VG Würzburg, Urteil v. 20.09.2024 – W 5 K 23.1793

Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Nutzungsänderung zu Gaststätte

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1
BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1
BauGB § 34 Abs. 2
BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2
BGB § 917

Leitsätze:

1. Werden Lärmgrenzwerte festgesetzt, so kommt es im Weiteren darauf an, ob diese Werte realistischer Weise auch tatsächlich eingehalten werden können. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Kann der Nachbar in einem zivilrechtlichen Folgeprozess aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung nicht mehr geltend machen, die geplante Nutzung widerspreche öffentlich-rechtlichen Vorschriften und halte sich schon daher nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung iSd § 917 BGB, liegt in dieser Präklusionswirkung ein unmittelbarer öffentlich-rechtlicher Eingriff in das geschützte Eigentum des Nachbarn, gegen den sich dieser im verwaltungsrechtlichen Verfahren zur Wehr setzen kann. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

baurechtliche Nachbarklage, Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zu einer Gaststätte, Beerdigungsinstitut, Erschließung, kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, immissionsschutzrechtliche Auswirkungen, keine notwegeerhebliche Rechtswidrigkeit, Geh- und Fahrtrecht

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen eine der Beigeladenen – einem Bestattungsunternehmen – erteilte Baugenehmigung des Landratsamts B. Kissingen für die Nutzungsänderung von einem Nebengebäude zu einer Gaststätte.

2
1. Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. …4 der Gemarkung H. (B., H.), das mit einem Wohnanwesen bebaut ist. Auf dem Baugrundstück, Fl.Nr. …2 der Gemarkung H. (B., H.), befindet sich ein zu Wohnzwecken genutztes Vorderhaus und ein im rückwärtigen – hofseitigen – Bereich gelegenes Nebengebäude, welches zum Betrieb eines Bestattungsunternehmens genutzt wurde (Baugenehmigung vom 5. Oktober 1993). Ein Bebauungsplan existiert für den in der Altstadt von H. gelegenen Bereich beider Grundstücke nicht.

3
Die Beigeladene beantragte unter dem 21. Juni 2023 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Nebengebäudes von einem Bestattungsinstitut zu einer Gaststätte. Ausweislich der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 20. Juni 2023 sei die neue Nutzung eine Gaststätte mit bis zu 20 Gastplätzen im Innenbereich oder bei gutem Wetter im Außenbereich mit bis zu 12 Gastplätzen geplant. Der Ausschank

internationaler Weine stehe im Vordergrund. Darüber hinaus sollen eine kleine Auswahl an Flaschenbieren, nichtalkoholischen Getränken und diverse alkoholische Mixgetränke angeboten werden. Ausweislich der Planzeichnungen sollen im Erdgeschoss zwei Gasträume, im Obergeschoss ein Verkaufsraum und ein Lager/eine Werkstatt sowie im Innenhof eine Freischankfläche entstehen.

4
Mit Stellungnahme vom 25. Juli 2023 erteilte die Stadt H. das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben.

5
In der am 27. September 2023 beim Landratsamt B. K. eingegangenen „Nutzungsbeschreibung“ wird ausgeführt, dass die Öffnungszeiten auf Montags, Dienstags und Donnerstags bis Samstags, jeweils von 11:30 Uhr bis 14:00 Uhr und 17:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt seien. In dem Weinlokal würden nur kleine Speisen, passend zu Wein oder Bier angeboten. Geplant seien im Inneren 16 bis 20 Plätze. Im Außenbereich würden maximal 16 Plätze geschaffen, da das Lokal nur von einer Person bewirtschaftet werde.

6
Der Klägerbevollmächtigte stellte mit Schreiben vom 14. September 2023 die Einwendungen des Klägers gegen das Bauvorhaben dar. Das Vorhaben sei in einem Mischgebiet unzulässig. Vorliegend solle eine Gaststätte in beengter Lage errichtet werden, die aus einem Hof bestehe, der letztlich nicht einmal öffentlich zugänglich sei und bei der die umliegenden Gebäude nur wenige Meter von der Gaststätte entfernt lägen. Auch unter etwaigen Auflagen werde ein ausgewogenes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen nicht möglich sein. Es sei erheblicher Lärm zu erwarten, auch außerhalb der Nachtzeiten. Auch die Stellplatzsituation bleibe ungeklärt, denn Stellplätze im Hof werde der Kläger nicht hinnehmen. Darüber hinaus stelle sich die Frage, wie eine Anlieferung ohne echte Zufahrtsmöglichkeit realisiert werden solle.

7
Die Untere Immissionsschutzbehörde führte in ihrer fachtechnischen Stellungnahme vom 30. Oktober 2023 aus, dass der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für ein Mischgebiet im worst case eingehalten werden könne. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestünden keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung, wenn bestimmte Maßgabenvorschläge beachtet würden. Auf die Stellungnahme wird im Einzelnen Bezug genommen.

8
2. Mit Bescheid vom 28. November 2023, dem Klägerbevollmächtigten zugestellt am 1. Dezember 2023, erteilte das Landratsamt B. K. der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung, die unter Ziffer III. mit Nebenbestimmungen versehen war. Insbesondere wurde unter Ziffer III.3. näher bestimmt:

„1. Für das Bauvorhaben sind aufgrund des Art. 47 BayBO i.V.m. § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaSteIIV) 4 zusätzliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Die Stellplätze müssen bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen. Diese sind als solche auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Stellplätze und Fahrgassen sind nach § 4 GaSteIIV zu bemessen.

2. Der Nachweis über die Ablöse von vier Stellplätzen bei der Stadt H. ist dem Landratsamt B. K. bis spätestens 29.02.2024 vorzulegen.

3. Die Nutzungsbeschreibung vom 20.06.2023 und die am 27.09.2023 eingegangene Ergänzung sowie die fachtechnische Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 30.10.2023, Az.: 1711- 41/127-Eich, mit den nachfolgend genannten Auflagen ist Bestandteil der bauaufsichtlichen Genehmigung und daher genauestens zu beachten.

a) Ein Betrieb in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nicht zulässig.

b) Die Öffnungszeiten sind – wie beantragt – auf Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag und Samstag 11:30 Uhr – 14:00 Uhr und 17:00 Uhr – 22:00 Uhr zu beschränken.

c) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26.08.1998 (GMBI S. 503) zu beachten.

Der Beurteilungspegel der zu beurteilenden Gastronomie einschließlich des vom Lieferverkehr ausgehenden Geräusche darf die – hier wegen Vorbelastung um 3 dB(A) reduzierten – Immissionsrichtwerte am nächsten Immissionsort (Fl.Nr. 1496, MD) von tags 57 dB(A) MD nicht überschreiten.

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Der Immissionsrichtwert für die Tagzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreitet.

d) Die Küchenabluft muss gefiltert und – wenn sie nicht im Umluftbetrieb geführt wird – anschließend über das Dach abgeführt werden. Die Austrittsöffnung des Abluftkamins muss den First um mind. 40 cm überragen oder von der Dachfläche mind. 1 m entfernt sein. Der Filter ist in geeigneten Abständen zu tauschen.

e) Lärmerzeugende Anlagen sind dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten.“

9
Für die Nutzungsänderung wurde zudem unter Ziffer VI. des Bescheids vom 28. November 2023 die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB erteilt.

10
In den Gründen des Bescheids wurde im Wesentlichen ausgeführt: Das Baugrundstück liege im sog. Innenbereich. In der näheren Umgebung bestünden neben Wohngebäuden vielfältige Gewerbebetriebe. In unmittelbarer Nähe befänden sich ein Krankenkassenbüro, ein Nachhilfeunternehmen, ein Juwelier, ein Optiker, eine Bank, ein Tattoostudio, ein Orthopädiefachgeschäft, eine Physiotherapiepraxis, ein Imbiss, ein Reformhaus und ein Reisebüro. Die nähere Umgebung diene also dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich störten. Es liege zweifelsohne ein faktisches Mischgebiet vor. In einem solchen seien auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern das Wohnen nicht wesentlich gestört werde. Nach ausführlicher Prüfung und Berechnung durch die Untere Immissionsschutzbehörde habe festgestellt werden können, dass auch unter Annahme des größtmöglichen Störpotentials die Immissionsrichtwerte eingehalten seien und die geplante Nutzung als Gaststätte betriebsverträglich sei. Die beengten Verhältnisse seien hierbei berücksichtigt worden. Durch die Auflagen, unter denen dieser Bescheid erteilt werde, insbesondere des Ausschlusses des Betriebes in der Nachtzeit, würden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots sei nicht erkennbar. Die Belieferung erfolge gemäß Betriebsbeschreibung der Beigeladenen vom 27. September 2023 aufgrund des Platzmangels nicht vor Ort, sondern an das Hauptlokal des Betreibers. Die benötigten Produkte würden dann in kleinen Mengen tagesgenau vom Hauptlokal in das Weinlokal mitgenommen. Des Weiteren würden neben den zwei bereits bestehenden Stellplätzen im hinteren Hofbereich vier weitere Stellplätze bei der Stadt H. abgelöst. Der Nachweis über die Ablöse sei gemäß Auflage noch vorzulegen. Die Erschließung des Baugrundstücks sei durch ein unbeschränktes Geh- und Fahrtrecht aufgrund des Urteils des Amtsgerichts H. vom 8. Juni 1971 – C 100/70 – über das Grundstück Fl.Nr. …4 der Gemarkung H. gesichert. Die beantragte Baugenehmigung sei daher zu erteilen gewesen (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 59 BayBO).

11
3. Am 28. Dezember 2023 erhob der Klägerbevollmächtigte Klage mit dem Antrag:

12
Der Bescheid des Beklagten vom 28. November 2023 wird aufgehoben.

13
Zur Begründung führte der Klägerbevollmächtigte im Wesentlichen aus: Die Klage sei begründet, weil der Genehmigungsbescheid des Beklagten den Kläger in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletze. Bereits die Erschließungssituation sei unzureichend und verletze den Kläger in nachbarrechtlich relevanter Art und Weise. Vorliegend sei die Erschließung überhaupt nicht gesichert, denn entgegen der Darstellung des Landratsamts bestehe keine Dienstbarkeit. Selbst wenn dies der Fall wäre, sei diese aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nicht ausreichend, um einen öffentlichen Verkehr auf das Grundstück zu leiten.

Das Urteil des Amtsgerichts sichere keine öffentlich-rechtliche Erschließung und wirke nur zwischen den Parteien. Das Vorhaben sei zudem bauplanungsrechtlich unzulässig. Es verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Es seien keine ausreichenden Auflagen erlassen worden, um den Kläger ausreichend vor Lärm durch die Gaststätte, insbesondere den Lärm durch die Außenbewirtschaftung, und durch den Zu- und Abfahrtverkehr zu schützen.

14
4. Der Beklagtenvertreter beantragte,

die Klage abzuweisen.

15
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die Klage sei unbegründet, weil die Baugenehmigung rechtmäßig sei und den Kläger nicht in seinen Rechten verletze. Dem Bauantrag habe sowohl ein Grundbuchauszug mit eingetragenem Geh- und Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. …2 als auch das dieser Eintragung zugrundeliegende Urteil des Amtsgerichts H. vom 8. Juni 1971 (Az. C 100/70), welches am 12. Oktober 1972 rechtskräftig geworden sei, beigelegen. In dem Urteil werde festgestellt, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. …2 der Gemarkung H. , B. ein unbeschränktes Geh- und Fahrtrecht über den unbebauten Streifen des Grundstücks Fl.Nr. …4 der Gemarkung H. , B. sowie über die Fl.Nr. …02 der Gemarkung H. habe. Ausweislich der Betriebsbeschreibung sei auch nicht mit einem so starken öffentlichen Verkehr zu rechnen, der die gesicherte Erschließung in Frage stellen würde. Das Bauvorhaben sei auch gebietsverträglich und verletze das Gebot der Rücksichtnahme nicht. Unzweifelhaft handele es sich bei dem Gebiet, in dem das Bauvorhaben liege, um ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO seien Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Dem Rücksichtnahmegebot sei durch die vom Bauherrn beantragten Betriebszeiten, die Bestandteil der Baugenehmigung seien, ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere sei der Betrieb zur Nachtzeit nicht zulässig. Nach der Berechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde werde bei Beachtung der Auflagen selbst unter der Annahme, dass die Gaststätte stets voll besetzt sei, der Immissionsrichtwert eingehalten.

16
5. Die Beigeladene stellte keinen Antrag und gab keine Stellungnahme ab.

17
6. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
Die zulässige Klage ist unbegründet.

19
Die Baugenehmigung ist nur dann aufzuheben, wenn sie rechtswidrig und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332; B.v. 26.5.2020 – 15 ZB 19.2231; BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77; alle juris).

20
Die Baugenehmigung des Landratsamts B. K. vom 28. November 2023 verletzt den Kläger nicht in seinen – im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden – nachbarschützenden Rechten.

21
1. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs des Klägers liegt nicht vor.

22

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann sich ein Nachbar im Plangebiet gegen die Zulässigkeit einer gebietswidrigen Nutzung im Plangebiet wenden, auch wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Nachbar hat also bereits dann einen Abwehranspruch, wenn das baugebietswidrige Vorhaben im jeweiligen Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung führt. Der Abwehranspruch wird grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst. Begründet wird dies damit, dass im Rahmen des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses jeder Planbetroffene das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets verhindern können soll (vgl. BVerwG, B.v. 2.2.2000 – 4 B 87/99 – NVwZ 2000, 679; U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – BVerwGE 94, 151).

23
Derselbe Nachbarschutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, § 34 Abs. 2 BauGB (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – juris; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 66 Rn. 347 und 395). § 34 Abs. 2 BauGB kommt über die Gleichsetzung faktischer Baugebiete mit den festgesetzten Baugebieten nachbarschützende Wirkung zu (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – juris; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 66 Rn. 347 und 395). Danach hat der Nachbar in einem Gebiet, auf das § 34 Abs. 2 BauGB entsprechend Anwendung findet, einen Schutzanspruch auf Bewahrung der Gebietsart. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, entspricht, beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

24
Vorliegend ist festzustellen, dass die Art der Nutzung in der näheren Umgebung des Baugrundstücks einem faktischen Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) entspricht. Hierfür spricht das Karten- bzw. Lichtbildmaterial in der Behördenakte und bei Google Maps, Google Street View und BayernAtlasplus und das Vorbringen der Beklagtenseite, wonach in unmittelbarer Nähe neben den Wohngebäuden ein Krankenkassenbüro, ein Nachhilfeunternehmen, ein Juwelier, ein Optiker, eine Bank, ein Tattoostudio, ein Orthopädiefachgeschäft, eine Physiotherapiepraxis, ein Imbiss, ein Reformhaus und ein Reisebüro ansässig seien. Insbesondere wird für den maßgeblichen Bereich in der B. ersichtlich, dass die Eigenart der näheren Umgebung häufig durch verschiedene gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und einer darüber liegenden Wohnnutzung geprägt wird. Das erforderliche Gleichgewicht der Nutzungsformen ist hierbei gegeben. Die Annahme eines faktischen Mischgebiets wird von Klägerseite auch nicht substantiell in Abrede gestellt. Innerhalb eines solchen faktischen Mischgebiets sind u.a. Schank- und Speisewirtschaften regelzulässig (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Nach der gebotenen typisierenden Schwerpunktbetrachtung fällt das Vorhaben der Beigeladenen ohne weiteres unter diese Bestimmung. Demnach erweist sich das Vorhaben in dem faktischen Mischgebiet als regelzulässig, weshalb eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs des Klägers ausgeschlossen ist.

25
2. Soweit sich die Klägerseite auf das in § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme beruft, verhilft dies der Klage nicht zum Erfolg.

26
2.1. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist ein Vorhaben unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets (im Baugebiet selbst oder) in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies ist dann der Fall, wenn sich das Vorhaben nach Abwägung aller Belange, insbesondere der Interessen des Bauherrn und des Nachbarn, als rücksichtslos darstellt, weil es auf besonders schutzbedürftige und qualifizierte Belange des Nachbarn intensiv einwirkt (BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22/75 – BVerwGE 52, 122 – juris). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet und ob von einer unzumutbaren Situation auszugehen ist, hängt nach der Rechtsprechung wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Die vorzunehmende Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dies beurteilt sich nach der jeweiligen Situation der benachbarten Grundstücke. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmeberechtigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und

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

27
2.2. Vorliegend ist durch die Regelungen im streitgegenständlichen Bescheid nicht zu erwarten, dass die zu erwartende Lärmentwicklung des Vorhabens der Beigeladenen zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme führt. Das beruht auf folgenden Erwägungen:

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

29
Vorliegend ist nicht anzunehmen, dass das streitgegenständliche Vorhaben das Wohnanwesen des Klägers aufgrund von Lärmimmissionen in unzumutbarer Weise beeinträchtigen wird.

30
Insbesondere ist in eindeutiger Weise geregelt, dass der Beurteilungspegel der zu beurteilenden Gastronomie einschließlich der vom Lieferverkehr ausgehenden Geräusche die – hier wegen Vorbelastung um 3 dB(A) reduzierten – Immissionsrichtwerte am nächsten Immissionsort von tags 57 dB(A) nicht überschreiten darf. Bei der Festlegung dieses Immissionsrichtwerts ist die grundsätzliche Orientierung am Schutzniveau für ein Dorf- und Mischgebiet (vgl. Nr. 6.1 Buchst. d) TA Lärm: 60 dB(A) tags) rechtlich ebenso wenig zu beanstanden wie der mit Blick auf eine bestehende Vorbelastung vorgenommene Abzug von 3 dB(A). Gegen diese fachkundige Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden von der Klägerseite auch keine substantiellen Einwendungen erhoben. Vor diesem Hintergrund bestehen keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Bestimmung der vorbezeichneten Lärmgrenzwerte. Im Weiteren hat die immissionsschutzrechtliche Fachbehörde errechnet, dass die geplante Außenbewirtschaftung bei einer mittleren Gesprächslautstärke („mittlerer Betriebszustand“) unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Informationshaltigkeit von 3 dB(A) am Immissionsort des klägerischen Grundstücks Fl.Nr. …4, welches in 5 bis 14 m Entfernung zum Vorhaben der Beigeladenen liegt, ein Immissionswert von 51 dB(A) zu erwarten ist. Bei nach der Nutzungsbeschreibung vom 20. Juni 2023 (Bl. 17 der Behördenakte) alternativ hierzu („oder“) vorgesehenen Bewirtschaftung des Innenraums liegt der errechnete Immissionswert bei offenem Tor bei 50 dB(A) und bei geschlossenem Tor bei 44 dB(A). Für alle Varianten gilt, dass der anzusetzende

Grenzwert von 57 dB(A) nach der immissionsschutzrechtlichen Prognoseentscheidung bei Weitem nicht erreicht wird.

31
Werden – wie hier – Lärmgrenzwerte festgesetzt, so kommt es im Weiteren darauf an, ob diese Werte realistischer Weise auch tatsächlich eingehalten werden können. Hieran könnten Zweifel bestehen, wenn man der Annahme der immissionsschutzrechtlichen Fachbehörde, wonach für das Vorhaben von einer maximal „mittleren“ Gesprächslautstärke auszugehen ist, nicht folgen und anstelle dessen eine „laute“ Gesprächsatmosphäre als realistisches Nutzungsszenario ansehen würde. Für diesen Fall wäre ein Immissionswert von 58 dB(A) am Immissionsort des Klägers zu erwarten (vgl. Stellungnahme der immissionsschutzrechtlichen Fachbehörde vom 30.10.2023, S. 2). Die Kammer erkennt in der Annahme der immissionsschutzrechtlichen Fachbehörde, wonach für das Vorhaben von einer maximal „mittleren“ Gesprächslautstärke auszugehen ist, jedoch keine unrealistische Betrachtungsweise, die sich im Rahmen der anzustellenden Prognoseentscheidung als ungeeignetes Mittel zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte darstellen würde. Vielmehr durfte die Immissionsschutzbehörde bei Ermittlung der maßgeblichen Immissionswerte das Szenario einer „lauten“ Gesprächsatmosphäre außer Acht lassen. Das Vorhaben der Beigeladenen stellt unter Zugrundelegung der Betriebsbeschreibung und bei Betrachtung des Betriebsumfangs eine allein zur Tagzeit betriebene Lokalität kleinerer Art dar, in der zwar auch einige alkoholische Getränke ausgegeben werden, jedoch keine größeren Veranstaltungen, Festivitäten oder Feierlichkeiten mit den damit typischerweise verbundenen atmosphärischen Begleiterscheinungen stattfinden können. Die Annahme einer maximal „mittellauten Gesprächsatmosphäre“ während des Gastbetriebs entspricht demnach einer lebensnahen, realistischen Betrachtungsweise.

32
Der Baugenehmigungsbescheid sichert in hinreichender Weise die Einhaltung der Zumutbarkeitsgrenze nicht nur durch Festlegung der Grenzwerte, sondern durch weitere Nebenbestimmungen. Er wird damit der Anforderung gerecht, dass die genehmigte Nutzung schon in der Baugenehmigung durch konkrete Regelungen eingeschränkt werden muss (BayVGH, B.v. 15.11.2011 – 14 AS 11.2328; U.v. 18.7.2002 – 1 B 98.2945; beide juris). Zu den getroffenen Nebenbestimmungen zur Eindämmung der Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft im Bescheid vom 28. November 2023 gehören vorliegend etwa die Regelungen in Ziffer 3a) zur Unzulässigkeit des Betriebs zur Nachtzeit und in Ziffer 3b) hinsichtlich der Beschränkung der Öffnungszeiten. Den Maßgabevorschlägen in der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 30. Oktober 2023 (vgl. Bl. 68 f. der Behördenakte) wurde entsprochen. Für die Kammer ist unter Zugrundelegung der Bauvorlagen einschließlich der Betriebsbeschreibung nicht zu erkennen, dass die entsprechend dieser Einschätzung in dem Bescheid vom 28. November 2023 aufgenommenen Nebenbestimmungen nicht geeignet sein könnten, nachbarrechtsverträgliche Zustände herzustellen.

33
Insgesamt sind damit nach der als tragfähig anzuerkennenden Stellungnahme des Immissionsschutzes, welcher als fachkundige Einschätzung im Rahmen der gerichtlichen Würdigung ein besonderer Stellenwert zukommt, für das Anwesen des Klägers unzumutbare Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der im Einzelnen zu erwartenden Abläufen sowie der im Einzelnen getroffenen Nebenbestimmungen nicht zu erwarten.

34
2.3. Auch unter sonstigen Aspekten ist keine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme anzunehmen.

35
Die Klägerseite macht im Wesentlichen geltend, die Erschließung des Vorhabens der Beigeladenen sei nicht ausreichend gesichert. Die Frage der ordnungsgemäßen Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinn liegt ausschließlich im öffentlichen Interesse und dient damit grundsätzlich nicht dem Schutz des Nachbarn. Fragen der bauordnungsrechtlichen Erschließung nach Art. 4 BayBO sind nicht Gegenstand der im vereinfachten Verfahren erteilten Baugenehmigung und können dementsprechend nicht zu einer Rechtsverletzung des Klägers führen.

36
Soweit ein Nachbargrundstück – wie hier das Grundstück Fl.Nr. …4 des Klägers – von der Zufahrt zum Baugrundstück in Anspruch genommen wird, handelt es sich grundsätzlich um eine privatrechtliche

Angelegenheit, die vom öffentlich-rechtlichen Verfahren nicht berührt wird. Ein Abwehranspruch gegen eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung steht dem Nachbar dann zum Schutze seines Eigentums nur in dem besonderen Ausnahmefall zu, dass ihm durch die behördliche Entscheidung Verteidigungsmöglichkeiten gegen die Inanspruchnahme nach § 917 BGB verwehrt sind. Kann der Nachbar in einem zivilrechtlichen Folgeprozess aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung nicht mehr geltend machen, die geplante Nutzung widerspreche öffentlich-rechtlichen Vorschriften und halte sich schon daher nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung im Sinne des § 917 BGB, liegt in dieser Präklusionswirkung ein unmittelbarer öffentlich-rechtlicher Eingriff in das gemäß Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum des Nachbarn, gegen den sich dieser im verwaltungsrechtlichen Verfahren zur Wehr setzen kann (vgl. zum Begriff der „notwegeerheblichen Rechtswidrigkeit“: BayVGH, B.v. 30.9.2019 – 9 CS 19.967 – juris). Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor, da der Kläger bereits aufgrund des zu Lasten seines Grundstücks Fl.Nr. …4 im Grundbuch eingetragenen und zugunsten des herrschenden Baugrundstücks Fl.Nr. …2 der Gemarkung H. wirkenden Geh- und Fahrtrechts dazu verpflichtet ist, die Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück in dem Umfang zu dulden, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird. Durch die Grundbucheintragung ist ein entsprechender öffentlicher Glaube entstanden, mit der Folge, dass vermutet wird, dass der Beigeladenen das eingetragene Recht zusteht (vgl. § 891 Abs. 1 BGB). In dem der Grundbucheintragung zugrundeliegenden Urteil des Amtsgerichts H. vom 8. Juni 1971 wurde explizit festgestellt, dass für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. …2 der Gemarkung H. ein unbeschränktes Geh- und Fahrtrecht über den unbebauten Streifen des Grundstücks Fl.Nr. …4 der Gemarkung H. besteht (vgl. Ziffer I. des Entscheidungstenors). Vor diesem Hintergrund steht nicht zu befürchten, dass die Baugenehmigung die Entstehung eines vom Kläger zu duldenden Notwegerechts (§ 917 BGB) und damit einer „notwegeerhebliche Rechtswidrigkeit“ der Baugenehmigung (vgl. zu diesem Begriff: BayVGH, B.v. 30.9.2019 – 9 CS 19.967 – juris) nach sich ziehen könnte. Es ist für die Kammer nicht zu ersehen, dass sich aus den im behördlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen eine Einschränkung des im Grundbuch eingetragenen Geh- und Fahrtrechts – insbesondere was etwa die Art der Fahrzeuge oder die Zahl der Bewegungen angeht – oder Anhaltspunkte dafür ergeben könnten, dass die Beigeladene das Geh- und Fahrtrecht im Fall der Verwirklichung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück über seine Reichweite hinaus oder aus anderen Gründen in einem Umfang in Anspruch nehmen würde, der zu einer unzumutbaren Belastung des Klägers führen würde. Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, dass der im Eigentum des Klägers stehende Zufahrtsbereich – wie sich aus dem Lageplan ergibt – lediglich eine Länge von ca. 10 m hat. Zum anderen stellt sich die mit dem Zufahrtsverkehr für das Vorhaben verbundene Nutzungsintensivierung bzw. die stärkere Ausnutzung des eingetragenen Geh- und Fahrtrechts in Ansehung des Gebietscharakters einerseits und des geplanten Betriebsumfangs und der konkreten örtlichen Verhältnisse andererseits nicht als derart massiv und überlastend dar, dass die Zumutbarkeitsgrenze überschritten wäre. Insoweit fehlt es auch an einer substantiellen Darlegung der befürchteten, vorhabensbedingten Auswirkungen auf das Wohnanwesen des Klägers. Die mit der genehmigten Nutzung üblicherweise verbundenen Belastungen sind dementsprechend als noch sozialadäquat hinzunehmen.

37
3. Schließlich greifen Bedenken an der Bestimmtheit der erteilten Baugenehmigung nicht zugunsten des Klägers durch.

38
Hinreichend bestimmt im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG ist eine Baugenehmigung, wenn die getroffene Regelung für jeden Beteiligten eindeutig zu erkennen ist und deshalb keiner unterschiedlichen Bewertung zugänglich ist. Der Gegenstand der Baugenehmigung wird vom Bauherrn durch seinen Bauantrag bestimmt. Er ergibt sich aus den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid und wird konkretisiert durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen. In nachbarrechtlichen Streitigkeiten ist die Bestimmtheit der Baugenehmigung daraufhin zu prüfen, ob es dem Nachbarn möglich ist, festzustellen, ob und in welchem Umfang er durch das Vorhaben in seinen drittschützenden Rechten betroffen wird (vgl. BayVGH, B.v. 9.4.2019 – 9 CS 18.2200 – juris Rn. 23). Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 31.10.2016 – 15 B 16.1001 – juris; B.v. 5.7.2017 – 9 CS 17.603 – juris; jeweils m.w.N.). Ein Nachbar kann demnach die unzureichende inhaltliche Bestimmtheit einer Genehmigung geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass

das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (vgl. BayVGH, U.v. 14.10.1985 – 14 B 85 A.1224 – BayVBl. 1986, 143 ff.).

39
Gemessen daran liegen vorliegend keine Mängel hinsichtlich der Bestimmtheit vor, die der Klage zum Erfolg verhelfen könnten. Hier lässt sich die erforderliche Bestimmtheit der Baugenehmigung allenfalls unter dem Aspekt der Anzahl der Gastplätze im Bereich der Außengastronomie in Zweifel ziehen, dass in der Baubeschreibung vom 20. Juni 2023 noch von 10-12 Gastplätzen die Rede war, während in den Planzeichnungen 12 Plätze auf dem Baugrundstück und 4 weitere Plätze außerhalb des Baugrundstücks eingezeichnet sind und in der ergänzenden, am 27. September 2023 beim Landratsamt B. K. eingegangenen Nutzungsbeschreibung von maximal 16 Plätzen die Rede ist. Unabhängig davon, ob angesichts dieser allesamt zum Bestandteil der Baugenehmigung gemachten Unterlagen die erteilte Baugenehmigung in objektiver Hinsicht den Anforderungen an den Bestimmtheitsgrundsatz genügt, ist jedenfalls eine daraus resultierende Nachbarrechtsverletzung des Klägers ausgeschlossen. Denn selbst wenn man einen Nutzungsumfang von 16 Außengastronomieplätzen unterstellt, würde dies nur zu einer Erhöhung des zu erwartenden Immissionslärmwerts von ca. 1 dB(A) führen, wie die Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung nach telefonischer Kontaktaufnahme mit einem Vertreter der Immissionsschutzbehörde des Landratsamts B. K. in einer für das Gericht nachvollziehbaren Weise erläutert hat. Dementsprechend ist der maßgebliche Grenzwert von 57 dB(A) nach wie vor bei Weitem nicht erreicht, so dass sich eine eventuelle Unbestimmtheit der Baugenehmigung hinsichtlich des Umfangs der Außenbestuhlung nicht in nachbarrechtsrelevanter Weise auswirken kann.

40
Aus diesem Grund scheidet ein nachbarrechtlicher Abwehranspruch des Klägers wegen Unbestimmtheit der Baugenehmigung aus.

41
4. Nach alledem war die Klage abzuweisen.

42
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst zu tragen hat, da sie keinen Antrag gestellt und sich damit nicht am Kostenrisiko beteiligt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

43
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.