

Titel:

Erfolgloser Eilantrag des Nachbarn gegen unselbständigen Lagerplatz im Mischgebiet

Normenkette:

VwGO § 42 Abs. 2, § 80 Abs. 5 S. 1 Alt. 1, § 80a Abs. 3 S. 2

BayBO Art. 59

BauGB § 34 Abs. 2

BauNVO § 6 Abs. 1

Leitsätze:

1. Nachbarschutz aus den Vorschriften des Bauplanungsrechts kann grundsätzlich nur der jeweilige (zivilrechtliche) Eigentümer und nicht der reine Besitzer eines benachbarten Grundstücks in Anspruch nehmen. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Dem Eigentümer gleichzustellen ist, wer in eigentumsähnlicher Weise an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, wie etwa der Inhaber eines Erbbaurechts oder der Nießbraucher; ferner auch der Käufer eines Grundstücks, auf den der Besitz sowie Nutzungen und Lasten übergegangen sind und zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ob ein Lagerplatz als Teil eines Gewerbebetriebs gesehen werden kann oder vielmehr selbstständig ist, hängt von seiner räumlichen und funktionalen Eingliederung ab. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein in einem Gartenbau- und Erdbaubetrieb dienender Lagerplatz ist mit der Zweckbestimmung eines Mischgebiets vereinbar. Lagerflächen von Gartenbau- und Erdbaubetrieben sind typischerweise weniger störend als beispielsweise die im Mischgebiet grundsätzlich zugelassenen Tankstellen, insbesondere mit Blick auf die von dort im Regelfall ausgehenden Immissionen im Verkehrsbereich. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antragsbefugnis eines Antragsstellers, zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde, Zulässigkeit des Eilrechtsschutzes nach Fertigstellung der beklagten Anlage, Zulässigkeit von unselbständigen Lagerplätzen im faktischen Mischgebiet, Ob ein Lagerplatz als Teil eines Gewerbebetriebs gesehen werden kann oder vielmehr selbstständig ist, hängt von seiner räumlichen und funktionalen Eingliederung ab, Gebietserhaltungsanspruch, Gebot der Rücksichtnahme, Gartenbau- und Erdbaubetrieb

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 04.04.2023 – 9 C 23.24

Tenor

1. Der Antrag wird abgelehnt
2. Der Antragssteller trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.
4. Der Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe wird abgelehnt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen eine Baugenehmigung eines Lagerplatzes für die Beigeladene.

2

Der Antragsteller bewohnt das Grundstück ..., FlNr. ..., Gemarkung ... Das Grundstück ist als herrenlos im Grundbuch eingetragen. Ursprünglich war die Mutter des Antragstellers Eigentümerin dieses Grundstücks.

Mit notariellem Überlassungsvertrag vom 24. März 1998 verpflichtete sich die Mutter des Antragstellers, dem Antragsteller auf dessen jederzeitiges Verlangen das Grundstück zu überlassen. Zur Sicherung des Anspruchs wurde beantragt, eine Vormerkung des Antragstellers in das Grundstück einzutragen. Ausweislich des Grundbuchs wurde dort am 28. Oktober 2014 die Auflassungsvormerkung für den Antragsteller nach § 22 GBO wieder eingetragen (ob sie zuvor bereits einmal eingetragen war, ist nach Aktenlage unklar) und wurde bis heute nicht gelöscht. Nach dem Tod der Mutter des Antragstellers am ... wurde am Amtsgericht ... ein von der Mutter des Antragstellers zur amtlichen Verwahrung eingereicher Testamentsumschlag entnommen und geöffnet. Enthalten war das notarielle Testament der Erblasserin vom 10. Januar 2005. In diesem Testament setzte die Erblasserin ihre Tochter, die Schwester des Antragstellers, als alleinige und ausschließliche Erbin ein. In dem Testament gab die Erblasserin außerdem an, ihr würde das streitgegenständliche Grundstück gehören. Auf Grundlage dieses notariellen Testaments wurde die Schwester des Antragstellers als Eigentümerin des Grundstücks am 27. Februar 2012 ins Grundbuch eingetragen. Mit der Eintragung vom 7. August 2018 gab die Schwester des Antragstellers das Eigentum am Grundstück durch Verzicht nach § 928 Abs. 1 BGB auf.

3

Südlich des vom Antragsteller bewohnten Grundstücks befindet sich die ... in Ost-West-Richtung. Ca. 37 m westlich der Grundstücksgrenze des vom Antragsteller bewohnten Grundstücks befindet sich das Grundstück der Beigeladenen (... , Gemarkung ...). Auf dem Grundstück befand sich ursprünglich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der inzwischen aufgegeben wurde. Westlich davon befindet sich in Nord-Süd-Richtung die ... (Staatsstraße), an der sich eine Zufahrt zu dem Grundstück der Beigeladenen befindet. Im Osten des Grundstücks befindet sich die ... in Ost-West-Richtung und die ... in Nord-Süd-Richtung. Dort, wo diese beiden Straßen aufeinandertreffen, befindet sich eine zweite Zufahrt zu dem Vorhabengrundstück.

4

Im Spätsommer oder Frühherbst des Jahres 2020 bemerkte der Antragsteller auf dem Vorhabengrundstück Bauarbeiten. Auf dem Grundstück wurde ein Lagerplatz errichtet und ist inzwischen wohl bereits fertiggestellt.

5

Ca. 32 m nördlich des Grundstücks des Antragstellers (im gleichen Häuserblock) befindet sich auf den Grundstücken mit den FINrn. ... und ... (der Antragsgegner meint, es wären Nrn. ... und ...) der Gemarkung ... eine Zimmerei mit über 7.000 m² Grundfläche. Hinsichtlich der übrigen Bebauung in dem Umfeld wurden keine näheren Angaben gemacht. Luftaufnahmen in den Behördenakten deuten jedoch auf eine ansonsten überwiegend bestehende Wohnbebauung hin.

6

Nachdem der Antragsteller ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen den errichteten Lagerplatz zunächst behördlich, später auch vor Gericht (Az. AN 17 K 22.01642 und AN 17 E 22.01641, beide inzwischen eingestellt), forderte, beantragte die Beigeladene mit am 12. Mai 2022 beim Landratsamt ... eingegangenen Antrag eine Baugenehmigung für einen ca. 400 m² großen Lagerplatz auf ihrem Grundstück. Hierzu wurde später eine Betriebsbeschreibung vom 12. Juli 2022 nachgereicht. In den Antragsunterlagen sind auf dem Grundstück der Beigeladenen fünf separate und unterschiedlich große schraffierte Flächen eingezeichnet, die sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander befinden. Laut der Legende zum Plan handelt es sich bei den schraffierten Flächen um Lagerflächen. Die Lagerplätze befinden sich im Osten des Grundstücks in der Nähe der Zufahrt zur ... Vier der Lagerplätze befinden sich zwischen einem an der östlichen Grundstücksgrenze befindlichen Gebäude und einem großen, zentral in der Mitte des Grundstücks stehenden Gebäude. Der fünfte Lagerplatz befindet sich nördlich davon. Keiner der Lagerplätze ist weniger als 50 m von der Grundstücksgrenze des Klägers entfernt. Die Zufahrt zu den Lagerplätzen soll laut Anlage zur Baubeschreibung über die ... erfolgen.

7

Die Lagerfläche wird von der Firma ... genutzt. Es handelt sich um einen Gartenbau und Erdbaubetrieb. Gemäß der Antragsunterlagen liegen die Arbeitszeiten des Betriebs auf dem Gelände zwischen 7:00 Uhr und 18:00 Uhr. Zwischen 7:00 Uhr und 18:00 Uhr würden bis zu drei Fahrzeuge das Betriebsgelände mit einer Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h befahren. Dabei handele es sich um einen LKW und zwei PKW. Darüber hinaus besitze der Betrieb auch drei Minibagger, die sich jedoch gemäß Antragsunterlagen zu 95% auf den Baustellen aufhielten. Weiter finde keine Lagerung feuer-, explosions-, wasser- oder

gesundheitsgefährlicher Erzeugnisse statt. Die Lagerfläche werde nicht versiegelt. Laut Baubeschreibung würden dort Baustoffe und Arbeitsmaterialien für den Landschaftsbau die Pflaster, Natursteine, Schotter usw. gelagert.

8

Aus einem Internetauftritt des Unternehmens (www. ...de) ergibt sich, dass das Unternehmen im Erdbaubereich folgende Arbeiten anbietet und durchführt: Abriss, Baufeldfreimachung, Grabarbeiten, Teiche und Wasserlandschaften, Baggararbeiten, Radladerarbeiten, Kanalisation und Entsorgung des anfallenden Materials.

9

Nach Einschätzung des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes ... bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes, wenn die Zufahrt über die ... genutzt wird. Wenn hingegen die Zufahrt über die ... genutzt würde, müsse wie folgt unterschieden werden: Sofern die Immissionsorte im Mischgebiet liegen, seien keine Bedenken in Hinblick auf den Lärmschutz zu erwarten, solange nicht mit mehr Lärmemissionen zu rechnen sei als in der Betriebsbeschreibung angegeben. Wenn es sich jedoch um ein allgemeines Wohngebiet handele, sei zum Nachweis des Fehlens schädlicher Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzgutachten erforderlich.

10

Der Antragsgegner forderte mit Schreiben vom 25. Juli 2022 das Energieunternehmen ... zu einer Stellungnahme nach Art. 65 Abs. 1 BayBO auf. Die ... ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. ..., welches östlich an das Grundstück der Beigeladenen angrenzt. Die ... teilte mit, dass sich auf dem Grundstück der Beigeladenen eine Gashochdruckleitung und das Hausanschlusskabel befänden. Ihr genaue Standort bzw. Verlauf ergibt sich nicht aus den vorgelegten Behördenakten, die Beigeladene habe jedoch nach Auskunft des Antragsgegners einen Bestandsplan der Rohrleitungen erhalten und wisse demnach, wo sich diese befinden würden. Die ... gab an, es seien zwischen dem gelagerten Material und der Gashochdruckleitung ein lichter Abstand von 3 m und zwischen dem gelagerten Material und dem Hausanschlusskabel von 1 m einzuhalten. In diesem Fall hätte sie keine Einwände gegen die Lagerplätze.

11

Am 29. August 2022, dem Antragssteller am 2. September 2022 zugestellt, genehmigte der Antragsgegner das Bauvorhaben nach Maßgabe der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen und unter weiteren Bedingungen und Auflagen, die in dem Bescheid aufgeführt werden (I.). Die Betriebsbeschreibung der gewerblichen Anlage vom 12. Juli 2022 wurde zum Bestandteil der Baugenehmigung erklärt (II.). In Ziffer 2 der Auflagen und Bedingungen (IV.) des Bescheids wird angeordnet, dass am Einfahrtstor zur ... ein Schild anzubringen sei, laut dem Kraftfahrzeuge für den Gartenbaubetrieb mit einem Gewicht von über 3,5 Tonnen nur die Einfahrt an der ... benutzen dürfen. Unter der Überschrift Energieversorgung wird unter Ziffer 10 der Auflagen und Bedingungen festgelegt, dass die auf dem Baugrundstück befindliche Gashochdruckleitung und das Hausanschlusskabel des Anwesens Hausnr. 9 nicht überbaut werden dürfen und von jeder Materiallagerung freizuhalten sind. In Ziffer 11 wurden außerdem lichte Mindeststellen von mindestens 3 m bezüglich der Gashochdruckleitung und 1 m bezüglich des Hausanschlusskabels für das gelagerte Material und die Anlagen vorgeschrieben.

12

Die ... teilte dem Antragsgegner am 24. November fernmündlich mit, dass keine Überbauung der beiden Rohrleitungen durch die Baugenehmigung erfolge.

13

Mit Schriftsatz vom 4. Oktober 2022 erhob der Antragsteller Klage gegen die Baugenehmigung (AN 17 K 22.02161) und stellte gleichzeitig den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage. Der Antragsteller meint, dass vorliegend kein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren hätte durchgeführt werden dürfen. Außerdem monierte der Antragsteller, dass Nachbarunterschriften fehlen würden, nämlich die der Stadt ..., des Freistaats Bayern und die der ... Außerdem seien die in Ziffer 10 des Bescheids angegebene Gashochdruckleitung und das Hausanschlusskabel nicht in dem Bauplan eingezeichnet. Es könne nicht sichergestellt werden, dass diese Regelung eingehalten werde, wenn nicht einmal nachvollziehbar sei, wo sich diese Leitungen befinden. Er gehe davon aus, dass der Mindestabstand nicht eingehalten werde. Darüber hinaus seien die einzelnen Flächen des Lagerplatzes nicht genau bemaßt, sodass man nicht nachvollziehen könne, wie groß die Flächen tatsächlich seien. Auch fragt sich der

Antragsteller, ob der den Lagerplatz betreibende Betrieb eine Berechtigung habe, etwaige Abbrucharbeiten durchzuführen, vor allem hinsichtlich der Frage, was umweltgefährdende Stoffe bzw. Baustoffe betreffe. Die Gashochdruckleitung könnte durch Erschütterungen, etwa durch die fahrenden Betriebsfahrzeuge, beschädigt werden. Außerdem würde sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen. Gegenüber der Behörde gab der Antragsteller mit Schreiben vom 18. Mai 2022 an, dass er davon ausgehe, dass es sich bei der Wohnsiedlung, in der das von ihm bewohnte Grundstück und das Grundstück der Beigeladenen liegen, um ein Mischgebiet handele. Der Antragssteller moniert auch, dass die Baumaßnahmen bereits vor Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt wurden und dass die Baugenehmigung Auflagen enthalte, die von der Beigeladenen vor Inbetriebnahme auszuführen gewesen wären.

14

Der Antragssteller beantragte sinngemäß

die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage.

15

Der Antragsgegner beantragte,

den Antrag abzulehnen.

16

Die Beigeladene stellte keinen Antrag.

17

Der Antragsgegner verweist darauf, dass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfüge. Das Vorhaben befinde sich im Innenbereich. Die gewerbliche Nutzung der Zimmerei würde zu einer gewerblichen Vorprägung der näheren Umgebung führen. Die Zufahrt zu dem Bauvorhaben dürfe nur über die Staatsstraße erfolgen und nicht über die Straßen in unmittelbarer Nähe des Antragsstellers. Eine Überprüfung durch den Technischen Umweltschutz des Antragsgegners habe ergeben, dass keine Bedenken bestünden.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten und die beigezogene Behördenakte verwiesen.

II.

19

Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung ist unbegründet.

20

1. Der Antrag ist zulässig.

21

a) Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 24. Mai 2022 ist nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO statthaft, da der Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung zukommt.

22

b) Dem Antragssteller mangelt es nicht an einer Antragsbefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO analog). Eine Verletzung eigener Rechte durch Vorhaben Dritter können im Baurecht grundsätzlich nur Nachbarn geltend machen. Der Antragssteller ist nach vorläufiger Rechtsauffassung des Gerichts als Nachbar der Beigeladenen im öffentlich-rechtlichen Sinne anzusehen, die von ihm behaupteten Abwehrrechte könnten ihm deshalb zustehen.

23

Ein Grundstück ist dann benachbart, wenn es sich im Einwirkungsbereich der baulichen Anlage eines anderen Grundstücks befindet (Manssen in: Becker/Heckmann/Kempfen/Manssen, BayÖffR, 8. Auflage 2022, 4. Teil Öffentliches Baurecht Rn. 588). Nachbargrundstücke sind daher nicht nur die an ein

Vorhabengrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke, sondern alle Grundstücke, auf die sich die vom Vorhabengrundstück ausgehenden Immissionen auswirken. Da die vom Vorhabengrundstück ausgehenden Lärmimmissionen auch das von Antragssteller bewohnte Grundstück nach dessen Angaben erreichen und dies nicht von vorne herein ausgeschlossen erscheint, ist das Grundstück als Nachbargrundstück anzusehen.

24

Nachbarschutz aus den Vorschriften des Bauplanungsrechts kann grundsätzlich nur der jeweilige (zivilrechtliche) Eigentümer und nicht der reine Besitzer eines benachbarten Grundstücks in Anspruch nehmen, denn das Bebauungsrecht regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke. Es ist grundstücks-, nicht personenbezogen. Zu den Aufgaben des Bauplanungsrechts gehört es, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zuzuführen. Indem es in dieser Weise auf einen Ausgleich möglicher Bodennutzungskonflikte zielt, bestimmt es zugleich den Inhalt des Grundeigentums. Demgemäß beruht bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses; weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Grundstücksnachbarn durchsetzen. Wer dagegen lediglich ein obligatorisches Recht an einem Grundstück von dessen Eigentümer ableitet (Mieter, Pächter usw.), hat aus dieser Rechtsposition gegen die einem Nachbarn erteilte Baugenehmigung grundsätzlich kein öffentlich-rechtliches Abwehrrecht. Er kann seine Rechtsposition gegenüber dem Eigentümer geltend machen (BVerwG, B.v. 11.8.2014 - 15 CS 14.740 - juris Rn. 17).

25

Dem Eigentümer gleichzustellen ist, wer in eigentumsähnlicher Weise an einem Grundstück dinglich berechtigt ist, wie etwa der Inhaber eines Erbbaurechts oder der Nießbraucher; ferner auch der Käufer eines Grundstücks, auf den der Besitz sowie Nutzungen und Lasten übergegangen sind und zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist (BVerwG, B.v. 11.8.2014 - a.a.O.).

26

Zwar ist der Antragsteller nicht Eigentümer des von ihm bewohnten Grundstücks, dieses ist vielmehr herrenlos. Aufgrund der oben genannten Grundsätze ist er jedoch einem Eigentümer gleichzustellen, denn für ihn ist seit dem 28. Oktober 2014 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Er hat durch das Bewohnen auch Besitz von dem Grundstück genommen und scheint auch die Lasten des Grundstücks übernommen zu haben, da er wohl bislang Grundsteuer für das Grundstück zahlte.

27

Dies gilt obwohl die Auflassungsvormerkung bereits seit längerer Zeit eingetragen ist (hier über acht Jahre) und eine Eintragung des Eigentums nicht unmittelbar bevorsteht. Zwar sind aus Sicht des Gerichts in solchen Fällen Konstellationen denkbar, in denen es widersprüchlich und entgegen des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) wäre, sich einerseits hinsichtlich des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes auf eine eigentümergeleiche Rechtsstellung zu berufen, andererseits jedoch darauf zu verzichten, sich vollumfänglich in die Position eines Eigentümers zu begeben. Jedoch kann nicht alleine deshalb, weil der Antragsteller auch nach über acht Jahren noch nicht als Eigentümer eingetragen ist, davon ausgegangen werden, dass er grundsätzlich und unabhängig vom hier zu prüfenden Sachverhalts kein Interesse mehr an einem Eigentumserwerb hat. Da insofern keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen und auch von der Antragsgegenseite nichts vorgetragen wurde, geht das Gericht im Rahmen der hier angezeigten summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage zugunsten des Antragstellers davon aus, dass dieser weiterhin Interesse an einer (zukünftigen) Eigentümerstellung besitzt.

28

c) Das Rechtsschutzbedürfnis des Antragstellers besteht fort, obwohl die Baumaßnahmen (wohl) bereits abgeschlossen sind. Das Rechtsschutzbedürfnis des Nachbarn im Hinblick auf die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage kann auch nach Errichtung fortbestehen, falls er bzw. sie sich durch die Nutzung der genehmigten baulichen Anlage in ihren Rechten verletzt sieht (BayVG, B.v. 8.4.2014 - 9 CS 13.2007 - juris Rn. 18). Die behauptete Beeinträchtigung des Antragstellers liegt nicht in der Errichtung des streitgegenständlichen Vorhabens, sondern in der Nutzung der Anlage selbst. Diese Nutzung dauert fort.

29

2. Der Antrag ist jedoch unbegründet.

30

Im Rahmen der Entscheidung nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO ist von Seiten des Gerichts eine Interessenabwägung zwischen dem Aussetzungsinteresse des Antragstellers und des Vollzugsinteresses des Antragsgegners und der Beigeladenen vorzunehmen, die derzeit zu Gunsten letzterer ausfällt:

31

Für die gerichtliche Abwägungsentscheidung spielen vor allem die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens eine maßgebliche Rolle. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ist in der Regel abzulehnen, wenn der Rechtsbehelf in der Hauptsache nach summarischer Prüfung voraussichtlich erfolglos bleiben wird; ergibt eine vorläufige Überprüfung der Hauptsacheklage dagegen, dass diese mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgreich sein wird, so überwiegt regelmäßig das Aussetzungsinteresse des Antragstellers. Sind die Erfolgsaussichten offen, ist eine reine Interessenabwägung vorzunehmen (BayVGh, B.v. 27.2.2017 - 15 CS 16.2253 - juris Rn. 13).

32

Die Klage in der Hauptsache wird voraussichtlich ohne Erfolg bleiben, sie wäre zwar zulässig, jedoch unbegründet.

33

a) Eine Anfechtungsklage hat nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO nämlich nur dann Erfolg, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt. Dafür genügt nicht die objektive Verletzung einer Rechtsnorm. Die Rechtsverletzung muss sich aus einer Norm ergeben, die zumindest auch dem Schutz des Nachbarn dient (Schutznormtheorie, s. BayVGh, B.v. 23.6.2017 - 15 ZB 16.920 - BayVBI 2019, 596 Rn. 8). Zudem müssen die als verletzt gerügten Normen Teil des Prüfprogramms im Baugenehmigungsverfahren sein, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 66 Rn. 537). Eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften zu Lasten des Antragstellers liegt aller Voraussicht nach nicht vor.

34

Das Prüfprogramm bestimmt sich vorliegend nach Art. 59 BayBO, dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, denn bei dem genehmigten Lagerplatz handelt es sich nicht um einen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO).

35

b) Es liegt voraussichtlich kein Verstoß gegen die gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB vor, die der Antragsteller im Ergebnis rügen könnte. Das Grundstück der Beigeladenen befindet sich in einem zusammenhängend bebauten Ortsteil. Das Grundstück bildet gemeinsam mit der weiteren Bebauung an der ... und der ... eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung. Anhand der Lagepläne aus der Behördenakte lässt sich ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung feststellen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich bemisst sich daher nach § 34 BauGB.

36

aa) Der Antragsteller kann sich nicht auf Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs berufen. Dieser gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem faktischen Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 - 4 B 39.13 - juris Rn. 3). Der Gebietserhaltungsanspruch ist vorliegend nicht verletzt.

37

Bei dem Baugebiet handelt es sich aller Voraussicht nach um ein faktisches Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB), wovon auch der Antragsteller selbst ausgeht. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bebauung südlich der ... und westlich der ... scheint nach allgemein zugänglichen Luftaufnahmen überwiegend Wohnbebauung zu sein. Zwischen den beiden Straßen befindet sich jedoch eine ca. 7.000 m² große Schreinerei, die flächenmäßig einen sehr großen Anteil des gesamten Häuserblocks zwischen ... (im Süden), ... (im Westen), ... (im Norden) und ... (im Osten) einnimmt. Das

Gebiet ist daher geprägt von einem Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbe, insbesondere der Schreinerei.

38

Die Tatsache, dass Lagerplätze in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannt werden, bedeutet nicht, dass Lagerplätze ausschließlich in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig sind. Vielmehr können sie zumindest als (unselbstständiger) Bestandteil eines Gewerbebetriebs auch in anderen Baugebieten zulässig sein, sofern der Gewerbebetrieb selbst in dem betreffenden Gebiet zugelassen ist und der Lagerplatz mit der Zweckbestimmung dieses anderen Baugebiets vereinbar ist. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in einem bestimmten Baugebiet kann die Zulässigkeit eines Teils eines Gewerbebetriebs grundsätzlich nicht anders beurteilt werden als die Zulässigkeit des gesamten Betriebes (BVerwG, U.v. 8.11.2001 - 4 C 18.00 - juris Rn. 15, 19). Ob ein Lagerplatz als Teil eines Gewerbebetriebs gesehen werden kann oder vielmehr selbstständig ist, hängt von seiner räumlichen und funktionalen Eingliederung ab (vgl. BVerwG, U.v. 15.11.1991 - 4 C 17/88 - juris). Dabei ist ein räumlicher Zusammenhang jedoch nicht bereits dadurch ausgeschlossen, dass sich der Betriebssitz eines Unternehmens in einiger Entfernung zu dem Lagerplatz befindet. Eine räumliche Trennung macht das Vorhaben noch nicht zu einem unselbstständigen Lagerplatz (vgl. hinsichtlich eines 120 m entfernten Lagerplatzes: BVerwG, U.v. 8.11.2001 - 4 C 18.00 - juris Rn. 19). Die Frage nach der räumlichen Eingliederung ist vielmehr weit zu verstehen. Er besteht nur dann nicht, wenn sich die Betriebstätte und der vermeintlich dazugehörige Lagerplatz so weit räumlich auseinander befinden, dass die tatsächliche Nutzung des Lagerplatzes im Betriebsalltag ausgeschlossen ist.

39

Der streitgegenständliche Lagerplatz wird laut der Betriebsbeschreibung, die zum Bestandteil der Baugenehmigung erklärt wurde, von der Firma ... genutzt, einem Betrieb für Gartenbau und Erdbau. Der Lagerplatz gehört rein funktional daher zu diesem Unternehmen. Zwar befindet sich der Sitz dieses Unternehmens in der ... und ist damit einige hundert Meter von dem Lagerplatz entfernt. Dies reicht aus Sicht des Gerichts aus, um einen räumlichen Zusammenhang anzunehmen. Der Betriebssitz und der Lagerplatz befinden sich in der gleichen Gemeinde. Die räumliche Nähe ist ausreichend und realistisch, damit das Unternehmen den Lagerplatz auch tatsächlich nutzt. Dafür spricht auch, dass das Unternehmen nach Angaben in der Betriebsbeschreibung seine schweren Geräte hauptsächlich auf den Baustellen seiner Kunden abstellt. Auf eine unmittelbare räumliche Nähe zwischen dem eigentlichen Betriebssitz und dem Lagerplatz kommt es daher für die Durchführung der Arbeiten gerade nicht an.

40

Für die Zulässigkeit des Lagerplatzes in dem faktischen Mischgebiet ist daher die Zulässigkeit des Gewerbebetriebs der Firma ... ausschlaggebend und ob der Lagerplatz selbst mit der Zweckbestimmung des Gebietstyps vereinbar ist. In einem Mischgebiet sind sowohl Gartenbaubetriebe als auch Erdbaubetriebe zulässig. Für Gartenbaubetriebe ergibt sich dies unmittelbar aus § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO. Bei Erdbaubetrieben handelt es sich hingegen um sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Bei der Beurteilung, ob ein sonstiger Gewerbebetrieb im Mischgebiet zulässig ist, ist auf eine typisierende Betrachtungsweise abzustellen. Der konkret zu beurteilende Gewerbebetrieb ist unzulässig, wenn Anlagen seines Typs bei funktionsgerechter Nutzung üblicherweise für die Umgebung unzumutbare Störungen hervorrufen können (Roeser in: König/Roeser/Stock BauNVO, 4. Auflage 2019, § 6 Rn. 13). Der Erdbau befasst sich mit Baumaßnahmen, bei denen Boden in seiner Lage, Form und Leistungsbeschaffenheit verändert wird. Von Erdbaubetrieben durchzuführende Arbeiten finden daher zwangsläufig hauptsächlich nicht auf dem Betriebsgelände statt, sondern auf Baustellen, auf denen Erdbauarbeiten notwendig sind. Auch die Erdbauarbeiten, die von der Firma ... im Internet angegeben werden, sind Arbeiten, die grundsätzlich auf Baustellen durchgeführt werden. Vorliegend kann deshalb und angesichts der Größe der Lagerflächen jedenfalls davon ausgegangen werden, dass davon keine unzumutbaren Störungen für das Mischgebiet hervorgerufen werden.

41

Einem Gartenbau- und Erdbaubetrieb dienender Lagerplatz ist mit der Zweckbestimmung eines Mischgebiets vereinbar. Mischgebiete zeichnen sich gerade durch ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnbebauung aus. Es ist gerade typisch, dass freie Flächen auch zur Lagerung von Materialien verwendet werden. Außerdem ist davon auszugehen, dass Lagerflächen von Gartenbau- und Erdbaubetrieben typischerweise gerade weniger störend sind als beispielsweise die im Mischgebiet

grundsätzlich zugelassenen Tankstellen, insbesondere mit Blick auf den von dort im Regelfall ausgehenden Immissionen im Verkehrsbereich.

42

bb) Das Vorhaben erweist sich auch nicht als rücksichtslos (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO).

43

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme stellt bzw. wann dieses verletzt ist, hängt nach der Rechtsprechung wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, welcher das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen (siehe BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5/93 - juris). Entscheidend ist die Abwägung, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BayVGh, B.v. 25.10.2010 - 2 CS 10.2137 - juris).

44

Es sind keinerlei Anhaltspunkte erkennbar, dass durch das streitgegenständliche Vorhaben unzumutbare Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Wann Geräuscheinwirkungen schädlich und unzumutbar sind, bestimmt sich nach der auf Grundlage von § 48 Abs. 1 BImSchG erlassenen Technischen Anleitung Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm). Welche Lärmeinwirkungen der Antragssteller hinzunehmen hat, richtet sich im Wesentlichen nach der Art des Gebiets des von ihm bewohnten Grundstücks. Wenn das Bauvorhaben der Beigeladenen die geltenden Lärmwerte einhält, verstößt das Vorhaben nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

45

Das Grundstück des Antragsstellers befindet sich in einem Mischgebiet (siehe oben). Der Lagerplatz soll zwischen 7 Uhr und 18 Uhr und damit gemäß Nr. 6.4 TA Lärm nur tagsüber betrieben werden. Gemäß Nr. 6.1 Buchst. d) TA Lärm liegt der Immissionsrichtwert in einem Mischgebiet tagsüber bei 60 db(A). Nach Einschätzung des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes ... besteht beim Betrieb der Anlage keine Gefahr von unzumutbaren Immissionen am Grundstück des Antragsstellers. Der Antragssteller hat nichts substantiiert vorgetragen, was diese Einschätzung erschüttern könnte.

46

Auch die Festsetzungen der Ziffern 10 und 11 der Baugenehmigung, wonach Abstände von 3 m zu der vorhandenen Gashochdruckleitung und von 1 m zu dem Hausanschluss eingehalten werden müssen, liefern keinen Hinweis auf einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Zwar sind diese Bestimmungen möglicherweise unbestimmt, wie vom Antragssteller angedeutet. Dafür spricht insbesondere, dass sich aus der Baugenehmigung nicht ergibt, wo sich die Gashochdruckleitung und der Hausanschluss befinden. Für den Fall, dass sie sich in unmittelbarer Nähe der beantragten Lagerplätze befinden, ist aus Sicht des Gerichts unklar, ob in diesem Fall die vorgeschriebenen Abstände die beantragten Lagerplatzflächen faktisch verkleinern sollen oder ob die Lagerplatzflächen in ihrer räumlichen Ausdehnung so wie ursprünglich beantragt unverändert genehmigt sind. Ob dadurch die Baugenehmigung unbestimmt ist, muss jedoch nicht entschieden werden, denn der Antragssteller kann sich nur auf die Verletzung drittschützender Normen berufen. Ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot verletzt Dritte nur dann in eigenen Rechten, wenn sich diese Unbestimmtheit gerade auf Merkmale des Vorhabens bezieht, deren genaue Festlegung zum Schutz ihrer subjektiven Rechte erforderlich ist (VG München, U.v. 4.5.2022 - M 9 K 20.1386 - juris Rn. 17). Es ist nicht ersichtlich, wieso die Festsetzungen der Ziffern 10 und 11 der Baugenehmigung gerade (auch) dem Schutz des Antragstellers dienen sollen. Zwar hat der Antragssteller eine mögliche Beschädigung der Gashochdruckleitung angedeutet, aber nicht ausgeführt welche (ihn betreffenden) Konsequenzen er dadurch befürchtet. Solche sind für das Gericht auch nicht ersichtlich. Vielmehr spricht die Tatsache, dass die ... gegenüber dem Antragsgegner ihre Zustimmung für das Vorhaben an das Freihalten der Leitungen geknüpft hat dafür, dass die Ziffern 10 und 11 der Baugenehmigung alleine dem Schutz der ... dienen, nicht aber dem Schutz des Antragstellers.

47

c) Der Antragssteller kann sich weder darauf berufen, dass Anlagen der ... oder sonstiger Dritter durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden, noch darauf, dass Dritte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht angehört wurden. Insoweit ist der Antragssteller nicht beschwert, denn Beteiligungsvorschriften zu Gunsten anderer wie Art. 66 BayBO dienen gerade nicht seinem Schutz.

48

Der Kläger kann sich auch nicht auf die mögliche Verletzung umweltschutzrechtlicher Normen berufen, denn diese dienen dem Gemeinwohl und nicht dem Schutz einzelner Dritter.

49

Ebenso kann sich der Antragssteller auch nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung des Lagerplatzes vor Erteilung der Baugenehmigung berufen. Denn der Prüfumfang des Gerichts beschränkt sich auf die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung. Bewertet wird hingegen nicht, ob die Beigeladene zu irgendeinem Zeitpunkt tatsächlich rechtswidrige Bauarbeiten durchgeführt hat. Aus dem gleichen Grund ist für das vorliegende Verfahren auch nicht entscheidend, ob die Beigeladene beim Vollzug der Baugenehmigung rechtswidrig handelte, indem sie etwa bestimmte Auflagen nicht einhielt.

50

Eine Verletzung der zu prüfenden Normen der BayBO ist nicht ersichtlich. Diesbezüglich wurde von den Parteien auch nichts vorgetragen.

51

3. Die Kostenverteilung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

52

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG, Ziffern 9.7.1, 1.5 des aktuellen Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

53

5. Der Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe ist abzulehnen, da der Antrag aus oben genannten Gründen keine Aussicht auf Erfolg hatte (§§ 166 VwGO, 114 ZPO).