Titel:

Erfolglose Klage der Nachbarn gegen Vorbescheid für Erweiterung eines Gartencenters

Normenketten:

BayBO Art. 71

BauGB § 34

Leitsätze:

1. Die Grenze der maßgeblichen näheren Umgebung kann so beschaffen sein, dass sie dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstruktur aneinanderstoßen und sich durch Aneinandergrenzen von Gebieten unterschiedlicher Siedlungsstruktur eine städtebauliche Zäsur ergibt. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

2. Einen baulichen Fremdkörper, der die Umgebung in einer Weise beherrscht, dass man ihn als die Umgebung prägend einbeziehen müsste, gibt es nur in seltenen Ausnahmefällen. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Vorbescheid, Kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, Vorhaben: Erweiterung eines Gartencenters mit Café, Mitarbeiterwohnungen mit Tiefgarage, einer Kindertagesstätte und Erweiterung des Parkhauses, Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs (verneint), Strukturschnitt: unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen (bejaht), kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, nähere Umgebung, Fremdkörper, Lärmimmissionen

Fundstelle:

BeckRS 2023, 23454

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist für die Beklagte ohne, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren die Aufhebung eines der Beigeladenen von der Beklagten erteilten Vorbescheids für die Erweiterung des Gartencenters mit einem Café und des Parkhauses und die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen mit Tiefgarage und Kindertagesstätte auf den Grundstücken FlNr. …, …, …, …, Gem. … (… Str. 61-65) (im Folgenden: Vorhabengrundstücke).

2

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks FlNr. … (…-Str. 178a), das nördlich an die Vorhabengrundstücke angrenzt.

3

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

4

Vgl. zur Lage der Grundstücke folgenden in den Behördenakten befindlichen Lageplan (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht):

5

Am 10. Februar 2021 beantragte die Beigeladene einen Vorbescheid nach PlanNr. … für die Erweiterung von Gewerbeflächen und den Neubau von Wohnbebauung. Geplant ist die Erweiterung der Verkaufs- und Büroflächen des Gartencenters, die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen, ein öffentlich zugängliches Café, eine Kindertagesstätte und die Erweiterung des bestehenden Parkhauses. Hierzu soll ein u-förmiger Baukörper errichtet werden, der im Norden und im Osten vier- bzw. dreigeschossig und im Süden eingeschossig ist und einen Innenhof bildet.

6
Der Vorbescheid enthielt folgende Fragen:

7
1. Ist die Erweiterung des Gartencenters … mit der beschriebenen Nutzungserweiterung bzw. Nutzungsverteilung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unter Einhaltung eines Lärmrichtwerts von 55 dB(A) tags – Richtwert für allgemeine Wohngebiete nach 6.1. d) TA Lärm – an der nächstgelegenen Wohnbebauung planungsrechtlich zulässig? Eine gewerbliche Nutzung findet in der Nachtzeit im Sinne der TA Lärm nicht statt.

8
2. Ist die im Plan dargestellte Erweiterung des Gartencenter … hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise planungsrechtlich zulässig?

9
Frage 3 ist weggefallen.

10
4. Ist für die Realisierung der Erweiterung des Gartencenters … die Fällung der im Baumbestandsplan dargestellten und in der Anlage als zu fällend beantragten Bäume zulässig?

11
5. Sind die im Plan dargestellte Tiefgaragenzufahrt und eine Tiefgarage mit Stellplätzen für 40 Mitarbeiterwohnungen an der dargestellten Stelle zulässig?

12
Am 4. Februar 2022 verbeschied die Beklagte die beantragten Vorbescheidsfragen nach PlanNr. …

13
Die Frage 1 zur Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung wurde positiv beantwortet. Die Beklagte führte hierzu insbesondere aus, das Vorhabengrundstück werde durch die Bebauung auf dem Grundstück selbst geprägt. Der Anlieferungsverkehr und das zu erweiternde Parkhaus werde ausschließlich über die … Straße erfolgen; dies führe zu einer deutlichen Entlastung der angrenzenden Wohnbebauung. Das im Plan dargestellte Café im Erdgeschoss des Bauteils C sei zulässig, soweit es wie das bereits vorhandene Café im Bestandsgebäude als integraler Bestandteil des Gartencenters betrieben werde und die gastronomischen Außenflächen, wie in der Begründung dargestellt, im neuen Innenhof lägen. Insgesamt verstoße das beantragte Vorhaben daher auch nicht gegen das Rücksichtnahmegebot gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Kindertagesstätte, das Café und die Lage der jeweiligen zugehörigen Freiflächen im Innenhof seien keine Auswirkungen für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Gemengelage würden für die angrenzenden, dem Wohnen dienende Grundstücke gemäß Ziff. 6.7 der TA Lärm die geltenden Emissionsrichtwerte auf einen Zwischenwert von 55 dB(A) tags (in der Nachtzeit erfolge keine gewerbliche Nutzung, insbesondere keine Anlieferung und kein Betrieb des Cafés) festgelegt. Durch den abgefragten Gebäuderiegel auf der Nord- und Ostseite des Vorhabengrundstücks würden mögliche Lärmauswirkungen aus der Nutzung des Innenhofs so abgeschirmt, dass ausreichend auf die Wohnnutzung Rücksicht genommen werde. Das Schutzniveau von 55 dB(A) Tags entspreche dem eines Allgemeinen Wohngebiets und sei für die nördlich und östlich benachbarte Wohnbebauung angemessen. Im Rahmen eines nachfolgendem Baugenehmigungsverfahren sei ein Nachweis über die Einhaltung des festgelegten Zwischenwerts vorzulegen.

14
Auch Frage 2 des Vorbescheids wurde positiv beantwortet. In der Beantwortung der Frage 4 stellte die Beklagte Baumfällungen in Aussicht. Frage 5 wurde insoweit positiv beantwortet als die Tiefgarage den

Stellplätzen für die Mitarbeiterwohnungen diene. Eine unzumutbare Lärmbelastung könne wegen der relativ geringen Größe der Tiefgarage als auch deshalb ausgeschlossen werden, als die Stellplätze in der Tiefgarage ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet sein und die Nutzer, da sie vor Ort wohnten und arbeiteten, eine deutlich unterdurchschnittliche Anzahl an Fahrbewegungen verursachten.

15
Mit Schriftsatz vom 30. März 2022 erhoben die Bevollmächtigten der Kläger Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München. Sie beantragen,

16
Der Vorbescheid vom 04.02.2022, Az. …, der Lokalbaukommission wird aufgehoben.

17
Die Klagepartei führte mit Schriftsätzen vom 31. Oktober 2022 und 14. Juli 2023 zur Begründung aus, der streitgegenständliche Vorbescheid verletze den Gebietserhaltungsanspruch. Die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung richte sich vorliegend nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 oder § 4 BauNVO. Die maßgebliche nähere Umgebung ergebe sich aus der Bebauung im Straßengeviert … Straße, …straße, …-Straße sowie der Stichstraße der …-Straße im Norden sowie der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite der …straße im Osten der Vorhabengrundstücke. Die …-Straße habe keine trennende Wirkung. Aus den Umständen des Einzelfalls ergebe sich nicht, dass die nähere Umgebung vorliegend anderweitig zu beurteilen sei, insbesondere stelle die Bebauung des Gartencenters mit den unbebauten Vorhabengrundstücken keinen Bereich eigener Prägung dar. Ein Strukturschnitt aufgrund zweier völlig unterschiedlicher Bebauungsstrukturen sei nicht zu erkennen, da es sich um ein einzelnes Baugrundstück handle und die Größe der bebauten Fläche von unter 10.000 m² nicht ausreiche, um einen Bereich eigener Prägung darzustellen. Das Gartencenter werde von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und liege daher in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich. Die Wohnbebauung auf dem Grundstück FlNr. … bestehe zwar nicht mehr, dies sei jedoch auf ein Verhalten der Beigeladenen zurückzuführen. Darüber hinaus sei die Einordnung der Bebauung des Gartencenters als Gebiet eigener Prägung auch vor dem Hintergrund abzulehnen, dass ein faktisches Sondergebiet ´großflächiger Einzelhandel´ rechtlich nicht zulässig sei. Die Qualifizierung als Gebiet eigener Prägung setze jedoch voraus, dass die Bebauung als einheitliches und selbstständiges Baugebiet bewertet werden könne. Die Eigenart der Bebauung in der näheren Umgebung des Baugrundstücks entspreche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem reinen, zumindest einem allgemeinen Wohngebiet, in die sich die Gartencenternutzung insbesondere nicht als Gartenbaubetrieb i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO einfüge. In der näheren Umgebung befänden sich neben der ausschließlich vorhandenen Wohnbebauung außerdem die Bebauung des Gartencenters, wobei diese außer Betracht zulassen sei, da es sich um einen Fremdkörper handle. Das Gartencenter sei ausschließlich von homogener Wohnbebauung umgeben. Im Verhältnis zu dieser Wohnbebauung stehe das Gartencenter hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als einzelne Anlage wegen seiner Andersartigkeit und Einzigartigkeit in einem auffälligen Kontrast und beeinflusse den Charakter der Umgebung nicht. Die von dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen führten dazu, dass der bestehende Kontrast zur Wohnbebauung verstärkt werde. Im vorliegenden Fall fehle es an dem für die Gemengelage charakteristischen Nebeneinander von sich wechselseitig beeinträchtigenden Nutzungen, da es sich bei dem Gartencenter um den einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in der näheren Umgebung handle und auch ansonsten die einzige Nutzung in der näheren Umgebung darstelle, die im Kontrast zu den übrigen bestehenden Wohngebäuden stehe. Das Vorhaben sei auch nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig, da es in der näheren Umgebung kein Vorbild finde. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a BauGB lägen nicht vor.

18
Die Beklagte beantragt,

19
die Klage abzuweisen.

20
Die Beigeladenen beantragt ebenfalls,

21

die Klage abzuweisen.

22
Die Bevollmächtigten der Beigeladenen führten erwidernd im Wesentlichen aus, den Klägern komme ein Gebietserhaltungsanspruch, unabhängig davon, welchen Umgriff man für das Vorhaben als maßgeblich erachte, nicht zu. Die maßgebliche nähere Umgebung für die Beurteilung des Einfügens stelle vorliegend das Vorhabengrundstück sowie seine mögliche Erweiterungsfläche dar, da die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen sei, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Die Bebauung auf dem Betriebsgrundstück des Gartencenter … unterscheide sich sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ganz offensichtlich von der im Norden und Osten angrenzenden Bebauung. Das inzwischen abgebrochene Gebäude auf der FlNr. … verfügte nicht ansatzweise über das Gewicht, dass es zusammen mit der Bebauung östlich der …-Straße und der nördlich an das Betriebsgrundstück anschließenden Bebauung diesem eine andere Prägung verleihen könnte. Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück des Gartencenter … sei zu raumgreifend, um sich im Sinne einer Funktionseinheit der umliegenden Wohnbebauung unterzuordnen. Die Betriebsfläche des Gartencenters nehme ca. 18.880 m² ein. Demgegenüber befinde sich die nördlich und östlich angrenzende, kleinteilige Wohnbebauung auf weniger als 10.000 m². Das Gartencenter stelle damit ein einheitlich selbstständiges Baugebiet dar, das auch hätte festgesetzt werden können. Der unbebaute Bereich südlich und östlich des bisherigen Betriebsgebäudes, werde aufgrund seiner diesem Gelände zugeordneten Lage mitgeprägt. Die Frage, ob es ein faktisches Sondergebiet ´großflächiger Einzelhandel´ im Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB gebe, sei für die Frage ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sei, unerheblich, da in jedem Fall eine Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehe. Selbst wenn man den Umgriff der maßgeblichen Umgebung wie die Kläger ziehen würde, füge sich das Erweiterungsvorhaben in dieser Umgebung ein, da in diesem Fall von einem Gebiet sui generis auszugehen sei. Die Annahme der Kläger, es handle sich bei dem Gartencenter um einen Fremdkörper, sei abwegig. Allein die Größenverhältnisse ließen einen solchen Schluss nicht zu. Auch das Gebot der Rücksichtnahme sei nicht verletzt. Das Vorhaben setze die Kläger auch keiner unzumutbaren Immissionsbelastung aus. Im Vorbescheids sei ein Richtwert für allgemeine Wohngebiete nach Ziff. 6.1 die TA Lärm festgelegt. Die Zwischenwertbildung sei ordnungsgemäß.

23
Die Kammer hat am 24. Juli 2023 Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der baulichen und örtlichen Verhältnisse auf den Vorhabengrundstücken und deren Umgebung. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins und der anschließenden mündlichen Verhandlung wird auf das Sitzungsprotokoll verwiesen.

24
Wegen der Einzelheiten zum Sachverhalt und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

25
Die zulässige Klage ist unbegründet, da der streitgegenständliche Vorbescheid vom 4. Februar 2022 keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Kläger verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

26
Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung – und entsprechend gegen einen Vorbescheid – nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4). Im gerichtlichen Verfahren findet damit auch keine umfassende Rechtskontrolle statt. Bei der Drittanfechtung eines Vorbescheids ist zusätzlich erforderlich, dass sich die Baugenehmigungsbehörde hinsichtlich einer Fragestellung, die subjektive Rechte des Nachbarn berührt, bindet, sodass bei der Erteilung der folgenden Baugenehmigung eine nachbarschützenden Normen gerecht werdende Entscheidung nicht mehr möglich ist (vgl. BayVGH, B.v. 27.1.2005 – 14 ZB 04.2619 – juris Rn. 4).

27

Die in dem Vorbescheid positiv beantworteten Fragen zu dem streitgegenständlichen Bauvorhaben verletzen die Kläger nicht in drittschützenden Rechten, insbesondere nicht in hier strittigen, nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts.

28
Drittschutz vermittelt im unbeplanten Innenbereich der sog. Gebietserhaltungsanspruch nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO und das aus dem Tatbestandsmerkmal des Einfügens i.S.d. § 34 Abs. 1 oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO abzuleitende Gebot der Rücksichtnahme. Ob sich das Bauvorhaben darüber hinaus objektiv in die maßgebliche Umgebung einfügt, kann die Klagepartei in der Nachbaranfechtungsklage nicht mit Erfolg rügen.

29
1. Die positive Antwort auf die Frage 1 des streitgegenständlichen Vorbescheids, mit dem die Art der baulichen Nutzung für zulässig befunden wurde, verletzt die Kläger nicht in dem behaupteten Gebietserhaltungsanspruch, da ihr Grundstück nicht im selben Baugebiet wie das Bauvorhaben liegt. Schon aus diesem Grund scheidet auch ein Anspruch der Kläger auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets aus (Gebietsprägungsanspruch) (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – juris), soweit letzterer überhaupt infrage kommt (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16 m.w.N.).

30
1.1 Der Gebietserhaltungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet oder in einem faktischen Baugebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht, d.h. weder allgemein noch ausnahmsweise in diesem Baugebiet zulässig ist (vgl. BVerwG, B.v. 22.12.2011 – 4 B 32.11 – juris Rn. 5). Der Gebietserhaltungsanspruch ist generell drittschützend, also unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung den Nachbarn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – juris Rn. 13). Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken, dass Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets verhindern können (vgl. BayVGH, B.v. 22.8.2016 – 2 CS 16.737 – juris Rn. 3). Der Gebietserhaltungsanspruch setzt notwendig voraus, dass die genehmigte Nutzung und das Nachbargrundstück in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder faktischen Baugebiet liegen. Ein gebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch besteht nur, wenn ausnahmsweise Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach dem Willen des Plangebers auch Grundeigentümern außerhalb des Plangebiets Drittschutz vermitteln sollen (vgl. BayVGH, U.v. 12.7.2012 – 2 B 12.1211 – juris Rn. 29) und ist daher im faktischen Baugebiet nicht denkbar (vgl. BVerwG, B.v. 10.1.2013 – 4 B 48.12 – juris Rn. 5).

31
1.2 Vorliegend ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einer maßstabsbildenden näheren Umgebung auszugehen, die an den Grenzen der Vorhabengrundstücke endet und die somit nur den Bereich südlich der Reihenhauszeile …-Straße 166a bis 194a und westlich der …straße bis zur … Straße und zur S. straße umfasst.

32
Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in der sich das Vorhabengrundstück befindet (BayVGH, U.v. 27.9.2010 – 2 ZB 08.2775 – juris Rn. 4; U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19). Berücksichtigung findet die Umgebung nach der Rechtsprechung insoweit, als sich das Vorhaben auf die Umgebung auswirken kann und als die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Vorhabengrundstücks prägt. Die Reichweite der wechselseitigen Prägung bestimmt sich nach den in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien (BVerwG, U.v. 11.2.1993 – 4 C 15/92 – juris Rn. 20) und muss im Einzelfall festgestellt werden. In Einzelfällen kann die nähere Umgebung auch auf ein einzelnes Baugrundstück begrenzt sein (vgl. BayVGH, B.v. 30.1.2018 – 15 ZB 17.1459 – juris Rn. 8; B.v. 10.10.2019 – 9 CS 19.1468 – juris Rn. 23; HessVGH, B.v. 13.8.2013 – 4 B 1458/13).

33
Die Grenze der maßgeblichen näheren Umgebung kann auch so beschaffen sein, dass sie dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedener Bau- und Nutzungsstruktur aneinanderstoßen und sich durch Aneinandergrenzen von Gebieten unterschiedlicher Siedlungsstruktur eine städtebauliche Zäsur ergibt (BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74/03 – juris Rn. 2, BayVGH, B.v. 3.12.2019 – 2 ZB 17.388 – juris Rn. 7; U.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 45 m.w.N.). Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist dabei nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bebauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74/03 – juris Rn. 2).

34
1.3 Dies zugrunde gelegt, zeichnet sich die Umgebung des Bauvorhabens durch zwei sehr unterschiedliche Bebauungskomplexe – die großflächige Einzelhandelsnutzung im Süden und die nördlich und östlich anschließende einheitliche Reihenhausbebauung – aus, die sich wechselseitig nicht prägen.

35
Die Bebauungsstruktur auf dem 18.880 m² großen Vorhabengrundstück FlNr. …, auf dem sich die großflächige Einzelhandelsnutzung des Gartencenters sowie deren Lagerflächen und die An- und Ablieferungszone befinden, stellt sich wegen des typischen, überdimensionierten Baukörpers völlig anders dar, als die nördlich und östlich anschließende Wohnbebauung. Der Baukörper des Gartencenters besitzt schon ohne die östlich anschließenden überdachten Freiflächen eine Grundfläche von ca. 5.500 m² (abgegriffen). Die FlNr. … dient alleine Zwecken der Gartencenternutzung und grenzt sich daher auch von der Nutzungsstruktur deutlich von der Wohnbebauung im Norden und Osten ab. Das inzwischen entfernte Gebäude auf der FlNr. … hatte aufgrund seiner geringen Größe in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gartencenter und den Freiflächen sowie seiner Lage am Rand der bestehenden Freiflächen im Südosten des Quartiers kein prägendes Gewicht und konnte auch keinen Zusammenhang zu der nördlichen oder östlichen Wohnbebauung herstellen. Nördlich und östlich der Vorhabengrundstücke befinden sich dagegen ebenfalls homogene Bebauungskomplexe mit zweigeschossigen Reihenhäusern, die im Norden einheitlich auf einer Gebäudeflucht und im Osten jeweils in einheitlichem Abstand versetzt errichtet wurden, und die ausschließlich wohngenutzt sind. Eine einheitliche städtebauliche Struktur ist in beiden Bereichen eindeutig ablesbar. Auch die konkreten Größenverhältnisse sprechen gegen eine wechselseitige Prägung – die nördlich anschließende Reihenhausbebauung umfasst eine Fläche von ca. 7600 m², bereits die Gartencenternutzung übersteigt diese Fläche deutlich.

36
Die durch das Gartencenter genutzte Fläche liegt zudem in Randlage zu den angrenzenden Grünflächen und den vielbefahrenen Straßen (* … Straße … …straße), sodass es auch hierdurch als eigenständiger Bebauungskomplex in Erscheinung tritt. Es wird nicht etwa von Wohnbebauung umschlossen, sondern grenzt lediglich an den einheitlich als Wohngebiet zu beurteilenden Bereich an. Eine wechselseitige Prägung der nördlich und östlichen Reihenhausbebauung und der durch die Gartencenter genutzten Flächen findet somit aufgrund der konkreten Größen- und Lageverhältnisse und der aufdrängenden Andersartigkeit der Bau- und Nutzungsstrukturen nicht statt.

37
Unerheblich für die Bestimmung der Grenzen der näheren Umgebung ist, ob sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art nach § 34 Abs. 2 BauGB oder nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Ob es ein „faktisches Sondergebiet Einzelhandel“ gibt (offen gelassen in BVerwG, U.v. 16.9.2010 – 4 C 7.10 – juris Rn. 16) oder das Gebiet eine Gemengelage darstellt, ist daher nicht entscheidungserheblich.

38
1.4 Den Klägern käme auch dann kein Gebietserhaltungsanspruch zu, wenn unterstellt werden würde, dass deren Grundstück und die Vorhabengrundstücke in einer maßgeblichen Umgebung lägen. Das Gartencenter stellt einen großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar und dieser ist nur in Kerngebieten oder in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig, vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die nähere Umgebung würde daher kein faktisches allgemeines oder reines Wohngebiet, sondern eine Gemengelage darstellen, sodass sich das Einfügen nach der Art nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet und ein

Gebietserhaltungsanspruch ausscheidet. Die von der Klagepartei bemühte Argumentation, das bestehende Gartencenter und die anschließende Wohnbebauung prägten sich bei der Bestimmung der näheren Umgebung wechselseitig, das Gartencenter sei jedoch bei der Qualifizierung der Eigenart der näheren Umgebung als „nicht prägender Fremdkörper“ auszusortieren, entbehrt jeder Grundlage. Angesichts des Volumens der Bestandsbebauung auf dem Vorhabengrundstück FlNr. …, an die das Vorhaben unmittelbar anschließen soll, bestimmt diese Anlage in jeder Hinsicht die für die Beurteilung des streitgegenständlichen Vorhabens maßgebliche bauplanungsrechtliche Prägung der näheren Umgebung. Mit dem Bundesverwaltungsgericht geht die Kammer zudem davon aus, dass es Fälle, in denen es sich zwar um einen Fremdkörper handelt, dieser jedoch die Umgebung in einer Weise beherrscht, dass man ihn als die Umgebung prägend einbeziehen müsste, nur in seltenen Ausnahmefällen gibt (vgl. BVerwG, U.v. 3.2.1984 – 4 C 25/82 – NJW 1984, 1771/1773), der hier nicht vorliegt. Der von der Klagepartei beschriebene „auffällige Kontrast“ des Gartencenters zu der anschließenden Wohnbebauung stellt in der hier vorliegenden städtebaulichen Situation im Ergebnis richtig dar, dass sich die Gartencenternutzung und die nördliche und östliche Wohnbebauung nicht prägen, weil zwei unterschiedliche, einheitliche geprägte Bebauungskomplexe aufeinandertreffen (vgl. oben).

39
2. Der streitgegenständliche Vorbescheid, insbesondere die Beantwortung der Fragen 1 und 4, verletzt auch nicht das Rücksichtnahmegebot. Es kann dahinstehen, ob sich dieses im vorliegenden Fall aus dem Begriff des „Einfügens“ des § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ableitet, da im Ergebnis dieselbe Prüfung stattzufinden hat.

40
Das Gebot der Rücksichtnahme verleiht dem Nachbar als objektiv-rechtliche Anforderung nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht, wenn dieser qualifiziert und individualisiert betroffen ist (BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22.75 – juris Rn. 28). Das Rücksichtnahmegebot ist verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – juris Rn. 22).

41
2.1 Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer „einmauernden oder erdrückenden“ Wirkung des nach Frage 2 nach dem Maß der baulichen Nutzung als zulässig erachteten Baukörpers, liegt nicht vor. Eine solche erdrückende Wirkung kommt schon aufgrund des erheblichen Abstands des Nachbargebäudes zu dem Bauvorhaben nicht in Betracht. Auch die Abstandsflächenvorschriften nach Norden und nach Osten (hier: gem. Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO: 1 H) werden eingehalten und dies indiziert, dass das Bauvorhaben nicht rücksichtslos ist (BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 26). Wie bereits ausgeführt, kommt es für die Verletzung von Nachbarrechten nicht darauf an, ob sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, sodass dahinstehen kann, ob die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a BauGB vorliegen.

42
2.2 Das Bauvorhaben ist auch nicht rücksichtlos oder in nachbarlicher relevanter Weise unbestimmt, da von ihm keine Lärmimmissionen zu erwarten sind, die den Nachbarn unzumutbar beeinträchtigen. Im Einklang mit der Rechtsprechung wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach der Art der baulichen Nutzung nur vor dem Hintergrund positiv beantwortet, dass die Beigeladene verpflichtet ist, beim Betrieb ihrer Anlage Richtwerte von 55 dB(A) einzuhalten (vgl. grundlegend BVerwG, U.v. 5.11.1968 – I C 29.67 – juris Rn. 11; U.v. 24.6.1971 – I C 39.67 – juris Rn. 8; BayVGH, B.v. 15.11.2011 – 14 AS 11.2305 – juris Rn. 31; VG München, U.v. 25.7.2022 – M 8 K 20.6349 – juris). Ein Betrieb zur Nachtzeit ist nicht vorgesehen und damit auch nicht Gegenstand der positiv verbeschiedenen Nutzung. Unabhängig davon, dass unter Heranziehung der genehmigten Planung keine begründeten Zweifel daran bestehen, dass die Richtwerte eingehalten werden können, ist die Beigeladene verpflichtet, die Einhaltung der Richtwerte durch ein Immissionsgutachten nachzuweisen, sodass bei Erteilung der Baugenehmigung, sollte es dennoch zu Überschreitungen kommen, mit Einschränkungen der Nutzung durch Auflagen zu rechnen ist (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2002 – 1 B 98.2945 – juris Leitsatz). Der Vorbescheid stellt die Immissionsverträglichkeit der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Planungsstands sicher.

43

Auch die Zwischenwertbildung nach Ziff. 6.7 Abs. 1 TA Lärm war ordnungsgemäß. Die Voraussetzungen des Ziff. 6.7 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 TA Lärm werden eingehalten, insbesondere werden die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten und die für das reine Wohngebiet nach Ziff. 6.1 Buchst. e) TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) in nicht zu beanstandender Weise unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit, Ortsüblichkeit und der Umstände des Einzelfalls um 5 dB(A) erhöht.

44
2.3 Die Situierung der Stellplätze für die Mitarbeiterwohnungen in der Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück nach Frage 4 des Vorbescheids sowie der damit einhergehende Verkehr lassen keine für die Kläger unzumutbaren Auswirkungen erwarten.

45
Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung notwendigen Bedarf zulässig. Die Vorschrift begründet für den Regelfall auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit. Der Grundstücksnachbar hat deshalb die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Bauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 20.3.2003 – 4 B 59.02 – juris Rn. 6 ff.; BayVGH, B.v. 29.1.2016 – 15 ZB 13.1759 – juris Rn. 23 m.w.N.). Gleiches gilt für die Zufahrt zur Tiefgarage. Ein Ausnahmefall ist weder ersichtlich noch vorgebracht.

46
Die Beantwortung von Frage 3, die die Fällung von Bäumen in Aussicht stellt, kann keine Rechte der Kläger verletzen, da die Vorschriften einer naturschutzrechtlichen Baumschutzverordnung nicht nachbarschützend sind (ständige Rspr. BayVGH, B.v. 15.3.2004 – 2 CS 04.581 – juris Rn. 2).

47
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 i.V.m. § 159 Satz 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, den Klägern auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese einen Sachantrag gestellt und sich dadurch einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO. Die Kläger haften insofern als Gesamtschuldner.

48
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.