

Titel:

Rücksichtnahmegebot bei Baugenehmigung für Wohngebäude im Mischgebiet

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 1, § 34

BauNVO § 6 Abs. 1, § 15 Abs. 1 S. 2

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 1

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BlmSchG § 3 Abs. 1, § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 22 Abs. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs ist ausgeschlossen, wenn die Nutzung dem Gebietscharakter entspricht und sie im konkreten Fall weder eine die Hauptnutzungsart verdrängende Bedeutung erlangt noch das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen allgemein zulässiger und nur ausnahmsweise zulässiger Nutzung umkehrt. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die umstrittene Frage, ob neben dem aus § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 BauGB iVm der Art der baulichen Nutzung abgeleiteten Gebietserhaltungsanspruch zusätzlich ein sogenannter Gebietsprägungserhaltungsanspruch aus § 15 Abs. 1 BauNVO abzuleiten ist, kann dahinstehen, wenn ein nachbarrechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität die Art der baulichen Nutzung nicht derart erfasst oder berührt, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
4. Nach dem in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot, das iVm § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB drittschützende Wirkung entfaltet, sind bauliche Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, wobei die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen im Wesentlichen von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
5. Zur Bestimmung der Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen ist grundsätzlich auf die Begriffsbestimmungen des Immissionsschutzrechts (§ 3 Abs. 1 BlmSchG) und auf dessen materiellrechtliche Maßstäbe (§ 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 22 Abs. 1 Nr. 1 BlmSchG) zurückzugreifen. Bei Gewerbelärm wird die Zumutbarkeitsgrenze regelmäßig durch die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
6. Eine unzureichende inhaltliche Bestimmtheit der Baugenehmigung kann ein Nachbar nur geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

baurechtliche Nachbarklage, heranrückende Wohnbebauung, zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit 17 Wohneinheiten, U**-L* Hellip-Gelände, keine Unbestimmtheit, Gebot der Rücksichtnahme, Lärm, keine nachträglichen Auflagen oder andere Beeinträchtigungen zu erwarten, schützenswerte Wohnbebauung, Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot, Nachbarschutz, Interessenabwägung, Immissionsschutz, Mischgebiet, Baugenehmigung, Bestimmtheit, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Umwelteinwirkungen, TA-Lärm

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine der Beigeladenen durch das Landratsamt Main-Spessart erteilte Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern.

2

1. Die Klägerin ist u.a. Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. ...8, ...8/2, ...1, ...0 der Gemarkung M* ... Die Grundstücke liegen im ehemaligen „U**-L* ...-A* ...I“, das im Westen durch die L* ..., im Norden durch die B* ..., im Osten durch die E* ... und im Süden durch die L* ... begrenzt wird und dessen Neuentwicklung die Klägerin anstrebt. Der Stadtrat der Stadt M* ... hat am 16. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „U**-L* ...-A* ...“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21. Mai 2026 für dieses Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen. Der westliche Bereich des U**-L* ...-A* ... und der westliche Teil der südlich der L* ... gelegenen Baugrundstücke Fl.Nrn. ...1 und ...2 der Gemarkung M* ... liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans der Stadt M* ... „Ad* ... und S* ...“ i.d.F. vom 6. Juni 2002, der für diese Bereiche ein Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO festsetzt (Bl. ... der Streitakte). Für den östlichen Teil des U**-L* ...-A* ... und der Baugrundstücke Fl.Nrn. ...6, ...6/1 und ...7 der Gemarkung M* ... existiert kein Bebauungsplan. Östlich an das Baugrundstück grenzt unmittelbar ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet an.

3

Mit Bauantrag vom 16. Februar 2024 (Az. ...) beantragte die „Projektgemeinschaft L* ...“, gegenüber dem Gericht zuletzt als „R* ... * G* ...“ aufgetreten, beim Landratsamt Main-Spessart eine Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit je drei Obergeschossen, je 17 Wohneinheiten und insgesamt 39 Kfz-Stellplätzen auf den Baugrundstücken Fl.Nrn. ...6, ...6/1, ...7, ...1 und ...2 der Gemarkung M* ... Im Einzelnen wird auf die eingereichten Planunterlagen Bezug genommen.

4

Mit Stellungnahme vom 23. April 2024 erteilte die Stadt M* ... das gemeindliche Einvernehmen.

5

Die Bauherrin brachte ein auf den 16. Mai 2024 datierendes bauakustisches Konzept der I* ... I* ... m** betreffend das Bauvorhaben zur Vorlage. Danach wurden zum einen die relevanten Bauteile zum internen Schallschutz gemäß den Anforderungen nach der DIN 4109-5:2020-08 behandelt (Bl. ... ff. der Behördenakte). Zum anderen wurden die zum Schutz vor Außenlärm erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen aufgeführt (Bl. ... ff. der Behördenakte). Zur Vorlage gebracht wurde außerdem eine Untersuchung der I* ... I* ... m** vom 25. April 2024 zur Bestimmung der erforderlichen Außenlärmpegel für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen.

6

Mit fachtechnischer Stellungnahme vom 18. Juni 2024 stimmte der Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamts Main-Spessart dem Bauvorhaben unter Auflagenvorschlägen zu (Bl. ... f. der Behördenakte).

7

2. Mit Bescheid vom 25. Juli 2024, der Klägerin zugestellt am 8. August 2024, wurde das Bauvorhaben nach Maßgabe der beigelegten und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen unter Nebenbestimmungen – unter anderem immissionsschutzrechtliche Auflagen – genehmigt. Zum inhaltlichen Bestandteil des Bescheids wurden die Pläne vom 16. Februar 2024 und das bauakustische Konzept der I* ... I* ... m** vom 16. Mai 2024 gemacht.

8

3. Am 27. August 2024 erhob der Klägerbevollmächtigte für die Klägerin Klage, sinngemäß mit dem Antrag,

die Baugenehmigung des Landratsamts Main-Spessart vom 25. Juli 2024 (Az. ...*) aufzuheben.

9

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen: Die Klägerin verfolge mit dem Klageverfahren das Ziel, hinsichtlich der von ihrem Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmimmissionen nicht durch die Genehmigung eines Wohnhauses in unmittelbarer Nachbarschaft ihres Vorhabengrundstücks, vor allem in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen und geplanten Erschließung zu dem Grundstück im Bereich der L* ..., unmittelbar nordwestlich des streitgegenständlichen Grundstücks, nachteilig einschränkend betroffen zu werden. Die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung und damit die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung zu Lasten ihrer Rechte ergebe sich aus Folgendem: Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks werde bisher mischgebietstypisch, also teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutzt. Gleichmaßen werde das nördlich des Vorhabengrundstücks gelegene Grundstück des ehemaligen „U**-L* ...-A* ...“ gewerblich genutzt. Während sich in dem westlichen Teil mischgebietsähnliche Strukturen befänden, die weitgehend der Struktur des einfachen Bebauungsplans „A* ... und S* ...“ entsprächen, befänden sich im östlichen Teilgebiet dieses Areals überwiegend gewerbliche Nutzungen, nämlich zum einen das Betriebsgebäude des ehemaligen (großflächigen) Kaufhauses U** L* ... sowie weitere gewerblich genutzte Grundstücke sowohl westlich als auch östlich der Echter Straße. Insgesamt stelle sich also die Nutzungsstruktur südlich und nördlich der L* ... als Gemengelage dar mit einer Tendenz zu einer überwiegend gewerblichen Nutzung nördlich der L* ... und der Tendenz zu einer eher gemischten Nutzung südlich der L* ... Mit der Errichtung von zwei ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Mehrfamilienhäusern verändere sich der Gebietscharakter der näheren Umgebung zu Lasten des klägerischen Grundstücks. Denn anstelle eines insbesondere in der Nähe ihrer Ein- und Ausfahrt gelegenen, überwiegend gewerblich genutzten Areals werde dieses nunmehr vollständig in ein wohnbaulich genutztes Areal umgewandelt, wodurch zu Lasten des Grundstücks der Klägerin neue Immissionsorte und Immissionsorte mit einem höheren Schutzanspruch geschaffen würden. Diese Sichtweise belege, dass bereits von der Verletzung des Gebietsbewahrungsanspruchs zu Lasten der Klägerin auszugehen sei. Denn die Nutzungsstruktur auf den Baugrundstücken der Beigeladenen weise keine Mischgebietsstruktur auf und widerspreche daher den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Es könne zudem die Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs in Betracht kommen, der als Ausprägung des Rücksichtnahmegebots verhindern solle, dass die Bebauung nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspreche. Mit der Zulassung des streitgegenständlichen Wohngebäudes drohe das mischgebietstypische Mischungsverhältnis südlich der L* ... in ein Wohngebiet zu kippen. Die Rechtswidrigkeit der erteilten Baugenehmigung ergebe sich weiterhin aus einer unzureichenden Ermittlung der maßgeblichen Lärmimmissionssituation. Zwar ergebe sich aus den bauakustischen Konzepten und der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, dass zutreffender Weise für das streitgegenständliche Vorhaben von dem Schutzanspruch eines Mischgebiets ausgegangen werde. Allerdings basiere die maßgebliche Lärmimmissionsbelastung auf einem Ermittlungsfehler. Zwar werde in dem bauakustischen Konzept zum Schallschutz gegen Außenlärm zutreffend darauf hingewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus einer Addition aller maßgeblichen Schallquellen, also des Verkehrslärms und des Gewerbelärms ergebe, allerdings beruhe die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf einer Abstimmung mit der Beklagtenseite dahingehend, lediglich die Lärmimmissionen des Verkehrs zu betrachten. Offensichtlich sei die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ohne eine hinreichende Berücksichtigung der vorhandenen bzw. zu berücksichtigenden Gewerbelärmimmissionen erfolgt. Bei dem angenommenen maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 67 dB(A) hätte zwingend eine Betrachtung auch der relevanten Gewerbelärmimmissionen erfolgen müssen, da die Außenlärmpegel die Gesundheitsschwellenwerte nur geringfügig unterschritten. Bei der Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung sei nicht ausreichend berücksichtigt worden, dass die auf dem klägerischen Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzung jederzeit wieder aufgenommen werden könne; von einer dauerhaften Nutzungsaufgabe der gewerblichen Nutzungen, die jedenfalls bis in das Jahr 2023 hinein ausgeübt worden seien, sei nicht auszugehen. Die Klägerin beabsichtige, in absehbarer Zeit wieder eine gewerbliche Nutzung aufzunehmen, die insbesondere auch eine umfangreiche Nutzung des Kundenparkplatzes, der dem streitgegenständlichen Bauvorhaben unmittelbar nördlich gegenüber liege, betreffen werde. Angesichts der im östlichen Bereich des klägerischen Grundstücks vorherrschenden gewerblichen Nutzung habe nicht pauschal auf mischgebietstypische Immissionen abgestellt werden dürfen. Insofern mangle es bereits an der Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung des Grundstücks der Beigeladenen, geschweige denn, dass eine entsprechende Bewertung der Verträglichkeit erfolgt sei. Hinzu

komme, dass das Unterlassen der Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen nur dazu führe, dass zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm beauftragt werde. Es handele sich hierbei aber nur um baulichen Schallschutz, der – anders als in der Auflage zum Immissionschutz suggeriert werde – keinen wirksamen Schutz gegen den Gewerbelärm biete. Denn entsprechend der Vorgaben der TA Lärm sei der Gewerbelärm einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster zu ermitteln, mit der Folge, dass bei Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch den Gewerbelärm mit Mitteln des passiven Schallschutzes nicht begegnet werden könne. Vielmehr gelte es in diesem Fall, Immissionsorte zu vermeiden, was nicht der Fall gewesen sei. Ferner ergebe sich aus der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, dass im Bereich der Außenwohnbereiche mit einem äquivalentem Außenschallpegel von 64 bis 65 dB(A) zu rechnen sei, der den Bewohnern des streitgegenständlichen Vorhabens zuzumuten sei. Auch dies beruhe auf einer Fehleinschätzung der entscheidenden rechtlichen Maßstäbe, die die Zumutbarkeitsschwelle für den Lärm im Außenbereich deutlich unterschätze. Die Rechtsprechung tendiere insoweit zu einem allenfalls hinzunehmenden Wert um die 60 dB(A). Die TA Lärm sei immissionsortbezogen, so dass aus der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an einem bestimmten Immissionsort nicht auf die Einhaltung der Werte an anderen Immissionsorten geschlossen werden dürfe. Die Genehmigungshistorie des U**-L* ...-A* ... belege, dass im Süden, also insbesondere auf den Vorhabengrundstücken gewerbliche Nutzungen (Firmenparkplatz, Baracke, Bürohaus) stattgefunden hätten. Der hier relevante südliche Bereich des U**-L* ...-A* ..., auf dem sich ein Parkplatz und die Verladestation befänden, sei im Zusammenhang mit der Baugenehmigung vom 8. Februar 1988 genehmigt worden. Aus den Auflagen ergebe sich, dass der Beurteilungspegel, der von der Verladestation sowie aller sonstigen vom Firmengelände der Firma U**-L* ... ausgehenden Geräusche einschließlich des Kundenverkehrs am nächstgelegenen Wohnhaus den Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) nicht überschreiten dürfe. Hintergrund dieser Auflage sei möglicherweise der Schutz des bewohnten Nachbarhauses gewesen, das sich lediglich im Abstand von etwa 10 m zur geplanten Verladestation befinde. Weitere Immissionsorte bzw. weitere Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft seien nicht Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und seien in der Baugenehmigung nicht (einschränkend) geregelt worden. Die Baugenehmigungen seien wirksam. Eine Nutzungsunterbrechung lasse, auch wenn sie länger andauere, das Regelungsobjekt der Baugenehmigung nicht wegfallen und bewirke für sich genommen keine Erledigung auf andere Weise. Die Klägerin habe insbesondere nicht auf die Ausnutzung der Baugenehmigung verzichtet. Die baulichen Anlagen befänden sich in einem Zustand, in dem jederzeit und unmittelbar eine Nutzung wieder aufgenommen werden könne. Es werde nach wie vor versucht, die Flächen zu vermieten. Jedenfalls sei die Baugenehmigung unter dem Gesichtspunkt des Gebots der Rücksichtnahme unbestimmt. Aufgrund der genehmigten Nutzung der Klägerin sei nicht sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten würden, zumal die Klägerin diese mit Bezug zu den Vorhabengrundstücken nicht habe einhalten müssen. Das Landratsamt habe pauschal unterstellt, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten würden. Ob dies aufgrund der genehmigten und wirksamen Nutzung der Klägerin der Fall sei, sei nicht untersucht worden. Damit bleibe zu Lasten der Klägerin unklar, ob sie durch das streitgegenständliche Vorhaben in ihrer Nutzung eingeschränkt werde. Es sei der Klägerin schlichtweg nicht möglich zu prüfen, ob die betrieblichen Nutzungen durch das streitgegenständliche Vorhaben eingeschränkt würden. Damit sei die Baugenehmigung in nachbarrechtsrelevanter Weise unbestimmt.

10

4. Das Landratsamt Main-Spessart beantragte für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

11

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Der angefochtene Bescheid vom 25. Juli 2024 sei nicht rechtswidrig und verletze die Klägerin nicht in ihren subjektivöffentlichen Rechten. Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „U**-L* ...-A* ...“ und die künftige Nutzung des Areals vermittele der Klägerin keine geschützte Rechtsposition, insbesondere liege keine Planreife im Sinne des § 33 BauGB vor. Die Klägerin sei daher auf die aktuell vorliegende tatsächliche und rechtliche Situation zu verweisen. Bei dem streitgegenständlichen Vorhaben handele es sich um ein reines Wohnbauvorhaben, von welchem keinerlei nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten seien. Nicht gefolgt werden könne den klägerischen Ausführungen dahingehend, dass das streitgegenständliche Vorhaben den Gebietscharakter des Bebauungsplans „A* ... und S* ...“ verändere. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs sei ausgeschlossen, wenn die Nutzung dem Gebietscharakter entspreche und sie im konkreten Fall weder eine

die Hauptnutzungsart verdrängende Bedeutung erlange noch das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen allgemein zulässiger und nur ausnahmsweise zulässiger Nutzung umkehre. Die Errichtung des streitgegenständlichen Vorhabens entspreche unstreitig den Festsetzungen des § 6 Abs. 1 Alt. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Wohngebäude. Zudem sei festzustellen, dass sich das Bauvorhaben nur zum Teil im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinde. Im Ergebnis wirke sich das streitgegenständliche Vorhaben gebietswährend und gebietsfördernd aus, da es die ansonsten ins Hintertreffen geratende Wohnnutzung wieder mischgebietstypisch verfestige. Nachdem der Gebietserhaltungsanspruch nach alledem nicht betroffen sei, verbleibe es bei dem allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme aus § 15 Abs. 1 BauNVO, welches weder für den als Mischgebiet überplanten Anteil der streitgegenständlichen Baugrundstücke noch bezüglich des unbeplanten, ebenfalls einem faktischen Mischgebiet entsprechenden Teils der streitgegenständlichen Baugrundstücke verletzt sei. Die klägerischen Einwände gingen ins Leere. Die I* ...-Untersuchung vom 25. April 2024 habe die Ermittlung des für das Vorhaben maßgeblichen Außenlärmpegels zum Gegenstand. Der Außenlärmpegel setze sich unter Bezugnahme auf die DIN 4109 im konkreten Fall aus der Summe der Verkehrslärmimmissionen und der zulässigen Gewerbelärmimmissionen zusammen. Richtig sei, dass lediglich die Verkehrslärmimmissionen untersucht worden seien. Um den klägerischen Plänen Rechnung zu tragen, sei der Mehrverkehr, der aufgrund des letzten Planstands für die Nachnutzung der klägerischen Liegenschaften erwartet worden sei, ohne eine jede Rechtspflicht mitberücksichtigt und sogar mittels Prognosezuschlags erhöht worden. Die zulässigen Gewerbelärmimmissionen seien pauschal mit dem höchsten zulässigen Wert im Mischgebiet angesetzt worden, der seitens der Kläger nicht überschritten werden dürfe. Darüber hinaus sei festzustellen, dass das benachbarte Grundstück der Klägerin mit der Fl.Nr. ...1 der Gemarkung M* ... nach den Informationen des Beklagten aktuell eine Wohnnutzung vorsehe. Eine derzeitige gewerbliche Nutzung, die eingeschränkt werden könnte, liege nach den Informationen des Beklagten nicht vor. In Bezug auf eine durch die Klägerin gewünschte gewerbliche Nutzung bestehe keine schützenswerte Rechtsposition. In Bezug auf das benachbarte Grundstück der Klägerin mit der Fl.Nr. ...8 der Gemarkung M* ... sei festzustellen, dass es unter anderem durch die Fl.Nrn. ...1, ...4, ...4, ...5/1, ...9 und ...5 der Gemarkung Ma* ... umgeben sei. Auf diesen Flurnummern liege allesamt eine Wohnnutzung vor, welche ohnehin die aktuellen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des klägerischen Grundstücks limitiere. Auf dem Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung M* ... sei im Jahr 2022 die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage durch den Beklagten bestandskräftig genehmigt worden. Durch das klägerische Vorhaben werde lediglich eine weitere – rechtlich grundsätzlich zulässige – Wohnnutzung entstehen. Auf dem klägerischen Grundstück mit der Fl.Nr. ...8 der Gemarkung M* ... sei eine unbebaute Fläche belegen, die derzeit wohl als Parkfläche genutzt werde. Die Ausfahrten dieser Parkfläche seien nicht in Richtung des Baugrundstücks belegen. Es sei daher nicht ersichtlich, wie sich das streitgegenständliche Vorhaben – auch vor dem Hintergrund der zuvor erfolgten Darlegung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben – nachteilig auf die aktuelle Nutzung des klägerischen Grundstücks mit der Fl.Nr. ...8 der Gemarkung M* ... auswirken könne.

12

5. Die Beigeladene enthielt sich einer Stellungnahme.

13

6. Am 21. Juli 2025 nahm das Gericht die örtlichen und baulichen Verhältnisse im Bereich der Baugrundstücke in Augenschein. Auf das zugehörige Protokoll wird Bezug genommen.

14

Ebenso wird Bezug genommen auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 15. Januar 2026, in der der Rechtsstreit vertagt wurde.

15

Die Beteiligten verzichteten mit Schriftsätzen 29. Juni 2026 (Klägerin), vom 30. Juni 2026 (Beklagter) und vom 1. Juli 2026 (Beigeladene) übereinstimmend auf die Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung.

16

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

Entscheidungsgründe

17

Die Klage hat keinen Erfolg.

18

Die zulässige Klage ist unbegründet, weil die Klägerin durch die angefochtene Baugenehmigung des Landratsamts Main-Spessart vom 25. Juli 2024 nicht in eigenen Rechten verletzt wird (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

19

1. Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Insoweit ist das Landratsamt Main-Spessart hier zutreffender Weise vom vereinfachten Genehmigungsverfahren des Art. 59 BayBO ausgegangen. Wohngebäude sind keine Sonderbauten, wenn es keine Hochhäuser i.S.v. Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO sind; auch dann nicht, wenn das Gebäude mehr als 1600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung aufweist (vgl. Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO; Spannowsky in Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 35. Ed. 1.2.2026, BayBO, Art. 2 Rn. 53).

20

Die Baugenehmigung ist nur dann aufzuheben, wenn sie rechtswidrig und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BayVGh, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332; B.v. 26.5.2020 – 15 ZB 19.2231; BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77; alle juris).

21

2. Das Vorhaben der Beigeladenen verstößt in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nicht gegen die Rechte der Klägerin (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. §§ 29 ff. BauGB).

22

2.1. Die Klägerin wird nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

23

Im Ausgangspunkt ist festzustellen, dass im Bebauungsplan „A* ... P* ... und S* ...“ für einen Teil der Baugrundstücke (Fl.Nrn. ...2 und ...1 bzw. westlicher Teil der Grundstücke Fl.Nrn. ...6 und ...6/2 der Gemarkung M* ...*) sowie der benachbarten Grundstücke der Klägerin (Fl.Nrn. ...0, ...1 der Gemarkung M* ...*) ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO förmlich festgesetzt worden ist, so dass sich insoweit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung kann sich die Klägerin als Eigentümerin von in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken dem Grunde nach auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen. Der Gebietserhaltungsanspruch dient dazu, gebietsfremde Nutzungen abzuwehren. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO besteht die Zweckbestimmung des Mischgebiets darin, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu dienen. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs ist ausgeschlossen, wenn die Nutzung dem Gebietscharakter entspricht und sie im konkreten Fall weder eine die Hauptnutzungsart verdrängende Bedeutung erlangt noch das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen allgemein zulässiger und nur ausnahmsweise zulässiger Nutzung umkehrt (Spannowsky in Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 45. Ed. 15.4.2026, § 1 Rn. 144 m.w.N.). Hier entspricht die geplante Wohnnutzung ohne Weiteres den in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Hauptnutzungsarten. Des Weiteren ist – vor allem unter Berücksichtigung der weiteren Ausdehnung des Mischgebiets in nördliche, südliche und westliche Richtung – nicht zu ersehen, dass aufgrund des Vorhabens der Beigeladenen die gewerbliche Nutzung im festgesetzten Mischgebiet verdrängt oder derart zurückgedrängt würde, dass Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung nicht mehr in hinreichend ausgewogenem Verhältnis zueinanderstehen würden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Mischungsverhältnis aus Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe nach wie vor in mischgebietstypischer Weise vorhanden ist und keine Gefahr besteht, dass das Mischgebiet durch das genehmigte Vorhaben in ein Wohngebiet kippen könnte. Nicht zu entscheiden ist, ob das Vorhaben Vorgaben des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur

überbaubaren Grundstücksfläche widerspricht, da insoweit keine nachbarschützenden Fragestellungen betroffen sind.

24

Bezüglich der nicht vom festgesetzten Mischgebiet überplanten, östlichen Bereiche der Bau- und Nachbargrundstücke beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, da für das Baugrundstück kein qualifizierter Bebauungsplan existiert und es auch nicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuweisen ist. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, entspricht, beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig ist. Der damit korrespondierende Gebietserhaltungsanspruch kann nur dann zum Tragen kommen, wenn die betroffenen Grundstücksteile innerhalb einer homogenen Gebietsstruktur i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB liegen. Eine solche homogene Gebietsstruktur zwischen Bau- und Nachbargrundstück ist hier nicht ersichtlich, da nach dem Lageplan, weiteren Bauunterlagen, einschlägigen Satellitenbildaufnahmen und nach den im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins gewonnenen Erkenntnissen, die den vor Ort nicht anwesenden Kammermitgliedern vermittelt wurden, eine trennende Wirkung zwischen nördlich und südlich der Ludwigstraße gewachsenen baulichen Strukturen anzunehmen ist. Hierfür spricht auch die bauleitplanerisch gesonderte Behandlung des ehemaligen „U**-L* ...-A* ...“ durch die Stadt M* ... Für die Baugrundstücke liegt damit eine eigene, einheitliche Baustruktur in Form einer teils festgesetzten und teils faktischen Mischgebietsstruktur vor. Infolge dessen scheidet auch insoweit eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs aus. Im Übrigen gilt nichts anderes, man von einer homogenen Gebietsstruktur zwischen Bau- und Nachbargrundstück, etwa in Form eines faktischen Mischgebiets, ausginge, da durch das Vorhaben jedenfalls keine gebietsfremde Nutzung, Verdrängung der Hauptnutzungsart oder Umkehrung des Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen allgemein zulässiger und nur ausnahmsweise zulässiger Nutzung hervorgerufen wird. Ob sich das Vorhaben nach den weiteren in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, bedarf vorliegend keiner Entscheidung, denn die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind – wie vorerwähnt – nicht nachbarschützend.

25

2.2. Eine Verletzung des sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruchs zulasten der Klägerin kommt entgegen der Auffassung des Klägerbevollmächtigten nicht in Betracht.

26

Die umstrittene Frage, ob neben dem aus § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Art der baulichen Nutzung abgeleiteten Gebietserhaltungsanspruch zusätzlich ein sogenannter Gebietsprägungserhaltungsanspruch aus § 15 Abs. 1 BauNVO abzuleiten ist (zum Streitstand vgl.: BayVGH, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 9 m.w.N.), kann vorliegend dahinstehen. In jedem Fall müsste dafür ein nachbarrechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität die Art der baulichen Nutzung derart erfassen oder berühren, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste (BayVGH, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 10; B.v. 4.3.2021 – 15 ZB 20.3151 – juris Rn. 16; B.v. 12.07.2022 – 15 CS 22.1437 – juris Rn. 17; BVerwG, U.v. 16.03.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 17). Diese strengen Voraussetzungen, unter denen ein solcher Ausnahmefall angenommen werden könnte, liegen nicht vor. Das Vorhaben, bestehend aus zwei Gebäuden mit jeweils 17 Wohneinheiten, führt nicht dazu, dass die Prägung des Mischgebiets – unabhängig davon, ob man dieses auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „A* ... P* ... und S* ...“ begrenzt oder ob man zusätzlich von einem homogenen, faktischen Mischgebiet im daran angrenzenden, östlichen Bereich von Bau- und Nachbargrundstücken ausgeht – nachhaltig in dem Sinne verändert würde, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets feststellbar wäre. Für die Qualifizierung der Nutzungskategorie des Wohnens kommt es grundsätzlich weder auf die Anzahl der Wohneinheiten noch auf die Ausmaße der Gebäude an. Zudem sind in der näheren Umgebung des Vorhabens andere Mehrfamilienhäuser oder Gebäudekomplexe vorhanden (im festgesetzten Mischgebiet: Fl.Nr. ...3, ...9/1 der Gemarkung M* ...; im unbeplanten Areal nördlich der

Ludwigstraße: Fl.Nr. ...2/1 der Gemarkung M* ...*), so dass auch in Ansehung dieser Vorprägungen nicht nachvollziehbar ist, inwieweit gerade durch das Vorhaben die Gebietsprägung nachhaltig verändert werden könnte.

27

2.3. Ein Abwehranspruch der Klägerin resultiert auch nicht aus dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme.

28

Nach dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot, das i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB drittschützende Wirkung entfaltet, sind bauliche Anlagen auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Das Gebot der Rücksichtnahme (grundlegend BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22/75 – BVerwGE 52, 122 – juris) soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten. Die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen hängen im Wesentlichen von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab. Die vorzunehmende Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dies beurteilt sich nach der jeweiligen Situation der benachbarten Grundstücke. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmeberechtigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, die er mit dem Vorhaben verfolgt, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die dem Nachbarn aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihm billigerweise noch zumutbar ist (BayVG, B.v. 5.11.2019 – 9 CS 19.1767 – juris m.w.N.). Die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen hängen von den Umständen des Einzelfalles ab. Das heißt, es ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu prüfen, ob die mit einem Bauvorhaben verbundenen Nachteile das Maß dessen überschreiten, was einem Grundstücksnachbarn billigerweise noch zugemutet werden kann.

29

Zur Bestimmung der Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen ist grundsätzlich auf die Begriffsbestimmungen des Immissionsschutzrechts (§ 3 Abs. 1 BImSchG) und auf dessen materiellrechtliche Maßstäbe (§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) zurückzugreifen (vgl. BVerwG, U.v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – juris). Bei Gewerbelärm wird die Zumutbarkeitsgrenze regelmäßig durch die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI S. 503) konkretisiert (vgl. BVerwG, U.v. 29.8.2007 – 4 C 2.07 – juris; U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris). Nach Nr. 6.1 Buchst. d der TA Lärm ist in Mischgebieten tags ein Richtwert von 60 dB(A) und nachts ein Richtwert von 45 dB(A) einzuhalten.

30

Nicht nur Vorhaben, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen, sondern auch solche, die – wie die streitgegenständliche Betriebsleiterwohnung – an eine emittierende Anlage heranrücken und sich deren störenden Einwirkungen aussetzen, können gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen (BVerwG, B.v. 5.9.2000 – 4 B 56.00 – juris Rn. 5; U.v. 14.1.1993 – 4 C 19.90 – juris Rn. 20 f.). Eine heranrückende Wohnbebauung bzw. eine sonstige heranrückende immissionsempfindliche Nutzung verletzt gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Betrieb aufgrund der hinzutretenden Bebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen muss, wobei konkrete Erweiterungsabsichten des betroffenen Betriebs ebenso in den Blick zu nehmen sind wie bestehende Vorbelastungen (vgl. zum Ganzen auch: BVerwG, U.v. 27.6.2017 – 4 C 3.16 – juris Rn. 13; BayVG, B.v. 29.5.2026 – 15 CS 26.42 – juris). Eine Rücksichtslosigkeit aufgrund einer heranrückenden Wohnbebauung zu Lasten eines bestehenden geruchs- oder lärmemittierenden Betriebs ist demgegenüber grundsätzlich ausgeschlossen, wenn das neue störempfindliche Vorhaben (hier: das streitgegenständliche Wohnbauvorhaben) in der Nachbarschaft eines „störenden Betriebs“ (hier: die Nutzungen auf dem ehemaligen U** - L* ... - A* ... der Klägerin) für diesen keine weiteren Einschränkungen zur Folge haben wird, weil er schon auf eine vorhandene, in derselben Weise störempfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss.

(vgl. BVerwG, B.v. 3.12.2009 – 4 C 5.09 – juris Rn. 14; BayVGh, B.v. 24.4.2014 – 15 ZB 13.1167 – juris Rn. 13 m.w.N.; B.v. 6.11.2015 – 9 ZB 15.944 – juris Rn. 9; B.v. 5.4.2016 – 15 ZB 14.2792 – juris Rn. 4).

31

Vorliegend hat die Fa. I* ... im Gutachten vom 25. April 2025 u.a. den sog. Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Bestimmung des Schallschutzes der Wohnhäuser bestimmt. Dieses wird aus den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt. Untersucht wurden dabei nur die Verkehrslärmimmissionen. Zusätzlich wurde der aus behördlicher Sicht maximal zulässige Gewerbelärm in die Berechnung eingetragen, d.h. es wurde davon ausgegangen, dass der von außen auf das Gebiet einwirkende Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet einhält. Die maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A[dB(A)]}$ wurden bei einem Zuschlag von 3 dB(A) mit bis zu 68 dB(A) [Gebäude 1 tags und nachts] bzw. mit bis zu 66 dB(A) [Gebäude 2 tags und nachts] angegeben. Ausgehend davon wurden für das Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen bestimmt. Auch habe mit den hilfsweise herangezogenen Schallschutzvorgaben für Außenwohnbereiche aus anderen Städten bzw. Bundesländern (z.B. Berlin, Baden-Württemberg und Hamburg) nachgewiesen werden können, dass die geplanten Außenwohnbereiche bestimmungsgemäß genutzt werden können. Der Fachbereich Immissionsschutz hat in der Stellungnahme vom 18. Juni 2024 die Betrachtungen der Fa. I* ... nicht beanstandet und dem Vorhaben zugestimmt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnten nur innerhalb geschlossener Räume mit ausreichender Schalldämmung sichergestellt werden. Sämtliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen seien mit Schallschutzfenstern auszuführen. Der Einbau einer schallgedämmten Lüftungsanlage sei erforderlich. Die Nutzung von Außenwohnbereichen sei nur unter Hinnahme von Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm möglich. Schallgutachten und Schallschutznachweis seien plausibel. Dem Vorhaben könne aus fachlicher Sicht zugestimmt werden.

32

Ob die Einwände der Klägerseite, wonach die Verträglichkeit des Bauvorhabens der Beigeladenen mit der gewerblichen Nutzung der Klägerin unzureichend geprüft worden sei, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Immissionsbelastung fehlerhaft ermittelt worden sei, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes bei der Abwehr von Gewerbelärm irrelevant seien und dass die Zumutbarkeitsschwelle jedenfalls im Außenbereich überschritten sei, zutreffen, bedarf keiner vertieften Auseinandersetzung (vgl. zur Zulässigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen etwa BVerwG, B.v. 7.6.2012 – 4 BN 6/12 – juris Rn. 7; BVerwG, U.v. 29.11.2012 – 4 C 8/11 – juris Rn. 20 ff.; BayVGh, B.v. 11.3.2024 – 1 CS 24.16 – juris Rn. 12). Hierauf kommt es nicht entscheidungserheblich an, denn bei der Frage, ob die der Beigeladenen genehmigte Wohnnutzung das Gebot der Rücksichtnahme durch ihr Heranrücken verletzt, ist für den vorliegenden Fall maßgeblich zu berücksichtigen, dass aufgrund des Vorhabens der Beigeladenen jedenfalls keine zusätzlichen Belastungen in den Betriebsabläufen der Klägerin oder nachträgliche Auflagen zu erwarten sind. Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände aktuell keine Betriebsabläufe stattfinden und die Klägerseite keinerlei konkrete Angaben zur Wiederaufnahme einer betrieblichen Nutzung der spätestens seit dem Jahr 2023 in allen Teilen stillgelegten Nutzung gemacht hat. Insoweit erscheint zweifelhaft, ob bezogen auf die Nachbargrundstücke der Klägerin nur von einer bloßen Nutzungsunterbrechung auszugehen ist, zumal der Stadtrat der Stadt M* ... am 16. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „U**-L* ...-A* ...“ und in seiner Sitzung am 21. Mai 2026 für dieses Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen hat. Gegenwärtig ist nicht zu ersehen, in welcher Weise eine Fortführung von Gewerbeeinheiten künftig überhaupt beabsichtigt und möglich sein wird. Eine konkrete Planung zu einer sich abzeichnenden betrieblichen Entwicklung wurde im gerichtlichen Verfahren nicht aufgezeigt (vgl. dazu: BayVGh, B.v. 27.2.2025 – 15 CS 24.1814 – juris Rn. 14 und 19; BayVGh, B.v. 29.5.2026 – 15 CS 26.42 – juris). Es ist damit weder hinreichend dargelegt noch anderweitig zu ersehen, welche Gewerbeeinheiten entstehen und in welchen (künftigen) Betriebsabläufen überhaupt eine Einschränkung drohen soll. Ausgehend davon ist auch ungewiss, ob und gegebenenfalls inwieweit eine Nutzung der mit Baugenehmigung vom 8. Februar 1998 bewilligten Parkfläche künftig vorgesehen sein wird. Auch insoweit ist in keiner Weise absehbar, welche nachträglichen Belastungen die Klägerin ausgesetzt sein soll. Im Übrigen ist – selbst im Fall der Wiederaufnahme der bisherigen Nutzungen – jedenfalls die Situationsgebundenheit der gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken der Klägerin zu berücksichtigen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. ...1 und ...4 der Gemarkung M* ... befindet sich ein bestandskräftig genehmigtes Wohnanwesen mit Balkon. Weiterhin liegt südöstlich vom ehemaligen „U**-L* ...-A* ...“ und unmittelbar östlich an die Vorhabengrundstücke angrenzend das in einem Allgemeinen Wohngebiet gelegene Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung M* ..., auf dem ein Wohnanwesen mit Freisitz

genehmigt wurde. Schließlich befindet sich im weiteren Umfeld des U**-L* ...-A* ... weitere Wohnbebauung (z.B. Fl.Nr. ...5/1 der Gemarkung M* ...*). Die Bestandsschutz genießende Wohnbebauung setzt dem Anlagenbetrieb der Klägerin bereits jetzt Grenzen, die eine Verschlechterung der Betriebsabläufe ausschließen.

33

Soweit sich die Klägerin gegen die Ausweitung der Wohnnutzung im Umfeld ihrer Betriebsgrundstücke wendet, bietet das Rücksichtnahmegebot keine Handhabe, jegliche weitere Wohnbebauung in der Umgebung zu unterbinden, da dort eine solche Bebauung bereits maßstabsbildend vorhanden ist. Das Interesse, das die Klägerin daran hat, dass sich die Wohnbebauung in ihrer Nachbarschaft nicht ausbreitet, ist als solches rechtlich nicht schutzwürdig. Ein Wohnbauvorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden gewerblichen Immissionen angeht, in die „vorbelastete“ Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung (vgl. VG Düsseldorf, U.v. 14.10.2025 – 9 K 3387/24 – juris Rn. 85 ff.). Unter Berücksichtigung dessen ist hier nicht aufgezeigt worden oder anderweitig zu ersehen, dass sich diese Rahmenbedingungen, denen ein Betrieb der Klägerin ohnehin schon unterliegt, gerade durch das hinzukommende Vorhaben der Beigeladenen weiter verschlechtern könnten. So liegt – wie sich aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und den örtlichen Satellitenbildaufnahmen ergibt – das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. ...1 der Gemarkung M* ... (vgl. Genehmigungsbescheide vom 25.10.1952, Bl. * ff. der Behördenakte ..., und vom 19.4.1989, Bl. ... ff. der Bauakte ...*) näher an nahezu sämtlichen Betriebsgebäuden der Klägerin mit Ausnahme eines Teils des östlichen Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. ...8 der Gemarkung M* ... Es liegt auch näher an der über das Grundstück Fl.Nr. ...0 der Gemarkung M* ... verlaufenden Zufahrt auf das ehemalige U**-L* ...-A* ... und näher an der Verladestation, so dass es vom Lärm ungleich stärker beeinträchtigt sein dürfte als das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück. Aber auch das Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung M* ... (vgl. Baugenehmigung vom 12.5.2022, Bl. ... ff. der Behördenakte; Abweichungsentscheidung vom 22.1.2025, Bl. ... der Behördenakte*) setzt dem Betrieb über die in einem Allgemeinen Wohngebiet herabgesetzten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (vgl. Nr. 6.1 Buchst. e der TA Lärm) gerade auch bezogen auf die vom östlichen Teil der gewerblichen Bauten und dem östlichen Teil der Parkfläche ausgehenden Geräuschemissionen maßgebende Grenzen. Insoweit besteht für die bezeichneten Anwesen eine vergleichbare oder sogar weiterreichende Schutzwürdigkeit, so dass das streitgegenständliche Vorhaben jedenfalls keine weitergehenden Einschränkungen für eine unterstellte künftige Wiederaufnahme des Betriebs auf den Grundstücken der Klägerin zur Folge haben kann. Zwar mag es im südlichen Teil des klägerischen Grundstücks Fl.Nr. ...8 der Gemarkung M* ... einen kleineren Bereich des Parkplatzes geben, der gegenüber dem Bauvorhaben einen geringfügig kürzeren Abstand aufweist als die bezeichneten Wohnanwesen. Allein dies ist jedoch nicht ausreichend, um die Gefahr einer spürbaren Verschärfung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben zu begründen. Abgesehen davon, dass die betrieblichen Stellplatzanforderungen von der ungewissen Nachfolgenutzung der einzelnen Betriebseinheiten abhängt, ist insoweit zu berücksichtigen, dass die für die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen maßgeblichen Lärmquellen gerade außerhalb dieses Bereiches liegen, so dass nicht zu erwarten ist, dass durch die ebendortige Parkflächennutzung das Wohnbauvorhaben der Beigeladenen in solch einer Weise beeinträchtigt wird, dass die Klägerin eine Verschlechterung ihrer Betriebsabläufe bzw. nachträgliche Beauftragungen zu befürchten hätte.

34

Die anhand des Rücksichtnahmegebots durchzuführende Interessenabwägung führt daher zu dem Ergebnis, dass die Klägerin dem Interesse der Beigeladenen an der Verwirklichung ihres Vorhabens keine überwiegenden eigenen Interessen entgegensetzen hat.

35

2.4. Soweit der Klägerbevollmächtigte reklamiert, die Baugenehmigung verstoße gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, verhilft dies der Klage nicht zum Erfolg.

36

Wie jeder Verwaltungsakt muss auch eine Baugenehmigung hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG). Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Baugenehmigungsbescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist (vgl. BayVGh, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 30). Der Inhalt

der Baugenehmigung ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid, der durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen konkretisiert wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2024 – 9 ZB 21.2531 – juris Rn. 13). Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt allerdings nur dann vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft, wenn also wegen des Fehlens oder der Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand und/oder der Umfang der Baugenehmigung und damit das nachbarliche Störpotenzial bei deren Umsetzung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 30.7.2019 – 15 CS 19.1227 – juris Rn. 16; B.v. 5.10.2011 – 15 CS 11.1858 – juris Rn. 14). Eine unzureichende inhaltliche Bestimmtheit der Baugenehmigung kann ein Nachbar also nur geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (vgl. BayVGH, B.v. 11.1.2022 – 15 CS 21.2913 – juris Rn. 23 m.w.N.).

37

Ausgehend davon ist die Baugenehmigung des Landratsamts Main-Spessart vom 25. Juli 2024 nicht als unbestimmt anzusehen. Der Inhalt der Baugenehmigung wird durch den Baugenehmigungsbescheid und den durch diesen in Bezug genommenen Bauvorlagen in eindeutiger Weise umrissen. Die Klägerin kann die Reichweite des genehmigten Vorhabens und seiner Nutzung einschließlich der zu erwartenden Auswirkungen auf sie als Nachbarin in hinreichender Weise ableiten. Die Einwände des Klägerbevollmächtigten können die Bestimmtheit der Baugenehmigung nicht ansatzweise erschüttern. Insbesondere die vom Klägerbevollmächtigten im Hinblick auf die Bestimmtheit der Baugenehmigung beanstandete behördliche Annahme, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten seien, lässt den Inhalt der Baugenehmigung nicht in nachbarrechtsrelevanter Weise als unbestimmt erscheinen.

38

3. Aus den genannten Gründen war die Klage im Ergebnis abzuweisen.

39

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem die Beigeladene keinen Antrag gestellt und kein Kostenrisiko übernommen hat, kommt es nicht in Betracht, sie gemäß § 154 Abs. 3 VwGO an der Kostentragung zu beteiligen bzw. ihre außergerichtlichen Aufwendungen nach § 162 Abs. 3 VwGO der Klägerin aufzuerlegen.

40

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