VG München, Urteil v. 14.11.2022 – M 8 K 21.3141

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung für ein/e „Café/Restaurant/Bar“ mit Freischankfläche ohne Festsetzung von Immissionsrichtwerten und mit unbestimmten Bauvorlagen

Normenketten:

BauGB § 34
BayVwVfG Art. 37
BayBO Art. 60
VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

Leitsatz:

Die Bauaufsichtsbehörde hat bei der Prüfung, ob und inwieweit von einer geplanten Nutzung Immissionen ausgehen können, der Reichweite der Immissionen nachzugehen. Sie muss insbesondere prüfen, in welchem Umkreis die Immissionen noch zumutbar sind. Sie ist daher verpflichtet, zugunsten eines Nachbarn mittels einer konkreten Betriebsbeschreibung, durch Auflagen in der Baugenehmigung und/oder durch Ähnliches sicherzustellen, dass der Nachbar vor unzumutbaren Immissionen ausreichend geschützt wird; hierauf hat der Nachbar einen Anspruch. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung für ein/e „Café/Restaurant/Bar“ mit Freischankfläche, Keine Festsetzung von Immissionsrichtwerten, Öffnungszeiten bis 2 Uhr nachts, Unbestimmte Bauvorlagen (Musik, Sonderveranstaltung), baurechtliche Nachbarklage, Immissionskonfliktlage, Immissionsrichtwerte, drittschützend, unbestimmte Bauvorlagen, Baugenehmigung

Tenor

I.Die Baugenehmigung vom 10. Mai 2021 wird aufgehoben.

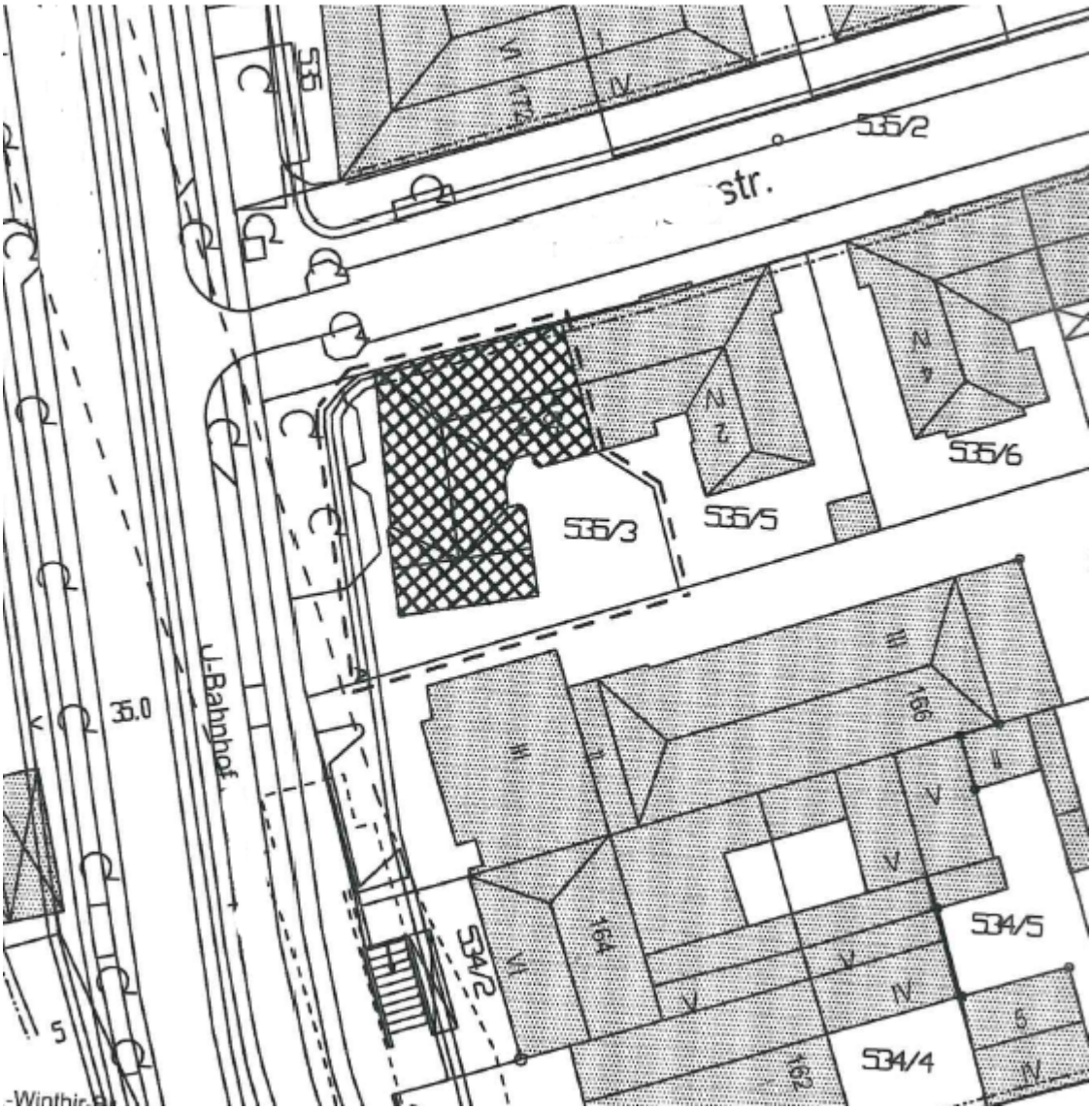
II.Die Beklagte und die Beigeladene haben die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III.Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt als Nachbarin die Aufhebung der der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung für den Betrieb einer Gaststätte mit Freischankfläche auf dem Grundstück … Str. 168, FlNr. …, Gem. … (im Folgenden: Baugrundstück). Sie ist Eigentümerin des östlich an das Baugrundstück anschließenden Grundstücks …str. 2, FlNr. …, Gem. … (im Folgenden: Nachbargrundstück), das - nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins - ausschließlich wohngenutzt wird.

2
Zur baulichen Situation auf den Grundstücken sowie zur Umgebungsbebauung wird auf folgenden - aufgrund des Einscannens eventuell nicht mehr maßstabsgetreuen - Lageplan im Maßstab 1:1.000 verwiesen:



3
Mit Bauantrag vom 30. Oktober 2020 (PlanNr. …*) beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für eine Gastronomie mit Freischankfläche im nördlichen Teil des Erdgeschosses des Anwesens auf dem Baugrundstück (Betriebsfläche: Innengaststätte: 131,42 m², Freischankfläche: 59,3 m²). Teil der Bauvorlagen war eine Betriebsbeschreibung, die Öffnungszeiten des sog. Ganztageskonzept (Café, Restaurant und Bar) in den Innenräumen der Gaststätte von 8.00 bis 2.00 Uhr und von 8.00 bis 22.00 Uhr auf der Freischankfläche vorsieht. Die Freischankfläche soll sich auf privatem Grund, ausgerichtet zur … Straße, und auf öffentlichem Grund, entlang der …straße, erstrecken. Ausweislich der Betriebsbeschreibung sind 92 Gastplätze im Innenraum, 36 Gastplätze auf der Freischankfläche entlang der … Straße und 31 Gastplätze auf der Freischankfläche entlang der …straße beabsichtigt. Die Freischankfläche entlang der …straße ist in ca. 1 m Entfernung zur gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück geplant. Der Eingang zu den Innenräumen der Gaststätte befindet sich auf der Freischankfläche entlang der … Straße. Weiter wird in der Betriebsbeschreibung ausgeführt, es seien Sonderveranstaltungen („Hochzeiten, Jubiläen, Vereinstreffen, etc.“) angedacht, die auf 200 Personen begrenzt seien. Daneben enthält die Betriebsbeschreibung Angaben zur Vorratshaltung, dem Speisen- und Getränkeangebot, der Personalausstattung sowie den voraussichtlich anfallenden Abfallmengen.

4
Mit Bescheid vom 10. Mai 2021 erteilte die Beklagte die beantragte Baugenehmigung nach PlanNr. … mit Handeintragungen vom 17. Dezember 2020. Die Genehmigung der beantragten Freischankfläche wurde in stets widerruflicher Weise erteilt. Unter einem Auflagenvorbehalt behielt sich die Beklagte für die beantragten Freischankflächen vor, bei berechtigten Beschwerden einen Lärmschutznachweis zu fordern. Der Klägerin wurde die Baugenehmigung am 14. Mai 2021 zugestellt.

5

Am 14. Juni 2021 erhob die Klägerin Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München. Sie beantragt,

6
die Baugenehmigung vom 10. Mai 2021 aufzuheben.

7
Die Baugenehmigung verletze die Klägerin in ihren Rechten. Die Beklagte habe sich mit den von dem Vorhaben ausgehenden Lärm- und Geruchsimmissionen durch die Innengaststätte und die Freischankfläche nicht ausreichend beschäftigt. Immissionsrichtwerte seien weder festgelegt, noch sei nachgewiesen worden, dass diese Werte eingehalten werden könnten. Die Festsetzung von Immissionsrichtwerten sei im Übrigen auch nicht ausreichend, da es hinreichende Anhaltspunkte dafür gebe, dass die Immissionsrichtwerte, auf deren Einhaltung die Klägerin einen Anspruch habe, nicht eingehalten werden könnten. In nur 2,5 - 3 m Entfernung zur Gaststätte befänden sich Schlafzimmer im Anwesen der Klägerin. Für die Nichteinhaltung der Immissionsrichtwerte würden zudem die Öffnungszeiten, der Innenhof, der von dem Personal als Ein- und Ausgang sowie zu Raucherpausen genutzt werde, sowie die zu erwartende „Partystimmung“ sprechen. Die Freischankfläche im öffentlichen Raum lade auch jenseits der Öffnungszeiten zum Verweilen ein. Die Betriebsbeschreibung sei im Hinblick auf die Anlieferung und die Versorgung der Gaststätte, der Lagerung des Abfalls sowie des Umstands, wann und wo Personal die Bar verlasse und Raucherpausen einlege, nicht hinreichend bestimmt. Von der Gaststätte würden zudem erhebliche Geruchsimmissionen aufgrund des Umfangs der Nutzung (159 Sitzplätze), der fehlenden Konkretisierung der Lüftungsanlage sowie des Gebrauchs des Fettabscheiders ausgehen. Hinsichtlich der Einzelheiten des klägerischen Vortrags wird auf die Gerichtsakten Bezug genommen.

8
Die Beklagte beantragt,

9
Klageabweisung.

10
Sie äußerte sich in der Sache nicht.

11
Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

12
die Klage abzuweisen.

13
Sie führte zur Begründung aus, es würden keine Anhaltspunkte für von der Gaststätte ausgehende unzumutbare Immissionen bestehen. Schräg gegenüber der Gaststätte befände sich seit Jahrzehnten eine gastronomische Nutzung. Die Freischankfläche sei befristet und unter einem Widerrufsvorbehalt genehmigt. Es handele sich zudem um eine gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaft. Mangels gesonderter Anhaltspunkte sei daher von einem grundsätzlich störungsfreien Betrieb auszugehen. Die Freischankfläche werde nur bis 22 Uhr betrieben. Ein Lüften der Innenräume sei aufgrund der kühlen Räume kaum nötig. Mietvertraglich sei sichergestellt, dass behördliche Auflagen und Immissionsschutzvorschriften einzuhalten seien. Anhaltspunkte für einen übermäßigen An- und Abverkehr der Gäste bestünden nicht. Die Gäste würden Richtung …platz abwandern, sodass die Klägerin hierdurch kaum betroffen sei. Die Eingangstüre der Gaststätte liege an der … Straße. Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets durch Rettungsfahrzeuge sei nicht ersichtlich, dass sich die Immissionen negativ zu Lasten der Klägerin erhöhen würden. Die Befürchtung von Geruchs- und Lärmimmissionen beruhe auf Mutmaßungen. Die Anlieferungen der Gaststätte würden über die … Straße erfolgen. Die gaststättenrechtliche Erlaubnis beinhalte weitere Regelungen zu dem durch den Betrieb der Gaststätte hervorgerufenen Geruchsimmissionen. Es bestehe kein weiterer Regelungsbedarf in der Baugenehmigung.

14
Die Kammer hat am 14. November 2022 Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem streitgegenständlichen Grundstück und der Umgebung.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Niederschrift des gerichtlichen Augenscheins und der anschließenden mündlichen Verhandlung, die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässige Klage ist auch begründet, da die Klägerin durch die streitgegenständliche Baugenehmigung in ihren Rechten verletzt wird, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

17
1. Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung einer Vorschrift beruht, die dem Schutz des Nachbars zu dienen bestimmt ist und die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen war (BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, denen kein drittschützender Charakter zukommt. Im gerichtlichen Verfahren findet keine umfassende Rechtskontrolle statt; die gerichtliche Prüfung beschränkt sich darauf, ob die angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn schützende Vorschriften verletzt.

18
2. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt gegen drittschützende Rechte der Klägerin, die im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO zu prüfen waren.

19
2.1. Das Bauvorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (vgl. Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. § 30 ff. BauGB) sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB richtet, da das streitgegenständliche Bauvorhaben im Geltungsbereich eines übergeleiteten Bauliniengefüges, das entlang der …straße eine Baulinie festsetzt, und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich liegt, verstößt gegen das dem Schutz der Klägerin dienende Rücksichtnahmegebot (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2002 - 1 B 98.2945 - juris Rn. 49) bzw. ist im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot und damit in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt (vgl. BayVGH, B.v. 2.10.2012 - 2 ZB 12.1898 - juris Rn. 8). Dabei kann offenbleiben, ob sich das Gebot der Rücksichtnahme im vorliegenden Fall aus dem Begriff des „Einfügens“ des § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ableitet, da im Ergebnis dieselbe Prüfung stattzufinden hat (vgl. BayVGH, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 4).

20
2.1.1. Baugenehmigungen müssen nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG inhaltlich hinreichend bestimmt sein, sodass sie vollständig, klar und unzweideutig sind. Dies bedeutet, dass die im Genehmigungsbescheid getroffene Regelung und damit auch der Inhalt, die Reichweite und der Umfang der genehmigten Nutzung für die Beteiligten des Verfahrens - gegebenenfalls nach Auslegung (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 - 4 C 9/97 - juris Rn. 19) insbesondere unter Berücksichtigung des Bauantrags, der ihm beigefügten Bauvorlagen im Sinne von Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO sowie weiterer von der Bauaufsichtsbehörde zur Beurteilung des Vorhabens verlangter oder vom Bauherrn vorgelegter Unterlagen (vgl. VGH Mannheim, B.v. 30.1.2019 - 5 S 1913/18 - juris Rn. 35) - eindeutig zu erkennen sein müssen (vgl. BayVGH, B.v. 16.4.2015 - 9 ZB 12.205 - juris Rn. 7; B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 30). Der Bauherr muss die Bandbreite der für ihn legalen Nutzungen erkennen und Drittbetroffene müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind (vgl. BayVGH, B.v. 22.4.2009 - 1 CS 09.221 - juris Rn. 20; B.v. 29.4.2015 - 2 ZB 14.1164 - juris Rn. 6; VGH Kassel, B.v. 30.1.2012 - 4 B 2379/11 - juris Rn. 5).

21
Der Nachbar hat zwar keinen Anspruch darauf, dass der Bauherr „einwandfreie“ Bauvorlagen einreicht. Eine Verletzung seiner drittschützenden Rechte kommt aber in Betracht, wenn er infolge der Unbestimmtheit der Baugenehmigung bzw. der Unvollständigkeit, Unrichtigkeit bzw. Uneindeutigkeit der Bauvorlagen den Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig feststellen kann und ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften - insbesondere eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots - deswegen nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 30; B.v. 25.7.2019 - 1 CS 19.821 - juris Rn. 14; U.v. 20.5.1996 - 2 B 94.1513 - BayVBl. 1997, 405 f.; B.v. 31.10.2016 - 15 B 16.1001 - juris Rn. 4). Die im Genehmigungsbescheid getroffene Regelung - d.h. insbesondere der

Inhalt, die Reichweite und der Umfang der genehmigten Nutzung - müssen ggf. nach Auslegung eindeutig erkennbar sein (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 - 4 C 9/97 - juris Rn. 19; BayVGH, B.v. 16.4.2015 - 9 ZB 12.205 - juris Rn. 7). Der Nachbar muss insofern auch erkennen können, mit welchen Immissionen er zu rechnen hat und ob er gegebenenfalls schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist (vgl. BayVGH, B.v. 28.10.2015 - 9 CS 15.1633 - juris Rn. 22). Wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheitserfordernis im Einzelnen reicht, beurteilt sich dabei nach dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 - 4 B 52.07 - juris Rn. 6; OVG Münster, U.v. 6.6.2014 - 2 A 2757/12 - juris Rn. 73; OVG Schleswig, B.v. 11.8.2014 - 1 MB 18.14 - juris Rn. 9; OVG Lüneburg, B.v. 26.1.2012 - 1 ME 226/11 - juris Rn. 22).

22
Die Bauaufsichtsbehörde hat bei der Prüfung, ob und inwieweit von einer geplanten Nutzung Immissionen ausgehen können, der Reichweite der Immissionen nachzugehen. Sie muss insbesondere prüfen, in welchem Umkreis die Immissionen noch zumutbar sind. Sie ist daher verpflichtet, zugunsten eines Nachbarn mittels einer konkreten Betriebsbeschreibung, durch Auflagen in der Baugenehmigung und/oder durch Ähnliches sicherzustellen, dass der Nachbar vor unzumutbaren Immissionen ausreichend geschützt wird (vgl. BayVGH, U.v. 16.11.2006 - 26 B 03.2486 - juris Rn. 28 und 30; B.v. 2.10.2012 - 2 ZB 12.1898 - juris Rn. 5); hierauf hat der Nachbar einen Anspruch (vgl. BayVGH, U.v. 16.11.2006 - 26 B 03.2486 - juris Rn. 28). Wenn es um die Lösung einer Immissionskonfliktlage geht, reicht es sowohl im Hinblick auf die Anforderungen der Bestimmtheit der Baugenehmigung als auch des Rücksichtnahmegebots in der Regel aus, wenn dem Emittenten aufgegeben wird, beim Betrieb seiner Anlage näher bestimmte Richtwerte einzuhalten (vgl. grundlegend BVerwG, U.v. 5.11.1968 - I C 29.67 - juris Rn. 11; U.v. 24.6.1971 - I C 39.67 - juris Rn. 8; BayVGH, B.v. 15.11.2011 - 14 AS 11.2305 - juris Rn. 31). Wenn die Anlage bei regelmäßigem Betrieb die maßgebliche Zumutbarkeitsgrenze überschreitet oder hierfür hinreichende Anhaltspunkte vorliegen, muss die genehmigte Nutzung weiter in der Baugenehmigung durch (weitere) konkrete Regelungen eingeschränkt werden (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2002 - 1 B 98.2945 - juris Leitsatz). An die prognostische Einschätzung der Einhaltung der Zumutbarkeitskriterien, die vom Bauherrn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen ist, sind hohe Anforderungen zu stellen. Die Prognose hinsichtlich der Immissionsverträglichkeit des Vorhabens muss „auf der sicheren Seite“ liegen. Andernfalls würden die regelmäßig nicht zu vermeidenden Unsicherheiten bei der nachträglichen Kontrolle zulasten der zu schützenden Betroffenen gehen (BayVGH, B.v. 2.10.2012 - 2 ZB 12.1898 - juris Rn. 6).

23
2.1.2. Dies zugrunde gelegt, verletzt die streitgegenständliche Baugenehmigung schon deshalb die Rechte der Klägerin, da trotz des Vorliegens einer Immissionskonfliktlage zwischen dem Betrieb der streitgegenständlichen Gaststätte und dem unmittelbar östlich anschließenden Wohngebäude der Klägerin keine Immissionsrichtwerte zum Schutz der Klägerin vor Lärm festgesetzt wurden.

24
Das Bestehen einer solchen Immissionskonfliktlage drängt sich vorliegend auf. Genehmigt wurde eine Nutzung als „Café/Restaurant und Bar“ mit täglichen Öffnungszeiten von 8.00 bis 2.00 Uhr, mithin auch zu der besonders schutzbedürftigen Nachtzeit (vgl. Ziffer 6.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärm). Im gerichtlichen Augenschein konnte festgestellt werden, dass sich Wohnräume der Klägerin in einer Entfernung von ca. 3,5 m zu zu öffnenden Fenstern der Gaststätte befinden. Auch konkretisierende Auflagen zum Schutz des Nachbarn vor Lärm, beispielsweise, dass die Fenster in der Nachtzeit zu schließen sind - was die Immissionsbelastung zumindest reduzieren würde - fehlen. Bei einer Nutzung als „Bar“ lassen sich auch unzumutbare Lärmbelästigungen des Nachbarn nicht von vornherein ausschließen. Hierzu trägt vorliegend auch bei, dass spezifizierende Angaben in der Betriebsbeschreibung [etwa, ob und in welchem Umfang Musik gespielt wird („Hintergrundmusik“ oder Musikdarbietungen/DJ o.ä.)], fehlen. Die Gaststätte hat auch ein nicht unerhebliches Ausmaß mit ca. 131 m² und 92 Gastplätzen im Innenbereich bzw. bei „Sonderveranstaltungen“ bis zu 200 Personen. Im Übrigen ergibt sich eine Immissionskonfliktlage auch im Hinblick auf den Betrieb der Freischankfläche. Auch wenn der Betrieb auf die Tagzeit begrenzt ist, ist aufgrund des Umfangs der Freischankfläche (entlang der …str. 31 Plätze, entlang der … Straße 36 Plätze) und der Nähe zu Wohnräumen der Klägerin eine Immissionsbelastung des Nachbarn durch Lärm nicht von vornherein auszuschließen.

25

Für die Nachbarn bleibt auch unklar, welche Immissionsbelastung ihnen vorliegend zumutbar ist, da sich die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht dazu verhält, ob die Beklagte von dem Vorliegen eines Baugebiets der BauNVO oder einer Gemengelage ausgeht. Dies ist von Belang, da für die Frage, ob Immissionen unzumutbar sind und das Rücksichtnahmegebot verletzen, darauf abgestellt wird, ob erhebliche Belästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hervorgerufen werden und speziell für Lärmimmissionen auf den Maßstab der TA Lärm, die für die unterschiedlichen Baugebiete die Zumutbarkeitsschwelle festsetzt, zurückgegriffen wird (ständige Rspr., vgl. z.B. BVerwG, U. v. 27.8.1998 - 4 C 5.98 - juris Rn. 30; BayVGH, B.v. 27.12.2017 - 15 CS 17.2061 - juris Rn. 26). Es bleibt offen, ob die Beklagte daher vorliegend eine geeignete Zwischenwertbildung entsprechend Ziffer 6.7 TA-Lärm, die nach Ortsüblichkeit und Würdigung konkreter Begebenheiten des Einzelfalls erfolgt (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 12.9.2007 - 7 B 24/07 - juris Rn. 4 m.w.N.), die Festsetzung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete oder gar für allgemeine Wohngebiete für erforderlich hält.

26
2.1.3. Die Betriebsbeschreibung, die als Bauvorlage gem. § 3 Nr. 3 BauVorlV Bestandteil der Baugenehmigung ist, ist - unabhängig vom vorstehend dargestellten Fehlen hinreichender Schutzauflagen für die Nachbarschaft - in nachbarlich relevanter Weise unbestimmt, da diese den Umfang des Betriebs nicht festlegt und die notwendige Konkretisierung auch nicht im streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheid erfolgt ist. Die fehlende Bestimmtheit folgt vorliegend zum einen daraus, dass zwar ausgeführt wird, dass auch Sonderveranstaltungen wie „Hochzeiten, Jubiläen, Vereinstreffen“ stattfinden sollen, weitere Angaben zu der Art sowie Häufigkeit dieser Sonderveranstaltungen jedoch fehlen. Es wurde nicht ermittelt oder untersucht, ob und in welchem Umfang solche Sonderveranstaltungen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarn führen würden. Dies liegt jedoch schon angesichts des erheblichen Umfangs dieser Veranstaltungen (bis 200 Personen) sowie deren typischen Begleitumstände (insbesondere im Hinblick auf Musik) und der dadurch zu erwartenden Emissionen nahe. Es bedarf auch der Ermittlung durch die Behörde oder einer durch die Beigeladene vorzulegenden immissionsgutachterlichen Prognose, ob solche besonderen Veranstaltungen als seltene Ereignisse i.S.d. Ziffer 7.2 TA Lärm, bei denen ggf. auch höhere Lärmimmissionen von dem Nachbarn hinzunehmen sind, oder als bloße Schwankungen innerhalb des Normalbetriebs, mithin nicht als außergewöhnlicher Betriebszustand, qualifiziert werden können (vgl. zum Begriff „seltenes Ereignis“ BayVGH, U.v. 24.08.2007 - 22 B 05.2870 - BayVBl 2008, 405 - juris Rn. 33; und zur Abgrenzung: OVG Münster, Urt. v. 15.05.2013 - 2 A 3010/11, NVwZ-RR 2013, 951 - juris Rn. 56). Sollte es sich um seltene Ereignisse i.S.d. Ziffer 7.2 TA Lärm handeln, sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der Dauer und der Zeiten der Überschreitungen sowie von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Ziffern 6.1 und 6.2 zulässige Belastung zugemutet werden kann (vgl. Ziffer 7.2 Abs. 2 Satz 1 TA Lärm). Die äußerste Grenze der Immissionsbelastung gem. Ziffer 6.3 TA Lärm wären ebenso wie die maximale Anzahl an seltenen Ereignissen i.S.d. Ziffer 7.2 TA Lärm („an zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres“ bei „nicht mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden“) festzusetzen (vgl. BayVGH, B.v. 1.2.2006 - 1 CE 04.734 - juris Rn. 93) und die Art der seltenen Ereignisse zu bestimmen (vgl. auch VG München, U.v. 20.4.2015 - M 8 K 13.2272 - juris). Nach der streitgegenständlich genehmigten Nutzung müsste die Klägerin dagegen damit rechnen, dass jederzeit Sonderveranstaltungen stattfinden, die ggf. als seltene Ereignisse i.S.d. Ziffer 7.2 TA Lärm zu qualifizieren sind und deswegen grundsätzlich nur ausnahmsweise und unter den aufgeführten Beschränkungen zulässig sind.

27
Auch im Hinblick auf den „Normalbetrieb“ des Restaurants bzw. der Bar bei Öffnungszeiten bis 2 Uhr nachts, die in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen angesiedelt sind, erscheint es erforderlich, in der Betriebsbeschreibung Angaben zu dem Umstand zu machen, ob in der Bar nur „Hintergrundmusik“, „Tanzmusik“ oder gar Livemusik gespielt wird, da sich dies auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Nachbarn auswirkt und ggf. die Einholung eines Sachverständigengutachtens oder weitere Auflagen zum Schutz gegen Lärm (bspw. die Festsetzung von Immissionsrichtwerten innerhalb von Gebäuden aufgrund Körperschallübertragung gem. Ziffer 6.2 TA Lärm) erforderlich erscheinen lässt.

28
Aus diesen Gründen wird deutlich, dass es an der fehlenden Bestimmtheit der Baugenehmigung in erheblichem Maße fehlt. Aufgrund des Umstands, dass auch die „Mindestvoraussetzung“ der Festsetzung

der Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten wurde, erübrigt sich auch die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens zu der zu erwartenden Immissionsbelastung der Nachbarn, da schon der Umfang des Betriebs nicht bestimmt ist.

29
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 i.V.m. § 159 Satz 1 VwGO. Die Beigeladene hat einen Sachantrag gestellt und sich insofern einem Kostenrisiko unterworfen (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO), das aufgrund des erfolglosen Antrags mit einer Kostenbelastung im tenorierten Umfang zu berücksichtigen war. Es entspricht der Billigkeit i.S.d. § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

30
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).