

Titel:

Nutzungsänderung einer Lagerhalle in Betriebswerkstatt - Nutzungsuntersagung

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 2

BauNVO § 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 6, § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4

Leitsätze:

1. Bei der Prüfung, ob ein Betrieb zu den nicht wesentlich störenden, insbesondere wohnverträglichen Gewerbebetrieben iSv § 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 6 BauNVO bzw. § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zählt, ist in der Regel von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen. Eine allein typisierende Betrachtungsweise führt aber nicht weiter, wenn der konkrete Betrieb zu einer Branche gehört, bei der die üblichen Betriebsformen hinsichtlich des Störgrads vom nicht wesentlich störenden bis zum störenden oder gar bis zum erheblich belästigenden Betrieb reichen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein bei typisierender Betrachtung störender Gewerbebetrieb lässt sich regelmäßig nicht durch vom „Wohlverhalten“ des Anlagenbetreibers abhängige Nebenbestimmungen in eine nicht störende Nutzung „verwandeln“. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Speditions- und Fuhrunternehmen, Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle, typisierende Betrachtungsweise, Teilbetrieb, Nutzungsuntersagung, nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, Branche, Nebenbestimmung

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 10.05.2022 – RN 6 K 19.932

Tenor

I. Die Anträge auf Zulassung der Berufung werden abgelehnt.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens je zur Hälfte.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 30.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Kläger wenden sich gegen den Bescheid des Landratsamts ... vom 17. April 2019, mit dem der Bauantrag des Klägers zu 2 auf nachträgliche Nutzungsänderung einer Lagerhalle in Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle und Lkw-Abstellplatz abgelehnt wurde und gegenüber der Klägerin zu 1 insoweit eine Nutzungsuntersagung verfügt wurde.

2

Die Klägerin zu 1 ist eine juristische Person und betreibt ein Speditions- und Fuhrunternehmen sowie Handel mit gebrauchten Nutzfahrzeugen. Der bisher auf den Grundstücken FINr. ... und ... (Teilfläche) Gemarkung M. befindliche Betrieb wurde im Februar 2022 mit Ausnahme der Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle und Lkw-Garage in den neuen Betriebssitz auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung M. ausgelagert.

3

Mit Bescheid vom 14. März 1986 wurde dem Kläger zu 2 die Genehmigung zum Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. ... (Teilfläche) Gemarkung M. erteilt, die seitdem planabweichend als Betriebswerkstatt genutzt wurde. Mit Unterlagen vom 22. Juni 2017 beantragte der Kläger zu 2 die (nachträgliche) Nutzungsänderung der Lagerhalle in Betriebswerkstatt mit Anbau einer Lkw-Waschhalle und Lkw-Abstellplatz, zu der die beigeladene Gemeinde ihr Einvernehmen verweigerte. Zu schalltechnischen Berichten der Firma G. GmbH vom 4. August 2022 und vom 17. September 2018 nahm der

Immissionsschutz beim Landratsamt ... am 29. Januar 2018 und 18. Februar 2019 Stellung und äußerte erhebliche Bedenken hinsichtlich der angesetzten Betriebsvorgänge und Parameter.

4

Nach Anhörung des Bevollmächtigten der Kläger lehnte das Landratsamt ... mit Bescheid vom 17. April 2019 den Bauantrag des Klägers zu 2 ab (Ziffer 1) und verfügte gegenüber der Klägerin zu 1 die Nutzungsuntersagung der baulichen Anlagen des Grundstücks FINr. ..., ... (Teilfläche) der Gemarkung M. als Lkw-Werkstatt, als Waschhalle und Lkw-Abstellplatz spätestens sechs Monate nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheids (Ziffer 2). Hiergegen erhoben die Kläger Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg, das die Klagen mit Urteil vom 10. Mai 2022 abwies. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass das Vorhaben seiner Art nach bauplanungsrechtlich nicht zulässig sei, weil es sich um einen wesentlich störenden Gewerbebetrieb handle. Die Nutzungsuntersagung sei rechtmäßig, da das formell illegale Vorhaben nicht offensichtlich genehmigungsfähig sei und sich die Klägerin zu 1 auch nicht auf Vertrauensschutz berufen könne. Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihren Anträgen auf Zulassung der Berufung.

5

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten in beiden Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

6

Die zulässigen Anträge bleiben ohne Erfolg. Die Kläger machen allein ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts geltend (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Kläger als Rechtsmittelführer innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) haben darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

7

1. Der Antrag auf Zulassung der Berufung der Klägerin zu 1 scheitert bereits an den Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO (vgl. dazu: BayVGH, B.v. 21.9.2022 - 15 ZB 22.1621 - juris Rn. 12). Das Zulassungsvorbringen geht auf die gegenüber der Klägerin zu 1 verfügte Nutzungsuntersagung nicht ein und setzt sich insoweit mit den vom Verwaltungsgericht hierzu gemachten Ausführungen in keiner Weise auseinander.

8

2. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts ergeben sich auch nicht aus dem Zulassungsvorbringen, soweit die Genehmigungsfähigkeit des vom Kläger zu 2 beantragten Vorhabens geltend gemacht wird und hierzu Probleme der Gebietseinstufung, der typisierenden Betrachtungsweise und der Berücksichtigung des Gesamtbetriebs aufgeworfen werden.

9

a) Aus dem Vortrag der Kläger zur bauplanungsrechtlichen Einstufung des Gebiets durch das Verwaltungsgericht ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts.

10

Das Verwaltungsgericht lässt offen, ob ein faktisches Dorfgebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 5, § 5 BauNVO oder ein faktisches Mischgebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7, § 6 BauNVO vorliegt (UA S. 11). Soweit das Zulassungsvorbringen demgegenüber die Frage aufwirft, ob nicht ein faktisches Gewerbegebiet vorliege, setzt es sich nicht mit den Feststellungen des Verwaltungsgerichts auseinander, dass in der näheren Umgebung diverse Wohngebäude vorhanden seien. Im Hinblick darauf, dass in einem Gewerbegebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10, § 8 BauNVO nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse nachgeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), legt das Zulassungsvorbringen nicht dar, dass diese Anforderungen entgegen den vom Verwaltungsgericht bei seinem Augenschein am 18. März 2022 getroffenen Feststellungen und gewonnenen Erkenntnissen vorliegen könnten.

11

Das Verwaltungsgericht geht weiter davon aus, dass sowohl im Dorfgebiet als auch im Mischgebiet nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ bauplanungsrechtlich zulässig seien (UA S. 11). Hiergegen ist nichts zu erinnern. Das Zulassungsvorbringen zeigt nicht auf, dass sich die sonstigen Gewerbebetriebe i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO hinsichtlich des vom Verwaltungsgericht angenommenen Störgrades gegenüber dem Wohnen gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO von den sonstigen Gewerbebetrieben i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 1 BauNVO unterscheiden. Vielmehr gilt insoweit für das (faktische) Dorfgebiet nichts anders als für das (faktische) Mischgebiet (vgl. BayVGh, B.v. 13.12.2006 - 1 ZB 04.3549 - juris Rn. 24; Söfker in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 5 BauNVO Rn. 47; Arnold in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 5 Rn. 64).

12

Nichts Anderes ergibt sich aus den von den Klägern angeführten Beschränkungen des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, da sich diese in beiden Gebietsarten ergeben (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 5 BauNVO Rn. 46 und § 6 BauNVO Rn. 29).

13

b) Soweit sich das Zulassungsvorbringen gegen die Bewertung des Vorhabens als wesentlich störender Gewerbebetrieb durch das Verwaltungsgericht wendet, bleibt der Antrag ebenfalls erfolglos.

14

Bei der Prüfung, ob ein Betrieb zu den nicht wesentlich störenden, insbesondere wohnverträglichen Gewerbebetrieben i.S.v. § 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 6 BauNVO bzw. § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zählt, ist in der Regel von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen. Eine allein typisierende Betrachtungsweise führt aber nicht weiter, wenn der konkrete Betrieb zu einer Branche gehört, bei der die üblichen Betriebsformen hinsichtlich des Störgrads vom nicht wesentlich störenden bis zum störenden oder gar bis zum erheblich belästigenden Betrieb reichen (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2021 - 15 B 20.828 - juris Rn. 35 m.w.N.). Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen (UA S. 13). Es kommt sodann sowohl bei Annahme eines Gesamtbetriebs (UA S. 14 ff.) als auch bei isolierter Betrachtung des Vorhabens auf dem Baugrundstück (UA S. 16) zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handle. Hiergegen ist nichts zu erinnern.

15

Zur Begründung führt das Verwaltungsgericht einerseits aus, dass bei typisierender Betrachtung des gesamten Speditionsbetriebs eine maßgeschneiderte Baugenehmigung notwendig wäre, deren Überwachung sich nicht bewerkstelligen ließe (UA S. 15). Grundlage der Beurteilung ist dabei der konkrete Betrieb. Das Verwaltungsgericht hat seine Bewertung insoweit - ohne dass das Zulassungsvorbringen dem entgegentritt - auf die Feststellungen zum Fahrzeugbestand, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr, der zeitlichen Dauer und der Auswirkungen abgestellt (UA S. 15; vgl. BVerwG, B.v. 28.2.2008 - 4 B 60.07 - juris Rn. 11). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ein bei typisierender Betrachtung störender Gewerbebetrieb regelmäßig nicht durch vom „Wohlverhalten“ des Anlagenbetreibers abhängige Nebenbestimmungen in eine nicht störende Nutzung „verwandeln“ lässt (vgl. BayVGh, B.v. 7.11.2013 - 22 ZB 13.331 - juris Rn. 24). Hiermit setzt sich das Zulassungsvorbringen nicht auseinander.

16

Andererseits führt das Verwaltungsgericht aus, dass auch bei einer Einzelfallbetrachtung der Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle nicht mehr von einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb ausgegangen werden könne (UA S. 16). Soweit das Verwaltungsgericht hierbei zutreffend davon ausgegangen ist, dass im Hinblick auf die Variationsbreite der üblichen Betriebsformen einer (Betriebs-) Werkstatt hinsichtlich des Störgrades auf den konkreten Werkstattbetrieb abzustellen ist (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2021 - 15 B 20.828 - juris Rn. 35 f.) und bei der Beurteilung auf den Fahrzeugbestand, die Fahrzeugbewegungen und die angeführten Arbeiten abgestellt hat, setzt dem das Zulassungsvorbringen ebenfalls nichts entgegen.

17

c) Ernstliche Zweifel ergeben sich auch nicht aus dem Vortrag, die Betriebswerkstatt sei eigenständig zu prüfen und dürfe wegen der Auslagerung des Restbetriebs nicht dem Gesamtbetrieb typisierend zugeordnet werden. Dieser Aspekt ist schon nicht entscheidungserheblich, weil das Verwaltungsgericht auch bei einer isolierten Einzelfallbetrachtung der konkreten Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle zu dem Ergebnis

gekommen ist, dass auch insoweit nicht von einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb ausgegangen werden könne (s.o.).

18

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Da die Beigeladene sich im Zulassungsverfahren nicht beteiligt und keinen die Sache förderlichen Beitrag geleistet hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

19

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

20

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).