Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten.

Normenketten:

BauGB §§ 29 bis 38
BauNVO § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1
BayBO Art. 6, Art. 59 f., Art. 68 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Der Gebietserhaltungsanspruch vermittelt Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet aufgrund des im Plangebiet bestehenden Austauschverhältnisses das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen. (Rn. 23-24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Nutzungen des Mischgebiets zum Wohnen und zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander und setzt wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus. ((Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen 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. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gebietserhaltungsanspruch, Gefahr des „Umkippens“ eines Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet, ausnahmsweise Zulassung eines Gartenbaubetriebs im allgemeinen Wohngebiet, Nachbarklage, Baugenehmigung, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Bebauungsplan, Mischgebiet, Rücksichtnahmegebot, offene Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Garagen, Stellplätze

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 22.08.2024 – 9 ZB 23.842

Fundstelle:

BeckRS 2023, 7688

Tenor

1.Die Klage wird abgewiesen.

2.Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

3.Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Kläger wenden sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten.

2
Mit Schreiben vom 3. März 2021, konkretisiert durch Schreiben vom 8. Juli 2021, begehrte die Beigeladene die Klärung mehrerer bauplanungsrechtlicher Fragen im Rahmen eines Bauvorbescheidverfahrens für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten auf dem Baugrundstück Fl.Nr. … der

Gemarkung …, Stadt … Mit Bescheid vom 14. März 2022 wurde der beantragte Bauvorbescheid erteilt. Die Kläger ließen gegen den Bescheid am 28. April 2022 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach erheben, welche unter dem Aktenzeichen AN 9 K 22.01213 anhängig ist.

3
Die Beigeladene beantragte mit Formblättern und Bauvorlagen vom 19. Mai 2022 die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten auf dem Baugundstück, welches westlich an das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. … der Kläger angrenzt. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des am 12. Juni 1969 ausgefertigten qualifizierten Bebauungsplans Nr. …, welcher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festsetzt. Festgelegt sind zudem Baugrenzen, eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

4
Mit dem Kläger zu 1) am 26. Januar 2023 zugestellten Bescheid vom 24. Januar 2023 wurde die beantragte Baugenehmigung erteilt.

5
Die Kläger ließen gegen den Bescheid am 17. Februar 2023 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach erheben.

6
Mit Schriftsatz vom 27. Februar 2023 wurde die Klage dahingehend begründet, dass auf die Ausführungen im Verfahren gegen den angefochtenen Bauvorbescheid (AN 9 K 22.01213) verwiesen werde.

7
Darin wurde mit Schriftsatz vom 26. September 2022 ausgeführt, dass der angegriffene Vorbescheid rechtswidrig sei, da das Vorhaben gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften verstoße. Im vorliegend ausdrücklich festgesetzten Mischgebiet sei das Vorhaben nicht (mehr) zulässig und verletze insbesondere durch die Situierung der oberirdischen Stellplätze und des Müllabstellplatzes unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum klägerischen Grundstück, welches eine Grenzbebauung aufweise, das Gebot der Rücksichtnahme. Sowohl der Gebietserhaltungsanspruch als auch das Gebot der Rücksichtnahme seien verletzt. Unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung hätten Grundstückseigentümer das Recht, sich gegen eine „schleichende Umwandlung des Gebiets“ bzw. gegen ein „Umkippen“ des festgesetzten Gebietscharakters zur Wehr zu setzen. Die Beklagte verkenne, dass die Zulassung einer weiteren Wohnnutzung im maßgeblichen Bereich des festgesetzten Mischgebietes, welches vormals durch einen betont dörflichen Charakter gekennzeichnet gewesen sei, in ein allgemeines Wohngebiet münden würde. Die Gleichwertigkeit der Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung sei dann nicht mehr gegeben. Der maßgebliche Bereich erfasse hier den Bereich zwischen der Straße „…“ und der … Letztlich verbliebe lediglich auf dem Grundstück Fl.Nr. … eine gewerbliche Nutzung in Form eines Erwerbsgartenbaus mit Glashaus. Die übrigen Grundstücke seien durch Wohnnutzung, teilweise massiv durch zuletzt genehmigte Mehrfamilienhäuser, bebaut. Ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe wäre daher durch die Realisierung des Vorhabens nicht mehr gegeben. Hinzu komme, dass sich das geplante Vorhaben aufgrund der Anordnung der oberirdischen Stellplätze in einer zum Teil unmittelbar an die Außenwand des klägerischen Wohnhauses angrenzenden Carportanlage sowie eines dort ebenfalls situierten Müllplatzes als rücksichtslos erweise. Die Kläger seien in unzumutbarem Ausmaß einer Abgas- und Lärmbelastung ausgesetzt.

8
Die Kläger beantragen,

den Bescheid der Beklagten vom 24. Januar 2023 (Az. …*) aufzuheben.

9
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10
Zur Begründung führt die Beklagte mit Schriftsatz vom 28. Februar 2023 an, dass das im Vergleich zum Vorbescheidsverfahren nunmehr zur Genehmigung gestellte Vorhaben sich in seiner Kubatur dahingehend

unterscheide, dass die Länge des Gebäudes auf 21,60 m verringert worden sei. Gleichzeitig sei die Breite im EG mit 10,20 m und in OG und DG mit 8,20 m dargestellt worden. Die Anzahl der Wohneinheiten sei auf fünf verringert worden. Somit ergebe sich für das neue Vorhaben eine geringere GFZ von 0,7 und eine GRZ von 0,3. Auf die Errichtung einer Carportanlage sei verzichtet worden und der Standort des Fahrradhauses befinde sich nun nicht mehr an der Westgrenze des Grundstücks, sondern an der …

11
Die Beigeladene beantragt mit Schriftsatz vom 1. März 2023,

die Klage abzuweisen.

12
Die Klage wurde dahingehend erwidert, dass auf die Ausführungen im Verfahren des angefochtenen Bauvorbescheids (AN 9 K 22.01213) verwiesen werde.

13
Darin wurde mit Schriftsatz vom 23. November 2022 ausgeführt, dass der Einwand der Kläger, dass das Vorhaben den Gebietserhaltungsanspruch verletze, ihnen versagt sei, weil die Kläger selbst ihr Grundstück ausschließlich zu Wohnzwecken nutzten. Es sei daher nicht ersichtlich, weshalb sich der Gebietscharakter durch das Vorhaben zum Nachteil der Kläger verändern sollte. Der bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruhe auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung würden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung der Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Der Gebietserhaltungsanspruch solle die Nachbarn davor schützen, dass diese über die normierte Beschränkung ihrer Baufreiheit hinaus nochmals durch eine nicht zulässige Nutzung eines anderen Grundstückseigentümers zusätzlich belastet würden. Dies sei aber vorliegend nicht der Fall, da hinsichtlich der Art der Nutzung die Beigeladene ihr Grundstück nicht anders nutzen wolle als die Kläger. Insoweit ergebe sich auch nichts anderes aus der von den Klägern herangezogenen Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 10. Januar 1996 (4 B 7/96). Der Entscheidung sei nicht zu entnehmen, dass sich ein klagender Nachbar generell gegen ein drohendes „Umkippen“ wenden könne. Dieser Entscheidung sei der Fall zugrunde gelegen, dass sich der Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes gegen ein Wohnbauvorhaben zur Wehr setzte, da dieser insoweit für ihn nachteilige Änderungen des Gebietscharakters befürchtet habe. Eine derartige Besorgnis stehe vorliegend nicht im Raum. Die erfolgversprechende Geltendmachung eines Gebietserhaltungsanspruchs setze regelmäßig voraus, dass sich der Kläger gegen eine Nutzung zur Wehr setze, welche die von ihm selbst ausgeübte Nutzung potentiell beeinträchtigen könne (vgl. BayVGH, B.v. 12.7.2010 – 14 CS 10.327). Abgesehen davon trage die Klägerseite schon nicht schlüssig vor, wenn sie sich diesbezüglich lediglich auf den Bereich zwischen der Straße „…“ und … beziehe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasse ein wesentlich größeres Gebiet. Aus einer Recherche in Google Maps ergebe sich, dass bezogen auf das maßgebliche Gebiet folgende erwerbsgärtnerische und gewerbliche Nutzungen vorhanden seien (von West nach Ost: …, Hofladen und Erwerbsgartenbau, Kfz-Zulassungsdienst, …, Erwerbsgartenbau im Anwesen …, …, Gartengestaltung … und Gärtnerei … Baumschule, Firma …, Weinhandlung). Für das von den Klägern geltend gemachte „Umkippen“ des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet bestehe daher kein Anhaltspunkt.

14
Auch durch die vorgesehene Situierung der Stellplätze/Carportanlage und des Standplatzes für die Abfallbehälter würden die Kläger nicht unzumutbar beeinträchtigt. Denn das Wohnhaus der Kläger befinde sich hier mit einer Brandwand ohne Fensteröffnungen zum Grundstück der Beigeladenen. Hierdurch werde das Grundstück der Kläger zu den betreffenden Bereichen hin abgeschirmt. Unzumutbare Belästigungen durch Emissionen seien dadurch ausgeschlossen und das Gebot der Rücksichtnahme insoweit nicht verletzt. Zusätzlich werde darauf hingewiesen, dass beim derzeit bei der Beklagten anhängigen Baugenehmigungsverfahren, welches kurz vor dem Abschluss stehe, eine Reduzierung der geplanten Wohnungen von sechs auf fünf und ebenso eine Reduzierung und geänderte Anordnung der Stellplätze vorgesehen sei. Ferner werde sich das Müllhaus nicht an der Grenze zum Grundstück der Kläger, sondern an anderer Stelle, nämlich an der Südgrenze des Baugrundstücks an der … befinden.

15

Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vorgelegten Behördenakten sowie des Protokolls über die mündliche Verhandlung vom 10. März 2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet, weil die angefochtene Baugenehmigung die Kläger nicht in eigenen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

17
Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 59 f. Bayerische Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu. Er kann eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg anfechten, wenn Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf das Grundstück des Nachbarn fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. OVG Münster, B.v. 5.11.2013 – 2 B 1010/13 – juris; BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94 – juris; BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84; BVerwG, U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77 – juris; VG Würzburg, U.v. 11.8.2016 – W 5 K 15.830 – juris, Rn. 51). Es ist daher unerheblich, ob die Baugenehmigung einer vollständigen Rechtmäßigkeitsprüfung standhält.

18
Die streitgegenständliche Baugenehmigung wurde – zu Recht – im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erteilt, da ihr kein Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO zu Grunde liegt.

19
Ein Nachbar kann eine Baugenehmigung nur insoweit angreifen, als die als verletzt gerügte Norm zum Prüfprogramm zählt und daher von der Feststellungswirkung der Baugenehmigung umfasst wird. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO (Nr. 1), beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Nr. 2) sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Nr. 3).

20
1. Im vorliegenden Fall ist ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts nicht gegeben.

21
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben der Beigeladenen gemäß § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1968 als Wohngebäude allgemein zulässig.

22
Eine Rechtsbeeinträchtigung der Kläger ist hinsichtlich des in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Wohngebäudes daher nicht unter dem Aspekt des Gebietsbewahrungsanspruchs gegeben (vgl. Buchst. a)) Auch ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor (vgl. Buchst. b)).

23
a) Entgegen der Ansicht der Kläger verstößt die Baugenehmigung nicht gegen den sogenannten Gebietserhaltungsanspruch, der Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet aufgrund des im Plangebiet bestehenden Austauschverhältnisses das Recht vermittelt, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151; U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 364; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBl 2008, 765; B.v. 27.8.2013 – 4 B 39/13 – juris Rn.

3; BayVGH, B.v. 10.8.2016 – 9 ZB 16.944 – juris, Rn. 11; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris, Rn. 29; VGH Baden-Württemberg, B.v. 23.6.2016 – 5 S 634/16 – juris; U.v. 26.5.2015 – 5 S 736/13 – juris; EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 15 Rn. 37). Der identische Nachbarschutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung als faktisches Baugebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – BVerwGE 94,151).

24
Der Anspruch wird allein durch die Zulassung eines mit dem (faktischen) Gebietscharakter unvereinbaren Vorhabens ausgelöst; eine tatsächlich spürbare und nachweisbare Beeinträchtigung des jeweiligen Nachbarn ist gerade nicht erforderlich. Dies ist damit zu begründen, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben (festgesetzten oder faktischen) Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hat jeder Eigentümer – unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung – das Recht, sich gegen eine „schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen“ (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris, Rn. 29; B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris, Rn. 6). Eine Verletzung des nachbarlichen Rechts auf Gebietserhaltung kann dabei nur vorliegen, wenn auch die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben sind (vgl. BayVGH, B.v. 30.4.2008 – 15 ZB 07.2914 – juris, Rn. 10).

25
Das der Wohnnutzung dienende Vorhaben der Beigeladenen ist der Art der baulichen Nutzung nach gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1968 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO 1968 in einem Mischgebiet allgemein zulässig.

26
Des Weiteren wäre auch ein sich aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ggf. ergebender Anspruch der Kläger auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Gebiets aus tatsächlichen Gründen nicht verletzt. Denn das Vorhaben widerspricht weder nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebiets. Insbesondere droht durch die genehmigte Wohnnutzung kein Umkippen des Gebiets.

27
Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem grundlegenden Urteil vom 4.5.1988 – 4 C 34.86 – BVerwGE 79, 309 ausgeführt, dass die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO 1968 dadurch gekennzeichnet wird, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Der Verordnungsgeber hat die beiden Hauptnutzungsarten nicht in ein Rangverhältnis zueinander gestellt. Dadurch unterscheidet sich die Umschreibung des Baugebietstyps in § 6 Abs. 1 BauNVO 1968 von derjenigen der anderen Baugebiete in den jeweiligen Absätzen 1 der §§ 2 bis 5 und §§ 7 bis 9 BauNVO 1968. Die Nutzungen des Mischgebiets zum Wohnen und zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander, wobei das Verhältnis der beiden Nutzungsarten weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt ist. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus; es bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf (vgl. hierzu und zum Folgenden m.w.N. BVerwG, U.v. 4.5.1988 – 4 C 34.86 – BVerwGE 79, 309, juris). Für die hiernach zu beachtende auch quantitative Mischung kommt es darauf an, in welchem Verhältnis die dem Wohnen und die gewerblichen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinander stehen. Dabei ist einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen – wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden – Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Auf der anderen Seite wird jedoch die Bandbreite der typischen Eigenart des Mischgebiets, soweit es um die quantitative Seite des Mischungsverhältnisses geht, nicht erst dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet völlig verdrängt wird und das Gebiet deshalb in einen anderen Gebietstyp „umkippt“ mit der Folge, dass sich die Festsetzung als Mischgebiet letztlich als funktionslos (geworden) darstellen würde. Um ein solches „Umkippen“ des Gebietes zu verhindern und seine Eigenart zu wahren, ist es erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Ob dies der Fall ist oder nicht, lässt sich nicht notwendig, jedenfalls aber nicht ausschließlich, danach beurteilen, mit

welchen Prozentsätzen die Grundfläche des jeweiligen Mischgebiets für die eine und die andere Nutzungsart in Anspruch genommen werden soll. Die Störung des gebotenen quantitativen Mischungsverhältnisses und damit zugleich der Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets kann sich aus einem solchen übermäßig großen Anteil einer Nutzungsart an der Grundfläche des Baugebiets, aber auch aus anderen Umständen, z.B. auch aus einem Missverhältnis der Geschossflächen oder der Zahl der eigenständigen gewerblichen Betriebe im Verhältnis zu den vorhandenen Wohngebäuden oder auch erst aus mehreren solcher Merkmale zusammengenommen ergeben. Erforderlich ist stets eine Bewertung aller für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände im einzelnen Fall (vgl. auch BVerwG, B.v. 11.4.1996 – 4 B 51.96 – BeckRS 1997, 20295; VGH Baden-Württemberg, U.v. 4.6.1991 - 8 S 1190/91 – juris; U.v. 15.10.1991 – 8 S 979/91 – juris; B.v. 8.9.1998 – 3 S 2018/98 – juris).

28
Hieran gemessen ist nicht davon auszugehen, dass mit der Genehmigung des Vorhabens der Beigeladenen die Wohnnutzung in dem Mischgebiet ein derartiges Übergewicht erhält, dass sich das Gebiet vollständig in Richtung einer Wohnnutzung entsprechend der Nutzungsstruktur eines allgemeinen Wohngebietes entwickelt. Diesbezüglich hat sich die Kammer in der mündlichen Verhandlung zusammen mit den Beteiligten einen hinreichenden Eindruck von den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen machen können.

29
Die obigen Ausführungen zugrunde gelegt, begegnet die Zulassung des von der Beigeladenen beantragten Mehrfamilienwohnhauses keinen Bedenken. Der hier maßgebliche Bebauungsplan Nr. … setzt die Nutzungsart Mischgebiet in einem zusammenhängenden Gebiet fest, welches begrenzt wird im Süden durch die … und im Norden u.a. durch die parallel hierzu verlaufende … Der maßgebliche Bereich in östlicher und westlicher Richtung erfasst entgegen der Ansicht der Klägerseite zudem nicht nur den Bereich zwischen der Straße „…“ und der … sondern den gesamten Planbereich nördlich der … zwischen den Anwesen mit den Hausnummern … bis … Dieses Gebiet ist auch nach Verwirklichung des Bauvorhabens der Beigeladenen hinreichend gleichmäßig mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung durchmischt. Anhaltspunkte dafür, dass das Bauvorhaben der Beigeladenen ein schleichendes (in der weiteren Entwicklung zu einem zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans führendes) „Umkippen“ des Gebietscharakters anstoßen könnte, sind nicht gegeben.

30
Das Gebiet wird im Wesentlichen einerseits geprägt durch zwei größere Gärtnereibetriebe und einem Landschaftsbaubetrieb und mehreren kleinen bis mittleren gewerblichen Nutzungen, andererseits durch eine sich verdichtende Wohnnutzung. Dabei kann dahinstehen, ob es sich bei dem im Anwesen … befindlichen „…“ mit angeschlossenem Gewächshaus noch um einen in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieb i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO handeln könnte. Entsprechend den Einlassungen der Beteiligten ist nicht ersichtlich, dass sich wesentliche Betriebsflächen des Betriebes außerhalb des Plangebietes befinden würden und somit ein nicht mehr mit einem allgemeinen Wohngebiet vereinbares (bloßes) Betriebsgrundstück angesehen werden müsste (vgl. insoweit BeckOK BauNVO/Hornmann, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 4 Rn. 133; EZBK/Stock, 147. EL August 2022, BauNVO § 4 Rn. 136; jeweils mit Verweis auf die grundlegende Entscheidung des BVerwG, B.v. 15.7.1996 – 4 NB 23/96 – BeckRS 1996, 22192, wonach zumindest im Grundsatz davon auszugehen ist, dass sich bei einem in einem allgemeinen Wohngebiet noch zulässigen Gartenbaubetrieb der gesamte Betrieb, also auch seine Nutzflächen einschließlich möglicherweise vorhandener Gewächshäuser und Verkaufseinrichtungen, innerhalb des Wohngebiets befindet, auch wenn zusätzliche Betriebsflächen, die außerhalb des Plangebiets im Außenbereich liegen, unschädlich sein können). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass zumindest der Internetauftritt … auf das Vorhandensein von Freilandflächen hinweist. Auch kann dahinstehen, ob es sich bei dem Hofladen sowie dem 24-Stunden-Selbstbedienungsautomaten noch um einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO handelt.

31
Jedenfalls in der Gesamtschau mit dem weiteren, das Plangebiet prägenden Gartenbaubetrieb kann jedenfalls nicht mehr davon die Rede sein, dass noch „ausnahmsweise“ zulässige Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO vorliegen würden, die einem Wandel von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet nicht entgegenstünden. Vielmehr verfügt der weitere Gartenbaubetrieb über wesentliche Betriebsflächen außerhalb des Plangebietes. So betreibt der Gartenbaubetrieb … (* …*) nicht

nur ein weiteres Gewächshaus an der Ecke …, sondern auch einen Freiflächenanbau zwischen den Ortsteilen … und … Zusätzlich steht der bloßen Gefahr eines „Umkippens“ hin zu einem allgemeinen Wohngebiet der Garten- und Landschaftsbaubetrieb „Gartengestaltung …“ entgegen. Dabei handelt es sich gerade nicht um einen untergeordneten und selbstständigen Teil des mittlerweile aus dem Plangebiet herausgenommenen (weiteren) Gartenbaubetriebs … Der im Anwesen … und damit noch im Plangebiet befindliche Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist bereits aufgrund seines Geschäftsbetriebs nicht mehr als ein in einem allgemeinen Wohngebiet zulässiger, nicht störender Handwerksbetrieb oder sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb anzusehen. Entsprechend des im Internet beworbenen Aufgabenspektrums (vgl. …: Mauerbau, Treppenbau, Podeste, Grundstückszufahrten, Hangabstützungen, Entwässerungsarbeiten, Müllboxen, Großformatplatten, Zaunbau etc.) und des eingesetzten Fuhrparks (3 Kleinbagger von 0,8 bis 3,5 t, 1 Kleinradlader, 1 Radlader ca. 6,5t, 18 t Kran LKW mit 12,5m Reichweite, kleinere Pritschenwägen für Kleintransporte, Wurzelstockfräse zum Entfernen von Baumstümpfen, Schlepper mit Bodenfräse für großflächige Ansaaten, Rasenbaumaschine, Planiergeräte, Kettendumper, Verdichtungsgeräte in verschiedenen Ausführungen) ist die Gefahr eines von der Klägerseite befürchteten „Umkippens“ in ein allgemeines Wohngebiet bereits dem Grunde nach derzeit auszuschließen (zum Ausschluss der Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebietes bei Vorhandensein eines Landschaftsbaubetriebes: OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 10.8.2015 – OVG 6 N 90.15 – BeckRS 2015, 49958, Rn. 6).

32
Unabhängig davon und unabhängig weiterer Gewerbebetriebe sprechen auch der Weinversandhandel mit angeschlossener Vinothek in der … sowie eine Karosseriewerkstatt in dem Anwesen … gegen die Gefahr eines „Umkippens“ in ein allgemeines Wohngebiet. Dabei kann vorliegend dahinstehen, dass der nach Auskunft der Kläger mittlerweile über 80 Jahre alte Betreiber den Karosseriebau kaum noch oder nicht mehr aktiv vollzieht. Es ist jedenfalls mangels anderer Anhaltspunkte davon auszugehen, dass es sich um einen genehmigten und entsprechend der Rezensionen im Internet aus dem vergangenen Jahr nicht gänzlich aufgegebenen Betrieb handelt, der in seinem Bestand geschützt ist und dessen Betrieb auch jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Ob eine Betriebsaufgabe in den kommenden Jahren ansteht oder eine Betriebsübergabe beabsichtigt ist, kann zum Entscheidungszeitpunkt dahinstehen. Unzweifelhaft handelt es sich bei einem regelmäßig mit Lärmbelästigungen einhergehenden Karosseriebaubetrieb nicht um einen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen, nicht störenden Handwerksbetrieb oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Auch aufgrund dessen bewertet die zur Entscheidung berufene Kammer in der Gesamtschau das Plangebiet als Mischgebiet, welches selbst bei dem Hinzukommen des Wohnbauvorhabens der Beigeladenen nicht Gefahr läuft, in ein allgemeines Wohngebiet zu kippen.

33
Unabhängig davon finden sich im Plangebiet auch noch Freiflächen, welche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Dies gilt insbesondere für das Grundstück Fl.Nr. … der Gemarkung …, westlich des Gewächshauses des Gartenbaubetriebes … sowie die Freiflächen östlich des Betriebes „…“.

34
Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs der Kläger ist demzufolge auszuschließen.

35
b) Die Kläger werden durch die streitgegenständliche Zulassung des Vorhabens nicht in dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerten (bzw. sich aus dem Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ergebenden) drittschützenden bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot verletzt.

36
Ein Vorhaben ist danach unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn es solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt nach der Rechtsprechung wesentlich von den jeweiligen Umständen ab (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 – 4 C 5/93 – juris). 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 (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 – 4 C 5/93 – juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris). Bei diesem Ansatz kommt es für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, 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). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die den Klägern aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihnen als Nachbarn billigerweise noch zumutbar ist. Dafür ist vorliegend nichts ersichtlich.

37
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben auf das Grundstück der Kläger in unzumutbarer Weise eine erdrückende, einmauernde oder abriegelnde Wirkung ausüben könnte, zumal die Kubatur des geplanten Gebäudes die Abstandsflächen einhält. Die Einhaltung vorgeschriebener Abstandsflächen indiziert namentlich, dass nachbarliche Belange hinsichtlich Belichtung und Belüftung nicht in unzumutbarer Weise berührt werden.

38
Durch das geplante Vorhaben sind die Kläger zudem keinen unzumutbaren Lärm- und Luftimmissionen ausgesetzt. Auch das Vorhaben selbst wird keinen solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (§ 15 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO). Diesbezüglich wurde von Seiten der Kläger auch schon nichts Substantielles vorgetragen und ist auch sonst nicht ersichtlich. Soweit die Klägerseite anführt, dass sich das geplante Vorhaben aufgrund der Anordnung der Stellplätze in einer zum Teil unmittelbar an die Außenwand des klägerischen Wohnhauses angrenzenden Carportanlage sowie eines dort ebenfalls situierten Müllplatzes als rücksichtslos erweise und die Kläger im unzumutbaren Ausmaß einer Abgas- und Lärmbelastung ausgesetzt seien, kann dem nicht gefolgt werden.

39
Grundstücksnachbarn haben die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen (Lärm-)Belastungen durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich – vorbehaltlich besonderer Verhältnisse im Einzelfall – als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 19.5.2022 – 15 CS 22.1033 – BeckRS 2022, 12067 Rn. 20; BayVGH, B.v. 25.5.2021 – 15 ZB 20.2128 – juris, Rn. 19). Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegend überschaubare Anzahl an Stellplätzen entgegen der gesetzlichen Wertung des § 12 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise unzumutbar sein könnte, sind nicht erkennbar. Nichts anderes gilt für den beabsichtigten Standort von mit der Wohnnutzung einhergehend erforderlichen Mülltonnen.

40
2. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt auch keine nachbarschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts. Insbesondere ist ein Verstoß gegen das gesetzliche Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO weder geltend gemacht noch erkennbar.

41
3. Da eine Rechtsverletzung der Kläger nicht festzustellen ist, war die Klage abzuweisen.

42
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entsprach der Billigkeit, den Klägern die Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil die Beigeladene einen eigenen Antrag gestellt und sich damit einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat (§§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

43
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.