

Titel:

Baugenehmigung für Gaststättenerweiterung, (erfolgslose) Nachbarklage, Lärmimmissionen, Kerngebiet, Verhältnis Baugenehmigung zur gaststättenrechtlichen Erlaubnis

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1

UmwRG § 6

Schlagworte:

Baugenehmigung für Gaststättenerweiterung, (erfolgslose) Nachbarklage, Lärmimmissionen, Kerngebiet, Verhältnis Baugenehmigung zur gaststättenrechtlichen Erlaubnis

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

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

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen eine der Beigeladenen durch die Beklagte erteilte Baugenehmigung zum Umbau einer bestehenden Gastronomie sowie für die Errichtung einer Gastfläche im Innenhof.

2

Die Beigeladene betreibt auf dem Grundstück Fl.Nr. ...0 Gemarkung ..., S. Straße 12 (im Folgenden: Baugrundstück) eine Gaststätte im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Im Norden, unmittelbar angrenzend an das Baugrundstück, folgt das Grundstück Fl.Nr. ...1 Gemarkung ... * und hieran Richtung Osten anschließend die Grundstücke Fl.Nr. und ... Gemarkung ..., die im Eigentum der Klägerin stehen (im Folgenden: Nachbargrundstück). Die Klägerin nutzt das Nachbargrundstück, das mit mehreren Gebäudeteilen als geschlossene Bebauung bebaut ist, nach eigenen Angaben als Wohnheim mit ca. 170 Wohnplätzen sowie durch eine Gaststätte, Verwaltungs- und Seminarräume und einen großen Veranstaltungssaal. Der Gebäudeteil auf Fl.Nr. ...1 und der westliche Gebäuderiegel auf Fl.Nr. ... bilden Richtung Süden einen Innenhof, der unmittelbar an die Nordgrenze des Baugrundstücks anschließt. Dieser Innenhof wird auf dem Nachbargrundstück durch eine 5-geschossige Bebauung plus Dachgeschoss mit Fenstern zum Innenhof hin umschlossen.

3

Mit Bauantrag vom 7. Dezember 2022 und Änderung vom 13. Oktober 2023 begehrte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die Änderung des Gastronomiebetriebs im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss auf dem Baugrundstück. Der Bauantrag beinhaltete insbesondere die Schaffung einer Gastfläche im Innenhof, der im Norden unmittelbar an das Nachbargrundstück und den dortigen Innenhof angrenzt. Im Hofbereich mit einer Fläche von 87 m² sollen nach der Betriebsbeschreibung vom 10. Oktober 2023 und der Darstellung im Grundriss Erdgeschoss des eingereichten Plans 58 Gastplätze bereitgehalten werden. Dieser Bereich kann durch eine Markisenüberdachung vor der Witterung geschützt werden und ist vom Gastraumbereich innerhalb des Gebäudes über eine Tür zugänglich. Der nördliche Bereich des Innenhofs, der unmittelbar an das Nachbargrundstück angrenzt, ist nach der Plandarstellung durch eine Zwischenwand von der Gastfläche unter der Markise abgetrennt und soll zur Unterbringung von Fahrradabstellplätzen genutzt werden. Nach der Betriebsbeschreibung vom 10. Oktober 2023 sind als

Betriebszeiten Montag bis Donnerstag 11:30 Uhr bis 2:00 Uhr; Freitag und Samstag 11:30 Uhr bis 3:00 Uhr und Sonntag 12:00 Uhr bis 1:00 Uhr für den Gastraum vorgesehen, die Gastfläche im Innenhof soll täglich bis 1:00 Uhr genutzt werden.

4

Zur örtlichen Situation vergleiche folgenden Lageplan (aufgrund des Einscannens nicht maßstabsgetreu):

Umwandlung der WMF- oder EMF-Grafik mit ImageGlue nicht möglich.

Vermutlich fehlt die Datei 'ImageGlue7-64.dll'.

5

Mit Bescheid vom 24. Januar 2024, der Klägerin zugestellt am 26. Januar 2024, erteilte die Beklagte die Baugenehmigung zum vorgenannten Bauantrag. Unter Nr. 1. „Lärmschutz“ wurde die Baugenehmigung mit folgender Auflage versehen:

6

„a) Die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 01.06.2017 sind zu beachten. Die von dem gesamten Bauvorhaben, den zuzuordnenden Betriebseinrichtungen (z.B. Raumlufthanlagen, Kühlaggregate) sowie dem zuzuordnenden Betriebsverkehr (z.B. Lieferanten, Bedienstete, Besucher) ausgehenden Geräusche dürfen, unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch umliegende Anlagen und Betriebe, am maßgeblichen Immissionsort nach Ziffer 2.3 TA Lärm (hier: S. str. 11, 13, 15, 10, 14 sowie ...-Str. 1 und 5) die folgenden Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm nicht überschreiten:

7

- tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB (A)

8

- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB (A).

9

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

10

b) Die Einhausung der Gastraumfläche im Hofbereich mit der Markise ist zu schließen, wenn nachts (22 – 6 Uhr) die Schiebetüren zum Hauptgastraum geöffnet sind. Sind die Schiebetüren geschlossen, ist die Überdeckung mit Markise nicht notwendig.

11

c) Der Gastraum im Hofbereich ist ohne Beschallung zu betreiben.“

12

In den Gründen des Bescheids wird unter „Nachbarwürdigung“ ausgeführt, dass der Nachbar Fl.Nr. ... 1 Einwendungen gegen die geplante Gastrauerweiterung Hofbereich vorgetragen habe. Nach dem angeforderten Lärmgutachten vom 17. März 2023 würden die erforderlichen Lärmwerte jedoch eingehalten.

13

Mit Schriftsatz vom 22. Februar 2024 hat die Klägerin Klage gegen die Beklagte erhoben. Sie beantragt,

14

Der Baugenehmigungsbescheid der Beklagten vom 24. Januar 2024 wird aufgehoben.

15

Eine Begründung der Klage erfolgte zunächst nicht. Mit Schriftsatz vom 26. November 2024 reichte die Klägerin eine Klagebegründung beim erkennenden Gericht ein. Der angegriffene Baugenehmigungsbescheid sei rechtswidrig, da die Auflage Nr. 1 zur Wahrung des Lärmschutzes in Widerspruch zu den unter Ziffer 5.8 des Bescheids der Beklagten sowie unter Ziffer 6.7 der aktuellen gaststättenrechtlichen Erlaubnis vorgesehenen Auflagen zum Betrieb des Wirtschaftsgartens stehe. Sie sei infolge der Kollision mit der bestandskräftigen gaststättenrechtlichen Erlaubnis rechtswidrig. Die Beklagte sei im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens an die bestandskräftigen gaststättenrechtlichen Erlaubnisse gebunden. Danach seien Musikdarbietungen sowie Außenbeschallung aus dem Innern der Gaststätte in den Wirtschaftsgarten nicht zulässig und Türen, Tore, Fenster und Lüftungsöffnungen in den Innenhof müssten während des Betriebs des Wirtschaftsgartens geschlossen gehalten werden. Zudem liege der Baugenehmigung das schalltechnische Gutachten vom 17. März 2023 zugrunde, für dessen Erstellung keine aktuelle Lärmmessung erfolgt sei. Es würden lediglich die Messdaten eines Gutachtens vom 9. Oktober 2009 und vom 15. Oktober 2015 verwendet. Ergänzend trug die Klägerin vor, dass die Beigeladene im Jahr 2025 den Wirtsgarten in mehreren Fällen massiv mit Musik beschallt habe und sämtliche Türen geöffnet gewesen seien, ebenso die Markise. Es habe die Polizei verständigt werden müssen. Die Beigeladene verhalte sich wiederholt rücksichtslos. Die Lärmschutzaufgabe Nr. 1 b) sei nicht geeignet, hinreichenden Lärmschutz der Klägerin zu gewährleisten. Die Markise bestehe aus gewöhnlichem Stoff und könne auch aufgrund von Öffnungen durch zwei im Hof stehende Bäume Schallimmissionen nicht begrenzen. Aufgrund der besonderen Nähe der Grundstücke der Parteien und der bei der Klägerin stattfindende Wohnnutzung hätte die Geräuschbelastung im Einzelfall beurteilt werden müssen. Das Gutachten vom 17. März 2023 leide darunter, dass keine Lärmmessungen stattgefunden hätten, sondern lediglich eine Neuberechnung. Es bestehe ein Widerspruch zu den gaststättenrechtlichen Erlaubnissen. Dies gelte insbesondere auch für die Erlaubnis vom 8. Februar 2024.

16

Die Beklagte beantragt,

17

die Klage abzuweisen.

18

Zum Schutz der Klägerin seien Auflagen aufgenommen worden, die sicherstellten, dass die ebenfalls festgesetzten Richtwerte im Betrieb eingehalten werden könnten. So sei das Schließen der Türen sowie die Beschränkung auf Hintergrundmusik im Innenbereich beauftragt worden. Die Markisenkonstruktion mit Führungsschienen, welche den ganzen Innenhofbereich überdecke, und eine Mauer im Erdgeschossbereich würden die Gastfläche nach Norden abgrenzen. Erst in einer Entfernung von mehreren Metern schließe das klägerische Grundstück an.

19

Mit Schriftsatz vom 4. Februar 2025 beantragt die Beigeladene,

20

die Klage abzuweisen.

21

Die Klage sei bereits mangels Klagebefugnis unzulässig. Das auf eine Lärmbeeinträchtigung der Klägerin abzielende Vorbringen in der Klagebegründung vom 26. November 2024 und auch weiteres Vorbringen der Klägerin sei nach § 6 Satz 2 UmwRG i.V.m. § 87 b Abs. 3 VwGO präkludiert. Die Klagebegründungsfrist des § 6 Satz 1 UmwRG sei lange vor dem erstmaligen Tatsachenvorbringen der Klägerin abgelaufen. Die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung ergebe sich nicht aus einem Widerspruch gegen gaststättenrechtliche Erlaubnisse. Diese würden keinerlei Feststellungs- oder Bindungswirkung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entfalten. Das von der Beigeladenen in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten vom 17. März 2023 komme zu dem Ergebnis, dass der Betrieb des Gastbereichs im Hof zu keinen unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft führe. Die Baugenehmigung gestatte ohnehin nur einen Betrieb, der den Immissionsgrenzwert von 60 dBA tags und 45 dBA nachts am Anwesen der Klägerin einhalte.

22

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte, insbesondere das Protokoll über den Augenschein und die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23

Die zulässige Klage ist unbegründet.

24

Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt nicht gegen die Klägerin schützende öffentlichrechtliche Vorschriften (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

25

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Es genügt daher nicht, wenn die angefochtene Genehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden (st. Rspr.; vgl. etwa: BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4).

26

1. Eine Berücksichtigung des Vortrags der Klägerin ist nicht schon aufgrund der innerprozessualen Präklusion des § 6 UmwRG ausgeschlossen.

27

Es kann dahinstehen, ob die streitgegenständliche Baugenehmigung, die bauplanungsrechtlich auf § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB beruht, überhaupt dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG und damit die Klage § 6 UmwRG unterfällt (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 10.4.2025 – 4 B 18.24 – juris). Selbst wenn man die Anwendbarkeit des § 6 UmwRG bejahen würde, wäre die Präklusion gem. § 6 Satz 3 UmwRG i.V.m. § 87b Abs. 3 Satz 3 VwGO ohne Auswirkungen, da die maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen auch ohne Mitwirkung der Beteiligten mit geringem Aufwand ermitteln werden können. Bei der Auslegung von § 87b Abs. 3 Satz 3 VwGO, der eine klarstellende einfachgesetzliche Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes darstellt (vgl. BVerwG, U.v. 18.2.1998 – 11 A 6.97 – NVwZ-RR 1998, 592), ist der Regelungszweck des § 6 UmwRG maßgeblich zu berücksichtigen. Ziel ist es, Rechtssicherheit für das Gericht und die Verfahrensbeteiligten durch frühzeitige Fixierung des Prozessstoffes zu erreichen und so zur Straffung des Gerichtsverfahrens beizutragen (BVerwG, U.v. 27.11.2018 – 9 A 8.17 – NVwZ 2019, 1202; OVG NW, B.v. 18.2.2020 – 11 B 13/20 – juris Rn. 17 ff., jeweils m.w.N). Damit soll für das Gericht und die übrigen Beteiligten klar und eindeutig feststehen, unter welchen

tatsächlichen Gesichtspunkten eine behördliche Entscheidung angegriffen wird. Das schließt späteren lediglich vertiefenden Tatsachenvortrag nicht aus (vgl. BVerwG, U.v. 27.11.2018 – 9 A 8/17 – juris Rn. 14; OVG NW, U.v. 5.2.2021 – 11 D 13/18.AK – juris Rn. 83). Eine Ausnahme von der Präklusionsregelung liegt daher nach § 87b Abs. 3 Satz 3 VwGO regelmäßig vor, wenn deutlich zu Tage tritt, unter welchen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten der Kläger die Entscheidung angreift und die Klagebegründungsobliegenheit eine bloße Förmlichkeit wäre (BayVGh, B. v. 16.3.2021 – 8 ZB 20.1873 – juris Rn. 17; VG München, B.v. 20.12.2022 – M 29 SN 22. 4964 – juris Rn. 48 und VG München, U.v. 17.5.2021 – M 8 K 19.6030 – juris Rn. 49).

28

Vorliegend war es dem Gericht mit geringem Aufwand möglich, den Sachverhalt auch ohne Mitwirkung der Klägerin anhand der vorgelegten Behördenakten und der Einnahme eines Augenscheins zu ermitteln, § 6 UmwRG i.V.m § 87b Abs. 3 Satz 3 VwGO. Aus den vorangegangenen Verfahren war den Parteien zudem bekannt, dass sich die Klägerin als Nachbarin gegen die von der Gaststätte ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen wendet. Dies wird insbesondere durch die schon in den Bescheidgründen enthaltene Nachbarwürdigung deutlich. Hier wird auf die Einwendungen der Klägerin wegen Lärmbeeinträchtigungen Bezug genommen. Auf den Vortrag der Klägerin im vorliegenden Verfahren kam es nicht entscheidungserheblich an.

29

2. Eine Verletzung nachbarlicher Rechte ergibt sich nicht aus dem von der Klägerin behaupteten Widerspruch zu gaststättenrechtlichen Erlaubnissen für den Betrieb der Beigeladenen.

30

Die Baugenehmigung ist unabhängig von der gaststättenrechtlichen Erlaubnis. Anders als die Klägerin unterstellt, ist die Baugenehmigung die Grundlage für nachfolgende Gaststättenerlaubnisse und nicht umgekehrt. Nach ständiger Rechtsprechung besteht eine Bindungswirkung der Baugenehmigung für die gaststättenrechtliche Erlaubnis. Die Frage der Zumutbarkeit von Lärmbeeinträchtigungen durch den Gaststättenbetrieb ist in der Baugenehmigung zu regeln (vgl. BVerwG, B.v. 14.6.2011 – 4 B 3.11 – juris Rn. 5 f. m.w.N.). Die Baugenehmigungsbehörde ist durch die Regelungen der gaststättenrechtlichen Erlaubnis nicht gebunden (BayVGh, B.v. 28.2.2019 – 9 ZB 17.911 – juris Rn. 11). Die Ausführungen der Klägerin zu den abweichenden Regelungen in gaststättenrechtlichen Erlaubnissen gehen somit von einem falschen rechtlichen Ansatz aus und sind nicht entscheidungserheblich.

31

3. Eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes zu Lasten der Klägerin liegt nicht vor.

32

3.1 Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. 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 im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er eine Rücksichtnahme verlangen. Zur Bestimmung dessen, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ist insbesondere die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (VG München, U.v. 14.6.2021 – M 8 K 19.2266 – juris Rn. 41). Das Rücksichtnahmegebot ist verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – juris Rn. 22).

33

Soweit – wie hier – ein Rücksichtnahmeverstoß aufgrund von Immissionsbelastungen geltend gemacht wird, wird zur Konturierung der Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots auf die materiellrechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts, also auf die Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen (vgl. BayVGh, B.v. 27.11.2019 – 15 CS 19.1906 – juris Rn. 56). Schädliche Umwelteinwirkungen sind gem. § 3 Abs. 1 BImSchG solche Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder

erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. (Lärm- und Geräusch-) Immissionen sind grundsätzlich unzumutbar und verletzen das Rücksichtnahmegebot, wenn sie geeignet sind, erhebliche Belästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG für die Nachbarschaft hervorzurufen (ständige Rspr., vgl. z.B. BVerwG, U. v. 27.8.1998 – 4 C 5.98 – juris Rn. 30; BayVGh, B.v. 27.12.2017 – 15 CS 17.2061 juris Rn 26). Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist deshalb sicherzustellen, dass bei der Nutzung des genehmigten Vorhabens keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Für die Beurteilung von betriebsbedingten Lärmimmissionen des zugelassenen Vorhabens sind die Vorgaben der TA Lärm maßgeblich. Als normkonkretisierender Verwaltungsvorschrift kommt der TA Lärm, soweit sie für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert, eine im gerichtlichen Verfahren grundsätzlich zu beachtende Bindungswirkung zu (vgl. BVerwG, U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 18 m.w.N.; BayVGh, B. v. 23.1.2018 – 15 CS 17.2575 – juris Rn. 23).

34

3.2 Dem auf Lärmschutz bezogenen bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot wurde hier ausreichend dadurch Rechnung getragen, dass in dem streitgegenständlichen Bescheid die von dem Betrieb der Beigeladenen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte festgesetzt wurden (vgl. Auflage Nr. 1 a) im Bescheid vom 24. Januar 2024).

35

3.2.1 Wenn es um die Lösung einer Immissionskonfliktlage geht, reicht es sowohl im Hinblick auf die Anforderungen der Bestimmtheit der Baugenehmigung als auch des Rücksichtnahmegebots in der Regel aus, wenn dem Emittenten aufgegeben wird, beim Betrieb seiner Anlage näher bestimmte Richtwerte einzuhalten (vgl. grundlegend BVerwG, U.v. 5.11.1968 – I C 29.67 – juris Rn. 11; U.v. 24.6.1971 – I C 39.67 – juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 18.3.2021 – 1 CS 20.2788 – juris Rn. 19; B.v. 15.11.2011 – 14 AS 11.2305 – juris Rn. 31; VG München, U.v. 12.10.2020 – M 8 K 18.3809 – juris Rn. 38).

36

Hier wurden für die empfindlichsten Immissionsorte im Anwesen der Klägerin die Immissionsrichtwerte eines Kerngebiets (Nr. 6.1 Satz 1 Buchst. d) TA Lärm) angesetzt. Die Beklagte hat damit die dem Schutzanspruch der Klägerin entsprechenden Immissionsrichtwerte beauftragt. Sowohl das Baugrundstück als auch das Nachbargrundstück liegen in einem durch den Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiet (Bebauungsplan der Beklagten Nr. 1756 vom 18.7.1996), so dass sich eine Beurteilung der Schutzbedürftigkeit im Einzelfall erübrigt (vgl. Nr. 6.6 TA Lärm).

37

3.2.2 Es bestehen keine Besonderheiten, aus denen sich ergibt, dass die Festlegung der Immissionsrichtwerte nicht ausreichend sein könnte.

38

Die Festlegung von Immissionsrichtwerten genügt zur Sicherung der Nachbarrechte, wenn sie geeignet und ausreichend ist, die Erfüllung der Anforderungen des Rücksichtnahmegebots auch für den Fall, dass von der Baugenehmigung im vollem Umfang Gebrauch gemacht wird, sicherzustellen (vgl. BayVGh, B.v. 9.7.2012 – 22 CS 12.575 – juris Rn. 25), d.h. zu gewährleisten, dass die bei der Nutzung der Anlage entstehenden Immissionen die für die Nachbarschaft maßgebliche Zumutbarkeitsgrenze nicht überschreiten (vgl. BayVGh, B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 5). Die bloße Festsetzung von Immissionsrichtwerten ist im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme nur dann nicht ausreichend, wenn aufgrund der Umstände des Einzelfalls hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese bei regelmäßigem Betrieb der geplanten Anlage nicht eingehalten werden können (vgl. BayVGh, U.v. 18.7.2002 – 1 B 98.2945 – juris Rn. 49; U.v. 16.11.2006 – 26 B 03.2486 – juris Rn. 30; B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 7 f.). In einem solchen Fall muss ermittelt und geprüft werden, ob die beabsichtigten Auflagen und sonstigen Regelungen der Baugenehmigung tatsächlich ausreichen, um das (auch) zu Gunsten der Nachbarn zu wahren, dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechende Schutzniveau tatsächlich zu erreichen (vgl. BayVGh, B.v. 15.11.2011 – 14 AS 11.2305 – juris Rn. 32).

39

Diese Vorgaben hat die Beklagte beachtet. Sie hat sich im Baugenehmigungsverfahren mit den Auswirkungen des Betriebs befasst und neben den Immissionsrichtwerten weitere betriebsbeschränkende

Regelungen getroffen (vgl. Ziffern 1 b) und 1 c) der im streitgegenständlichen Bescheid enthaltenen Auflage „Lärmschutz“).

40

Sie hat die Lärmauswirkungen der geplanten Gastraumerweiterung darüber hinaus durch ein im Bauantragsverfahren angefordertes Lärmgutachten (Schalltechnisches Gutachten vom 17. März 2023 (. ... GmbH)) überprüfen lassen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass auch an den nächstgelegenen Immissionsorten am Anwesen der Klägerin eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet zu erwarten ist (vgl. Tabelle 5 und 6 auf Seite 18 und 19 des Schalltechnischen Gutachtens vom 17. März 2023). Die vom Gutachter vorgeschlagenen Auflagen sind in den Bescheid aufgenommen worden.

41

Aus dem Vortrag der Klägerin ergeben sich keine Anhaltspunkte, die entgegen der gutachterlichen Prognose darauf schließen lassen, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte bei regelmäßigen Betrieb der geplanten Anlage nicht eingehalten werden könnten.

42

Soweit die Klägerin Lärmbeeinträchtigungen durch den aktuellen Betrieb der Gaststätte anführt, ist dieses Vorbringen schon nicht geeignet, die Lärmauswirkungen des streitgegenständlichen Vorhabens zu beschreiben. Im Rahmen dieses Klagevorbringens geht die Klägerin wohl von einer falschen Vorstellung hinsichtlich des Regelungsgehalts der Baugenehmigung aus. Die Baugenehmigung erlaubt nicht den Betrieb des Wirtsgartens in der zum Zeitpunkt des Augenscheins bestehenden Form. Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins entspricht der derzeit vorzufindende Zustand des mit der Markise überdachten „Wirtsgartens“ nicht den der streitgegenständlichen Baugenehmigung zugrunde liegenden Plänen. Insbesondere fehlt im nördlichen Teil des Innenhofs die in der Baugenehmigung vorgesehene Trennwand zu dem Bereich, der unmittelbar an den Innenhof der Klägerin angrenzt. Dieser Bereich, der in der Baugenehmigung als Innenhof zur Unterbringung von Fahrrädern vorgesehen ist, wurde zum Zeitpunkt des Augenscheins offenbar auch als Bewirtungsfläche genutzt. Die durch die Abtrennung des nördlichen Teils des Innenhofs und die Errichtung dieser Zwischenwand zu erwartenden Verbesserungen des Immissionsschutzes können sich daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht auswirken.

43

Bei Berücksichtigung des dargestellten Inhalts der Baugenehmigung kann auch der Einwand der Klägerin, das schalltechnische Gutachten hätte eine aktuelle Lärmmessung zugrunde legen müssen, nicht verfangen. Zum einen ist festzustellen, dass im Baugenehmigungsverfahren regelmäßig eine künftige Nutzung zugelassen wird, weshalb die Beurteilung der Lärmauswirkungen stets auf einer Prognose und nicht auf der Messung eines bestehenden Betriebs beruht. Schon aus diesem Grund kann eine Pflicht der Baugenehmigungsbehörde oder des Bauherren zur Ermittlung aktueller Lärmwerte durch Messung nicht bestehen. Soweit das schalltechnische Gutachten seine Prognose nicht allein auf theoretische Annahmen stützt, sondern eine Berechnung aufgrund von Messwerten vornimmt (vgl. S. 2 des schalltechnischen Gutachtens), dürfte dies hier die Genauigkeit im Verhältnis zu einer sonst nur möglichen Prognose ohne Anhaltspunkte aus einem vergleichbaren Betrieb eher erhöhen. Zum anderen entspricht der derzeitige Betrieb, wie bereits ausgeführt, nicht der genehmigten Planung. Gemessene Lärmwerte können daher nicht den zu erwartenden Immissionen gleichgesetzt werden.

44

Die von der Klägerin dargestellten Wahrnehmungen aus dem bisherigen Betrieb können die durch das Gutachten dargelegte Einhaltung der Immissionsrichtwerte ebenfalls nicht infrage stellen. Die bloße subjektive Wahrnehmung von Einzelereignissen steht in keinem Zusammenhang mit den Ergebnissen der Baugenehmigung zugrunde gelegten Prognose. Das subjektive Störeffinden von Anwohnern ist nicht geeignet, nachzuweisen, dass die Schwelle der Zumutbarkeit im Sinne geltender Immissionswerte überschritten wird.

45

Ebenso wenig ist die Vermutung der Klägerin, dass die Markise keine schallabschirmende Wirkung haben werde, als bloße laienhafte Bewertung geeignet, die gutachterliche Stellungnahme infrage zu stellen. Unabhängig davon kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch bei einer geöffneten Markise keine Überschreitung des Beurteilungspegels zur Nachtzeit auftritt (vgl. Tabellen 5 und 6 des schalltechnischen Gutachtens).

46

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit i.S.d. § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt, da diese einen Sachantrag gestellt hat und der Antrag Erfolg hatte.

47

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