VG München, Urteil v. 16.10.2024 – M 9 K 19.5809

Titel:

Erfolglose Nachbarklage eines Vereins wegen Nutzungsänderungsgenehmigung eines Gebäudes in Tierschutzeinrichtung

Normenketten:

BauGB § 35 Abs. 1, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3
BayBO Art. 59 S. 1
BImSchG § 3 Abs. 1, § 22
BauNVO § 10 Abs. 1, Abs. 3

Leitsätze:

1. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen durch die TA Lärm ist insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Ortsrandlage von Grundstücken begründet eine verminderte Schutzwürdigkeit gegenüber im Außenbereich privilegierten Nutzungen. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine schalltechnische Untersuchung dient als Grundlage zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit einer beantragten (und genehmigten) Nutzung, nicht zur Beurteilung etwaiger tatsächlicher Nutzungsänderungen oder nicht von der Genehmigung gedeckten Nutzungen. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine ggf. fehlende Erschließung in bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist grundsätzlich nicht drittschützend, sondern dient nur dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)
5. Der Begriff „Anliegerverkehr“ ist objektiv zu bestimmen und personenbezogene Widmungsbeschränkungen sind generell unzulässig, weil sie dem Wesen des Gemeingebrauchs widersprechen. (Rn. 54) (redaktioneller Leitsatz)
6. Das Rücksichtnahmegebot soll, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst vermeiden, wobei es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ankommt. (Rn. 63) (redaktioneller Leitsatz)
7. Die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB sind Ausfluss der gesetzgeberischen Intention, den Außenbereich bestmöglich zu schonen und von Bebauung grundsätzlich freizuhalten und vermitteln grundsätzlich keinen Drittschutz. (Rn. 66) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Baugenehmigung, Tierheim bzw. Tierschutzeinrichtung, Gesicherte Erschließung, Gebot der Rücksichtnahme, Lärmimmissionen, Wohngebiet, Vorhaben, Gemeinde, Gemarkung, Neubau, Bescheid, Widmung, Gutachten, Zufahrt, Hinterlegung, Genehmigung, Immissionen, Untersuchung, allgemeines Wohngebiet, Kosten des Verfahrens, schalltechnische Untersuchung, Anfechtungsklage, Drittschutz, Rücksichtnahmegebot, Erschließung, Immissionsschutz, Nachbarrecht, Baurecht, Bauplanungsrecht, Außenbereich, Wochendhausgebiet, Gemengelage, Nutzungsänderungsgenehmigung, Tierschutzeinrichtung, Voliere, Straßenzufahrt, Anliegerverkehr, Gemeingebrauch, Wegerecht

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu 1. Die Beigeladene zu 2. trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen zu 1. erteilte Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes in eine Tierschutzeinrichtung mit zwei Wohnungen und für den Neubau von zwei Volieren auf dem Grundstück FlNr. 825/5 der Gemarkung E … (im Folgenden: Vorhabengrundstück).

2
Das Vorhabengrundstück wurde aufgrund einer Baugenehmigung von … April 1966 als Minigolf-Clubhaus mit Gaststättenbetrieb sowie Wohnung und Garage genutzt. Ausweislich der Baugenehmigung erfolgte die Erschließung von Norden über einen Gemeindeweg, damalige FlNr. 1351 und 1354, Gemarkung W … (vgl. Bl. 32 u. 40 Aktengeheft Erschließungssituation).

3
Der Kläger, ein eingetragener Verein zur Wahrung der Interessen der Anwohner eines nördlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Wochenendhausgebiets, ist u.a. Eigentümer der Grundstücke im Wochenendhausgebiet FlNr. 1352/40, 1352/49, 1352/68, 1352/69, 1352/75, alle Gemarkung W … Bei den Grundstücken FlNr. 1352/40 und 1352/69, beide Gemarkung W …, handelt es sich um Wegegrundstücke. Diese wurden ausweislich der in der Behördenakte befindlichen Beschränkungsverfügung der Gemeinde W … vom … Oktober 1999 (vgl. Bl. 9 Aktengeheft Erschließungssituation) auf den Anliegerverkehr beschränkt.

4
Die klägerischen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „W … A …“ der Beigeladenen zu 2. vom … Oktober 1975. Dieser setzt u.a. Baugrenzen fest, für Teile des Grundstücks FlNr. 1350, Gemarkung W …, jetziges Grundstück FlNr. 1352/68, Gemarkung W … trifft er die Festsetzung Grünstreifen und für das Grundstück FlNr. 1352, vorläufige Teilgrundstücksnummer 47, Gemarkung W …, jetzige FlNr. 1352/75, Gemarkung W … die Festsetzung Kiosk.

5
Mit Antrag vom … September 2019, den er am … September 2019 bei der Beklagten einreichte, beantragte der Beigeladene zu 1. die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes in eine Tierschutzeinrichtung mit zwei Wohnungen und für den Neubau von zwei Volieren auf dem Vorhabengrundstück. Gemeinsam mit dem Antrag wurde ein Betriebskonzept vorgelegt (vgl. Bl. 8 ff. d. Behördenakte – BA).

6
Der Beigeladene zu 1. legte der Beklagten zum Antrag ein von der B … Lärmschutz & Akustik GmbH erstelltes immissionsschutztechnisches Gutachten – schalltechnische Untersuchung – vom … August 2019 vor. Dieses Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

7
Mit der angefochtenen Baugenehmigung vom … November 2019 wurde dem Beigeladenen zu 1. eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes in eine Tierschutzeinrichtung mit zwei Wohnungen und für den Neubau von zwei Volieren auf dem Vorhabengrundstück erteilt. Der Genehmigungsbescheid sieht u.a. folgende Auflagen vor:

„1. Die von dem gesamten Betrieb der Tierschutzeinrichtung insbesondere dem Gebell der Hunde (Freilaufbereich-Hunde), den Parkvorgängen, den Fahrbewegungen und den Rangiervorgängen ausgehenden Geräusche dürfen an den unten aufgeführten Immissionsroten (an den vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern schutzbedürftiger Räume) folgende um 6 dB(A) reduzierte Immissionswerte (red. IRW) nicht überschreiten:

Schallimmissionsort	Einstufung	red. IRW Tagzeit dB(A)	red. IRW Nachtzeit dB(A)

A A … 14a, FlNr. 1352/72, Gemarkung W …	Allgemeines Wohngebiet	49	34
A A … 3, FlNr. 1352/60, Gemarkung W …	Allgemeines Wohngebiet	49	34
A A … 4, FlNr. 1352/66, Gemarkung W …	Allgemeines Wohngebiet	49	34

Die in der Betriebsbeschreibung bzw. der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten lärmmindernden Maßnahmen sind umzusetzen:

- Die Anzahl der Hunde ist auf maximal 20 Tiere zu begrenzen.

- Während der Nachtzeit sind Hunde innerhalb der Tierschutzeinrichtung zu halten.

- Es dürfen keine Hundepatenschaften zum Ausführen der Hunde vergeben werden.

- Während der Nachtzeit sind keine Hunde bei der Tierschutzeinrichtung anzuliefern.

Die schalltechnische Untersuchung der Firma B … Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung … vom …08.2019 ist Bestandteil der Baugenehmigung.

…

3. Eine Abgabe von (Fund-) Tieren an die Tierschutzeinrichtung ist nicht zulässig. Die Personen sind an die entsprechenden Tierheime zu verweisen.

4. Bei einer Begehung des Gesundheitsamtes – Veterinärwesen – wurde festgestellt, dass – entgegen dem Antragsinhalt mit 40 Katzen – lediglich max. 30 Katzen gehalten werden können, wobei die Gruppengröße von max. 10 Tieren nicht überschritten werden soll, so dass auch alle Ausläufe separat den Zimmern zuzuordnen sind.“

8
Mit der Baugenehmigung vom ... September 2020 wurde dem Beigeladenen zu 1. eine Baugenehmigung für die Teilauffüllung einer Geländesenke zur Erstellung bzw. Verbreiterung einer bestehenden Zufahrt zum Gebäude auf dem Vorhabengrundstück erteilt. Eine am … Juli 2021 hiergegen durch den Kläger erhobene Klage wurde zurückgenommen (M 9 K 21.4034).

9
Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 20. November 2019, bei Gericht am 22. November 2019 eingegangen, ließ der Kläger Klage gegen den Bescheid vom 13. November 2019 erheben und beantragt,

den Bescheid vom … November 2019 aufzuheben.

10
Mit Schriftsätzen vom 20. Februar 2020, 4. März 2020, 2. Juni 2020, 14. Juni 2021, 3. Mai 2022, 6. Februar 2023, 4. Juli 2023, 10. August 2023, 22. August 2023, 2. Oktober 2024 und 11. Oktober 2024 wird im Wesentlichen klagebegründend ausgeführt, dass die schalltechnische Untersuchung vom … August 2019 nicht geeignet sei, Grundlage der zielorientierten Festlegung im Hinblick auf die Lärmimmissionen zu sein. Die dort getroffene Auswahl der Immissionsorte im Wochenendhausgebiet sei fehlerhaft, da die Grundstücke FlNr. 1352/75 und 1352/49, beide Gemarkung W …, viel näher an den Emissionsquellen lägen und zwar derzeit nicht bebaut, aber bebaubar seien und/oder in absehbarer Zeit bebaubar würden. Auch das Grundstück FlNr. 1352/68, Gemarkung W …, sei voll erschlossen und somit bestehe ein Baurecht für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm. Gleiches gelte für die Grundstücke FlNr. 1352/44, 1352/45, 1352/48, 1352/51 und 1352/50, alle Gemarkung W …, welche sich jeweils im Eigentum von Mitgliedern des Klägers befänden. Auf diesen Grundstücken sei ein Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) zu ermitteln und würden die Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) überschritten. Weiter gehe die Untersuchung davon aus, dass nur alte Hunde aufgenommen würden, welche im Vergleich zu durchschnittlichen Hunden weniger bellten. Dies entspreche aber nicht dem mit dem Bauantrag vorgelegten Betriebskonzept des Beigeladenen zu 1., welches auch verletzte bzw. verwundete Hunde umfasse. Diese bellten aufgrund ihrer Verletzungen häufiger als durchschnittliche Hunde. Auch die Tatsache, dass 20 fremde Hunde in einem eingezäunten Freibereich zusammengeführt würden und dies wahrscheinlich zu Rivalitäten zwischen den Hunden führe, habe häufigeres Bellen als bei durchschnittlichen Hunden zu Folge.

11

Darüber hinaus stimme die in der Untersuchung enthaltene Beschreibung des relevanten Betriebsablaufs weder mit dem tatsächlichen noch dem vorgelegten Betriebskonzept der Beigeladenen zu 1. überein. So seien die auf dem Freiflächenplan ersichtlichen Vogelvolieren nicht berücksichtigt. Die Untersuchung gehe von zwei am Standort wohnenden Mitarbeitern aus, während das Betriebskonzept von zwei Wohneinheiten spreche, was eine Mitnutzung durch die Familie miteinschließe. Gemäß Betriebskonzept solle die Belieferung „mit max. 7,5 t Lkws vorgenommen [werden], ca. 10 Fahrzeugbewegungen/Tag“, während die Beschreibung in der Untersuchung von wohl nicht täglichen Lkw-Anlieferungen von Futter ausgehe. Dass der gesamte Fahrzeugverkehr von Mitarbeitern, Besuchern und Lieferanten über die westliche Zufahrt und somit durch das Wochenendhausgebiet laufe, spiegele sich hinsichtlich der Verkehrsintensität nicht in der Untersuchung wieder. Es sei realitätsfern, dass die gemäß Betriebskonzept stattfindenden Schulklassenbesuche und Informationsveranstaltungen nur in Kleinbussen anreisten, sondern dafür würden üblicherweise größere Omnibusse eingesetzt. Dies werde nicht in der Untersuchung berücksichtigt. Diese übersehe zudem, dass im Tierheim Pensionskatzen aufgenommen würden, was aufgrund des Bringens und Holens und Besuchens dieser Katzen mit zusätzlichem Autoverkehr verbunden sei. Vorgelegt wurde in diesem Zusammenhang ein schalltechnisches Gutachten der H … & …ner Sachverständige …G mbH vom … August 2020, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die in der Baugenehmigung festgelegten Immissionsrichtwerte an mehreren Emissionsorten überschritten werden. Das Gutachten geht insbesondere davon aus, dass die schalltechnische Untersuchung der Firma B … Lärmschutz & Akustik GmbH fehlerhaft die Eigenreflexion des Bodens nicht berücksichtige und dass Abschirmungen auf den Schallausbreitungswegen in Ansatz gebracht würden, die nicht nachvollzogen werden könnten. Dadurch entstünden Abweichungen zur eigenen Prognose zwischen 2 und 5 dB(A).

12
Weiter übe der Beigeladene zu 1. in Wahrheit eine gewerbeähnliche Tätigkeit aus, da das Tierheim auch zahlreichen dritten Gruppen und Vereinen zur Verfügung gestellt und der Öffentlichkeit viel stärker zugänglich gemacht werden solle, als es im Genehmigungsverfahren und in der Untersuchung dargestellt worden sei. Diesbezüglich wäre es erforderlich gewesen, Beschränkungen als Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. Für die zwei Mitarbeiterwohnungen sei eine Privilegierung nicht erkennbar, da Wohnen im Außenbereich grundsätzlich unzulässig sei. Zudem werde gegen die Auflage im Baugenehmigungsbescheid, dass die Abgabe von Fundtieren unzulässig sei, verstoßen. Der Beigeladene zu 1. betreibe eine Wildtierauffangstation und dies stelle eine ungenehmigte Nutzungsänderung dar, die mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr zu jeder Tages- und Nachtzeit verbunden sei. Auch dies alles berücksichtige die Untersuchung nicht.

13
Zusätzlich sei die Erschließung mangels gesicherter Straßenzufahrt nicht gesichert. Denn die Eigentümerwege des Klägers – nur unter deren Benutzung das Vorhabengrundstück man derzeit erreiche, gewährten dem Beigeladenen zu 1. aufgrund der Widmung mit der Maßgabe „Anlieger frei“ kein Benutzungsrecht. Aus der Beschränkungsverfügung vom … Oktober 1990 und deren Begründung folge, dass die Anlieger im Sinne der beschränkten Widmung nur die Anlieger im Wochenendhausgebiets seien. Für das Vorhabengrundstück werde explizit in der Beschränkungsverfügung geregelt, dass der mit der Nutzung dieses Grundstücks verbundene Verkehr nicht über die Eigentümerwege des Wochenendhausgebiet geführt werden solle. Der vom Minigolfplatz verursachte Fahrzeugverkehr habe sich über die Eigentümerwege im Wesentlichen auf den privaten Zu- und Abfahrtsverkehr der Wohnung im Clubhaus beschränkt, da die Besucher aus dem Süden zum Minigolfplatz und Clubhaus gelangt und Besucherfahrzeuge meist außerhalb geparkt worden seien. Die zu erwartende Verkehrsbelastung widerspreche zudem der Widmung, da das Verkehrsaufkommen höher und signifikant anders geartet sei als das durch den Minigolfplatz verursachte Aufkommen. Die Eigentümerwege seien aufgrund ihrer Straßenbreite und dem Straßenunterbau auch nicht baulich dafür ausgelegt, täglichen Lkw-Verkehr und häufigen Busverkehr aufzunehmen. Die Kosten für den erhöhten Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwand müsste der Kläger tragen.

14
Schließlich müsse der Beigeladene zu 1. alsbald erhebliche weitere bauliche Anlagen errichten, da die vorgesehene Bauausführung den öffentlichen Belangen der Verkehrssicherheit, des Arbeitsschutzes und des Tierschutzes widerspreche. Diese seien aber nicht genehmigungsfähig und würden zudem eine Abänderung der vorgelegten Untersuchung erfordern.

15
Auf den Inhalt der Schriftsätze im Übrigen wird Bezug genommen.

16
Die Beklagte beantragt mit Schreiben vom 12. August 2021,

die Klage abzuweisen.

17
Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die Erschließung gesichert sei, da das Grundstück an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und damit bereits erschlossen sei. Dem Kläger drohe daher kein zu duldendes Notwegerecht. Auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots bestehe nicht, da die TA Lärm eingehalten sei und die Hunde auf der im Verhältnis zum klägerischen Grundstück abgewandten Seite untergebracht seien. Die Grundstücke FlNr. 1352/75 und FlNr. 1352/49, beide Gemarkung W …, seien nicht als bebaubare Grundstücke im Sinne der TA Lärm einzustufen, da der Bebauungsplan für diese die Festsetzungsart „Kiosk“ bzw. „Spielplatz“ festlege. Auch für das Grundstück FlNr. 1352/68, Gemarkung W …, bestehe kein Baurecht für schutzbedürftige Räume, da dieses Grundstück als öffentliche Grünfläche festgesetzt sei. In diesem Zusammenhang wurde eine Stellungnahme der B … Lärmschutz & Akustik GmbH vom … Februar 2021 zu dem schalltechnischen Gutachten der H … & …ner Sachverständige …G mbH vom … August 2020 vorgelegt (vgl. Bl. 42 ff. d. BA). Danach würden die Abschirmungen durch die Unebenheiten des Geländes hervorgerufen. In Kombination mit der relativ niedrigen Emissionshöhe von 0,5 m führten bereits geringe Geländeerhöhungen in der Nähe der Schallquelle zu einer Abschirmung. Die Reflexionen am Boden würden im allgemeinen Verfahren der ISO 9613-2 im Term A_{gr} behandelt. Die höheren Beurteilungspegel in dem Gutachten der H … & …ner Sachverständige …G mbH seien durch die Verwendung des alternativen Verfahrens der ISO 9613-2 zu erklären. Auf den Inhalt des Schriftsatzes im Übrigen wird Bezug genommen.

18
Der Bevollmächtigte des Beigeladenen zu 1. beantragt,

die Klage abzuweisen.

19
Der Beigeladene zu 1. bzw. dessen Bevollmächtigter tragen mit Schriftsätzen vom 20. Mai 2020, 15. Juni 2020, 13. Juli 2021, 21. Mai 2023, 13. August 2023, 22. August 2023, 20. September 2023 und 31. Oktober 2023 im Wesentlichen vor, dass auf dem Vorhabengrundstück keine Hunde untergebracht würden, die aggressiv seien oder besonders laut oder viel bellten. Die Hunde könnten daher in einem Gehege gehalten werden. Dies widerspreche keinem Sicherheitskonzept oder sonstigen Vorschriften. Alte und kranke Hunde würden dort nur gehalten, wenn diese nicht in der Gemeinschaft des Tierheims N … gehalten werden könnten. Zu keinem Zeitpunkt sei oder wäre es geplant gewesen, Dritten das Gelände zu eigenen Tätigkeiten zur Verfügung zu stellen. Das von der Klagepartei vorgelegte Gutachten gehe fehlerhaft davon aus, dass die Hunde in Räumen untergebracht würden, deren Fenster zur Südseite gingen, und berücksichtige zudem nicht, dass die Hundehaltung stark limitiert sei und bei dem Freilauf der Hunde die Bodenreflexionen aufgrund des nach Süden abhängenden Geländes ausschließlich nach Süden abstrahlten. Auf den Inhalt der Schriftsätze im Übrigen wird Bezug genommen.

20
Die Beigeladene zu 2. hat keinen Antrag gestellt.

21
Am 16. Oktober 2024 fanden Augenschein und mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

22
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und auf die vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Bauvorlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23
Die Klage hat keinen Erfolg.

24
1. Die zulässige Klage ist unbegründet. Die angefochtene Baugenehmigung vom 13. November 2019 verletzt keine Rechte, die dem Schutz des Klägers dienen, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

25
In der hier vorliegenden Konstellation der Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Dritten verspricht die Klage nur dann Erfolg, wenn durch die streitgegenständliche Baugenehmigung öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt werden, welche gerade auch dem Schutz des Klägers dienen und Gegenstand des hier einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO sind (vgl. BayVGH, B. v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Ob eine angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, beurteilt sich grundsätzlich nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung. Nur nachträgliche Änderungen zugunsten des Bauherrn sind zu berücksichtigen, Änderungen zu seinen Lasten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG, U. v. 08.11.2010 – 4 B 43.10 – juris, Rn. 9, m.w.N.).

26
Eine Verletzung von drittschützenden Vorschriften liegt nicht vor. Die Baugenehmigung weist keine materiellen Fehler auf, die den Kläger in seinen Rechten verletzen könnten. Weder gehen vom Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB aus, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Klägers führen könnten (a.) noch wird der Kläger aufgrund der Erschließung des streitgegenständlichen Vorhabens in eigenen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt (b.). Schließlich ist eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots zulasten des Klägers auch im Übrigen nicht gegeben (c.).

27
a. Die im baurechtlichen Verfahren nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu prüfende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich, da das Vorhabengrundstück im Außenbereich liegt, nach § 35 BauGB.

28
Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB aus, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Klägers führen könnten.

29
Ein privilegiertes Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB darf ein Außenbereichsvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen. Diese Vorschrift stellt eine Konkretisierung des im Einzelfall nachbarschützenden Gebots der Rücksichtnahme dar (vgl. BVerwG 28.10.1993 – 4 C 5.93, NVwZ 1994, 686). Schädliche Umwelteinwirkungen sind alle Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG). Zu den Immissionen zählen insbesondere Geräusche.

30
Für die Frage, ob und inwieweit Lärmimmissionen der Nachbarschaft zumutbar sind, werden die Bestimmungen der TA Lärm bzw. die darin enthaltenen Immissionsrichtwerte herangezogen. Als normkonkretisierender Verwaltungsvorschrift kommt der TA Lärm, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert, eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zu. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabs für die Schädlichkeit von Geräuschen ist jedenfalls insoweit abschließend, als sie bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtwerten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibt. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze aufgrund tatrichterlicher Würdigung lässt das normkonkretisierende Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als diese Verwaltungsvorschrift selbst durch Kann-Vorschriften und Bewertungsspannen Spielräume belässt (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 18 m.w.N.; BayVGH, B.v. 18.8.2016 – 15 B 14.1624 – juris Rn. 10).

31

Das streitgegenständliche Vorhaben ist eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftige Anlage i.S.v. § 22 BImSchG, die im Katalog der vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommenen Anlagen nicht aufgeführt ist.

32
Da sich die Grundstücke des Klägers in einem festgesetzten Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO befinden und das Vorhabengrundstück sich im Außenbereich liegen, liegt eine Gemengelage gemäß Nr. 6.7 TA Lärm vor, was zur Folge hat, dass die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte anhand der konkreten Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist, wobei die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete dabei nicht überschritten werden sollen. Somit kann dahinstehen, ob ein Wochenendhausgebiet hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit einem reinen Wohngebiet oder einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Denn die Ortsrandlage begründet eine verminderte Schutzwürdigkeit gegenüber im Außenbereich privilegierten Nutzungen. Treffen daher ein reines Wohngebiet und der Außenbereich aufeinander, so ist grundsätzlich der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet als angemessener Zwischenwert zugrunde zu legen (vgl. HessVGH, U.v. 30.10.2009 – 6 B 2668/09 – juris; HessVGH, B.v. 27.2.2013 – 9 A 1482/12.Z – juris Rn. 7; OVG Saarl, B.v. 11.9.2012 – 3 B 103/12 – juris). Umstände, die hier in Abweichung vom vorgenannten Grundsatz die Anwendung eines anderen Zwischenwertes rechtfertigen könnten, ergeben sich weder aus dem Vortrag der Beteiligten noch aus den im gerichtlichen Augenschein gewonnenen Erkenntnissen. Die Gutachter der B … Lärmschutz & Akustik GmbH haben in der mündlichen Verhandlung bestätigt, dass sie von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen sind.

33
Der Kläger kann somit grundsätzlich die Einhaltung der in Nr. 6.1 TA Lärm unter Buchst. e) festgelegten Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet, reduziert um 6 dB(A) gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm zur Berücksichtigung von Geräuschvorbelastungen, von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) beanspruchen.

34
Es ist Sache des die Genehmigung Beantragenden, im Genehmigungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass die zur Genehmigung gestellte Anlage die Zumutbarkeitskriterien der TA Lärm für jeden bestimmungsgemäßen Betriebszustand, also auch für eine Maximalauslastung, einhält. Dabei sind an die Einschätzung der Einhaltung der Zumutbarkeitskriterien hohe Anforderungen zu stellen. Um im Genehmigungsverfahren „auf der sicheren Seite zu sein“, sind mögliche Unsicherheiten durch entsprechende Sicherheitszuschläge auszugleichen. Andernfalls würden die regelmäßig nicht zu vermeidenden Unsicherheiten bei nachträglichen Kontrollen zu Lasten der zu schützenden Betroffenen gehen (vgl. OVG Schleswig-Holstein, U.v. 31.5.2005 – 1 LB 4/05 – juris Rn. 39).

35
Dieser Nachweis ist dem Beigeladenen zu 1. im Ergebnis gelungen. Die Einwände des Klägers sind nicht geeignet, diesen Nachweis zu erschüttern.

36
aa. Die schalltechnische Untersuchung vom 29. August 2019 geht von den maßgeblichen Immissionsorten aus.

37
Nach Nr. 2.3 TA Lärm ist maßgeblicher Immissionsort der nach Nr. A 1.3 des Anhangs zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Gemäß Nr. A 1.3 Buchst. b des Anhangs zur TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei unbebauten Flächen an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

38
Entgegen dem klägerischen Vortrag hätten die unbebauten klägerischen Grundstücke FlNr. 1352/49, 1352/68 und 1352/75, alle Gemarkung W …, nicht als maßgebliche Immissionsorte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung finden müssen. Bei keinem der Grundstücke handelt es sich zum maßgeblichen Genehmigungszeitpunkt um ein Grundstück, bei dem nach dem Bau- und

Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Dies scheidet hinsichtlich der Grundstücke FlNr. 1352/68 und 1352/75, beide Gemarkung W …, bereits deshalb aus, da die Grundstücke außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des insoweit maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 19 „W … A …“ der Beigeladenen zu 2. vom … Oktober 1975 liegen. Darüber hinaus wurde für das Grundstück FlNr. 1352/68, Gemarkung W … eine Grünfläche festgesetzt, was ebenfalls der Bebaubarkeit mit schutzbedürftigen Räumen i.S.v. Nr. A 1.3 des Anhangs zur TA Lärm entgegensteht (vgl. hierzu VG München, U.v. 21.9.2022 – M 29 K 20.6584 – n.v. Rn. 23). Hinsichtlich des Grundstücks FlNr. 1352/49 steht die Festsetzung Kiosk einer Bebaubarkeit mit schutzbedürftigen Räumen entgegen. Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind, wie zum Beispiel Wohn- und Schlafräume, Unterrichtsräume sowie Büros und ähnliche Räume (vgl. hierzu Hansmann in Landmann/Rohmer, Umweltrecht Stand: Juni 2024, Nr. 2 TA Lärm Rn. 15 ff.) Ein Kiosk, der primär dem Kauf von Waren über die nach draußen ausgerichtete Warentheke dient, beinhaltet naturgemäß keine solchen schutzbedürftigen (Aufenthalts-)Räume. Da – wie ausgeführt – maßgeblich auf die Sach- und Rechtslage im Genehmigungszeitpunkt abzustellen ist, kommt es auch nicht darauf an, ob und wie sich die bauplanungsrechtliche Situation der klägerischen Grundstücke in Zukunft ändern könnte.

39
bb. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt auch alle maßgeblichen Umstände des Vorhabens. Vorab ist klarzustellen, dass die Untersuchung nicht berücksichtigen kann und muss, ob die tatsächliche Nutzung des Vorhabengrundstücks, beispielsweise wie vorgetragen als Wildtierauffangstation, von der genehmigten Nutzung abweicht. Denn die Untersuchung dient als Grundlage zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der beantragten (und genehmigten) Nutzung, nicht zur Beurteilung etwaiger tatsächlicher Nutzungsänderungen oder nicht von der Genehmigung gedeckten Nutzungen.

40
Die Untersuchung ist nicht dahingehend fehlerhaft, dass sie trotz der Beherbergung von kranken Hunden von einer Bellfrequenz von 10% ausgeht. Denn entgegen der klägerischen Auffassung kann nicht davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Umstands, dass entsprechend dem Betriebskonzept auch verletzte und verwundete Hunde aufgenommen und alle Hunde in einem Freibereich gehalten werden, in der Untersuchung von einem häufigeren als durchschnittlichen Bellen ausgegangen hätte werden müssen und dadurch Immissionen erreicht würden, die zu einer Verletzung der Rechte des Klägers führen. Hierzu haben die Gutachter der B … Lärmschutz & Akustik GmbH in der mündlichen Verhandlung im Einklang mit ihrer Stellungnahme vom … Februar 2021 plausibel und nachvollziehbar ausgeführt, dass im Rahmen der Untersuchung zur Bewertung des maßgeblichen Schallleistungspegels für die Schallquelle Hundegebell sicherheitshalber ein (sehr) hoher Wert von 115 dB(A) angesetzt wurde. Dieser bewegt sich am obersten Ende des Rahmens der Emissionsdaten für Hundegebell – Messung des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) eines Tierheimes für 24 Hunde mit 24 Boxen (vgl. S. 4 oben der schalltechnischen Untersuchung vom 29. August 2019) – von 94 dB(A) bis 115 dB(A), und gilt für 24 Hunde, obwohl auf dem Vorhabengrundstück gemäß den Auflagen der streitgegenständlichen Genehmigung ohnehin nur maximal 20 Hunde beherbergt werden dürfen. Insoweit wird die Verringerung um 10 dB(A) aufgrund einer angenommenen unterdurchschnittlichen Bellfrequenz durch die hohen angesetzten Grundwerte für das Hundegebell kompensiert. Zudem haben die Gutachter weiter nachvollziehbar ausgeführt, dass man davon ausgehe, dass die Messung des LfU jegliches Hundegebell abbilde bzw. berücksichtige und somit das Gebell großer als auch kleiner Hunde sowie gesunder und kranker Hunde enthalte. Vor diesem Hintergrund bestehen für das Gericht insoweit keine Zweifel an der fachlichen Richtigkeit der Ergebnisse der Untersuchung, zumal es entgegen der klägerischen Ausführungen auch keinen allgemeinen Erfahrungssatz dergestalt gibt, dass verletzte Hunde zwingend häufiger bellen würden als unverletzte.

41
Die Untersuchung ist auch nicht deshalb fehlerhaft, dass sie die durch die streitgegenständliche Baugenehmigung mitumfasste Neuerrichtung zweier Vogelvolieren nicht erwähnt. Hierzu haben die Gutachter der B … Lärmschutz & Akustik GmbH in der mündlichen Verhandlung für das Gericht plausibel und nachvollziehbar ergänzend erläutert, dass etwaige entstehende Geräusche durch die sich in den Volieren befindlichen Vögel keinen maßgeblichen Immissionsbeitrag darstellen, da das Geräuschgeschehen maßgeblich durch das im Gutachten untersuchte und bewertete Hundegebell geprägt ist und die Untersuchung hinsichtlich des Hundegebells einem Ausgangswert von 115 dB(A) ansetzt sowie von einem Ansatz von 24 Hunden statt wie beauflagt 20 Hunden ausgeht, um „auf der sicheren Seite zu

sein“. Vor diesem Hintergrund ist die Nichterwähnung etwaiger Vogelgeräusche in der schalltechnischen Untersuchung unschädlich, zumal die in den Volieren beherbergten Vögel ausweislich des Betriebskonzepts bei Abgabe nur kurzzeitig auf dem Vorhabengrundstück betreut und dann an eine Fachstation abgegeben werden.

42
Schließlich wird die Richtigkeit der Untersuchung nicht dadurch in Zweifel gezogen, dass sie, wie der Kläger vorträgt, von zwei am Standort wohnenden Mitarbeitern ausgeht und das Betriebskonzept von zwei Wohneinheiten, in denen die Mitarbeiter samt ihrer Familien wohnen. Insoweit wird bereits durch den Kläger nicht schlüssig und plausibel dargelegt, wie sich aus diesem Unterschied eine relevante Geräuschveränderung ergeben kann.

43
Gleiches gilt für den klägerischen Vortrag, dass die Untersuchung nur von nicht täglichen LkwAnlieferungen für Futter, das Betriebskonzept aber von ca. zehn Fahrbewegungen pro Tag mit maximal 7,5 t ausgehe. Insoweit ist aus der Untersuchung selbst ersichtlich, dass sie von acht PKW-Anlieferungen und einer LWK-Anlieferung und das Betriebskonzept von zehn Fahrzeugbewegungen insgesamt für Anlieferungen ausgeht, so dass es sich allenfalls um eine unwesentliche Abweichung zwischen der schalltechnischen Untersuchung und dem Betriebskonzept handeln kann.

44
Insofern wird in der Untersuchung auch, anders wie der Kläger vorträgt, der Autoverkehr berücksichtigt, der mit den auf dem Vorhabengrundstück beherbergten Pensionskatzen durch Bringen, Holen und Besuchen entsteht. Das Gericht geht in realitätsnaher Betrachtung davon aus, dass dieser angesichts der im Bescheid festgesetzten Anzahl von maximal 30 Katzen in dem in der Untersuchung aufgeführten 20 PKW-Fahrbewegungen mit enthalten ist.

45
cc. Die vom Kläger vorgetragenen Prognoseabweichungen zwischen der schalltechnischen Untersuchung von B … Lärmschutz & Akustik GmbH vom 29. August 2019 und dem durch den Kläger in das Verfahren eingeführte Gutachten der H … & …ner Sachverständige …G mbH vom … August 2020 führen zu keiner Fehlerhaftigkeit der schalltechnischen Untersuchung und des darauf aufbauenden Baugenehmigungsbescheids.

46
Soweit das Gutachten der H … & …ner Sachverständige …G mbH vom … August 2020 der schalltechnischen Untersuchung von B … Lärmschutz & Akustik GmbH attestiert, von nicht nachvollziehbaren Abschirmungsfaktoren auszugehen und die Eigenreflexionen am Boden nicht zu berücksichtigen, zieht dies die Untersuchung nicht in Zweifel.

47
Hinsichtlich Abschirmungsfaktoren haben die Gutachter der B … Lärmschutz & Akustik GmbH im Rahmen ihrer Stellungnahme vom … Februar 2021 plausibel und nachvollziehbar ausgeführt, dass sich die Abschirmungsfaktoren aus der Unebenheit des Vorhabengrundstücks in Kombination mit der relativ niedrigen Emissionshöhe von 0,5 m ergibt. Dies deckt sich auch mit Nr. A 2.3.4 des Anhangs zur TA Lärm, wonach Abschirmungen und Reflexionen nach den Abschnitten 7.4 und 7.5 der DIN ISO 9613-2 zu berücksichtigen sind, als auch mit den Feststellungen im Augenschein, dass das Gelände im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks, in dem sich plangemäß der Hundefreilaufbereich als auch die Vogelvolieren befinden, stark abfällt.

48
Hinsichtlich der vorgetragenen fehlenden Berücksichtigung der Eigenreflexionen am Boden haben die Gutachter B … Lärmschutz & Akustik GmbH sowohl im Rahmen ihrer Stellungnahme vom … Februar 2021 als auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung plausibel und nachvollziehbar ausgeführt, dass in der Untersuchung zur Berechnung der Bodeneffekte das allgemeine Berechnungsverfahren gemäß 7.3.1 der DIN ISO 9613-2 verwendet wurde und bei diesem gemäß 7.5 der DIN ISO 9613-2 die Wirkung der Reflexionen am Boden nicht gesondert berechnet werden, sondern in die Berechnung der Bodeneffekte eingehen. Zudem haben die Gutachter weiter im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass aufgrund der vorliegend geringen Abstände zwischen dem Vorhabengrundstück und den als

Immissionsorten betroffenen klägerischen Grundstücken die Wahl des jeweiligen Berechnungsverfahren so gut wie nichts ausmacht, so dass sich selbst bei einer anderen Wahl des Berechnungsverfahren an den Ergebnissen nichts ändern würde.

49
Angesichts dessen kann dahingestellt bleiben, ob der Kläger überhaupt ein Nachbar im immissionsschutzrechtlichen Sinne ist und sich auf etwaige Fehler der Untersuchung vom … August 2019 berufen kann. Denn der Kläger ist, abgesehen von den bereits genannten Grundstücken, welche keine Immissionsorte darstellen, nur Eigentümer von Grundstücken, die Wegegrundstücke darstellen. Die übrigen durch den Kläger genannten Grundstücke sind keine Grundstücke, die im Eigentum des Klägers stehen, sondern im Eigentum von dessen Mitgliedern und können deshalb für den Kläger insoweit keine Nachbarstellung begründen.

50
b) Der Kläger ist auch nicht aufgrund der Erschließung des streitgegenständlichen Vorhabens über die im Eigentum des Klägers stehenden Wegegrundstücke in eigenen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt.

51
Über die Frage, ob für das streitgegenständliche Vorhaben die Erschließung in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gesichert ist, muss das Gericht nicht befinden. Denn, den oben angeführten Maßstab zugrunde gelegt, war vorliegend allein zu prüfen, ob durch die streitgegenständliche Genehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Schutz des Nachbarn dienen, verletzt sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine ggf. fehlende Erschließung ist grundsätzlich nicht drittschützend, da nur dem öffentlichen Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient (BayVGH, B.v. 11.4.2011 – 2 ZB 09.3021 – juris Rn. 3; B.v. 27.7.2018 – 1 CS 18.1265 – juris Rn. 11). Eine Ausnahme hiervon ist nur dann gegeben, wenn eine wegen fehlender Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf das Duldenmüssen eines Notweg- oder Notleitungsrechts nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt (VG München, U.v. 23.11.2016 – M 9 K 15.4601 – juris Rn. 27; BayVGH, B.v. 23.8.2010 – 2 ZB 10.1216 – juris Rn. 3). Denn in diesem Fall wäre er in seinen Rechten aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verletzt.

52
Eine unmittelbare Rechtsverschlechterung auf Seiten des Klägers ist im Hinblick auf die straßenmäßige Erschließung weder substantiiert vorgetragen noch gegeben.

53
Denn die wegemäßige Erschließung des Vorhabengrundstücks über die Wegegrundstücke des Klägers, welche ausweislich der Beschränkungsverfügung der Gemeinde W … vom … Oktober 1999 auf den Anliegerverkehr beschränkt sind, hält sich im Rahmen dieser Beschränkung, so dass durch das Vorhaben kein Notwegerecht entsteht.

54
Insofern kann die Widmungsbeschränkung nicht dergestalt verstanden und ausgelegt werden, dass Anlieger im Sinne der Beschränkung nur die Anlieger im Wochenendhausgebiet sind. Denn der Begriff „Anliegerverkehr“ ist objektiv zu bestimmen und kann nicht so ausgelegt werden, dass im Sinne einer personenbezogenen Widmungsbeschränkung nur gewisse Anlieger von der Beschränkung erfasst werden sollen. Subjektive, also personenbezogene Widmungsbeschränkungen sind generell unzulässig. Denn sie widersprechen dem Wesen des Gemeingebrauchs, weil dieser jedermann ohne weiteres offensteht und eine nach individuellen Kriterien differenzierende Zulassung sich mit diesem Grundsatz nicht verträgt (vgl. Häußler in Zeitler, BayStrWG, Stand: September 2021, Art. 6 Rn. 39 m.w.N.) Beim „Anliegerverkehr“ ist somit objektiv von dem in der Rechtsprechung und im Schrifttum im Rahmen des Verkehrsrechts entwickelten Begriff auszugehen. Danach wird der Anliegerverkehr als der „Verkehr von und zu den an der (…) Straße liegenden Grundstücken und Geschäften“ bezeichnet. Sowohl die „Straßenanlieger“ im Sinne des Art. 17 Abs. 1 BayStrWG, also die Eigentümer oder Besitzer von an einer Straße liegenden Grundstücken, wie alle, „die zu dem Anlieger Beziehungen irgendwelcher Art unterhalten oder anknüpfen wollen“, nehmen danach am Anliegerverkehr teil (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 11.11.1971 – 70 VIII 69 – BeckRS 1971, 103416).

55

Bei dem Beigeladenen zu 1., dessen Vorhabengrundstück unmittelbar an das klägerische Wegegrundstück FlNr. 1352/69, Gemarkung W …, grenzt, handelt es sich somit um einen Straßenanlieger im Sinne des Art. 17 Abs. 1 BayStrWG.

56
Deswegen kann auch nicht auf die Begründung der Beschränkungsverfügung der Gemeinde W … vom … Oktober 1999 abgestellt werden, da sich nach dem oben Gesagten aus dieser allenfalls eine personenbezogene und somit unzulässige Widmungsbeschränkung ergeben könnte.

57
Unabhängig davon wäre, selbst wenn man davon ausginge, dass sich die durch das Vorhaben entstehende Verkehrsbelastung nicht im Rahmen der Beschränkungsverfügung halten und somit durch das Vorhaben im Hinblick auf die verkehrsmäßige Erschließung über die klägerischen Wegegrundstücke ein Notwegerecht entstehen würde, dieses nicht erst durch die streitgegenständliche Nutzungsänderung, sondern bereits durch die ursprüngliche genehmigte Nutzung des Vorhabengrundstücks als Minigolfplatz samt Clubhaus mit Gaststättenbetrieb, sowie Wohnung und Garage entstanden (vgl. zum Notleitungsrecht: BayVGH, B.v. 23.8.2010 – 2 ZB 10.1216 – a.a.O. Rn. 7 ff.). Ausweislich der Baugenehmigung vom … April 1966 erfolgte die Erschließung des Vorhabengrundstücks für die vormalige Nutzung von Norden über die Grundstücke damalige FlNr. 1351 und 1354, Gemarkung W … Der Kläger musste somit bereits in der Vergangenheit für den für eine längere Zeit bestehenden Golfplatz auf dem Vorhabengrundstück die Zufahrt über seine Grundstücke hinnehmen. Ob diese Nutzung genehmigungsfähig war und die Genehmigung hätte erteilt werden dürfen, ist für die Frage, ob durch die Genehmigung ein Notwegerecht entstanden ist, nicht von Bedeutung, da diese Genehmigung bestandskräftig ist. Es ist daher aufgrund der Tatbestandswirkung der Baugenehmigung von der baurechtlichen Zulässigkeit des damaligen Vorhabens und somit auch von einer Ordnungsmäßigkeit der Grundstücksnutzung i.S. von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB auszugehen (vgl. BGH, Urteil vom 7. 7. 2006 – V ZR 159/05 – juris Rn. 10). Der insoweit erfolgte klägerische Vortrag, dass sich der durch den Minigolfplatz verursachte Fahrzeugverkehr im Wesentlichen auf den privaten Zu- und Abfahrtsverkehr zur Wohnung im Clubhaus beschränkte und kein Besucher- und Lieferverkehr von Norden durch das Wochenendhausgebiet erfolgte, ist somit insoweit unbeachtlich, ungeachtet der Tatsache, dass er in keiner Hinsicht belegt ist. Eine Rechtsverletzung der Kläger durch erstmaliges Entstehen eines Notwegerechts durch die streitgegenständliche Baugenehmigung scheidet somit aus.

58
Es ergibt sich auch keine Rechtsverletzung dahingehend, dass ein etwaiges bereits entstandenes Notwegerecht durch die streitgegenständliche Nutzungsänderung und einer dadurch entstehenden veränderten Verkehrsbelastung erheblich intensiviert werden würde. Denn das Vorhaben und die durch es entstehende Verkehrsbelastung verhält sich im Vergleich zu der ursprünglichen genehmigten Nutzung als Minigolfplatz samt Clubhaus mit Gaststättenbetrieb, sowie Wohnung und Garage und der dadurch entstandenen Verkehrsbelastung nicht dergestalt anders, dass es durch die Nutzungsänderung zu einer quantitativen oder qualitativen signifikanten Änderung oder Intensivierung der Nutzung kommen würde. Der Kläger ist somit lediglich mit der im Wesentlichen unveränderten Weiterführung eines etwaigen bereits bestehenden Notwegerechts belastet, nicht aber mit der Begründung eines neuen Notwegerechts. Dies gilt gerade auch dann, wenn der Umfang der Benutzung des fremden Grundstücks in Folge der Baugenehmigung nur unwesentlich erweitert wird (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 21.8.2017 – 1 ZB 14.1989 – juris Rn. 4; B.v. 19.2.2007 – 1 ZB 06.93 – juris Rn. 19; BVerwG, U.v. 26.3.1976 – IV C 7.74 – juris; VGH Mannheim, B.v. 21.12.2001 – 8 S 2749/01 – BauR 2002, 931).

59
Insoweit ist auch nicht davon auszugehen, dass die Eigentümerwege des Klägers in ihrer baulichen Beschaffenheit aufgrund der durch das Vorhaben entstehenden Verkehrsbelastung sich dergestalt negativ verändern werden, dass es zu einer Rechtsverletzung des Klägers kommen würde. Denn zum einen stellt das Bauvorhaben, wie oben bereits dargelegt, im Vergleich zur vorherigen Nutzung des Vorhabengrundstücks als Minigolf-Clubhaus mit Gaststättenbetrieb, sowie Wohnung und Garage keine quantitative oder qualitative Mehrbelastung dar. Zum anderen ist in keiner Weise substantiiert dargetan noch für das Gericht ersichtlich, dass die Eigentümerwege des Klägers die entstehende Verkehrsbelastung nicht bewältigen können. Bei den Wegen handelt es sich um befestigte Wege, welche ausweislich der dem Augenschein zugrunde gelegten Unterlagen mit über 3 m auch über eine ausreichende Breite verfügen. Die durch das Tierheim entstehende Verkehrsbelastung hält sich ausweislich des vorgelegten Betriebskonzepts

bzw. den Werten zu den Fahrzeugbewegungen in der schalltechnischen Untersuchung von B … Lärmschutz & Akustik GmbH vom … August 2019 auch im Rahmen dessen was Verkehrsflächen von der Qualität der Eigentümerwege des Klägers sowohl quantitativ als auch qualitativ bewältigen können. Dies deckt sich auch mit den Feststellungen des Gerichts aus dem früheren Augenscheinstermin, in welchem festgestellt wurde, dass das Vorhabengrundstück bauplanungsrechtlich erschlossen ist (vgl. Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17. Juli 2019, Az.: M 9 K 18.4538 u.a., S. 4 f.). Dieser Gesichtspunkt sollte es gleichwohl nicht hindern, dass sich der Beigeladene zu 1. unabhängig vom Streitgegenstand dieses Rechtsstreits in Zukunft an dem Wegeunterhalt beteiligt, um die Fortsetzung der bisher sehr umfangreichen Streitigkeiten zwischen Kläger und Beigeladenem zu 1. möglichst zu verhindern.

60
Vor diesem Hintergrund ist somit ausgeschlossen, dass durch die streitgegenständliche Baugenehmigung auf dem klägerischen Grundstück eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf das Duldenmüssen eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt wird.

61
c. Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme ist im Hinblick auf den Kläger vorliegend auch im Übrigen nicht gegeben.

62
Unter Berücksichtigung der Aktenlage sowie des Ergebnisses des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung am 16. Oktober 2024 wird der Kläger durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht über das zumutbare Maß in seinen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt.

63
Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris, Rn. 22; U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 16; BayVGH, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4). Zur Bestimmung dessen, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ist insbesondere auch die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und das Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (vgl. VG München, U.v. 14.6.2021 – M 8 K 19.2266 – juris Rn. 41; vgl. auch BayVGH, B.v. 30.11.2023 – 2 ZB 21.2099 – BeckRS 2023, 37961 Rn. 11). Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGH, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17).

64
Soweit der Kläger vorträgt, der Beigeladene zu 1. betreibe eine ungenehmigte Wildtierauffangstation und verstoße gegen die Auflage der Genehmigung, dass keine Fundtiere abgegeben werde dürfen, führt dies zu keiner Verletzung eigener Rechte des Klägers durch die Baugenehmigung. Denn Verstöße gegen Auflagen der Baugenehmigung sowie ungenehmigte Nutzungsänderungen abzustellen bzw. zu sanktionieren, ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde. Die dazu notwendigen rechtlichen Mittel stehen ihr zur Verfügung.

65
Soweit der Kläger vorträgt, dass der geplante Hunde-Freilaufbereich den einzuhaltenden technischen Normen sowie den öffentlichen Belangen der Verkehrssicherheit, des Arbeitsschutzes und des Tierschutzes widerspreche und daher bald weitere bauliche Anlagen auf dem Vorhabengrundstück zu errichten seien, führt auch dies nicht zu einer Verletzung eigener Rechte des Klägers. So handelt es sich zum einen bei den gerügten etwaigen Verletzungen technischer Normen und öffentlicher Belange offensichtlich nicht um drittschützende Vorschriften, zum anderen sind diese nicht Bestandteil des Prüfprogramms des hier anwendbaren vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO. Die etwaige Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf dem Vorhabengrundstück ist ebenfalls für die Prüfung etwaiger Verletzungen eigener Rechte des Klägers nicht maßgeblich, da im vorliegenden Verfahren die erteilte Baugenehmigung angefochten ist und diese mit den zugrundeliegenden Unterlagen damit alleiniger Beurteilungsgegenstand ist.

66
Eine Nachbarrechtsverletzung ergibt sich auch nicht, soweit der Kläger vorträgt, dass der Beigeladene zu 1. in Wirklichkeit eine gewerbeähnliche Tätigkeit ausübe und im Hinblick auf die genehmigten zwei Mitarbeiterwohnungen keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vorliege. Denn der Kläger kann sich insofern nicht auf das objektive Vorliegen der Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Außenbereich berufen. Die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Ausfluss der gesetzgeberischen Intention, den Außenbereich bestmöglich zu schonen und von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Sie bestehen damit im öffentlichen Interesse und vermitteln dem Kläger grundsätzlich keinen Drittschutz. Ein allgemeiner Schutzanspruch des Nachbarn auf die Bewahrung des Außenbereichs und damit ein Abwehranspruch gegen Vorhaben, die im Außenbereich objektiv nicht genehmigungsfähig sind, besteht – abgesehen von dem im Falle der konkreten Betroffenheit Drittschutz vermittelnden Gebot der Rücksichtnahme, abgeleitet insbesondere aus § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB – nicht (vgl. etwa BayVGH, B.v. 14.5.2012 – 15 ZB 10.1047 – juris Rn. 6; B.v. 1.6.2016 – 15 CS 16.789 – juris Rn. 24; B.v. 3.1.2018 – 15 ZB 16.2309 – juris Rn. 4).

67
2. Die Klage wird daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abgewiesen. Es entspricht billigem Ermessen i.S.v. § 162 Abs. 3 VwGO, dem unterliegenden Kläger die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu 1. aufzuerlegen, da dieser sich durch Stellung eines schriftsätzlich begründeten Sachantrags dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt hat. Die Beigeladene zu 2. hat ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen, weil sie keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO sowie § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.