

3 K 121/22.MZ



Verkündet am: 10.01.2023

**Veröffentlichungsfassung!**

gez. Czaja

Justizobersekretärin als

Urkundsbeamtin der

# VERWALTUNGSGERICHT MAINZ

## URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

g e g e n

- Beklagter -

beigeladen:

w e g e n Baugenehmigung

hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10. Januar 2023 durch die

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Lang als Einzelrichterin

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst zu tragen hat.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand**

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung seiner Garage zu einer Kfz-Werkstatt.

Er ist Eigentümer des mit einem Wohngebäude und einer Garage bebauten, ca. 1.320 qm großen Grundstücks S\*\*\* XX in M\*\*\*-N\*\*\* (Flurstück XXX/XXX, Flur 1), das im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde liegt.

Im Juni 2021 stellte er einen Bauantrag zur Umnutzung der 6 x 15 m großen Garage in eine Kfz-Werkstatt mit 1 Hebebühne und einem Hol- und Bringservice. Die beigeladene Ortsgemeinde stimmte dem Vorhaben wegen fehlenden Nachweises der notwendigen Stellplätze nicht zu.

Der Beklagte lehnte mit Bescheid vom 23. August 2021 die Erteilung einer Baugenehmigung ab. Zur Begründung führte er aus, die geplante Nutzungsänderung sei bauplanungsrechtlich seiner Art nach unzulässig. Die S\*\*\* sei als allgemeines Wohngebiet einzustufen, das grundsätzlich dem Wohnen diene. Ein dieses störender Kfz-Betrieb sei dort seiner Art nach unzulässig, unabhängig davon, wie die Ausgestaltung des konkreten Betriebs aussehe. Deshalb komme es nicht darauf an, dass der Betrieb nur im Nebenerwerb und nur einmal pro Woche ausgeführt werden solle. Eine unzulässige Nutzung im Wohngebiet könne nicht durch Auflagen oder eigene Einschränkungen zulässig gemacht werden.

Mit seinem dagegen gerichteten Widerspruch machte der Kläger u.a. geltend, die S\*\*\* liegen in einem ausgewiesenen Mischgebiet, denn gegenüber befinde sich ein

Elektrobetrieb. Bei der Prüfung sei auf den konkreten Einzelfall abzustellen: Von dem geplanten kleinen Ein-Mann-Betrieb – geführt im Nebenerwerb – gingen keine Störungen aus. Das Kundenaufkommen sei begrenzt. Bauliche Änderungen seien nicht geplant. Die Garage sei in den Hang gebaut; bei geschlossenem Tor sei die Werkstatt nicht zu erkennen. Auf dem Grundstück seien auch ausreichend Stellplätze vorhanden.

Der Widerspruch wurde mit Widerspruchsbescheid vom 4. Februar 2022 zurückgewiesen. Das Vorhaben – so die Begründung – sei nicht genehmigungsfähig, weil es sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nicht in die maßgebliche nähere Umgebung einfüge. Der hier in den Blick zu nehmende Bereich entlang der S\*\*\* sei als allgemeines Wohngebiet einzustufen, da sich dort lediglich Wohngebäude und ein Elektrohandelsbetrieb mit einem Vor-Ort-Service befänden. Der Betrieb einer Kfz-Werkstatt sei als störender Handwerksbetrieb regelmäßig mit Immissionen verbunden, die nach Art und Umfang über das in einem Wohngebiet üblicherweise zu Erwartende und daher als zumutbar Angesehene hinausgingen. Die konkrete Ausgestaltung des einzelnen Betriebs sei dabei ohne Relevanz.

Nach Zustellung des Widerspruchsbescheids am 11. Februar 2022 hat der Kläger am 9. März 2022 Klage erhoben, mit der er sein Begehren unter Wiederholung und Vertiefung des bisherigen Vorbringens weiterverfolgt. Er macht geltend, bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens sei – anders als im Widerspruchsbescheid geschehen – auf den konkreten Einzelfall abzustellen. Es sei die Einrichtung eines kleinen, nichtstörenden Betriebs mit einem Hol- und Bringservice durch den Sohn in einem Mischgebiet beabsichtigt; es solle nur ein Kraftfahrzeug pro Woche bearbeitet werden. In unmittelbarer Umgebung befinde sich eine Schule und ein (von Kunden aufgesuchter) Elektrobetrieb, dem mehrmals wöchentlich Waren angeliefert würden. Bei M\*\*\*-N\*\*\* handele es sich um ein Dorf mit 600 Einwohnern, in dem neben den Wohngebäuden kleine Gewerbebetriebe vorzufinden seien. In diese dörfliche Struktur füge sich die Kfz-Werkstatt problemlos ein, ohne den Gebietscharakter zu verändern.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 23. August 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 4. Februar 2022 zu verpflichten, die beantragte Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung der bestehenden

Garage auf dem Grundstück S\*\*\* 7 a in M\*\*\*-N\*\*\* in eine Kfz-Werkstatt zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er führt aus: Als bauplanungsrechtliche relevant und städtebaulich prägende Umgebung sei allein die S\*\*\* anzusehen, die als allgemeines Wohngebiet einzuordnen sei. Es seien dort lediglich Wohngebäude vorhanden. Der dem Baugrundstück gegenüber gelegene Elektrohandel sei als reine Verkaufsstelle in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Anderes gelte für den Kfz-Betrieb: Dieser sei in seinem solchen Gebiet wegen seines gebietsverändernden Charakters generell seiner Art nach unzulässig, unabhängig davon, ob von ihm im Einzelfall weniger Immissionen als von dem typischen Kfz-Betrieb ausgingen.

Die Beigeladene stellt keinen Antrag, befürwortet aber die Zulassung des Kfz-Betriebs.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Verwaltungsakten verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage hat keinen Erfolg. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Garage in eine Kfz-Werkstatt. Der dies ablehnende Bescheid des Beklagten vom 23. August 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 4. Februar 2022 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO).

Ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 70 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung – LbauO – besteht nicht. Dem Vorhaben stehen die bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Abs. 1, 2 Baugesetzbuch – BauGB – i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entgegen. Die geplante Kfz-Werkstatt fügt sich ihrer Art nach nicht in die nähere Umgebung ein, die einem

allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht, weil sie keiner der in einem solchen Gebiet zulässigen Nutzungen zugeordnet werden kann.

Die hier maßgebliche nähere Umgebung des Baugrundstücks ist (zumindest) der Bereich der Wohnbebauung beidseits der S<sup>\*\*\*</sup>, der gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. In diesem sind die in nördlicher Richtung befindliche Kindertagesstätte als Anlage für kulturelle Zwecke und der gegenüber dem Baugrundstück gelegene Elektrohandelsbetrieb als der Versorgung des Gebiets dienender Laden bzw. nicht störender Handwerks- oder Gewerbebetrieb allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht so weit, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. OVG RP, Urteil vom 8.3.2017 – 8 A 10695/16 –, BauR 2017, 997 und juris, Rn. 30 m.w.N.). Er ist für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben – wie hier – kann als Bereich gegenseitiger Prägung grundsätzlich zumindest die dem Baugrundstück gegenüberliegende Straßenseite angenommen werden. Entgegen der Ansicht des Klägers erstrecken sich die gegenseitigen Auswirkungen der Nutzungsarten nicht auf das gesamte, ggfls. als Dorf- oder Mischgebiet einzuordnende bebaute Gemeindegebiet von M<sup>\*\*\*</sup>-N<sup>\*\*\*</sup>. Ein so weitreichender Umgriff würde den Einwirkungs- und Auswirkungsradius der Kfz-Werkstatt deutlich überschreiten.

In dieses allgemeine Wohngebiet, das die S<sup>\*\*\*</sup> umfasst, fügt sich der Kfz-Betrieb nicht ein.

Ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO dient in erster Linie dem Wohnen und daneben bestimmten baulichen Nutzungen zur verbrauchernahen Versorgung. Es gewährt ein hohes Maß an Wohnruhe, wenngleich dieses im Vergleich zum reinen Wohngebiet mit seiner grundsätzlichen, dominanten Alleinstellung des Wohnens etwas gemindert ist. Die mit den im allgemeinen Wohngebiet – ggf. auch ausnahmsweise – zulässigen Nutzungen üblicherweise verbundenen Beeinträchtigungen oder Störungen der Wohnruhe sind hinzunehmen. Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen u.a. der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende

Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO; ausnahmsweise zulässig sind u.a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Bei der Prüfung, ob ein Vorhaben zu einer das Wohnen im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1, 2 BauNVO störenden Nutzung führt, ist nach der ständigen Rechtsprechung darauf abzustellen, ob das Vorhaben – bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets – auf Grund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt und damit gebietsunverträglich ist. Ausgangspunkt und Gegenstand dieser typisierenden Betrachtungsweise ist das jeweils zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben. Zu fragen ist, ob ein Vorhaben dieser Art generell geeignet ist, das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zu stören. Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.2.2008 – 4 B 60/07 –, NVwZ 2008, 786 und juris, Rn. 11 m.w.N.; Urteil vom 9.11.2021 – 4 C 5/20 –, BVerwGE 174, 118 und juris, Rn. 10; OVG RP, Beschluss vom 16.9.2013 – 8 A 10558/13 –, juris, Rn. 8). Auf das Maß der konkret hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen Störungen kommt es grundsätzlich nicht an. Entscheidend ist deshalb auch nicht, ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Die geschützte Wohnruhe ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen stören. Denn die Prüfung der Gebietsverträglichkeit rechtfertigt sich aus dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Der Verordnungsgeber will durch die Zuordnung von Nutzungen zu den näher bezeichneten Baugebieten die vielfältigen und oft gegenläufigen Ansprüche an die Bodennutzung zu einem schonenden Ausgleich im Sinne überlegter Städtebaupolitik bringen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die vom Verordnungsgeber dem jeweiligen Baugebiet zugewiesenen allgemeine Zweckbestimmung den Charakter des Gebiets eingrenzend bestimmt (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.11.2010 – 4 C 10/09 –, BVerwGE 138, 166 und juris, R. 19). Das

Korrektiv des § 15 BauNVO greift auf dieser Ebene der Zulässigkeitsprüfung noch nicht ein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.2.2008 – 4 B 60/07 –, a.a.O. und juris, Rn. 12).

Das Bauvorhaben des Klägers lässt sich keiner der genannten „nicht störenden“ Betriebsformen nach § 4 Abs. 2, 3 BauNVO zuordnen. Bei der anzustellenden typisierenden Betrachtungsweise werden Kfz-Werkstätten mit Blick auf die bei einem funktionsgerechten Betriebsablauf üblicherweise anfallenden Arbeiten zwar nicht grundsätzlich, aber im Allgemeinen wegen des Einsatzes lärmerzeugender Maschinen und Arbeitsweisen als störende Betriebe angesehen (vgl. BayVGh, Beschluss vom 28.7.2021 – 9 ZB 20.3160 –, juris, Rn. 15; Urteil vom 21.6.2007 – 26 B 05.3141 –, juris, Rn. 19; VG Würzburg, Urteil vom 5.11.2020 – W 5 K 20.800 –, juris, Rn. 20 m.w.N.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4 BauNVO Rn. 44).

Eine typisierende Betrachtungsweise verbietet sich nach der genannten Rechtsprechung ausnahmsweise nur dann, wenn der zur Beurteilung stehende Betrieb zu einer Branche gehört, deren übliche Betriebsformen hinsichtlich des Störgrades eine große Bandbreite aufweisen, die von nicht wesentlich störend bis störend oder erheblich belästigend reichen kann. Ist mithin ein Betrieb einer Gruppe von Gewerbebetrieben zuzurechnen, die hinsichtlich ihrer Gebietsverträglichkeit zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen, wäre eine abstrahierende Bewertung des konkreten Betriebs nicht sachgerecht (vgl. BVerwG, Urteil vom 9.11.2021 – 4 C 5/20 –, a.a.O. und juris, Rn. 10). Bei solchen atypischen Vorhaben sind der Zulässigkeitsprüfung ausnahmsweise die konkreten Verhältnisse des Betriebs zugrunde zu legen.

Hiervon ausgehend stellt sich das Klägervorhaben nicht als eine atypische Betriebsform einer Kfz-Werkstatt dar, bei der ausnahmsweise keine relevante Störwirkung auf die im allgemeinen Wohngebiet geschützte Wohnruhe zu erkennen ist. Das Tätigkeitsspektrum des geplanten Vorhabens ist ausweislich der vorgelegten Betriebsbeschreibung vom 3. Juli 2021 – wenngleich es hinsichtlich besonders immissionsträchtiger Arbeiten (z.B. Lack- und Karrossierarbeiten) eingeschränkt ist – insgesamt breit gefächert und enthält verschiedene Kundenangebote, die für einen Kfz-Werkstattbetrieb typisch sind (z.B. Reifenservice, Auspuff, Bremsen, Inspektion- und Fahrwerksservice, Sonderein- und

–anbauten, Hauptuntersuchung einschließlich Vor- und Nacharbeiten, Klimageservice; dabei sollen Handwerkzeuge in Form von Bohrmaschinen, Zangen, Schraubendreher, Hammer, elektrische Mess- und Computergeräte zum Einsatz kommen). Das Vorhaben entspricht damit dem klassischen Bild einer – wenngleich kleineren – Kfz-Werkstatt, die nach der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise in einem allgemeinen Wohngebiet eine störende Wirkung entfaltet. Von diesen Betrieben geht eine das Wohnen erheblich übersteigende Geräuschkulisse aus – aufgrund des Einsatzes von Maschinen und dem Entstehen sonstiger Arbeitsgeräusche, aufgrund der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen (der geplante Bring- und Holservice ändert daran nicht grundlegend etwas) sowie aufgrund der Entstehung von Staub, Abgasen und Abfallstoffen. Dass der geplante Kfz-Betrieb als 1-Mann-Betrieb geführt und deshalb nur wenige Fahrzeuge in der Werkstatt bearbeitet werden sollen (nach der Betriebsbeschreibung soll es nur 1 Kfz je Kalenderwoche sein), beeinflusst nicht grundlegend das mit dem Betrieb einhergehende Störpotenzial, das für ein allgemeines Wohngebiet auch in geringerem Umfang städtebauplanerisch nicht vorgesehen ist. Von daher kann auch nicht zu Gunsten des Vorhabens berücksichtigt werden, dass der Betrieb in optisch zurückhaltender Weise in einer Garage stattfinden soll. Zu Lasten des Vorhabens sind vielmehr die vorgesehenen Arbeitszeiten des im Nebenerwerb geplanten Kfz-Betriebs zu berücksichtigen, die vorwiegend in den Abendstunden und am Samstag liegen werden. Damit treten aber die vorbeschriebenen Störwirkungen verstärkt gerade in den Zeiten auf, in denen ein erhöhtes Ruhebedürfnis für die benachbarten Anwohner des allgemeinen Wohngebiets besteht. Das Vorhaben des Klägers ist danach nach Art und Umfang keineswegs atypisch, sondern entspricht den in der Rechtsprechung entschiedenen Fällen zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit von Kfz-Werkstätten im allgemeinen Wohngebiet. Dem Verständnis des Klägers kann nicht darin gefolgt werden, dass die Atypik seiner Kfz-Werkstatt gerade in ihrem Charakter als Klein- und Nebenerwerbsbetrieb liege, denn das ändert nichts grundlegend an dem Störgrad, der auch von der Kfz-Werkstatt des Klägers ausgeht. Der Klägerbetrieb kann daher nicht – vom üblichen Format abweichend – als eigene Betriebsform unter Kfz-Werkstätten angesehen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs.1 und 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils hinsichtlich der Kosten beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

RMB 001

## Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich **durch einen Rechtsanwalt** oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Straße 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe **darzulegen**, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

gez. Lang

RMB 042

## **B e s c h l u s s**

der Einzelrichterin der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz

vom 10. Januar 2023

Der Streitwert wird auf 7.500 € festgesetzt (§ 52 Abs. 1 GKG).

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Streitwertfestsetzung findet die **Beschwerde** statt, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat. Sie ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch **innerhalb eines Monats** nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist **beim Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Str. 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, eingeht. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

gez. Lang