 Abs. 1 Halbs. 2 WEG geltend machen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung seines Sondereigentums im Raum steht (vgl. BayVGh, U.v. 12.7.2012 - 2 B 12.1211 - juris unter Verweis auf BVerwG, B.v. 20.8.1992 - 4 B 92/92 - juris; BayVGh, B.v. 2.10.2003 - 1 CS 03.1785 - BayVBl. 2004, 664; B.v. 11.2.2004 - 2 CS 04.18 - juris; B.v. 10.6.2008 - 2 CS 08.1298 - juris; B.v. 21.1.2009 - 9 CS 08.1330-1336 - juris; B.v. 22.3.2010 - 15 CS 10.352 - juris). Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 WEG bestimmten Räume (eine bestimmte Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmten Räume) sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. 1 Satz 1 WEG). Demgegenüber ist die Gesamtheit der Wohnungseigentümer Inhaberin der das Gemeinschaftseigentum - dies sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG) - betreffenden öffentlich-rechtlichen Abwehrrechte (vgl. Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 3. Aufl. 2012, Art. 66 Rn. 12).

## 27

Die Klägerinnen machen in materiell-rechtlicher Hinsicht lediglich die Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs sowie des Gebots der Rücksichtnahme geltend. Hierbei stützen sie sich jedenfalls auch auf die Verletzung drittschützender Vorschriften, wobei eine Beeinträchtigung des

Gemeinschaftseigentums wohl zumindest möglich erscheint. Aus Sicht der Kammer besteht damit zumindest die Möglichkeit, dass (auch) das Gemeinschaftseigentum der Klägerin zu 2) berührt sein könnte, womit die Klagebefugnis gemäß § 42 Abs. 2 VwGO zu bejahen wäre. Letztlich kann diese Frage aber auch offenbleiben.

## **28**

2. Die Klage ist (jedenfalls) unbegründet.

## **29**

Die Baugenehmigung des Landratsamts Main-Spessart vom 5. September 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerinnen nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

## **30**

Gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu; er kann eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg anfechten, wenn im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt (vgl. OVG Münster, B.v. 5.11.2013 - 2 B 1010/13 - DVBl. 2014, 532; BVerwG, B.v. 28.7.1994 - 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 - 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 - IV C 31.77 - alle juris). Auf die objektive Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung kommt es nicht an. Vielmehr muss die Genehmigung den Dritten auch und gerade in nachbarschützenden materiellen Rechten, also nicht lediglich in ideellen, wirtschaftlichen oder ähnlichen Interessen, verletzen (st. Rspr. des BayVGh, vgl. z.B. U.v. 23.11.2011 - 14 BV 10.1811 - juris Rn. 34 m.w.N.).

## **31**

Eine derartige Verletzung nachbarschützender Vorschriften ist vorliegend nicht gegeben, und zwar weder unter dem von Klägerseite vorgetragenen Aspekt der Bestandskraft der Nutzungsuntersagung vom 19. Oktober 2017 (s.u. 2.1.), noch unter den bauplanungsrechtlichen und nachbarschützenden rechtlichen Aspekten der Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs (s.u. 2.2.) noch des Gebots der Rücksichtnahme (s.u. 2.3.). Im Einzelnen:

## **32**

2.1. Soweit die Klägerbevollmächtigten vorbringen, dass sich die Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheids bereits daraus ergebe, dass der Nutzungsuntersagungsbescheid vom 19. Oktober 2017 sowohl formelle als auch materielle „Rechtskraft“ entfalte und damit sowohl das Landratsamt Main-Spessart als auch der Beigeladene an das Verbot der landwirtschaftlichen Nutzung des Baugrundstücks gebunden sei und dies darüber hinaus einer positiven Verbescheidung des erneuten Bauantrags in gleicher Sache entgegenstehe, kann dies der Klage nicht zum Erfolg verhelfen.

### **2.1.1.**

## **33**

Zunächst bleibt festzustellen, dass hier hinsichtlich des Nutzungsuntersagungsbescheids des Landratsamt Main-Spessart vom 19. Oktober 2017 schon nicht von einer - einer späteren behördlichen oder gerichtlichen Entscheidung entgegenstehenden - formellen bzw. materiellen Rechtskraft gesprochen werden kann. Der materiellen Rechtskraft zugänglich sind in Anwendung von § 121 VwGO nur Endurteile, Gerichtsbescheide bzw. Beschlüsse nach § 123 VwGO und nach § 80 Abs. 5 und Abs. 7 VwGO, nicht aber sonstige gerichtliche oder behördliche Entscheidungen. Das verwaltungsgerichtliche Verfahren W 5 K 17.1350, in dem der Beigeladene die Aufhebung des Nutzungsuntersagungsbescheides begehrt hat, wurde nach der Erklärung der Klagerücknahme mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 7. August 2018 abgeschlossen mit dem (deklaratorischen) Beschluss vom 8. August 2018, dass das Verfahren eingestellt wurde und die Kosten dem Kläger in diesem Verfahren auferlegt wurden. Eine der Rechtskraft fähige Entscheidung wurde in dieser Sache durch das Verwaltungsgericht Würzburg gerade nicht getroffen.

### **2.1.2.**

## **34**

Aber auch der Eintritt der Bestandskraft der Nutzungsuntersagung, die mit der Klagerücknahme erfolgt ist, kann nicht - wie die Klägerseite meint - die Rechtswidrigkeit der positiven Verbescheidung des Bauantrags des Beigeladenen oder gar eine Rechtsverletzung der Klägerinnen begründen.

### 35

Denn zum einen wird eine formell bestandskräftige Nutzungsuntersagung durch eine nachfolgende Baugenehmigung im Umfang der getroffenen Regelung unmittelbar und in einem Akt gegenstandslos, ohne dass die Nutzungsuntersagung einer gesonderten förmlichen Aufhebung gemäß Art. 48 ff. BayVwVfG bedurft hätte (BayVGh, U.v. 25.1.1988 - 14 B 86.02382 - BayVBI 1989, 534). Die Anordnung - also die Nutzungsuntersagung - erledigt sich „auf andere Weise“ (Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG), wenn die untersagte Nutzung genehmigt wird (Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 76 Rn. 34; Molodovsky/Waldmann in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, 132. EL Mai 2019, Art. 76 Rn. 116; BVerwG, B.v. 15.8.1988 - 4 B 89/88 - juris Rn. 7; a.A. wohl BayVGh, B.v. 26.2.1987 - 15 CS 87.142 - BayVBI 1987, 437).

### 36

Soweit die Klägerseite zur Stützung ihrer Rechtsauffassung auf den Beschluss des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 23. November 2015 (1 ZB 15.1978 - juris) verweist, kann dies, weil die dieser Entscheidung zugrundeliegende Fallkonstellation mit der hier vorliegenden nicht vergleichbar ist, ebenfalls nicht zur Rechtswidrigkeit der streitgegenständlichen Baugenehmigung führen. Die von Klägerseite angeführte Entscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs betrifft zum einen eine Beseitigungsanordnung als gravierendste Form bauaufsichtlichen Einschreitens, nicht eine Nutzungsuntersagung. Zum anderen handelt es sich dabei nicht um eine Nachbarklage gegen eine einem Dritten erteilte Baugenehmigung, sondern um die Verpflichtungsklage des Bauherrn auf Erteilung der Baugenehmigung und insoweit insbesondere um die Ablehnung des Bauantrags wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses (vgl. BayVGh, B.v. 23.11.2015 - 1 ZB 15.1978 - juris Rn. 9: „[...] fehlt dem Tekturantrag [...] bereits das Sachbescheidungsinteresse. Denn aufgrund der bestandskräftigen Rückbauanordnung [...] steht fest, dass der Teil der landwirtschaftlichen Halle des Klägers, der nun nachträglich genehmigt werden soll, materiell rechtswidrig ist. Das Landratsamt hat somit den Ablehnungsbescheid vom 30. Januar 2015 zu Recht auf das fehlende Sachbescheidungsinteresse gestützt.“). Darüber hinaus hat der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in der von Klägerseite angeführten Entscheidung selbst darauf hingewiesen (a.a.O. Rn. 6), dass der für Baurecht zuständige 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts unter Berufung auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG wiederholt die Auffassung vertreten hat, dass - anders als bei einem rechtskräftigen verwaltungsgerichtlichen Urteil - ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bestandskraft eines zuvor ablehnenden Bescheids selbst bei unveränderter Sach- und Rechtslage nicht ausgeschlossen wird (vgl. BVerwG, U.v. 6.6.1975 - IV C 15.73 - BVerwGE 48, 271 m.w.N.; B.v. 9.3.1990 - 4 B 145.88 - juris Rn. 32) und bei Zugrundelegung dieser Auffassung - so der Bayerische Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich - „wohl auch die hier vertretene Auslegung des Art. 76 Satz 1 BayBO zur materiellen Feststellungswirkung einer Beseitigungsanordnung nicht mit Art. 14 GG vereinbar“ ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 6. Juni 1975 - IV C 15/73 - juris entschieden, dass eine landesrechtliche Regelung, die über die Bestandskraft von einer Baugenehmigung versagenden Bescheiden bestimmt, dass dadurch für ein nachfolgendes Beseitigungsverfahren über die materielle Baurechtswidrigkeit der Anlage bereits abschließend entschieden sei, mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht vereinbar ist. Mit Beschluss vom 9. März 1990 (4 B 145.88 - juris) hat es diese Rechtsauffassung bestätigt und dies auch damit begründet, dass im öffentlichen Baurecht nach der vorhandenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Besonderheit bestehe und danach ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung durch die Bestandskraft eines zuvor ablehnenden Bescheides nicht ausgeschlossen werde (vgl. BVerwG, U.v. 3.6.1971 - BVerwG 4 C 64.70 - DVBl. 1972, 119; U.v. 24.11.1971 - 4 C 28.69 - VerwRSpr. 24, 344, 345; U.v. 6.6.1975 - 4 C 15.73 - BVerwGE 48, 271, 274). Die Kammer schließt sich dieser Rechtsauffassung an.

### 37

Mithin kommt es hier nicht mehr entscheidungserheblich auf die vom Vertreter des Beklagten in der mündlichen Verhandlung aufgeworfene Frage an, ob zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Baugenehmigung gegenüber dem Zeitpunkt der Entscheidung über die Nutzungsuntersagung eine Änderung der Sach- und Rechtslage (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 25.11.2014 - 9 B 13.1401 - BeckRS 2015,

41047) durch die Vorlage der Lärmimmissionsprognose des Büros ... vom 17. Mai 2019 und der Staubimmissionsprognose ebenfalls des Büros ... vom 21. Juni 2019 eingetreten ist.

### **38**

2.2. Die Klägerinnen können keine Verletzung des sog. Gebietsbewahrungs- oder Gebietserhaltungsanspruchs geltend machen.

#### 2.2.1.

### **39**

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Nachbar im Plangebiet sich gegen die Zulässigkeit einer gebietswidrigen Nutzung im Plangebiet wenden, auch wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Nachbar hat also bereits dann einen Abwehranspruch, wenn das baugebietswidrige Vorhaben im jeweiligen Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung führt. Der Abwehranspruch wird grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst. Begründet wird dies damit, dass im Rahmen des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses jeder Planbetroffene das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets verhindern können soll (vgl. BVerwG, B.v. 2.2.2000 - 4 B 87/99 - NVwZ 2000, 679; U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151). Derselbe Nachbartschutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, § 34 Abs. 2 BauGB (BVerwG, U.v. 16. 9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 66 Rn. 347 und 395). § 34 Abs. 2 BauGB kommt über die Gleichsetzung faktischer Baugebiete mit den festgesetzten Baugebieten nachbarschützende Wirkung zu (BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 66 Rn. 346 und 395; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB - BauNVO, 141. EL Februar 2021, § 34 BauGB Rn. 50a). Danach hat der Nachbar in einem Gebiet, auf das § 34 Abs. 2 BauGB entsprechend Anwendung findet, einen Schutzanspruch auf Bewahrung der Gebietsart.

#### 2.2.2.

### **40**

Ausgangspunkt der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist § 34 BauGB, da für das Baugrundstück (und die Umgebungsbebauung) kein Bebauungsplan existiert und es ersichtlich auch nicht dem Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zuzuweisen ist.

### **41**

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, entspricht, beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

#### 2.2.3.

### **42**

Die Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens hinsichtlich der Art der Nutzung richtet sich vorliegend nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 4 ff. BauNVO, sondern nach § 34 Abs. 1 BauGB, so dass auch der Gebietsbewahrungsanspruch nicht verletzt sein kann. Im Einzelnen:

### **43**

Unter Zugrundelegung der Erkenntnisse der am 8. April 2021 durchgeführten Inaugenscheinnahme des Baugrundstücks und seiner näheren Umgebung sowie unter Heranziehung der in der Gerichts- und in den Behördenakten vorhandenen Lagepläne, Lichtbilder und Luftbilder ist die Kammer zu der Überzeugung gelangt, dass der Umgriff des Baugrundstücks keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete entspricht.

#### 2.2.4.

#### 44

Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die nähere Umgebung. Berücksichtigt werden muss hier die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann (vgl. BayVGh, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist.

#### 45

Der rahmenbildende Einzugsbereich der näheren Umgebung reicht vorliegend im Osten bis zum ...weg/ ...straße und deren Verlängerung Richtung Süden, im Norden bis zur W\* ..., im Westen bis zum Pfarr- und Jugendheim St. ... und im Süden bis zum Abschluss der Bebauung an der Bahnstrecke. Eine Begrenzung des maßgeblichen Beurteilungsrahmens der näheren Umgebung ausschließlich auf den Bereich nördlich der hier in Ost-West-Richtung verlaufenden ... Straße, wie ihn die Klägerseite entgegen ihres schriftsätzlichen Vorbringens erstmals in der mündlichen Verhandlung vorgebracht hat, muss schon deshalb ausscheiden, weil die Bebauung südlich der ...straße die Umgebung auch nördlich hiervon prägt, so auch den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks sowie der östlich und westlich sich anschließenden Grundstücke. Von einer trennenden Wirkung der ... Straße kann hier nicht gesprochen werden.

#### 2.2.5.

#### 46

In dem so beschriebenen Umgriff beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens - entgegen der Ansicht der Klägerseite - nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet.

#### 47

Es lässt sich zwar feststellen, dass - wie die Klägerinnen zu Recht vorbringen - die überwiegende Zahl der Grundstücke im betroffenen Bereich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, so das westlich des Baugrundstücks gelegene Anwesen ... Straße ..., ...a und ...b der Klägerinnen, das östlich des Baugrundstücks gelegene Grundstück ... Straße ...a der Klägerin im Verfahren W 5 K 20.1379 sowie die östlich hieran anschließenden Grundstücke ... Straße ..., ... und ... und das westlich des Grundstücks der Klägerinnen gelegene Anwesen ... Straße ... Allerdings sind in diesem Bereich auch Nutzungen vorhanden, die in einem allgemeinen Wohngebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind. Offenbleiben kann, ob es sich hinsichtlich des Grundstücks ... Straße 19, das im vorderen Bereich mit einem Wohnhaus, sodann mit Büroräumen und dann Richtung Norden mit mehreren aneinanderggebauten Betriebsgebäuden bebaut ist, in dem der Eigentümer in einem Kleinbetrieb Essig- und Senfspezialitäten herstellt, um einen störenden, in einem Wohngebiet nicht zulässigen, Gewerbebetrieb handelt. Jedenfalls lässt sich die Nutzung des Grundstücks ...straße ... (südlich bzw. südöstlich an das ehemalige ...-Gelände ... Straße ... und 28 anschließend) nicht mit der Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet vereinbaren. Auf diesem Grundstück wird die Spielothek „...“ betrieben, eine Spielhalle, mithin eine Vergnügungsstätte im Sinn der Baunutzungsverordnung. Vergnügungsstätten sind, unabhängig davon, ob es sich um kerngebietstypische oder nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt, in einem allgemeinen Wohngebiet weder allgemein (vgl. § 4 Abs. 2 BauNVO) noch ausnahmsweise (vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

#### 48

Darüber hinaus findet auch auf den - unmittelbar dem Baugrundstück gegenüberliegenden - Anwesen ... Straße ..., ... und ... (ehemals ...\*) eine nicht mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets zu vereinbarende Nutzung statt. Insoweit hat die Klägerseite (von Seiten des Beklagten und des Beigeladenen unwidersprochen) vorgetragen, dass die frühere Nutzung dieses Geländes durch die ... im Jahr 2012 beendet worden sei, auf dem Anwesen ... Straße ... zuvor eine BayWa-Werkstatt für die Reparatur von Landmaschinen betrieben worden sei und anschließend hier der Betrieb einer Heizungsfirma stattgefunden habe, der im Jahr 2012 aufgegeben worden sei. Im Rahmen des Augenscheinsterns konnte festgestellt werden, dass auf den Anwesen ... Straße ..., ... und ... eine das Wohnen störende gewerbliche Nutzung

stattfindet. Auf dem Grundstück ... Straße ... findet sich eine Lager- und Abstellfläche für Pkws, Anhänger und Landmaschinen aller Art. Es findet sich an der Umzäunung ein Hinweisschild mit der Aufschrift „... Landmaschinenhandel“. Auf den Anwesen ... Straße ... und ... findet offenkundig ein Baustoffhandel bzw. eine Lagerung von Baustoffen statt. Nach den übereinstimmenden Angaben der Beteiligten im Rahmen des Augenscheinsterns handelt es sich um eine Baufirma sowie einen Baustoffhandel. Hier finden sich auf dem Anwesen ... Straße ... zwei gewerblich genutzte Gebäude mit der Aufschrift „... .. Baustoffe“. Auf den Außenflächen werden Holzbaustoffe, Steine, Betonbauteile, Pflastersteine und Baumaterialien sowie Schüttgüter (Sand, Kies, Schotter) und Brennholz gelagert. Nach den Angaben der Beteiligten im Augenscheinstern wird auch Bauschutt angenommen. Während dieser Inaugenscheinnahme waren auch langanhaltend laute Säegeräusche zu vernehmen, offenkundig wurde hier Holz bzw. Brennholz mittels einer Kreissäge zugesägt. Auch das Grundstück ... Straße ..., das sich in Richtung Westen an das vg. Grundstück anschließt, dient offensichtlich dem Baustoffhandel bzw. der Lagerung von Baustoffen. Auch hier findet sich an der Außenwand eines Gebäudes die Aufschrift „... .. Baustoffe“. Nach den Angaben der Beteiligten im Rahmen des Augenscheinsterns befand sich hier auch ursprünglich eine Betriebsleiterwohnung, die jetzt uneingeschränkt zu Wohnzwecken genutzt wird.

#### 49

Entgegen der Rechtsauffassung der Klägerseite ist die vg. tatsächliche Nutzung auch bei der Einordnung des Gebietscharakters zugrunde zu legen. Denn nach § 34 Abs. 1 BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung der Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben im Innenbereich. Dadurch, dass der Begriff der Eigenart auf das vorgefundene, städtebaulich Prägende abstellt, kommt es bei der Beurteilung der Eigenart auf das Vorhandene an (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB - BauNVO, 141. EL Febr. 2021, § 34 BauGB Rn. 35 unter Verweis auf die st. Rspr. des BVerwGs, so U.v. 6.11.1968 - 4 C 31.66; U.v. 26.5.1978 - 4 C 9.77; U.v. 14.1.1993 - 4 C 19.90; U.v. 27.8.1998 - 4 C 5.98; alle juris). Es sind die tatsächlich vorhandenen Bebauungen unabhängig davon maßgeblich, ob sie in Übereinstimmung mit den baurechtlichen Vorschriften errichtet worden sind. Genießen sie Bestandsschutz, sind sie in jedem Fall zu berücksichtigen (BVerwG, B.v. 24.5.1988 - 4 CB 12.88 - juris). Für die Beurteilung der Frage, ob nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige bauliche Anlagen zu berücksichtigen sind, ist wesentlich, ob sie von den zuständigen Behörden in einer Weise geduldet werden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sie sich mit dem Vorhandensein der Gebäude abgefunden haben (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB - BauNVO, 141. EL Febr. 2021, § 34 BauGB Rn. 35 unter Verweis die st. Rspr., so BVerwG, U.v. 6.11.1968 - 4 C 31.66 - juris; Dürr in Brügelmann, Baugesetzbuch, 117. EL 2021 § 34 Rn. 39). Auszuscheiden sind danach nicht genehmigte und auch nicht genehmigungsfähige Gebäude, deren Beseitigung jederzeit verlangt werden kann und dies nach Lage der Dinge auch zu erwarten ist (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB - BauNVO, 141. EL Febr. 2021, § 34 BauGB Rn. 35. Vgl auch OVG Münster, B.v. 29.7.2019 - 10 A 2625.18 - BeckRS 2019, 16904: tatsächlich vorhandene, ungenehmigte bauliche Anlagen bleiben nur dann bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung außer Betracht, wenn das Verhalten der Bauaufsichtsbehörde, namentlich der Erlass von Beseitigungsverfügungen, hinreichend klar ergibt, dass ihre Beseitigung absehbar ist). Soweit es auf die Nutzung eines Gebäudes ankommt, ist grundsätzlich ebenfalls auf die tatsächlich vorhandene Nutzung abzustellen. Ist sie nicht genehmigt und genießt sie keinen Bestandsschutz, kommt es ebenfalls darauf an, ob sich die zuständige Behörde mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB - BauNVO, 141. EL Febr. 2021, § 34 BauGB Rn. 35a; OVG Lüneburg, B.v. 3.11.1986 - 6 OVG B 115/86 - ZfBR 1987, 49).

#### 50

Unter Zugrundelegung dieser rechtlichen Maßstäbe ist die derzeitige baulichen Nutzung der Grundstücke ... Straße ... und ... als Baustofflager und Baustoffhandel in die Prüfung der Eigenart der näheren Umgebung einzubeziehen und diese das Wohnen störende gewerbliche Nutzung zugrunde zu legen. Auch die gewerbliche Nutzung des südlich hiervon gelegenen Grundstücksteils des ehemaligen ...-Geländes für Landmaschinenhandel, als Lager- und Abstellfläche für Pkws, Anhänger und (ältere) Landmaschinen ist hinsichtlich des tatsächlich Vorhandenen für die Prüfung der Eigenart maßgeblich. Insoweit kann offen bleiben, ob hier von einem Bestandsschutz ausgegangen werden kann und ob überhaupt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung gegeben ist. Denn das Landratsamt Main-Spessart kommt zu der rechtlichen Bewertung, dass sich die dort ansässige Firma wie zuvor die ... im Rahmen der Genehmigungen aus den Jahren 1964, 1965 und 1973 bewegt habe und das Vorhaben nicht als formell illegal einzustufen sei. Es spricht jedenfalls vorliegend alles dafür, dass sich die zuständige

Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Main-Spessart mit ihrem Vorhandensein abgefunden hat, zumal sie über einen Zeitraum von über zehn Jahren nichts unternommen hat.

#### **51**

Nach allem kann hier nicht von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ausgegangen werden.

#### 2.2.6.

#### **52**

Es kann aber auch nicht von einem faktischen Dorfgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO gesprochen werden. Die in diesem Umgriff einst vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wurde nach den Erkenntnissen der Inaugenscheinnahme und dem substantiierten Vortrag der Klägerseite, dem weder der Beklagte noch die Beigeladene entgegengetreten sind, vor mehreren Jahren endgültig aufgegeben. Bauliche Altbestände der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe sind zwar auf den Grundstücken ... Straße ... und ... noch vorhanden. Insoweit sind allerdings aber keine Flächen mehr vorhanden, auf denen sich eine land- bzw. forstwirtschaftliche Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe, sodass nach der Verkehrsauffassung auch nicht mehr mit einer Wiederaufnahme der Nutzung gerechnet werden kann.

#### 2.2.7.

#### **53**

Schließlich scheidet auch die Einordnung der näheren Umgebung des Baugrundstücks als faktisches Mischgebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO aus.

#### **54**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, § 6 Abs. 1 BauNVO. Der Ordnungsgeber hat die beiden Hauptnutzungsarten nicht in ein Rangverhältnis zueinander gestellt. Vielmehr ist das Mischgebiet nach seiner typischen Eigenart für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gleichermaßen offen. Die Nutzungen des Mischgebiets zum Wohnen und zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stehen als gleichwertige Funktion nebeneinander. Das Verhältnis der beiden Nutzungsarten ist weder nach der Fläche noch nach Anteilen zu bestimmen. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus; es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf (vgl. BVerwG, B.v. 11.4.1996 - 4 B 51/96 - juris).

#### **55**

Im streitgegenständlichen Gebiet stehen sich die vorhandene Wohnnutzung und die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe aber nicht annähernd gleichgewichtig gegenüber. Denn die Wohnnutzung überwiegt hier deutlich (Grundstück ... Straße ..., ...a und ...b, Grundstück ... Straße ...a, Grundstück ... Straße ..., Grundstück ... Straße ..., Grundstück ... Straße ... und Grundstück ... Straße \*\*); es findet sich allenfalls (wenn man insoweit nicht von einem störenden Betrieb ausgeht, s. o. unter 2.2.5.) auf dem Grundstück ... Straße ... ein nichtstörender Gewerbebetrieb. Darüber hinaus sprechen hier die auf den Grundstücken ... Straße ..., ... und ... vorhandenen störenden Gewerbebetriebe, die in einem Mischgebiet weder allgemein (vgl. § 5 Abs. 2 BauNVO) noch ausnahmsweise (vgl. § 5 Abs. 3 BauNVO) zulässig wären, gegen eine Einstufung der näheren Umgebung als Mischgebiet.

#### 2.2.8.

#### **56**

Weil die maßgebliche nähere Umgebung keinem der Baugebiete der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung entspricht, handelt sich um eine Gemengelage, die sich nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

#### **57**

Gemengelagen sind Gebiete mit mehr oder weniger engem Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen, die sich - in der einen oder anderen Beziehung - gegenseitig beeinträchtigen (behindern). Es sind dies vor allem Gebiete mit einem Nebeneinander von Wohnbebauung und emittierenden Anlagen, wie Industrie, Gewerbe, Handwerk, Landwirtschaft, aber auch bestimmten öffentlichen Einrichtungen, wie etwa Sportanlagen. Kleingemengelagen sind gemischt strukturierte Gebiete mit zum Teil Wohnbebauung, zum

Teil gewerblicher Nutzung (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB - BauNVO, 141. EL Febr. 2021, § 34 BauGB Rn. 52).

## 58

Es handelt sich hier um eine Gemengelage im vg. Sinn, denn das maßgebliche Gebiet ist einerseits durch eine deutlich überwiegende Wohnnutzung geprägt, sowie einen noch vorhandenen Altbestand ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude (auf den Grundstücken ... Straße ... und \*\*). Für die Eigenart der näheren Umgebung in einer Gemengelage kann dabei auch von Bedeutung sein, dass die Wohnnutzung als prägendes Element - wie vorliegend - nicht „planähnlich“ entstanden, sondern lediglich durch Aufgabe anderer - etwa landwirtschaftlicher - Nutzungen zum zahlenmäßig vorherrschenden Element geworden ist, und dass die noch vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude auch nach der Verkehrsauffassung „anfällig“ für die (Wieder-)Aufnahme anderer Nutzungen als dem Wohnen sind (vgl. BayVGH, U.v. 19.9.2007 - 25 B 05.1076 - juris). Schließlich sind hier auch in einem engen Nebeneinander (emittierende) gewerbliche Anlagen vorhanden, die ihrerseits die Wohnnutzung beeinträchtigen können und selbst von der Wohnnutzung behindert werden können.

2.2.9.

## 59

Da der Gebietsbewahrungsanspruch auf der durch eine Baugebietsfestsetzung wechselseitig wirkenden Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums bzw. aus der Lage in einem faktischen Baugebiet folgen-den wechselseitigen Eigentumsbindung („rechtliche Schicksalsgemeinschaft“) beruht, kann er einem Eigentümer, dessen Grundstück sich außer-halb des Baugebiets befindet, nicht zustehen (so ausdrücklich BVerwG, B.v. 18.12.2007 - 4 B 55/07; BayVGH, B.v. 31.3.2008 - 1 ZB 07.1062; U.v. 14.7.2006 - 1 BV 03.2179 u.a.; alle juris). Wenn - wie hier - zwischen dem Grundstück der Klägerinnen und dem Grundstück des Beigeladenen nicht das für ein Plangebiet typische wechselseitige Verhältnis besteht, das die in einem Plangebiet bzw. faktischen Baugebiet zusammengefassten Grundstücke zu einer bau- oder bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft zusammenschließt, fehlt es an dem spezifischen bauplanungsrechtlichen Grund, auf dem der nachbarschützende, von konkreten Beeinträchtigungen unabhängige, Gebietserhaltungsanspruch als Abwehrrecht beruht.

## 60

Das Grundstück ... Straße ... des Beigeladenen, auf dem das streitgegenständliche Vorhaben betrieben werden soll, und das Grundstück ... Straße ..., 30a und ...b befinden sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB, so dass den Klägerinnen als „Nichtplanbetroffenen“ ein Gebietserhaltungsanspruch nicht zusteht. Ein solcher steht ihnen nur für Bauvorhaben innerhalb des „eigenen“ Bebauungsplangebiets bzw. faktischen Wohngebiets zu. Im Rahmen einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB besteht jedoch kein Gebietserhaltungsanspruch, auf den sich die Klägerinnen berufen könnten.

2.3.

## 61

Die Klägerinnen werden durch den streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheid auch nicht in dem in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten nachbarschützenden Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

2.3.1.

## 62

Das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist unabhängig davon zu beachten, nach welcher Vorschrift das Bauvorhaben des Beigeladenen bauplanungsrechtlich zu beurteilen ist. Richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit - wie hier - nach § 34 Abs. 1 BauGB, ist das Gebot der Rücksichtnahme im Gebot des Einfügens verankert.

## 63

Das Gebot der Rücksichtnahme (grundlegend BVerwG, U.v. 25.2.1977 - IV C 22/75 - juris) soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten. Die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen hängen im Wesentlichen von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Die vorzunehmende Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dies beurteilt sich nach

der jeweiligen Situation der benachbarten Grundstücke. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmeberechtigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, die er mit dem Vorhaben verfolgt, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die dem Kläger aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihnen als Nachbarn billigerweise noch zumutbar ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl. 2019, Vorbem. zu §§ 29 - 38 Rn. 49).

#### **64**

Die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen hängen von den Umständen des Einzelfalles ab. Das heißt, es ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu prüfen, ob die mit einem Bauvorhaben verbundenen Nachteile das Maß dessen überschreiten, was einem Grundstücksnachbarn billigerweise noch zugemutet werden kann.

#### **2.3.2.**

#### **65**

Die Klägerbevollmächtigten haben vorliegend einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme im Wesentlichen damit begründet, dass es den Klägerinnen nicht zuzumuten sei, die von der genehmigten Nutzung ausgehenden (Lärm-) Emissionen hinzunehmen. Die im streitgegenständlichen Bescheid verfüigten Auflagen böten keinen hinreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sie seien in der Praxis kaum überprüfbar und es würden unzutreffende Immissionsrichtwerte herangezogen.

#### **66**

Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Bauplanungsrecht sind Grenzwerte nicht gesetzlich festgelegt. (Lärm- und Geräusch-)Immissionen sind grundsätzlich unzumutbar und verletzen das Rücksichtnahmegebot, wenn sie geeignet sind, erhebliche Belästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG für die Nachbarschaft hervorzurufen (st. Rspr., vgl. z.B. BVerwG, U.v. 27.8.1998 - 4 C 5.98 - BauR 1999, 152 = juris Rn. 30; BayVGh, B.v. 27.12.2017 - 15 CS 17.2061 - juris Rn. 26; B.v. 31.8.2012 - 14 CS 12.1373 - juris Rn. 31). Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass bei der Nutzung des genehmigten Vorhabens keine derartigen Belästigungen entstehen. Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme hängt auch diesbezüglich von den besonderen Umständen des Einzelfalles ab. Gegeneinander abzuwägen sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist (vgl. BayVGh, B.v. 18.10.2017 - 9 CS 16.883 - juris Rn. 24 m.w.N.; B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 40; B.v. 9.7.2012 - 22 CS 12.575 - juris Rn. 32 m.w.N.). Was die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen anbelangt, können anerkanntermaßen die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26.8.1998, GMBI. S. 503, geändert durch ÄndVwV v. 1.6.2017 - BAnz AT 8.6.2017) bzw. die darin enthaltenen Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Die TA Lärm gehört zu den sogenannten „normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften“, welche vorbehaltlich abweichender Erkenntnisse im Regelfall der gerichtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.

#### **67**

Die Baugenehmigungsbehörde hat bei der Prüfung, ob und inwieweit von einer Anlage Immissionen ausgehen können, der Reichweite der Immissionen nachzugehen. Sie muss prüfen, in welchem Umkreis die Immissionen noch zumutbar sind. Die Baugenehmigungsbehörde ist daher verpflichtet, gegebenenfalls durch Auflagen in der Baugenehmigung oder die Einbeziehung von Beschreibungen entsprechend § 9 BauVorIV sicherzustellen, dass der Nachbar vor unzumutbaren Immissionen ausreichend geschützt wird. Auf solche Schutzauflagen hat der Nachbar einen Anspruch (BayVGh, U.v. 16.11.2006 - 26 B 03.2486 - juris Rn. 28). Geht es um die Lösung einer Immissions-Konfliktlage, reicht es in der Regel (es sei denn, die Anforderung ist von vornherein nicht einhaltbar) aus, wenn dem Emittenten aufgegeben wird, beim Betrieb seiner Anlage näher bestimmte Richtwerte einzuhalten (vgl. BVerwG, U.v. 5.11.1968 - I C 29.67 - BVerwGE 31, 15).

#### **68**

Wird - wie hier - ein Lärmgrenzwert festgesetzt, so kommt es darauf an, ob diese Forderung realistisch ist, ob der Wert auch tatsächlich eingehalten werden kann. Überschreiten allerdings die bei der Nutzung einer Anlage entstehenden Immissionen bei regelmäßigem Betrieb die für die Nachbarschaft maßgebliche

Zumutbarkeitsgrenze, dann genügt es zur Sicherung der Nachbarrechte nicht, in der Baugenehmigung den maßgeblichen Immissionsrichtwert als Grenzwert festzulegen und weitere Nebenbestimmungen vorzubehalten. Vielmehr muss die genehmigte Nutzung schon in der Baugenehmigung durch konkrete Regelungen eingeschränkt werden (BayVGh, B.v. 15.11.2011 - 14 AS 11.2328; U.v. 18.7.2002 - 1 B 98.2945; beide juris).

## 69

Ein Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme liegt dann vor, wenn eine Baugenehmigung nicht sicherstellt, dass ein Vorhaben zu Lasten des Nachbarn schädliche Umwelteinwirkungen, die den Rahmen des Zumutbaren übersteigen, nicht verursacht. Wird eine Baugenehmigung für ein Vorhaben erteilt, von dem Emissionen ausgehen, so muss das im Bescheid festgelegte Betriebsreglement geeignet und ausreichend sein, die Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Schutzpflicht sicherzustellen (vgl. BayVGh, B.v. 9.2.2010 - 22 CS 09.3255 - juris; Geiger in Birkel, Praxishandbuch des Bauplanungs- und Immissionsschutzrechts, 96. EL März 2021, E4; s.a. Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 68 Rn. 42). Die Festlegung von Lärmgrenzwerten in einer Baugenehmigung reicht somit alleine nicht aus, wenn nicht sichergestellt ist, dass sie bei dem genehmigten Betrieb auch sicher eingehalten werden können. Enthält die Baugenehmigung keine hinreichende Regelung, um diesen Konflikt zu lösen, ist diese rechtsfehlerhaft. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, mögliche Nebenbestimmungen zu prüfen und die Behörde zu ihrem Erlass zu verpflichten. Vielmehr ist die Baugenehmigung aufzuheben (vgl. Geiger in Birkel, a.a.O.). Kann die in der Baugenehmigung enthaltene Anforderung nämlich von vornherein nicht eingehalten werden, ist die Genehmigung wegen einer nur formalen Berücksichtigung nachbarschützender Belange rechtswidrig (vgl. VG Würzburg, U.v. 19.1.2010 - W 4 K 09.47 - juris; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 141. Erg.Lief. März 2021, Art. 66 Rn. 428 unter Verweis auf BayVGh, U.v. 26.7.1990 - 26 B 89.470 - juris).

### 2.3.3.

## 70

Unter Zugrundelegung dieser allgemeinen Grundsätze und bei Beachtung der konkreten örtlichen Verhältnisse erweist sich die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht als rücksichtslos. Die von Klägerseite gerügte Lärmbeeinträchtigung führt nicht zu einer Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots. Es ist nicht zu erwarten, dass die Klägerinnen durch die nach dem Bescheid zulässigen Lärmimmissionen in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Im Einzelnen:

## 71

Die vom Vorhaben des Beigeladenen ausgehenden und auf das Wohnhaus der Klägerinnen einwirkenden Immissionen übersteigen nicht die nach TA Lärm zulässigen Werte für die hier gegebene Gemengelage.

## 72

Die TA Lärm sieht in Ziffer 6.1 Buchst. e) und b) in allgemeinen Wohngebieten Immissionsrichtwerte tagsüber von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) und in Gewerbegebieten Immissionsrichtwerte tagsüber von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) vor. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Nr. 6.1 TA Lärm aE). Für die Zuordnung der Immissionsorte zu den einzelnen Baugebietstypen sind nach Nr. 6.6 Satz 1 TA Lärm grundsätzlich die Festlegungen in den Bebauungsplänen maßgebend. Bei Gemengelagen, also wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, sieht Absatz 1 der Ziffer 6.7 der TA Lärm vor, dass die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Eine Mittelwertbildung kann auch dann vorgenommen werden, wenn eine Gemengelage vorliegt, bei der die unterschiedlichen Nutzungen nicht in verschiedenen aneinandergrenzenden Gebieten gelegen sind, sondern in einem Gebiet (Kleingemengelage). Absatz 2 der Ziffer 6.7 der TA Lärm gibt vor, dass für die Höhe des Zwischenwerts nach Absatz 1 die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich ist. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und

Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

### **73**

Dies zugrunde gelegt erweist sich v.a. angesichts des Umstands, dass hier Wohnnutzung und störende gewerbliche Nutzung aufeinandertreffen und sich die überwiegende Wohnnutzung erst durch den Strukturwandel der letzten beiden Jahrzehnte entwickelt hat, der vom Landratsamt Main-Spessart festgesetzte Immissionsrichtwert für die Tagzeit von 60 dB(A) als sachgerecht. Die Kammer hat auch keine rechtlichen Bedenken hinsichtlich der Reduzierung des so sachgerecht ermittelten Zwischenwertes für die Tagzeit von 60 dB(A) auf 54 dB(A), um so die Vorbelastung (Ziff. 2.4 Absatz 1 und Ziffer 3.2.1 Absatz 2 TA Lärm) zu berücksichtigen.

### **74**

Es ist nichts dafür ersichtlich oder gar vorgetragen, dass der so zu Recht zugrunde gelegte Immissionsrichtwert von 54 dB(A) zur Tagzeit am Wohnhaus der Klägerinnen bei Beachtung der vom Landratsamt Main-Spessart im streitgegenständlichen Bescheid verfügten weiteren Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz nicht eingehalten werden könnte. Der Beigeladene hat insoweit auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde eine Schallimmissionsprognose des Büros ... zum Anlagenbetrieb mit Datum vom 17. Mai 2019 vorgelegt. Danach wird der Immissionsrichtwert von 54 dB(A) an allen acht Immissionsorten am Wohnhaus der Klägerinnen sowohl im Regelbetrieb wie auch bei den seltenen Nutzungen zur Tagzeit und zwar bei allen drei untersuchten Szenarien eingehalten (vgl. hierzu die Tabelle auf S. 15 der Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb des Büros ... vom 17.5.2019).

### **75**

Der Umweltingenieur beim Landratsamt Main-Spessart kommt in seiner immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 17. Juli 2019 zu der Bewertung, dass die Schallimmissionsprognose auf Plausibilität geprüft worden sei und der Gutachter zu dem Ergebnis komme, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum für die Szenarien im Regelbetrieb (A.1 bis A.3) eingehalten würden und auch die Saatguteinlagerung (Befüllung mehrerer Silos) tagsüber (B.1) die Richtwerte des seltenen Ereignisses einhalten könne. Die Kammer hat keine Zweifel an dieser fachlichen Bewertung, zumal von Klägerseite insoweit auch keine substantiierten Einwendungen vorgebracht wurden.

### **76**

Soweit von Klägerseite vorgetragen wird, dass die im Bescheid verfügten Auflagen keinen hinreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen böten und in der Praxis kaum überprüfbar seien, kann sich dem die Kammer nicht anschließen. Vielmehr hat vorliegend das Landratsamt Main-Spessart in Ziffer 1 Satz 3 und in den Ziffern 4 bis 9 der Nebenbestimmungen des streitgegenständlichen Bescheids ein geeignetes und ausreichendes Betriebsreglement festgelegt, um die Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Schutzpflicht sicherzustellen. So hat es, nachdem der Umweltingenieur des Landratsamts unter Heranziehung der Schallimmissionsprognose des Büros ... in seiner Stellungnahme vom 17. Juli 2019 zu der Bewertung gekommen war, dass bei der Getreideeinlagerung (B.2) nachts der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) am Immissionsort ... Straße 28 - also nicht am klägerischen Grundstück (hier ist insoweit auch der Nachtrichtwert eingehalten, vgl. hierzu die Tabelle auf S. 15 der Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb des Büros ... vom 17.5.2019) - überschritten werden würde und eine Nutzung zur Nachtzeit damit auch im Rahmen seltener Ereignisse nicht möglich sei, in Satz 3 der Ziffer 1 der Auflagen den Betrieb zur Nachtzeit, auch im Rahmen seltener Ereignisse für nicht zulässig erklärt. Rechtliche Bedenken gegen diese hinreichend bestimmte, eindeutig nachvollziehbare und alle Nachbarn schützende Regelung sind nicht ersichtlich.

### **77**

Auch die weiteren Auflagen begegnen keinen Bedenken. So wurde unter Ziffern 5 und 8 dieser Nebenbestimmungen zeitliche Beschränkungen hinsichtlich der Saatguteinlagerung, in Ziffern 4 und 7 Beschränkungen des Radladerbetriebs sowie in Ziffern 4 und 6 hinsichtlich des Einsatzes landwirtschaftlicher Zugmaschinen vorgenommen. Auch diese Maßgaben sind ausreichend, um den schutzwürdigen Interessen der Klägerinnen hinsichtlich der von dem Bauvorhaben und Anlagenbetrieb ausgehenden Lärmemissionen zur Tagzeit Rechnung zu tragen. Sie sind auch praktikabel, vollziehbar und sanktionierbar.

**78**

Aber auch unter Berücksichtigung weiterer Immissionen, insbesondere von Luftschadstoffimmissionen, kann hier nicht von einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ausgegangen werden.

**79**

So hat das Landratsamt Main-Spessart dem Beigeladenen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auferlegt, eine Staubimmissionsprognose erstellen zu lassen. Das Gutachten des Büros ... zum Anlagenbetrieb vom 21. Juni 2019 kommt zu der Bewertung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Staubemissionen aus dem Anlagenbetrieb ausgeschlossen werden können (vgl. S. 9 der fachtechnischen Stellungnahme zu den Luftschadstoffemissionen durch den Anlagenbetrieb).

**80**

Der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme des Umweltingenieurs beim Landratsamt Main-Spessart vom 17. Juli 2019 lässt sich entnehmen, dass die fachtechnische Stellungnahme zu den Luftschadstoffen auf Plausibilität geprüft wurde und fachlich nicht zu beanstanden ist. Die Fachkraft für Immissionsschutz kommt zu der Einschätzung, dass die fachtechnische Stellungnahme des Gutachters die diffusen Staubemissionen auf dem Anlagengelände betrachte; maßgebliche Staubemissionen seien durch den Fahrverkehr auf dem Anlagengelände sowie durch den Umschlag des Saatgutes (Ein- und Auslagerung in die Saatgutsilos) zu erwarten. Die prognostizierten Staubemissionsmassenströme liegen laut Gutachter deutlich unter dem Bagatellmassenstrom nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft. Er kommt zu dem abschließenden Ergebnis, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Staubemissionen aus dem Anlagenbetrieb somit ausgeschlossen werden können. Die Kammer hegt keinerlei Zweifel an dieser fachlichen Bewertung, nachdem auch von Klägerseite keinerlei Bedenken vorgebracht wurden.

**81**

Soweit von Klägerseite mit Schriftsatz vom 20. November 2019 vorgebracht wird, dass in den zurückliegenden Erntemonaten aufgrund der Getreideeinlagerung unzumutbare Beeinträchtigungen durch zahlreiche Motten hervorgerufen worden seien, kann dies eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme schon deshalb nicht begründen, weil der Vortrag insoweit vollkommen unsubstantiiert ist. Insoweit ist schon nicht klar, ob es sich um ein einmaliges Geschehnis im Jahr 2019 gehandelt hat, ob die Mottenplage sich auch in den Jahren zuvor zugetragen hat bzw. auch im Jahr 2020 bzw. wie lange sie angedauert hat. Auch in der mündlichen Verhandlung wurde hierzu nichts vorgetragen.

**82**

2.4. Nach allem ist eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme zu Lasten der Klägerinnen nicht zu sehen.

**83**

Da auch für eine Verletzung weiterer nachbarschützender Vorschriften, insbesondere der des Bauordnungsrechts nichts ersichtlich ist, war die Klage abzuweisen.

**84**

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Da sich der Beigeladene nicht durch eigene Antragstellung am Kostenrisiko des Verfahrens beteiligt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO), entsprach es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Aufwendungen selbst zu tragen hat (§ 162 Abs. 3 i.V.m. § 154 Abs. 3 VwGO).

**85**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.