

Titel:

Erfolgreiche Klage im baurechtlichen Nachbarstreit um eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle zu einem gewerblichen Lager in der Umgebung einer Gemengelage dörflicher Prägung aus Wohn-, landwirtschaftlicher, sowie gewerblicher Nutzung

Normenkette:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BauGB § 34 Abs. 1

BayVwfG Art. 37 Abs. 1

BauVorlV § 1 Abs. 1 S. 1, § 3 Nr. 3, § 9 S. 1

Leitsätze:

1. Bei einer Einstufung der näheren Umgebung als Gemengelage kommt ein Gebietserhaltungsanspruch des Klägers nicht in Betracht, es fehlt an einer besonderen bau- und bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft zwischen den Grundstückseigentümern. Eine drittschützende Wirkung kommt, außerhalb von § 34 Abs. 2 BauGB auch für die Art der baulichen Nutzung, nur dem in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme zu; die Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB bietet keine Garantie dafür, dass die Eigenart des Gebiets auf Dauer unangetastet bleibt. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Baugenehmigung trifft zwar selbst keine Aussage zu den durch den Betrieb zu erwartenden Fahrzeugbewegungen; diese können jedoch der Betriebsbeschreibung entnommen werden, die als Teil der Bauunterlagen bei der Beklagten eingereicht wurde. Die Betriebsbeschreibung ist auch trotz des fehlenden Genehmigungsvermerks im konkreten Fall für die Auslegung der Baugenehmigung maßgebend, weil nach den Behördenakten kein Zweifel daran besteht, dass sie Bestandteil der Baugenehmigung werden sollte. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung für ein Lager, Gebietserhaltungsanspruch, Gebot der Rücksichtnahme, Gemengelage, Erschließung, Nachbarklage, Heizung- und Sanitärbetrieb

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Beteiligten streiten um eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2

Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke FINrn. 364/1 und 364/2 Gemarkung ... Westlich der Grundstücke liegt das im Eigentum der Beigeladenen stehende Grundstück FINr. 42 Gem. ... (Vorhabensgrundstück). Unmittelbar südlich des Vorhabensgrundstücks liegt das Grundstück FINr. 365/1, das mit einem Bürogebäude für den dort befindlichen Heizungs- und Sanitärbetrieb der Beigeladenen bebaut ist. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

3

Mit am 5. April 2018 bei der Beklagten eingegangenem Bauantrag beehrte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der auf dem Vorhabensgrundstück befindlichen landwirtschaftlichen Maschinenhalle in ein gewerbliches Lager und für den Anbau eines überdachten Lagers. Nach der Betriebsbeschreibung vom 15. April 2018 soll das Vorhaben dem auf dem Grundstück FINr. 365/1 befindlichen Heizungs- und Sanitärbetrieb dienen. Die Betriebszeiten seien werktags von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Der durch den Betrieb ausgelöste Lieferverkehr wurde mit „2x, 7:00 bis 20:00 Uhr, Lkw-Pkw“; als Kundenverkehr „1x pro Woche, 8:00 bis 17:00 Uhr“ angegeben. Im Gegensatz zum Eingabeplan enthält die Betriebsbeschreibung keinen Genehmigungsvermerk.

4

Mit Schreiben vom 6. Juni 2018 erklärte der Fachbereich Immissionsschutz der Beklagten, dass gegen das Bauvorhaben aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken bestünden, wenn das Vorhaben antragsgemäß betrieben und diverse Auflagen in den Baugenehmigungsbescheid übernommen würden (Bl. 21 der Behördenakten - BA).

5

Mit Bescheid vom 30. Juli 2018, dem Kläger zugestellt am 1. August 2018, erteilte die Beklagte der Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung. Das Vorhaben liege innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die nähere Umgebung entspreche einem Mischgebiet. Die beantragte Nutzung sei als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig. Die Erschließung sei gesichert. Die Baugenehmigung wurde mit folgenden vom Fachbereich Immissionsschutz der Beklagten empfohlenen Auflagen versehen:

6

„1. Es gelten die Bestimmungen der TA Lärm.

2. Die Beurteilungspegel der Geräusche, die von allen Emittenten des Betriebes ausgehen, dürfen an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten nach Ziff. 2.3. i.V.m. A.1.3 der TA Lärm den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) in der Tagzeit nicht überschreiten.

3. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die vollen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber um nicht mehr als 30dB(A) überschreiten.

4. Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden.

5. Ein nächtlicher Betrieb zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig.

6. Auf gesonderte Aufforderung durch die Stadt ... ist durch ein gemäß § 26 BImSchG zugelassenes Institut unverzüglich nachzuweisen, dass die oben genannten Anforderungen zum Lärmschutz beim Betrieb der Anlage erfüllt werden.“

7

Mit am 4. September 2018 eingegangenem Schriftsatz erhob der Kläger durch seinen Bevollmächtigten Klage und beantragt,

8

den Bescheid der Stadt ... vom 30.07.2018 hinsichtlich der Nutzungsänderung und Anbau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 42/0.3, Gemarkung ..., Az.: ... aufzuheben.

9

Das Vorhaben verletze den Kläger in seinem Gebietserhaltungsanspruch. Die nähere Umgebung entspreche einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, weil neben Wohngebäuden nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden seien. Das Baugrundstück liege zwar an der N. straße, jedoch sei das Gebäude von der Straße um ca. 85 m abgerückt und nur durch eine schmale Zufahrt zu erreichen. Der gesamte Lieferverkehr sei in der Vergangenheit ausschließlich über die privaten Wegflächen der Grundstücke FINrn. 360/4, 365/1 und 365 erfolgt, die unmittelbar entlang des klägerischen Grundstücks FINr. 364/1 verliefen. Der Lieferverkehr beginne vielfach vor 06:00 Uhr morgens und verstärkt in der Zeit von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr. Dies habe erheblich störende Wirkung auf die Nachbarschaft und sei gebietsunverträglich. Hinsichtlich der Betriebsbeschreibung sei unverständlich, auf welchen Zeitraum sich die dort angegebene Anzahl von 2-3 Fahrzeugbewegungen beziehe. Zudem erfolge die Anlieferung morgens bei starker Beleuchtung der Außenflächen. Das Vorhaben verletze auch bei Annahme eines faktischen Mischgebiets den

Gebietserhaltungsanspruch, weil es sich nicht um einen nichtstörenden Gewerbebetrieb handle. Schließlich scheide eine Genehmigungsfähigkeit gem. § 34 Abs. 3a BauGB aus, weil es an der Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen fehle. Der Lieferverkehr zur Frühzeit sei störend und deshalb gebietsunverträglich. Eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen scheide aus, da die Erschließung des Bauvorhabens über einen Privatweg von ca. 100 m Länge erfolge. Der Kläger sei auch deshalb in seinen Rechten verletzt, weil das Bauvorhaben zu immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen führe. Die Nutzung der privaten Wege führe insbesondere bei Be- und Entlieferung zur Nachtzeit zu erheblichen immissionsmäßigen Beeinträchtigungen. Der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm betrage bei einem allgemeinen Wohngebiet für die lauteste Nachtstunde 40 dB(A), der selbst bei Lieferverkehr von nur wenigen Fahrzeugen überschritten werde.

10

Mit Schriftsatz vom 13. Dezember 2018 beantragt die Beklagte,

11

die Klage abzuweisen.

12

Das Vorhaben verletze nicht den Gebietserhaltungsanspruch. Das Gebiet sei als faktisches Misch- oder Dorfgebiet einzustufen. Aufgrund der nunmehr untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzungen sei die Beklagte bei Erlass des Bescheids von einem Mischgebiet ausgegangen. Im streitgegenständlichen Gebiet seien unter anderem ein Betrieb zur Metallteilefertigung sowie ein Bestattungsinstitut mit Büro, Lager und Ausstellungsraum vorhanden, was gegen ein allgemeines Wohngebiet spreche. Die streitgegenständliche Nutzung mit lediglich 110,09 m² Lagerfläche sei bei der gebotenen typisierenden Betrachtung als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im faktischen Mischgebiet gebietsverträglich. Das Vorhaben verletze auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass der Betrieb trotz seiner kleinen Betriebsfläche zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Klägers führen könne. Der Lieferverkehr lasse nicht die gebotene Rücksicht in einem Mischgebiet vermissen, weil die Betriebsausübung durch Auflage Nr. III.5 in der Baugenehmigung auf die Tagzeit beschränkt sei. Hinsichtlich des Kundenverkehrs fänden eine Kundenbewegung pro Woche, hinsichtlich des Lieferverkehrs zwei pro Woche statt. Eine zugunsten des Klägers unterstellte Häufigkeit von zwei Lieferbewegungen pro Tag führe zu keiner anderen Beurteilung, weil auch ein solcher Verkehr mischgebietsverträglich und vom Kläger hinzunehmen sei. Tatsächlich festgestellte Fahrzeugbewegungen seien für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung ohnehin ohne Belang, entscheidend seien die eingereichten Bauvorlagen. Zudem beziehe sich die Auflistung des Klägers in großem Maße auf einen Zeitraum vor Erteilung der Baugenehmigung. Die Erschließung sei ebenfalls gesichert, weil das Vorhabensgrundstück in ausreichender Breite an die N. Straße angrenze. Es bestehe eine Zufahrt zu dem Gebäude auf dem Vorhabensgrundstück, die benutzbar sei. Die Straße sei an der schmalsten Stelle am südöstlichen Ende ca. 3,50 m breit und reiche damit aus. Das Erschließungserfordernis habe zudem keinen nachbarschützenden Charakter.

13

Mit Schriftsatz vom ... April 2019 erwiderte der Bevollmächtigte des Klägers. Die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück FINr. 27 habe bei der Beurteilung der Gebietsart außer Betracht zu bleiben, weil dieses 250 m vom Vorhabensgrundstück entfernt liege. Ferner sei bei der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Grundstücken FINrn. 33, 46 aufgrund des geringen Ausmaßes lediglich von untergeordneter Nebenerwerbswirtschaft auszugehen. Die gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken FINrn. 31, 42/1 und 45 seien ebenfalls völlig untergeordnet. Die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück FINr. 45 in Form des Elektrobetriebs sei aufgegeben worden. Ein Mischgebiet könne nur dann angenommen werden, wenn mindestens 40% der Gesamtnutzflächen gewerblich in Anspruch genommen würden, was hier nicht der Fall sei. Die Wohnnutzung überwiege mittlerweile. Die festgelegten Immissionsschutzaufgaben seien rechtswidrig, weil von einem Mischgebiet ausgegangen worden sei. Hinsichtlich der Erschließung reiche das Vorhabensgrundstück zwar an die N. Straße heran, die Weiterfahrt sei jedoch durch ein Gebäude behindert. Es müsse deshalb auf das Grundstück FINr. 42/1 ausgewichen werden. Die Erschließung sei schon dann nicht ausreichend gesichert, wenn ein Fremdgrundstück überfahren werden müsse.

14

Die Beigeladene beantragt mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 30. August 2019,

15

die Klage abzuweisen.

16

Bei dem Heizungs- und Sanitärfachbetrieb der Beigeladenen handle es sich um ein Baunebengewerbe. Die zu verbauenden Bauteile würden direkt auf die Baustelle geliefert. Das geplante Lagergebäude werde deshalb nur für Kleinst- und Streuartikel oder einzelne Ersatzteile benötigt. Kundenverkehr finde fast nicht statt, es gebe auch keine Werkstatt, weil sämtliche Arbeiten auf den Baustellen durchgeführt würden. Die Umgebungsbebauung entspreche einem faktischen Dorfgebiet. Auf den Grundstücken FINrn. 46, 41, 33 und 27 befänden sich noch wahrnehmbare landwirtschaftliche Nutzungen. Auf dem Grundstück FINr. 42 stünde ebenfalls ein im Rahmen des Nebenerwerbs rein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, im Norden auf den Grundstücken FINrn. 13 und 15 befinde sich ein großer landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Das Vorhaben verletze nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Das Vorhaben könne die nach der TA Lärm maßgeblichen Richtwerte für Dorf- und Mischgebiete am Tag einhalten, dies sei per Auflage festgesetzt worden. Ein Betrieb zur Nachtzeit sei nicht beabsichtigt. Die Erschließung folge von der N. straße. Eine Zufahrt sei möglich, ohne fremde Grundstücke in Anspruch nehmen zu müssen. Zudem vermittele das Erschließungserfordernis keinen Drittschutz.

17

Am ... September 2019 ließ der Kläger Klage erheben, gerichtet auf Untersagung der Nutzung der Lagerhalle soweit die Auflage in Ziffer III.5 des Genehmigungsbescheids nicht eingehalten werde, Fahrzeugbewegungen über das Maß der Betriebsbeschreibung hinaus stattfänden und die Erschließung der Halle über die Grundstücke FINr. 360/4, 365/1 und 365 erfolge. Dies ist Gegenstand des Verfahrens M 1 K 19.4447, über das ebenfalls mit Urteil vom 5. April 2022 entschieden worden ist.

18

Das Gericht hat am 5. April 2022 Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem Vorhabensgrundstück sowie in dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Hinsichtlich der dort getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll verwiesen. Im Anschluss an die Beweiserhebung fand die mündliche Verhandlung statt. Wegen des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift, wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten, auch im Verfahren M 1 K 19.4447, verwiesen.

Entscheidungsgründe

19

I. Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg, weil sie unbegründet ist. Der angefochtene Bescheid vom 30. Juli 2018 verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

20

Im Rahmen von Rechtsbehelfen Dritter können sich diese nur dann erfolgreich gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20).

21

Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt den Kläger nicht in seinen nachbarschützenden Rechten. Dem Kläger steht kein Gebietserhaltungsanspruch zu, weil der maßgebliche Gebietsumgriff als Gemengelage einzustufen ist (1.). Die Baugenehmigung ist zudem hinreichend bestimmt (2.). Ferner verletzt die Baugenehmigung nicht das Gebot der Rücksichtnahme (3). Das Vorhaben begegnet schließlich keinen Bedenken hinsichtlich der Erschließung (4.).

22

1. Der Kläger kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, das Vorhaben füge sich nach Art der Nutzung nicht ein. Dem Kläger steht kein Gebietserhaltungsanspruch zu. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem der Baugebiete gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO, sodass sich der Nachbarschutz des Klägers nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. In der vorliegenden Gemengelage besteht kein Gebietserhaltungsanspruch.

23

Zur Beurteilung der näheren Umgebung ist die Umgebung einmal insoweit zu berücksichtigen, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als sie 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 (BayVGH, U.v. 24.7.2014 - 2 B 14.1099 - juris Rn. 20).

24

a) Zur näheren Umgebung zählt nach dem Eindruck des Augenscheins das Straßengeviert, in dem das Vorhabensgrundstück und die Grundstücke des Klägers liegen, nach Norden durch die N. Straße, nach Westen zunächst durch die R. Straße und schließlich den S.weg, nach Osten durch die in nord- und südöstlicher Richtung verlaufende I. Straße begrenzt.

25

b) Aufgrund der im Rahmen des Augenscheins getroffenen Feststellungen zu den einzelnen Nutzungen in der dargestellten näheren Umgebung geht das Gericht von einer Gemengelage dörflicher Prägung aus Wohn-, landwirtschaftlicher, sowie gewerblicher Nutzung aus.

26

Gemengelagen sind Gebiete mit mehr oder weniger engem Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen, die sich - in der einen oder anderen Beziehung - gegenseitig beeinträchtigen. Es sind dies vor allem Gebiete mit einem Nebeneinander von Wohnbebauung und emittierenden Anlagen wie Industrie, Gewerbe, Handwerk oder Landwirtschaft (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL 2021, § 34 Rn. 52).

27

Neben überwiegender Wohnnutzung befinden sich im maßgeblichen Umgriff sowohl gewerbliche als auch forst- und landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb. So ist die nähere Umgebung einerseits deutlich von Wohnnutzung geprägt, etwa auf den Grundstücken FINrn. 364/1, 39 (Hausnrn. 25 und 25c), 39/5, 363, 29, 362/3, 362/4, 35, 39/3, 45, 45/4, 46, 46/2 und 46/1. Zugleich finden sich auch diverse forst- und landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-)Betriebe. So war bei Augenschein in größerem Maße Brennholz auf dem Grundstück FINr. 33 erkennbar. Der Ehemann der Beigeladenen gab insoweit an, dass dort Forstwirtschaft betrieben werde, dies wurde vom Kläger nicht bestritten. Auf Foto Nr. 11 der Fototafel wird Bezug genommen. Auf dem Grundstück FINr. 27, hinter dem dort befindlichen Gebäude, lagerten landwirtschaftliche Maschinen, eine derartige Nutzung drängt sich folglich auf. Ferner wird das im nördlichen Teil des Vorhabensgrundstücks FINr. 42 befindliche Gebäude nach Angaben des Ehemanns der Beigeladenen ebenfalls für Forstwirtschaft in Form von Holzwirtschaft sowie zur Lagerung von forstwirtschaftlichen Maschinen genutzt. Angesichts der dort befindlichen Gerätschaften (vgl. Foto Nr. 22 der Fototafel) ist dies nachvollziehbar. Schließlich ist der maßgebliche Umgriff durch zahlreiche gewerbliche Nutzungen geprägt. So ist zunächst der Heizungs- und Sanitärbetrieb der Beigeladenen auf dem Grundstück FINr. 365/1 zu berücksichtigen. Weiter ist auf dem Grundstück FINr. 39 ein Bestattungsunternehmen ansässig; der beim Augenschein angetroffene Betriebsinhaber gab an, dass er dort ein Lager und eine Werkstatt zur Innenverkleidung von Särgen betreibt. Auf dem Grundstück FINr. 42/1 befindet sich ein Lager für den auf dem Grundstück FINr. 55 ansässigen Fliesenhandel. Ferner wird auf dem Grundstück FINr. 39 - im Gebäudeteil zwischen Hausnummer 25 und 25b - ein IT-Service betrieben. Auf Fotos Nrn. 13 und 14 der Fototafel wird Bezug genommen. Schließlich prägt auch die durch einen Betrieb für Metallteilefertigung auf dem Grundstück FINr. 31 ausgeübte Nutzung das Gebiet; insoweit wird auf Fotos Nrn. 9 und 10 der Fototafel Bezug genommen.

28

Angesichts dieser im maßgeblichen Umgriff festgestellten Nutzungen handelt es sich um keines der faktischen Baugebiete gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO. Das Gebiet kann schon aufgrund der vorgefundenen forst- und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht als faktisches allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, § 4 BauNVO angesehen werden. Ebenso scheidet die Annahme eines faktischen Dorfgebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, § 5 BauNVO aus. Nicht nur Schlossereien, sondern

auch andere metallverarbeitende Betriebe stören das Wohnen typischerweise wesentlich und sind deshalb in allen Baugebieten, die auch dem Wohnen dienen, unzulässig (BayVGH, B.v. 26.10.2009 - 9 CS 09.2104 - juris Rn. 4). Ob es sich dabei um einen sog. Ausreißer handelt, kann dahinstehen, weil ein faktisches Dorfgebiet auch deshalb ausscheidet, weil auch die anderen vorhandenen Handwerksbetriebe - etwa die Werkstatt zur Innenverkleidung von Särgen - nicht (allein) der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen. Zwar verlangt der Gebietscharakter des Dorfgebiets nicht ein bestimmtes Mischungsverhältnis der drei Hauptnutzungen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL 2021, § 5 BauNVO Rn. 11). Die Norm des § 5 BauNVO wäre indes überflüssig, wenn das Gebiet auch ohne Handwerksbetriebe mit Versorgungsbezug als Dorfgebiet anzusehen wäre. Dies zeigt auch die Schaffung des Gebietstypus dörfliches Wohngebiet, § 5a BauNVO, durch Gesetz vom 14. Juni 2021, dessen einziger Unterschied zum Gebietstypus Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ist, dass dieses nicht der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dient, § 5 a Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Zur Differenzierung der beiden Baugebiete ist daher das Vorhandensein von Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen, für das Dorfgebiet konstitutiv. Nach dem Gesagten scheidet schließlich auch die Annahme eines faktischen Mischgebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, § 6 BauNVO aus, weil es an dem hierfür erforderlichen Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe fehlt. Forst- und landwirtschaftliche Nutzungen, wie im maßgeblichen Gebiet vorkommend, sind in einem Mischgebiet unzulässig. Ferner handelt es sich bei dem Betrieb für Metallteilefertigung um einen das Wohnen wesentlich störenden Betrieb (BayVGH, B.v. 26.10.2009 a.a.O.).

29

Schließlich ist für die Einordnung der näheren Umgebung als Gemengelage auch - die hier vorliegende Besonderheit - von Bedeutung, dass die Wohnnutzung als prägendes Element 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 (BayVGH, U.v. 19.9.2007 - 25 B 05.1076 - juris Rn. 65).

30

c) Bei einer Einstufung der näheren Umgebung als Gemengelage kommt ein Gebietserhaltungsanspruch des Klägers nicht in Betracht (BayVGH, B.v. 26.2.2013 - 2 ZB 11.2793 - juris Rn. 7), es fehlt an einer besonderen bau- und bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft zwischen den Grundstückseigentümern. § 34 Abs. 1 BauGB hat keine unmittelbar drittschützende Wirkung. Eine solche kommt, außerhalb von § 34 Abs. 2 BauGB auch für die Art der baulichen Nutzung, nur dem in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme zu (Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, Vorb. zu §§ 29 bis 38, Rn. 69); die Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB bietet keine Garantie dafür, dass die Eigenart des Gebiets auf Dauer unangetastet bleibt. Auf die Frage, ob sich das Vorhaben der Art nach in § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, kommt es im Rahmen dieser Nachbarklage somit nicht an.

31

2. Die Baugenehmigung ist hinreichend bestimmt im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG.

32

Gemäß Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss die Baugenehmigung hinreichend bestimmt sein, was erfordert, dass die im Bescheid getroffenen Regelungen für die Beteiligten - gegebenenfalls nach Auslegung - eindeutig zu erkennen sein müssen und einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sein dürfen (BayVGH, B.v. 28.10.2015 - 9 CS 15.1633 - juris Rn. 18; B.v. 16.4.2015 - 9 ZB 12.205 - juris Rn. 7). Maßgebend für die Beurteilung der Frage, ob die hinreichende Bestimmtheit eines Bescheids gegeben ist, sind die Umstände des Einzelfalls, wobei Unklarheiten zulasten der Behörde gehen (Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 19. Aufl. 2018, § 37 Rn. 6 und 7). Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft (Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 144. EL 2021, Art. 68 Rn. 255). Eine Baugenehmigung ist daher aufzuheben, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt werden können und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann (BayVGH, B.v. 16.4.2015 - 9 ZB 12.205 - juris Rn. 7; B.v. 29.1.2016 - 15 ZB 13.1759 - juris Rn. 7). Der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich dabei nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der durch die in Bezug

genommenen Bauvorlagen konkretisiert wird (König in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 4. Aufl. 2012, Art. 68 Rn. 34).

33

Die Baugenehmigung vom 30. Juli 2018 ist sowohl hinsichtlich der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen (a)) als auch des Betriebsbeginns (b)) hinreichend bestimmt. Der Kläger kann aus der Baugenehmigung (in Verbindung mit den Antragsunterlagen) entnehmen, welchen Immissionen er durch den Betrieb des streitgegenständlichen Lagers für den Heizungs- und Sanitärbetrieb der Beigeladenen ausgesetzt ist.

34

a) Die Baugenehmigung trifft zwar selbst keine Aussage zu den durch den Betrieb zu erwartenden Fahrzeugbewegungen; diese können jedoch der Betriebsbeschreibung entnommen werden, die als Teil der Bauvorlagen (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1, § 3 Nr. 3, § 9 Satz 1 BauVorIV) am 18. April 2018 bei der Beklagten eingereicht wurde. Die Betriebsbeschreibung ist auch trotz des fehlenden Genehmigungsvermerks im konkreten Fall für die Auslegung der Baugenehmigung maßgebend, weil nach den Behördenakten kein Zweifel daran besteht, dass sie Bestandteil der Baugenehmigung werden sollte. Dafür spricht, dass es sich bei der Betriebsbeschreibung um die einzige eingereichte Betriebsbeschreibung handelt und ihre Zugehörigkeit zu dem Bauvorhaben dadurch dokumentiert wurde, dass die Beklagte auf ihr - wie auf den ausgefüllten Bauantragsformularen - das Aktenzeichen des Bauantrags ... vermerkt hat (vgl. Seite 18 der Behördenakte). Dass die Betriebsbeschreibung Teil des Bauantrags und damit des Prüfungsumfangs sein sollte, ergibt sich zudem aus dem von der Beklagten mit Datum vom 12. April 2018 an die Beigeladene adressierten Schreiben (vgl. Seite 17 der Behördenakte), in welchem um Vorlage der zunächst von der Beigeladenen nicht eingereichten Betriebsbeschreibung gebeten wurde. Ferner wurde die sodann eingereichte Betriebsbeschreibung dem Fachbereich Immissionsschutz im Rahmen der Aufforderung zur Stellungnahme (vgl. Seite 20 der Behördenakte) vorgelegt. Überdies berücksichtigte auch das Bauordnungs- und Vergabeamt der Beklagten die Betriebsbeschreibung bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens (vgl. Seite 22 der Behördenakte). Die Beklagte hat zu der eingereichten Betriebsbeschreibung auch keine Änderungen verlangt. Es besteht daher kein Zweifel, dass die Baugenehmigung nach Maßgabe dieser den Bauantrag konkretisierenden Bauvorlage erteilt werden sollte und erteilt worden ist. Letzteres bestätigt auch der Wortlaut in Nummer I. der Baugenehmigung, wonach das Bauvorhaben nach Maßgabe des Bauantrags vom 5. April 2018 Nummer ... genehmigt werde. Der fehlende Genehmigungsvermerk führt somit nicht zur Unbestimmtheit der Baugenehmigung.

35

b) Die Baugenehmigung ist auch hinsichtlich des täglichen Beginns des Betriebs der Beigeladenen hinreichend bestimmt.

36

Zwar ist in der Betriebsbeschreibung (Ziffer 6) angegeben, dass ein Betrieb an Werktagen von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr stattfindet, wohingegen im Bescheid (Auflage Nr. 5) lediglich ein nächtlicher Betrieb zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr unzulässig - und damit e contrario ein Betrieb bereits ab 6:00 Uhr zulässig - ist.

37

Daraus folgt jedoch nicht die Unbestimmtheit der Baugenehmigung vom 30. Juli 2018. Die Bauvorlagen haben gegenüber dem Bescheid nur eine konkretisierende und erläuternde Funktion. Weichen Darstellungen und Angaben in den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen vom Inhalt des Genehmigungsbescheides ab, geht der Inhalt des Baugenehmigungsbescheides vor; derartige Angaben werden von der Baugenehmigung dann nicht umfasst (Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 144. EL 2021, Art. 68 Rn. 252 m.w.N.; VG Ansbach, B.v. 24.5.2012 - AN 9 S 12.00292 - juris Rn. 36). Dies gilt erst recht dann, wenn die beigelegten Bauvorlagen ohnehin nicht mit einem Genehmigungsvermerk versehen sind. Maßgeblich ist damit der im Genehmigungsbescheid festgesetzte Betriebsbeginn von 6:00 Uhr.

38

3. Das Vorhaben verletzt nicht das in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme. Es führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Klägers.

39

Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalles ab. Bei der in diesem Zusammenhang anzustellenden Interessenabwägung ist ausschlaggebend, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten nach der jeweiligen Situation, in der sich die betroffenen Grundstücke befinden, im Einzelfall zuzumuten ist. Im Rahmen einer Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 - 4 B 48/12 - juris Rn. 7). Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso 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 (BVerwG, B.v. 10.1.2013 a.a.O.; BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 40). Die Bewertung der Zumutbarkeit richtet sich danach ausschließlich nach den jeweiligen Besonderheiten des Einzelfalles, insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Diese Umstände müssen im Sinne einer „Güterabwägung“ in eine wertende Gesamtbetrachtung einfließen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 a.a.O. Rn. 7).

40

Der Kläger ist keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch Licht- oder Lärmimmissionen, ausgesetzt.

41

Bei der Bestimmung der Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen, insbesondere von Lärmimmissionen, ist grundsätzlich auf die Begriffsbestimmungen und die materiell-rechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts zurückzugreifen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz legt diese Grenze und damit das Maß der gebotenen Rücksichtnahme mit Wirkung auch für das Baurecht im Umfang seines Regelungsbereiches grundsätzlich allgemein fest (BVerwG, U.v. 23.9.1999 - 4 C 6/98 - juris Rn. 22). Was die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen anbelangt, können anerkanntermaßen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - bzw. die darin enthaltenen Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Die TA Lärm gehört zu den normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften, welche vorbehaltlich abweichender Erkenntnisse im Regelfall der gerichtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.

42

Ungeachtet dessen, dass der Beklagte der Entscheidung über den Bauantrag die Annahme eines faktischen Mischgebiets zugrunde legte, ist die Festsetzung des Immissionsrichtwerts auf 60 dB(A) in der Gemengelage nicht zu beanstanden.

43

Die TA Lärm sieht für Gemengelagen in Absatz 1 der Ziffer 6.7 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.

44

Gemessen daran erweist sich der festgesetzte Immissionsrichtwert für die Tagzeit von 60 dB(A) insbesondere angesichts der Besonderheiten, dass hier Wohnnutzung, forst- und landwirtschaftliche Nutzung und störende gewerbliche Nutzung aufeinandertreffen, sich die überwiegende Wohnnutzung erst durch den Strukturwandel entwickelt hat und der Heizung- und Sanitärbetrieb der Beigeladenen auf dem Grundstück FINr. 365/1 bereits besteht, auch bei Annahme einer Gemengelage als sachgerecht. Ein höheres Schutzniveau und ein damit verbundener geringerer Grenzwert ist dem Wohngrundstück des

Klägers nicht beizumessen. Im maßgeblichen Umgriff ist neben der vorhandenen Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung festzustellen, vor allem aber ist das Gebiet - wie beim Augenschein erkennbar - stark dörflich geprägt. Ferner sind die im näheren Umgriff befindlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie der Betrieb für Metallteilefertigung typischerweise erheblich emittierend. Die Schutzwürdigkeit des klägerischen Grundstücks entspricht damit der eines Dorf- oder Mischgebiets, auch dort gilt ein maximal zulässiger Grenzwert von 60 dB(A) tagsüber, Ziffer 6.1 Buchst d) TA Lärm.

45

Es ist auch nichts dafür ersichtlich oder vorgetragen, dass der so zu Recht zugrunde gelegte Immissionsrichtwert am Wohnhaus des Klägers bei Beachtung der vom Beklagten im streitgegenständlichen Bescheid verfügten weiteren Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz nicht eingehalten werden könnte. So kommt auch der Fachbereich Immissionsschutz auf Grundlage der Betriebsbeschreibung zu dem Ergebnis (Bl. 21 d. BA), dass gegen das Bauvorhaben keine Bedenken bestünden, wenn es antragsgemäß betrieben und mit diversen Auflagen genehmigt würde. Die Kammer hat keine Zweifel an dieser fachlichen Einschätzung. Zu berücksichtigen sind dabei die Besonderheiten des von der Beigeladenen zur Genehmigung gestellten Vorhabens. So handelt es sich lediglich um ein Lager für den bereits bestehenden Heizungs- und Sanitärbetrieb mit dazugehörigem Büro auf dem Grundstück FINr. 365/1. Nach den schlüssigen Angaben der Beigeladenen würden die Arbeiten größtenteils auf der jeweiligen Baustelle verrichtet; dies erscheint betriebstypisch. Es liegt nahe, dass auf dem Vorhabensgrundstück lediglich die betriebseigenen Fahrzeuge mit Kleinteilen befüllt werden und die Beschäftigten anschließend den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit auf der Baustelle ausüben. Ein Werkstattbetrieb im Lager ist nach der Art der Nutzung nicht zulässig. Es ist kein derart übermäßiger Betriebs- und Verkehrslärm zu erwarten, dass der festgesetzte Immissionsrichtwert überschritten werden könnte. Nach der Betriebsbeschreibung findet ohnehin nur geringer Kundenverkehr (einmal pro Woche) statt. Auch der zu erwartende Anlieferverkehr hält sich im Rahmen des Zumutbaren. Zwar enthält die Baugenehmigung keine ausdrücklichen Vorgaben für die Anzahl der LKW-Anlieferungen (s.o.). Indes ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die in der von der Beigeladenen vorgelegten Betriebsbeschreibung genannten Anlieferungen von maximal zwei LKW - zu Gunsten des Klägers unterstellt pro Tag - nicht dem tatsächlich zu erwartenden Betrieb entsprechen. Dafür sprechen auch die vom Kläger vorgelegten Fahrzeugbewegungen, die keine erheblich über die Betriebsbeschreibung hinausgehenden Anlieferungen belegen. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass bei einer solchen LKW-Frequenzierung selbst der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) (tagsüber; eine Anlieferung zur Nachtzeit findet nicht statt) überschritten würden. Schließlich hat auch der Kläger keine substantiierten Einwendungen dagegen vorgebracht.

46

Die Beklagte hat aufgrund ihrer Einschätzung im Bescheid (Ziffern III. 1-5) ein ausreichendes und geeignetes, abstraktes Betriebsreglement festgelegt, um die Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Pflicht sicherzustellen. Diese Maßgaben sind ausreichend, um den schutzwürdigen Interessen des Klägers hinsichtlich der von dem genehmigten Betrieb der Beigeladenen ausgehenden Lärmimmissionen zur Tagzeit Rechnung zu tragen, sie sind ferner vollziehbar und deren Einhaltung auf gesonderte Aufforderung durch die Beklagte hin unverzüglich nachzuweisen (Ziffer III. 6).

47

4. Das Vorhaben begegnet schließlich keinen Bedenken hinsichtlich der Erschließung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, auf die sich der Kläger berufen kann.

48

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens die Erschließung gesichert sein. Die Erschließung umfasst regelmäßig den hinreichenden Anschluss eines Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung (Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 30 Rn. 21). Die ausreichende wegemäßige Erschließung setzt voraus, dass an das Grundstück herangefahren werden kann, weil nur so gesichert ist, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erreichbar sind (BVerwG, B.v. 23.1.1992 - 4 NB 2/90 - juris Rn. 20).

49

Das bauplanungsrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung entfaltet grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung, da dieses im öffentlichen Interesse die Erreichbarkeit und ordnungsgemäße Benutzbarkeit des Baugrundstücks sicherstellen sowie Gefahren für die öffentliche Sicherheit vermeiden soll (BayVGh, B.v. 29.8.2014 - 15 CS 14.615 - juris Rn. 16). Eine Ausnahme hiervon ist nur dann gegeben, wenn eine wegen fehlender Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf das Duldenmüssen eines N.weg- oder Notleitungsrechts nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt (BayVGh, B.v. 23.8.2010 - 2 ZB 10.1216 - juris Rn. 3).

50

Die wegemäßige Erschließung ist trotz Errichtung des Carports auf dem Vorhabensgrundstück durch die nördliche Zufahrt von der N. Straße gesichert, es ist weiterhin erreichbar. Auf Foto Nr. 21 der Fototafel wird Bezug genommen. Ob das Grundstück FINr. 42/1 womöglich (teilweise) überfahren werden muss und für dieses Grundstück ein Notwegerecht entsteht, kann dahinstehen. Der Kläger ist nicht Eigentümer dieses Grundstücks. Damit kann ebenfalls dahinstehen, ob das Vorhabensgrundstück tatsächlich über die südlich gelegene K. Straße und damit vorbei an den Grundstücken des Klägers angefahren wird, weil die Erschließung über die N. Straße gesichert ist (s.o.). Etwaige Überquerungen der Grundstücke des Klägers wären auf dem Zivilrechtsweg zu klären, die Baugenehmigung ergeht gemäß Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet der privaten Rechte Dritter.

51

Nach alledem war die Klage somit abzuweisen.

52

II. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Es entsprach der Billigkeit, dass der Kläger die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt, weil diese einen Antrag stellte und sich somit einem Prozessrisiko aussetzte.

53

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.