

**Titel:**

**Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Umnutzung einer Doppelgarage in eine Kfz-Werkstatt**

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 4, § 5, § 15 Abs. 1 S. 2

**Leitsätze:**

1. Stimmt ein Nachbar einem Vorhaben vorbehaltlos zu, so liegt darin ein Verzicht auf seine subjektiv-öffentlichen Abwehrrechte gegen des Vorhaben. Eine von ihm gegen eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben erhobene Klage ist dann unzulässig. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Lagerplätze für Baustoffe, Fahrzeuge und Maschinen sind schon im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild mit der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich unvereinbar und deshalb auch nicht nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
3. Sowohl der Gebietserhaltungs- als auch ein etwaiger Gebietsprägungserhaltungsanspruch sind von vornherein ausgeschlossen, wenn kein faktisches Baugebiet iSv § 34 Abs. 2 BauGB gegeben ist. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Kfz-Werkstatt, Nachbarzustimmung, Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung, Gemengelage, Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB, Keine typisierende Betrachtung bei Kfz-Werkstätten, Baugenehmigung, Kfz-Werkstatt, Zustimmung, Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Nachbarklage

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Kläger wenden sich als Eigentümer des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung ... (Nachbargrundstück) gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Umnutzung einer Doppelgarage in eine Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück FINr. ...3 der Gemarkung ... (Vorhabengrundstück).

**2**

Das Nachbargrundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das Grundstück ist vermietet. Die Mieter sind Inhaber eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Sie lagern auf dem Grundstück Steinplatten, Pflastersteine und ähnliche Materialien und stellen dort Firmenfahrzeuge und Anhänger ab. Das Vorhabengrundstück ist im rückwärtigen Bereich, westlich des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Wohnhauses mit einem Garagengebäude bebaut. Beide Grundstücke befinden sich am westlichen Rand des Ortsteils ... der Gemeinde Dießen am Ammersee. Ein Bebauungsplan gilt für sie nicht. Auf den umliegenden Grundstücken findet Wohnnutzung, aber auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung statt.

**3**

Nach einer Baukontrolle durch den Beklagten stellte die Beigeladene im März 2019 einen Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Doppelgarage zu einer Kfz-Werkstatt. Nach der beigefügten Betriebsbeschreibung sollte in dem vorhandenen Garagengebäude eine private Werkstatt für Kraftfahrzeuge und Landmaschinen eingerichtet werden, zu deren Leistungsumfang Inspektionsarbeiten, die Vorbereitung technischer Überprüfungen (insb. der Hauptuntersuchung), Instandsetzungsarbeiten (Motoren, kleinere Schäden) und Umbauten gehören. Die Arbeitszeiten wurden mit „[i]n der Regel nicht mehr als 100 Stunden pro Monat“ angegeben; es werde überwiegend „am Samstag in der Zeit von 9:00-18:00 Uhr und Werktags zwischen 16:30 und 19:00 Uhr gearbeitet.“

**4**

Dem Bauantrag lagen mehrere Listen mit Nachbarunterschriften bei, die mit den Worten: „Als Nachbarn sind wir mit der Nutzungsänderung einverstanden“ überschrieben waren, gefolgt von einer Auflistung der Nachbarn. Auf einer der Listen finden sich die auf den 26. Februar 2019 datierten Unterschriften der Kläger. Zudem reichte die Beigeladene ein Anschreiben vom 22. März 2019 an die „Nachbarn der Flurstücke ...1 und ...2“ ein, in dem sie um Zustimmung zu der Nutzungsänderung bat, sowie ein auf den 23. Februar 2015 datiertes Deckblatt, das mit dem Wort „Eingabepanung“ überschrieben war und verschiedene Angaben zu dem Vorhaben „Nutzungsänderung Bestehende Doppelgarage für landwirtschaftliche Maschinen in Kfz-Werkstatt“ enthielt und in dem auf einen „Planauszug siehe Anlage“ verwiesen wurde.

**5**

Der Markt ... .. erteilte das gemeindliche Einvernehmen. Die untere Immissionsschutzbehörde und die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft stimmten dem Vorhaben bei Übernahme der vorgeschlagenen Auflagen bzw. Hinweise zu.

**6**

Mit Bescheid vom 12. Mai 2022 erteilte der Beklagte die Baugenehmigung unter Übernahme der von der unteren Immissionsschutzbehörde und der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft vorgeschlagenen Auflagen bzw. Hinweise. Insbesondere wurde die Betriebsbeschreibung vom 5. März 2019 zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht, für das Wohnhaus auf dem Grundstück der Kläger wurde ein Immissionsrichtwert von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) festgesetzt, der Betrieb der Kfz-Werkstatt nur werktags in der Zeit von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr zugelassen und festgelegt, dass lärmintensive Arbeiten ausschließlich im Gebäude bei geschlossenen Toren und Fenstern, die fugendicht schließen müssen, durchgeführt werden dürfen. Eine Ausfertigung des Bescheids wurde den Klägern am 30. Juni 2022 zugestellt.

**7**

Hiergegen richtet sich die am 28. Juli 2022 erhobene Klage. Zu deren Begründung führen die Kläger im Wesentlichen aus, dass die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabenstandorts der eines allgemeinen Wohngebiets entspreche und das Vorhaben bei der gebotenen typisierenden Betrachtung nicht als nichtstörender Handwerks- oder Gewerbebetrieb einzuordnen sei. Es handle sich auch nicht um einen atypischen Betrieb, sondern nach der vorgelegten Betriebsbeschreibung um eine klassische Kfz-Werkstatt. Selbst bei Annahme eines faktischen Dorfgebiets sei das Vorhaben nicht gebietsverträglich. Darüber hinaus rügen die Kläger eine Missachtung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen. Die Kläger bestreiten auch, dem durch den angefochtenen Bescheid genehmigten Vorhaben zugestimmt zu haben. Mit ihrer Unterschrift hätten sie nur der von der Beigeladenen in einem an die Kläger gerichteten Schreiben vom 22. Februar 2019 beschriebenen „Hobbywerkstatt“ zugestimmt.

**8**

Die Kläger beantragen,

**9**

Der Baugenehmigungsbescheid des Beklagten, ... .. vom 12.05.2022, den Klägern zugestellt am 30.06.2022, wird aufgehoben.

**10**

Der Beklagte beantragt,

**11**

die Klage abzuweisen.

**12**

Er verteidigt den angefochtenen Bescheid. Die Klägerseite stufe die nähere Umgebung des Baugrundstücks zu Unrecht als allgemeines Wohngebiet ein. Aufgrund im Einzelnen aufgeführter gewerblicher Nutzungen im Umkreis des Baugrundstücks handle es sich vielmehr um ein faktisches Dorfgebiet, in dem Kfz-Werkstätten als sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig seien. Das konkrete Vorhaben störe aufgrund der festgelegten Betriebszeiten auch weniger als eine im Vollerwerb betriebene Kfz-Werkstatt.

**13**

Die Beigeladene hat sich nicht schriftlich geäußert und keinen Antrag gestellt.

**14**

Die Kammer hat Beweis erhoben über die örtlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück und in der näheren Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Hinsichtlich der dabei getroffenen Feststellungen wird Bezug genommen auf das Protokoll über den Augenschein und die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 2025, hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands auf die übrige Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte.

## **Entscheidungsgründe**

I.

**15**

Die Klage ist zulässig (1.), aber nicht begründet (2.).

**16**

1. Die Klage ist zulässig.

**17**

a) Insbesondere ist sie als (Dritt-)Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO statthaft und wurde innerhalb der einmonatigen Klagefrist nach § 74 Abs. 1 VwGO erhoben, die gemäß § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO, § 57 VwGO i.V.m. § 222 Abs. 1 und 2 ZPO, § 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 BGB mit Beginn des auf die Zustellung am 30. Juni 2022 (siehe PZU, Bl. 91 der Behördenakte – BA) folgenden Tages zu laufen begann und mit Ablauf des 1. August 2022 (Montag) endete.

**18**

b) Die Klage ist auch nicht deshalb unzulässig, weil die Kläger auf der Unterschriftenliste auf Bl. 11 BA unterschrieben haben.

**19**

aa) Stimmt der Nachbar einem Vorhaben nach Art. 66 Abs. 1 BayBO vorbehaltlos zu, so liegt darin zwar ein Verzicht auf seine subjektivöffentlichen Abwehrrechte gegen das Vorhaben und eine von ihm gegen eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben erhobene Klage ist unzulässig (wobei noch nicht abschließend geklärt ist, aus welchen Gründen, s. hierzu BayVGH, B.v. 16.5.2007 – 1 ZB 06.1180 – juris Rn. 3: Verneinung der Klagebefugnis; BayVGH, B.v. 6.5.1999 – 1 ZS 99.976 – juris Rn. 1 f.: Verneinung des Rechtsschutzinteresses; siehe auch B.v. 3.11.2005 – 2 BV 04.1756 u.a. – juris Rn. 12). Die Nachbarzustimmung wird in der Regel durch Unterzeichnung der Bauvorlagen geleistet, kann aber auch an anderer Stelle – z.B. auf einem Beiblatt – erfolgen (Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 66 Rn. 23; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 66 Rn. 141). Die Zustimmung – und der darin liegende Verzichtswille – muss jedoch eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck kommen (BayVGH, B. 30.1.2024 – 2 ZB 22.2512 – juris Rn. 5). Insbesondere muss klar und eindeutig sein, auf welche Bauvorlagen bzw. auf welches konkrete Vorhaben sie sich bezieht (Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 66 Rn. 23; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 140). Verbleibende Zweifel gehen zulasten des Bauherrn (Edenharter in BeckOK Bauordnungsrecht, 34. Edition, Stand: 1.10.2025, Art. 66 Rn. 44; Rn. 49)

**20**

bb) Nach diesen Maßstäben kann den Klägern die Klagebefugnis bzw. das Rechtsschutzbedürfnis aufgrund der von ihnen geleisteten Unterschrift nicht abgesprochen werden. Denn darin kommt nicht eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck, dass sie auf ihre subjektivöffentlichen Abwehrrechte gerade gegen das durch die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 12. Mai 2022 zugelassene Vorhaben verzichten

wollten. Die Beigeladene bat die Kläger telefonisch sowie durch ein gesondertes Schreiben vom 22. Februar 2019 um Zustimmung zur Nutzungsänderung der bestehenden Doppelgarage in eine Kfz-Werkstatt. Ob in dem Telefonat tatsächlich von einer Hobby-Werkstatt die Rede war, wie die Kläger in ihrer eidesstattlichen Versicherung vom 4. Oktober 2025 (zu deren Beweiswert siehe BayVGH, B.v. 21.10.2024 – 1 CS 24.1295 und 1 CS 24.1297 – juris Rn. 12 a.E.) angeben, kann dahinstehen. Denn in dem als Anlage K4 vorgelegten Schreiben vom 22. Februar 2019 ist lediglich davon die Rede, dass der Sohn der Beigeladenen „seine Autos und die von Freunden repariert“, was hinter dem in der undatierten Betriebsbeschreibung mit Eingangsstempel des Gemeindebauamts vom 16. April 2019 (enthalten nicht in der paginierten Bauakte, aber den weiteren vom Beklagten übermittelten Dateien 06-10-2025, 09-57-02\_B-516-2019-10\_Antragsunterlagen\_Ersteinreichung.pdf, S. 5 ff. sowie 21-03-2023, 11-12-14\_B-516-2019-10-LageplanBaubeschreibungÜbernahmeerklärungen.pdf, S. 13 ff.) beschriebenen Betriebsumfang zurückbleibt und auch von der Formulierung in dem an die übrigen Grundstücksnachbarn gerichteten Anschreiben vom 22. März 2019 (Bl. 5 BA) abweicht, wonach der Sohn der Beigeladenen „nebenberuflich Kraftfahrzeuge reparieren will“. In dem Schreiben vom 22. Februar 2019 wird zwar auf einen Planauszug verwiesen, aber es bleibt unklar, welche Bauvorlagen den Klägern vorgelegt worden sind. Die Kläger haben auch weder in dem Bauantragsformular (Bl. 3 BA) unterschrieben noch – anders als andere Nachbarn (vgl. Bl. 13 BA) -auf einen bestimmten Planstand Bezug genommen. Die Beigeladene teilte schließlich auf Nachfrage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung am 16. Oktober 2025 mit, dass die Betriebsbeschreibung nicht mit vorgelegt worden sei. Somit bleibt letztlich offen, wie weit die Zustimmung der Kläger reicht, sodass ihnen die Klagebefugnis bzw. das Rechtsschutzbedürfnis nicht abgesprochen werden kann.

## 21

2. Die Klage ist nicht begründet. Die angefochtene Baugenehmigung vom 12. Mai 2022 ist nicht wegen der Verletzung von Normen rechtswidrig, die im hier anzuwendenden vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfen waren und die gerade auch dem Schutz der Kläger – als Nachbarn – zu dienen bestimmt sind, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO (vgl. BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

## 22

a) Die Baugenehmigung vom 12. Mai 2022 verstößt nicht gegen nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO zu prüfende drittschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts (§§ 29-38 BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen ist, aber nicht in einem faktischen Baugebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB (aa). In dieser Situation haben die Kläger keinen Anspruch auf Gebietserhaltung (bb). Jedenfalls wäre ein etwaiger Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt, da sich das streitgegenständliche Vorhaben nach der hier allein streitigen Art der baulichen Nutzung sowohl nach § 34 Abs. 1 BauGB (cc) als auch – das Vorliegen eines faktischen Baugebiets unterstellt – nach § 34 Abs. 2 BauGB (dd) einfügt. Ein Verstoß gegen sonstige drittschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts (ee) oder das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht gegeben (ff).

## 23

aa) Dass der Vorhabenstandort innerhalb eines unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, ist zwischen den Beteiligten unstrittig und auch die Kammer geht nach dem Ergebnis des Augenscheins davon aus, dass der Vorhabenstandort noch innerhalb der ca. 35 m breiten „Baulücke“ zwischen den Gebäuden auf FINr. ...4 und FINr. ...7 liegt. Die Zulässigkeit des Vorhabens bemisst sich nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung (1) lässt sich keinem Baugebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 3 ff. BauNVO zuordnen; es ist im Hinblick auf die Art der Nutzung vielmehr von einer Gemengelage auszugehen (2).

## 24

(1) Der die nähere Umgebung i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (stRspr., siehe nur BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – juris Rn. 33; U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 10; B.v. 16.12.2025 – 4 BN 13.25 – juris Rn. 5). Er ist für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen und bei der Ermittlung der Art der Nutzung in der Regel weiter zu fassen als etwa bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der Nutzung (BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris

## 25

Nach diesen Maßstäben und dem im Rahmen des Augenscheins durch die Kammer gewonnenen Eindruck von den örtlichen Verhältnissen wird die für die Art der baulichen Nutzung prägende nähere Umgebung im Westen und Süden durch die Grenzen zu den Grundstücken FINr. ... (bis zur Höhe des Grundstücks FINr. ...\*) sowie ...3 und ... (ab dem Grundstück FINr. ...\*) begrenzt. Im Osten erstreckt sie sich auf die Bebauung östlich der H\* ...straße auf den Grundstücken FINr. ..., ... und ... Trotz einer Entfernung von ca. 170-180 m zum Vorhabenstandort besteht auch zwischen diesen Grundstücken und dem Vorhabengrundstück noch ein Verhältnis wechselseitiger Prägung und Beeinflussung. Das gilt insbesondere aufgrund des noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebs auf FINr. ..., der aufgrund seiner leicht erhöhten Lage, seiner erheblichen Größe und seines Immissionsverhaltens weitreichende Auswirkungen hat. Insbesondere bei – wie hier – kleineren Ortsteilen, kann einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb eine hinsichtlich der Art der Nutzung weitreichende Prägekraft zukommen (vgl. jeweils m.w.N. BayVGh, U.v. 19.11.2021 – 1 N 17.673 – juris Rn. 25; U.v. 27.9.2021 – 15 B 20.828 – juris Rn. 31). Im Norden gehört zur näheren Umgebung jedenfalls die Bebauung auf der Nordseite der S\* ...straße bis einschließlich dem Dreispänner auf FINr. ...

## 26

(2) Die Eigenart der so bestimmten näheren Umgebung entspricht keinem Baugebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO. Dabei ist zu beachten, dass unbeplante Gebiete in der Regel ohne eine (durchgehende) planerische Konzeption gewachsen sind. Sie sind gekennzeichnet durch eine Mischung verschiedener Elemente, die sich einer klaren Klassifikation, wie sie die Gebietsausweisung erreicht, häufig entziehen. Deshalb verbietet es sich, eine vorhandene Bebauung geradezu gewaltsam mit einem Baugebietstypus zuzuordnen, um dann in einer zweiten Stufe mehr oder weniger schematisch die Zulässigkeitsregeln der §§ 2 ff. BauNVO anzuwenden (vgl. BVerwG, U.v. 23.4.1969 – IV C 12.67 – juris Rn. 22; OVG LSA, U.v. 14.11.2006 – 2 L 504/02 – juris Rn. 25; Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 160. EL August 2025, § 35 Rn. 79).

## 27

(a) Entgegen der Auffassung der Kläger liegt kein faktisches allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO vor. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Landwirtschaftliche Betriebe sind dort nur in Gestalt der Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und dies auch nur ausnahmsweise zulässig. Handwerksbetriebe sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie nicht stören und der Gebietsversorgung dienen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können nur ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Gegen die Einordnung als allgemeines Wohngebiets spricht vorliegend, dass auf den Grundstücken mit den FINr. ...2 (Pferdehaltung) und FINr. ... (Milchviehhaltung) noch aktive landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Landwirtschaftliche Nutzungen dieser Art sind einem allgemeinen Wohngebiet fremd und können auch nicht durch Erteilung einer Ausnahme zugelassen werden. Auf den Grundstücken mit den FINr. ...6 (Lagerfläche und gewerbliche Halle) und ...4 (gewerbliche Lagerfläche, Abstellfläche für Anhänger und Geräte) sowie auf dem Grundstück der Kläger selbst (Lagerfläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs) finden sich darüber hinaus gewerbliche Nutzungen, überwiegend in Gestalt von Lagerplätzen für Baustoffe, Fahrzeuge und Maschinen. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet nicht nach § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässig; selbst wenn man sie Handwerksbetrieben zuordnen könnte, so würden diese nicht, wie es § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO voraussetzt (allgM, siehe nur Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 160. EL August 2025, § 35 Rn. 35, 69), der Gebietsversorgung dienen. Denn die hier in Betracht kommenden Bauunternehmen sowie Garten- und Landschaftsbaubetriebe sind typischerweise nicht auf die Nahversorgung ausgerichtet und es kann auch im konkreten Fall nach allgemeiner Erfahrung nicht davon ausgegangen werden, dass sie ihre Leistungen überwiegend in dem maßgeblichen Gebiet oder auch nur im Gemeindeteil ... erbringen. Auch eine ausnahmsweise Zulassung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kommt nicht in Betracht. Lagerplätze für Baustoffe, Fahrzeuge und Maschinen sind schon im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild jedenfalls mit der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich unvereinbar und deshalb auch nicht nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind (OVG Saarl, B.v. 27.2.2018 – 2 A 451/17 – juris Rn. 19 zu einem Lagerplatz für ein Kirmesfahrergeschäft; BayVGh, B.v.

2.10.2014 – 15 ZB 13.819 zu einem Baustofflager; OVG NW, U.v. 21.3.1995 – 11 A 1089/91 – juris Rn. 3 zu einem Baustofflagerplatz; VG Ansbach, U.v. 22.2.2018 – AN 3 K 16.02050 – juris Rn. 44 zu einer Lagerfläche für das Baugewerbe; VG Bayreuth, U.v. 16.6.2016 – B 2 K 15.980 – juris Rn. 28 zur Lagerfläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs; siehe ferner BayVGh, B.v. 30.9.2005 – 1 ZB 04.2091 – juris Rn. 21 f. zu einem privaten Lagerplatz in einem allgemeinen Wohngebiet; BVerwG, U.v. 8.11.2001 – 4 C 18.00 – juris Rn. 17 ff. zu einem Lagerplatz im Dorfgebiet; siehe ferner Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 160. EL August 2025, § 35 Rn. 123).

## 28

(b) Aber auch das vom Beklagten angenommene faktische Dorfgebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO ist nicht gegeben. Dorfgebiete dienen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Der Charakter eines Dorfgebiets hängt grundsätzlich nicht von einem prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsarten ab (BVerwG, B.v. 19.1.1996 – 4 B 7.96 – juris Rn. 5). Auch ein einziger noch existierender landwirtschaftlicher Betrieb kann – insbesondere in kleineren Ortsteilen – für die Annahme eines (faktischen) Dorfgebiets ausreichen (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2021 – 15 B 20.828 – juris Rn. 31; B.v. 21.8.2018 – 15 ZB 17.2351 – juris Rn. 6; OVG SH, B.v. 21.12.2010 – 1 MB 27/10 – juris Rn. 9). Gleichwohl ist das Dorfgebiet kein ländlich geprägtes Wohngebiet, sondern ein „ländliches Mischgebiet“ (BVerwG, B.v. 4.12.1995 – 4 B 258.95 – juris Rn. 6). Ein einzelner landwirtschaftlicher Betrieb führt nicht stets zur Annahme eines Dorfgebiets. Entscheidend ist vielmehr, ob die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe insgesamt noch ein angemessenes städtebauliches Gewicht gegenüber Wohnen und Gewerbe sowie den übrigen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 ff. BauNVO zulässigen Nutzungen einnehmen (BayVGh, B.v. 21.8.2018 – 15 ZB 17.2351 – juris Rn. 6). Im vorliegenden Fall gibt es in der näheren Umgebung nur noch einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück FINr. ... und einen deutlich kleineren Pferdehaltungsbetrieb auf dem Grundstück FINr. ...4. Im Übrigen findet – abgesehen von den bereits beschriebenen gewerblichen Flächen, Ferienwohnungen auf dem der FINr. ... sowie einer freiberuflichen Praxis auf der FINr. ...3 – Wohnnutzung statt. Nach dem Eindruck von der näheren Umgebung, den die Kammer im Rahmen des Augenscheins gewonnen hat, ist eine landwirtschaftliche Nutzung zwar noch vorhanden und prägt ihre Eigenart mit. Auch ein dörflicher Charakter kann dem Gebiet nicht abgesprochen werden. Es fehlt jedoch an der für ein faktisches Dorfgebiet typischen Durchmischung von Wohnnutzung, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung. Es handelt sich um einen vom Strukturwandel in der Landwirtschaft gekennzeichneten, uneinheitlichen Bereich, der sich im Übergang zwischen einem Dorfgebiet i.S.v. § 5 BauNVO und einem – nach § 245d Abs. 1 BauGB als faktisches Baugebiet ausgeschlossenen – dörflichen Wohngebiet befindet.

## 29

bb) In einer Gemengelage – wie hier – haben Nachbarn keinen Anspruch auf Bewahrung der Gebietsart oder Gebietsprägung. Der Gebietserhaltungsanspruch gibt zunächst den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen (vgl. nur BVerwG, B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – juris Rn. 5). Diese Grundsätze können jedoch auch auf faktische Baugebiete i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB übertragen werden (stRspr, siehe nur BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 13; B.v. 22.12.2011 – 4 B 32.11 – juris Rn. 5; B.v. 27.8.2013 – 4 B 39.13 – juris Rn. 3). Ob darüber hinaus auch ein sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch besteht, ist offen (zum Streitstand s. BayVGh, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 10), bedarf hier aber keiner Erörterung. Denn sowohl der Gebietserhaltungs- als auch ein etwaiger Gebietsprägungserhaltungsanspruch sind von vornherein ausgeschlossen, wenn kein faktisches Baugebiet i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil sich die Eigenart der näheren Umgebung keinem der BauNVO bezeichneten Baugebiete – soweit diese als faktische Baugebiete in Betracht kommen – eindeutig zuordnen lässt, also – wie hier – eine Gemengelage vorliegt (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1999 – 4 B 38.99 – juris Rn. 5; OVG SH, U.v. 4.12.2025 – 8 A 1/25 – juris Rn. 67NdsOVG, B.v. 30.10.2025 – 1 ME 37.25 – juris Rn. 10).

## 30

cc) Aber selbst wenn man annehmen wollte, dass die Kläger nach Art eines Gebietserhaltungsanspruchs Vorhaben abwehren könnten, die sich nach der Art der Nutzung nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügen,

wären sie insoweit nicht in ihren Rechten verletzt. Denn das streitgegenständliche Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung in die nähere Umgebung ein.

### 31

(1) Bei der Frage, ob sich ein Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Umgebungsbebauung hält, ist auf typisierte Nutzungsarten abzustellen; dabei kann grundsätzlich an die Typisierung der Nutzungsarten in der Baunutzungsverordnung als einer insoweit sachverständigen Konkretisierung moderner Planungsgrundsätze angeknüpft werden (BVerwG, U.v. 15.12.1994 – 4 C 13.93 – juris Rn. 18; U.v. 3.4.1987 – 4 C 41.48 – juris Rn. 17; U.v. 3.2.1984 – 4 C 25.82 – juris Rn. 25). Die „Art der baulichen Nutzung“ ist nicht identisch mit dem Baugebiet im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO; sie ist vielmehr grundsätzlich mit den Nutzungsarten gleichzusetzen, wie sie durch die Begriffe der Baunutzungsverordnung für die Nutzungsarten in den einzelnen Baugebieten definiert werden (BVerwG, U.v. 15.12.1994 – 4 C 13.93 – juris Rn. 18; U.v. 3.4.1987 – 4 C 41.48 – juris Rn. 17; BayVGh, U.v. 14.12.2017 – 1 B 15.2795 – juris Rn. 18; U.v. 7.6.2021 – 9 B 18.1655 – juris Rn. 23; B.v. 21.10.2025 – 2 ZB 23.1028 – juris Rn. 5).

### 32

(2) Das streitgegenständliche Vorhaben fügt sich nach der Art der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die in der näheren Umgebung vorhandenen gewerblichen Lagerplätze können nicht als nicht störende, aber als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 6 BauNVO; § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) eingeordnet werden (siehe schon oben Rn. 27 a.E.). Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe auf den FINrn. ...4 und ... stellen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dar (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), deren Störpotential jedenfalls nicht unter dem nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe liegt. Auch das streitgegenständlichen Vorhaben ist bei der gebotenen Einzelfallbetrachtung (a) ein nicht wesentlich störender Betrieb (b).

### 33

(a) Bei der Prüfung des Störpotentials eines Gewerbebetriebs ist in der Regel von einer typisierenden Betrachtungsweise auszugehen (BVerwG, B.v. 27.6.2018 – 4 B 10/17 – juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 21.10.2024 – 1 CS 24.1295 und 1 CS 24.1297 – juris Rn. 13; U.v. 27.9.2021 – 15 B 20.828 – juris Rn. 35 m.w.N.). Bei Kfz-Werkstätten kommt eine typisierende Betrachtung jedoch nach gefestigter Rechtsprechung nicht in Betracht, da es sich um eine Branche handelt, bei der die üblichen Betriebsformen eine Bandbreite vom eingeschränkten Ein-Mann-Betrieb bis zum Großbetrieb aufweisen können (vgl. BVerwG, B.v. 11.4.1975 – IV B 37.75 – juris Rn. 4; U.v. 7.2.1986 – 4 C 49.82 – juris Rn. 21; BayVGh, U.v. 27.9.2021 – 15 B 20.828 – juris Rn. 35 m.w.N.; B.v. 15.7.2016 – 9 ZB 14.1496 – juris Rn. 9; B.v. 10.2.2009 – 15 CS 08.2606 – juris Rn. 11; U.v. 17.3.2008 – 1 B 06.3146 – juris Rn. 21). Erforderlich ist daher eine Einzelfallprüfung; maßgebend ist hierbei nicht in erster Linie der Umfang des Betriebes, sondern das Ausmaß der von dem konkreten Betrieb hervorgerufenen Störungen (BVerwG, B.v. 11.4.1975 – IV B 37.75 – juris Rn. 4). Die Prüfung des dem Betrieb innewohnenden Störpotentials ist jedoch ebenfalls auf das Ausmaß der typischerweise bei einer solchen Betriebsform auftretenden Störungen auszurichten; einer konkreten Ermittlung des Ausmaßes der zu erwartenden Störungen bedarf es indes nicht (vgl. BayVGh, B.v. 28.6.2011 – 15 ZB 10.3134 – juris Rn. 13; U.v. 17.3.2008 – 1 B 06.3146 – juris Rn. 21). Zu den für die Beurteilung des Störpotentials in den Blick zu nehmenden Kriterien gehören u.a. der (räumliche) Umfang des Betriebes, die Größe des betrieblichen Einzugsbereichs, die Art und Weise der Betriebsvorgänge, der vorhabenbedingte An- und Abfahrtsverkehr, die zeitliche Dauer dieser Auswirkungen und ihre Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten (vgl. BayVGh, B.v. 29.7.2013 – 14 CS 13.380 – juris Rn. 19; B.v. 15.7.2016 – 9 ZB 14.1496 – juris Rn. 9; B.v. 28.6.2011 – 15 ZB 10.3134 – juris Rn. 13). Grundlage der rechtlichen Beurteilung ist das Vorhaben in seiner genehmigten Form (vgl. BayVGh, B.v. 10.2.2009 – 15 CS 08.2606 – juris Rn. 12; B.v. 15.7.2016 – 9 ZB 14.1496 – juris Rn. 9).

### 34

(b) Nach diesen Maßstäben handelt es sich bei dem streitgegenständlichen Betrieb nicht um einen wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Nach dem gestempelten Eingabeplan ist als Betriebsgebäude die darin als „Werkstatt“ bezeichnete Doppelgarage mit einer Grundfläche ca. 80 m<sup>2</sup> vorgesehen, was vergleichsweise klein ist. Darin soll ausweislich der zum Gegenstand der Baugenehmigung gemachten Betriebsbeschreibung eine „private Werkstatt zur Instandhaltung, Wartung und Reparatur von Landmaschinen und Kraftfahrzeugen“ betrieben werden. Der in der Betriebsbeschreibung (Nr. 2.2) genannte Leistungsumfang (Inspektionsarbeiten, die Vorbereitung technischer Überprüfungen insb. der

Hauptuntersuchung, Instandsetzungsarbeiten von Motoren und kleinerer Schäden sowie Umbauten) entspricht zwar dem typischen Umfang einer kleinen oder mittleren Kfz-Werkstatt. Es ist mit lärmintensiven Arbeiten, Schleifen, Hämmern, Sägen, Trennen usw. zu rechnen, die jedoch nach Nr. 4.2 der Betriebsbeschreibung und der Auflage zum Immissionsschutz Nr. 1.6 nur bei geschlossenen Toren und Fenstern ausgeführt werden sollen bzw. dürfen. Gemäß Nr. 1.8 der Auflagen zum Immissionsschutz sind keine Spritzlackierarbeiten genehmigt, sodass nicht von der Durchführung größerer Karosseriearbeiten ausgegangen werden kann. In der Regel soll in der Werkstatt nicht mehr als 100 Stunden pro Monat gearbeitet werden, überwiegend an Samstagen in der Zeit von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie an Werktagen zwischen 16:30 Uhr und 19:00 Uhr (Nr. 2.5 der Betriebsbeschreibung). Aus der Auflage zum Immissionsschutz Nr. 1.4 folgt nichts anderes. Sie ist vielmehr als äußerster Rahmen zu verstehen, der außerhalb des in der Betriebsbeschreibung dargestellten Regelfalls nicht überschritten werden darf. Eine häufige oder dauerhafte Überschreitung der regelmäßigen Betriebszeiten nach Nr. 2.5 der Betriebsbeschreibung wäre von der streitgegenständlichen Genehmigung nicht gedeckt. Dieser zeitliche Betriebsumfang bleibt deutlich hinter den üblichen Betriebszeiten von Kfz-Werkstätten zurück und entspricht in etwa dem Arbeitsumfang einer halben Vollzeitstelle. Hierzu passt auch der personelle Umfang des Betriebs: In der Werkstatt sollen regelmäßig höchstens zwei Personen gleichzeitig arbeiten, Angestellte sollen nicht tätig werden (Nr. 3 der Betriebsbeschreibung). Insgesamt ist das Störpotential des genehmigten Werkstattbetriebs nach Überzeugung der Kammer an der Grenze zwischen einer Hobby-/Bastlerwerkstatt und einem kleinen, im Nebenerwerb geführten „Ein-Mann-Betrieb“ anzusiedeln, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

### 35

dd) Nichts anderes würde gelten, wenn man von einem faktischen Baugebiet ausginge. Denn dabei könnte es sich nach den vorstehenden Ausführungen (Rn. 27) keinesfalls um ein allgemeines Wohngebiet, sondern allenfalls um ein Dorfgebiet handeln. Dort aber wäre der konkrete streitgegenständliche Betrieb als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 6 BauNVO regelmäßig zulässig.

### 36

ee) Auch eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme, das sowohl im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB (stRspr., siehe nur BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 21; B.v. 13.11.1997 – 4 B 195.97 – juris Rn. 6; BVerwG, U.v. 26.9.1991 – 4 C 5.87 – juris Rn. 36) als auch in einem faktischen Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (stRspr., BVerwG, U.v. 15.9.2022 – 4 C 3.21 – juris Rn. 9; U.v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – juris Rn. 17) zu beachten ist, liegt nicht vor. Die Kläger haben hierzu nichts Näheres vorgetragen, sondern sich in erster Linie auf den Gebietserhaltungsanspruch gestützt. Auch auf den Hinweis des Gerichts in der mündlichen Verhandlung, dass nach vorläufiger Rechtsauffassung wohl kein allgemeines Wohngebiet, sondern eine Gemengelage gegeben sei und der Gebietserhaltungsanspruch deswegen nicht greifen dürfte, hat der Klägerbevollmächtigte zu einer möglichen Rücksichtslosigkeit nichts substantiiert vorgetragen. Auch die Kammer sieht hierfür keine Anhaltspunkte. Insbesondere unzumutbare Lärmimmissionen werden durch die sich sowohl bei Annahme einer Gemengelage als auch eines faktischen Dorfgebiets (vgl. Nrn. 6.1 Buchst. d, 3.2.1 TA Lärm) zutreffend in Nr. 1.3 der Auflagen zum Immissionsschutz festgesetzten Immissionsrichtwerte von 54 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts für das Wohngebäude auf dem Klägergrundstück ausgeschlossen.

### 37

ff) Auch sonst gibt es keine Anhaltspunkte für eine Verletzung drittschützender Normen des Bauplanungsrechts. Im Hinblick auf Belästigungen und Störungen des Nachbarn durch ein Bauvorhaben besitzt das Bauplanungsrecht mit den §§ 31, 34 und 35 BauGB sowie mit § 15 BauNVO Regelungen, die Umfang und Grenzen des Nachbarschutzes umfassend bestimmen. Welche Beeinträchtigungen seines Grundeigentums der Nachbar hinnehmen muss und wann er sich gegen ein Bauvorhaben wenden kann, richtet sich nach den Grundsätzen des Rücksichtnahmegebotes, das in den genannten Vorschriften enthalten ist. Insoweit ist für weitergehende Ansprüche aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG kein Raum (BVerwG, U.v. 26.9.1991 – 4 C 5.87 – juris Rn. 40; B.v. 19.10.1995 – 4 B 215.95 – juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 16.10.2017 – 1 ZB 17.1068 – juris Rn. 3).

### 38

b) Die Baugenehmigung vom 12. Mai 2022 verstößt schließlich auch nicht zum Nachteil der Kläger gegen sonstige nach Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfende drittschützende Vorschriften des öffentlichen Rechts.

Soweit der Klägerbevollmächtigte in der mündlichen Verhandlung auf die – nicht näher substantiierte – Gefahr von Bodenverunreinigungen durch Mineralölprodukte hingewiesen hat, die im Fall eines Hochwassers das Grundstück der Kläger betreffen könnten, spricht er damit in erster Linie bodenschutz- und wasserrechtliche Vorschriften an, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen und regelmäßig auch nicht drittschützend sind.

II.

**39**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit keinem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO.

III.

**40**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.