

Titel:

Keine nachträgliche Legalisierung der Nutzungsänderung einer Lagerhalle - Speditions- und Fuhrbetrieb

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 2

BauNVO § 5 Abs. 1 S. 1, § 6 Abs. 1

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1, Art. 76 S. 2

BayVwVfG Art. 28 Abs. 2, Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2

Leitsätze:

1. Ein erst noch zu genehmigendes Vorhaben, das mit einer beantragten Baugenehmigung legalisiert werden soll, ist nicht Teil seiner näheren Umgebung, sondern muss sich in diese einfügen. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

2. Als Dorfgebiet können - unter Berücksichtigung des Strukturwandels - sowohl Gebiete mit höherem Anteil an Wohnnutzung als auch „traditionelle“ Dorfgebiete, die stark land- und forstwirtschaftlich geprägt sind, angesehen werden. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

3. Bei der Prüfung, ob ein Betrieb ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb ist, ist grundsätzlich eine typisierende Betrachtungsweise angezeigt. Das bedeutet, dass nicht jeder Betrieb, der sich niederlassen will der Prüfung bedarf, ob er sich im Einzelfall störend auswirken wird oder nicht. Stattdessen betrachtet man die Gruppe bzw. Branche des Gewerbebetriebs, die wegen ihrer besonderen Eigenart in Gebieten, in denen auch Wohnnutzung vorliegt, wesensfremd sein und dort stets als unerträglich empfunden werden kann. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

4. Anders ist dies, wenn der zu betrachtende Betrieb im konkreten Einzelfall einer Branche angehört, die eine Bandbreite an Betriebsformen aufweist, die vom nicht wesentlich störenden bis zum störenden oder erheblich belästigenden Betrieb reichen. In diesen Fällen ist eine konkrete Einzelfallbetrachtung durchzuführen. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

5. Kfz-Werkstätten gehören zu den Gewerbebetrieben, die nicht der typisierenden Betrachtungsweise unterliegen, da diese eine Bandbreite vom Ein-Mann-Betrieb bis zum Großbetrieb aufweisen können und es einerseits Werkstätten gibt, in denen ausschließlich nicht störende Arbeiten (z.B. Elektroreparaturen, Reifenreparaturen, Achsvermessungen, Wartungsarbeiten) durchgeführt werden und andererseits solche, in denen auch geräuschintensive und daher stark störende Arbeiten (z.B. Karosserie-Reparaturarbeiten) durchgeführt werden. (Rn. 53) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Nutzungsänderung, faktisches Dorfgebiet, wesentlich störender Gewerbebetrieb, typisierende Betrachtung, Gesamtbetrieb, Nutzungsuntersagung, Anhörung, Bestandsschutz, Vertrauensschutz

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 27.10.2022 – 15 ZB 22.1776

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens jeweils zur Hälfte.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger zu 2) begehrt die Aufhebung eines Bescheids, mit dem die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine seit dem Jahr 1986 bestehende

Betriebswerkstatt sowie die Errichtung eines Anbaus (Lkw-Waschhalle und Lkw-Garage) versagt worden ist und begehrt die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung. Mit selbigem Bescheid wurde auch eine Nutzungsuntersagung hinsichtlich der Nutzung als Lkw-Werkstatt, Waschhalle und Lkw-Abstellplatz ausgesprochen, dessen Aufhebung die Klägerin zu 1) begehrt.

2

Der gegenständliche Bescheid betrifft die Grundstücke Fl.Nrn. ... und 11/1 (Teilfläche) der Gemarkung ..., Gemeinde ... (...; im Folgenden: Baugrundstücke), die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Die Klägerin zu 1) betreibt ein Speditions- und Fuhrunternehmen sowie Handel mit gebrauchten Nutzfahrzeugen (Bl. 66). Auf die Klägerin zu 1) waren zwischenzeitlich 34 Lkw und 46 Anhänger und auf die Geschäftsführerin der Klägerin zu 1) 7 Lkw und 10 Anhänger registriert (Bl. 90). In den Jahren 1995/1996 gab es aufgrund diverser Nachbarbeschwerden Pläne, den Betrieb auszulagern, wofür eigens ein Gewerbegebiet neu ausgewiesen wurde. Diese Gewerbeflächen wurden jedoch anderweitig verwendet und der Betrieb im Ort belassen. Seit Februar 2022 sind alle Betriebsteile bis auf die Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle und Lkw-Garage in den neuen Betriebsstandort an der ... Straße ... ausgelagert. In der Behördenakte befinden sich mehrere Nachbarbeschwerden, teils unter Vorlage von Protokollen zu Fahrzeugbewegungen auf den Baugrundstücken.

3

Mit Formblättern vom 22. Juni 2017 beantragte der Kläger zu 2) die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Betriebswerkstatt sowie Anbau einer Lkw-Waschhalle und einer Lkw-Garage“.

4

Mit Beschluss vom 18. Juli 2017 verweigerte die Gemeinde ... das gemeindliche Einvernehmen.

5

In einer Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz vom 1. August 2017 (Bl. 23) heißt es, dass es sich bei dem Speditionsbetrieb um einen wesentlich störenden Gewerbebetrieb handle, der in einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet nicht zulässig sei.

6

In den Behördenakten befindet sich ein vom Kläger zu 2) in Auftrag gegebener schalltechnischer Bericht der Firma ... vom 4. August 2017 (Nr. ...) mit dem Titel „Nutzungsänderung in einer Betriebswerkstatt, Anbau Lkw-Waschhalle und Lkw-Garage, ...“ (Bl. 50 ff.).

7

Mit Schreiben vom 30. August 2017 (Bl. 38) hörte das Landratsamt den Kläger zu 2) zu einer möglichen Versagung der Baugenehmigung sowie einer Nutzungsuntersagung hinsichtlich sämtlicher ungenehmigter Nutzungen an.

8

In einer Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz vom 29. Januar 2018 (Bl. 44 ff.) wurde der schalltechnische Bericht der Fa. ... (Nr. ...) insbesondere hinsichtlich der Betriebsparameter kritisiert.

9

Mit Schreiben vom 31. Januar 2018 hörte das Landratsamt den Kläger zu 2) abermals zur beabsichtigten Ablehnung des Bauantrags und einer Nutzungsuntersagung unter Berücksichtigung des vorgelegten schalltechnischen Berichts vom 4. August 2017 an. Eine Abweichung von der typisierenden Einstufung des konkreten Betriebs komme nicht in Betracht, da der Betrieb das branchentypische Erscheinungsbild aufweise und damit weiterhin gebietsunverträglich sei.

10

Mit Schreiben vom 19. Februar 2018 zeigte der Klägervertreter gegenüber dem Landratsamt die anwaltliche Vertretung an. Einmal pro Monat seien Hauptuntersuchungen an den LKWs am Samstagmittag vorgenommen worden, sodass es an diesem Tag zu vermehrten Fahrten kommen könne. Unter der Woche seien maximal zwei Lkw am Firmengelände, die grundsätzlich ab morgens, 06:00 Uhr, wegfahren würden. Ferner finde ein Staplerbetrieb allerhöchstens 0,5 Stunden pro Tag statt. Die Be- und Entladung der Lkw finde im Außenlager statt. Eine Firma ... betreibe einen Bremsprüfstand im Freien, dies werde wohl verwechselt. Der schalltechnische Bericht berücksichtige das Anwesen auf dem Baugrundstück nicht, da es

zum damaligen Zeitpunkt noch nicht errichtet gewesen sei. Auf das Urteil des BayVGH vom 8.3.2013 - 15 B 10.2922 - werde Bezug genommen. Im Falle des gegenständlichen Betriebs sei keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, sodass die Gebietsunverträglichkeit nicht von vornherein vorliege, sondern die konkreten Verhältnisse des Betriebs maßgeblich seien. Auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.8.2008, BayVBI 2008, 542, werde Bezug genommen. Es sei nicht entscheidend, ob die konkrete Nutzung die immissionsschutzrechtlich vorgegebenen Lärmwerte einhalten werde. Es liege kein Dorf- oder Mischgebiet, sondern eine Gemengelage vor, weshalb der Betrieb der Spedition per se nicht auf dem Prüfstand stehe. Im Rahmen des Rücksichtnahmegebots habe vom Landratsamt keine Abwägung stattgefunden, es seien lediglich die subjektiven Beschwerden der Anlieger berücksichtigt worden.

11

Mit E-Mail vom 27. Juni 2018 (Bl. 84) stellte die Klägerin zu 1) dem Landratsamt ein Konzept zur Aussiedlung der Spedition ... vor. Die beantragte Nutzungsänderung solle genehmigt werden und mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen versehen werden. Das Abstellen von Fahrzeugen im innerörtlichen Bereich solle bis zum 30. Juni 2019 eingestellt werden; ausgenommen seien das Halten sowie Abstellen von Lkw im Rahmen einer Wartung/Reparatur/Fahrzeugwäsche. Für eine vollständige Aussiedlung des Betriebs in das GE ... sei ein Zeitraum von 36 Monaten erforderlich. Eine Vorsprache des Herrn ... jun. (Schwiegersohn der Geschäftsführerin der Klägerin zu 1) am 26. Juni 2018 konkretisiert dies dahingehend, dass nur wesentlich störende Betriebsteile verlagert werden sollen. Die Betriebswerkstatt mit Waschhalle solle am jetzigen Standort als mischgebietsverträglicher Betrieb verbleiben.

12

Mit Schreiben vom 30. Juli 2018 (Bl. 104) teilte die Regierung von N. mit, dass fraglich sei, ob unabhängig von der Frage, ob Speditionsbetriebe in der Regel wesentlich störende Betriebe seien, nicht bereits die Lkw-Werkstatt mit Waschhalle einen vergleichbaren Zu- und Abfahrtsverkehr verursache und somit nicht als wesentlich unstörend einzustufen sei. Alleine der Zu- und Abfahrtsverkehr von 70-92 Lkw am Tag begründe die Vermutung, dass ein wesentlich störender Gewerbebetrieb vorliege. Die Überprüfung bauaufsichtlichen Einschreitens sei mehr als notwendig.

13

Mit Schreiben vom 10. August 2018 (Bl. 107) nahm das Landratsamt hierzu Stellung, wie folgt: Eine typisierende Betrachtungsweise könne nur aus dem konkreten Betriebsablauf und der konkreten Betriebsausstattung gefolgert werden (VG Ansbach, U.v. 27.5.2009 - AN 9 K 08.01920 - juris). Hierzu lägen jedoch keine genaueren Angaben vor. Hinsichtlich eines bauaufsichtlichen Einschreitens könne entgegenstehen, dass die ungenehmigte Nutzung äußerst lange geduldet worden sei, insbesondere nach den gescheiterten Bemühungen einer Aussiedlung.

14

Ein schalltechnischer Bericht vom 17. September 2018 der Firma ... (Nr. ... rev 1) wurde nachgereicht.

15

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 forderte das Landratsamt die Klägerin zu 1) auf, künftig in der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen jeglichen Betrieb einzustellen.

16

Das Sachgebiet Immissionsschutz nahm am 15. November 2018 (Bl. 129 f.) zum zuletzt vorgelegten schalltechnischen Bericht Stellung, wie folgt: Die gerügten Punkte des Ausgangsgutachtens seien ausgebessert worden. Es falle auf, dass nur noch solche Betriebsabläufe stattfinden sollen, die die punktgenaue Einhaltung des reduzierten Tag-Richtwertes am IP 1 bei darüber hinaus angepassten Einwirkzeiten herbeiführten (z.B. Staplereinsatz pro Tag 15 Minuten). Ein „Speditionsbetrieb“ sei grundsätzlich nicht mehr vorgesehen. Es müssten zudem sämtliche Gebäudeöffnungen der Waschhalle und Werkstatt geschlossen bleiben. Rein formal weise die Untersuchung keine Fehler auf. Die Glaubwürdigkeit eines deutlich reduzierten Betriebes werde jedoch hinterfragt und die Beschränkungen (z.B. Staplereinsatz) seien mit verwaltungsmäßigem Aufwand nicht zu kontrollieren. Es bestünden daher nach wie vor immissionsschutzfachliche Bedenken.

17

Mit Schreiben vom 30. Januar 2019 (Bl. 137) hörte das Landratsamt den Kläger zu 2) zur beabsichtigten Ablehnung des Bauantrags sowie Nutzungsuntersagung an. Es liege nach wie vor keine Betriebsbeschreibung vor, sodass weiterhin von einer Gebietsunverträglichkeit ausgegangen werde. Der Fuhrpark des Speditionsbetriebs umfasse 43 LKW. Aus der Bandbreite der vorgesehenen Arbeiten in Werkstatt und Waschhalle ergebe sich ein sehr hoher An- und Abfahrtsverkehr. Auf das Urteil des BayVGH vom 8. März 2013 - 15 B 10.2922 - werde Bezug genommen; eine „maßgeschneiderte“ Baugenehmigung, die die Nutzung hinsichtlich ihres Störpotentials an die Umgebung anpasse, bedürfe einer schwer praktikablen Überwachung.

18

Bei einer Baukontrolle am 20. Februar 2019 (Bl. 167) wurden in der Halle folgende Werkzeuge gefunden: zwei Standbohrmaschinen, Hydraulikpresse von Hand zu bedienen, zwei Luftdruckkompressoren, mehrere Handwinkelschleifer, Schweißgerät.

19

Mit Bescheid vom 17. April 2019, Az. 40-B-407-2017, der Klägerin zu 1) zugestellt am 20. April 2019 und dem Klägerevertreter am 29. April 2019, lehnte das Landratsamt die begehrte Erteilung einer Baugenehmigung ab (Ziff. 1) und ordnete gegenüber der Klägerin zu 1), vertreten durch Frau ..., an, die Nutzung der baulichen Anlagen des Grundstückes Fl.Nrn. .. und 11/1 (Teilfläche) der Gemarkung ... als Lkw-Werkstatt, als Waschhalle und Lkw-Abstellplatz spätestens 6 Monate nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheides einzustellen (Ziff. 2). Für den Fall, dass die Klägerin zu 1), vertreten durch Frau ... der in Nr. 2 dieses Bescheides festgelegten Pflicht nicht vollständig oder nicht fristgerecht nachkomme, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000 € angedroht (Ziff. 3). Die Kosten des Verfahrens zu Ziff. 1 wurden dem Kläger zu 2) auferlegt (Ziff. 4). Die Kosten des Verfahrens zu Ziff. 2 wurden der Klägerin zu 1) auferlegt (Ziff. 5). Es handle sich nicht um ein isoliertes Vorhaben. Es sei auf die Zulässigkeit des Gesamtbetriebs abzustellen. Es handle sich um ein faktisches Dorfgebiet. Speditions- und Fuhrbetriebe mit mehreren Lkw seien nicht zulässig, da sie schon aufgrund des damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs nicht nur unwesentlich stören würden.

20

Am 20. Mai 2019 haben die Kläger gegen den Bescheid Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen. Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgebracht, der Speditionsbetrieb sei ausschließlich auf das Vermitteln von Frachtbewegungen ausgelegt und habe daher keine Auswirkungen auf die Umgebung. Der Fuhrbetrieb sei ausgelagert worden. Gemäß dem Handelsgesetzbuch müsse zwischen Spediteur und Frachtführer unterschieden werden. Die Werkstatt sei im Rahmen eines Mischgebiets zulässig, da sie sich einfüge. Im Übrigen liege Bestandsschutz vor, da seit 1986 keine Änderungen an der Halle vorgenommen worden seien. Die Garage diene nicht dem dauerhaften Abstellen von Lkw, sondern sei für das vorübergehende Abstellen nach einem Wartungsvorgang bestimmt. Auf Seite 13 des Bescheides werde der schalltechnische Bericht vom 17. April 2019 hinsichtlich des Betriebsablaufs in Frage gestellt. Das Landratsamt habe sich weder mit der konkreten Materie befasst, noch die konkreten Vorschläge des Gutachters aufgenommen. Die Nutzung werde kategorisch abgelehnt. Es sei Aufgabe des Beklagten, mit Auflagen entsprechende Einschränkungen vorzunehmen, wenn Art und Maß der Nutzung eine entsprechende Einschränkung erforderlich machten.

21

Für die Kläger wird beantragt,

den Bescheid des Landratsamtes D.-L. vom 17. April 2019 aufzuheben und den Beklagten dazu zu verpflichten, die baurechtliche Genehmigung zur Nutzungsänderung der Lagerhalle Fl.Nrn... und 11/1 Teilfläche, in eine Betriebswerkstatt sowie Lkw-Waschhalle und Lkw-Garage zu erteilen.

22

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

23

Es handle sich um einen wesentlich störenden Gewerbebetrieb in einem faktischen Dorfgebiet. Speditionsbetriebe und Fuhrunternehmen seien generell nicht zulässig, da sie mit Zu- und Abgangsverkehr verbunden seien und daher wesentlich störten. Es sei nicht entscheidend, dass laut Lärmgutachten die

immissionsschutzrechtlich vorgegebenen Lärmwerte eingehalten würden. Es gehe um eine vorsorgende Vermeidung städtebaulicher Nutzungen, die gebietsunverträgliche Nutzungen mit sich brächten. Der schalltechnische Bericht enthalte zwar verhaltensbezogene Auflagenvorschläge, die aber dem dargestellten Betriebsablauf nicht gerecht würden. So würden im Gutachten etwa Wartezeiten zur Einfahrt in die Waschhalle bzw. Werkstatt oder Rangiervorgänge sowie An- und Abhängen von Auflegern nicht berücksichtigt. Die Nutzungsuntersagung sei rechtmäßig. Die Halle werde seit 1986 planabweichend genutzt; aus dieser rechtswidrigen Tat könne kein Bestandsschutz hergeleitet werden. Das im Gespräch vom 26. Juni 2018 vorgebrachte „Konzept“ sei in der Form zu unkonkret gewesen, um die Gebietsverträglichkeit herstellen zu können. Die Definition von Spediteur und Frachtführer könne auf das Baugesetzbuch nicht gleichermaßen angewendet werden. Es komme auf die exakte Begrifflichkeit aber nicht an, da nicht nur Frachtleistungen vermittelt, sondern auch selbst ausgeführt würden. Anderenfalls sei die Anzahl von Lkw und Anhängern nicht erklärbar. Abgesehen davon, dass nicht dargelegt sei, wo der Fuhrpark nunmehr abgestellt werde, sei ein Transportunternehmen nicht Gegenstand des Bauantrags. Im Rahmen der Nutzungsuntersagung müsse gleichwohl die Typologie des Betriebs berücksichtigt werden.

24

Mit gerichtlichem Schreiben vom 10. Oktober 2019 wies das Gericht darauf hin, dass ausweislich des Beschlusses des BayVGh vom 29. März 2010 (14 ZB 09.2187) ein Fuhrunternehmen wie das vorliegende wohl kein „nicht wesentlich störender Betrieb“ sei. Das Störpotential sei mit Blick auf den räumlichen Umfang, die Größe des betrieblichen Einzugsbereichs, die Art und Weise der Betriebsvorgänge, den vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr, die zeitliche Dauer dieser Auswirkungen und ihre Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten zu beurteilen (BayVGh, U.v. 8.3.2013 - 15 B 10.2922). Die lange Dauer der ungenehmigt ausgeübten Nutzung könne den Erlass einer Nutzungsuntersagung nur bei Hinzutreten besonderer Umstände hindern, wofür vorliegend nichts ersichtlich sei.

25

Mit Schreiben vom 6. November 2019 führte der Klägerevertreter aus, die Klägerin zu 1) habe in der Nähe der Stadt D. erheblichen Grund gepachtet, um Lkw abzustellen. Der Betrieb eines Frachtführers werde somit auf den Baugrundstücken nicht ausgeübt. In der Halle seien seit den 1980er Jahren Lkw gewartet und gewaschen worden. Der Kläger zu 2) habe selbst Verkehrszählungen vorgenommen, die dem Gericht als Anlage K4 vorgelegt würden. Insgesamt seien z.B. am 3. September 2019 576 Fahrzeuge zu registrieren gewesen. 515 Pkw-Bewegungen stünden 2 Busfahrten und 57 Lkw-Fahrten gegenüber. Die Statistik sei repräsentativ für alle Werktage. Einmal im Monat sei Hauptuntersuchung der So seien es am 21. September 2019 im Zeitraum zwischen 13:00 und 17:00 Uhr 12 Lkw gewesen. Es befänden sich in der näheren Umgebung außerdem noch weitere Gewerbe. Im ...Weg ... ein Baggerlader- und Kiesgrubenbetrieb mit Beton- und Asphalt schneiden sowie Kernbohrungen. In der ... Straße ...befinde sich ein Heizungsbaubetrieb mit Reparaturwerkstatt für Kfz und Landmaschinen. In der ... Straße 1 sei ein Kfz-Meisterbetrieb. Schräg gegenüber befinde sich das Wirtshaus „...“ sowie das Lager der ...-Bank. ... sei somit ein Mischgebiet und kein faktisches Dorfgebiet.

26

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2020 teilte das Landratsamt mit, dass sich Anlieger über massiv lärmintensive Arbeiten beschwerten. Es werde nach deren Aussage fast jeden Wochentag bis ca. 21:00 Uhr mit Kompressor, Schlagschrauber und Hochdruckreiniger gearbeitet.

27

Am 18. März 2022 fand eine Ortseinsicht statt. Die Örtlichkeit und die nähere Umgebung wurden in Augenschein genommen. Die Beklagtenvertreterin erklärte, dass auf den Baugrundstücken weder ein Speditions- noch ein Fuhrunternehmen baurechtlich genehmigt seien. Der Schwiegersohn der Kläger, Herr ..., erklärte zum Umfang des Unternehmens und den Betriebsabläufen: Aktuell hätten sie ca. 38 Zugmaschinen und 50 Aufleger/Anhänger. Seit 2019 sei der Eigenfuhrpark etwas abgebaut worden. Zum Betrieb gehörten drei Pkw. In der Werkstatt arbeiteten fünf Mitarbeiter, von denen pro Monat jedoch nur drei Mitarbeiter gleichzeitig anwesend seien. Es würden ausschließlich betriebseigene Lkw gewartet. Die auf der Freifläche stehenden Lkw stünden dort, um repariert zu werden oder warteten auf ihre Abholung. Sie stünden dort teilweise mehrere Wochen und seien teilweise auch gar nicht zugelassen, sodass kein großer Bewegungsverkehr statfinde. In der Werkstatt würden Motorreparaturen getätigt sowie Motoren ausgetauscht. Es würden auch Blech- und Karosseriearbeiten sowie Bohr- und Schweißarbeiten getätigt, diese seien aber nicht lärmintensiv. Die Tore der nicht klimatisierten Werkstatt blieben geschlossen, es sei

denn, es würden kleine Reparaturen getätigt, die keinerlei Lärm verursachten. Die Mitarbeiter seien diesbezüglich instruiert und würden auch überwacht. Der in der Waschhalle befindliche Radlader werde eigentlich nur im Winter zum Schneeräumen verwendet. Es werde versucht, dass jedes der betriebseigenen Fahrzeuge einmal pro Woche zum Überprüfen herkomme. Bei 40 Lkw würde das ca. 8 Lkw am Tag entsprechen, die kämen und wieder gingen. Freitag und Samstag seien es etwas mehr, ungefähr 10 bis 12 Lkw, die am Tag kämen und wieder gingen. Im Winter werde versucht, die Lkw ca. einmal pro Woche zu waschen, im Sommer eher weniger. Ein Waschvorgang dauere ca. 7 Minuten. Die Werkstatt werde seit Errichtung der Lagerhalle Mitte der 80er Jahre als Werkstatt genutzt. Die Werkstatt habe sich nicht verändert und nicht vergrößert, es seien aber mehr Lkw geworden. Im Februar 2022 seien die Büroräume in die ... Straße 1 ausgelagert worden. Das bringe auch ein Weniger an Lkw-Verkehr mit sich, weil die Fahrer - z.B. um Papiere abzugeben oder abzuholen - nicht mehr in die ... Straße 22 fahren müssten. Alle Betriebsteile außer der Werkstatt befänden sich in der ... Straße 1. Insbesondere das Abstellen, Beladen und Betanken der Lkw finde dort statt.

28

In der mündlichen Verhandlung vom 10. Mai 2022 stellte der Beklagtenvertreter klar, dass nach einem Bauantrag im Jahr 2003 für eine Eigenverbrauchstankstelle bis zum Jahr 2017 in Bezug auf das Vorhaben (bauaufsichtlich) nichts mehr passiert sei.

29

Im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Behördenakten sowie auf die Niederschrift des Ortstermins, die beim Ortstermin gefertigten Lichtbilder und das Protokoll über die mündliche Verhandlung am 10. Mai 2021 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

30

Die Klagen sind zulässig, aber unbegründet. Der Kläger zu 2) hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung, § 113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Die Klägerin zu 1) ist durch den sie betreffenden rechtmäßigen Bescheid nicht in ihren Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

31

A. Der Kläger zu 2) hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung.

32

I. Das Vorhaben ist gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig.

33

Demnach bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO nichts anderes bestimmt ist. Anlagen sind gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO bauliche Anlagen (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO) sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S.d. Art. 1 Abs. 1 Satz 2 BayBO. Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, Art. 2 Abs. 2 BayBO.

34

Die begehrte Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Betriebswerkstatt sowie die Errichtung eines Anbaus (Lkw-Waschhalle und Garage) fallen in den Anwendungsbereich des Art. 55 Abs. 1 BayBO, da es sich um Gebäude, mithin um Anlagen handelt, deren Nutzung geändert bzw. deren Errichtung nachträglich legalisiert werden soll und die Art. 56-58, 72 f. BayBO nicht einschlägig sind.

35

II. Das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig.

36

Eine Baugenehmigung ist nur zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Die streitgegenständliche Baugenehmigung wäre im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu erteilen, da ihr kein Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 Nrn. 1 bis 20 BayBO zu Grunde liegt. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde

nach Art. 59 Satz 1 BayBO die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, mit den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und mit den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO, beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

37

1. Das Vorhaben ist seiner Art nach bauplanungsrechtlich nicht zulässig, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 lit. a) BayBO i.V.m. § 34 BauGB.

38

Die Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB), sondern auf Grund der bestehenden Bebauung von einigem Gewicht sowie der feststellbaren organischen Siedlungsstruktur unstreitig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

39

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung; BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, § 34 Abs. 2 BauGB. In diesen Fällen spricht man von einem sogenannten homogenen Innenbereich bzw. einem faktischen Baugebiet. Die nähere Umgebung im räumlichen Sinne erstreckt sich nach ständiger Rechtsprechung im konkreten Einzelfall zum einen insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf die nähere Umgebung auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt oder doch beeinflusst. Abzustellen ist auf das, was in der Umgebung des Vorhabens tatsächlich vorhanden ist (BVerwG, U.v. 26.5.1978 - 4 C 8.77 - NJW 1978, 2564; EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 34 Rn. 36 m.w.N.). Außer Acht gelassen werden muss dabei allerdings, was die Bebauung nicht prägt, weil es nicht die Kraft hat, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, oder in ihr aufgrund ihrer Singularität gar als Fremdkörper erscheint. Nicht prägende Fremdkörper innerhalb der näheren Umgebung sind singuläre Anlagen, die in einem auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden, im Wesentlichen homogenen Bebauung stehen, soweit sie nicht ausnahmsweise ihre Umgebung beherrschen oder mit ihr eine Einheit bilden (genau so BayVGh, U.v. 27.9.2021 - 15 B 20.828 - juris, Rn. 37 m.w.N.). Ein erst noch zu genehmigendes Vorhaben, das mit einer beantragten Baugenehmigung legalisiert werden soll, ist nicht Teil seiner näheren Umgebung, sondern muss sich in diese einfügen (BayVGh, U.v. 27.9.2021 - 15 B 20.828 - juris, Rn. 45).

40

Nach Einschätzung der Kammer erstreckt sich die für das Bauvorhaben maßgebliche nähere Umgebung Richtung Osten bis zur ... Straße samt östlich angrenzender Bebauung, Richtung Süden bis kurz vor der Kreuzung ... Straße, Richtung Westen bis zum ...weg und Richtung Norden bis zum ...-Weg. Innerhalb dieses Rahmens befinden sich diverse Wohngebäude, auf Fl.Nr. 8 ein Fahrradladen, eine Kfz-Werkstatt sowie ein Heizungs- und Installationsbetrieb, auf Fl.Nr. 2/2 ein Raiffeisen-Lagerhaus, auf den Fl.Nrn. 2/7 und 2/6 eine Maschinen- und Lagerhalle eines Kiesunternehmens, auf Fl.Nr. 260/2 westlich anschließend an den ...weg eine ehemalige Schreinerei mit Sägespänebunker sowie mehrere (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen (Fl.Nrn. 28, 36/2, 11, 12, 42).

41

Im vorliegenden Fall kann letztlich dahinstehen, ob es sich bei der maßgeblichen näheren Umgebung um ein faktisches Dorfgebiet (MD) i.S.d. §§ 1 Abs. 2 Nr. 5, 5 BauNVO oder um ein faktisches Mischgebiet (MI) i.S.d. §§ 1 Abs. 2 Nr. 7, 6 BauNVO handelt. Sowohl im Dorfgebiet als auch im Mischgebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, §§ 5 Abs. 1 Satz 1, 6 Abs. 1 BauNVO. Eine sogenannte Gemengelage liegt nicht vor.

42

a) Nach Ansicht der Kammer spricht viel für das Vorliegen eines faktischen Dorfgebiets.

43

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe, § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Die drei Hauptnutzungsarten müssen dabei nicht in einem bestimmten Mischverhältnis zueinander stehen. Als Dorfgebiet können - unter Berücksichtigung des Strukturwandels - sowohl Gebiete mit höherem Anteil an Wohnnutzung als auch „traditionelle“ Dorfgebiete, die stark land- und forstwirtschaftlich geprägt sind, angesehen werden (BVerwG, B.v. 19.1.1996 - 4 B 7/96 - BeckRS 1996, 12551; EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauNVO § 5 Rn. 11). Ein traditionell gewachsenes faktisches Dorfgebiet „kippt“ grundsätzlich erst, wenn die landwirtschaftliche Nutzung aus dem Gebiet völlig verschwunden ist, im maßgeblichen Bereich mithin keine aktiven Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe (mehr) vorhanden sind und auch mit der Wiederaufnahme solcher Nutzungen in absehbarer Zeit nicht mehr gerechnet werden kann (genau so BayVGh, B.v. 28.1.22 - 15 ZB 21.3258 - juris, Rn. 8 m.w.N.).

44

Im Gegensatz zum Dorfgebiet weist ein Mischgebiet lediglich zwei Hauptnutzungsarten auf, weil land- und forstwirtschaftliche Betriebe dort nicht vorgesehen sind. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, § 6 Abs. 1 BauNVO. Auch im Mischgebiet ist ein bestimmtes Mischverhältnis der Nutzungsarten sowie darüber hinaus der Vorrang der einen gegenüber der anderen Nutzung nicht festgelegt, wobei eine quantitative und qualitative Durchmischung der Hauptnutzungsarten gegeben sein muss (BVerwG, U.v. 4.5.1988 - 4 C 34/86 - NJW 1988, 3168; BayVGh, B.v. 12.7.2010 - 14 CS 10.327 - BeckRS 2011, 46480; EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauNVO § 6 Rn. 10b).

45

Von einer sogenannten Gemengelage kann man sprechen, wenn in einem Gebiet unterschiedliche Nutzungen, die sich gegenseitig beeinträchtigen oder behindern, nebeneinander bestehen. So insbesondere bei einem Nebeneinander von Wohnbebauung und emittierenden Anlagen, wie Industrie, Gewerbe, Handwerk, Landwirtschaft, aber auch bestimmten öffentlichen Einrichtungen, wie etwa Sportanlagen (EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 34 Rn. 52).

46

Vorliegend spricht viel für das Vorliegen eines faktischen Dorfgebiets. Unter Berücksichtigung der bei der Ortseinsicht gefertigten Lichtbilder sowie der Lagepläne und Luftbilder weist die einschlägige nähere Umgebung Wohnnutzung, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und einige (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen auf. Die vorhandenen Nutzungen, die nicht Wohnnutzung sind, lassen den Charakter als Dorfgebiet unberührt. Dies wird von der Klägerseite - bis auf das Vorliegen bzw. nicht gänzliche Verschwundensein land- und forstwirtschaftlicher Betriebe - auch nicht explizit angegriffen, weshalb das Gericht diesbezüglich der Begründung des angegriffenen Bescheids folgt und gemäß § 117 Abs. 5 VwGO von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe absieht. Darüber hinaus ist die (ehemalige) Schreinerei als Betrieb zur Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig und unterliegt nach dem Wortlaut der Norm nicht der Einschränkung, nicht wesentlich störend sein zu müssen. Der Heizungs- und Installationsbetrieb ist als zur Versorgung der Bewohner des Gebiets dienender Handwerksbetrieb (vgl. Nr. 24 der Anlage A zu § 1 Abs. 2 Handwerksordnung) ebenfalls allgemein zulässig, § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.

47

Es ist nicht bekannt, ob noch aktive landwirtschaftliche Betriebe bestehen bzw. wann die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden ist bzw. ob mit einer Wiederaufnahme nicht mehr zu rechnen ist. Dies kann jedoch im Endergebnis dahinstehen. Denn selbst wenn im o.g. Sinne die landwirtschaftliche Nutzung gänzlich verschwunden sein sollte und damit kein faktisches Dorfgebiet vorläge, wäre - der Klägerseite folgend - ein faktisches Mischgebiet anzunehmen, in dem dieselben Anforderungen an den zulässigen Störgrad eines Gewerbebetriebs gelten. In beiden Fällen ist nur ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb zulässig.

48

Von einer Gemengelage kann nach obigen Ausführungen nicht ausgegangen werden, da keine sich gegenseitig beeinträchtigenden oder sich behindernden Nutzungen vorliegen.

b) Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, sondern vielmehr um einen störenden Gewerbebetrieb, der weder in einem faktischen Dorf- noch in einem faktischen Mischgebiet bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Bei der Prüfung, ob ein Betrieb ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb ist, ist grundsätzlich eine typisierende Betrachtungsweise angezeigt. Das bedeutet, dass nicht jeder Betrieb, der sich niederlassen will der Prüfung bedarf, ob er sich im Einzelfall störend auswirken wird oder nicht. Stattdessen betrachtet man die Gruppe bzw. Branche des Gewerbebetriebs, die wegen ihrer besonderen Eigenart in Gebieten, in denen auch Wohnnutzung vorliegt, wesensfremd sein und dort stets als unerträglich empfunden werden kann (BVerwG, B.v. 10.7.1964 - I B 43.64 - BeckRS 1964, ...). Hintergrund dessen ist, dass die typisierende Betrachtungsweise der Baugebietstypologie der Baunutzungsverordnung in größerem Maße gerecht wird, als eine jeweils an den konkreten Verhältnissen eines Betriebs ausgerichtete Einzelfallprüfung (BayVGh, U.v. 22.7.2004 - 26 B 04.931 - juris, Rn. 21). Die Baunutzungsverordnung will durch die Zuordnung von Nutzungen zu Baugebietstypen die oft gegenläufigen Interessen unterschiedlicher Nutzungen in einen schonenden Ausgleich bringen (BVerwG U.v. 21.3.2002 - 4 C 1/02 - juris, Rn. 12). Anders ist dies, wenn der zu betrachtende Betrieb im konkreten Einzelfall einer Branche angehört, die eine Bandbreite an Betriebsformen aufweist, die vom nicht wesentlich störenden bis zum störenden oder erheblich belästigenden Betrieb reichen. In diesen Fällen ist eine konkrete Einzelfallbetrachtung durchzuführen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat hierzu für die hinsichtlich Dorf- und Mischgebieten gleich geltenden Maßstäbe folgendes ausgeführt (BayVGh, U.v. 8.3.2013 - 15 B 10.2922 - juris, Rn. 21):

„Ausgehend von der Zweckbestimmung des jeweiligen Gebietes und dem damit einhergehenden spezifischen „Gebietscharakter“ benennt sie [die BauNVO] deshalb regelhaft die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Denn der Ausgleich der in einem Gebiet zulässigen Nutzungen soll nach den Vorstellungen des Ordnungsgebers ohne ständige Überwachung stark individualisierter, gleichsam maßgeschneiderter Baugenehmigungen, sondern von vorneherein durch die Beschränkung auf die den Gebietscharakter wahrenden Vorhaben erfolgen. Damit sollen Konflikte und Spannungen, die auftreten, wenn „typischerweise“ gebietsunverträgliche Betriebe im Einzelfall durch maßgeschneiderte Baugenehmigungen erst an ihre Umgebung angepasst werden müssen oder wenn sie ein zukünftiges Störpotential in sich tragen, das einer ständigen, nur schwer praktikablen Überwachung bedarf, vermieden werden (BayVGh vom 2.11.2004 Az. 20 ZB 04.1559 <juris> RdNr. 5). Dies setzt ein entsprechendes Maß an Typisierung voraus.

Der Beurteilung der „Gebietsverträglichkeit“ eines Vorhabens auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung ist das Maß der Störung und das mit der Art des Betriebes verbundene Störpotential zugrunde zu legen (BVerwG vom 3.1.1973 Az. IV B 171.72 <juris> RdNr. 2). Ein Vorhaben ist „gebietsunverträglich“, wenn es - bezogen auf den jeweiligen Gebietscharakter - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Dies ist ohne weiteres zu bejahen, wenn ein Betrieb „zu einer Gruppe von Gewerbebetrieben gehört, die wegen ihrer besonderen Eigenart Gebieten, in denen größere Teile der Bevölkerung wohnen, wesensfremd sind und deshalb stets als unerträglich empfunden werden“ (BVerwG vom 10.7.1964 a.a.O.). [...] Demgegenüber sind die konkreten Verhältnisse eines Betriebes maßgeblich, wenn der Betrieb zu einer Branche gehört, bei der die Bandbreite des Störgrades der üblichen Betriebsformen vom nicht wesentlich störenden bis zum störenden oder gar bis zum erheblich belästigenden Betrieb reicht (BVerwG vom 11.4.1975 a.a.O.; BayVGh vom 17.3.2008 Az. 1 B 06.3146 <juris> RdNr. 21). Auch hier ist die Prüfung des dem Betrieb innewohnenden Störpotentials jedoch auf das Ausmaß der typischerweise bei einer solchen Betriebsform auftretenden Störungen auszurichten (BVerwG vom 28.2.2008 BayVBI 2008, 542; BayVGh vom 13.12.2006 NVwZ-RR 2007, 659 ff). Das Störpotential ist mit Blick auf den räumlichen Umfang, die Größe des betrieblichen Einzugsbereiches, die Art und Weise der Betriebsvorgänge, den vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr, die zeitliche Dauer dieser Auswirkungen und ihre Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten zu beurteilen. Nicht entscheidend ist demgegenüber, ob mit der konkreten Nutzung die immissionsschutzrechtlich vorgegebenen Lärmwerte eingehalten werden (BVerwG vom 21.3.2002 a.a.O.; BayVGh vom 23.3.2010 a.a.O.). Denn bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um eine - vorsorgende - Vermeidung städtebaulicher Konflikte, die Nutzungen mit sich bringen, die den Gebietscharakter stören.“

Handelt es sich - wie vorliegend - um den Teilbetrieb eines Gesamtbetriebs, ist der Teilbetrieb nicht als isoliertes Vorhaben zu behandeln. Vielmehr ist auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Gesamtbetriebs abzustellen und vor diesem Hintergrund abschließend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens zu prüfen (BayVGh, B.v. 29.3.2010 - 14 ZB 09.2187 - juris, Rn. 5).

52

Ausgehend von diesen Maßstäben handelt es sich vorliegend nicht mehr um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Die beantragte Nutzungsänderung stellt einen Teil des Gesamtbetriebs „Speditions- und Fuhrunternehmen“ dar. Dafür spricht schon die in den Bauantragsunterlagen genannte Bezeichnung als Betriebswerkstatt. Zudem wurde beim Ortstermin klargestellt, dass ausschließlich betriebseigene Kfz vom Werkstattbetrieb und der Waschanlage bzw. Lkw-Garage umfasst sein sollen und dass „alle Betriebsteile außer der Werkstatt“ ausgelagert worden seien, woraus sich im Umkehrschluss ergibt, dass auch die Klägerseite davon ausgeht, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Betriebsteil des Gesamtvorhabens handelt. Es ergibt sich in der Gesamtschau, dass es sich nicht um ein isoliertes Vorhaben handelt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof geht davon aus, dass schon ein Fuhrunternehmen mit 10 Lkw, zwei Baggern, zwei Minibaggern und zwei Radladern kein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb in einem Dorfgebiet ist (BayVGh, B.v. 29.3.2010 - 14 ZV 09.2187 - juris, Rn. 5f.), sodass der vorliegende Betrieb mit ungefähr 38 Zugmaschinen und 50 Auflegern/Anhängern im faktischen Dorf-/Mischgebiet nicht zulässig ist. Unabhängig davon legt auch der Umfang des Betriebs nahe, dass es sich um einen wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt. Ausweislich der Angaben beim Ortstermin umfasst dieser in seinem derzeitigen Bestand ungefähr 38 Zugmaschinen und 50 Aufleger/Anhänger. Darüber hinaus sind ausweislich der Angaben beim Ortstermin auf den Baugrundstücken montags bis donnerstags circa 16 sowie freitags bis samstags 20 bis 24 Lkw-Bewegungen pro Tag umfasst. Hingegen heißt es im schalltechnischen Bericht vom 17. September 2018 auf Seite 3, dass insgesamt maximal mit 35 Lkw zu rechnen ist, die das Gelände im Tagzeitraum jeweils einmal an- und wieder abfahren, was 70 Lkw-Bewegungen pro Tag entsprechen würde. Bei der Waschhalle könne freitags und samstags von maximal 19 Lkw ausgegangen werden. Bei der durchschnittlichen Dauer eines Waschvorgangs von 7 Minuten entspräche das einer Gesamtdauer an Waschvorgängen von maximal 133 Minuten, also etwas mehr als zwei Stunden. Des Weiteren werden in der Kfz-Werkstatt Tätigkeiten wie Motorreparaturen, Blech- und Karosseriearbeiten sowie Bohr- und Schweißarbeiten und hin und wieder Arbeiten mit einem Trennschleifer getätigt. Derartige Tätigkeiten werden nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs als lärmintensiv und damit im Ergebnis nicht gebietsverträglich im Dorf-/Mischgebiet eingestuft (BayVGh, U.v. 27.9.2021 - 15 B 20.828 - juris, Rn. 35f.; B.v. 15.2.2017 - 9 ZB 15.2092 - juris, Rn. 14; B.v. 8.10.2015 - 1 CS 15.1817 - juris, Rn. 4). Eine Aussage hinsichtlich des genauen Betriebsablaufs lässt sich nicht treffen, da insbesondere keine eigenständige Betriebsbeschreibung vorliegt und die im schalltechnischen Bericht vom 17. September 2018 auf den Seiten 3 bis 6 aufgeführte Beschreibung vage und undetailliert ist. Hinsichtlich der geplanten Tätigkeiten heißt es auf Seite 4, dass es sich hauptsächlich um mechanische Arbeiten sowie Wartungsarbeiten an Lkw (Reifenwechsel, Getriebe-/Motorwechsel, Lampenwechsel, Plane kleben, etc.) handele. Welche Tätigkeiten genau durchgeführt werden bleibt in dieser Beschreibung offen. Durch das Vorbringen beim Ortstermin wurde der Umfang der Tätigkeiten, wie beschrieben, weiter dahingehend konkretisiert, dass auch lärmintensive Arbeiten durchgeführt werden. Bereits dies zeigt eindrücklich, dass der Betrieb mit umfänglichem An- und Abfahrtsverkehr und lärmintensivem Betriebswerkstatt- bzw. Lkw-Waschhallenbetrieb einhergeht, was aufgrund der Lärmintensität nicht mit der auch zulässigen Wohnnutzung in einem faktischen Dorf-/Mischgebiet verträglich ist. Vorliegend spricht gegen eine Zulässigkeit des Vorhabens bei einer typisierenden Betrachtungsweise, dass ein Paradefall einer maßgeschneiderten Baugenehmigung im Sinne o.g. Rechtsprechung des BayVGh notwendig wäre. Die Zulassung des Vorhabens ginge mit der Notwendigkeit einer ständigen Überwachung einher, welche nachbarlichen Grundstückseigentümern in einem faktischen Dorf-/Mischgebiet gerade nicht zugemutet werden soll. Es kann daher auch eine Abweichung von der typisierenden Betrachtungsweise nicht geboten sein, weil der individuelle Betrieb der Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle und Lkw-Garage vom Typus eines sonstigen Speditions- und Fuhrunternehmens abweichen würde und diese atypische Betriebsweise durch konkrete Vorkehrungen gesichert wäre. Eine der BauNVO zugrunde liegende echte Konfliktschlichtung würde durch Zulassung des Betriebs bei gleichzeitigem Erlass umfangreicher Auflagen nicht stattfinden. Entsprechende Lärmschutzauflagen wären unter diesem Gesichtspunkt lediglich ein „Feigenblatt“ zur Zulassung einer an sich unverträglichen Nutzung (vgl. auch OVG Lüneburg, B.v. 5.11.1994 - 1 M 4954/94 - juris). Insgesamt stellt sich der Betrieb dahingehend dar, dass eine Verweisung der

Nachbarschaft auf den Erlass von Auflagen in einem Genehmigungsbescheid für diese unzumutbar wäre, da Nachbarn ohne aufwändige Gutachten nicht feststellen könnten, ob der Betrieb die zulässigen Lärmwerte einhält (so auch OVG Lüneburg, U.v. 29.8.1995 - 1 L 3462/94 - BauR 1996, 79).

53

Selbst wenn man das gegenständliche Vorhaben isoliert betrachten würde, käme man zu keinem anderen Ergebnis. Kfz-Werkstätten gehören zu den Gewerbebetrieben, die nicht der typisierenden Betrachtungsweise unterliegen, da diese eine Bandbreite vom Ein-Mann-Betrieb bis zum Großbetrieb aufweisen können und es einerseits Werkstätten gibt, in denen ausschließlich nicht störende Arbeiten (z.B. Elektroreparaturen, Reifenreparaturen, Achsvermessungen, Wartungsarbeiten) durchgeführt werden und andererseits solche, in denen auch geräuschintensive und daher stark störende Arbeiten (z.B. Karosserie-Reparaturarbeiten) durchgeführt werden (BayVGh, U.v. 27.9.2021 - 15 B 20.828 - juris, Rn. 35 m.w.N.). Bei konkreter Einzelfallbetrachtung ist insbesondere unter Berücksichtigung der anfallenden Tätigkeiten und des An- und Abfahrtsverkehrs in der Betriebswerkstatt mit Lkw-Waschhalle nicht von einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb auszugehen. Auf die obigen Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

54

Nach alledem besteht kein Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, weil dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

55

B. Die im angegriffenen Bescheid ausgesprochene Nutzungsuntersagung (Ziff. 2) ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin zu 1) nicht in ihren Rechten.

56

I. Die Nutzungsuntersagung ist formell rechtmäßig.

57

Bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, ist diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern, Art. 28 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG). Gemäß Art. 28 Abs. 2 BayVwVfG kann von der Anhörung abgesehen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalls nicht geboten ist.

58

Hier wurde - soweit ersichtlich - lediglich der Kläger zu 2) mehrfach zur beabsichtigten Nutzungsuntersagung angehört und nicht die Klägerin zu 1), die Adressatin des angegriffenen Verwaltungsakts ist. Die fehlende schriftliche Anhörung der Klägerin zu 1) ist nach Art. 45 Abs. 1 Nr. 3 BayVwVfG unbeachtlich, da die erforderliche Anhörung zwischenzeitlich nachgeholt wurde. Nach Art. 45 Abs. 2 BayVwVfG ist die Nachholung bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens möglich. Die nachzuholende Anhörung besteht darin, dass dem Adressaten Gelegenheit gegeben wird, sich zu den für die Entscheidung wesentlichen Tatsachen zu äußern. Erght ein mit Gründen versehener Verwaltungsakt mit einer Rechtsbehelfsbelehrung, muss dem Adressaten bewusst sein, dass er jetzt Gelegenheit hat, alles vorzubringen, was sich gegen den Verwaltungsakt anführen lässt, und dass er insbesondere zu den in der Verfügung verwerteten Tatsachen Stellung nehmen und des Weiteren ihm bedeutsam erscheinende Tatsachen vortragen kann. Ein Anhörungsmangel wird dabei noch nicht dadurch geheilt, dass der Adressat seine Einwendungen im Rahmen des Klageverfahrens vortragen kann. Die Anhörungspflicht schließt vielmehr ein, dass die Behörde ein etwaiges Vorbringen des Adressaten zur Kenntnis nimmt und bei ihrer Entscheidung miteinbezieht. Gemessen an diesen Vorgaben wurde ein etwaiger Anhörungsfehler vorliegend jedenfalls geheilt. Der Beklagte hat in seiner Klageerwidern zu den in der Klagebegründung vorgebrachten Argumenten Stellung genommen und diese damit in seine Erwägungen einbezogen.

59

II. Die gegenständliche Nutzungsuntersagung ist materiell rechtmäßig.

60

Rechtsgrundlage für die Anordnung einer Nutzungsuntersagung ist Art. 76 Satz 2 BayBO. Danach kann die Nutzung von Anlagen untersagt werden, wenn sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne von Art. 76 Satz 2 BayBO,

der den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt, liegt bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben grundsätzlich schon dann vor, wenn das Vorhaben ohne Baugenehmigung ausgeführt wird (BayVGh, U.v. 5.12.2005 - 1 B 03.2567 - juris, Rn. 23; BayVGh, B.v. 28.12.2016 - 15 CS 16.1774 - juris). Die Nutzungsuntersagung hat - insoweit einer Baueinstellung entsprechend - in erster Linie die Funktion, den Bauherrn auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen; daher muss nicht geprüft werden, ob das Vorhaben auch gegen materielles Recht verstößt. Vor dem Hintergrund des Übermaßverbots darf eine formell rechtswidrige Nutzung aber grundsätzlich nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist bzw. unter Bestandsschutz steht (BayVGh, B.v. 28.12.2016 - 15 CS 16.1774 - juris; BayVGh, B.v. 4.8.2004 - 15 CS 04.2648 - BayVBI 2005, 369).

61

1. Das Vorhaben ist formell illegal, weil es genehmigungspflichtig ist (vgl. A. I.), jedoch keine Baugenehmigung vorliegt.

62

2. Die Nutzung als Betriebswerkstatt sowie die Errichtung einer Lkw-Waschhalle und Lkw-Garage ist nicht offensichtlich genehmigungsfähig, weil das Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Auf die Ausführungen unter A. II. wird Bezug genommen.

63

3. Bestandsschutz besteht nicht.

64

Nach der neueren Eigentumsdogmatik, der sich auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, U.v. 12.3.1998 - 4 C 10/97 - NVwZ 1998, 842) angeschlossen hat, genießt eine Anlage und die mit ihr verbundene Nutzung nur dann Bestandsschutz, wenn sie seit ihrem Entstehen in irgendeinem - namhaften - Zeitraum dem maßgebenden materiellen Recht entsprochen hat, sofern in diesem Zeitraum eine förmliche Genehmigung nicht erforderlich war bzw. wenn die (bauliche) Anlage förmlich genehmigt worden ist. Allein eine lange - nicht genehmigte, aber genehmigungspflichtige - Nutzung begründet danach keinen Bestandsschutz.

65

Vorliegend war die stets genehmigungspflichtige Nutzung noch nie genehmigt, hat somit also seit ihrem Entstehen in keinerlei Zeitraum dem maßgebenden materiellen Recht entsprochen, sodass die Klägerin zu 1) sich nicht auf einen etwaigen Bestandsschutz berufen kann.

66

4. Auch ein Vertrauensschutz besteht nicht.

67

Die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu achten, kann nicht verwirkt werden. Das schlichte Unterlassen bauaufsichtlichen Einschreitens (passive Duldung) kann den Erlass einer Nutzungsuntersagungsanordnung ohne das Hinzutreten besonderer, einzelfallbedingter Umstände nicht hindern. Wenn eine bauliche Anlage über einen langen Zeitraum hinweg rechtswidrig genutzt worden ist, ohne dass die Bauaufsichtsbehörde eine Veranlassung zum Einschreiten gesehen hat, können sich jedoch gesteigerte Anforderungen an die Ermessensbetätigung und deren Begründung ergeben. Die ermessensfehlerfreie Anordnung einer Nutzungsuntersagung kann ausgeschlossen sein, wenn die Bauaufsichtsbehörde durch vorausgegangenes positives Tun einen Vertrauenstatbestand zu Gunsten des Betroffenen geschaffen hat. Das kann durch eine förmliche Duldung im Sinne einer Zusage nach Art. 38 BayVwVfG erfolgen, eine bauaufsichtliche Maßnahme nicht zu erlassen, die zu ihrer Wirksamkeit aber der Schriftform bedarf. In Betracht kommt jedoch auch ein über die bloße Untätigkeit hinausgehendes besonderes Verhalten der Behörde, auf Grund dessen der Betroffene zu der Annahme berechtigt ist, dass die Behörde von der Befugnis zur Nutzungsuntersagung keinen Gebrauch mehr machen will (vgl. BayVGh, U.v. 17.6.1998 - 2 B 97.171; BayVGh, B.v. 13.4.2000 - 2 ZB 00.723; VG Würzburg, B.v. 20.1.2016 - W 4 S 15.1466 - juris, Rn. 46).

68

Nach diesen Grundsätzen steht der Klägerin zu 1) ein die Nutzungsuntersagung hindernder Vertrauensschutz nicht zu. Die lange Dauer der ungenehmigt ausgeübten Nutzung könnte den Erlass einer Nutzungsuntersagung nur bei Hinzutreten besonderer Umstände hindern. Vom Vorliegen solcher Umstände

kann hier nicht ausgegangen werden. Der Beklagte ist erstmals Mitte der 90er Jahre durch Nachbarbeschwerden auf das Vorhaben aufmerksam geworden. Deswegen wurde in der Folge ein Gewerbegebiet für den Betrieb ausgewiesen. Dort wurde im Jahr 1998 eine Halle errichtet. Dies zeigt, dass der Beklagte sich nicht mit dem Vorhaben abgefunden hat. Dass bis zum Jahr 2017 dann nicht weiter eingeschritten wurde, ist unschädlich, weil die bloße Untätigkeit kein positives Tun darstellt und weitere Umstände nicht erkennbar sind, die die Klägerin zu 1) zu der Annahme berechtigen könnten, dass der Beklagte von der Befugnis zur Nutzungsuntersagung keinen Gebrauch mehr machen wollte. Zudem gestaltete sich die Nutzung im Laufe der Zeit durch den Anstieg der Anzahl betriebseigener Lkw zunehmend intensiver und wäre daher von einem etwaigen Vertrauensschutz in diesem Umfang nicht mehr gedeckt.

69

C. Die Zwangsgeldandrohung (Ziff. 3) des streitgegenständlichen Bescheides ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Sie wird von der Klägerseite auch nicht explizit angegriffen, weshalb das Gericht diesbezüglich der Begründung des angegriffenen Bescheids folgt und gemäß § 117 Abs. 5 VwGO von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe absieht.

70

D. Die Kostenentscheidungen (Ziffn. 4-6) des Bescheides sind rechtmäßig und verletzen die Kläger nicht in ihren Rechten.

71

Rechtsgrundlagen sind die Art. 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 6 und 10 Kostengesetz (KG). Als Veranlasser des Bescheids sind die Kläger jeweils richtiger Kostenschuldner, Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG, da der Kläger zu 2) den Bauantrag gestellt hat und die Klägerin zu 1) verantwortlich für die Nutzungen ist. Die Gebührenhöhe begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 KG in Verbindung mit Tarif-Nr. 2.I.1/1.24.1.1.2 der Verordnung über den Erlass des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetzes beträgt der Gebührenrahmen hinsichtlich der Ziffer 1 des Bescheids für Bausachen „in allen anderen Fällen“, 2 v.T. der Baukosten, mindestens 75 EUR. Mit 150,00 EUR befindet sich die veranschlagte Gebühr innerhalb des Gebührenrahmens und begegnet im Hinblick auf den vom Kläger verursachten Verwaltungsaufwand keinen rechtlichen Bedenken (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 KG). Für die Ziffer 2 des Bescheids beträgt der Gebührenrahmen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 KG in Verbindung mit Tarif-Nr. 2.I.1/1.45 der Verordnung über den Erlass des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetzes 25 bis 2.500 EUR, sodass sich die mit 150,00 EUR veranschlagte Gebühr im unteren Bereich des Gebührenrahmens befindet und keinen rechtlichen Bedenken begegnet.

72

E. Nach alledem waren die Klagen mit der Kostenfolge der §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO) abzuweisen. Die Kosten der Beigeladenen waren den Klägern nicht aufzuerlegen, da die Beigeladene keinen eigenen Antrag gestellt und sich somit auch keinem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

73

F. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.