

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag des Nachbarn gegen Baugenehmigung für Lebensmittelvollsortimenter – Bestimmtheit

Normenketten:

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2

BayVwVfG Art. 37

Leitsätze:

1. Eine Baugenehmigung verletzt Rechte des Nachbarn, wenn sie hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen – etwa dem Gebot der Rücksichtnahme – unter Missachtung von Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG unbestimmt ist und infolge dessen im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Baugenehmigung ist im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot unbestimmt, wenn nicht erkennbar ist, ob die getroffenen Nebenbestimmungen bei Umsetzung bzw. Ausübung der genehmigten Nutzung geeignet sind, den schützenswerten Belangen des Nachbarn ausreichend Rechnung zu tragen, dh die Immissionen wirkungsvoll auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweiliger Rechtsschutz, Nachbar, Unbestimmtheit der Baugenehmigung in nachbarrechtlicher Hinsicht, Gebot der Rücksichtnahme, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Immissionsschutz, Lärmschutz, Interessenabwägung, Drittanfechtung, Baugenehmigung, Bestimmtheit, Immissionskonfliktlage, Betriebsbeschreibung

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage vom 18. Mai 2026 (M 1 K 26.3714) wird angeordnet.

II. Der Antragsgegner hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 7.500,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt als Nachbar die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für einen Lebensmittelvollsortimenter.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer der FINr. 658/1, Gem. ..., welche mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut ist (im Folgenden: Nachbargrundstück). Östlich hiervon (Entfernung ca. 150 m) liegen die FINrn. 2948 und 629, Gem. ... (im Folgenden: Baugrundstück).

3

Das Nachbargrundstück befindet sich im unbeplanten Bereich. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde ... „... Nordwest – Gemeinbedarfsflächen“ vom 26. Juni 2022 in der Fassung der 1. Änderung vom 7. April 2026 (im Folgenden: Bebauungsplan). Die 2. Änderung, ebenfalls vom 7. April 2026, regelt im Wesentlichen öffentliche Stellplätze und betrifft das Baugrundstück nicht. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück u.a. „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ („SO 1“, „SO 2“, „SO 3“) fest und trifft u.a. durch Kontingentierung Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 19). Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (Umweltbericht vom 4. April 2025 / 27. Mai 2025 / 6. Juni 2025). Im Zuge der Bauleitplanung wurde zudem

eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. ...) vom 6. Juni 2025 (... .. GmbH) erstellt, wonach sich der Verkehrslärm durch die Bauleitplanung am Wohngebäude des Antragstellers (Erdgeschoss) von 71,0 dB(A) tagsüber auf 71,8 dB(A) erhöhen werde. Unter Berücksichtigung von Emissionskontingenten könnten die Vorgaben der TA-Lärm für ein Mischgebiet hinsichtlich des Anlagenlärms am Wohnhaus des Antragstellers eingehalten werden. Die Nutzung müsse im Rahmen der Emissionskontingente funktionieren, ein entsprechender Nachweis sei im Genehmigungsverfahren zu führen.

4

Am 6. November 2025 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung zum Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit den Betreibern „Aldi / DM / Edeka“ sowie einem Backshop, Leergutrückgabestelle, Stellplatz für Kunden und Mitarbeiter sowie einer neuen „Anlieferungsstraße“ und Ausfahrt auf die S...straße (PlanNr. BV ...). Nach den zur Genehmigung gestellten Plänen war die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes (Wandhöhe Oberkante Attika 6,54 m, Firsthöhe 7,50) mit einer Geschossfläche von 5.972 m² und einer Verkaufsfläche von 3.483 m² vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt auf der Westseite des Gebäudes über eine Zufahrt auf der Südseite, welche von der „S...straße“ abzweigt sowie einer Ausfahrt zur „S...straße“ auf der Nordseite. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde eine schalltechnische Stellungnahme der GmbH vom 12. März 2026 vorgelegt, wonach im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sowohl die Emissionskontingente ermittelt worden seien, als auch der Nachweis zur Einhaltung des Emissionskontingents für das geplante Bauvorhaben geführt worden sei.

5

Die Gemeinde erteilte mit Beschluss vom 17. März 2026 das Einvernehmen.

6

Mit Bescheid vom 9. April 2026, öffentlich bekannt gemacht am 21. April 2026, erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung nach PlanNr. ... Die Genehmigung enthält u.a. folgende Nebenbestimmungen:

7

9. Das Bauvorhaben ist antragsgemäß zu errichten und entsprechend der der zum Bauantrag eingereichten Betriebsbeschreibungen (Eingang am 06.11.2025) sowie den der schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. ... vom 06.06.2025) zugrundeliegenden Betriebscharakteristika zu betreiben.

8

10. Es sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuhalten.

9

11. Die Beurteilungspegel der vom Vorhaben (inkl. Außenanlagen) einschließlich Betriebs- und Besucherverkehr ausgehenden Geräusche dürfen auf den nachstehend genannten Grundstücken folgende Immissionskontingente LIK nicht überschreiten:

10

Immissionsort Gebietseinstufung IRW [dB(A)] LIK [dB(A)] S...straße ... MI 60 tags 45 nachts 41 tags 28 nachts (...)

11

12. Das Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge ist im Nachtzeitraum unzulässig.

(...)

12

14. Die schalltechnische Untersuchung des Ing.Büros GmbH vom 6.6.2025, Bericht Nr. ... und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung sind Bestandteil dieser Baugenehmigung, sofern sie den Auflagen zum Immissionsschutz in diesem Bescheid nicht widersprechen.

13

Mit Schriftsatz vom 18. Mai 2026, bei Gericht eingegangen am selben Tag, erhob der Antragsteller eine Drittanfechtungsklage gegen die Baugenehmigung, über die bisher noch nicht entschieden worden ist (M 1 K 26.3714).

14

Weiterhin beantragt er,

15

die aufschiebende Wirkung der am 18.5.2026 beim Bayerischen Verwaltungsgericht München erhobenen Klage (Az.: M 1 K 26.3714) gegen die Baugenehmigung vom 9.4.2026, Az.: BV ..., öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17 vom 21.4.2026, anzuordnen.

16

Es handele sich um ein Vorhaben im Außenbereich, da der streitgegenständliche Bebauungsplan – 1. Änderung – ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan unwirksam und der davor vorhandene Bebauungsplan funktionslos geworden sei. Im Baugenehmigungsverfahren sei gleichwohl keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Die Umweltprüfung auf Ebene sei fehlerhaft. Die Baugenehmigung verstoße zudem gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Sie sei inhaltlich unbestimmt. Sie genehmige ein Einkaufszentrum. Die Betriebsbeschreibungen seien gegenüber der Betriebsbeschreibung im Schallgutachten aufgrund eines Widerspruchs vorrangig. Dort würden nächtliche Frühanlieferungen angegeben, die weder hinsichtlich ihrer Art noch zeitlich begrenzt seien. Die Auflage Nr. 12 verbiete nur das Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge im Nachtzeitraum. Unklar sei der Standort und die Anzahl der haustechnischen Anlagen. Es bleibe offen, ob die Werte, die in der schalltechnischen Untersuchung eingesetzt worden seien, tatsächlich eingehalten werden könnten. Die Parkbewegungen seien zu niedrig angesetzt, ebenso die Anlieferungen. Die Spiel- und Sportflächen auf dem Dach sowie der Rampe seien nicht betrachtet worden, obwohl sie von der Baugenehmigung erfasst seien. Ebenso seien die 133 Stellplätze westlich des Plangebiets nicht zugrunde gelegt worden, stattdessen sei unterstellt worden, dass aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Reduktion auf 37 Stellplätze erfolge. Die 2. Änderung des Bebauungsplans sei bei der Lärmgesamtbetrachtung nicht berücksichtigt worden. Die schalltechnische Untersuchung sei in der Bauakte nicht enthalten, ihr Inhalt könne jederzeit verändert werden. Überdies werde der Antragsteller einer Steigerung des ohnehin schon gesundheitsgefährdenden Verkehrslärms ausgesetzt.

17

Der Antragsgegner beantragt,

18

den Antrag abzulehnen.

19

Die Baugenehmigung sei rechtmäßig. Das Vorhaben liege nicht im Außenbereich, es bestehe ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Anhaltspunkte für eine offenkundige Nichtigkeit lägen nicht vor. Eine UVP-Vorprüfungspflicht bestehe nicht, da das Baugrundstück bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Urfassung gelegen habe. Diesem Plan sei der Bebauungsplan „... A“ vorausgegangen. Die Belange hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots seien im Baugenehmigungsverfahren hinreichend gewürdigt worden. Die Hauptabwägung habe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stattgefunden.

20

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten, auch im Verfahren M 1 K 26.3714, und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

21

Der Antrag nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB, gerichtet auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 18. Mai 2026 (M 1 K 26.3714) ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

22

Nach der im vorliegenden Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung wird die erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich erfolgreich sein, so dass das Suspensivinteresse des Antragstellers gegenüber dem Interesse der Beigeladenen an der Vollziehung der Baugenehmigung überwiegt. Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist in

nachbarrechtlich relevanter Weise, insbesondere im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und verletzt daher Rechte des Antragstellers, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. Art. 37 BayVwVfG i.V.m. Art. 60 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. §§ 30 ff. BauGB.

I.

23

Den Maßstab für die Entscheidung im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes bildet in erster Linie die Erfolgsaussicht des Rechtsbehelfs der Hauptsache.

24

1. Nach § 212a BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Auf Antrag kann das Gericht daher gem. § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, wenngleich nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag (vgl. ausführlich: BayVGh, B.v. 7.3.2023 – 15 CS 23.142 – juris Rn. 24 m.w.N.).

25

2. Die Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen die einem Dritten erteilte bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn diese rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind und die im einschlägigen Genehmigungsverfahren zu prüfen waren (vgl. BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Hier kommen nachbarliche Abwehransprüche auf der Grundlage des Gebots der Rücksichtnahme in Betracht, Art. 60 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. §§ 30 ff. BauGB.

II.

26

Im vorliegenden Fall ergibt sich nach der im Eilverfahren gebotenen, regelmäßig aber auch ausreichenden summarischen Prüfung, dass der Antragsteller durch die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung in seinen Rechten verletzt wird. Es ist anhand der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht überprüfbar, ob die (auch) zum Nachbarschutz getroffenen Auflagen zum Immissionsschutz geeignet sind bzw. ausreichen, um Nachbarrechte zu schützen. Die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der (noch zumutbaren) Immissionen können nicht beurteilt werden.

27

1. Ob und inwieweit Drittschutz gewährt wird, richtet sich bundesrechtlich nach der Lage der betroffenen Grundstücke. Bei der Überprüfung, ob in einer Immissionskonfliktlage ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt, ist regelmäßig in einem ersten Schritt der Umfang der mit dem Vorhaben genehmigten Nutzung und deren Störpotential zu ermitteln. Ferner ist das Maß der Schutzwürdigkeit der betroffenen Grundstücke bzw. Nutzungen zu beurteilen. Schließlich ist die Baugenehmigung darauf zu überprüfen, ob die in ihr getroffenen Regelungen für die Gewährung des gebotenen Schutzniveaus ausreichen (vgl. BayVGh, B.v. 15.11.2011 – 14 AS 11.2328 – juris Rn. 32).

28

2. Der Nachbarschutz eines außerhalb der Grenzen des Plangebiets belegenen Grundstückseigentümers bestimmt sich bundesrechtlich (nur) nach dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme (BVerwG, B.v. 18.12. 2007 – 4 B 55/07 – NVwZ 2008, 427 Ls. 2). Im unbeplanten Innenbereich leitet sich das Gebot der Rücksichtnahme aus dem Begriff des „Einfügens“ des § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ab, im Außenbereich ist das Gebot der Rücksichtnahme als öffentlicher Belang zu berücksichtigen. Welche Anforderung das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem

an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – juris Rn. 22).

29

Vorliegend kann offenbleiben, ob sich das Baugrundstück im überplanten Bereich oder im Innen- oder Außenbereich befindet bzw. ob sich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB ableitet, da im Ergebnis hinsichtlich des bestehenden Immissionskonflikts stets dieselbe Prüfung stattfindet (vgl. aber zum eingeschränkten Prüfungsmaßstab bei der inzidenten Überprüfung eines Bebauungsplans im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes: BayVGh, B.v. 27.7.2026 – 1 CS 26.1071 – n.v.; B.v. 9.1.2024 – 1 CS 23.2034 – juris Rn. 12 m.w.N.).

30

3. Eine Baugenehmigung muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Dieser Anforderung entspricht eine Genehmigung, wenn die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen und damit einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich ist (BayVGh, B.v. 22.4.2009 – 1 CS 09.221 – juris Rn. 20). Eine Baugenehmigung verletzt Rechte des Nachbarn, wenn sie hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen – etwa dem Gebot der Rücksichtnahme – unter Missachtung von Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG unbestimmt ist und infolge dessen im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind (vgl. BayVGh, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 30). Der Nachbar muss insbesondere 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 – CS 15.1633 – juris Rn. 22).

31

Eine Baugenehmigung ist im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot unbestimmt, wenn nicht erkennbar ist, ob die getroffenen Nebenbestimmungen bei Umsetzung bzw. Ausübung der genehmigten Nutzung geeignet sind, den schützenswerten Belangen des Nachbarn ausreichend Rechnung zu tragen, d.h. die Immissionen wirkungsvoll auf ein zumutbares Maß zu begrenzen (vgl. BayVGh, B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 8; HessVGh, B.v. 30.1.2012 – 4 B 2379/11 – juris Rn. 5 ff.; VG München, U.v. 12.10.2020 – M 8 K 18.3809 – juris Rn. 35 ff; jeweils zur „bloßen Festlegung von Lärmgrenzwerten“). Die Baugenehmigungsbehörde ist verpflichtet, zugunsten eines Nachbarn bereits bei Erteilung der Baugenehmigung ggf. durch Auflagen in der Baugenehmigung, Beschreibungen und ähnlichem sicherzustellen, dass der Nachbar vor unzumutbaren Immissionen ausreichend geschützt wird. Auf solche Schutzauflagen hat der Nachbar einen Anspruch (vgl. BayVGh, U.v. 16.11.2006 – 26 B 03.2486 – juris Rn. 28; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 40; B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 6; VG München, B.v. 13.8.2019 – M 8 SN 19.2706 – juris Rn. 53 m.w.N.). Es ist dabei grundsätzlich Sache des Bauherrn, im Genehmigungsverfahren durch eine prognostische Einschätzung, die in jedem Fall „auf der sicheren Seite“ liegen muss, den Nachweis zu erbringen, dass die zur Genehmigung gestellte Anlage die einschlägigen Zumutbarkeitskriterien einhält. Dies ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung (vgl. BayVGh, B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 6 und 10).

32

4. Diesen Grundsätzen genügt die streitgegenständliche Baugenehmigung – auch nach Auslegung – nach summarischer Prüfung nicht.

33

4.1. Zwar hat der Antragsgegner vorliegend Auflagen zum Immissionsschutz verfügt, insbesondere hat er entsprechend der Kontingentierung des streitgegenständlichen Bebauungsplans Immissionskontingente festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen (tags 41 dB(A), nachts 28 dB(A) für die benachbarte „S...straße ...“). Auch die Zubilligung des Schutzgrades für ein Mischgebiet für das Nachbargrundstück, welches offensichtlich im Außenbereich liegt, ist im Rahmen der summarischen Prüfung nicht zu beanstanden. Allerdings ist es dem Nachbarn (und dem Gericht) hier angesichts der Umstände des Einzelfalls anhand der Baugenehmigung (auch nach Auslegung des Bescheids und der genehmigten Pläne unter Einbeziehung der Bauvorlagen) nicht möglich festzustellen, ob das streitgegenständliche Vorhaben bei Vollbetrieb die ihm zugewiesenen Immissionskontingente bzw. die dem Nachbarn zustehenden

Lärmschutzwerte einhalten kann, da es an einem konkreten schalltechnischen Nachweis, der das streitgegenständliche Vorhaben zum Gegenstand hat, fehlt.

34

Freilich soll nach der Auflage Nr. 14 („Immissionsschutz“) die schalltechnische Untersuchung vom 6. Juni 2025 (vgl. Bl. 30 ff. der dem Gericht übermittelten Bauakte, Teil 2), welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurde, grundsätzlich, sofern sie den Auflagen zum Immissionsschutz aus der Baugenehmigung nicht widerspricht, Bestandteil der Baugenehmigung sein. Allerdings ist anhand der schalltechnischen Untersuchung vom 6. Juni 2025 nicht feststellbar, ob das streitgegenständliche Vorhaben hinsichtlich der relevanten Eingangsdaten mit dem dort begutachteten Vorhaben übereinstimmt. Die dem Gutachten zu Grunde liegende Eingabeplanung wird zwar in dessen „Grundlagenverzeichnis“ (vgl. S. 7 [33] sowie S. 27 ff. „6. Kontingentnachweis“) aufgeführt, sie ist jedoch nicht Teil des Gutachtens und liegt diesem auch nicht bei. Sie ist weder Teil der Baugenehmigung (bzw. der Bauvorlagen), noch Teil der Auflagen. Daher kann anhand der Genehmigung insbesondere nicht nachvollzogen werden, ob die dem Gutachten zugrunde liegende Betriebsbeschreibung sowie die Verortung der technischen Anlagen dem streitgegenständlichen Vorhaben entsprechen, zumal für Letztere genehmigte Bauzeichnungen, die die Lage der Schallquellen der Haustechnik darstellen, fehlen.

35

Weiter kommt hinzu, dass aufgrund der verwendeten Bescheidstechnik nicht mit hinreichender Bestimmtheit feststellbar ist, in welchem Umfang der Vollbetrieb des Vorhabens gestattet ist. Die Auflage Nr. 9 bestimmt, dass das Bauvorhaben „entsprechend der zum Bauantrag eingereichten Betriebsbeschreibungen“ sowie der „der schalltechnischen Untersuchung vom 6. Juni 2025 zugrunde liegenden Betriebscharakteristika“ zu betreiben ist. Hier ist bereits unklar, was von dem Begriff „Betriebscharakteristika“ umfasst sein soll. Ferner widersprechen sich die Betriebsbeschreibungen und die dem Gutachten entnehmbaren Eingangsdaten. Die Betriebsbeschreibung von „Edeka“ (Eingang beim Antragsgegner am 6. November 2025) erlaubt etwa in einem Zeitraum von „zwei Stunden täglich“ eine unbegrenzte Anzahl von Anlieferungen mit nicht näher präzisierten Lieferfahrzeugen zur Tagzeit sowie eine unbegrenzte Anzahl von „Frühanlieferungen“ (auch dieser Begriff ist unbestimmt) zur Nachtzeit. Die schalltechnische Untersuchung begutachtet für „Edeka“ jedoch lediglich vier Lkw-Fahrten am Tag und eine während der lautesten Nachtstunde. Da die Auflage Nr. 14 die schalltechnische Untersuchung nur insoweit zum Bestandteil der Baugenehmigung macht, als sie den Auflagen zum Immissionsschutz, also auch der Auflage Nr. 9 nicht widerspricht, kann dieser Widerspruch auch durch Auslegung nicht aufgelöst werden. Ein Betrieb, der sowohl den eingereichten Betriebsbeschreibungen als auch dem Gutachten entspricht, ist nicht denkbar.

36

4.2. Weiterhin ist nach der schalltechnischen Untersuchung vom 6. Juni 2025 zwingend auszuschließen, dass Anlieferungen im Nachtzeitraum stattfinden (6.4 „Maßnahmen und Lösungsvorschläge“). Die Auflage Nr. 12 verbietet jedoch nur das „Be- und Entladen“ der Lieferfahrzeuge im Nachtzeitraum. Das Anfahren des Vorhabens zur Nachtzeit sowie das Warten bzw. Verbleiben der Lieferfahrzeuge auch vor der eingehausten Anlieferzone, gegebenenfalls sogar mit laufenden Kühlkompressoren, ist von dem Verbot nicht umfasst.

III.

37

Auf die weiteren vom Antragsteller aufgeworfenen Rechtsfragen kommt es daher nicht an, insbesondere auf die Frage, ob sich der Antragsteller hinsichtlich der Steigerung des Verkehrslärms (noch) auf das Gebot der Rücksichtnahme beziehen kann, oder ob dieses im Rahmen der Bauleitplanung durch die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung „aufgezehrt“ wurde (vgl. hierzu OVG NW, B.v. 2.8.2021 – 2 B 1893/20 – juris Rn. 40 m.w.N.) und ob und inwieweit der Verkehrslärm im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist (vgl. BVerwG, B.v. 8.1.2013 – 4 B 23/12 – juris Rn. 5). Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass einiges dafür spricht, dass im Rahmen der Ermittlung der Gesamtbelastung für das Nachbargrundstück hinsichtlich der Zusatzbelastung durch Verkehrsgeräusche (7.4. TA Lärm) vom tatsächlich Vorhandenen – dies betrifft insbesondere die öffentlichen Parkplätze östlich des Nachbargrundstücks bzw. westlich des Plangebiets – und nicht vom geplanten, jedoch noch nicht

umgesetzten Zustand (vgl. 2. Änderung des Bebauungsplans, dort werden die Stellplätze reduziert und nach Norden verlegt) auszugehen sein wird.

38

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung entgegen der Ansicht des Antragstellers keine Nutzungen auf den Dach- bzw. Rampenflächen, insbesondere keine Spiel- und Sportflächen zum Gegenstand hat.

IV.

39

1. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene, da sie keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

40

2. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG und Nr. 1.5 und 9.6.1 des Streitwertkatalogs 2025 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.