Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen die Erweiterung einer Gaststätte im Mischgebiet

Normenketten:

VwGO § 74 Abs. 1 S. 2, § 91 Abs. 1, § 113 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 2 Abs. 4 Nr. 6, Nr. 8, Art. 6 Abs. 1 S. 3, Art. 10 S. 3, Art. 28, Art. 55 Abs. 1, Art. 60 S. 1 Nr. 1; Nr. 2, Art. 62a Abs. 2 S. 2, Art. 68 Abs. 1 S. 1

BauGB § 34

BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 15 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Bei der Einbeziehung eines (Änderungs-) Bescheides im Wege der Klageänderung muss die Klagefrist dann nicht eingehalten werden, wenn die nach der Änderung oder Ersetzung verbleibenden Bestandteile des ursprünglich und fristgerecht angefochtenen Bescheides und die Regelungsbestandteile des Änderungs- oder Ersetzungsbescheides nach materiellem Recht unteilbar sind. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Von einer bauplanungsrechtlich relevanten Nutzungsänderung der Gesamtanlage "Gaststätte" iSd § 29 Abs. 1 BauGB ist dann auszugehen, wenn durch die Verwirklichung des Vorhabens im Wege einer neuen Zweckbestimmung die einer jeden Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und für die solchermaßen geänderte Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

3. Aus dem Verzicht auf einen geprüften Standsicherheitsnachweis folgt keine Verletzung nachbarschützender Rechte, da die Vorschriften in Art. 62, 62a und 62b BayBO grundsätzlich keine drittschützende Wirkung bzw. nur ausnahmsweise entfalten, wenn trotz des Erfordernisses eines Standsicherheitsnachweises gar keine Prüfung erfolgt ist. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

baurechtliche Nachbarklage, Baugenehmigung für die Erweiterung einer Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb um einen Nebenraum, planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung der Gesamtanlage, Gebot der Rücksichtnahme, Lärmimmissionen, Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot wegen immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen, Nachbarklage, Klageänderung, Änderungsbescheid, Nutzungsänderung, Gaststätte, bodenrechtliche Relevanz, Erweiterung, Änderung, Gesamtbetrachtung, TA Lärm, Brandschutz, Standsicherheitsnachweis

Fundstelle:

BeckRS 2022, 34297

Tenor

I. Der Bescheid des Landratsamts W. vom 19. März 2020 i.d.F. des Bescheids vom 13. Oktober 2021 wird aufgehoben.

II. Der Beklagte und der Beigeladene haben die Kosten des Verfahrens zu gleichen Teilen zu tragen.

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

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich als Eigentümer des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks Fl.Nr. … der Gemarkung …, … in … …, gegen die dem Beigeladenen mit Bescheid vom 19. März 2020 i.d.F. des Bescheids vom 13. Oktober 2021 erteilte Baugenehmigung, die verschiedene Maßnahmen der Umnutzung

und Umgestaltung der bestehenden Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. … der Gemarkung …, … in … (Baugrundstück), zum Gegenstand hat.

1.

2
Das Baugrundstück und das Grundstück des Klägers befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils am M.platz der Stadt …; ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Wohngebäude des Klägers grenzt unmittelbar westlich an das Gebäude auf dem Baugrundstück an. Dieses wird bereits als Gaststätte mit Fremdenzimmern genutzt. Hierfür wurden in der Vergangenheit seit 1955 verschiedene Baugenehmigungen erteilt.

3
Mit Bauantrag vom 31. August 2017, in der endgültigen Fassung eingegangen beim Landratsamt W. am 20. November 2017, beantragte der Kläger die „Umnutzung der R. im Erdgeschoss als Nebenzimmer (26 P.) und von vier bestehenden Zimmern im ZG zu 2- und 1-Bettzimmern sowie die Erweiterung der bestehenden WC-Anlage im Erdgeschoss in der bestehenden Gaststätte (63 P.) mit Saal (199 P.) und Unterbringungszimmern (14 Zimmer, 27 Betten) sowie 50 Außensitzplätzen“. Der neu vorgesehene Gastraum sowie die umgestaltete WC-Anlage befinden sich im westlichen Teil des Erdgeschosses auf dem Baugrundstück und grenzen direkt an die östliche Außenmauer des klägerischen Anwesens an. Bereits im baurechtlichen Genehmigungsverfahren machte der Kläger Einwände gegen das zum Teil schon realisierte Vorhaben des Beigeladenen geltend, die sich insbesondere auf das Lärmaufkommen bezogen. Im Verfahren wurden zunächst fachtechnische Stellungnahmen des zuständigen Fachbereichs am Landratsamt W. vom 13. Dezember 2017 und vom 5. Februar 2019 eingeholt.

4
Mit Bescheid vom 19. März 2020 genehmigte das Landratsamt W. das Bauvorhaben wie beantragt. In den Bescheid wurden mehrere Auflagen zum Immissionsschutz (Anhang Ziffer 2.1.) aufgenommen:

„2.1.1.) Die Nutzung ist auf den beantragten Umfang (Betriebsart: Hotel und Gasthof; Dienstleistung: Beherbergung, Bewirtung) begrenzt. Der Betriebsbewertungsbogen vom 19.09.2017 ist Bestandteil der Genehmigung.

2.1.2.) Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragungen (hier: Gastnebenraum, WC) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume), Ausgabe November 1989, tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A). Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

2.1.3.) Auf Forderung des Landratsamts ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 2.1.2 gemäß § 26 BImSchG durch eine Lärmmessung eines zugelassenen Messinstitutes nach § 29 b BImSchG nachzuweisen.

2.1.4.) Die Darbietung von Musik im beantragten Gastnebenraum ist ohne den Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnhaus (schutzbedürftigen Räumen) nicht zulässig. Zur Vermeidung von nächtlichen Lärmbelästigungen sind die Fenster des Gastnebenraumes zur Nachtzeit (d.h. 22.00 bis 6.00 Uhr) geschlossen zu halten. Sämtliche Tisch- und Stuhlfüße sind mit für den Bodenbelag geeigneten, d.h. leicht und geräuschlos gleitenden Isolierklötzchen zu versehen.

2.1.5.) Die Nutzung des Lärmgutlagers ist aus Gründen des Nachbarschutzes auf die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt.

2.1.6.) Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen (z.B. Lüftung Gastnebenraum, WC), sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten. Diese Anlagen sind schalltechnisch so auszulegen, dass am nächsten Wohnhaus im MD-Gebiet (z.B. Wohnhaus auf Flurstück 1..) der dort geltenden Nacht-Immissionsrichtwert von 45 dB(A) unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung sicher eingehalten wird. Auf Forderung des Landratsamtes ist die Einhaltung des Nacht-Immissionsrichtwertes nachzuweisen.

2.1.7.) Körperschallemittierende Anlagen und Anlagenteile (z.B. WC-Spülung, Lüftung) sind mittels elastischer Elemente oder ggf. durch lückenlos durchgehende Trennfugen von luftschallabstrahlenden

Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Beim Einbau von Ventilatoren bzw. Schraubenlüftern ist, um Lärmstörungen der Nachbarschaft zu vermeiden, Folgendes zu beachten.

2.1.7.1.) Es sind laufruhige Typen zu verwenden (Ventilatoren und Motoren mit Gleitlager).

2.1.7.2.) Die Ventilatoren bzw. Schraubenlüfter sind gegen die Weiterleitung von Körperschall zu isolieren (Schwingmetallunterlagen und Unterbrechung der Luftkanäle mit Segeltuchstutzen).

2.1.7.3.) An den lärmrelevanten Frischluft-Ansaugöffnungen und Ausblasöffnungen sind gegebenenfalls ausreichend dimensionierte Schalldämpfer anzubringen. Das Einfügungsdämmmaß ist so zu wählen, dass die Einhaltung bzw. Unterschreitung der o.g. Immissionsrichtwerte sicher gewährleistet ist.

2.1.8.) Die Abluft aus lüftungstechnischen Einrichtungen (Gastnebenraum, WC) ist über einen Kamin mit einer Mindesthöhe von 0,40 m über Dachfirst des Gaststättengebäudes in die freie Luftströmung abzuführen. Eine Überdachung der Kaminmündung darf nicht bestehen. Regeneinfall kann durch die Anbringung entsprechender Ablufthauben, z.B. Deflektorhauben, verhindert werden."

5
Darüber hinaus erging der Hinweis unter Ziffer 3.1.), dass hinsichtlich des Lärmschutzes die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 zu beachten sind.

2.

6
Mit Schriftsatz vom 9. April 2020 ließ der Kläger Klage erheben und beantragen:

7
Der Bescheid des Landratsamtes W. vom 19. März 2020, …, wird aufgehoben.

8
Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass sämtliche Auflagen in dem angefochtenen Bescheid nicht geeignet seien, die öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarinteressen des Klägers im Hinblick auf Brandschutz und Immissionsschutz zu gewährleisten. Es sei davon auszugehen, dass von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht worden sei, ohne dass die entsprechend der Bedingungen zu 1.1.) und 1.2.) erforderlichen Bescheinigungen eines Prüfsachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz und prüfungsfähige Standsicherheitsnachweise vorgelegt worden seien. Zudem sei aus den Bauakten ersichtlich, dass die gesamte Außenwand des Gebäudes des Klägers als Brandwand herzustellen sei. Dies sei im Anhang zum Baugenehmigungsbescheid vom 20. Juni 1995 angeordnet worden. Auf der Westseite befinde sich mindestens ein Gästezimmer, welches ein zu öffnendes Fenster aufweise, das unmittelbar über dem Dach des Gebäudes des Klägers liege. Der Zustand sei seit 25 Jahren unbeanstandet durch die Bauaufsichtsbehörde geblieben. Es lägen auch keine überprüfungsfähigen Unterlagen vor, aus denen erkennbar sei, wie der in der Genehmigung verlangte Schallschutz erreicht werden solle. Der Baugenehmigungsbescheid enthalte zwar Auflagen hinsichtlich des Schallschutzes, wonach Immissionsrichtwerte einzuhalten seien. Des Weiteren sollten die Fenster des „Gastnebenraumes" zur Nachtzeit geschlossen gehalten werden. Dies sei auch in der Vergangenheit Bestandteil von Baugenehmigungen gewesen, ohne dass diese Auflagen eingehalten worden seien. Die Auflage sei aus diesem Grund nicht geeignet, einen ausreichenden Schallimmissionsschutz für das klägerische Anwesen zu gewährleisten. Das Schlafzimmer des Klägers im 1. Obergeschoss sowie das Wohnzimmer im Erdgeschoss befänden sich ca. 1,5 m von dem zusätzlich neuen Gastraum mit 24,47 m² für 25 Personen sowie dem neuen WC-D im Gebäude des Beigeladenen entfernt. Gleiches gelte für die Auflage zu 2.1.2.). Das neue Nebenzimmer für 26 Personen sowie die gesamte erweiterte Toilettenanlage befänden sich direkt an der gemeinsamen Außenwand des Klägers und des Beigeladenen, die aus Bruchsteinen bestehe und insgesamt 50 cm breit sei. Bei diesen Vorgaben könnten die Immissionsrichtwerte von 25 dB(A) nach 22:00 Uhr schallschutzmäßig nicht eingehalten werden.

3.

9
Das Landratsamt W. beantragte für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

10
Die Klage sei unbegründet, weil die angefochtene Baugenehmigung nicht rechtswidrig sei und der Kläger durch sie nicht in eigenen Rechten verletzt werde. Die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens richte sich nach Art. 59 BayBO i.V.m. § 34 BauGB. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB seien erfüllt. Insbesondere liege auch kein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften vor. Unabhängig von der Frage des Drittschutzes bzw. inwieweit sich ein Nachbar überhaupt auf die Einhaltung verfahrensrechtlicher Vorschriften berufen könne, sei die Bescheinigung Brandschutz I vom 9. Juli 2019 rechtzeitig vorgelegt worden. Hinsichtlich der erforderlichen Standsicherheitsnachweise sei darauf hinzuweisen, dass das beantragte Vorhaben keinerlei statische Eingriffe erfordere, da die Raumhülle unverändert bestehen bleibe. Geänderte Verkehrslasten lägen nicht vor, zumal die tragende Bodenplatte unverändert bleibe. Auch alle übrigen Räumlichkeiten blieben sowohl bezüglich der Nutzung als auch hinsichtlich der Raumform unverändert. Der Beigeladene habe zudem am 23. Juni 2020 nochmals ein Schreiben des beauftragten Statikbüros vom 15. Januar 2020 vorgelegt, in dem bestätigt werde, dass keine Eingriffe in die Standsicherheit des Gebäudes erfolgten. Der klägerseitige Hinweis auf die Ausbildung der westlichen Außenwand als Brandwand sei dahingehend richtigzustellen, dass sich diese Anforderung nicht auf die streitgegenständliche Genehmigung, sondern auf den Genehmigungsbescheid vom 20. Juni 1995 beziehe. Aus den damals genehmigten Unterlagen ergebe sich, dass sich diese Anforderung nur auf den Einbau einer Wohnung im Rückgebäude und die dortige westliche Grenzwand zum Grundstück des Klägers beziehe. Diese Vorgabe sei eingehalten. Die - vom Kläger nicht näher lokalisierte - Öffnung sei also bestandsgeschützt bzw. überhaupt nicht Bestandteil der angegriffenen Baugenehmigung. Die verbeschiedene Nutzungsänderung betreffe nur das Vordergebäude im Erdgeschoss - hier sei eine Brandwand vorhanden - sowie ein Gästezimmer, welches allerdings zur östlichen Grundstücksgrenze hin ausgerichtet sei. Die Immissionsschutzauflagen des streitgegenständlichen Bescheids seien geeignet, einen ausreichenden Schutz des Klägers als Nachbarn sicherzustellen. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens lediglich die aktuell beantragte verbeschiedene Nutzungsänderung sei.

4.

11
Der Beigeladene ließ beantragen,

die Klage abzuweisen.

12
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der angegriffene Bescheid rechtmäßig sei. Die angegriffenen Bedingungen seien nicht zu beanstanden. Hinzu komme, dass die fraglichen Bedingungen (Vorlage der Bescheinigung eines Prüfsachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz nach Art. 62b Abs. 2 S. 1 BayBO i.V.m. § 19 PrüfVBau bzw. Vorlage der prüfungsfähigen Standsicherheitsnachweise einschließlich der Nachweise über die Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile sowie Konstruktionspläne) jedenfalls keine drittschützende Wirkung entfalteten. Zudem sei die Bescheinigung Brandschutz I mit den zugehörigen Prüfberichten vom 8. Juli 2019 dem Landratsamt bereits mit Schreiben vom 7. August 2019 vorgelegt worden. Die Bestätigung eines Nachweisberechtigten für Standsicherheit vom 15. Januar 2020 liege mittlerweile auch vor. Die Einwendungen des Klägers betreffend das Brandwanderfordernis gingen ins Leere. Das Bauvorhaben, welches Gegenstand der angegriffenen Genehmigung sei, sei in dieser Hinsicht vollkommen unbedenklich. Soweit der Kläger meine, dass das Bauvorhaben im Übrigen - soweit es nicht Gegenstand der hier angegriffenen Genehmigung sei - gegen brandschutzrechtliche Vorgaben oder gegen alte Genehmigungen verstoße, so möge dies Gegenstand einer bauaufsichtlichen Überprüfung sein. Tatsächlich sei dem Beigeladenen auch nicht bewusst, gegen irgendeine gesetzliche Regelung oder Nebenbestimmung eines „historischen“ Genehmigungsbescheids verstoßen zu haben, zumal die fragliche Außenwand zum klägerischen Grundstück hin als öffnungslose Brandwand ausgeführt sei. Hiervon ausgenommen sei lediglich ein Gastzimmer im Dachgeschoss, wobei dieses Zimmer entsprechend der Baugenehmigung aus dem Jahr 1987 ausgeführt worden sei und das Fenster insoweit bestandsgeschützt sei. Auch die Nebenbestimmungen zum Schallschutz seien nicht zu beanstanden. Soweit die Nebenbestimmung unter Ziffer 2.1.4. die Auflage enthalte, die Fenster des Gastnebenraumes zur Nachtzeit geschlossen zu halten, sei dies hinreichend bestimmt und nachvollziehbar. Des Weiteren sei die Auflage unter Ziffer 2.1.2. nicht zu beanstanden. Auf Einwendung des Klägers hin habe das Landratsamt mit E-Mail vom 18. Februar 2019 gesondert eine Bescheinigung über den ordnungsgemäßen Einbau der WC-Anlagen

im Hinblick auf den Schallschutz angefordert. Diese Bestätigung vom 11. März 2019 sei dem Landratsamt vorgelegt worden und sei Bestandteil der Akte. Das Gebäude des Beigeladenen weise auf dem Baugrundstück zum klägerischen Grundstück hin eine Bruchsteinwand mit einer Stärke von über 30 cm auf. Entgegen der Auffassung des Klägers handele es sich hierbei jedoch nicht um eine gemeinsame Trennwand, sondern um die alleinige Grenzwand des Beigeladenen. Diese befinde sich vollständig auf dem Grundstück des Beigeladenen und sei bereits lange vor Errichtung des klägerischen Wohnhauses vorhanden gewesen. Tatsächlich verfüge das klägerische Anwesen über eine eigene Außenwand mit einer Stärke von ebenfalls ca. 30 cm; die Trennwand sei demnach zweischalig und weise wohl sogar über 60 cm Stärke auf. Ausweislich der mündlichen Bestätigung durch das Ingenieurbüro W. bestünden keinerlei Bedenken im Hinblick auf die Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte für Körperschall. Auch seitens des Fachbereichs Immissionsschutz am Landratsamt seien keine grundlegenden Bedenken dahingehend geäußert worden, dass die Vorgaben zum Körperschall im Hinblick auf die baulichen Gegebenheiten problematisch sein könnten. Durch die Auflage unter Ziffer 2.1.3. bestehe zudem ohne weiteres die Möglichkeit, die Einhaltung der Auflage nach Ziffer 2.1.2. im Falle von Bedenken sicherzustellen.

5.

13
Am 25. März 2021 wurde im Rahmen einer mündlichen Verhandlung der Streitsache nach Anregung des Gerichts unter den Beteiligten vereinbart, dass der Beigeladene ein Betriebskonzept vorlegen solle und das Landratsamt W. daraufhin den Erlass eines Änderungsbescheids prüfen solle. Mit E-Mail vom 1. Juni 2021 legte der Beigeladene ein Nutzungskonzept für den Gastnebenraum vor, wonach der Raum 20 Sitzplätze beinhaltet. Die Nutzung solle demnach von Dienstag bis einschließlich Samstag von 17.00 bis 24.00 Uhr erfolgen. Bei zusätzlicher Außenbewirtung sind die Nebenraumfenster geschlossen, ansonsten ab 22.00 Uhr.

14
In der fachtechnischen Stellungnahme des zuständigen Fachbereichs Immissionsschutz am Landratsamt W. vom 5. August 2021 erfolgte im Anschluss an die Vorlage des Nutzungskonzepts für den Nebenraum eine überschlägige Lärmbetrachtung für den Nebenraum mit dem Ergebnis, dass das vorgelegte Nutzungskonzept für den streitgegenständlichen Nebenraum des Gasthofes W2. R. geeignet sei, eine Zunahme der Geräuschimmissionen am Tag und in der Nacht am Wohnhaus des Klägers (1. OG, Fenster Richtung Gaststätte) über das zulässige Maß hinaus zu verhindern, da der maßgebliche Immissionsort des Nachbarhauses hinsichtlich Geräuschimmissionen sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit nicht im Einwirkbereich des Gastnebenraumes liege. Dies bedeute, dass bei einer bereits vorhandenen Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte - bei Tag von 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) - sich der streitgegenständliche Nebenraum nicht auf die gesamte Geräuschimmissionssituation am maßgeblichen Immissionsort auswirkt bzw. keine weitere Geräuschzunahme verursacht. Für den beantragten Nebenraum mit erweiterter Toilette würden Immissionsrichtwertanteile vorgeschlagen, die eine Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort des Wohnhauses des Klägers mit Sicherheit verhindern. Hierfür wurden Änderungen des Ausgangsbescheids vorgeschlagen.

15
Mit Bescheid vom 13. Oktober 2021 änderte das Landratsamt W. den Bescheid vom 19. März 2020 hinsichtlich der Auflagen und Hinweise des Immissionsschutzes wie folgt ab (Ziffer 1):

„Auflage Ziffer 2.1.5 erhält folgende neue Fassung: Die Nutzung des Leergutlagers ist aus Gründen des Nachbarschutzes auf die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt.

Auflage Ziffer 2.1.6 erhält folgende neue Fassung: Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen (z.B. Lüftung Gastnebenraum, WC), sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und regelmäßig zu warten. Der Passus „Diese Anlagen sind schalltechnisch so auszulegen, dass am nächsten Wohnhaus im MD-Gebiet (z.B. Wohnhaus auf Flurstück 1..) der dort geltende Nacht-Immissionsrichtwert von 45 dB(A) unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung sicher eingehalten wird. Auf Forderung des Landratsamtes ist die Einhaltung des Nacht-Immissionsrichtwertes nachzuweisen.“ wird gestrichen.

Auflage Ziffer 2.1.9 wird neu eingefügt: Das Nutzungskonzept vom 01.06.2021 ist Bestandteil der Genehmigung. Der Gastnebenraum kann antragsgemäß Dienstag bis Samstag von 17.00 bis 24.00 Uhr betrieben werden. Die Anzahl der Sitzplätze wird auf 20 begrenzt.

Auflage Ziffer 2.1.10 wird neu eingefügt: Antragsgemäß sind zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Fenster des Gastnebenraumes bei einer Bewirtschaftung des Gastnebenraumes von 22.00 bis 24.00 Uhr, sowie bei gleichzeitig stattfindender Außengastronomie auch im Zeitraum von 17.00 bis 22.00 Uhr geschlossen zu halten.

Auflage Ziffer 2.1.11 wird neu eingefügt: Gastnebenraum und Toilette, sowie die zugehörigen, im Betrieb befindlichen haustechnischen Anlagen und Anlagenteile beider müssen in der Summe ihrer Geräusche am nächsten Wohnhaus im MD-Gebiet (z.B. Schutzbedürftiger Raum gemäß DIN 4109 im Wohnhaus auf Flurstück 1..) die dort geltenden Tag- und Nacht-Immissionsrichtwerte von 60 und 45 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Auf Forderung des Landratsamtes ist die Einhaltung des Tag- und/oder Nachtimmissionsrichtwertanteils von 50 und/oder 35 dB(A), der von dem Gastnebenraum, der Toilette und den zugehörigen betriebenen haustechnischen Anlagen verursacht wird, mittels Schallprognose eines geeigneten Ingenieurbüros für Schallschutz seitens des Bauherrn nachzuweisen.

Hinweis Ziffer 3.1 erhält folgende neue Fassung: Hinsichtlich der Lärmschutzauflagen sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 zu beachten.

Der oben genannte Bescheid erhält auch hinsichtlich der Auswahl der Rechtsgrundlage eine Änderung:

Der Passus Es widerspricht nicht den im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (…)

unter II. des Genehmigungsbescheides ist zu streichen. Stattdessen wird folgender Inhalt eingefügt:

Es handelt sich um einen Sonderbau der Gebäudeklasse 4. Das Vorhaben widerspricht nicht den im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (…).“

16
Im Übrigen sollen die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Erstgenehmigung vom 19.3.2020 weiter gelten und bei der Bauausführung zu beachten sein (Ziffer 2).

17
Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass mit der Änderung der Ursprungsgenehmigung diese mit Wirkung für die Zukunft teilweise zurückgenommen werde. Die nachträglichen Ergänzungen/Änderungen der im Tenor genannten Auflagen seien geeignet, eine zuverlässige Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte weiter zu sichern. Eine bloße Festlegung von Lärmgrenzwerten in einer Baugenehmigung reiche allein noch nicht aus, Sorge dafür zu tragen, dass die immissionsschutzrechtliche Schutzpflicht zuverlässig erfüllt werde. Es sei daher vom Bauherrn ein entsprechendes Betriebskonzept vorgelegt worden, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden könnten und nicht a priori unmöglich erschienen. Das Betriebskonzept sei hinsichtlich der zuverlässigen Einhaltung der Immissionsrichtwerte nochmalig durch die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt geprüft worden.

6.

18
Mit Schriftsatz vom 27. Mai 2022 stellte der Klägerbevollmächtigte zuletzt den Antrag:

19
Der Bescheid des Landratsamtes W. vom 19. März 2020, …, in der Fassung des Änderungsbescheides vom 13. Oktober 2021 wird aufgehoben.

20
Zur Begründung führte der Klägerbevollmächtigte aus, dass sich das vorgelegte Betriebskonzept ausschließlich auf die Nebenräume beziehe. Es fehle - wie vom Beklagten in der mündlichen Verhandlung am 25. März 2021 in den Raum gestellt - ein Betriebskonzept für das Gesamtanwesen des Beigeladenen. Nur aufgrund eines solchen Gesamtkonzeptes könne geprüft und festgestellt werden, inwieweit die von dem Anwesen des Beigeladenen auf das Anwesen des Klägers einwirkenden Immissionen zulässig seien.

Außerdem würden zu niedrige Lärmwerte angegeben. Die Inhalte des Betriebskonzepts und der „Fachtechnischen Stellungnahmen Immissionsschutz“ des Landratsamts vom 17. Juni 2021 und 5. August 2021 sowie auch die Daten und Berechnungen der „Schallimmissionsprognose W1.“ vom 1. Februar 2011 gäben nicht den tatsächlichen Umfang der Lärmbelästigung durch den Gesamtbetrieb des Beigeladenen wieder.

7.

21
Das Landratsamt W. verwies auf die Fachtechnischen Stellungnahmen vom 5. August 2021 und vom 17. Februar 2022 und führte weiter aus: Der Änderungsbescheid in Kombination mit dem Betriebskonzept stelle sicher, dass eine Zunahme der Geräuschimmissionen am klägerischen Nachbargebäude über das zulässige Maß hinaus verhindert werde. Selbst bei einer bereits bestehenden Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte wirke sich der streitgegenständliche Nebenraum nicht auf die Gesamtsituation am maßgeblichen Immissionsort des Klägers aus und verursache keine weitere Geräuschzunahme, da dieser nicht im Wirkbereich des streitgegenständlichen Vorhabens liege. Es komme damit aus der Perspektive des Klägers nicht zu einer Verschlechterung des Gesamtbeurteilungspegels durch den streitgegenständlichen Nebenraum.

8.

22
Die Bevollmächtigte des Beigeladenen nahm im Schriftsatz vom 17. Februar 2022 Stellung und legte u.a. dar, dass die ergänzenden aktualisierten Auflagen dazu beitrügen, dass die Immissionsrichtwerte zuverlässig eingehalten werden könnten. Durch das Vorhaben komme es nicht zu einer Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels am maßgeblichen Immissionsort des Klägers, da dieser sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit nicht im Wirkbereich des streitgegenständlichen Vorhabens liege. Vor diesem Hintergrund komme es noch nicht einmal darauf an, was letzten Endes beim Kläger „ankomme“. Es bedürfe keiner gesamten Neubetrachtung des Vorhabens im Übrigen, soweit sichergestellt sei, dass sich das hier streitgegenständliche Vorhaben in keiner Weise auf das klägerische Grundstück auswirke. Die Einwendungen des Klägers betreffend die Nutzung der Bestandsräume seien nicht zu berücksichtigen, als diese längst bestandskräftig genehmigt seien.

9.

23
Mit den Beteiligten wurde die Sach- und Rechtslage in der mündlichen Verhandlung vom 10. November 2022 erörtert. Wegen des Ablaufs der mündlichen Verhandlung wird auf das Protokoll verwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands sowie des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

24
Die zulässige Klage ist begründet.

1.

25
Die Klage richtet sich gegen den Bescheid des Landratsamtes W. vom 19. März 2020 in der Fassung, die er durch den Änderungsbescheid vom 13. Oktober 2021 gefunden hat. Der Änderungsbescheid vom 13. Oktober 2021 wurde im Rahmen einer Klageänderung gemäß § 91 Abs. 1 VwGO wirksam einbezogen, da die Einbeziehung jedenfalls sachdienlich ist.

26
Des Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die Zulässigkeit der Klage unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung der Klagefrist nach § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO, sofern der Klägerbevollmächtigte erst mit Schriftsatz vom 5. April 2022 (Bl. 289 der Gerichtsakte) die Klage um die Anfechtung des Bescheids vom 13. Oktober 2021 erweitert hat. Die Fragen nach dem Zeitpunkt der Zustellung des Änderungsbescheids - nach Auskunft des Klägerbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung am 5. Mai 2022 - sowie nach der Berechnung der Klagefrist können dahinstehen, da die Klageänderung auf jeden Fall ohne Einhaltung der

Klagefrist möglich gewesen ist. Zwar ist die einmonatige Klagefrist nach § 74 Abs. 1 VwGO bei der Einbeziehung eines Bescheides im Wege der Klageänderung grundsätzlich einzuhalten. Die Klagefrist muss in einem solchen Fall aber dann nicht eingehalten werden, wenn die nach der Änderung oder Ersetzung verbleibenden Bestandteile des ursprünglich und fristgerecht angefochtenen Bescheides und die Regelungsbestandteile des Änderungs- oder Ersetzungsbescheides nach materiellem Recht unteilbar sind (BVerwG, U.v. 11.11.2020 - 8 C 22/19 - juris Rn. 25). Eine solche Unteilbarkeit kann im vorliegenden Fall angenommen werden, da der Änderungsbescheid vom 13. Oktober 2021 im Wesentlichen auf den Regelungen des Ausgangsbescheids aufbaut, diese beibehält und lediglich bezüglich der Betriebsbeschreibung und der Nebenbestimmungen ergänzt. Es ist somit eine einheitliche und unteilbare Regelung des Vorhabens „Umnutzung der R. im Erdgeschoss als Nebenzimmer…“ erfolgt. Deshalb ist hier ungeachtet einer (etwaigen) Überschreitung der Klagefrist bei der Einbeziehung des weiteren Bescheides davon auszugehen, dass sich der Abwehrwille des Klägers unverändert auf die gesamte unteilbare Regelung erstreckt; weder die Behörde noch etwa betroffene Dritte wie der Beigeladene können daher mit dem Eintritt der Bestandskraft des Änderungsbescheides rechnen (BVerwG a.a.O.). Der Sinn und Zweck der Fristbestimmung, das im Rechtsstaatsprinzip verankerte Prinzip der Bestandskraft staatlicher Entscheidungen zu sichern und für Rechtsfrieden und Rechtssicherheit zu sorgen (Meissner/Schenk, in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, 42. EL Febr. 2022, § 74 Rn. 2, 5), muss daher zurückstehen.

2.

27
Die Klage ist begründet, da die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 19. März 2020 in der Fassung des Bescheids vom 13. Oktober 2021 rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Baugenehmigung verstößt gegen im hier einschlägigen Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO i.V.m. Art. 60 Satz 1, Art. 2 Abs. 4 Nrn. 6 und 8 BayBO zu prüfende, auch den Kläger schützende öffentlich-rechtliche Vorschriften, sodass die Baugenehmigung aufzuheben ist.

28
Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2020 - 15 CS 20.1332; B.v. 26.5.2020 - 15 ZB 19.2231; BVerwG, B.v. 28.7.1994 - 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 - 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 - IV C 31.77; alle juris).

2.1.

29
Das Vorhaben in der zuletzt mit Bescheid vom 13. Oktober 2021 genehmigten Fassung verstößt gegen drittschützende bauplanungsrechtliche Vorschriften, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu prüfen sind.

2.1.1.

30
Die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung der „R. im Erdgeschoss als Nebenzimmer der bestehenden Gaststätte“ nach Art. 55 Abs. 1 BayBO stellt zugleich eine bauplanungsrechtlich relevante Nutzungsänderung der Gesamtanlage „Gaststätte“ im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB dar. Eine solche ist dann anzunehmen, wenn durch die Verwirklichung des Vorhabens im Wege einer neuen Zweckbestimmung die einer jeden Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und für die solchermaßen geänderte Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden (BayVGH, B.v. 9.9.2013 - 14 ZB 12.1899 - juris Rn. 10). Letzteres ist hier deshalb der Fall, da es sich bei den genehmigten Maßnahmen in Relation zum zweifelsohne bestandsgeschützten Gaststättenbetrieb des Beigeladenen nicht lediglich um unbeachtliche Umbaumaßnahmen oder Umnutzungen handelt, die nicht zu einer Erhöhung des Nutzungsmaßes führen, sondern vielmehr um eine Nutzungserweiterung der bestehenden Gaststätte, die die Schwelle der Irrelevanz überschreitet. Es kommt zu einer Ausdehnung des Gaststättenbetriebs um einen neuen Nebenraum mit 20 Sitzplätzen und damit zu einer erheblichen Gastraumerweiterung, wobei der Nebenraum

ursprünglich für die Nutzung durch eine Bank genehmigt war. Dass mit der Umnutzung des Nebenraumes bodenrechtliche Belange insbesondere im Hinblick auf die Lärmimmissionen neu berührt werden, ist zweifelsohne anzunehmen.

2.1.2.

31
Bauplanungsrechtlich beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB, da kein Bebauungsplan existiert, es mithin an einer planerischen Festsetzung fehlt, und das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB 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.

32
Die Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens hinsichtlich der Art der Nutzung richtet sich vorliegend nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. Maßgeblicher Beurteilungsrahmen für das Vorhaben ist die nähere Umgebung. Berücksichtigt werden muss hier die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Der rahmenbildende Einzugsbereich der näheren Umgebung bestimmt sich vorliegend im Wesentlichen durch die Bebauung um den eigentlichen Ortskern der Stadt … entlang der H.straße im Westen, der …straße im Norden und Osten, der …Straße im Süden sowie der …gasse im Osten.

33
In diesem Bereich befinden sich Wohnnutzung, Geschäfts- und Bürogebäude, Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche Zwecke, sodass das streitgegenständliche Vorhaben als Schank- und Speisewirtschaft gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Der Kläger wird durch das Vorhaben daher offensichtlich nicht in seinem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Dieser gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet und auch in einem faktischen Baugebiet (BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28.91 - BVerwGE 94, 151 = juris Rn. 11 ff.; BayVGH, B.v. 24.2.2020 - 15 ZB 19.1505 - juris Rn. 6 m.w.N) das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen.

2.1.3.

34
Der Kläger wird durch die streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheide aber in dem in § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerten nachbarschützenden Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

35
Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist ein Vorhaben unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets (im Baugebiet selbst oder) in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies ist dann der Fall, wenn sich das Vorhaben nach Abwägung aller Belange, insbesondere der Interessen des Bauherrn und des Nachbarn, als rücksichtslos darstellt, weil es auf besonders schutzbedürftige und qualifizierte Belange des Nachbarn intensiv einwirkt (BVerwG, U.v. 25.2.1977 - 4 C 22/75 - BVerwGE 52, 122 - juris). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet und ob von einer unzumutbaren Situation auszugehen ist, hängt nach der Rechtsprechung wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Die vorzunehmende Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dies beurteilt sich nach der jeweiligen Situation der benachbarten Grundstücke. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des

Rücksichtnahmeberechtigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, die er mit dem Vorhaben verfolgt, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die dem Nachbarn aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihm billigerweise noch zumutbar ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 35 Rn. 78).

36
Vorliegend ist durch die Regelungen in den streitgegenständlichen Bescheiden nicht ausgeschlossen, dass die zu erwartende Lärmentwicklung zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme führt. Das beruht auf folgenden Erwägungen:

37
Für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Bauplanungsrecht sind Grenzwerte nicht gesetzlich festgelegt. (Lärm- und Geräusch-)Immissionen sind grundsätzlich unzumutbar und verletzen das Rücksichtnahmegebot, wenn sie geeignet sind, erhebliche Belästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG für die Nachbarschaft hervorzurufen (st. Rspr., vgl. z.B. BVerwG, U.v. 27.8.1998 - 4 C 5.98 - BauR 1999, 152 = juris Rn. 30; BayVGH, B.v. 27.12.2017 - 15 CS 17.2061 - juris Rn. 26; B.v. 31.8.2012 - 14 CS 12.1373 - juris Rn. 31). Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass bei der Nutzung des genehmigten Vorhabens keine derartigen Belästigungen entstehen. Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme hängt auch diesbezüglich von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab. Gegeneinander abzuwägen sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist (vgl. BayVGH, B.v. 18.10.2017 - 9 CS 16.883 - juris Rn. 24 m.w.N.; B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 40; B.v. 9.7.2012 - 22 CS 12.575 - juris Rn. 32 m.w.N.). Was die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen anbetrifft, können anerkanntermaßen die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26.8.1998, GMBl. S. 503, geändert durch ÄndVwV v. 1.6.2017 - BAnz AT 8.6.2017) bzw. die darin enthaltenen Immissionsrichtwerte herangezogen werden. Die TA Lärm gehört zu den sogenannten „normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften“, welche vorbehaltlich abweichender Erkenntnisse im Regelfall der gerichtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden. Die Baugenehmigungsbehörde hat bei der Prüfung, ob und inwieweit von einer Anlage Immissionen ausgehen können, der Reichweite der Immissionen nachzugehen. Sie muss prüfen, in welchem Umkreis die Immissionen noch zumutbar sind. Die Baugenehmigungsbehörde ist daher verpflichtet, gegebenenfalls durch Auflagen in der Baugenehmigung oder die Einbeziehung von Beschreibungen entsprechend § 9 BauVorlV sicherzustellen, dass der Nachbar vor unzumutbaren Immissionen ausreichend geschützt wird. Auf solche Schutzauflagen hat der Nachbar einen Anspruch (BayVGH, U.v. 16.11.2006 - 26 B 03.2486 - juris Rn. 28). Geht es um die Lösung einer Immissions-Konfliktlage, reicht es in der Regel (es sei denn, die Anforderung ist von vornherein nicht einhaltbar) aus, wenn dem Emittenten aufgegeben wird, beim Betrieb seiner Anlage näher bestimmte Richtwerte einzuhalten (vgl. BVerwG, U.v. 5.11.1968 - I C 29.67 - BVerwGE 31, 15).

38
Die Regelungen in den Bescheiden des Landratsamts W. vom 19. März 2020 und vom 13. Oktober 2021 sind bei Zugrundelegung dieser Vorgaben unzureichend, soweit es um den Ausschluss einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Klägers durch Lärm geht. In den Baugenehmigungen des Landratsamts W. sind zwar einige Nebenbestimmungen zum Lärmschutz enthalten (vgl. Ziffer 2.1. Auflagen zum „Immissionsschutz“), wobei u.a. in Ziffer 2.1.9 in der aktualisierten Fassung durch den Bescheid vom 13. Oktober 2021 das vom Beigeladenen vorgelegte Nutzungskonzept vom 1. Juni 2021 (Bl. 149 der Behördenakte) Bestandteil der Genehmigung wird, d.h. die Nutzungszeit des Gastnebenraums auf dienstags bis samstags 17.00 bis 24.00 Uhr begrenzt wird und eine Sitzplatzanzahl von 20 festgeschrieben wird. In Ziffer 2.1.10 ist geregelt, dass die Fenster des Gastnebenraums von 22.00 bis 24.00 Uhr sowie bei gleichzeitig stattfindender Außengastronomie auch im Zeitraum von 17.00 bis 22.00 Uhr geschlossen zu halten sind. Entscheidend ist jedoch für die Gesamtbeurteilung die Auflage unter Ziffer 2.1.11, wonach „Gastnebenraum und Toilette, sowie die zugehörigen, im Betrieb befindlichen haustechnischen Anlagen und Anlagenteile beider […] in der Summe ihrer Geräusche am nächsten Wohnhaus im MD-Gebiet (z.B. schutzbedürftiger Raum gemäß DIN 4109 im Wohnhaus auf Flurstück 1..) die dort geltenden Tag- und Nacht-Immissionsrichtwerte von 60 und 45 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten [müssen]. Auf Forderung des Landratsamtes ist die

Einhaltung des Tag- und/oder Nachtimmissionsrichtwertanteils von 50 und/oder 35 dB(A), der von dem Gastnebenraum, der Toilette und den zugehörigen betriebenen haustechnischen Anlagen verursacht wird, mittels Schallprognose eines geeigneten Ingenieurbüros für Schallschutz seitens des Bauherrn nachzuweisen.“ Dieser Auflage liegen die Ergebnisse der fachtechnischen Stellungnahmen zum Immissionsschutz des Sachgebiets „Immissionsschutz und Abfallrecht“ am Landratsamt . vom 17. Juni 2021 (Bl. 150 ff. der Behördenakte) und vom 5. August 2021 (Bl. 153 ff. der Behördenakte) zugrunde, wobei letztere Stellungnahme die entscheidenden Ausführungen und Auflagenvorschläge enthält. Der Auflage Ziffer 2.1.11 im Bescheid vom 13. Oktober 2021 liegt die Überlegung zugrunde, dass bei Sicherstellung der Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) am nächsten Wohnhaus im MD-Gebiet (hier Fl.Nr. 135; Anwesen des Klägers) um mehr als 10 dB(A) gewährleistet ist, dass der Kläger über die bereits vorhandene, „bestandsgeschützte“ Lärmbelastung hinaus durch den Gaststättenbetrieb des Beigeladenen keiner weiteren beachtlichen Geräuschzunahme ausgesetzt ist. Dies sei deshalb der Fall, weil der maßgebliche Immissionsort am Haus des Klägers dann „sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit nicht im Einwirkungsbereich des streitgegenständlichen Gastnebenraumes R1. liegt“. Der Nebenraum wirke sich dann nicht auf die gesamte Geräuschimmissionssituation aus und verursache keine weitere Geräuschzunahme (Bl. 154 der Behördenakte).

39
Im Ergebnis tragen diese Erwägungen nicht. Bei der Festlegung dieser Immissionsrichtwerte ist die grundsätzliche Orientierung am Schutzniveau der TA Lärm für ein Dorfgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, vgl. Nr. 6.1 Buchst. d) TA Lärm) zwar nicht zu beanstanden, da die Richtwerte nach der genannten Vorschrift gleichermaßen für Dorf- und Mischgebiete gelten. Jedoch bestehen im Ergebnis durchgreifende Bedenken gegen die isolierte Betrachtung des Gastnebenraums, sofern zunächst gesondert dessen Einwirkungsbereich losgelöst von der Gesamtanlage bestimmt wird und erst dann eine Gesamtbetrachtung vorgenommen wird.

40
Für die Frage der Einhaltung der Lärmrichtwerte und des Gebots der Rücksichtnahme ist - wie bereits oben ausgeführt - bezüglich der geplanten Umnutzung des Gastnebenraums und der Intensivierung des Gaststättenbetriebs auf das Gesamtvorhaben abzustellen, d.h. auf das um die vorgesehene Erweiterung durch einen Gastraum vergrößerte Vorhaben. Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Prüfung (§ 29 Abs. 1 BauGB) ist nämlich nur die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage erfasst, nicht die „Erweiterung“. Es ist dabei zu differenzieren: Handelt es sich bei der Erweiterung um ein selbständiges, abtrennbares Vorhaben, fällt dies unter die Errichtung einer „neuen“ baulichen Anlage. Fehlt es - wie hier - an der Abtrennbarkeit, liegt die „Änderung“ einer einheitlich zu betrachtenden Gesamtanlage vor. Ob die Änderung zulässig ist, kann dann nicht isoliert geprüft werden. Das heißt im Ergebnis, dass das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss (vgl. hierzu BVerwG, U.v. 17.6.1993 - 4 C 17.91 - juris Rn. 16), im vorliegenden Fall der Gaststättenbetrieb in seiner durch die aktuelle Genehmigung abgeänderten Gestalt. Die Aufspaltung in zwei Prüfungsschritte, d.h. eine vorgelagerte Bestimmung des Einwirkungsbereichs des Gastnebenraums anhand der Kriterien der Ziffer 2.2. der TA Lärm und eine (erst) darauf aufbauende Gesamtbetrachtung, umgeht diesen Gesamtbetrachtungsansatz. Denn es kann nicht ausgeblendet werden und wird von der Beklagtenseite auch nicht abgestritten, dass unter Umständen bereits durch den „Altbestand“ die zulässigen Immissionsrichtwerte ausgeschöpft sind. Es ist in diesem Fall für den Kläger nicht hinnehmbar, wenn durch die streitgegenständlichen Genehmigungen die vorhandene Situation quasi „legalisiert“ wird und zusätzlich noch zugespitzt wird, indem eine erweiterte Gaststättennutzung genehmigt wird. Eine Aussage darüber, inwieweit die Immissionsrichtwerte durch den Gesamtbetrieb des Beigeladenen eingehalten werden, d.h. ob die Geräuschimmissionen nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Nachbarn herbeizuführen (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG), lässt sich der vorliegenden Betrachtung im Rahmen der fachtechnischen Stellungnahmen und der streitgegenständlichen Bescheide aber gerade nicht entnehmen. Die vom Gesamtbetrieb ausgehenden Belastungen sind weder in der Vergangenheit (auch nicht in der Schallimmissionsprognose vom 1. Februar 2011 betreffend die Bewirtung im Freibereich) noch im vorliegenden Verfahren ermittelt worden, so dass eine verlässliche Aussage über die Lärmbelastung in der Nachbarschaft, so auch am Anwesen des Klägers, nicht getroffen werden kann.

41

Durch die Nebenbestimmungen in den streitgegenständlichen Bescheiden, insbesondere durch die Auflage Ziffer 2.1.11 ist folglich nicht sichergestellt, dass der Kläger durch den Betrieb der Gaststätte (einschließlich des gesamten Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebs, der Außenfläche, des Zugangs- und Abgangsverkehrs sowie des Raucherlärms) in dem zu genehmigenden Umfang nicht unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt ist.

42
An dieser Bewertung ändert sich nichts durch die Anfügung verschiedener ergänzender Nebenbestimmungen, da schon die Grundannahme einer gesonderten Untersuchung des Gastnebenraums fehlgeht und eine Gesamtschau unterbleibt. Soweit das Landratsamt im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Bewertung den in Ziffer 2.2 Buchst. a) der TA Lärm (ebenso wie in Ziffer 3.2.1 der TA Lärm) enthaltenen Gedanken heranzieht, dass nicht jede rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels durch die von einer Anlage ausgehenden Geräusche als kausaler Beitrag zur Gesamtbelastung angesehen werden kann, kann dem nicht gefolgt werden. Eine analoge Heranziehung dieser Betrachtungsweise verbietet sich im vorliegenden Fall, da die Interessenlage gerade nicht dahingeht, die Erweiterung der Gaststätte um einen Nebenraum und Toilette als quasi „gesondert“ zu beurteilende eigenständige Anlage zu betrachten und den vorhandenen Betrieb als bloße „Vorbelastung“ einzustufen, sondern eine Gesamtbetrachtung der zu genehmigenden Anlage vorzunehmen.

43
Auch Satz 2 der Auflage Ziffer 2.1.11, der den Nachweis der Immissionsrichtwerte mittels Schallprognose eines geeigneten Ingenieurbüros vorsieht, bestätigt eher die Unsicherheiten im Hinblick auf die von der Gastnebenraumnutzung ausgehenden Belastung. Dies gilt ungeachtet dessen, dass schon in tatsächlicher Hinsicht nur schwer nachvollziehbar ist, wie bei einem Vollbetrieb der Gaststätte des Beigeladenen mit Außenbewirtung und Beherbergungsbetrieb die Lärmimmissionen, welche vom hier genehmigten Gastraum und von der Toilette ausgehen, am Wohnhaus des Klägers isoliert gemessen und bestimmt werden können. Es ist daher nicht dargetan, dass die in den streitgegenständlichen Bescheiden festgesetzten Lärmgrenzwerte für „Gastnebenraum und Toilette sowie die zugehörigen haustechnischen Anlagen und Anlagenteile“ zum einen realistischerweise tatsächlich eingehalten werden können und zum anderen aufgrund der fehlenden Betrachtung des Gesamtbetriebs „Gaststätte“ geeignet sind, um „auf der sicheren Seite“ liegend den Schutzanspruch der Umgebung zu wahren, also sicherzustellen, dass insgesamt der Betrieb, wie er zuletzt genehmigt ist, der Nachbarschaft zumutbar ist (vgl. Henkel in BeckOK BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, 31. Ed. Stand: 15.10.2022, § 15 Rn. 44).

2.2.

44
Nur ergänzend ist im Hinblick auf das umfangreiche klägerische Vorbringen auszuführen, dass weitere Verstöße gegen nachbarschützende Normen im Baugenehmigungsverfahren nicht zu besorgen sind.

45
Nach Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO zu prüfende Vorschriften des Abstandsflächenrechts sind nicht verletzt, da eine Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO nicht erforderlich ist. Im Ortskern von … existiert überwiegend eine geschlossene Bebauung, weswegen nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf bzw. muss.

46
Auch kann sich der Kläger nicht auf Vorschriften des Brandschutzes nach Art. 60 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Art. 28 BayBO berufen, soweit Anforderungen an Brandwände betroffen sind (vgl. dazu im Hinblick auf den Nachbarschutz BayVGH, B.v. 8.3.2018 - 15 CE 17.2599 - juris). Die im Rahmen der Klage geltend gemachten Verstöße gegen Brandschutzvorschriften betreffen nicht das streitgegenständliche Vorhaben.

47
Schließlich bestehen keine Bedenken gegen die Baugenehmigungen, soweit es um den Nachweis der Standsicherheit geht. Gemäß Art. 62a Abs. 2 Satz 2 BayBO muss bei baulichen Anlagen nach Satz 1, wozu nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch die Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 zählen, der Standsicherheitsnachweis durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfingenieur oder ein Prüfamt geprüft werden. Aus dem Verzicht auf einen geprüften Standsicherheitsnachweis folgt jedoch keine Verletzung des Klägers in nachbarschützenden Rechten, da die Vorschriften in Art. 62, 62a und 62b BayBO grundsätzlich

keine drittschützende Wirkung bzw. nur ausnahmsweise entfalten, wenn trotz des Erfordernisses eines Standsicherheitsnachweises gar keine Prüfung erfolgt ist. Dann ist aber allenfalls eine Berufung auf Art. 10 Satz 3 BayBO möglich, wenn die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks nicht ausgeschlossen werden kann. Hier liegt ein solcher Fall offensichtlich nicht vor. Auf die Erstellung eines Standsicherheitsnachweises wurde verzichtet, weil die beantragte Nutzungsänderung mit keinen statischen Eingriffen verbunden ist (Bl. 123 f. der Behördenakte). Unter diesen Umständen ist der Verzicht auf die Prüfung des Standsicherheitsnachweises gemäß § 1 Abs. 5 BauVorlV i.V.m. § 10 BauVorlV nicht zu beanstanden.

2.3.

48
Ungeachtet dieser Ausführungen unter 2.2. ist die Baugenehmigung vom 19. März 2020 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 13. Oktober 2021 aber trotzdem rechtswidrig, da sie - wie unter 2.1. dargelegt - insgesamt nicht geeignet ist, sicherzustellen, dass bezüglich der Lärmimmissionen das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Kläger gewahrt ist (vgl. BayVGH, U.v. 16.11.2006 - 26 B 03.2486 - juris Rn 32).

49
Die streitgegenständlichen Baugenehmigungen verletzen daher Rechte des Klägers und sind aufzuheben (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

3.

50
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Dem Beigeladenen können Kosten auferlegt werden, da er einen Antrag gestellt hat und sich damit am Kostenrisiko beteiligt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

51
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.