

Titel:

Nachbarklage, Vorhabenbezogener Bebauungsplan (wirksam)

Normenkette:

BauGB § 30 Abs. 2

Schlagworte:

Nachbarklage, Vorhabenbezogener Bebauungsplan (wirksam)

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1. und 2. zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Aufhebung der der Beigeladenen zu 1 erteilten Baugenehmigung vom 7. Juli 2022 „Neubau eines Lebensmittelmarktes und 10 Wohnungen und 1 Büro sowie einer Tiefgarage mit 38 Einstellplätzen“ auf FINr. ...23, Gemarkung ... (i.F. Baugrundstück).

2

Der Lebensmittelmarkt soll im Erdgeschoss des Bauvorhabens angesiedelt werden. Obergeschossig und L-förmig sollen zu den Straßenseiten der W. Straße und der ...straße ausgerichtet zehn Wohnungen und ein Büro errichtet werden. Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge wird allein durch eine von einer Einhausung umgebene Grundstückszufahrt im Süden von der W. Straße aus erfolgen, die Abfahrt ist im Nordwesten auf die L. straße vorgesehen.

3

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. ...175, Gemarkung ... (im Folgenden sind alle Grundstücke solche der Gemarkung ...*). Das Grundstück der Klägerin, bebaut mit einem Wohnhaus, grenzt östlich überwiegend mit dem Hammerstiel als Zufahrtsfläche zum Grundstück der Klägerin an das streitgegenständliche Baugrundstück an. Das Wohnhaus der Klägerin befindet sich nordöstlich in etwa auf der Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks.

4

Das Grundstück der Klägerin befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. ... „zwischen G. , S. , W. - und L. straße“ aus dem Jahre 1991. Das Baugrundstück war ursprünglich ebenfalls Bestandteil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. ... Das Bebauungsplangebiet war als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Baugrundstück befindet sich nun im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. ... „Änderung des Bebauungsplans Nr. ... für die Grundstücke ...33. 23, L. straße 4, W. Straße 19 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ der Gemeinde ..., in Kraft getreten am 22. Dezember 2021. Der Bebauungsplan setzt als zulässige Nutzung für das Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe (Vorhaben Lebensmittelmarkt) und in den oberen Geschossen (ab 1. Obergeschoss) nur Wohnnutzung sowie Räume für freie Berufe fest und bestimmt das Mindestmaß der Abstandsflächentiefe von 0,4 H und mindestens 3 m. Abweichend hiervon darf die zum Lärmschutz erforderliche Einhausung des Anlieferbereichs nach den textlichen Festsetzungen Ziffer A 10.1 mit einem Grenzabstand von 0,30 cm in einer maximalen Länge von 23,5 m und einer maximalen Höhe von bis zu 5,0 m errichtet werden.

5

Mit Antrag vom 4. Oktober 2021 beantragte die Beigeladene zu 1. die Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des streitgegenständlichen Vorhabens. Mit Stellungnahme vom 19. Oktober 2021 wurde seitens der Beigeladenen zu 2. das gemeindliche Einvernehmen unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 12. Oktober 2021 sowie mit Stellungnahme vom 4. April 2022 das Einvernehmen zur erforderlichen Abweichung mit Blick auf die gemeindliche Stellplatzsatzung erteilt.

6

Mit Bescheid vom 7. Juli 2022 wurde das streitgegenständliche Vorhaben unter Auflagen sowie unter Erteilung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen Nichteinhaltung der Mindestmaße für Tiefgaragenstellplätze genehmigt. Auf den Bescheid wird Bezug genommen.

7

Hiergegen erhob die Klägerin durch Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 27. Juli 2022 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München, eingegangen am selben Tag, und beantragt,

8

Der Bescheid des Landratsamtes M. vom 07.07.2022, Az. ..., wird aufgehoben.

9

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass die Baugenehmigung gegen nachbarschützende Vorschriften verstoße, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan schon unwirksam sei. Dieser verstoße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung bzw. das Entwicklungsgebot wegen der Zunahme des Verkehrs. Die vorliegende Verkehrsprognose vom 9. April 2019 zeige, dass die nördliche Zufahrt des Knotenpunktes an der L. Straße bereits jetzt die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit erreiche. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verschärfe diese Situation noch weiter. Im Prognosefall werde die nördliche Zufahrt mit der Qualitätsstufe F bewertet. Dies bedeute, dass die Leistungsfähigkeit nicht mehr gegeben sei. Das Entwicklungsgebot sei verletzt, da jeder Bebauungsplan die von ihm aufgeworfenen Konflikte in einen gerechten Ausgleich zu bringen habe.

10

Zudem liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der Normklarheit vor, da unter Ziffer 10.3 der Festsetzung des Bebauungsplanes auf den Beiplan „Außenlärm“ verwiesen und darauf hingewiesen werde, dass in diesem die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt würden. Aus der Formulierung ergebe sich jedoch nicht, welchen Rechtscharakter der Beiplan haben solle.

11

Im Übrigen sei gegen das Abwägungsgebot verstoßen worden. Die privaten Belange der Nachbarn seien nicht ordnungsgemäß abgewogen worden, dies insbesondere mit Blick auf die Einhausung von 23 m Länge und 5 m Höhe, welche für das Wohnhaus in der W. Straße 21 einmauernde und erdrückende Wirkung habe, da hier praktisch keine Abstandsflächen eingehalten würden.

12

Da der Bebauungsplan unwirksam sei, komme es wiederum auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. ... an, weshalb sich mit Blick auf das streitgegenständliche Vorhaben eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruches ergebe. Der ursprüngliche Bebauungsplan setze ein allgemeines Wohngebiet fest und im Übrigen werde für Gebäude entlang der L. Straße die Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss zwingend vorgeschrieben. Mit Blick auf die Größe und Lage des streitgegenständlichen Vorhabens auch an der W. Straße seien die Anforderungen an das Merkmal der Gebietsversorgung im Sinne der Vorschrift nicht erfüllt. Durch die Zulassung des mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Widerspruch stehenden Vorhabens komme es zu einer Störung des nachbarlichen Austauschverhältnisses und einer Verfremdung des Gebietscharakters. Eine Ausnahme nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO komme angesichts der konkreten Regelung und Absichten ausweislich der Bebauungsplanbegründung ebenfalls nicht in Betracht.

13

Im Übrigen halte das Vorhaben angesichts der Unwirksamkeit des Bebauungsplans mit Blick auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde die Abstandsflächen nicht ein.

14

Der Bebauungsplan leide zudem an Verfahrensfehlern, die auch rechtzeitig im Planaufstellungsverfahren gerügt worden seien. Es sei gegen § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB verstoßen worden. Denn in der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB sei festgelegt worden, dass nur noch zu den ergänzten oder geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden durften. Dabei seien jedoch nicht alle Änderungen hinreichend kenntlich gemacht worden. In der Begründung des Bebauungsplanes sei auf Seite 24 ausgeführt worden, dass die höheren Verkehrszahlen der erneuten Berechnung aus September 2021 zugrundegelegt worden seien. Damit hätten sich diese Ausführungen auf das Ergänzungsgutachten zur schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen vom 1. Oktober 2021 bezogen. Aus diesem ging jedoch keine Änderung insoweit hervor (vgl. S. 6). Änderungen seien auch nicht kenntlich gemacht worden. Dieses Gutachten sei auch Teil der Begründung (Ziffer 19.0 des Bebauungsplanes). Dieser Fehler sei als Verletzung der Vorschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich.

15

Auch sei ein Verstoß darin zu sehen, dass der während der Auslegung der für Bauleitplanungen zuständige Gemeindegeschäftsbearbeiter in der Zeit vom 25. Oktober 2021 bis einschließlich 1. November 2021 nicht im Dienst gewesen sei. Die Auslegung habe vom 21. Oktober 2021 bis einschließlich 5. November 2021 stattgefunden. Den Einsicht nehmenden Bürgern habe somit in dieser Zeit kein sachkundiger Bediensteter zur Verfügung gestanden.

16

Der Vorhabenträger sei überdies nicht leistungsfähig bzw. es bestünden erhebliche Zweifel hieran. Es sei nicht erkennbar, dass die Gemeinde eine Prognoseentscheidung getroffen hätte, die die finanzielle Fähigkeit des Vorhabenträgers zum Gegenstand gehabt habe. Auch bestünden Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Durchführungsvertrages. Die Vorhabenträgerin habe am 5. Januar 2023 eine Fristverlängerung für die Fertigstellung des Bauvorhabens beantragt. Der Durchführungsvertrag enthalte unterschiedliche Fristen. Zum einen verpflichte sich die Vorhabenträgerin, mit der Bauausführung 12 Monate nach Erteilung zu beginnen. Zum anderen verpflichte sie sich, innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn die Bauausführung abzuschließen. Der Bauausschuss habe beschlossen, den Durchführungsvertrag so zu ändern, dass die Durchführungsfrist bis zum rechtskräftigen Abschluss des Klageverfahrens gehemmt sei. Eine Verlängerung der Durchführungsfristen sei nicht beschlossen worden. Zudem habe die Vorhabenträgerin lediglich die Verlängerung der Fertigstellungsfrist und nicht die des Baubeginns beantragt. Es sei unklar, welche Durchführungsfrist gehemmt werden solle. Der Beschluss sei unbestimmt. Es bestünden zudem erhebliche Bedenken bezüglich Hemmungsregelungen in Durchführungsverträgen. Die Fristen sollten eine zeitnahe Umsetzung von Vorhaben garantieren. Auf § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB werde hingewiesen.

17

Darüber hinaus verstoße die Baugenehmigung auch gegen den Bestimmtheitsgrundsatz mit Blick auf nachbarrechtsrelevante Umstände. Das Gebot der Rücksichtnahme sei verletzt. Insbesondere seien die auf das Wohngrundstück der Klägerin von dem genehmigten Vorhaben einwirkenden Immissionen nicht eindeutig absehbar. So sei im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weder in der Betriebsbeschreibung noch im Rahmen der erstellten Gutachten der Lärm, welcher durch die Einkaufswagen verursacht werde, berücksichtigt worden. Auch sei der Hinweis auf ein Gutachten in der eingereichten Betriebsbeschreibung ohne konkretere Beschreibung desselben ungenügend. Die Baugenehmigung enthalte auch keine hinreichend bestimmten Angaben zum Lieferverkehr, welcher mit dem Vorhaben verbunden sei. Der Hinweis auf das Gutachten 1853-1/3, auf welches sich die Baugenehmigung beziehe, ändere hieran nichts. Denn das Gutachten lege vier Anlieferungen täglich zugrunde. Keine Berücksichtigung finde jedoch der Abtransport des gepressten Papiers, angeführt unter 6. D) in der Betriebsbeschreibung. Der Umfang des Lieferverkehrs erschließe sich somit weder aus der Baugenehmigung noch aus der Betriebsbeschreibung. Das Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei zudem nicht zu dem konkret zur Genehmigung gestellten Bauvorhaben erstellt worden. Die Unbestimmtheit wirke sich auch aus, denn angesichts der Abstände des Wohnhauses der Klägerin zum Vorhabengrundstück (ca. 4 m) und der Rampeneinhausung (ca. 15 m) sowie der dargestellten Unstimmigkeiten könne nicht ausgeschlossen werden, dass die maßgeblichen Richtwerte bei der Klägerin überschritten würden. Eine Gesamtlärbetrachtung (Verkehrslärm und Gewerbelärm) hätte erfolgen müssen. Im Übrigen sei es unrealistisch, dass kein Nachtbetrieb (Anlieferungen/Mitarbeiter) erfolge. Nicht ausreichend sei zudem, die

Vorbelastung mit -6 dB(a) anzusetzen, insbesondere mit Blick auf die vorhandene Werkstatt in der L. Straße 10.

18

Auf die Schriftsätze vom 5. Oktober 2022 und 26. Juni 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

19

Der Beklagte beantragt

20

Klageabweisung.

21

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass unter Berücksichtigung der obergerichtlichen Rechtsprechung im Falle der Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Verletzung von drittschützenden Vorschriften von vornherein nicht in Betracht komme, denn bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seien die privaten Belange ermittelt und im Rahmen der Abwägung behandelt worden.

22

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sei wirksam und leide nicht an Rechtsmängeln. Auch seien keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass das Bauleitplanverfahren fehlerhaft durchgeführt worden sei. Anhaltspunkte, dass die Beigeladene zu 2. die abwägungsrelevanten Belange nicht ausreichend ermittelt und sachgerecht bewertet habe, gebe es keine. Sie habe sich ausweislich der Beschlussbuchauszüge vom 9. März 2021 und 30. November 2021 ausreichend mit den vorgebrachten Einwänden und Belangen auseinandergesetzt.

23

Ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung bzw. das Entwicklungsgebot wegen der Zunahme des Verkehrs sei nicht gegeben. Der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehr sei behandelt und abgewogen worden. Auf die Beschlüsse vom 9. März 2021, 30. November 2021 sowie die Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 4.10, Seite 17, werde Bezug genommen. Ausweislich des Verkehrsgutachtens werde durch das streitgegenständliche Vorhaben keine Verkehrsbeeinträchtigung hervorgerufen, denn Ergebnis sei gewesen, dass der hinzukommende Verkehr sich nicht wesentlich auswirken werde. Dem in den Abendstunden zu erwartenden Mehrverkehr bzw. der Verschlechterung der Verkehrsqualität ließen sich durch eine entsprechende Steuerung der Lichtsignalanlage an der Kreuzung ...r Straße/L. Straße begegnen.

24

Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Normklarheit sei nicht ersichtlich. Der in Bezug genommene Beiplan sei eindeutig als Bestandteil der Begründung beschrieben und damit ersichtlich Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

25

Auch die Abwägung sei nicht zu beanstanden. Insbesondere habe sich die Beigeladene zu 2. intensiv mit der Verkürzung der Abstandsflächen betreffend die Einhausung an der Grundstücksgrenze im Osten auseinandergesetzt. Die nachbarlichen Belange seien berücksichtigt worden. Die Einhausung habe lediglich Auswirkungen auf die Zufahrt zum klägerischen Grundstück, der private Wohnbereich bzw. Vorgarten seien nicht betroffen. Das Wohngebäude W. Straße 21 sei mit einem Abstand von 6,30 m situiert, das Wohnhaus der Klägerin sogar mit 14 m. Daraus könnte sich keine einmauernde oder erdrückende Wirkung für die bestehenden Wohngebäude ergeben. Die Errichtung der Einhausung sei aus Immissionsschutzgründen mit Blick auf den ausgelösten Lieferverkehr geboten. Zudem sei für die Beigeladene zu 2. die Stärkung des zentralen Nahversorgungsbereichs von Relevanz gewesen.

26

Ein Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB sei ebenfalls nicht zu sehen. Das Gutachten sei Teil der Begründung. Eine Rechtsprüfung erstrecke sich auf diese nicht. Bei der Anforderung, den Bebauungsplan zu begründen, handle es sich um eine zwingende Verfahrensvorschrift. Fehle eine solche oder entspreche dies nicht den inhaltlichen Anforderungen, handle es sich dabei nicht um einen erheblichen

Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, sondern um einen unbeachtlichen nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

27

Nachdem der Bebauungsplan wirksam sei, sei auch eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruches ausgeschlossen. Das Vorhaben entspreche im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dies gelte insbesondere auch mit Blick auf die Abstandsflächen, welche hier durch Bauplanungsrecht vorrangig geregelt würden.

28

Eine Unbestimmtheit der Baugenehmigung sei ebenfalls nicht gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regle ein konkretes Vorhaben. Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung sei in diesem Zusammenhang mit einem hohen Detaillierungsgrad erfolgt. Entsprechende Festsetzungen hätten Eingang in den Bebauungsplan gefunden und entsprechende Regelungen seien zusätzlich in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen worden. Für die Klägerin sei insgesamt eindeutig geregelt, welche maximalen Immissionseinwirkungen sie hinzunehmen habe (Ziffer 3.1.10 bis 3.1.17 sowie Abnahmemessung nach 3.1.18 des Baugenehmigungsbescheides).

29

Eine Gesamtlärmbelastung sei im Übrigen entgegen der Auffassung der Klägerbevollmächtigten erfolgt. Auf die Gutachten hierzu (Messbüro ... GmbH sowie ... mbH) werde verwiesen. Zudem sei nach 2.4. der TA Lärm eine Summation verschiedener Lärmarten nicht normgerecht.

30

Soweit zu einer fehlenden Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm vorgetragen werde, werde auf das Irrelevanzkriterium Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm sowie Nr. 4.2 c) TA Lärm Bezug genommen. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung sei im vorliegenden Fall danach nicht erforderlich gewesen.

31

Betreffend den befürchteten Nachtbetrieb werde auf 3.1.12 des Baugenehmigungsbescheides verwiesen. Betreffend die Einkaufswagen hätten diese nicht berücksichtigt werden müssen, da diese nur im westlichen Bereich der Tiefgarage und im Erdgeschoss im Kassenbereich situiert seien. Im Übrigen seien im Freien auch keine Stellplätze vorgesehen. Auch im Übrigen sei eine inhaltliche Unbestimmtheit nicht ersichtlich. Abschließend werde noch darauf hingewiesen, dass es nicht schade, dass die Beigeladene zu 1. im Baugenehmigungsverfahren keine separate immissionsschutzfachliche Untersuchung vorgelegt habe. Eine solche sei im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit hohem Detaillierungsgrad erfolgt. Im Übrigen habe eine immissionsschutzfachliche Beurteilung durch den Beklagten selbst stattgefunden. Auf die Stellungnahme des fachlichen Immissionsschutzes vom 29. Juni 2022 werde Bezug genommen.

32

Auf den Schriftsatz vom 3. Juli 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

33

Die Beigeladene zu 1. beantragt

34

Klageabweisung.

35

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass das Vorhaben nicht gegen nachbarschützende Vorschriften verstoße. Schon bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes seien die nachbarlichen Belange der Klägerin ermittelt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Das Bauvorhaben halte die Planvorgaben ein. Mit der Baugenehmigung seien keine Abweichungen von drittschützenden Vorschriften erteilt worden.

36

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seien die Anforderungen an die öffentliche Auslegung erfüllt worden. Eine erneute Auslegung sei nur dann erforderlich, wenn Festsetzungen geändert oder ergänzt würden. Die bloße Änderung der Begründung erfordere keine erneute Auslegung, es sei denn, der Planentwurf sei ohne jegliche oder mit völlig unzureichender Begründung ausgelegt worden. Dass die erfolgten Änderungen hinreichend klar ersichtlich und nachvollziehbar sein müssten, beziehe sich auf normative Änderungen. Dies

sei vorliegend erfolgt, denn die – überwiegend redaktionellen – Änderungen seien in der ausgelegten Fassung des Planentwurfes in Rot kenntlich gemacht worden. Ein Verstoß liege damit vorliegend schon nicht vor. Im Übrigen wäre ein solcher auch unbeachtlich nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die hier gesetzte Frist mit Blick auf die erneute Auslegung sei im Übrigen auch nicht unangemessen kurz gewesen. Die Nichtanwesenheit des zuständigen Sachbearbeiters über die Auslegungszeit hinweg sei unschädlich. Es seien keine komplexen Fragen aufgeworfen worden, die nicht von anderen Mitarbeitern hätten beantwortet werden können. Im Übrigen sei der Sachbearbeiter nicht den gesamten Zeitraum abwesend gewesen. Die Normen der Auslegung erforderten darüber hinaus auch nicht, dass während der gesamten Zeit Auskünfte beantwortet werden müssten. Im Übrigen sei ein solcher Fehler im Falle seines Vorliegens auch nicht beachtlich, da es sich insofern um eine bloße Obliegenheit gehandelt habe (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

37

Der Bebauungsplan verstoße nicht gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Auch wenn die Zufahrt L. Straße in die W. Straße durch den bereits bestehenden Verkehr ausgelastet sei, sei Ergebnis der erstellten Gutachten gewesen, dass die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsvolumens und damit des Verkehrslärms nicht ins Gewicht falle (vgl. Gutachten des Messbüros ... GmbH zur schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen vom 18.5.2020 sowie Ergänzungsgutachten vom 1.10.2021, S. 24 der Begründung des Bebauungsplans). Hierauf beziehe sich auch der Bebauungsplan. Im Übrigen werde insoweit auf Ziffer 19.0 verwiesen. Ergebnis der Erhebungen sei gewesen, dass der an beiden Straßen durch das Plangebiet hinzutretende Verkehr sich nicht wesentlich auswirken werde. Er spiele nur eine untergeordnete Rolle, weshalb ein Nutzungskonflikt nicht entstehe. Dies habe sich auch aus dem zudem durch die ... Ingenieurgesellschaft mbH am 9.4.2019 erstellten Verkehrsgutachten mit einem Prognosehorizont für das Jahr 2030 betreffend die Kreuzung W. Straße/L. Straße ergeben. Am schlechtesten beurteilt worden sei der Knotenpunkt des Rechts-Geradeaus-Mischverkehrs der nördlichen Kreuzungsausfahrt zur abendlichen Spitzenstunde, mit der Qualitätsstufe F. Das bedeute, dass die Zufahrt im Prognosefall zu dieser Tageszeit nicht mehr leistungsfähig sei. Dies könne aber ausgeglichen werden durch die übrigen zur Verfügung stehenden Fahrströme, welche über ausreichend Leistungsreserven verfügen würden. Die den Verkehr und Verkehrslärm betreffenden Einwände der Klägerin seien im Planaufstellungsverfahren gehört worden (Schreiben der Klägerin vom 9.11.2021) und in die Entscheidung eingestellt worden (S. 21-26 der Begründung des Bebauungsplanes). Es werde nicht vorgetragen, dass die dargestellte Verkehrssituation nachbarliche Belange verletze. Die sei auch fernliegend.

38

Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Normklarheit werde ebenfalls nicht gesehen. A. 10.3 verweise auf den Beiplan, welcher durch die konkrete Formulierung im Bebauungsplan Teil der Satzung werde. Bebauungsplan und Beiplan seien gemeinsam ausgefertigt und bekanntgemacht worden, was nicht zuletzt auch daran erkennbar sei, dass beide auf einem gemeinsamen Dokument zusammengefasst worden seien.

39

Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot sei ebenfalls nicht gegeben. Die Klägerin könne insofern nicht Rechte der Anwohner der Hausnummer 21 geltend machen. Die Gemeinde habe sich im Übrigen mit den Einwendungen der Anwohner auseinandergesetzt (vgl. Ziffer 4.7 und 4.9 der Begründung des Bebauungsplanes). Eine Belichtungs- und Besonnungsstudie sei erstellt worden. Darüber hinaus diene die Einhausung gerade dem Schutz der Nachbarschaft, weil durch sie die Immissionen des Lieferverkehrs abgeschirmt würden.

40

Da der Bebauungsplan wirksam sei und sich die Art der baulichen Nutzung allein nach diesem bestimme und das Vorhaben die Festsetzungen desselben einhalte, komme es auf den Bebauungsplan Nr. 114 nicht mehr an.

41

Die Abstandsflächen seien im Übrigen ordnungsgemäß. Diese würden abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde durch Bebauungsplan zulässig geregelt. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien bedacht und begutachtet worden. Durch die L-förmige Anordnung der Räume im Obergeschoss anliegend an die L. Straße und W. Straße sei an der nordöstlichen Seite eine vergleichsweise tiefe Bebauung nur im Erdgeschossbereich vorhanden. Es sei eine lediglich

geringfügige Verschattung der östlich des Bauvorhabens gelegenen, ohnehin unbebaubaren Grundstückseinfahrt zu erwarten.

42

Mit Blick auf die nicht berücksichtigten Lärmwerte betreffend die zu nutzenden Einkaufswägen sei angemerkt, dass ausweislich der Planunterlagen die Einkaufswägen im westlichen Bereich der Tiefgarage situiert seien und nicht davon auszugehen sei, dass die Wägen auch außerhalb des Gebäudes genutzt würden. Im Übrigen seien die Lärmwerte nach Ziffer 3.1.17 (Auflage) des Genehmigungsbescheides einzuhalten.

43

Entgegen der klägerischen Auffassung lägen dem gesamten Verfahren Immissionsschutzgutachten bei (vgl. Gutachten vom 18.5.2020, 1.10.2021, S. 24 der Begründung des Bebauungsplanes sowie Verkehrsgutachten vom 9.4.2019).

44

Mit Blick auf den Betrieb des streitgegenständlichen Vorhabens sei ebenfalls keine Unbestimmtheit der Baugenehmigung ersichtlich. Sowohl der Bebauungsplan (Ziffer A.10.0), als auch die Baugenehmigung (Ziffer 3.1.17) setzten Immissionsschutzwerte für das Vorhaben fest, die nicht überschritten werden dürften. Grundlage hierfür seien die zitierten Gutachten gewesen. Es treffe nicht zu, dass sich die Baugenehmigung auf diese nicht stützen würde. Vielmehr entspreche sie in zahlreichen Auflagen den Bestimmungen des Bebauungsplanes (Ziffer 3.1.10, 3.1.12, 3.1.17).

45

In den durch den Lieferverkehr berechneten Immissionen seien bereits denklögisches An- und Abtransport von Waren und Gütern eingerechnet. Durch den Transport welcher Gegenstände die Immissionen verursacht würden, sei insofern nicht von Bedeutung. Relevant sei lediglich die Einhaltung der Obergrenzen. Diese seien eingehalten, selbst wenn vier Lieferfahrten erfolgten statt der angenommenen zwei. Dies ergebe sich aus dem Gewerbelärmgutachten.

46

Betreffend die Gesamtlärbetrachtung werde auf die vorgelegten Gutachten verwiesen, in deren Zusammenhang die zu erwartende Lärmbelastung sowohl unter Berücksichtigung des Verkehrs – mit Verkehrsprognose – als auch unter Berücksichtigung des geplanten Gewerbes errechnet worden sei.

47

Eine nächtliche Lärmbelastung sei im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bedacht worden. Bereits damals habe aber festgestanden, dass die Anlieferungs- und Geschäftszeiten nur zwischen 7 und 20 Uhr liegen würden. Eine nächtliche Lärmbelastung sei daher nicht zu erwarten. Dies sei überdies in der Baugenehmigung durch Auflage 3.1.12 gesichert worden.

48

Was die Einwände betreffend die errechnete Vorbelastung angehe, sei nicht ersichtlich, weshalb diese zu niedrig angesetzt worden sei. Die Gewerbebetriebe in der L. Straße seien im Gutachten der Messbüro ... GmbH vollumfänglich berücksichtigt worden (S. 11-13 des Gutachtens zum Gewerbelärm vom 15.5.2020).

49

Bedenken gegen den Durchführungsvertrag bestünden ebenfalls keine. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage insofern sei der Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung (7. Juli 2022). Vorgänge nach diesem Zeitpunkt seien vorliegend mithin irrelevant. Im Übrigen sei es unstrittig zulässig, die Durchführungsfristen an die Bestandskraft der Baugenehmigung zu koppeln. Die Änderungen seien weder unbestimmt noch rechtswidrig. Die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers sei nachgewiesen worden. Die Vorhabenträgerin sei Eigentümerin des Grundstücks und verfüge über einen großen eigenen Immobilienbestand. Vor Satzungsbeschluss sei durch geeignete Unterlagen nachgewiesen worden, dass die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage sein, das Vorhaben durchzuführen.

50

Auf die Schriftsätze vom 17. Januar 2023 und 8. Juli 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

51

Die Beigeladene zu 2 beantragt

a) Die Klage eines Nachbarn im Baurecht kann nur dann Erfolg haben, wenn ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften festzustellen ist, die gerade auch dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt sind, und dieser Verstoß den Nachbarn in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in einem schutzwürdigen Recht betrifft. Eine Verletzung objektiven Rechts allein reicht nicht aus (vgl. BVerwG, U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 10, 16; BayVGh, U.v. 4.12.2014 – 15 B 12.1450 – juris Rn. 22). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Frage, ob eine Baugenehmigung Rechte eines Nachbarn verletzt, ist grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, wobei auch danach eintretende Sach- oder Rechtsänderungen bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung zu berücksichtigen sind, sofern sie sich zu Gunsten des Bauherrn auswirken (vgl. BVerwG, B.v. 8.11.2010 – 4 B 43.10 – juris Rn. 9; B.v. 23.4.1998 – 4 B 40.98 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 25.8.2009 – 1 CS 09.287 – juris Rn. 28).

62

b) Die erteilte Baugenehmigung verstößt nicht gegen nachbarschützende Vorschriften. Die Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 12 BauGB. Das Vorhaben hält die insofern maßgeblichen nachbarschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu den verkürzten Abstandsflächen ein (Ziffer A 5.0 sowie Ziffer A 10.1), so dass eine Verletzung drittschützender Vorschriften insofern von vornherein nicht in Betracht kommt, denn bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die privaten Belange ermittelt und im Rahmen der Abwägung behandelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auch wirksam (vgl. in diesem Zusammenhang BayVGh, B.v. 19.3.2015 – 9 CS 14.2441 – juris Rn. 23) (aa.), sodass allein diese Festsetzungen mit Blick auf die Frage einer Nachbarrechtsverletzung maßgeblich sind. Da der Bebauungsplan wirksam ist, scheidet auch die Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan und die dort festgesetzte Art der baulichen Nutzung aus (bb.). Die Baugenehmigung ist im Übrigen hinreichend bestimmt. Auch das Rücksichtnahmegebot ist durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht verletzt (cc.).

63

aa. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 wirksam.

64

aaa. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot in seiner Ausprägung als sogenanntes Gebot der Konfliktbewältigung ist nicht ersichtlich (vgl. zum Prüfungsmaßstab in diesem Zusammenhang etwa BayVGh, U.v. 15.3.2017 – 2 N 15.619 – juris Rn. 42). Seitens der Klägerbevollmächtigten wird vorgetragen, dass die zum Bebauungsplan vorliegende Verkehrsprognose der ... Ingenieure vom 9. April 2019 zeige, dass die nördliche Zufahrt des Knotenpunktes an der L. Straße bereits jetzt die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit erreicht habe und die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die vorhandene Verkehrssituation noch weiter verschärfe. Im Prognosefall werde die nördliche Zufahrt mit der Qualitätsstufe F bewertet, was die fehlende Leistungsfähigkeit zur Folge habe. Der Bebauungsplan bringe die von ihm aufgeworfenen Konflikte nicht in einen gerechten Ausgleich.

65

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Beschlüsse des Gemeinderates vom 9. März 2021, 30. November 2021 sowie der Begründung des Bebauungsplanes, auf welche Bezug genommen wird, folgt das Gericht den Ausführungen der Klägerbevollmächtigten nicht. Nach dem dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrsgutachten der Ingenieure ... vom 9. April 2019 wird die Verkehrsqualität zur morgendlichen Spitzenstunde durch die geplante Nutzung kaum beeinflusst (S. 24 des Gutachtens). Nicht in Abrede gestellt wird, dass der Knotenpunkt entsprechend dem Verkehrsgutachten in den abendlichen Spitzenstunden seine Leistungsfähigkeit erreicht. Ergebnis des Gutachtens war aber neben dieser Feststellung auch, dass unter Berücksichtigung des Prognoseplanfalles dem zu erwartenden Mehrverkehr bzw. der Verschlechterung der Verkehrsqualität durch eine entsprechende Steuerung der Lichtsignalanlage (Freigabezeitverteilung, weil u.a. in der Hauptrichtung in beiden Fahrtrichtungen ausreichend Leistungsreserven zur Verfügung stehen) an der Kreuzung W. Straße/L. Straße begegnet werden kann (S. 18 ff. des Verkehrsgutachtens vom 9.4.2019). Bei der Optimierung der Freigabezeiten kann der Rückstau in der L. Straße reduziert werden. Eine Umverteilung von 4 Sekunden von der Haupt- zur Nebenrichtung führt zu einer verbesserten Beurteilung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt mit QSV D (QSV = Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs), deren Auswirkungen auf die Grüne Welle in der W. Straße als gering einzustufen sind (S. 24 des Verkehrsgutachtens). Diese Umstände wurden im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 ausweislich der Bebauungsplanbegründung unter 4.10. (Seite 17) berücksichtigt und

ausweislich der Beschlussauszüge vom 9. März 2021, 12. Oktober 2021 und 30. November 2021 mit in die Erwägungen einbezogen. Ausgeführt wurde insbesondere, dass die verkehrlichen Probleme und Herausforderungen der L. Straße – die schon ohne das Vorhaben bestehen – erkannt worden seien und nun im Zuge des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bearbeitet werden sollen. Bei vorausschauender Betrachtung erscheint die verkehrliche Situation – so sie überhaupt durch das streitgegenständliche Bauvorhaben ausgelöst bzw. verstärkt wird – durch diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Erhebungen im Verkehrsgutachten sachgerecht lösbar. Soweit die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsvolumens Auswirkungen auf den Verkehrslärm haben kann, ist ein Fehler mit Blick auf die Konfliktbewältigung ebenfalls nicht erkennbar. Die Auswirkungen wurden mit Gutachten der Messbüro ... GmbH ermittelt (vgl. Gutachten zur schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen vom 18. Mai 2020 sowie Ergänzungsgutachten vom 1. Oktober 2021). Auf diese Gutachten bezieht sich auch die Begründung des Bebauungsplanes (S. 24 sowie Ziffer 19.0 des Bebauungsplanes). Sowohl für die L. Straße als auch für die W. Straße wurde eine Prognose für das Jahr 2025 aufgestellt. Ergebnis dieser Prognose war, dass der an beiden Straßen – aufgrund deren Verkehrsstärke – durch das Plangebiet hinzutretende Verkehr sich nicht wesentlich auswirken wird (S. 24 der Bebauungsplanbegründung). Die Auswirkungen Straße plus Gewerbe wurden im Rahmen des Gutachtens beurteilt (vgl. insbesondere auch S. 8 f. des Ergänzungsgutachtens vom 1. Oktober 2021). Die Anforderungen zum passiven Schallschutz wurden im Bebauungsplan sowie den diesem zugrundeliegenden Gutachten entsprechend festgelegt. Die Gemeinde hat sich ausweislich der Planbegründung (S. 21-26) umfassend mit den vorgebrachten Einwendungen sowie der konkreten Situation vor Ort unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belastungen sowie der Auswirkungen durch das Bauvorhaben befasst und diese entsprechend dem Grundsatz der Konfliktbewältigung abgewogen. Fehler oder Mängel sind insofern nicht erkennbar.

66

bbb. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist auch mit Blick auf die Regelungen zur Verkürzung der Abstandsflächen (Festsetzung A 5.0 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) nicht ersichtlich.

67

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus (vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2018 – 4 B 71.17 – ZfBR 2018, 601). Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (vgl. BVerwG, U.v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537; B.v. 15.5.2013 – 4 BN 1.13 – ZfBR 2013, 573; B.v. 10.11.1998 – 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, 423; BayVGh, B.v.9.1.24 – 1 CS 23.2032 – juris Rn. 13).

68

Soweit die Klägerin vorträgt, dass die nachbarlichen Belange insoweit nicht ausreichend gewürdigt worden seien, dies insbesondere auch aufgrund der Einhausung der Anlieferzone mit 23 m und 5 m Höhe samt einmauernder und erdrückender Wirkung, ist kein auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes durchschlagender Abwägungsmangel erkennbar. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bebauungsplanbegründung (Nr. 4.9, S. 17; Nr. 4.7, S. 16) sowie ausweislich der vorgelegten Beschlussauszüge (9. März 2021 sowie 12. Oktober 2021) mit den nachbarlichen Belangen und insbesondere der Verkürzung der Abstandsflächen auseinandergesetzt und die maßgeblichen Umstände – die konkreten, grundstücksbezogenen Verhältnisse, die Immissionschutzbelange, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Gründe der Innenentwicklung und Stärkung sowie Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches – berücksichtigt und gerecht gegeneinander abgewogen. Dies gilt zum einen mit Blick auf die erhebliche Reduktion der Abstandsflächen betreffend die an der östlichen Seite des Baugrundstücks aus Lärmschutzgründen situierte Einhausung. Zum anderen gilt dies aber auch mit Blick auf die Auswirkungen der Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H, auch bzw. im Rahmen dieser Klage

entscheidend gegenüber der Klägerin. Berücksichtigt wurden die Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange wie Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Brandschutz; diese wurden in die Abwägung mit eingestellt. Eine Belichtungs- und Besonnungsstudie wurde erstellt. Deren Ergebnis zeigt, dass die Einhausung lediglich im Bereich der angrenzenden Grundstückszufahrt zu einer weiteren Verschattung führt und im Übrigen angrenzende Wohnbereiche bzw. Wohngärten hierdurch nicht beeinträchtigt sind. Auf die vorgelegten Erhebungen wird Bezug genommen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Abstände zu dem Wohngebäude der Klägerin (über 14 m) bzw. der Einhausung zu dem Wohngebäude auf FlNr. ...166, W. Straße 21 (6,30 m) ist im Übrigen nicht ersichtlich, inwiefern sich hieraus eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots aufgrund einmauernder oder erdrückender Wirkung ergeben sollte und dies die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans und in der Folge der angefochtenen Baugenehmigung begründen könnte.

69

Auch die besondere L-Form mit Blick auf das 1. und 2. OG war Gegenstand der Abwägungsentscheidung und für diese von Bedeutung, da hierdurch eine erhebliche bzw. unzulässige Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

70

ccc. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Normklarheit liegt ebenfalls nicht vor. Die Messbarkeit und Berechenbarkeit staatlichen Handelns setzt zunächst voraus, dass die Gesetze und die daraus abgeleiteten Rechtsnormen und Einzelfallentscheidungen hinreichend bestimmt sind (Bestimmtheitsgebot). Daran fehlt es, wenn Regelungen unklar und widersprüchlich bleiben, so dass die Normbetroffenen die Rechtslage nicht erkennen und ihr Verhalten nicht danach ausrichten können (zum Gebot der „Normenklarheit und Widerspruchsfreiheit“ Sommermann in: Huber/Voßkuhle, Grundgesetz, 8. Aufl. 2024, Art. 20 Rn. 289). Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei zu entscheiden, welches Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Sie hat die Wahl zwischen zeichnerischer Festsetzung und textlicher Beschreibung; sie kann auch beide Elemente kombinieren. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen (zum Ganzen vgl. BayVGH, U.v. 6.12.2019 – 15 N 18.636 – juris Rn. 26 m.w.N.). Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (BayVGH, U.v. 15.6.2021 – 15 N 20.1650 – juris Rn. 36; vgl. auch OVG NW, U.v. 2.12.2016 – 2 D 121/14.NE – juris Rn. 62 m.w.N.)

71

Gemessen daran ist vorliegend nicht ansatzweise erkennbar, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Blick auf den Beiplan „Außenlärmpegel“ gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstoßen sollte. Unter Ziffer A. 10.3, 3. Absatz, Satz 1 wird in der Planurkunde auf den Beiplan „Außenlärm“ hingewiesen und darauf, dass in diesem Beiplan „zeichnerisch der maßgebliche Außenlärmpegel“ enthalten ist. Klargestellt ist damit, dass die angeführten Außenlärmpegel für die Ausführung der Fassaden entsprechend der Festsetzungen in 10.3 von Bedeutung sind. Der Verweis auf den Beiplan dient ersichtlich der zeichnerischen Erläuterung und Klarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz und ist ausweislich des ausdrücklichen Wortlauts auf der Planurkunde Bestandteil der Begründung und damit Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

72

ddd. Ein Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB liegt ebenfalls nicht vor.

73

Die Gemeinde hat vorliegend mit Blick auf den 3. Entwurf des Bebauungsplans eine erneute Auslegung vom 21. Oktober 2021 bis einschließlich 5. November 2021 veranlasst und diese, sowie die Möglichkeit der eingeschränkten Abgabe von Stellungnahmen ordnungsgemäß ortsüblich bekanntgemacht (vgl. Bekanntmachung vom 13. Oktober 2021), § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB a.F. Eine erneute Beteiligung ist nicht bereits bei jeder Veränderung der Planungsunterlagen erforderlich, sondern nur dann, wenn Planungsinhalte verändert wurden (Spannowsky in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 64. Edition, Stand: 1.11.24, § 4 Rn. 7). Im Rahmen der erneuten Auslegung müssen die Änderungen oder Ergänzungen mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Entwurf des Bauleitplanes hervorgehen, d.h. kenntlich gemacht werden. Dies kann durch Zeichen und Schrift (Text) erfolgen. Das Verfahren setzt praktisch voraus, dass die Änderungen oder Ergänzungen auch im Hinblick auf die Auswirkungen bzw. planerischen Zusammenhänge abgrenzbar sind. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB a.F. muss der Bürger in zumutbarer Weise den ausgelegten Planunterlagen entnehmen können, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind. Anderenfalls wäre die ihm gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, Bedenken und Anregungen bezogen auf die geänderten Teile der Planung geltend zu machen, in unzumutbarer Weise erschwert (OVG Münster U. v. 27.9.2016 – 10 D 107/11.NE; vgl. hierzu Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 155. EL August 2024, § 4a Rn. 27).

74

Gemessen hieran ist die erneute Auslegung vorliegend ordnungsgemäß erfolgt. Die sich aus der einschlägigen Rechtsprechung ergebenden Anforderungen an die Kenntlichmachung und Nachvollziehbarkeit der Änderungen wurden eingehalten. Sinn und Zweck der insofern gestellten Anforderungen ist es, dem Bürger zu ermöglichen, mit zumutbarem Aufwand Änderungen erkennen zu können, um innerhalb der Frist Stellung nehmen zu können. Diesem Umstand ist genüge getan, wenn jedenfalls – wie vorliegend – die maßgeblichen Änderungen, auch der Planunterlagen und Gutachten, aus dem ausgelegten geänderten Planentwurf (hier 3. Entwurf Stand 12.10.2021) eindeutig erkennbar sind. Die Änderungen wurden vorliegend ausweislich der seitens der Gemeinde vorgelegten Planentwurfkopie in der erneut ausgelegten Planurkunde in rot gekennzeichnet. Es war auf einen Blick erkennbar, worauf sich die Änderungen bezogen. Auf diesen Umstand wurde zudem in der Bekanntmachung aufmerksam gemacht. Ob zudem alle Änderungen auch in den dem Bebauungsplan zugrundegelegten Planunterlagen wie Begründung bzw. Ergänzungsgutachten kenntlich gemacht werden müssen, erscheint mit Blick auf den Umstand, dass etwa bloße Begründungsänderungen in der Regel schon keine erneute Auslegung erforderlich machen, fraglich (siehe dazu Köster in: Schrödter, Baugesetzbuch, 9. Auflage, 2019, § 4a Rn. 8; OVG Koblenz, U.v. 1.10.2008 – 8 C 10611/08 – BeckRS 2008. 39897). Diese Frage und die Frage, wie sich die fehlende Kenntlichmachung von Änderungen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes auswirken (dazu VGH Baden-Württemberg, U.v. 30.10.2014 – 8 S 940/12 – juris Rn. 59 f., der darauf hinweist, dass in diesem Fall ein beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht vorliegt), können vorliegend jedoch offenbleiben, da sowohl die Bebauungsplanbegründung als auch das Ergänzungsgutachten die jeweiligen Änderungen in rot beinhalteten. Die punktuell nicht korrekte Darstellung in der Bebauungsplanbegründung mit Blick darauf, welche Verkehrszahlen den Erhebungen des Ergänzungsgutachtens vom 1. Oktober 2021 zugrunde gelegt worden sind (S. 24 der Begründung), ändert an dem gefundenen Ergebnis und der Beurteilung der erneuten Auslegung als rechtmäßig nichts. Die Ausführung „dass die höheren Zahlen dann auch der erneuten Berechnung aus dem September 2021 zugrunde gelegt wurden“ ist zwar ausweislich des mit ausgelegten Ergänzungsgutachtens vom 1. Oktober 2021 für sich betrachtet nicht korrekt. Vielmehr wurden diesem die Verkehrszahlen des BAYSYS zugrunde gelegt (vgl. Ergänzungsgutachten vom 1. Oktober 2021, S. 6). Dieses Ergänzungsgutachten wurde jedoch mit ausgelegt und es ist aus seiner Genese, den Darstellungen auf Seite 6 und den rot markierten Änderungen der Berechnungsgrundlagen ersichtlich, welche Verkehrszahlen tatsächlich zugrunde gelegt worden sind. Trotz irreführender Begründung ist mithin nicht ersichtlich, dass potentiellen Einwänden die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Änderungen im Zuge der erneuten Auslegung des 3. Planentwurfes unzumutbar erschwert gewesen wäre. Ein Verstoß gegen § 4 a Abs. 3 BauGB a.F. liegt hierin jedenfalls nicht.

75

Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass diese Beurteilung auch mit der Wertung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB übereinstimmt. Danach ist es mit Blick auf Mängel in der Begründung eines

Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn die Begründung unvollständig ist. Dies ist mit dem vorliegenden Fall vergleichbar. Im Falle unvollständiger Begründungen können etwaige lückenhafte Ausführungen bei der Prüfung der Abwägung auch durch Heranziehung aussagkräftiger anderer Dokumente geschlossen werden (vgl. hierzu Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 155. EL August 2024, § 214 Rn. 69). Hier konnte dies durch das Ergänzungsgutachten vom 1. Oktober 2021 sowie den Verweis auf die Zahlen des BAYSYS auf S. 6 geschehen. Eine insoweit gewissermaßen unvollständige Begründung verstößt dann nicht gegen die Vorschrift des § 4a Abs. 3 BauGB und führt mithin auch nicht zur Unwirksamkeit aufgrund eines erheblichen Verfahrensfehlers nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Gemeinde hat sich mit diesem Umstand auch in der Sitzung vom 30. November 2021 befasst (vgl. Beschlussauszug dazu) und eine erläuternde Erklärung in der abschließenden Bebauungsplanbegründung Stand 30. November 2021 aufgenommen (vgl. dort S. 23).

76

Bedenken bezüglich der Verkürzung der Frist bestehen keine, § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB a.F. Ob eine gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB a.F. verkürzte Frist angemessen oder unangemessen ist, bemisst sich danach, ob der gewählte Zeitraum nach Würdigung aller Umstände ausreichend war, um den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung zu erfüllen. Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit das vorangegangene Verfahren bereits das wesentliche Abwägungsmaterial vermittelt hat. Von der Angemessenheit einer Fristverkürzung kann umso eher ausgegangen werden, je geringfügiger die Änderungen und Ergänzungen des zunächst ausgelegten Entwurfs sind, und umso weniger, je umfangreicher und komplexer sie sind. Aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt ist in den Blick zu nehmen. Eine ausreichende Informations- und Stellungnahmemöglichkeit setzt auch voraus, dass der Öffentlichkeit genügend Zeit bleibt, sich mit den ausgelegten Unterlagen, also nicht nur dem Planentwurf, sondern auch seiner Begründung sowie den nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB a.F. i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB a.F. auszulegenden, nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu befassen (BayVGH, U.v. 15.6.2021 – 15 N 20.1650 – juris Rn. 33; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4a Rn. 28).

77

Gemessen hieran war die Auslegungsdauer und die Stellungnahmefrist angemessen. In der Planurkunde war übersichtlich und in rot gekennzeichnet, welche Änderungen und ergänzenden Erhebungen der erneuten Auslegung zugrunde lagen. Es ist vor diesem Hintergrund weder vorgetragen noch ersichtlich, weshalb eine Verkürzung der Frist auf zwei Wochen unangemessen kurz sein sollte. Auch aus den mit ausgelegten Gutachten, insbesondere dem Ergänzungsgutachten vom 1. Oktober 2021, war gut erkennbar dargestellt, auf welchen geänderten Berechnungsgrundlagen (im Ergänzungsgutachten ebenfalls überwiegend rot markiert) die Änderungen der Außenlärmpegel basierten. Auf dieser Basis konnten ergänzende Stellungnahmen und Anregungen in angemessener Frist erstellt und abgegeben werden.

78

An der Angemessenheit der Frist und der Einhaltung der Auslegungsfrist ändert auch der Umstand nichts, dass der zuständige Gemeindegeschäftsbearbeiter während der Hälfte des Laufes der Auslegungsfrist abwesend war und somit nicht für etwaige Rückfragen zur Verfügung stand. Denn zum einen hat die Gemeinde substantiiert und nachvollziehbar vorgetragen, dass das Bauamt im maßgeblichen Zeitraum jederzeit ausreichend qualifiziert besetzt gewesen war und auch andere anwesende, in Vollzeit beschäftigte sachverständige Mitarbeiter während der Auslegungszeit für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung standen (vgl. dazu auch Beschlussauszug vom 30.11.2021 sowie Ausführungen des Bevollmächtigten der Beigeladenen zu 2 vom 9.7.2024). Dies ist auch vor dem Hintergrund nachvollziehbar, dass es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 um ein teilweise komplexes und bedeutendes Vorhaben für die Gemeinde Haar handelt. Es ist davon auszugehen, dass mehr als eine Person mit dem Vorhaben betraut war. Anhaltspunkte für andere Umstände sind im Übrigen nicht ersichtlich. Zum anderen war der seitens der Klägerbevollmächtigten erwähnte Gemeindegeschäftsbearbeiter nicht über den gesamten Zeitraum hinweg abwesend, sondern ab dem 2. November 2021 wieder im Dienst. Es bestand mithin etwa eine Woche lang die Möglichkeit, Rückfragen und Anregungen auch an diese konkrete Person zu adressieren. Dies erscheint unter Berücksichtigung der übersichtlichen und gut nachvollziehbaren Änderungen im Rahmen der erneuten Auslegung auch ausreichend, um fristgerecht Stellungnahmen abgeben zu können.

79

eee. Der Vortrag der Klägerbevollmächtigten betreffend die Umstände um und die konkrete Ausgestaltung des Durchführungsvertrages zwischen der Bauherrin und der Gemeinde sind für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes sowohl objektiv-rechtlich als auch unabhängig davon im Rahmen dieser Nachbarklage ohne Bedeutung.

80

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wann ein Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, ist geklärt: Das Gesetz verlangt eine Prognoseentscheidung, um der Gemeinde eine gewisse Sicherheit zu verschaffen, dass der Vorhabenträger die im Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen erfüllen und das geplante Vorhaben zu Ende führen kann. Die Prognose betrifft auch die finanziellen Mittel, die erforderlich sind, damit der Vorhabenträger die übernommenen Verpflichtungen umsetzen kann. Zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit grundsätzlich geeignet sind wirtschaftlich belastbare Finanzierungs- und Fördermittelzusagen, die aber durch gewichtige andere Indizien ersetzt werden können (BVerwG B. v. 6. 3. 2018 – 4 BN 13.17, ZfBR 2018, 376 Rn. 22; vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Oktober 2018, § 12 Rn. 62). Ob diesen Anforderungen genügt wird, ist eine Frage des Einzelfalls.

81

Die möglicherweise von vornherein fehlende Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers wurde seitens der Klägerbevollmächtigten vorliegend nur behauptet und nicht ansatzweise dargelegt, woraus sich diese ergeben sollte. Vielmehr wurde seitens des Bevollmächtigten der Beigeladenen zu 2. eine Zusage der Stadtparkasse vom 18. Juli 2019 vorgelegt, aus welcher sich ergibt, dass diese das streitgegenständliche Vorhaben begleiten möchte, sowie das Schreiben der Beigeladenen zu 1. vom 19. September 2019, in welchem die für die Leistungsfähigkeit relevanten Umstände, u.a. auch die Eigentümerstellung mit Blick auf das Baugrundstück erläutert und dargelegt wurden. Anhaltspunkte für auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes durchschlagende Mängel mit Blick auf den Durchführungsvertrag bestehen im Übrigen keine und sind auch nicht substantiiert vorgetragen. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass Durchführungsverträge zwischen Bauherrn und Gemeinde nicht in der Lage sind, einem Nachbarn mehr Abwehrrechte zu verschaffen als der maßgebliche Bebauungsplan (vgl. dazu auch VG Ansbach, U.v. 31.1.2019 – AN 17 K 18.00577 – juris).

82

Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass der Vortrag der Klägerbevollmächtigten mit Blick auf die Verlängerung der Durchführungsfristen durch die Gemeinde, beantragt durch den Vorhabenträger am 5. Januar 2023, im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung ist. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt für die Frage der Rechtmäßigkeit der streitgegenständlichen Baugenehmigung im Falle einer Nachbarklage – wie hier – ist der Zeitpunkt der Bescheiderteilung am 7. Juli 2022. Zum Zeitpunkt des Antrags der Vorhabenträgerin mit Blick auf die Verlängerung der Durchführungsfristen war die streitgegenständliche Baugenehmigung bereits erteilt, weshalb es auf Änderungen nach diesem Zeitpunkt im vorliegenden Fall nicht ankommt.

83

Ungeachtet dessen ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass eine Verlängerung der Durchführungsfristen aus sachgerechten Gründen grundsätzlich auch noch nach Abschluss des Durchführungsvertrages vereinbart werden kann, zumal es sich generell empfiehlt, den Fristbeginn von der Bestandskraft der Baugenehmigung abhängig zu machen (vgl. in diesem Zusammenhang Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 155. EL August 2024, § 12 Rn. 95).

84

Der Bebauungsplan ist mithin wirksam.

85

bb. Ausgehend von der Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt folglich auch eine Verletzung eines Gebietserhaltungsanspruchs bzw. eines sogenannten Gebietsprägungserhaltungsanspruchs der Klägerin bezogen auf den ursprünglichen Bebauungsplan und die dortige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht vor. Durch das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. ... befindet sich das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. ... „zwischen G. -, S. , ... und L. straße“. Es kann somit auch nicht den darin festgesetzten Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes beeinträchtigen. Ein Abwehranspruch gegen die Zulassung einer nicht gebietsverträglichen Nutzung kann somit nicht geltend gemacht werden. Das streitgegenständliche Vorhaben hält im Übrigen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein.

86

cc. Entgegen der Auffassung der Klägerbevollmächtigten verstößt die Baugenehmigung auch nicht in nachbarrechtlich relevanter Weise gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Die mit Blick auf das klägerische Grundstück zu erwartenden Immissionen sind hinreichend bestimmt geregelt. Ein Verstoß gegen das den Nachbarn schützende Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor.

87

aaa. Ein Verwaltungsakt ist gem. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG hinreichend bestimmt, wenn sein Adressat in der Lage ist, zu erkennen, was von ihm gefordert wird, und zwar dergestalt, dass der behördliche Wille keiner unterschiedlichen subjektiven Bewertung zugänglich ist (vgl. BVerwG, U.v. 2.7.2008 – 7 C 38.07 – juris Rn. 11 m.w.N.). Hierbei reicht es aus, wenn sich der behördliche Wille aus dem gesamten Inhalt des Bescheides, insbesondere seiner Begründung, sowie den weiteren, den Beteiligten bekannten oder ohne Weiteres erkennbaren Umständen, unzweifelhaft erkennen lässt (vgl. BVerwG, U.v. 25.4.2001 – 6 C 6.00 – juris Rn. 13). Eine Baugenehmigung wird nach Inhalt und Umfang bestimmt durch den Bauantrag und die ihm beizufügenden Bauvorlagen, sofern die Genehmigung keine Einschränkungen oder Maßgaben enthält (vgl. VGH BW, B.v. 30.1.2019 – 5 S 1913.18 – juris Rn. 35). Das Maß dessen, was die Baugenehmigung insoweit detailliert regeln muss, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, hängt vom Einzelfall ab (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 – 4 B 52.07 – juris Rn. 6). Stets muss die Baugenehmigung aber klar erkennen lassen, was genau genehmigt wurde und welchen Umfang ihre gestattende Wirkung hat (vgl. VGH BW, B.v. 30.1.2019 – 5 S 1913.18 – juris Rn. 35).

88

In nachbarrechtlichen Streitigkeiten ist die Bestimmtheit der Baugenehmigung nur daraufhin zu prüfen, ob es dem Nachbarn möglich ist, festzustellen, ob und in welchem Umfang er durch das Vorhaben in seinen drittsschützenden Rechten betroffen wird (vgl. BVerwG, B.v. 20.5.2014 – 4 B 21.14 – juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 18.5.2018 – 9 CS 18.10 – juris Rn. 13; B.v. 5.7.2017 – 9 CS 17.603 – juris Rn. 13). Ein Verstoß der Baugenehmigung gegen das Bestimmtheitsgebot verletzt einen Dritten dann in eigenen Rechten, wenn sich die Unbestimmtheit gerade auf Merkmale des Vorhabens bezieht, deren genaue Festlegung zum Schutz seiner subjektiven Rechte erforderlich ist (vgl. BayVGH, B.v. 16.8.2019 – 1 ZB 17.2407 – juris Rn. 5; VGH Baden-Württemberg, B.v. 30.1.2019 – 5 S 1913.18 – juris Rn. 36). Ist eine Baugenehmigung in dieser Hinsicht inhaltlich nicht hinreichend bestimmt, führt dies zu einem Abwehrrecht des Nachbarn, wenn sich die Unbestimmtheit gerade auf solche Merkmale des Vorhabens bezieht, deren genaue Festlegung erforderlich ist, um eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften auszuschließen und, wenn die insoweit mangelhafte Baugenehmigung aufgrund dessen ein Vorhaben zulässt, von dem der Nachbar konkret unzumutbare Auswirkungen zu befürchten hat (vgl. OVG NW, U.v. 4.5.2016 – 7 A 615.14 – juris Rn. 25). Erforderlichenfalls ist der Schutz vor unzumutbaren Immissionen durch Auflagen sicherzustellen, auf die der Nachbar einen Anspruch besitzt (vgl. BayVGH, U.v. 16.11.2006 – 26 B 03.2486 – juris Rn. 28). Die Klärung der Bestimmtheit des Bescheides ist zu trennen von der Prüfung der materiellen Rechtmäßigkeit des Bescheides. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei der Frage, ob die einem festgelegten Immissionsgrenzwert zugrunde liegende Immissionsprognose fehlerfrei ist oder ob die Festlegung eines Immissionsgrenzwerts allein oder in Kombination mit weiteren Nebenbestimmungen genügt, um schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft zu verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, oder ob es insoweit zusätzlicher Nebenbestimmungen bedarf, etwa weil die durch die Nutzung entstehenden Geräuschimmissionen den festgelegten Immissionsgrenzwert überschreiten oder weil aus anderen Gründen weitere Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft nötig sind, nicht um Fragen der

Bestimmtheit, sondern der materiellen Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung im Übrigen handelt (vgl. VGH Baden-Württemberg, B.v. 30.1.2019 – 5 S 1913.18 – juris Rn. 38).

89

Gemessen daran ist die angefochtene Baugenehmigung nicht in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. ... regelt ein konkretes Vorhaben, dem eine immissionsschutzfachliche Untersuchung mit entsprechenden Ansätzen zum Betrieb zugrunde liegt. Das streitgegenständliche Bauvorhaben wurde ausweislich der im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren erstellten Immissionsgutachten detailliert begutachtet. Darauf basierend fanden entsprechende Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan Nr. ..., welche durch das Bauvorhaben eingehalten werden. Die Auswirkungen auf das klägerische Grundstück mit Blick auf den durch das Vorhaben verursachten Lärm wurden durch die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Gutachten untersucht (vgl. etwa Immissionsgutachten Nr. .../3 vom 15. Mai 2020 „Gewerbelärm“ sowie Gutachten zur schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen Nr. ...-2 vom 18. Mai 2020, ergänzt durch das Ergänzungsgutachten vom 1. Oktober 2021). Die darin erhobenen Werte waren Grundlage für die sodann im Rahmen der Baugenehmigung unter Ziffer 3.1.10 bis 3.1.17 erlassenen Nebenbestimmungen, welche auf die in diesem Zusammenhang erstellten Gutachten ausdrücklich Bezug nehmen, die den Rahmen des streitgegenständlichen Vorhabens definieren und die der immissionsschutzfachlichen Bewertung zu Grunde liegenden Prämissen sichern. Die Klägerin kann insofern unmissverständlich erkennen, welche Immissionswerte ihr gegenüber gelten. Vor diesem Hintergrund verfängt der Einwand der Klägerbevollmächtigten auch nicht, dass ein eigenständiges immissionsschutzfachliches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nicht vorgelegt worden sei; die Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren reichen hier aus. Im Übrigen ist eine eigenständige immissionsschutzfachliche Beurteilung durch den Beklagten selbst erfolgt (vgl. Stellungnahme vom 29.6.2022).

90

Anhaltspunkte, dass die den Regelungen und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten von unzutreffenden Annahmen ausgehen, bestehen nicht. Daran ändert auch der Einwand der Klägerbevollmächtigten nichts, dass das Lärmgutachten vom 18. Mai 2020 Nr. ...-1/3, ergänzt durch ...-AN04 vom 12. Juli 2020 insoweit unzureichend sei, als dass der Lärm durch denknötwendig vorhandene Einkaufswägen nicht berücksichtigt worden sei. Denn Einkaufswägen mussten vorliegend mit Blick auf die konkrete Ausführung des Bauvorhabens keine immissionsschutzfachliche Berücksichtigung finden, da diese ausweislich der genehmigten Planunterlagen im Inneren des Gebäudes im westlichen Bereich der Tiefgarage sowie im Erdgeschoss im Kassenbereich untergebracht sind. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass Einkaufswägen gleichwohl im Außenbereich genutzt werden, da nach den streitgegenständlichen Planungen schon keine Stellplatzflächen im Außenbereich vorgesehen sind. Weshalb die Regelung zum nicht stattfindenden Nachtverkehr unter konkreter Berücksichtigung der Vorhabenplanungen unrealistisch sein sollte, bleibt weiter unsubstantiiert und erschließt sich nicht. Auf die insofern ausdrücklich geregelte Nebenbestimmung im streitgegenständlichen Bescheid unter 3.1.12 wird Bezug genommen. Nicht ersichtlich ist zudem, weshalb die Klägerbevollmächtigten mit Blick auf die dem genehmigten Bauvorhaben zugrundegelegten immissionsschutzfachlichen Beurteilungen rügen, dass eine Gesamtlärbetrachtung nicht erfolgt sei. Die zu erwartenden Lärmbelastungen – sowohl Verkehrslärm hochgerechnet auf das Jahr 2025 als auch Gewerbelärm – sind im Bauleitplanverfahren untersucht worden. Auf diese nimmt der streitgegenständliche Bescheid mit Blick auf nachbarrechtsrelevanten Festsetzungen Bezug. Auf die Gutachten der Messbüro ... GmbH wird verwiesen. Soweit vorgetragen wird, dass fälschlicherweise eine Vorbelastung durch Gewerbelärm nicht berücksichtigt worden sei, ist festzustellen, dass bei der Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen zu recht auf das sogenannte Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm abgestellt wurde. Danach ist der Immissionsbeitrag der streitgegenständlichen baulichen Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschritten werden (vgl. dazu und zur konkreten Erläuterung auch die Stellungnahme des fachlichen Immissionsschutzes vom 29.6.2022). Nach den Vorgaben unter 4.2c) TA Lärm zur vereinfachten Regelfallprüfung bei immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ist, wie im streitgegenständlichen Fall, eine Berücksichtigung der Vorbelastung damit nicht erforderlich. Leidlich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass insbesondere mit Blick auf das klägerische Grundstück die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums zusätzlich durch die im Baugenehmigungsbescheid festgelegte Auflage in Ziffer 3.1.17 sichergestellt ist.

91

Nicht nachvollziehbar ist auch der Einwand der Klägerbevollmächtigten, dass die Baugenehmigung mangels konkreter Angaben in der Betriebsbeschreibung insbesondere betreffend An- und Ablieferungen nicht hinreichend bestimmt sei. Betreffend den Lieferverkehr erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Beurteilung des konkreten Gewerbelärms mit Gutachten vom 15. Mai 2020, dessen Erhebungen konkret auf der Annahme von vier An- und Abfahrten täglich basieren. Ziffer 3.1.11. nimmt auf dieses Gutachten ausdrücklich Bezug und bestimmt, dass der Einzelhandel einschließlich Tiefgarage im Untergeschoss entsprechend den Emissionsansätzen, welche in diesem Gutachten, ergänzt durch das Gutachten vom 12. Juli 2020, zugrundegelegt wurden, auszuführen und zu betreiben ist. Vor dem Hintergrund der konkreten Regelung und Bezugnahme im Baugenehmigungsbescheid ist sowohl der Umfang des Betriebs als auch die Immissionen, mit welchen die Klägerin zu rechnen hat, hinreichend bestimmt festgelegt.

92

Ein Verstoß gegen das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, § 30 Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist nach alledem ebenfalls nicht zu erkennen. Eine Verletzung der Klägerin in ihren Rechten kommt mit Blick auf immissionsschutzrechtliche Belange nicht in Betracht (s.o.). Die in einem allgemeinen Wohngebiet nach 6.1 e) TA-Lärm maßgeblichen Immissionswerte werden unter Berücksichtigung der sachgerechten und realistischen Regelungen im streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheid vom 7. Juli 2022 um 6 dB(A) unterschritten (Ziffer 3.1.17). Ein Verstoß kommt auch nicht mit Blick auf eine einmauernde und erdrückende Wirkung der Einhausung gegenüber der Klägerin in Betracht. Die Einhausung entspricht den Festsetzungen zu den Abstandsflächen im Bebauungsplan. Die insofern berührten Belange wurden ordnungsgemäß abgewogen (s.o.). Unter Berücksichtigung der erstellten Sonnenstudie sowie der tatsächlichen Abstände der Einhausung sowie des streitgegenständlichen Vorhabens zu den Wohn- und Gartenbereichen der Klägerin sind die konkreten Ausführungen des streitgegenständlichen Vorhabens zumutbar.

93

Die Klage wird nach alledem abgewiesen.

94

2. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, Abs. 3. 162 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladenen einen Antrag gestellt haben und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt haben, entspricht es der Billigkeit, dass die Klägerin auch deren außergerichtlichen Kosten zu tragen hat. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.