VG München, Beschluss v. 07.05.2026 – M 1 E 25.8781

Titel:

Nachbaranspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten und Gebietserhaltungsanspruch zwischen unterschiedlichen Baugebieten

Normenketten:

BayBO Art. 58, Art. 75
BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 4
VwGO § 123
BImSchG § 3 Abs. 1, § 22 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten (hier in Form einer Baueinstellung nach Art. 75 BayBO) setzt voraus, dass die bauliche Anlage öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt, die die Rechte des Nachbarn schützen. Des Weiteren muss das der Bauaufsichtsbehörde eingeräumte Ermessen aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls zugunsten eines bauaufsichtlichen Einschreitens auf Null reduziert sein. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Gebietserhaltungsanspruch als Rechtsinstitut des öffentlichrechtlichen Nachbarschutzes scheidet aus, wenn Bau- und Nachbargrundstück in unterschiedlichen Gebieten bauplanungsrechtlicher Art liegen (hier bejaht). (Rn. 24 – 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Zur Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots wegen zu erwartender Lärmemissionen ist auf die materiellrechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts, also auf die Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen iSv § 3 Abs. 1 BImSchG, § 22 Abs. 1 BImSchG zurückzugreifen. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweiliger Rechtsschutz, Genehmigungsfreistellungsverfahren, Baueinstellung, Gebietserhaltungsanspruch, Gebot der Rücksichtnahme, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Bauaufsichtliches Einschreiten, Genehmigungsfreistellung, Lärmimmissionen, Sonderbau, nachbarrechtlicher Eilantrag, bauaufsichtliches Einschreiten, genehmigungsfreigestelltes Bauvorhaben, unterschiedliche Baugebiete

Tenor

I. Hinsichtlich der Antragsteller zu 3 und zu 4 wird das Verfahren abgetrennt und unter dem Az. M 1 E 26.3371 fortgeführt.

II. Der Antrag der Antragsteller zu 1 und 2 wird abgelehnt.

III. Die Antragsteller zu 1 und 2 haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

IV. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragsteller begehren bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich eines genehmigungsfreigestellten Gewerbegebäudes u.a. mit Biomasseheizwerk, Produktions- und Lagerhallen sowie Büros auf FlNr. 10/4, Gem. …, R. …

2
Die Antragsteller zu 1 und 2 sind Eigentümer des Grundstücks FlNr. 10/1, die Antragsteller zu 3 und 4 des Grundstücks 10/14, Gem. …, die unmittelbar nebeneinander liegen. Die Grundstücke sind nicht überplant. Die südlich gelegene, durch FlNr. 10/20 von den Grundstücken der Antragsteller getrennte Freifläche des

Baugrundstücks der Beigeladenen, FlNr. 10/4, sowie die sich südlich anschließende Bebauung, insbesondere ein großer Getränkemarkt auf FlNr. 612/5 und verschiedene Gewerbe- und Mehrparteienwohnobjekte, sind Teil des Bebauungsplans „Neues Mischgebiet …-Nord“. Der Bebauungsplan setzt u.a. ein Mischgebiet fest und wurde in Bezug auf das Baugrundstück am 4. Juli 2025 geändert („Neues Mischgebiet …-Nord – 1. Änderung“).

3
Die Beigeladene reichte am 21. Juni 2025 bei der Gemeinde Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung ein, wonach ein Betriebsgebäude errichtet werden soll, in dessen Obergeschoss eine Tagespflegeeinrichtung sowie Büros untergebracht werden sollen. Im Erdgeschoss soll neben einem Betrieb für Fahrzeugbeschriftungen ein Biomasseheizwerk mit Lagerfläche sowie Lkw-Abstellflächen entstehen, das die umliegende Bebauung mit Wärme versorgen werde.

4
Zum Tekturantrag vom 14. August 2025 („Neubau eines Gewerbegebäudes mit Dachterrasse, Biomasseheizwerk, Produktions- und Lagerhallen, Büros sowie einer Tagespflegeeinrichtung mit 10 Pflegeplätzen“) erklärte die Gemeinde R. … am 29. August 2025, dass das Vorhaben als genehmigungsfreigestellt behandelt werde, wobei auf die Einhaltung immissionsfachlicher Festsetzungen eines Gutachtens vom 10. März 2023 hingewiesen wurde. Mit weiterem Tekturantrag vom 23. September 2025 wurde das Vorhaben in Bezug auf die Tagespflege im 2. OG in eine Praxis für Physiotherapie geändert und erneut von der Gemeinde am 2. Oktober 2025 im Freistellungsverfahren behandelt.

5
Am 23. Oktober 2025 wurde der Baubeginn angezeigt.

6
Auf beim Landratsamt eingereichtem Antrag der Antragsteller zu 1 und 2 vom 18. November 2025 auf bauaufsichtliches Einschreiten wurden sie unter dem 25. November 2025 zu einer beabsichtigten Antragsablehnung angehört.

7
Am ... Dezember 2025 lassen die Antragsteller zu 1 und 2 beim Verwaltungsgericht München beantragen,

8
den Antragsgegner anzuweisen, durch sofort vollziehbare Einstellungsverfügung die Bauarbeiten auf dem Grundstück FlNr. 10/4 einzustellen.

9
Bei einem freigestellten Vorhaben bestehe ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten bereits dann, wenn es gegen öffentlichrechtliche Vorschriften verstoße und hierdurch geschützte Belange des Nachbarn mehr als nur geringfügig beeinträchtigt seien. Das Vorhaben sei ein Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO, da Heizkraftwerke, die mit festen Brennstoffen wie Hackschnitzeln betrieben werden und eine Feuerwärmeleistung ab 1 MW erreichen, regelmäßig unter die Kategorie der Sonderbauten fielen. Geplant sei der Bau eines Biomasseheizwerks in Form einer 900 kW-Hackschnitzelheizung. Auch Heizkraftwerke mit einer Leistung knapp unterhalb von 1 MW seien als Sonderbauten zu behandeln, da sie aufgrund ihrer technischen Ausstattung, Brennstofflagerung und potentiellen Brandgefahren besondere bauordnungsrechtliche Anforderungen erfüllen müssen. Demnach sei ein förmliches Baugenehmigungsverfahren mit Nachbarbeteiligung durchzuführen, da eine potenzielle Brandgefahr für die Grundstücke der Antragsteller zu 1 und 2 ermittelt werden müsse. Das Grundstück der Antragsteller zu 1 und 2 sei zwar nicht überplant, aber planungsrechtlich gleichsam als Mischgebiet einzustufen. Ein Biomasseheizkraftwerk mit 900 kW könne grundsätzlich als „sonstiger Gewerbebetrieb“ nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO angesehen werden, sofern es das Wohnen im Mischgebiet nicht wesentlich störe. Es komme maßgeblich auf die konkreten Auswirkungen des Heizkraftwerkes an, insbesondere hinsichtlich Lärm, Geruch und sonstigen Immissionen. Möglicherweise sei das Gebäude der Antragsteller zu 1 und 2 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden, da der Bereich sonst als allgemeines Wohngebiet anzusehen sei und die Biomasseheizkraftanlage unzulässig wäre. Nach der Eingabeplanung der Beigeladenen sei das Hackschnitzellager zwar mit einem Rolltor versehen, jedoch sei hier eine starke Geruchsbeeinträchtigung für anliegende Grundstücke, insbesondere wenn eine offene Lagerung betrieben werde, anzunehmen. Eine entsprechende Auflage existiere nicht. Auch mit Blick auf die

Topografie des Grundstückes sei damit zu rechnen, dass Abgase genau in Richtung des Hauses der Antragsteller zu 1 und 2 wehen würden. Darüber hinaus sei mit Staubimmissionen zu rechnen, die von der Verbrennung der Hackschnitzel herrührten. Überdies könne das Mischgebiet in ein Gewerbegebiet „kippen“ und damit den Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller zu 1 und 2 verletzen. Des Weiteren könne nicht ausgeschlossen werden, dass Industriepellets und behandeltes Holz verbrannt würden und bei letzterem eine standortbezogene Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) stattzufinden hätte. Die Leistung des Kraftwerks liege mit 900 kW nur knapp unter 1 MW, bei Überschreiten dieser Schwelle sei ein immissionsschutzrechtliches Verfahren und ebenfalls eine standortbezogene Prüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen. Der Bebauungsplan sei unwirksam, da er nicht im vereinfachten Verfahren hätte aufgestellt werden dürfen, da er erhebliche Umweltauswirkungen habe. In der Begründung des Bebauungsplans „Neues Mischgebiet …-Nord“ finde sich keine Aussage zum Immissionsverhalten des geplanten Biomasseheizkraftwerkes. Die Begründung befasse sich lediglich mit Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr, aus dem Betrieb des Getränkemarktes und aus einer geplanten Rettungswache mit Akademie. Gegen den Bebauungsplan werde im Rahmen eines Normkontrollverfahrens vorgegangen.

10
Der Antragsgegner beantragt am 18. Dezember 2025,

11
den Antrag abzulehnen.

12
Die Angaben der Antragsteller zu 1 und 2 hinsichtlich der Feuerungswärmeleistung des Heizwerks von 900 kW seien unrichtig, da die Beigeladene eine Leistung von 2 x 250 kW angebe. Die Anlieferung mit Hackschnitzeln sei maximal alle drei Wochen mit einem Lkw zu erwarten. Die Fertigstellung des Gebäudes sei für August 2026 vorgesehen, um dann die angrenzende Wohnbebauung mit Wärme zu versorgen. Die Bodenplatte des Heizwerks sei fertiggestellt und mit den Arbeiten der Bodenplatte des Hauptgebäudes sei begonnen worden. Das Haus der Antragsteller zu 1 und 2 befände sich faktisch in Alleinlage, da nach Norden in Richtung Ortszentrum die Bebauung der Siedlung S. … entlang der S. … Straße erst nach ca. 70 m wieder einsetze und auch nach Süden erst nach ca. 55 m weitere Bebauung östlich der S. … Straße folge. Der Gebietserhaltungsanspruch sei nicht verletzt, da im Mischgebiet nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig seien, worunter ein Hackschnitzelkraftwerk, zumal es wie vorliegend der Versorgung des Gebiets mit Strom oder Wärme diene, falle. Dies könne sogar dann noch gelten, wenn die Schwelle zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht (1 MW Feuerungswärmeleistung) erreicht werde, der Betrieb aber im vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG behandelt werden könne. Die Feuerungswärmeleistung werde nicht die Schwelle überschreiten, ab der ein vereinfachtes immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchlaufen werden müsste. Die Antragsteller zu 1 und 2 seien auch nicht dadurch in ihren Rechten verletzt, dass der Bebauungsplan „Neues Mischgebiet …-Nord“ ihr Grundstück nicht in seinen Geltungsbereich einbezogen habe. Solange nicht durch unsachgemäße Segmentierung städtebauliche Unordnung erzeugt werde, könne die Gemeinde die Bauleitplanung dergestalt regeln. Da auf dem Grundstück der Antragsteller zu 1 und 2 die Bebauung nicht verändert werden sollte, seien sie nicht in den Bebauungsplan einbezogen worden. Im Übrigen seien die Grundstücke der Antragsteller als Mischgebiet einzuordnen, da die Antragsteller zu 3 und 4 in ihrem Wohn- und Geschäftsanwesen als Raumausstatter tätig seien, da sie maßgefertigte … und … anböten. Unerheblich sei auch, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden durfte, da generell die Wirksamkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die Erfolgsaussichten der Nachbarklage bzw. des Antrags auf bauaufsichtliches Einschreiten ohne Belang sei. Ebenso sei unerheblich, ob die Gemeinde R. … das Vorhaben der Beigeladenen tatsächlich im Freistellungsverfahren behandeln durfte. Hier handele es sich um eine Verfahrensfrage, die dem Nachbarn keinen Drittschutz vermittele. Im Übrigen sei das Verfahren auch richtig, da das Biomasseheizwerk kein Sonderbau sei. Denn eine erhöhte Brand- oder Explosionsgefahr werde durch die Hackschnitzellagerung und -verbrennung nicht hervorgerufen. Ohne besondere Gefahrenmomente seien Hackschnitzelheizwerke regelmäßig keine Sonderbauten. Es müsste eine über das allgemein übliche Maß hinausgehende Gefahr bestehen. Vorliegend werde ein Heizwerk errichtet, dessen Feuerungswärmeleistung lediglich 500 kW betrage. Auch wenn Hackschnitzel angeliefert und gelagert werden, handle es sich um keinen Sonderbau. Dies sei in der Rechtsprechung auch bereits für Betriebe mit einer Feuerungswärmeleistung von 850 kW anerkannt, sodass dahinstehen könne, ob die

Feuerungswärmeleistung entsprechend dem Vortrag der Antragsteller zu 1 und 2 sogar 900 kW betrage. Andere Drittrechte seien aufgrund des Vorhabens ebenfalls nicht verletzt, weil die Anlage keinen unzumutbaren Lärm verursache. Der Schutzanspruch der Antragsteller zu 1 und 2 ergebe sich aus der TA Lärm. Demnach sei der Schutzanspruch eines Mischgebiets (60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) einzuhalten. Dies würde im Übrigen selbst dann gelten, wenn der Bebauungsplan unwirksam wäre. In diesem Fall handele es sich bei den Anwesen der Antragsteller zu 1 und 2 um eine Außenbereichsbebauung, der in schalltechnischer Hinsicht regelmäßig derselbe Schutzanspruch von 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts zugebilligt werde. Außerdem müsse die Beigeladene bezüglich Luftreinhaltung ohnehin kraft Gesetzes die Vorgaben der 1. BImSchV einhalten. Geruchsbeeinträchtigungen durch die Lagerung von Holzhackschnitzeln seien aus immissionsschutzfachlicher Sicht als unwahrscheinlich anzusehen. Auch in Anbetracht des geringen Anlieferaufkommens könne aus immissionsschutzfachlicher Sicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben der Beigeladenen Drittrechte verletze. Mit der Beigeladenen sei überdies vereinbart worden, dass sie eine Betriebsbeschreibung nachreichen werde, die das Heizkraftwerk sowie die weiteren Gewerbebetriebe im Gebäude darstelle. Zugleich werde die Beigeladene einen Gutachter heranziehen und eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag geben, die das Immissionsgeschehen, das durch das Heizkraftwerk und die weiteren gewerblichen Betriebe hervorgerufen werde, bewerte.

13
Am 12. Februar 2026 ließen die Antragsteller zu 1 und 2 unter eidesstattlicher Versicherung vortragen, dass der Geschäftsführer der Beigeladenen mitgeteilt habe, dass mit dem streitgegenständlichen Heizkraftwerk 150 Wohneinheiten versorgt werden sollten. Dies ergebe sich auch aus einem an der Baustelle angebrachten Werbebanner. Daraufhin hätten die Antragsteller zu 1 und 2 von einem zertifizierten Energieberater die Auskunft erhalten, dass die in der Antragserwiderung angegebenen 2 × 250 kW nicht ausreichend seien, um 150 Wohneinheiten zu versorgen. Nachdem auch Mehrfamilienhäuser angeschlossen werden sollten, die zum Teil über 30 Jahre alt und energetisch nicht in gutem Zustand seien, würden die angegebenen 500 kW keinesfalls ausreichen. Es werde versucht, mit falschen Angaben Baurecht zu erhalten. Die Antragstellerin zu 1 habe sich beim ersten Bürgermeister der Gemeinde informiert, ob es nicht möglich sei, die entsprechenden Anwesen durch das kommunale Heizwerk zu versorgen, was dieser verneint habe. Die Anlieger der S. … Straße und der Gebiete S. … sowie das neue Baugebiet …-Nord würden künftig von dem Heizkraftwerk der Beigeladenen versorgt werden, sodass mithilfe von 900 kW, wie ursprünglich Gegenstand der Planung, die Versorgung übernommen werden solle.

14
Am 3. März 2026 legte der Antragsgegner ein von der Beigeladenen beauftragtes Gutachten zur Schallsituation des Ingenieurbüros M. GmbH vom 27. Februar 2026 vor. Aus dem Gutachten ergibt sich u.a., dass die Errichtung eines Biomasseheizwerks (Betrieb von zwei Biomasse-Hackschnitzelheizungen vom Typ … … mit einer Nenn-Wärmeleistung von jeweils 250 kW), einer Werkhalle Heizcontainer (Lagerung, Aufbau, Wartung und Instandsetzung von mobilen Heizungen), einer Werkhalle für die Beschriftung von Einsatzfahrzeugen, einer Praxis für Physiosport und Training und Büroräume geplant seien. Hierzu wurden das Anwesen der Antragsteller zu 1 und 2 als Immissionsort 4 betrachtet. Demnach seien am Wohnhaus der Antragsteller zu 1 und 2 (IO 4) Beurteilungspegel von 34 dB(A) tagsüber und 32 dB(A) nachts anzunehmen. Die im Außenbereich wie auch im Mischgebiet (MI) maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts seien damit um 26 dB(A) tagsüber/13 dB(A) nachts bzw. 19 dB(A) tagsüber/15 dB(A) nachts ganz erheblich unterschritten. Der schalltechnischen Untersuchung liegt die Annahme zugrunde, dass Lkw-Anlieferungen zur Nachtzeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht stattfinden und die Pkw-Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze nachts nicht genutzt werden.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtssowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

16
I. Das Verfahren war hinsichtlich der Antragsteller zu 3 und 4 gem. § 93 Satz 1 VwGO abzutrennen.

17

II. Der zulässige Antrag der Antragsteller zu 1 und 2 ist unbegründet.

18
Nach § 123 VwGO kann das Gericht, wie hier auch schon vor Klageerhebung, eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts der Antragsteller vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Einstweilige Anordnungen sind auch zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn diese Regelung, vor allem bei dauernden Rechtsverhältnissen, um wesentliche Nachteile abzuwenden, oder drohende Gewalt zu verhindern, oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Anordnungsgrund und Anordnungsanspruch sind dabei glaubhaft zu machen (§ 123 Abs. 3 VwGO, § 920 Abs. 2 ZPO).

19
1. Die Antragsteller zu 1 und 2 haben bereits keinen Anordnungsgrund glaubhaft gemacht, der es rechtfertigen würde, das im Verfahren nach § 123 VwGO grundsätzlich geltende Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache im Interesse der Gewährung effektiven Rechtsschutzes zu durchbrechen (vgl. hierzu Happ/Käß in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 123 Rn. 66a ff. m.w.N.). Für das Gericht ist nicht erkennbar, dass es den Antragstellern zu 1 und 2 nicht möglich sein sollte, bis zur Entscheidung in einem Hauptsacheverfahren abzuwarten, das noch nicht einmal anhängig gemacht worden ist. Die Antragsteller zu 1 und 2 haben in keiner Weise eine akute Gefahr glaubhaft gemacht, die sich durch die Schaffung vollendeter Zustände – mithin der Fertigstellung des Baukörpers an sich – realisieren würde. Insofern wenden sich die vorgetragenen Einwände allesamt gegen die avisierte Nutzung von Teilen des Gewerbegebäudes, die aber noch nicht aufgenommen wurde. Eine andere Entscheidung würde die Prüfung im Hauptsacheverfahren zur Gewährung effektiven Rechtsschutzes bereits in das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes vorverlagern. Ein Anordnungsgrund ist daher nicht glaubhaft gemacht worden. Der Eilantrag ist schon allein deshalb unbegründet.

20
2. Im Übrigen besteht auch kein Anordnungsanspruch.

21
Ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten (hier in Form einer Baueinstellung nach Art. 75 BayBO) setzt voraus, dass die bauliche Anlage öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt, die die Rechte des Nachbarn schützen. Des Weiteren muss das der Bauaufsichtsbehörde eingeräumte Ermessen aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls zugunsten eines bauaufsichtlichen Einschreitens auf Null reduziert sein. Das ist dann der Fall, wenn die von der rechtswidrigen baulichen Anlage ausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn einen erheblichen Grad erreicht hat und die Abwägung mit dem Schaden des Bauherrn ein deutliches Übergewicht der nachbarlichen Interessen ergibt. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn eine unmittelbare, auf andere Weise nicht zu beseitigende Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit droht oder sonstige unzumutbare Belästigungen abzuwehren sind (vgl. zu alldem BayVGH, B.v. 29.9.2023 – 15 CE 23.1586 – juris Rn. 9; B.v. 23.1.2008 – 15 ZB 06.3020 – juris Rn. 4; VG München, B.v. 25.8.2025 – M 9 E 25.4331 – juris Rn. 18).

22
Ob diese Voraussetzungen vollumfänglich auf die Glaubhaftmachung eines entsprechenden Anordnungsanspruchs im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 123 VwGO gegen vorliegend ein nach Art. 58 BayBO genehmigungsfreigestelltes Verfahren zu übertragen sind (vgl. zu dieser Streitfrage etwa Robl in BeckOK BayBO, Stand: 1.10.2025, Art. 58 Rn. 67 ff. m.w.N.), kann hier dahinstehen. Denn unter Berücksichtigung von Prüfungsmaßstab und -umfang im Rahmen dieses Verfahrens (vgl. hierzu etwa BayVGH, B.v. 15.7.2015 – 1 CE 15.1226 – juris Rn. 10) ist unabhängig davon kein Anordnungsanspruch glaubhaft gemacht. Die Antragsteller zu 1 und 2 können sich weder auf den Gebietserhaltungsanspruch (a), noch auf das Gebot der Rücksichtnahme (b) berufen.

23
a) Zunächst können sich die Antragsteller zu 1 und 2 nicht auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen.

24
Der Gebietserhaltungsanspruch als Rechtsinstitut des öffentlichrechtlichen Nachbarschutzes gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart

einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung den Nachbarn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht. Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses („bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft“). Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlichrechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (BayVGH, B.v. 12.11.2014 – 2 ZB 14.1887 – juris Rn. 3).

25
Dieser Anspruch scheidet vorliegend schon deswegen aus, weil Bau- und Nachbargrundstück in unterschiedlichen Gebieten bauplanungsrechtlicher Art liegen (aa). Selbst bei unterstellter Unwirksamkeit des Bebauungsplans wäre eine Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch unzulässig (bb).

26
aa) Das Baugrundstück der Beigeladenen befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplans „Neues Mischgebiet …-Nord“ in der Fassung der 1. Änderung vom 4. Juli 2025, der hierfür ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. Das Grundstück der Antragsteller zu 1 und 2 ist nicht überplant. Ein gebietsübergreifender Nachbarschutz vor (behaupteten) gebietsfremden Nutzungen eines lediglich an das Plangebiet angrenzenden Gebietsansässigen besteht unabhängig von konkreten Beeinträchtigungen allerdings grundsätzlich nicht (BVerwG, B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – juris Rn. 6; VG München, U.v. 17.3.2026 – M 1 K 22.3063 – juris Rn. 26). Für einen anderweitigen Planungswillen der Gemeinde, mit dem dem „Gebietsnachbarn“ ein darüber hinausgehender Anspruch auf Gebietserhaltung zugestanden werden soll, ist im Übrigen nichts ersichtlich oder vorgetragen (vgl. zu den diesbezüglichen Voraussetzungen BayVGH, U.v. 12.11.2002 – 1 B 95.4128 – juris Rn. 19). Insofern scheidet eine Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch dem Grunde nach aus.

27
bb) An diesem Ergebnis ändert auch die vorgetragene Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Neues Mischgebiet …-Nord“ in der Fassung der 1. Änderung vom 4. Juli 2025 nichts. Denn selbst unter der Annahme, dass der Bebauungsplan – wie gerügt – nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB hätte ergehen dürfen oder an einem Mangel hinsichtlich der immissionschutzfachlichen Beurteilung/Begründung leiden würde, wäre der Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller zu 1 und 2 nicht verletzt. Denn bei unterstellter Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wäre das in Frage kommende Gebiet unter Einbeziehung des Grundstücks der Antragsteller zu 1 und 2 nicht in Gänze als Mischgebiet zu beurteilen, da dieses nicht am hierfür nach § 34 Abs. 1 BauGB erforderlichen Bebauungszusammenhang teilnimmt. Ausweislich der öffentlich einsehbaren Karten und Luftbilder (BayernAtlas und „GoogleMaps“) endet der Bebauungszusammenhang an den nördlichen Häuserkanten der Gebäude auf den FlNrn. 612/5 und 612/8, wobei das Haus der Antragsteller zu 1 und 2 hiervon von den Freiflächen der FlNrn. 10/20, 10/22 und dem (zum Zeitpunkt der Entscheidung noch nicht bebauten, hier streitgegenständlichen Baugrundstück) 10/4 klar abgetrennt liegt. Sie sind daher nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, mithin dem Außenbereich zuzuordnen und daher nicht geeignet, einen Anspruch auf Erhaltung des Gebietstypus zu tragen.

28
Unabhängig hiervon ist das Verwaltungsgericht bei der Überprüfung von Bebauungsplänen im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes auch allein auf offenkundige Fehler im Plan beschränkt (vgl. BayVGH, B.v. 9.1.2024 – 1 CS 23.2032 und 1 CS 23.2034 – juris Rn. 12 m.w.N). Hierzu verhalten sich die Antragsteller zu 1 und 2 nicht. Überdies sind die gerügten Fehler auch nicht offenkundig, insb. liegt der Ausschlussgrund des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht vor, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend gerade nicht der Fall, da die Anlage § 1 Abs. 1 Satz 1 der 4. BImSchV i.V.m. Nr. 1.2. des Anhangs 1 der 4. BImSchV als Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas in einer Verbrennungseinrichtung (wie Kraftwerk, Heizkraftwerk, Heizwerk, Gasturbinenanlage,

Verbrennungsmotoranlage, sonstige Feuerungsanlage) zu werten ist und daher nach deren Nr. 1.2.1 bei einer Leistung von 1 MW allein eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erfordert. Die Anlage überschreitet diese Grenze unstreitig nicht.

29
Ein Gebietserhaltungsanspruch zugunsten der Antragsteller zu 1 und 2 besteht nach alldem nicht.

30
b) Aber auch ein Verstoß gegen das subjektivrechtliche Rücksichtnahmegebot liegt aller Voraussicht nach nicht vor, so dass auch insoweit ein entsprechender Anordnungsanspruch nicht glaubhaft gemacht ist.

31
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 Einzelfalles ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann er eine 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. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmeberechtigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist, an (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – juris Rn. 22; BayVGH, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4).

32
aa) Gemessen hieran ist Rücksichtlosigkeit wegen zu erwartender Lärmimmissionen – insbesondere in einem für ein bauaufsichtliches Einschreiten erforderlichen erheblichen Grad – nach summarischer Prüfung nicht ersichtlich. Zur Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots ist auf die materiellrechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts, also auf die Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1, § 22 Abs. 1 BImSchG zurückzugreifen (vgl. BVerwG, U.v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – juris Rn. 22 m.w.N.; BayVGH, B.v. 15.1.2026 – 9 ZB 25.1437 – juris Rn. 22). Danach sind Immissionen unzumutbar, die im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft hervorzurufen (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.1998 – 4 C 5.98 – juris Rn. 30 m.w.N.). Für die Beurteilung der betriebsbedingten Lärmimmissionen des hier streitgegenständlichen gewerblichen Vorhabens sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich. Als normkonkretisierende 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 (stRspr, vgl. z.B. BVerwG, U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 18 m.w.N.; BayVGH, B.v. 23.11.2016 – 15 CS 16.1688 – juris Rn. 22). Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze aufgrund tatrichterlicher Würdigung lässt das normkonkretisierende Regelungskonzept der TA Lärm grundsätzlich keinen Raum (BVerwG, U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 19).

33
Gemessen an diesen Maßstäben sind von dem Vorhaben nach summarischer Prüfung keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten, sodass es insoweit nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an dem Immissionsort IO 4 sowohl tags als auch nachts Unterschreitungen von mehr als 10 dB(A) vorliegen. Demnach sind am Wohnhaus der Antragsteller zu 1 und 2 (IO 4) Beurteilungspegel von 34 dB(A) tagsüber und 32 dB(A) nachts anzunehmen, womit die im Außenbereich einzuhaltenden Grenzwerte – tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A) – ohne weiteres eingehalten werden (vgl. zu den maßgeblichen Werten im Außenbereich BayVGH, B.v. 2.11.2016 – 22 CS 16.2048 und 22 CS 16.2049 – juris Rn. 35 f. m.w.N.). Die schalltechnische Untersuchung wurde seitens der Antragsteller zu 1 und 2 nicht in Zweifel gezogen und ist im Übrigen auch schlüssig. Bei unterstellter Unwirksamkeit des Bebauungsplanes würde auch diesbezüglich kein anderes Ergebnis gelten, da insoweit keine anderen Voraussetzungen an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellen wären, insbesondere nicht, wenn man – s.o. – die Grundstücke der Antragsteller zu 1 und 2 dem Außenbereich zuordnen würde.

34
bb) Die Antragsteller zu 1 und 2 sind voraussichtlich auch keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Gerüche, Staub, Abgase und anderen Immissionen der Luftreinhaltung ausgesetzt. Hiergegen spricht bereits, dass die Lagerung der Hackschnitzel innerhalb des Gebäudes, das mit einem Rolltor verschlossen werden kann, erfolgt. Überdies liegen zwischen dem Grundstück der Antragsteller zu 1 und 2 und der Bebauung auf dem Grundstück der Beigeladenen noch ca. 20 Meter (Luftlinie). Letztendlich ist auch keine Beeinträchtigung substantiiert vorgetragen, die derart erhebliche Gefahren mit sich bringen würde, als dass eine sofortige Baueinstellung angezeigt wäre. Sollten durch den Betrieb des Heizkraftwerks immissionsschutzrechtliche Vorgaben verletzt werden, käme immer noch eine diesbezügliche Betriebsuntersagung oder andere Auflagen in Betracht. Einer Baueinstellung für das ganze Gebäude, wie hier beantragt, bedarf es nicht.

35
3. Eine Verletzung sonstiger nachbarschützender Vorschriften ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch könnten die Antragsteller zu 1 und 2 keinen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten daraus ableiten, dass die Gemeinde das Vorhaben zu Unrecht nach Art. 58 BayBO genehmigungsfrei gestellt hätte. Denn allein aus einer etwaigen Verletzung des formellen Beteiligungsrechts der Nachbarn folgt kein subjektiver Anspruch; ein solcher setzt vielmehr die Verletzung materieller nachbarschützender Rechte voraus. Daher hat der Nachbar auch keinen Anspruch auf die Durchführung des „richtigen“ Verfahrens, ergo auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens im Fall des Fehlens der Voraussetzungen nach Art. 58 Abs. 1 BayBO (vgl. BayVGH, B.v. 7.12.2010 – 15 CS 10.2432 – juris Rn. 18). Insofern kann dahinstehen, ob es sich bei dem Bauvorhaben um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO handelt.

36
Schon mangels eines Verstoßes gegen nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Rechts ist ein Anordnungsanspruch somit nicht glaubhaft gemacht.

37
Nach alldem war der Antrag abzulehnen.

III.

38
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst, weil sie keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

39
IV.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 1, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog 2025 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit, dort Nrn. 9.6.1 sowie 1.5.