

**Titel:**

**Teilweise erfolgreiche Klage wegen Abwendung von Lärmemissionen eines kommunalen Jugendtreffs**

**Normenketten:**

BlmschG § 3, § 22 Abs. 1

BGB § 906, § 1004

GO Art. 21 Abs. 1, Art. 57 Abs. 1

GG Art. 2 Abs. 2, Art. 14 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Wo die Erheblichkeitsgrenze für schädliche Umwelteinwirkungen im Einzelfall verläuft, hängt von den jeweiligen Umständen ab und richtet sich nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der von den Immissionen Betroffenen, wobei insbesondere auch wertende Elemente wie Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und allgemeine Akzeptanz maßgeblich sind. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

2. Als baurechtliche Gemengelage werden Gebiete mit einem engen Nebeneinander von unterschiedlichen, sich häufig wechselseitig beeinträchtigenden Nutzungen bezeichnet, insbesondere bei einem Nebeneinander von Wohnungen und anderen Nutzungen wie z.B. landwirtschaftlichen Hofstellen und gewerblicher Nutzung (Hotelgewerbe, Gaststätten usw.). (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Immissionsschutzrecht, Immissionschutzrechtlicher Abwehranspruch des Nachbarn, Unzumutbare Lärmbelästigungen durch kommunalen Jugendtreff, allgemeine Leistungsklage, Unterlassungsanspruch, Immissionsabwehranspruch, kommunaler Jugendtreff, öffentliche Einrichtung, schädliche Umwelteinwirkungen, Lärmbelästigung, schlicht hoheitliches Handeln, Gemengelage, Rücksichtnahmegebot, Maßnahmenpflicht, Zumutbarkeitsschwelle, Überwachungspflicht

**Tenor**

I. Die Beklagte wird verurteilt, die notwendigen Maßnahmen zu treffen, um eine den nachbarschützenden Maßgaben der Satzung der Beklagten vom 24. April 2023 entsprechende Nutzung des Jugendtreffs zu gewährleisten. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

1

Die Kläger begehren die Abwendung von Lärmemissionen eines in ihrer Nachbarschaft von der Beklagten betriebenen Jugendtreffs.

2

Sie sind Eigentümer des Anwesens ...gasse 3 in ... (FINr. 63/2, Gemarkung ...), welches sie auch bewohnen. Weiter steht das Anwesen ...gasse 2 in ... (FINr. 64, Gemarkung ...) im Eigentum der Kläger und wird an einen Restaurantbetreiber verpachtet.

3

Auf dem an die beiden klägerischen Grundstücke angrenzenden Grundstück in der ...gasse 4 in ... (FI.Nr. 65, Gemarkung ...) betreibt die Beklagte im Erdgeschoss des Anwesens seit 2018 einen Jugendtreff. Zuvor wurde dort eine Gaststätte betrieben. Das erste Obergeschoss des Anwesens wird zur Unterbringung einer Flüchtlingsfamilie genutzt.

4

Ein Bebauungsplan ist für die betreffenden Grundstücke nicht vorhanden. Südlich der klägerischen Grundstücke wird in der ...straße 11 (FINr. 21, Gemarkung ...) ein Hotel mit einer Pizzeria betrieben. Weiter sind dort ein Friseurgeschäft und eine Arztpraxis ansässig. Westlich des klägerischen Wohngrundstückes befindet sich auf FINr. 60, Gemarkung ... eine Hofstelle mit einem „Hofcafé“ sowie einem „Hofladen“. Im Osten des Jugendtreffs befindet sich auf FINr. 52, Gemarkung ... eine teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Hofstelle, auf der die Lagerung landwirtschaftlicher Produkte erfolgt. Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus wird derzeit nicht genutzt. Auf FINr. 50, Gemarkung ..., wird eine Maistrocknungsanlage betrieben.

5

Mit Bescheid des Landratsamtes Eichstätt vom 14. Januar 2016 wurde der Beklagten eine Baugenehmigung für die Umnutzung der früher im Erdgeschoss des Anwesens in der ...gasse 4 befindlichen Gaststätte erteilt. Hinsichtlich des Zuschnitts der für den Jugendtreff genutzten Räumlichkeiten wird auf den mit der Bauvorlage vom 26. Oktober 2015 eingereichten Grundriss verwiesen. Auf diesem ist ersichtlich, dass Besucher den Jugendtreff über den südlich gelegenen Eingang sowie einen vorgelagerten Flur erreichen.

6

Nachdem mehrere Ersuchen an die Beklagte, bezüglich der Lärmimmissionen des Jugendtreffs tätig zu werden, sowie Anträge beim Landratsamt Eichstätt auf bau- und immissionsschutzrechtliches Einschreiten erfolglos geblieben waren, haben die Kläger mit Schriftsatz vom 19. September 2018 Klage erhoben.

7

Seit der Eröffnung des Jugendtreffs würden dort regelmäßig Partys stattfinden, welche bis spät in die Nacht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen führen würden. Dadurch werde die Lebensqualität und die Gesundheit der Kläger beeinträchtigt (u.a. Schlafstörungen, labile arterielle Hypertonie und chronifizierte Depression). Die Lärmbelästigungen würden insbesondere daraus resultieren, dass die Fenster des Jugendtreffs geöffnet seien und daher laute Musik nach außen dringe. Weiter seien die Besucher des Jugendtreffs erheblich alkoholisiert und würden herumgrölen. Außerdem entstehe der Lärm durch Ballprellen im Innenhof des Jugendtreffs. Zudem führe der Zu- und Abfahrtsverkehr des Jugendtreffs zu erheblichem Lärm. Die mitunter herbeigeholte Polizei habe nicht zu einer Verbesserung der Situation beitragen können. Auch die Gäste des Restaurantbetriebs in der ...gasse 2, ... .. hätten sich über die Besucher des Jugendtreffs beschwert. Die Hausordnung des Jugendtreffs werde weder beachtet noch sei sie geeignet die umliegende Nachbarschaft ausreichend zu schützen. Zum Nachweis wurden durch die Kläger umfangreiche Lärmprotokolle vorgelegt, welche die Lärmbelästigungen in den Jahren 2018 bis 2023 belegen sollen. Mehrere Versuche, die Beklagte außergerichtlich zu bewegen, die durch den Jugendtreff verursachten Lärmbelästigungen zu unterbinden, seien erfolglos geblieben.

8

Die Kläger beantragen,

9

die Beklagte zu verurteilen, als Betreiberin dafür Sorge zu tragen, dass unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen, ausgehend von dem kommunalen Jugendtreff in der ...gasse 4 in ... .., FINr. 65 der Gemarkung ..., zu Lasten der Kläger unterlassen werden,

10

hilfsweise,

11

die Beklagte zu verurteilen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, dass die in der Hausordnung des Jugendtreffs geregelten Maßnahmen in tatsächlicher Hinsicht umgesetzt und eingehalten werden.

12

Die Beklagte beantragt,

13

die Klage abzuweisen.

14

Der Gebietscharakter rund um den Jugendtreff sei durch Gaststätten geprägt, sodass etwaige Immissionen hinzunehmen seien. Obwohl die Polizei bereits mehrfach vor Ort gewesen sei, hätten keine Ruhestörungen festgestellt werden können. Zu besonders neuralgischen Zeiten seien zudem Gemeindevertreter vor Ort, um die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen.

#### **15**

Am 15. Oktober 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht ein Erörterungstermin statt. Nach Angaben der Kläger im Termin sei es auch in 2021 zu zahlreichen Ruhestörungen durch die Besucher des Jugendtreffs gekommen. Der Beklagtenvertreter erklärte, dass der Jugendtreff von zwei Gruppen genutzt werde. Eine Gruppe von etwa 14- bis 16-Jährigen nutze den Jugendtreff am Sonntagnachmittag. Die zweite Gruppe seien Jugendliche im Alter von 16 Jahren aufwärts, die den Jugendtreff vor allem am Feierabend nutzen würden. Es sei jedoch immer eine volljährige Aufsichtsperson vor Ort. Für jede der Gruppen gäbe es jeweils einen Schlüssel zum Jugendtreff. Die Benutzung werde jeweils vorher beim Ersten Bürgermeister der Beklagten per WhatsApp oder telefonisch angekündigt.

#### **16**

Weiter wurde von der Beklagten eine geänderte Satzung der Gemeinde ... für die Benutzung des kommunalen Jugendtreffs (im Folgenden: Benutzungssatzung) für den Jugendtreff vom 27. Juli 2021 sowie als Anlage hierzu vom selben Tag eine neue Hausordnung für den Jugendtreff (im Folgenden: Hausordnung) vorgelegt, die strengere Regeln zum Nachbarschutz vorsah.

#### **17**

Die Überwachung der Einhaltung dieser Bestimmungen erfolge durch den Ersten Bürgermeister oder den Jugendbeauftragten der Beklagten.

#### **18**

Nachdem die Empfehlungen aus dem Erörterungstermin nicht zu einer Beilegung des Rechtsstreits führten, fand am 29. Juli 2022 eine (erste) mündliche Verhandlung statt. Darin regte das erkennende Gericht gegenüber der Beklagten an, einen Sachverständigen mit der Erstellung eines nachbarverträglichen Nutzungskonzeptes zu beauftragen. Dieses wurde durch die ... .. GmbH am 8. März 2023 erstellt.

#### **19**

Daraufhin erließ die Beklagte mit Wirkung zum 25. April 2023 eine geänderte Benutzungssatzung und passte hierdurch die Hausordnung im Wesentlichen den Vorschlägen aus der schalltechnischen Untersuchung vom 8. März 2023 an.

#### **20**

In der (zweiten) mündlichen Verhandlung vom 21. Juni 2023 erklärte der Vertreter der Beklagten, dass eine Beschränkung der Nutzungszeiten des Jugendtreffes nach vorheriger Anzeige des Nutzungswunsches durch eine der beiden Jugendgruppen nur dann erfolge, wenn der Jugendtreff nach seinem Empfinden zu häufig, etwa mehrere Tage hintereinander, genutzt werde. Wenn Nutzungen stattfänden, würde entweder er selbst oder der Jugendbeauftragte bzw. nach Absprache ein Mitglied des Gemeinderates der Beklagten unangemeldet und etwa bei jeder zweiten oder dritten Nutzung Kontrollen durchführen. Dies erfolge auch bei abendlichen Nutzungen; also etwa gegen 21 Uhr. Bauliche Maßnahmen zur Umsetzung eines Nachbarschutzkonzeptes habe man bislang nicht vorgenommen.

#### **21**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

#### **22**

Die Klage ist zulässig (A.) und im tenorierten Umfang begründet (B.). Im Übrigen war sie abzuweisen (C.).

#### **23**

A. Die Klage ist zulässig.

#### **24**

Der hier geltend gemachte öffentlich-rechtliche Unterlassungsanspruch kann durch die als Eigentümer klagebefugten Kläger, § 42 Abs. 2 VwGO analog, im Wege der allgemeinen Leistungsklage verfolgt werden (BVerwG, U.v. 29.4.1988 – 7 C 33/87 – juris Rn. 9).

## 25

Die Kläger haben auch ein Rechtsschutzbedürfnis, da die bisherigen Anträge im Zusammenhang mit den von dem Jugendtreff ausgehenden Immissionen bei der Beklagten sowie der zuständigen Immissions- bzw. Bauaufsichtsbehörde erfolglos geblieben sind und der Jugendtreff auch in Zukunft weiter betrieben werden wird, sodass fortgesetzte Lärmbelästigungen zu erwarten sind.

## 26

B. Die Klage ist teilweise begründet.

## 27

Den Klägern steht im entscheidungserheblichen Zeitpunkt (I.) ein öffentlich-rechtlicher Unterlassungsanspruch gegen die Beklagte zu (II.).

## 28

I. Die Begründetheit des streitgegenständlichen Unterlassungsbegehrens der Kläger richtet sich nach der im Zeitpunkt der Gerichtsentscheidung maßgeblichen Sach- und Rechtslage (BayVGH, U.v. 6.2.2015 – 22 B 12.269 – juris Rn. 35), sodass sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Umstände – insbesondere auch die von der Beklagten vorgenommenen Satzungsänderungen – durch das Gericht zu berücksichtigen sind.

## 29

II. Die Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Unterlassungsanspruchs (1.) liegen dem Grunde nach vor, da die von dem kommunalen Jugendtreff ausgehenden Immissionen geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft, hier also der Kläger, hervorzurufen (2.). Der Anspruch wurde durch die Beklagte teilweise bereits erfüllt (3.)

## 30

1. Die Kläger stützen ihre Klage auf den von der Rechtsprechung entwickelten öffentlich-rechtlichen Immissionsabwehranspruch gegen die Verursachung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.v. § 22 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG durch schlicht hoheitliches Handeln (BVerwG, U.v. 29.4.1988 – 7 C 33/87 – juris Rn. 9). Schlicht hoheitliches Handeln liegt hier insoweit vor, als die Beklagte gemäß Art. 57 Abs. 1, Art. 21 Abs. 1 GO öffentliche Einrichtungen – hier in Form eines Jugendtreffs – schafft und erhält, die für das kulturelle und soziale Wohl ihrer Einwohner erforderlich sind, also Einrichtungen der Kulturpflege und der öffentlichen Wohlfahrtspflege einschließlich der Jugendhilfe (BayVGH, U.v. 31.3.2006 – 22 B 05.1683 – juris Rn. 27). Es kann hier dahinstehen, welches die Grundlage ist für den gegen einen Hoheitsträger als Störer gerichteten Anspruch auf Unterlassung von Immissionen, nämlich die analog anzuwendenden §§ 1004, 906 BGB oder die Art. 2 Abs. 2 und 14 Abs. 1 GG; dass ein Abwehranspruch besteht, ist unbestritten (BVerwG, U.v. 29.4.1988 – 7 C 33/87 – juris Rn. 12). Die allgemeinen Gesetze, die die Zumutbarkeit von Immissionen bestimmen, gelten grundsätzlich auch für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Einrichtungen (BVerwG, U.v. 29.4.1988 – 7 C 33/87 – juris Rn. 13).

## 31

Für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit von Immissionen hoheitlich betriebener Anlagen sind – mangels anderweitiger spezialgesetzlicher Regelung – die Maßstäbe des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Schädlichkeit von Umwelteinwirkungen anzuwenden. Diese sind § 3 Abs. 1 BImSchG i.V.m der drittschützenden Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BImSchG (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1988 – 7 C 33/87 – juris Rn. 14 f.; VG Karlsruhe, U.v. 27.3.2001 – 8 K 1934/98 – juris Rn. 22 m.w.N.).

## 32

§ 3 Abs. 1 BImSchG definiert schädliche Umwelteinwirkungen als Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Eine schädliche Umwelteinwirkung i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG kann bereits unterhalb der Grenze der Gefahr von Gehörschäden oder sonstigen gesundheitlichen Schäden gegeben sein. Wo die Erheblichkeitsgrenze im Einzelfall verläuft, hängt von den jeweiligen Umständen ab und ist der tatrichterlichen Wertung im Einzelfall vorbehalten. Sie richtet sich nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der von den Immissionen Betroffenen, wobei insbesondere auch wertende Elemente wie Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und allgemeine Akzeptanz maßgeblich sind (VG Augsburg, U.v. 19.5.2010 – Au 4 K 05.455 – juris Rn. 92; BVerwG, U.v. 29.4.1988 – 7 C 33/87 – juris Rn. 15; BVerwG, U.v. 30.4.1992 – 7 C 25/91 – juris

Rn. 11; VG Karlsruhe, U.v. 27.3.2001 – 8 K 1934/98 – juris Rn. 22). Abzustellen ist insoweit auf objektive Kriterien, nicht auf die subjektiv-individuelle Empfindlichkeit des betroffenen Nachbarn (VG Augsburg, U.v. 19.5.2010 – Au 4 K 05.455 – juris Rn. 93; BayVGH, B.v. 3.8.2015 – 22 CE 15.1140 – juris Rn. 29). In diesem Zusammenhang können als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Grenze der Zumutbarkeit von Lärmeinwirkungen auch technische Regelwerke herangezogen werden, wenn sie für die Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastigung im konkreten Streitfall brauchbare Anhaltspunkte liefern (BVerwG, B.v. 6.8.2018 – 7 B 4/18 – juris Rn. 4). Insoweit sind zwar weder die TA-Lärm, die Sportanlagenlärmschutzverordnung noch die Freizeitlärm-Richtlinie der LAI für einen Jugendtreff unmittelbar anzuwenden. Sie können aber als Orientierungshilfe zur Ermittlung und Bewertung von Lärmimmissionen herangezogen werden (VG Augsburg, U.v. 14.12.2006 – Au 5 K 03.1178 – juris Rn. 33). Das Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) findet indes keine Berücksichtigung, da der Jugendtreff als andere Anlage für soziale Zwecke nicht von dessen Anwendungsbereich erfasst ist, Art. 1 Satz 3 KJG.

### 33

2. Bei Anwendung dieser Maßstäbe und Würdigung des Vortrags beider Seiten zur tatsächlichen Nutzung des Jugendtreffs ist das erkennende Gericht davon überzeugt, dass die von der aktuellen Nutzung des kommunalen Jugendtreffs ausgehenden Lärmbelastigungen die Zumutbarkeitsschwelle jedenfalls zur Nachtzeit überschreiten.

### 34

a) Zunächst bleiben die von den Klägern vorgetragene Erkrankungen für die zu treffende Abwägungsentscheidung insoweit außer Betracht, als diese auf eine besondere Vulnerabilität gegenüber Lärmimmissionen hindeuten. Denn im Rahmen der Abwägung kommt es nicht auf eine besondere Lärmempfindlichkeit des Betroffenen, sondern auf die Reaktionen eines gesundheitlich durchschnittlich disponierten Nachbarn an (BayVGH, B.v. 3.8.2015 – 22 CE 15.1140 – juris Rn. 29). Daher können die vorgelegten Atteste allenfalls als Indiz für die gesundheitlichen Folgen, die durch die Lärmimmissionen verursacht werden, gewertet werden.

### 35

b) Auch ergibt sich die Schutzbedürftigkeit der Kläger nicht eindeutig aus dem Gebietscharakter der betroffenen Grundstücke und der daran orientierten Einhaltung der in den technischen Regelwerken enthaltenen Immissionsgrenzwerte.

### 36

Der Gebietscharakter ist zwischen den Parteien streitig. Aufgrund der vorliegenden Lichtbildaufnahmen, Luftbilder sowie der Feststellungen in der mündlichen Verhandlung ergibt sich eine baurechtliche Gemengelage, die keinen eindeutigen Schluss auf die eine oder andere Gebietsart zulässt. Als Gemengelage werden Gebiete mit einem engen Nebeneinander von unterschiedlichen, sich häufig wechselseitig beeinträchtigenden Nutzungen bezeichnet, insbesondere bei einem Nebeneinander von Wohnungen und anderen Nutzungen – wie hier landwirtschaftliche (Hofstellen) und gewerbliche Nutzung (Hotelgewerbe, Gaststätten usw.). Von einem faktischen Mischgebiet, § 6 BauNVO unterscheidet sich eine Gemengelage dadurch, dass es auch um das Nebeneinander von Nutzungen geht, die so in einem Mischgebiet nicht zulässig wären. Wegen des in diesen Gebieten weiten Beurteilungsrahmens kommt der möglichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange und damit dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme dort besonders große Bedeutung zu (Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 34 Rn. 48).

### 37

c) Diesem Rücksichtnahmegebot wird der Betrieb des Jugendtreffs schon nach der von der Beklagten selbst in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung ohne weitere Maßgaben und deren Umsetzung und Überwachung nicht gerecht.

### 38

Nach der von der Beklagten in Auftrag gegebenen Schallberechnung durch die ... .. GmbH ergebe sich selbst dann eine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel der Freizeitlärmrichtlinie während der Nachtzeit, wenn von den höheren, für Dorfgebiete festgelegten Werten sowie einer Besucherzahl von lediglich zehn Personen ausgegangen wird. Das Abspielen lauter Musik innerhalb des Jugendtreffs könne nach dem Schallbericht zur Nachtzeit nur dann erfolgen, wenn Türen und Fenster geschlossen gehalten werden. Das

Rauchen in der Raucherecke sei lediglich mit geringer Personenzahl (max. vier Personen) „grenzwertig darstellbar“. Durch Installation einer Schallschutzwand könne die Benutzung der Raucherecke nachts auf bis zu zehn Personen erhöht werden. Parkplätze müssten einen Mindestabstand von 15 Metern einhalten.

#### **39**

Nach den insoweit glaubhaften Schilderungen der Kläger, die diese durch Vorlage von über einen Zeitraum von fünf Jahren geführten Lärmprotokollen substantiiert haben, kam es seit Eröffnung des Jugendtreffs zudem zu Situationen, in denen die der Schallberechnung zugrundegelegten Personenzahlen deutlich überschritten und die Lärmimmissionen bis in die frühen Morgenstunden andauerten.

#### **40**

Daher steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass jedenfalls ein unreglementierter und vor allem unüberwachter Betrieb des Jugendtreffs zur Nachtzeit den Klägern unzumutbare Immissionen hervorruft.

#### **41**

Dabei verkennt die Kammer nicht, dass hier besondere Umstände der sozialen Adäquanz der Lärmimmissionen vorliegen, die nach Art und Gewicht wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können (BayVGH, U.v. 31.3.2006 – 22 B 05.1683 – juris Rn. 33). Denn es handelt sich um einen Jugendtreff, sodass zu berücksichtigen ist, dass die Beklagte hier eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt, deren Erfüllung im besonderen öffentlichen Interesse liegt, vgl. Art. 57 Abs. 1 GO. Diese wichtigen öffentlichen Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft sind nur dann angemessen zu erfüllen, wenn die hierfür notwendigen Räumlichkeiten nicht aus dem Ortszentrum „ausgelagert“ werden, sondern von ihren Benutzern gut und möglichst zu Fuß erreicht werden können (VGH BW, U.v. 26.6.2002 – 10 S 1559/01 – juris Rn. 42). Mit derartigen Erwägungen kann allerdings nicht die generelle Freistellung von der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft beansprucht werden. Die Nachbarn können insbesondere verlangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben (BayVGH, U.v. 31.3.2006 – 22 B 05.1683 – juris Rn. 33).

#### **42**

3. Durch die aktuell maßgebliche Benutzungssatzung und die Hausordnung des Jugendtreffs hat die Beklagte den Unterlassungsanspruch bislang schon zum Teil erfüllt (a). Den Klägern steht jedoch ein Anspruch gegen die Beklagte zu, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Einhaltung der in der geänderten Benutzungssatzung bzw. Hausordnung enthaltenen nachbarschützenden Maßgaben zu gewährleisten (b).

#### **43**

a) Der bestehende Abwehranspruch reicht nur so weit, wie die Beklagte diesen nicht bereits durch Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Lärmimmissionen erfüllt hat. Dies ist mit Blick auf die infolge der Beanstandungen der Kläger sowie der schalltechnischen Untersuchung der ... .. GmbH erfolgten Änderungen der Benutzungssatzung bzw. der Hausordnung zumindest teilweise der Fall. Das so normierte Nachbarschutzkonzept ist – dessen Einhaltung und Überwachung unterstellt – nach Überzeugung des erkennenden Gerichts grundsätzlich geeignet, einen angemessenen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsinteressen in der ...gasse herbeizuführen und insbesondere die Kläger vor unzumutbaren Lärmbelästigungen zu schützen.

#### **44**

Nach der aktuellen Hausordnung soll der Jugendtreff in ... nunmehr zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden, da keine Parkplätze zur Verfügung stehen und ein Hol- und Bringverkehr in der ...gasse unzulässig ist (Nr. 1 und 2 der Hausordnung). Im Außenbereich ist ein gesittetes Verhalten erforderlich (Nr. 3) und das Gebäude ist ruhig und geordnet zu verlassen (Nr. 5); die Raucherecke darf nachts nur von maximal vier Personen gleichzeitig genutzt werden (Nr. 4); das Ballspielen ist nur tagsüber im rückwärtigen Bereich gestattet (Nr. 6). Nach Nr. 7 der Hausordnung sind Fenster und Türen bei Musikdarbietungen geschlossen zu halten. Für den Zu- und Abgang ist der Dielenbereich als Schallschleuse zu benutzen. Die Außentür ist dementsprechend erst zu öffnen, wenn die Innentür zum Raum des Jugendtreffs geschlossen ist, sodass die Türen nicht gleichzeitig offenstehen. Damit berücksichtigt die Beklagte die von den Klägern gerügten Lärmquellen hinreichend und erfüllt insoweit deren öffentlich-rechtlichen Unterlassungsanspruch.

#### **45**

b) Daher haben die Kläger nur noch einen Anspruch auf den tatsächlichen Vollzug und die Überwachung der Einhaltung der nachbarschützenden Maßgaben der Benutzungssatzung bzw. der Hausordnung. Insoweit ist die Beklagte dem öffentlich-rechtlichen Immissionsabwehranspruch der Kläger bislang nicht hinreichend nachgekommen.

#### 46

Aufgrund der im Rahmen der mündlichen Verhandlung durch den Vertreter der Beklagten geschilderten Organisationsabläufe hinsichtlich der Zurverfügungstellung des Jugendtreffs an die unterschiedlichen Nutzergruppen sowie der abendlichen Kontrollvorgänge, ist die Kammer nicht ausreichend überzeugt, dass die nachbarschützenden Maßgaben der Benutzungssatzung bzw. der Hausordnung bislang ausreichend eingehalten werden, um einen hinreichenden Nachbarschutz zu gewährleisten.

#### 47

Die Erlaubniserteilung zur Benutzung des Jugendtreffs steht nach den Angaben des ersten Bürgermeisters der Beklagten in dessen Ermessen. Er würde die Nutzung nur dann versagen, wenn nach seinem Empfinden zu häufig Veranstaltungen im Jugendtreff stattfinden. Diese Verfahrensgestaltung sowie der zugrundegelegte subjektive Prüfungsmaßstab entsprechen zwar zweifellos einem pragmatischen, an der Größe der Beklagten und der Bedeutung des Jugendtreffs für die örtliche Gemeinschaft (s.o. Rn. 40) orientierten Vorgehen. Es birgt aber das Problem, dass dabei den berechtigten Belangen der Nachbarschaft, zu der der erste Bürgermeister selbst nicht gehört, nicht das nötige Gewicht beigemessen wird. Darüber hinaus erschwert es diese Handhabung – im Vergleich zu geregelten Öffnungszeiten – den Nachbarn sich auf etwaige Lärmbelästigungen oder davon sicher freibleibenden Zeiten einzustellen und ihrerseits bestehenden Rücksichtnahmepflichten nachzukommen.

#### 48

Weiter erachtet die Kammer die bisher durch die Beklagte durchgeführten Kontrollen „etwa bei jeder zweiten oder dritten Nutzung [...] etwa gegen 21 Uhr“ als unzureichend, um die Einhaltung der Benutzungssatzung sowie der Hausordnung zu überwachen und damit den erforderlichen Nachbarschutz sicherzustellen. Denn der Schwerpunkt der unzumutbaren Immissionen ereignet sich nach dem insoweit glaubhaften Vortrag der Kläger gerade zur Nachtzeit und damit nach dem Zeitraum, in dem nach Angaben der Beklagten regelmäßige Kontrollen durchgeführt würden. Insoweit ist anzumerken, dass die Kläger nach dem aktuellen Erkenntnisstand der Kammer aber keinen Anspruch darauf haben, dass sämtliche Nutzungszeiten des Jugendtreffs gleichsam lückenlos von der Beklagten bzw. deren Beauftragten überwacht werden. Auch ist klarzustellen, dass die Beklagte nur für die durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Jugendtreffs verursachten Immissionen verantwortlich ist. Für Störungen durch Nutzungen außerhalb dieses Rahmens („Exzesse“) ist die Beklagte nur verantwortlich, wenn sich in dem bestimmungswidrigen Verhalten noch eine mit der Einrichtung verbundene besondere Gefahrenlage realisiert und damit der Fehlgebrauch bei einer wertenden Betrachtungsweise als zurechenbare Folge der Schaffung bzw. des Betriebs der Einrichtung anzusehen ist. Dies ist etwa nicht mehr der Fall, wenn – wie von den Klägern vorgetragen – Verkehrsteilnehmer die Stereoanlage ihrer Fahrzeuge „voll aufdrehen“, „im Stand die Reifen durchdrehen lassen“ und mit „Vollgas die ...gasse hinunterfahren“ oder Personen Handlungen begehen, die ggf. den Tatbestand des § 118 OWiG erfüllen würden. Gegen derartige, der Beklagten nicht zurechenbare, unerlaubte Nutzungen ihrer öffentlichen Einrichtungen ist mit den Mitteln des Sicherheits- und Polizeirechts einzuschreiten.

#### 49

Letztlich spricht vor dem Hintergrund der aktuellen baulichen Beschaffenheit des Jugendtreffs auch die Regelung der Nr. 7 der Hausordnung für einen erhöhten Überwachungsbedarf. Denn es erscheint der Kammer nicht wahrscheinlich, dass das dort vorgesehene „Schleusensystem“ zur Nachtzeit durchgehend Beachtung von den zum Teil minderjährigen und/oder alkoholisierten Jugendlichen finden wird.

#### 50

Auch ist fraglich, ob die Regelung zum Zu- und Abfahrtsverkehr in der Hausordnung allein rechtlich und auch tatsächlich geeignet ist, um den hierdurch verursachten Immissionen, welche der Beklagten auch zurechenbar sind, effektiv zu begegnen.

#### 51

Bauliche Maßnahmen wie beispielsweise die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagene Schallschutzwand oder Beschränkungen der faktisch vor dem Jugendtreff vorhandenen Parkflächen, hat die Beklagte bislang ebenfalls nicht in Betracht gezogen.

**52**

Nach alledem besteht daher ein Anspruch der Kläger insoweit, als die Beklagte verpflichtet ist, geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine den nachbarschützenden Maßgaben der Satzung der Beklagten vom 24. April 2023 entsprechende Nutzung des Jugendtreffs zu gewährleisten.

**53**

C. Soweit darüber hinausgehend Unterlassung beantragt war, ist die Klage abzuweisen, denn die tenorierte Verurteilung der Beklagten, geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der nachbarschützenden Maßgaben der Benutzungssatzung zu treffen, war als Minus zwar im Klageantrag enthalten (BVerwG, U.v. 28.8.1997 – 7 B 214/97 – juris Rn. 3), bleibt letztlich aber hinter diesem zurück. Dementsprechend musste auch über den Hilfsantrag nicht mehr entschieden werden, da dieser inhaltlich dem im Hauptantrag verfolgten Rechtsschutzziel entspricht, welchem durch die tenorierte Verpflichtung bereits Rechnung getragen wurde.

**54**

D. Die Kostenfolge ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 155 Abs. 1 VwGO.

**55**

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.

**56**

Die Berufung war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 124 Abs. 2 Nrn. 3 oder 4 VwGO nicht vorliegen (§ 124 a Abs. 1 Satz 1 VwGO).