

Titel:

Unbestimmtheit einer Baugenehmigung für eine gewerbliche Lagernutzung

Normenketten:

VwVfG § 37 Abs. 1

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1

Leitsätze:

1. Eine Baugenehmigung muss für die Beteiligten eindeutig erkennbar und darf keiner unterschiedlichen subjektiven Bewertung zugänglich sein, insbesondere müssen Nachbarn zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Unbestimmtheit einer Baugenehmigung ist nachbarrechtsrelevant, wenn die Betriebsbeschreibung keine ausreichenden Angaben zu Betriebszeiten und eingesetzten Fahrzeugen enthält, sodass Nachbarn das Ausmaß der Lärmbetroffenheit nicht erkennen können. (Rn. 35 – 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Gewerbliche Lagernutzung von Freiflächen im Außenbereich, Lärmimmissionen, Nachbarrechtsrelevante Unbestimmtheit, Gebot der Rücksichtnahme, Baugenehmigung, gewerbliche Lagernutzung, Unbestimmtheit

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 18.07.2025 – 1 ZB 24.1903

Tenor

I. Der Bescheid des Beklagten vom 18. Juni 2021 wird aufgehoben.

II. Der Beklagte und der Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte, wobei der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

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

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von vormals landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zu einer gewerblichen Lagernutzung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1540 und 1561, Gemarkung ...

2

Die Kläger sind Eigentümer des relativ weitläufigen Grundstücks Fl.Nr. 1560, auf dem sich das Wohnhaus ihrer Mutter, die den Rechtsstreit zunächst führte, sowie weitere ehemals landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen befinden. Das Grundstück Fl.Nr. 1561 grenzt direkt westlich an das klägerische Grundstück an und ist mit einer Lagerhalle („Halle 1“) bebaut. Das Grundstück Fl.Nr. 1540 liegt nördlich dieser beiden Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist mit zwei weiteren Lagerhallen („Halle 2“ und „Halle 3“) sowie einem Wohngebäude bebaut. Mit Bescheiden vom 3. November 2011 und 11. April 2014 wurde eine Nutzungsänderung der ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Hallen 1 und 3 zu gewerblichen Zwecken bauaufsichtlich genehmigt. Der Beigeladene vermietet das Areal an die J. ... A. ... B. ... GmbH.

3

Das Landratsamt ... (im Folgenden: Landratsamt) stellte bei einer Baukontrolle am 5. September 2018 fest, dass die den Hallen vorgelagerten Freiflächen zu gewerblichen Lagerzwecken genutzt würden und forderte den Beigeladenen als Eigentümer dieser Flächen mit Schreiben vom 11. September 2018 zur Bauantragsstellung auf.

4

Der Beigeladene beantragte unter dem 27. März 2019 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Freiflächen und reichte hierfür zunächst einen Bauplan ein, der eine Nutzung von insgesamt fünf Freiflächenlagerplätzen darstellte. Nachdem das Landratsamt den Beigeladenen mit E-Mail vom 6. Mai 2019 zur Vorlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung aufgefordert hatte, legte der Beigeladene eine Nutzungsbeschreibung bzgl. der fünf Lagerplätze vom 28. Juni 2019 vor. Nach einer Gesprächsnotiz vom 29. August 2019 hätten der Planfertiger und der Beigeladene beim Landratsamt vorgesprochen, wobei vereinbart worden sei, dass die Lagerflächen reduziert und neue Pläne vorgelegt würden.

5

Am 1. Februar 2021 ging beim Landratsamt ein neuer Bauplan vom 9. März 2020 ein, welcher nunmehr lediglich drei Lagerplätze zum Gegenstand hatte. Nach diesem Eingabeplan befindet sich der sog. „Lagerplatz 1“ zwischen den beiden Hallen 2 und 3 auf der Fl.Nr. 1540 und der sog. „Lagerplatz 2“ und der sog. „Lagerplatz 4“ direkt an der westlichen Grundstücksgrenze des klägerischen Grundstücks zwischen dem dort befindlichen Nebengebäude und der Halle 1.

6

Der fachliche Immissionsschutz des Landratsamts hat sich mit seiner Stellungnahme vom 10. Februar 2021 mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche als Lagerplatz umgenutzt werden soll, wobei das Baugrundstück im Außenbereich liege. Bei Erfüllung bestimmter Auflagen sei eine Einhaltung der Betreiberpflichten zu erwarten.

7

Die Gemeinde ... erteilte ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben mit Schreiben vom 15. Juni 2021.

8

Mit Bescheid vom 18. Juni 2021 erteilte das Landratsamt dem Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung für die drei Lagerplätze. Dabei wurden folgende – wie vom fachlichen Immissionsschutz vorgeschlagene – Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen:

9

„1.1 Die Nutzungsbeschreibung vom 28.06.2019 ist Bestandteil der Baugenehmigung.

10

1.2 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der [...] TA Lärm ... zu beachten.

11

1.3 Der Beurteilungspegel der zu beurteilenden Anlage einschließlich der vom Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche darf folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

12

tagsüber 60 dB(A)

13

nachts 45 dB(A)

14

an der Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 1560 (Immissionsort)

15

[...] Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen am Immissionsort die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts nicht überschreiten.

16

1.4 Be- und Entladevorgänge sowie der zugehörige Lieferverkehr sind nur werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

17

1.5 Unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren auf und vor dem Betriebsgrundstück ist nicht zulässig.

18

1.6 Auf den Lagerplätzen dürfen Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes nicht behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Ausgenommen ist das Bereitstellen von Abfällen in entsprechenden Abfallbehältnissen zur ordnungsgemäßen Entsorgung.“

19

Die Mutter der Kläger ließ am ... Juli 2021 Klage gegen die Baugenehmigung erheben. Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 3. September 2021 ausgeführt, dass die angefochtene Baugenehmigung unbestimmt sei. Es werde nicht deutlich, welcher Nutzung die Freiflächen letztlich zugeführt werden sollten. Die genaue Bezeichnung sei aber zwingend zur Beurteilung einer etwaigen Verletzung nachbarschützender Vorschriften erforderlich. Das Vorhaben verstoße auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Ob durch die geplante Nutzung die beauftragten Immissionsrichtwerte eingehalten werden könnten, sei nicht erwiesen. Unabhängig davon werde dem Beigeladenen auch gestattet, die in Dorfgebieten zulässigen Immissionsrichtwerte voll auszuschöpfen, ohne zu berücksichtigen, dass der Mutter der Kläger keine Möglichkeit mehr verbleibe, künftig eine ebenfalls lärmintensive Nutzung zu betreiben.

20

Das Landratsamt erwiderte hierauf mit Schriftsatz vom 10. November 2021, dass die Baugenehmigung hinreichend bestimmt sei. Aus den genehmigten Planunterlagen und der mitgenehmigten Nutzungsbeschreibung vom 28. Juni 2019, die Bestandteil der Baugenehmigung seien, lasse sich mit hinreichender Deutlichkeit die Lage und Nutzung der Lagerplätze entnehmen. Der Vortrag, dass das Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Immissionen nicht beurteilt worden sei, sei unsubstantiiert. Eine fachtechnische Beurteilung der Lärmsituation sei seitens der unteren Immissionsschutzbehörde durchgeführt worden. Ein Lärmschutzgutachten sei bei derartigen Anlagen, die erfahrungsgemäß wenig Lärm verursachten, nicht zwingend notwendig. Aus fachtechnischer Sicht sei die Lärmsituation folgendermaßen beurteilt worden: Der Betrieb sei ein Bauunternehmen, wobei lärmintensive Arbeiten überwiegend außerhalb auf der Baustelle stattfinden würden. Bei einem regelmäßigen Betrieb, von dem hier auszugehen sei, müssten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) am Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1560 eingehalten werden. Darüber hinaus dürften einzelne Geräuschspitzen nicht überschritten werden, was jeweils mit Auflagen festgesetzt worden sei. Dem Betrieb sei deshalb der volle Immissionsrichtwert zugestanden worden, da keine Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen bestehe. Der Fahrverkehr finde auf dem Zu- und Abfahrtsweg statt, indem der Lkw auf dem Weg bleibe und nicht auf die Fläche der Lagerplätze fahre. Es fänden also keine Rangiervorgänge statt. Die Zu- und Abfahrt dauere daher höchstens 2 Minuten pro Tag, sodass sich bei einem Beurteilungszeitraum von 16 Stunden bzw. 960 Minuten nur ein sehr geringer Teilbeurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) am Immissionsort ergebe, der nicht zum Beurteilungspegel beitrage. Geräuschintensive Betriebsvorgänge seien das Be- und Entladen der Materialien, Geräte und Maschinen sowie der Austausch der Container. Für eine überschlägige Lärmprognose nach der TA Lärm wurden verschiedene Eingabeparameter für beide Betriebsvorgänge angenommen, auf die Bezug genommen wird. Aus diesen Daten kam das Landratsamt zu einem Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) am Immissionsort unter der Annahme, dass beide Betriebsvorgänge an demselben Tag stattfänden und somit aufsummiert werden müssten. Der maßgebliche Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) werde somit durch den Betrieb des Freilagerplatzes eingehalten. Auch die Geräuschspitzen von 90 dB(A) würden durch die Betriebsbremse eines Lkw eingehalten. Ein Be- und Entladen zur Nachtzeit sei jedoch nicht möglich, da der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) und die Geräuschspitzen von 65 dB(A) am Immissionsort nicht eingehalten werden könnten; aus diesem Grund sei die Auflage 1.4 festgesetzt worden. Die Auflage 1.5 diene dem vorbeugenden Lärmschutz und finde ihre Rechtsgrundlage in Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 BayImSchG. Die Beurteilung der Lärmsituation zeige, dass durch den Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten seien und die Betreiberpflichten eingehalten würden. Somit werde auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme beachtet.

21

Mit Schriftsatz vom ... Februar 2022 führte die Klägerseite weiter aus, dass Angaben zum Betriebsumfang, zu den eingesetzten Maschinen, zu Zahl und Einsatzumfang etwaiger Fahrzeuge bzw. Maschinen, ein Bericht zur Prognose der Schallimmissionen sowie Angaben zu weiteren Betriebsabläufen im Zusammenhang mit den genehmigten Lagerplätzen fehlten. Weiter werde in Auflage Nr. 1.3 die volle Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte zugestanden. Völlig unberücksichtigt bleibe dabei der übrige Betrieb, der insbesondere im Zusammenhang mit den ebenfalls vorhandenen Lagerhallen stattfinde.

Zweifelhaft sei, dass von derartigen Anlagen erfahrungsgemäß wenig Lärm ausgehe. Zwar gebe das Landratsamt im Schriftsatz vom 10. November 2021 nun erstmalig eine fachtechnische Sicht unter Annahme verschiedener Eingabedaten wieder. Ungeachtet der Tatsache, dass diese Annahmen keine Grundlage in den Bauvorlagen hätten, werde all dies aber auch nicht im Bescheid mittels entsprechender Auflagen sichergestellt. Unabhängig davon sei der Lkw-Verkehr, der bereits jetzt auf dem Zu- und Abfahrtsweg in unmittelbarer Nähe zum klägerischen Grundstück stattfinde, massiv störend. Es werde auch bestritten, dass kein Rangierverkehr stattfinden würde. Denn die Straße setze sich westlich des Betriebsgeländes lediglich als Feldweg fort und führe nicht zurück auf die Hauptstraße. Daher werde auch bezweifelt, dass die Zu- und Abfahrt höchstens zwei Minuten pro Tag dauere. Wie sich aus dem Schriftsatz des Landratsamtes vom 10. November 2021 nun ergebe, würde sich unter der Annahme, dass das Be- und Entladen mit dem gasbetriebenen Stapler sowie das Austauschen von vier Containern an demselben Tag stattfänden, ein Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) am klägerischen Immissionsort ergeben. Es erscheine jedoch abermals lebensfremd, dass der übrige Betrieb emissionsfrei ablaufe. Dieser sei zudem offenbar auch zur Nachtzeit und am Wochenende möglich. Die Einhaltung der beauftragten Immissionsrichtwerte sei vor diesem Hintergrund schlicht nicht sichergestellt.

22

Der Beigeladene lässt mit Schriftsatz vom 25. Juli 2024 ausführen, dass die Freiflächen mittlerweile ausschließlich nach Maßgabe der Nutzungsbeschreibung vom 28. Juni 2019 genutzt würden. Die Lagerung vor Ort erfolge in der Regel für längere Zeit an derselben Stelle, ohne dass ein täglicher Hin- und Rücktransport zur Tag- und Nachtzeit oder eine bloße tägliche Befassung mit den gelagerten Gegenständen erfolge, was für die einzelnen Lagerplätze jeweils näher ausgeführt wurde. Die Lagerplätze würden teilweise durch die auf dem Areal vorhandenen Bestandsgebäude, die Lagerplätze 2 und 4 insbesondere auch durch das klägerische Nebengebäude abgeschirmt. Die Baugenehmigung sei hinreichend bestimmt; es gebe eine detaillierte Nutzungsbeschreibung, in der insbesondere sowohl Umfang als auch Art der gelagerten Materialien marktüblich beschrieben würden. Auch sei detailliert dargelegt, wie oft ein An- oder Abtransport im üblichen Geschäftsbetrieb erfolge. Die Auflage Nr. 1.2 lege zudem die Anwendung der TA Lärm mit Betreiberpflichten auf. Auch würden Lärmwerte in Auflage Nr. 1.3 und die Betriebszeit in Auflage Nr. 1.4 festgelegt. Für die einzigen lärmrelevanten Nutzungen des „Be- und Entladens“ als auch des „Liefers“ würden daher klare Parameter in lärmschutztechnischer Hinsicht definiert. Da die Lagernutzung dauerhaft stattfinde, seien Angaben zu Betriebszeiten ungeeignet. Mitarbeiter des Bauunternehmens seien hauptsächlich auf den Baustellen tätig. Welcher konkrete motorisierte Fahrzeugtyp zum Einsatz komme, sei für die Beurteilung einer nachbarschützenden Rechtsposition nicht beachtlich. Unabhängig vom Fahrzeugtyp müssten die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bei dem (auch gleichzeitigen) Betrieb aller nur denkbaren Fahrzeuge eingehalten werden. Es finde keine lärmintensive Lagerung statt. Die Einhaltung des Lärmschutzes durch Beachtung der maßgeblichen Bestimmungen der TA Lärm in Auflage Nr. 1.2 sei sichergestellt, sodass eine dahingehende unzumutbare Beeinträchtigung ausscheide. Die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme werde durch Festsetzung der Grenzwerte gewährleistet. Es sei völlig lebensfern, den „übrigen Betrieb“ eines Lagerplatzes von der Be- und Entladetätigkeit abkoppeln zu wollen. Bei der fachtechnischen Beurteilung der unteren Immissionsschutzbehörde sei zutreffend festgestellt worden, dass geräuschintensive Arbeiten überwiegend außerhalb des Grundstücks stattfänden. Auch seien die Einbettung der Freiflächen in den Gebäudebestand und die dort vorhandenen weiteren Lagerflächen berücksichtigt. Denn die Baugenehmigung beinhalte unter den Nrn. 1.2 bis 1.5 ausdrücklich diverse Nebenbestimmungen zu den Modalitäten des Be- und Entladens sowie hinsichtlich des Lieferverkehrs, der sich auch auf die sonstigen Flächen der Baugrundstücke auswirke. Es liege auf der Hand, dass ohne Nutzung der Freiflächen zur An- und Abfahrt weder in den Gebäuden selbst noch auf den unüberdachten Lagerflächen ein lärmintensiver Betrieb „im Übrigen“ stattfinden könne. Denn die bloße Lagerung löse gerade keine Emissionen aus. Lagerfahrzeuge – gleich welcher Art – könnten hier während der sensiblen Tages- und Wochenzeiten weder zum Be- noch zum Entladen genutzt werden, genauso könne kein Lieferverkehr für Lagergut auf den Freiflächen zu diesen Zeiten stattfinden. Inwiefern daher ein nennenswerter Verkehr erfolgen solle, erschließe sich hier nicht. Zudem würden bei den Be- und Entladevorgängen mit einem gasbetriebenen Stapler die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten, was zudem in Auflage Nr. 1.3 sichergestellt werde.

23

Die frühere Eigentümerin und Mutter der Kläger hat den Klägern das Eigentum an dem Grundstück Fl.Nr. 1560 übertragen, die den Rechtsstreit in der mündlichen Verhandlung unter Zustimmung der Beteiligten übernommen haben.

24

Die Kläger beantragen,

25

den Bescheid des Landratsamts vom 18. Juni 2021 aufzuheben.

26

Der Beklagte und der Beigeladene beantragen jeweils,

27

die Klage abzuweisen.

28

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

Entscheidungsgründe

I.

29

Die Klage, insbesondere der Klägerwechsel gem. § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 266 Abs. 1 Satz 1 ZPO ist zulässig.

30

Die Klage ist auch begründet. Die Kläger werden durch die angefochtene Baugenehmigung in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

31

Nachbarn können eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn sie hierdurch in einem ihnen zustehenden subjektiv-öffentlichen Recht verletzt werden. Es genügt daher nicht, wenn eine Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind (zur sog. Schutznormtheorie vgl. z.B. Eyermann/Happ, 16. Aufl. 2022, VwGO § 42 Rn. 89 ff. m. w. N.). Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung beschränkt sich vielmehr darauf, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20 m. w. N.).

32

1. Die angefochtene Baugenehmigung vom 18. Juni 2021 ist in nachbarrechtsrelevanter Weise unbestimmt.

33

1.1 Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss die im Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen und sie darf einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sein. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls, wobei Unklarheiten zu Lasten der Behörde gehen. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft. Eine Baugenehmigung ist aufzuheben, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Antragsunterlagen Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann. Der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen (vgl. BVerwG, B.v. 20.5.2014 – 4 B 21.14 – juris Rn. 9; BayVGh, B.v. 10.1.2022 – 1 CS 21.2776 – juris Rn. 13, B.v. 23.9.2020 – 1 CS 20.1595 – juris Rn. 3; B.v. 27.11.2019 – 9 ZB 15.442 – juris Rn. 10).

34

1.2 Gemessen an diesen Grundsätzen ist die angefochtene Baugenehmigung in Verbindung mit der zum Bestandteil gemachten Nutzungsbeschreibung vom 28. Juni 2019 unbestimmt, weil es an einer Betrachtung des maßgeblichen (Gesamt-)Betriebs fehlt.

35

Die Nutzungsbeschreibung enthält lediglich Ausführungen zu der beabsichtigten Nutzung der Freiflächenlagerplätze, wobei die auf dem Gelände zumindest in den Hallen 1 und 3 bereits stattfindende gewerbliche Lagernutzung der J. ... A. ... B. ... GmbH völlig außen vor gelassen wird. Entgegen dem Vortrag der Bevollmächtigten des Beigeladenen wurden die im Gebäudebestand vorhandenen weiteren Lagerflächen und der dazugehörige Verkehr gerade nicht berücksichtigt. Die Auflagen in den Nrn. 1.2 bis 1.5 der Baugenehmigung beziehen sich eindeutig nicht auch auf die in den Hallen stattfindende Lagernutzung. Diese Nutzung hat das Landratsamt bei seiner in der Klageerwiderung vom 10. November 2021 dargestellten Lärmimmissionsprognose vielmehr ausdrücklich unberücksichtigt gelassen, in der es ausführte, dass keine Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen bestehe. Auch bei der Darstellung der Eingabedaten im Hinblick auf die Betriebsvorgänge wird lediglich auf die Freiflächenlagerplätze und nicht auch auf die Lagerhallen abgestellt. Schließlich schlussfolgert das Landratsamt auch, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) „durch den Betrieb des Freilagerplatzes“ eingehalten werde; der Betrieb innerhalb der Lagerhallen ist von dieser Aussage offensichtlich nicht umfasst.

36

Die gewerbliche Nutzung der von der J. ... A. ... B. ... GmbH angemieteten Hallen ist jedoch zwingend im Rahmen der Lärmimmissionsprognose zu berücksichtigen. Nach dem Vortrag des Beigeladenen, der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 1540 und 1561 ist, hat die J. ... A. ... B. ... GmbH neben den streitgegenständlichen Freiflächen auch die Bestandsgebäude angemietet. Es handelt sich bei der auf dem Areal stattfindenden gewerblichen Lagernutzung damit um ein einheitliches Betriebsgeschehen, das als Gesamtbetrieb zu beurteilen ist. Erst recht wäre die Nutzung der Lagerhallen entgegen der Annahme des Landratsamts als Vorbelastung in die Lärmimmissionsprognose einzustellen gewesen. Die Lagerhallen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1560 und den genehmigten Freiflächenlagerplätzen und werden seit den genehmigten Nutzungsänderungen aus den Jahren 2011 und 2014 ebenfalls zu gewerblichen Lagerzwecken genutzt. Es finden daher durchaus lärmrelevante Vorgänge im Zusammenhang mit diesen Lagerhallen statt. So ist jedenfalls mit An- und Abfahrtsverkehr zu den Lagerhallen zu rechnen.

37

Die Baugenehmigung ist weiter auch deshalb unbestimmt, weil der genehmigte Eingabeplan der Nutzungsbeschreibung vom 28. Juni 2019 widerspricht. Diese Nutzungsbeschreibung wurde offenbar erstellt, bevor das Bauvorhaben durch eine Reduzierung der Lagerflächen geändert worden ist. Denn in der Nutzungsbeschreibung werden insgesamt fünf Lagerplätze aufgelistet, deren Anzahl sich mit dem ursprünglich eingereichten Eingabeplan des Beigeladenen vom 27. März 2019 deckt. Mit der letztlich genehmigten Eingabeplanung vom 9. März 2020, beim Landratsamt eingegangen am 1. Februar 2021, wurden die Lagerflächen aber auf nunmehr drei Lagerplätze reduziert (Lagerplatz 1, Lagerplatz 2 und Lagerplatz 4). Die Nutzungsbeschreibung wurde hingegen nicht angepasst und widerspricht daher dem genehmigten Eingabeplan. Unklar ist insbesondere, ob und wo die für die Lagerplätze 3 und 5 vorgesehenen Materialien alternativ gelagert werden sollen.

38

Ferner enthält die Nutzungsbeschreibung weder Angaben zu Betriebszeiten, insbesondere zur Dauer des An- und Abtransports und zu den eingesetzten Fahrzeugen. Das Landratsamt hat diesbezüglich in der Klageerwiderung vom 10. November 2021 – nicht weiter belegte – Annahmen für Eingabeparameter getroffen, die aber in der angefochtenen Baugenehmigung keinerlei Niederschlag finden. Sie sind weder Bestandteil der Nutzungsbeschreibung noch wurden sie durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt.

39

2. Die genannten Unbestimmtheiten der angefochtenen Baugenehmigung sind auch nachbarrechtsrelevant, da die Kläger anhand der genehmigten Unterlagen nicht feststellen können, in welchem Umfang das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1560 Lärmimmissionen ausgesetzt wird.

40

2.1 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Lagerplätze richtet sich nach § 35 BauGB, weil sie weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Dies ist zwischen den Beteiligten unstreitig.

41

Bei Vorhaben im Außenbereich beschränkt sich der Nachbarrechtsschutz auf die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme, dessen Qualität als ungeschriebener öffentlicher Belang i.S.d. § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Rechtsprechung des BVerwG anerkannt ist (vgl. BVerwG, U.v. 6.12.1967 – 4 C 94.66 – BVerwGE 28, 268 ff.; U.v. 25.2.1977 – BVerwG 4 C 22.75 – BVerwGE 52, 122 ff.) und das in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine besondere gesetzliche Ausformung gefunden hat. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme zugute kommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es dabei wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (ständige Rspr., vgl. dazu insgesamt etwa: BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1/04 – juris m.w.N.).

42

Der Feststellung einer tatsächlichen Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme bedarf es im Zusammenhang mit nachbarrechtsrelevanten Bestimmtheitsmängeln einer Baugenehmigung nicht. Die erforderliche Nachbarrechtsrelevanz ist bereits dann anzunehmen, wenn eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme auf Grund der Unbestimmtheit der Baugenehmigung nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann (BayVGh, B.v. 26.4.2022 – 1 CS 22.551 – juris Rn. 7).

43

Hiervon ist vorliegend auszugehen. Eine Beurteilung der Lärmimmissionen, die von der genehmigten gewerblichen Nutzung ausgehen, ist vorliegend nicht möglich. Unklar ist zum einen, welche Lärmimmissionen durch den Betrieb der J. ... A. ... B. ... GmbH insgesamt auf das Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1560 einwirken. Wenngleich die Schutzwürdigkeit des klägerischen Grundstücks aufgrund seiner Lage im Außenbereich und der bereits bestehenden gewerblichen Vorbelastung vermindert ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesamtbetrieb der J. ... A. ... B. ... GmbH mit unzumutbaren Lärmimmissionen für das Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1560 verbunden ist. Zum anderen mangelt es zur Beurteilung einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme an einer widerspruchsfreien Nutzungsbeschreibung, die einen ausreichenden Detaillierungsgrad aufweist. In der Folge kann eine Verletzung von Nachbarrechten der Kläger in Hinblick auf die Wahrung des aus § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgenden Gebots der Rücksichtnahme nicht eindeutig ausgeschlossen werden.

44

2.2 Auch die in der Baugenehmigung aufgenommenen Auflagen ändern hieran nichts, weil diese nicht geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen oder Verletzungen des Gebots der Rücksichtnahme zu verhindern.

45

a) Insbesondere sind die in der Auflage 1.3 beauftragten Immissionsrichtwerte nicht geeignet, unzumutbare Lärmimmissionen am Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1560 zu verhindern. Bei Festsetzung dieser Auflage, die auf der – nur aus wenigen Sätzen bestehenden – immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 10. Februar 2021 beruht, blieb die in der Umgebung vorhandene Vorbelastung durch den übrigen Betrieb der J. ... A. ... B. ... GmbH völlig außen vor. Dem gewerblichen Betrieb der Freiflächenlagerplätze wurden vielmehr bereits die vollen Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zugestanden. Nach ihrem eindeutigen Wortlaut bezieht sich diese Auflage auch nicht auf den Gesamtbetrieb der J. ... A. ... B. ... GmbH, zumal sie ausdrücklich nur die „zu beurteilende Anlage“ verpflichtet. Eine lärmimmissionstechnische Beurteilung des Gesamtbetriebs war auch nicht beabsichtigt, zumal in der Klageerwiderung vom 10. November 2021 – fehlerhaft – ausgeführt wurde, dass dem genehmigten Betrieb der volle Immissionsrichtwert zugestanden werden könne, da keine Vorbelastung durch andere gewerbliche

Anlagen bestehe. Damit stellt die Baugenehmigung nicht sicher, dass die Immissionswerte unter Berücksichtigung der übrigen gewerblichen Vorgänge auf dem Areal eingehalten werden.

46

b) Auch die Auflage 1.4 ist nicht geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen oder Verletzungen des Gebots der Rücksichtnahme zu verhindern. Diese Bestimmung untersagt für die Nachtzeit lediglich das Be- und Entladen sowie den zugehörigen Fahrverkehr. Zu den vom Landratsamt im Rahmen der Klagebegründung angenommenen geräuschintensiven Tätigkeiten des gewerblichen Betriebs gehört neben dem Be- und Entladen der Materialien, Geräte und Maschinen aber auch der Austausch der Container. Für diesen Vorgang wurden in der Baugenehmigung keine Auflagen hinsichtlich der zulässigen Betriebszeiten gemacht.

47

c) Unabhängig davon erscheinen die in der Klageerwiderung des Landratsamts angenommenen Eingabeparameter für die Lärmimmissionsprognose teilweise unplausibel. Insbesondere erschließt sich dem Gericht nicht, weshalb der Lkw-Fahrverkehr nicht berücksichtigt wird. Das Landratsamt trifft im Rahmen seiner Ausführungen in der Klageerwiderung die Annahme, dass der Lkw auf dem Zu- und Abfahrtsweg bleibt, wobei schon nicht deutlich wird, welcher Weg damit gemeint ist. Soweit sich diese Ausführungen auf die Straße Fl.Nr. 1544 beziehen, ist zum einen schon fraglich, ob es sich bei dieser Straße überhaupt um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Zum anderen erscheint auch nicht plausibel, dass ein an- bzw. abliefernder Lkw nicht auch auf das Betriebsgelände fahren würde, zumal die Straße Fl.Nr. 1544 nicht weiterführt und damit ein Wenden des Lkw zwangsläufig stattfinden wird. Insofern ist auch die Annahme nicht plausibel, dass keine Rangiervorgänge stattfinden und die Zu- und Abfahrt lediglich 2 Minuten dauere.

48

3. Insgesamt stellt die angefochtene Baugenehmigung damit nicht sicher, dass am Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1560 keine unzumutbaren Lärmimmissionen entstehen, weshalb sie aufzuheben war.

II.

49

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 ZPO. Der Beklagte und die Beigeladene tragen die Kosten zu gleichen Teilen. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO).

50

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.