VG München, Urteil v. 08.04.2025 – M 1 K 21.4384

Titel:

Festsetzungen von Immissionsrichtwerten in Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung

Normenketten:

BayVwVfG Art. 36 Abs. 1, Art. 37 Abs. 1
BauNVO § 15 Abs. 1

Leitsätze:

1. Steht die Nebenbestimmung eines Verwaltungsakts mit dessen Gesamtinhalt in einem untrennbaren Zusammenhang, schränkt sie insbesondere eine mit dem Verwaltungsakt ausgesprochene Rechtsgewährung inhaltlich ein, so scheiden isolierte Anfechtung und Aufhebung der Nebenbestimmung aus (vgl. BVerwG BeckRS 1974, 107452 = VerwRspr 1975, 195). (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei der Festsetzung von Immissionsrichtwerten handelt es sich nach dem insoweit maßgeblichen objektiven Erklärungsinhalt um inhaltsbestimmende Auflagen, die nicht isoliert angefochten werden können. Denn durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Genehmigung von Betriebswohnungen auf den benannten Grundstücken unzumutbare Störungen der Nachbarschaft ausgeschlossen sind. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die streitgegenständlichen Auflagen sind iSv Art. 36 Abs. 1 Alt. 2 BayVwVfG erforderlich, um sicherzustellen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Nebenbestimmung, Festsetzung von Immissionsrichtwerten, Festlegung des Immissionsorts, Unbebaute Fläche, Bebauungsplan, Vorhaben, Gewerbegebiet, Gemeinde, Neubau, Festsetzungen, Bescheid, Anfechtungsklage, Festsetzung, Immissionsschutz, Auflagen, Zulassung, Auflage, Kosten des Verfahrens, aufschiebende Bedingung, landwirtschaftliche Nutzung, Verpflichtungsklage, Gebot der Rücksichtnahme, Schallschutzgutachten, schädliche Umwelteinwirkungen, Immissionsrichtwert, isolierte Anfechtung, Teilaufhebung, Betriebswohnung, Betriebsleiterwohnung, Immissionsort

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

II.Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

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

Tatbestand

1
Die Beteiligten streiten über Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz, die der Beklagte zusammen mit der zugunsten der Klägerin erteilten Baugenehmigung zum Neubau einer Logistikhalle erlassen hat. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde E. (Fassung 2012) und setzt für das Vorhabengrundstück und dessen Umgriff ein Gewerbegebiet fest. Nr. C.1 Buchst. e) der textlichen Festsetzungen lautet: „Zulässig sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“.

2
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 16. Juli 2021 genehmigte der Beklagte der vormaligen Bauherrin den Neubau einer Logistikhalle als Anbau an den Bestand sowie die Erneuerung der Bedachung an der bestehenden Halle und dem bestehenden Bürogebäude. Gemäß Auflage Nr. 701.2 ist das vorgelegte schalltechnische Gutachten der B. … … … GmbH vom 26. Mai 2021, Bericht Nr. …, Bestandteil der

Baugenehmigung, vom Gutachten abweichende Planungen und Betriebsführungen bedürfen einer erneuten schalltechnischen Beurteilung und Anpassung durch den Gutachter.

3
Auflagen Nrn. 701.3 und 701.4 lauten wie folgt:

701.3 Durch den Gesamtbetrieb des Logistik- und Gütertransportunternehmens [redacted] sind an den maßgeblichen Immissionsorten im Gewerbegebiet Eching Ost folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

Immissionsorte (alle Gem. Eching)	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
1: Betriebsleiterwohnung, Fl.Nr. 1181	59	44
2-4: unbebaute Flächen, Fl.Nrn. 1182, 1187, 1187/1, 1188, 3 m zur Grundstücksgrenze	59	44

Die Immissionsrichtwerte sind 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte wurden wegen der bestehenden Vorbelastung um 6 dB(A) reduziert. (Nr. 3.2.1 TA Lärm, letzter Absatz)

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 b) TA Lärm von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) in der Tagzeit um mehr als 30 dB(A) oder in der Nachtzeit um mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

701.4 Wegen der gemäß dem Schallschutzgutachten prognostizierten Überschreitung des Nachtimmissionsrichtwertes bei Variante 1 an den angrenzenden, unbebauten Grundstücken wird der Nachtbetrieb im Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr nur befristet zugelassen. In dem schalltechnischen Gutachten (vgl. Auflage 701.2) wurde nachgewiesen, dass in diesem Zeitraum an den Immissionsorten 2 bis 4 in der Gesamtbelastung keine Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) zu erwarten sind und dort z.B. eine Büronutzung möglich ist. Die befristete Zulassung des Nachtbetriebs endet, sobald für eines der angrenzenden Grundstücke mit den Flurnummern 1182, 1187, 1187/1 oder 1188 Gemeinde/Gemarkung Eching eine Genehmigung (z.B. baurechtlich oder immissionsschutzrechtlich) für eine Betriebsleiterwohnung erteilt wird.
Falls dann eine Fortsetzung des Nachtbetriebes von der Firma [redacted] angestrebt wird, kann bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsänderung beantragt werden. Dem Antrag auf Nutzungsänderung sind Unterlagen beizufügen, soweit diese für die Prüfung der schalltechnischen Zulässigkeit erforderlich sind (z.B. Lage der schutzbedürftigen Räume auf den o.a. Flurnummern, schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Einhaltung des unter der Immissionsschutzauflagennummer 701.3 festgesetzten Nachtrichtwertes durch den Betrieb).

4
Mit Schreiben vom 16. August 2021 zeigte die Klägerin gegenüber dem Beklagten den Bauherrenwechsel an. Am selben Tage hat sie Klage erhoben und zuletzt beantragt,

5
1. Den Beklagten unter Aufhebung der Baugenehmigung vom 16. Juli 2021 in Gestalt der Baugenehmigung vom 14.12.2022, Az.: …-22, Az.: …-20, soweit diese

6
- in Auflage Nr. 701.3 die Festsetzung von Immissionsrichtwerden von 59 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und 44 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) an den Immissionsorten 2-4 auf den unbebauten Flächen FlNrn. 1182, 1187, 1187/1 und 1188 3 m zur Grundstücksgrenze,

7
- sowie die Auflage Nr. 701.4 enthält

8
zu verpflichten, die von der früheren Bauherrin beantragte Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau einer Logistikhalle als Anbau an den Bestand; Bürogebäude Bestand: Rückbau Steildach – Neubau Flachdach; Halle Bestand: Erneuerung der Bedachung“ ohne die vorbezeichneten Auflagen zu erteilen.

9

2. Hilfsweise:

10
Die in der Auflage Ziff. 701.3 Aufhebung der Baugenehmigung vom 16. Juli 2021, Az.: …-20, in Gestalt der Baugenehmigung vom 14.12.2022, Az.: …-22, enthaltene Festsetzung von Immissionsrichtwerten von 59 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und 44 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) an den Immissionsorten 2-4 auf den unbebauten Flächen FlNrn. 1182, 1187, 1187/1 und 1188 3 m zur Grundstücksgrenze sowie die Auflage Nr. 701.4 aufzuheben.

11
Es bestehe keine Ermächtigungsgrundlage, die eine Festsetzung von Immissionsorten auf unbebauten Flächen im Hinblick auf eine gemäß Bebauungsplan zulässige Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ermögliche. Die Festlegung der maßgeblichen Immissionsorte habe gemäß Nr. A.1.3 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen, wobei für die Beurteilung der maßgeblichen Immissionsorte auf den umliegenden unbebauten Grundstücken von vornherein nur die Regelung in Nr. A.1.3 Buchst. b) des Anhangs zur TA Lärm in Betracht komme. Dabei stelle diese Regelung dem Wortlaut nach auch dann auf die Zulässigkeit der Erstellung von schutzbedürftigen Räumen ab, wenn die Fläche bereits bebaut sei und eine Änderung der vorhandenen Nutzung auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sei. Die Regelung sei daher nach ständiger Rechtsprechung gesetzeskonform dahingehend auszulegen, dass bloß denkbare schutzbedürftige Bauvorhaben nicht zu berücksichtigen seien. Vielmehr müssten in Betracht kommende künftige Bauvorhaben hinreichend konkret sein und die Bauausführung in überschaubarer Zukunft zu erwarten, wie der Verwaltungsgerichtshof Mannheim in seinem Urteil vom 15. Oktober 20213 entschieden habe (VGH Mannheim, U.v. 15.10.2015 – 5 S 2020/13). Die im Einwirkungsbereich des Vorhabens gelegenen unbebauten Flächen würden derzeit rein ackerbaulich genutzt, es gebe keinerlei Anhaltspunkte, dass diese Nutzung in überschaubarer Zukunft aufgegeben werden solle und dort überhaupt eine Bebauung, geschweige denn Betriebswohnungen, geplant sei. Die im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen Bürogebäude, die ebenfalls unter die schutzbedürftigen Räume fielen, werden nur am Tage genutzt (werden). Diese tatsächlichen Verhältnisse seien bei den Immissionsrichtwerten zu berücksichtigen, was auch das StMUV im Schreiben vom 24. August 2016 richtigerweise festgehalten habe, indem es ausgeführt hat, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tags auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden könne, weil bei Büros und Schulungsräumen in der Nachtzeit kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch bestehe. Die Auffassung des Beklagten zur Festlegung von Immissionsorten auf den unbebauten Flächen finde indes weder in der Rechtsprechung noch in der Kommentarliteratur eine Stütze.

12
Zudem sei die Baugenehmigung unbestimmt. Auflage Nr. 701.3 sehe im Ergebnis ein absolutes Verbot des beantragten Nachtbetriebs vor, weil das Vorhaben die Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit nicht einhalten könne. Dies ergebe sich aus dem Schallschutzgutachten, das gemäß Auflage Nr. 701.2 Bestandteil der Genehmigung sei. Das beantragte Vorhaben eben mit den dort angesetzten Betriebsabläufen, Schallquellen, Berechnungen und Ergebnissen sei damit genehmigt. Ausweislich des Schallschutzgutachtens könne das Vorhaben mit den in Variante 1 angesetzten Betriebsabläufen die gem. Auflage Nr. 701.3 festgesetzten Immissionsrichtwerte jedoch nicht einhalten. Zum anderen stehe Auflage Nr. 701.3 im Widerspruch zu Auflage Nr. 701.4, welche den Nachtbetrieb nur befristet zulasse. Da die Auflage Nr. 701.3 jedoch keinerlei Einschränkungen treffe, etwa, dass die dort festgesetzten Immissionsrichtwerte erst einzuhalten seien, wenn die befristete Zulassung ende, stehe die Auflage im Widerspruch zur restlichen Baugenehmigung.

13
Im Übrigen seien Betriebsleiterwohnungen entgegen der Auffassung des Beklagten im Plangebiet nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig, sodass selbst bei Zugrundelegung der Rechtsauffassung des Beklagten auf den unbebauten Flächen keine Immissionsorte festzulegen seien. C.1 Buchst. e) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans laute: „Zulässig sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO seinerseits regle die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen. Die Festsetzung verweise gänzlich auf § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hätte der Satzungsgeber mit dem Verweis lediglich die Begriff „Betriebsleiterwohnungen“ definieren wollen, so hätte er dies ausdrücklich regeln und Betriebswohnungen für allgemein zulässig erklären müssen. Auch der

Begründung des Bebauungsplans sei nicht zu entnehmen, dass mit der Festsetzung eine allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen gewollt gewesen sei.

14
Der Beklagte beantragt,

15
die Klage abzuweisen.

16
Gemäß Nr. 1 des Schreibens des StMUV vom 24. August 2016 seien bei allgemein zulässigen Betriebswohnungen für unbebaute Flächen im Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen einzuhalten. Als Immissionsort sei hierbei, sofern vorhanden, die Grenze des überbaubaren Bereichs, andernfalls ein Abstand von 3 m zur Grundstückgrenze (entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO) anzunehmen. Da wegen der geringeren Bodendämpfung die Lärmbelastung mit zunehmender Höhe ansteige, sei die Höhe des Immissionsortes gemäß der zulässigen Wandhöhe im Bebauungsplan anzusetzen, im vorliegenden Fall in 15 m Höhe. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung seien um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht anzusetzen. Nach dem genannten Schreiben des StMUV sei die Regelung in A.1.3. Satz 1 Buchst. b Anhang zur TA Lärm unter Berücksichtigung von § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und § 22 Abs. 1 Satz 1 BImSchG dahingehend auszulegen, dass bei unbebauten Flächen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die überschaubare Zukunft sichergestellt ist. Es sei ausreichend, dass die Realisierung der Nutzung nur von einem Entschluss des Berechtigten abhänge, der in Zukunft jederzeit getroffen werden könne. Unter Berücksichtigung dessen, dass der Bebauungsplan bereits seit 1980 in Kraft sei, sei es verhältnismäßig, eine aufschiebende Bedingung bezüglich des Nachtbetriebs aufzunehmen, andernfalls wäre nur das generelle Verbot eines Nachtbetriebs bzw. eine Umplanung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen in Betracht gekommen. Der Bescheid leide nicht an Unbestimmtheit. Die gemäß Auflage Nr. 701.2 zum Bestandteil der Baugenehmigung gemachte schalltechnische Beurteilung sei zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Variante 1 nachts an drei Immissionsorten deutliche Überschreitungen der reduzierten Nachtrichtwerte von 44 dB(A) zu erwarten seien. Da es wenig praxisgerecht erscheine, ein aktuell unbebautes, ackerwirtschaftlich genutztes Grundstück vor dem Lärm aus der Nachbarschaft zu schützen, sei Auflage Nr. 701.4 als auflösende Bedingung formuliert worden, wonach der Nachtbetrieb gemäß Variante 1 solange zulässig ist, bis für eines der unbebauten Grundstücke eine baurechtliche Genehmigung erteilt wird. Dem Vorsorgecharakter aus A.1.3 Buchst. b des Anhangs zur TA Lärm bezüglich unbebauten Grundstücken werde dadurch Rechnung getragen. Sollten schützenswerte Räumlichkeiten wie Büros auf den derzeit unbebauten Nachbargrundstücken entstehen, könne der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) unter Berücksichtigung der Vorbelastung auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden. Dieser sei laut schalltechnischem Gutachten in Variante 1 auch eingehalten. Für diesen Fall sei eine Anpassung der Immissionsrichtwerte des baurechtlichen Bescheids vorzunehmen. Zudem sei im Gutachten mit der Berechnung der Variante 2 auch der Nachweis erbracht worden, dass mit entsprechenden baulichen und betrieblichen Maßnahmen der Nachtimmissionsrichtwert zur Berücksichtigung von allgemein zulässigen Betriebsleiterwohnungen eingehalten werden könne.

17
Schließlich seien Betriebswohnungen gemäß bauplanerischer Festsetzung C.1 Buchst. e) allgemein zulässig. Mit der Formulierung „Zulässig sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“ habe die Gemeinde die allgemeine Zulässigkeit dieser Art von Wohnungen zum Ausdruck bringen wollen. Mit dem Zusatz habe letztlich nur ausgedrückt werden sollen, dass sämtliche der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen unter den allgemeinen Zulassungstatbestand fallen. Andernfalls hätte es überhaupt keiner Erwähnung im Bebauungsplan bedurft, weil dann § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kraft Gesetzes zur Anwendung gekommen wäre.

18
Unter dem 14. Dezember 2022 hat der Beklagte eine Tektur zur Baugenehmigung erteilt, mit der der Beklagte die aufgrund eines nicht korrekten Flächenaufmaßes entstandenen Längenabweichungen nach Osten sowie Norden und Süden genehmigt hat.

19

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Behördenakten ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

I.

21
1. Das mit dem Hauptantrag verfolgte Klageziel, den Beklagten zum Erlass der Baugenehmigung ohne die Nebenbestimmungen Nr. 701.3 (teilweise) und Nr. 701.4 zu verpflichten, ist als Verpflichtungsklage, § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO, zulässig. Insbesondere war die Erhebung einer isolierten, auf Aufhebung der o.g. Nebenbestimmungen gerichteten, Anfechtungsklage, § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO, nicht statthaft.

22
Die Teilaufhebung eines Verwaltungsakts ist nur dann zulässig, wenn abtrennbare, selbständige Teile des Verwaltungsakts rechtswidrig sind und nach Aufhebung dieser selbständigen Teile der Verwaltungsakt ohne Änderung seines übrigen Inhalts bestehen bleibt und nach dem von der Verwaltungsbehörde hergestellten Zusammenhang zwischen den Teilentscheidungen sinnvollerweise bestehen bleiben kann. Steht die Nebenbestimmung eines Verwaltungsakts mit dessen Gesamtinhalt in einem untrennbaren Zusammenhang, schränkt sie insbesondere eine mit dem Verwaltungsakt ausgesprochene Rechtsgewährung inhaltlich ein, so scheiden isolierte Anfechtung und Aufhebung der Nebenbestimmung aus (zum Ganzen: BVerwG, U.v. 8.2.1974 – IV C 73/72 – juris Rn. 17).

23
So verhält es sich hier: bei der Festsetzung von Immissionsrichtwerten für die Immissionsorte 2-4 (Nr. 703.1) bzw. der in Nr. 701.4 enthaltenen Regelung handelt es sich nach dem insoweit maßgeblichen objektiven Erklärungsinhalt um derartige inhaltsbestimmende Auflagen, die nicht isoliert angefochten werden können. Denn durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Genehmigung von Betriebswohnungen auf den benannten Grundstücken unzumutbare Störungen der Nachbarschaft (im vorliegenden qualifizierten Bebauungsplangebiet, § 30 Abs. 1 BauGB, über die Regelung des § 15 Abs. 1 BauNVO als Teil des Gebots der Rücksichtnahme zu beachten) ausgeschlossen sind. Durch diese Auflagen wird im Ergebnis der Umfang des Betriebs der Klägerin bestimmt, sodass es sich hier um inhaltsbestimmende Auflagen bzw. Bedingungen handelt.

24
2. Der Hauptantrag hat jedoch in der Sache keinen Erfolg, weil der Klägerin kein Anspruch auf Erlass der Baugenehmigungen ohne die angegriffenen Auflagen zusteht, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Erlass der streitgegenständlichen Auflagen war rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten.

25
Als Rechtsgrundlage für die streitgegenständlichen Auflagen kommt allein Art. 36 Abs. 1 Alt. 2 BayVwVfG in Betracht, da eine ausdrückliche Zulassung durch Rechtsvorschrift i.S.v. Art. 36 Abs. 1 Alt. 1 BayVwVfG fehlt.

Nach Art. 36 Abs. 1 Alt. 2 BayVwVfG darf ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Dabei regelt Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG abschließend, unter welchen Voraussetzungen ein begünstigender Verwaltungsakt mit einer Nebenbestimmung versehen werden darf (vgl. zum gleichlautenden Art. 36 Abs. 1 VwVfG BW: BVerwG, U.v. 9.12.2015 – 6 C 37.14 – juris Rn. 10). Bei der Baugenehmigung handelt es sich um einen solchen gebundenen Verwaltungsakt i.S.v. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG, auf den ein Anspruch besteht, vgl. Art. 68 Abs. 1 1. Halbs. BayBO.

26
Die streitgegenständlichen Auflagen stellen sicher, dass das Vorhaben die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme, das auch den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und damit den Schutz vor unzumutbarem Lärm umfasst, eingehalten werden.

27

2.1 Die streitgegenständlichen Auflagen sind in Hinblick auf ihre Bestimmtheit, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG, nicht zu beanstanden. Zwar ordnet Nr. 701.3 prima facie die Einhaltung von Nachtimmissionsrichtwerten von 44 dB(A) auf den bezeichneten Grundstücken einschränkungslos an. Es sind jedoch die Auflagen Nrn. 701.3 und 701.4 zusammen zu lesen und in der Reichweite ihres Erklärungsinhalts gemeinsam zu betrachten. Denn beide treffen Regelungen im Zusammenhang mit den durch das Vorhaben verursachten Immissionen auf den Nachbargrundstücken. Im Ergebnis ergibt bei einer solchen gemeinsamen Betrachtung der beiden Auflagen für die in Nr. 701.3 getroffene Festlegung eines Immissionsrichtwerts für die unbebauten Flächen (Grundstücke FlNrn. 1182, 1187, 1187/1, 1188) für die Nachtzeit von 44 dB(A) in Zusammenschau mit der in Nr. 701.4 getroffenen Regelung, dass dieser Richtwert erst dann Anwendung finden soll, wenn für eines der genannten Grundstücke die Genehmigung für eine Betriebsleiterwohnung erteilt wird. Das ist der Sache nach eine aufschiebende Bedingung im Sinne von Art. 36 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG. So wird in Auflage Nr. 701.44 ausgeführt, dass durch das im Baugenehmigungsverfahren vorgelegte Schallschutzgutachten nachgewiesen worden sei, dass bei der Verwirklichung der Variante 1 (s. hierzu Nr. 12 des Schalltechnischen Gutachtens vom 26. Mai 2021 – beabsichtigter Betriebsablauf ohne Lärmschutzmaßnahmen) nachts keine Überschreitungen des Immissionsrichtswerts von 65 dB(A) an den Immissionsorten 2-4 zu erwarten seien und dort z.B. eine Büronutzung zulässig sei. Weiter heißt es, dass die Zulassung dieses Betriebsablaufes ende, sobald für eines der betroffenen Nachbargrundstücke eine Genehmigung für eine Betriebsleiterwohnung erteilt werde. In der Zusammenschau ergibt sich also, dass Nr. 701.4 eine aufschiebend bedingte Zulassung einer Betriebsvariante darstellt, bei der die in Nr. 701.3 angeordneten Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden.

28
2.2 Die streitgegenständlichen Auflagen sind im Sinne von Art. 36 Abs. 1 Alt. 2 BayVwVfG erforderlich, um sicherzustellen, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

29
2.2.1 Dabei geht das Gericht davon aus, dass nach den textlichen Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans, dort C.1. Buchst. e), in den Bereichen, in denen als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist, Betriebsleiterwohnungen allgemein zulässig sind.

30
Nach dem Wortlaut von C.1. Buchst. e) der textlichen Festsetzungen sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Regelung betrifft demnach schon ihrem Wortlaut nach (nur) die Planbereiche, in denen ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt ist, und nicht auch die übrigen Teile des Bebauungsplangebiets, in denen Sondergebiete im Sinne von § 11 BauNVO bzw. (eingeschränkte) Industriegebiete (§ 9 BauNVO) festsetzt werden. Ebensowenig greift nach Ansicht der Kammer die Argumentation der Klägerin durch, die textliche Festsetzung verweise vollständig auf § 8 Abs. 3 BauNVO, wonach Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig sind, sodass vorliegend die Zulassung einer Betriebswohnung einer Ausnahme bedürfe. Die textliche Festsetzung ist vielmehr dahingehend auszulegen, dass Betriebswohnungen im festgesetzten Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, auch wenn die Festsetzung lediglich von „zulässig“ spricht, ohne den Zusatz „allgemein“ zu verwenden. Denn wäre Intention der Plangeberin gewesen, Betriebswohnungen lediglich ausnahmsweise zulassen zu wollen, hätte es der Festsetzung nicht bedurft, weil Betriebswohnungen schon nach der gesetzlichen Regelung (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zulässig sind. Dies wird dadurch bestätigt, dass die textlichen Festsetzungen keine Festsetzungen zu den übrigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen trifft, was, wäre lediglich die (deklaratorische) Festsetzung einer ausnahmsweise Zulässigkeit gewollt gewesen, konsequent gewesen wäre. Es bedurfte daher keiner Entscheidung dazu, ob es bei der Bestimmung der Immissionsorte gemäß A.1.3 Anhang TA Lärm einen Unterschied macht, ob eine Nutzung auf einer unbebauten Fläche allgemein oder nur ausnahmsweise zulässig ist.

31
2.2.2 Die streitgegenständlichen Auflagen stellen sicher, dass das Vorhaben die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme, das im Plangebiet gemäß § 30 Abs. 1 BauGB über § 15 Abs. 1 BauNVO zu beachten ist, einhält. Dieses soll unter anderem sicherstellen, dass durch ein Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen zulasten schutzwürdiger Nachbargrundstücke ausgelöst werden. Den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert für anlagenbezogene Lärmimmissionen die

TA Lärm, der eine auch im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zukommt (VGH München Urt. v. 25.2.2025 – 22 A 23.40005, 22 A 23.40006, 22 A 23.40007 – BeckRS 2025, 5892, Rn. 48).

32
Streitig zwischen den Parteien war insoweit (allein) die Frage, ob der Beklagte mit Auflage Nr. 701.3 rechtmäßigerweise für die Immissionsorte auf den Grundstücken FlNrn. 1182, 1187, 1187/1, 1188, Immissionsrichtwerte von 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts festgesetzt hat. Diese Grundstücke sind zwar im Bebauungsplan Nr. 3 als Gewerbegebietsflächen überplant, werden aber nach übereinstimmender Mitteilung der Beteiligten derzeit noch ackerbaulich genutzt.

33
Bei der Beurteilung der von einer Anlage verursachten Immissionen ist hinsichtlich der Frage, welche Immissionsorte maßgeblich sind, die in A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm getroffene Regelung heranzuziehen. Für, wie vorliegend, unbebaute Flächen, bestimmt Buchst. b) der Regelung, dass die maßgeblichen Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche liegen, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Die Definition schutzbedürftiger Räume ist in der DIN 4109 geregelt. Sie umfasst Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind, und beinhaltet unter anderem Wohnungen (s. Hansmann in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 105. EL September 2024, TA Lärm Begriffsbestimmungen, Rn. 15).

34
Danach hat der Beklagte in rechtlich nicht zu beanstandender Weise für die Grundstücke FlNr. 1182, 1187, 1187/1 und 1188 Immissionsorte angenommen. Einer einschränkenden Auslegung dieser Regelung dahingehend, dass etwaige Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen hinreichend konkret und mit deren Ausführung in überschaubarer Zukunft zu rechnen sein müsse, bedarf es, zumindest für die vorliegende Konstellation, dass die Flächen noch gänzlich unbebaut sind, nicht. Denn ebenso wie es der Klägerin offensteht, das Vorhabengrundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu nutzen, gilt dies auch für die Eigentümer der Nachbargrundstücke.

35
Dies mag, wie der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Urteil vom 15. Oktober 2015 (VGH Mannheim, U.v. 15.10.2015 – 5 S 2020/13 – juris Rn. 75; so auch: OVG Münster, B.v. 16.11.2012 – 2 B 1095/12 – juris Rn. 66 für den Fall, dass bereits schutzbedürftige Räume vorhanden sind) entschieden hat, bei der Betrachtung von Grundstücken, die bereits bebaut sind, aber auf denen sich keine schutzwürdigen Räume befinden, anders zu sehen sein. Diese Konstellationen unterscheiden sich jedoch von dem vorliegenden Fall darin, dass dort die Grundstückseigentümer ihren Willen, wie sie ihr Grundstück im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten nutzen möchten, bereits betätigt haben, sodass, hiervon ausgehend, eine Nutzung mit (zusätzlichen, immissionsschutztechnisch näher gelegenen) schutzbedürftigen Räumen weniger wahrscheinlich scheint. Sind Grundstücke jedoch noch unbebaut, gibt es (noch) keinen derartig manifestierten Willen, an dem sich ein Eigentümer zunächst festhalten lassen müsste.

36
Anders sind auch die Konstellationen zu beurteilen, in denen ein im Außenbereich angesiedelter Landwirt sich im Hinblick auf die Einschränkung von Erweiterungsmöglichkeiten seines Betriebs gegen eine sog. heranrückende Wohnbebauung zur Wehr setzen möchte – hier reicht ein vages und unrealistisches Erweiterungsinteresse nicht aus, um eine rücksichtsnahmefähige Rechtsposition zu begründen (z.B. BVerwG, B.v.5.9.2000 – 4 B 56/00 – juris Rn. 7f.). Im Unterschied zur vorliegenden Konstellation ist jedoch in diesen Fällen die landwirtschaftliche Nutzung dem Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB lediglich planähnlich zugewiesen, und nicht schon konkret mittels Bebauungsplan mit Satzungscharakter.

37
Die Klägerin kann gerade nicht für sich in Anspruch nehmen, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans auch nachts einschränkungslos „lärmen“ zu dürfen, weil auch sie zur Rücksichtnahme gegenüber den anderen Grundstücken im Plangebiet verpflichtet ist. Dies gilt selbst dann, wenn sie die Nutzung zeitlich vor anderen Grundstückseigentümern aufgenommen hat.

38
II. Aus den oben zur Zulässigkeit genannten Gründen war der Hilfsantrag als unzulässig abzuweisen.

39

III. Die Klägerin trägt als unterlegene Partei die Kosten des Verfahrens, § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.