VG München, Urteil v. 20.01.2026 – M 1 K 21.5124 , M 1 K 23.4448

Titel:

Aufhebung einer Baugenehmigung wegen unbestimmter Betriebsbeschreibung

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2
BauNVO § 8, § 15 Abs. 1 S. 2
BayBO Art. 59 S. 1
BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Baugenehmigung ist aufzuheben, wenn sie auf einer unbestimmten oder inhaltlich unzutreffenden gewerblichen Betriebsbeschreibung beruht und damit das Bestimmtheitserfordernis nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG nicht erfüllt ist. (Rn. 32 – 33) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn die tatsächlichen Immissionen eines Vorhabens mangels vollständiger und belastbarer schalltechnischer Begutachtung nicht abschließend beurteilt werden können. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
3. Wenn die bei der Nutzung einer Anlage entstehenden Immissionen bei regelmäßigem Betrieb die für die Nachbarschaft maßgebliche Zumutbarkeitsgrenze überschreiten, muss die genehmigte Nutzung schon in der Baugenehmigung durch (weitere) konkrete Regelungen eingeschränkt werden. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Rückkühlgerät, Immissionskonfliktlage, Anforderungen des Bestimmtheitsgebots im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot, Festsetzung von Immissionsrichtwerten, Fall der gebotenen Ermittlung ihrer tatsächlichen Einhaltbarkeit, Verfahrensverbindung, Anfechtungsklage, Nachbarrechte, Bestimmtheitsgrundsatz, Rücksichtnahmegebot, Immissionsschutz, Abwägung, öffentliches Baurecht

Tenor

I. Die Verfahren M 1 K 21.5124 und M 1 K 23.4448 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Die Bescheide des Beklagten vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 und vom 17. Januar 2024 werden aufgehoben.

III. Der Beklagte und der Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens jeweils zu Hälfte. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

IV. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen ein dem Beigeladenen genehmigtes Rückkühlgerät.

2
Sie ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 1108/2, Gemarkung … Auf diesem Grundstück befindet sich ein Gewerbebetrieb (* …*), den die Klägerin zusammen mit ihrem Ehemann führt sowie eine Betriebsleiterwohnung, die sie mit ihrer Familie bewohnt. Das südlich angrenzende Nachbargrundstück FlNr. 1122/2 steht im Eigentum des Beigeladenen, der dort ebenfalls einen Gewerbebetrieb (Fertigung …*) betreibt. Die Grundstücke liegen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet G* …“ (4. Änderung), der u.a. für die betroffenen Grundstücke ein Gewerbegebiet festsetzt.

3
Mit Bescheid vom 29. Mai 2020 wurde dem Beigeladenen der Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude und Wohnung für Betriebsleiter genehmigt. Die Baugenehmigung wurde u.a. unter der

Bedingung erteilt, dass die Endfassung eines schalltechnischen Gutachtens vorgelegt werden müsse, das zum Bestandteil der Genehmigung gemacht wird. Aus Nr. 8 des Bescheids ergibt sich, dass der Beurteilungspegel der von allen Anlagen und Maschinen auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche, einschließlich des Werks- und Kundenverkehrs, 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Immissionsorte folgende reduzierten Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nicht überschreiten dürfe: tags 59 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürften die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Fenster und Türen an der Nordfassade seien nach Nr. 10 des Bescheids geschlossen zu halten.

4
Aus der dem Bauantrag beigefügten gewerblichen Baubeschreibung ergibt sich u.a., dass Betriebszeiten montags bis freitags von 0 bis 24 Uhr vorgesehen seien. Zudem seien Anlieferungen mit ein bis zwei Fahrzeugen pro Tag im Zeitraum von 7 bis 17 Uhr zu erwarten. Es würden keine lärmintensiven Tätigkeiten vorgenommen.

5
Aus dem in Bezug genommenen schalltechnischen Gutachten (Mai 2020) der C.H. … GmbH ergibt sich im Wesentlichen, dass auf der Nordseite ein Kühlturm (5,9 m x 2,35 m) installiert werden soll, der ggf. 24 Stunden in Betrieb sei, wobei man hierfür eine konkrete Produktauswahl zum derzeitigen Planungsstand noch nicht getroffen habe. Für die Prognoseuntersuchung werde eine Punktquelle simuliert und so ausgelegt, dass der Immissionsbeitrag in der Nachbarschaft außerhalb des Einwirkungsbereichs liege. Dabei werde folgender Schallleistungspegel angesetzt: tags 85 dB(A) und nachts 70 dB(A).

6
Bei einer Baukontrolle im Juni 2021 wurde festgestellt, dass anstelle eines Kühlturms ein Rückkühlgerät (12,1 m x 2,51 m x 2,6 m) gebaut und genehmigungswidrig versetzt errichtet wurde, weswegen der Beigeladene eine diesbezügliche Tekturgenehmigung beantragte.

7
Mit Tekturgenehmigung vom 24. August 2021, der Klägerin zugestellt am 31. August 2021, wurde der Tekturantrag des Beigeladenen zu Außenanlagen, Lage und Größe des Rückkühlgeräts im vereinfachten Verfahren genehmigt (Nr. 1). Von der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch das Rückkühlgerät wurde eine Befreiung erteilt (Nr. 2). Die Auflage unter Nr. 8 des Bescheids vom 29. Mai 2020 wurde wie folgt geändert: Der Beurteilungspegel der von allen Anlagen und Maschinen auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche, einschließlich des Werks- und Kundenverkehrs, dürfe 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Immissionsorte folgende reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten: tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A). Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürften die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Nr. 3). Die übrigen Auflagen des Bescheids vom 29. Mai 2020 gelten, mit Ausnahme der Nr. 8, entsprechend (Nr. 4). Von den Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch das Rückkühlgerät habe im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Befreiung erteilt werden können, weil die Abweichung städtebaulich vertretbar sei, die Grundzüge der Planung nicht berührt würden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar wäre.

8
Hiergegen ließ die Klägerin am … September 2021 Klage beim Verwaltungsgericht München (M 1 K 21.5124) erheben. Sie beantragt,

9
den Bescheid vom 24. August 2021 aufzuheben.

10
Ein Antrag der Klägerin auf bauaufsichtliches Einschreiten u.a. hinsichtlich des Rückkühlgerätes, der Lüftungs- bzw. Abluftanlage und Verstoßes gegen die Auflage in Nr. 10 der Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 29. November 2022 abgelehnt. Hiergegen ließ die Klägerin am *. Januar 2023 Klage beim Verwaltungsgericht München (M 1 K 23.43) erheben.

11

Mit Anerkenntnisurteil des AG R* … (* * …*) vom 17. März 2023 wurde der Beigeladene nach sofortigem Anerkenntnis seinerseits verurteilt, es zu unterlassen, die Fenster an der Nordfassade des Produktionsgebäudes zu öffnen. Ein weiteres Verfahren vor dem AG R* … (** * …*) wegen Beseitigung des Rückkühlgeräts wurde mit Beschluss vom 7. Juli 2023 aufgrund übereinstimmender Erledigterklärungen eingestellt, dem Beigeladenen wurden die Kosten auferlegt. In der dem Urteil vorausgehenden mündlichen Verhandlung wurde ein Sachverständiger zur Prüfung der Abstandsflächen von den Beteiligten beauftragt, der an der nordöstlichen Ecke des Kühlgerätes eine Unterschreitung des Grenzabstandes von 3 m feststellte. In einem spitzen Winkel über eine Gesamtfläche von 0,25 qm rage die verfahrensgegenständliche Kühlanlage in den 3-m-Abstand zur Grundstücksgrenze derart hinein, dass an der äußersten nordöstlichen Ecke der Abstand des Kühlgerätes zur Grundstückgrenze lediglich 2,85 m betrage. Der Beigeladene versetzte daraufhin das Rückkühlgerät, woraufhin bei einer Nachbegutachtung festgestellt wurde, dass es nun an jeder Stelle einen Abstand von der Grundstücksgrenze von 3,10 m zur Klägerin einhält und damit den einzuhaltenden Abstandsflächen entspreche.

12
Mit Bescheid vom 2. August 2023, der Klägerin zugestellt am 8. August 2023, wurde dem Beigeladenen die Errichtung einer Einhausung für das Rückkühlgerät im vereinfachten Verfahren genehmigt (A.). Von der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet G* … 3. Änderung“ wurde hinsichtlich der Einhaltung der nördlichen Baugrenze sowie des in diesem Bereich gelegenen Grünstreifens eine Befreiung erteilt (B.). Da das Bauvorhaben öffentlichrechtlichen Vorschriften entspreche, sei die Genehmigung zu erteilen. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans habe hinsichtlich der Einhaltung der nördlichen Baugrenze sowie des in diesem Bereich liegenden Grünstreifens wegen nur geringfügiger Abweichungen eine Befreiung erteilt werden können.

13
Hiergegen ließ die Klägerin am *. September 2023 Klage (M 1 K 23.4448) erheben. Sie beantragt,

14
den Bescheid des Beklagten vom 2. August 2023 aufzuheben.

15
Aus einer Ergänzung des Schallschutzgutachtens vom 27. November 2023 ergibt sich zusammenfassend, dass der Gesamtbetrieb des Beigeladenen weiterhin die schalltechnische Irrelevanz im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfülle, dass die restriktiven Vorgaben zu Fenstern an der Nordfassade in der Betriebsgenehmigung im Bescheid vom 29. Mai 2020 entfallen könne und dass zusätzlich in der Nacht stündlich vier interne Transporte mittels Hubwagen erfolgen könnten. Soweit innerhalb des Neubaus (Bereiche „…guss und …bau“) kein Betrieb stattfinde, könnten alle Türen, Fenster und Tore geöffnet bleiben. Im Übrigen wurde dem Gutachten ein Öffnungsplan für über 23 Fenster und Oberlichter an der Nordseite beigefügt, für die – unterteilt in die Zeiträume tags/nachts – je die Vorgabe offen, geschlossen oder gekippt eingetragen wurde. Hinsichtlich der Kühlanlage wurde im Ergänzungsgutachten ausgeführt: Kühlanlage (Vorgabe) tags 85 dB(A) und nachts 70 dB(A).

16
Mit Bescheid vom 17. Januar 2024 wurde der Bescheid vom 29. Mai 2020 geändert (A.): Die Auflage unter Nr. 10 des Bescheids wird durch folgende Auflage ersetzt: Soweit im Neubau (Bereiche „…guss und …bau“) kein Betrieb stattfindet, können alle Türen, Fenster und Tore sowie Oberlichter geöffnet werden. Bei bestimmungsgemäßem Regelbetrieb (Maximalbetrieb) müssen die Fenster und Tore mindestens gemäß dem Schallschutzgutachten nachgetragenen und dem Bescheid beigefügten Öffnungsplan geschlossen sein bzw. dürfen entsprechend gekippt werden. Die schalltechnische Stellungnahme ist Bestandteil dieses Bescheids (B.). Im Übrigen gilt der Bescheid vom 29. Mai 2020 mit den darin enthaltenen Auflagen unverändert fort (C.). Die Auflagen des Bescheids vom 24. August 2021 gelten weiterhin unverändert fort (D.). Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sich aus dem ergänzten Schallschutzgutachten ergebe, dass die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten würden; die Auflagen im Bescheid vom 29. Mai 2020 seien daher entsprechend abzuändern gewesen.

17
Hiergegen ließ die Klägerin am *. Februar 2024 ihre Klage (M 1 K 21.5124) erweitern. Sie beantragt,

18

den Bescheid vom 17. Januar 2024 aufzuheben.

19
In einem weiteren Verfahren vor dem AG R* … (** * …*) beantragt der Beigeladene, negativ festzustellen, dass er es nicht zu unterlassen habe, im Betriebsgebäude, soweit in den Bereichen „…guss und …bau“ kein Betrieb stattfindet, Türen oder Fenster zu öffnen. Weiter beantragt er sinngemäß die Feststellung, dass bei bestimmungsgemäßem Regelbetrieb (Maximalbetrieb) die Fenster entsprechend des im Bescheid vom 17. Januar 2024 festgelegten Öffnungsplans geöffnet/gekippt werden können. Aus dem Protokoll der mündlichen Verhandlung ergibt sich neben einer Zwischenvereinbarung zum Öffnen der Fenster, dass eine weitergehende Versetzung des Rückkühlgeräts wegen der Stromanschlüsse nicht möglich sei und der Beigeladene ein Schallschutzgutachten hinsichtlich einer Lärmschutzwand einholen werde.

20
Mit Schriftsatz vom … Mai 2025 ließ die Klägerin die Klagen begründen. Sie sei seit Errichtung der Produktionshalle auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück erheblichen Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt. Diese gingen insbesondere vom im Dreischichtbetrieb geführten Betrieb des Beigeladenen, von dem Rückkühlgerät an der Nordfassade, von Produktionsgeräuschen aus dem Gebäudeinneren sowie vom Betriebs- und Fahrverkehr aus. Die Lärmbelastung werde zusätzlich dadurch verstärkt, dass Fenster, Türen und Oberlichter an der Nordfassade regelmäßig entgegen der ursprünglichen Genehmigung geöffnet werden würden. Außerdem verursache ein Lüftungsrohr Lärmimmissionen. Anstelle des genehmigten Kühlturms habe der Beigeladene ein Rückkühlgerät mit abweichender Größe, Lage und ohne Einhaltung des vorgeschriebenen Mindestabstands von 3 m zur Grundstücksgrenze der Klägerin errichtet. Das Landratsamt habe das abweichend errichtete Rückkühlgerät nachträglich genehmigt und habe dabei den nächtlichen Immissionsrichtwert für das Grundstück der Klägerin um 4 dB(A) erhöht, ohne dass eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung oder ein genehmigtes Betriebskonzept vorliege. Auch die (teilweise und witterungsbedingt zu öffnende) Einhausung des Rückkühlgeräts sei nachträglich genehmigt worden, ohne dass deren Auswirkungen auf die Lärmbelastung ausreichend untersucht worden seien. Die neuen Auflagen hinsichtlich Fenster und Oberlichter seien nicht kontrollierbar, unbestimmt und nicht durch ein genehmigtes Betriebskonzept oder belastbare schalltechnische Untersuchungen abgesichert. Insbesondere könne weder die Einhaltung der Halleninnenpegel, noch der Verkehrs- und Transportemissionen effektiv überwacht werden.

21
Der Beklagte beantragt,

22
die Klagen abzuweisen.

23
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Auflage zum Schließen von Fenstern und Türen diene der Einhaltung von Immissionsrichtwerten und erlaube kurzfristiges Öffnen, sofern keine unzulässigen Immissionen entstehen. Die Lüftungsanlage sei lediglich ein passives Belüftungsrohr ohne Ventilator und verfahrensfrei. Ein Widerspruch zum bestehenden Gutachten liege nicht vor. Überdies seien in einem Gewerbegebiet andere Immissionsrichtwerte anzunehmen als in Wohngebieten. Der Betrieb des Rückkühlgeräts sei sowohl mit als auch ohne Einhausung immissionsschutzrechtlich zulässig. Die genehmigte Planung erfülle grundsätzlich alle öffentlichrechtlichen Anforderungen; die Abstandsflächen seien auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Erst später sei bekannt geworden, dass das Rückkühlgerät die Abstandsflächen in einem sehr kleinen Bereich (0,25 qm) um 15 cm unterschreite. Diese geringfügige Abweichung habe keine spürbaren Auswirkungen auf das Nachbargrundstück, verletze keine nachbarschützenden Rechte und beeinträchtige weder mögliche Bauvorhaben noch den Immissionsschutz. Eine erneute schallschutztechnische Begutachtung bei Erhöhung der Immissionsrichtwerte sei entbehrlich gewesen, da das Aggregat die Vorgaben des ursprünglichen Gutachtens erfülle. Datenblätter in den Antragsunterlagen sowie die immissionsschutzfachliche Stellungnahme bestätigten die schalltechnische Unbedenklichkeit und Irrelevanz im Sinne der TA Lärm. Das aktuelle Gutachten weise nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten und um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Es basiere auf messtechnischen Ermittlungen unter Regel- und Maximallast, enthalte Zuschläge für Ton- und Impulshaltigkeit sowie einen weiteren Sicherheitszuschlag und sei damit bewusst konservativ. Die Einhaltung der Auflagen liege in der Verantwortung des Betreibers. Es sei davon auszugehen, dass diesem

die relevanten Betriebszustände bekannt seien. Die Auflagen seien überprüfbar. Insgesamt seien am Immissionsort der Klägerin keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betrieb des Vorhabens zu erwarten.

24
In der mündlichen Verhandlung am 20. Januar 2026 ließ die Klägerin im Wesentlichen ausführen, dass nunmehr eine Vielzahl von Einzelauflagen existiere. Diese könnten insbesondere hinsichtlich der Fenstersituation nicht überwacht werden. Der Beigeladene trug im Wesentlichen vor, dass die beauftragte Firma die Lärmentwicklung des Rückkühlers gemessen habe. Mittlerweile seien auch im Innenraum der Produktionshalle – im Vergleich zu 2020 – ganz andere Maschinen, die lärmtechnisch günstiger seien, im Einsatz.

25
Mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20. Januar 2026 (M 1 K 23.43) wurde der Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 29. November 2022 verpflichtet, erneut über den Antrag der Klägerin vom … Mai 2022 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu bescheiden. Im Übrigen wurde das Verfahren nach übereinstimmenden Erledigterklärungen eingestellt.

26
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten, auch im Verfahren M 1 K 23.43, sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 20. Januar 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

27
Die Verfahren M 1 K 21.5124 und M 1 K 23.4448 konnten gem. § 93 Satz 1 VwGO zur gemeinsamen Entscheidung verbunden werden.

II.

28
Die zulässige Anfechtungsklage, in die der Bescheid vom 17. Januar 2024 ordnungsgemäß als sachdienliche Klageerweiterung gemäß § 91 Abs. 1 Alt. 2 VwGO in entsprechender Anwendung in das Klageverfahren M 1 K 20.5124 einbezogen worden ist, ist begründet. Die streitgegenständlichen Nachgangsbescheide vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 sowie vom 17. Januar 2024, mit denen die ursprüngliche Baugenehmigung vom 29. Mai 2020 geändert wurde, sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren subjektiven Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Sie sind daher aufzuheben.

29
1. Die streitgegenständlichen Bescheide verstoßen gegen im vorliegend einschlägigen Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 i.V.m. Art. 59 BayBO zu prüfende, (auch) die Klägerin schützende öffentlichrechtliche Vorschriften. Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO; BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dabei ist zudem zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren, also die gerügte Rechtsverletzung Gegenstand des Prüfprogramms im einschlägigen Baugenehmigungsverfahren war (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 23; B.v. 8.8.2016 – 9 ZB 14.2808 – juris Rn. 9; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen war, trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelung und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen

die Ausführung dieses Vorhabens zu suchen (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1997 – 4 B 244/96 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.10.2008 – 2 CS 08.2132 – juris Rn. 3).

30
2. Gemessen hieran verstoßen die Nachgangsgenehmigungen vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 und vom 17. Januar 2024 gegen drittschützende Rechte der Klägerin, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfen waren. Den Genehmigungen liegt keine hinreichend bestimmte gewerbliche Betriebsbeschreibung zugrunde (2.1.), im Übrigen verstoßen die Baugenehmigungen gegen das Gebot der Rücksichtnahme (2.2.)

31
2.1. Die Nachgangsgenehmigungen vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 und vom 17. Januar 2024 sind inhaltlich nicht hinreichend bestimmt, da die ihnen zugrundeliegende gewerbliche Betriebsbeschreibung defizitär ist.

32
Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss ein Verwaltungsakt – wie die hier streitgegenständlichen Bescheide – inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Demzufolge muss eine Baugenehmigung – auch im Interesse der von ihr betroffenen Nachbarn – Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind (stRspr, vgl. BayVGH, B.v. 21.5.2025 – 15 ZB 25.509 – juris Rn. 6 m.w.N.; B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris Rn. 22.; B.v. 5.7.2017 – 9 CS 17.603 – juris Rn. 13; B.v. 8.10.2015 – 1 CS 15.1876 – juris Rn. 3).

33
Zur Einhaltung des Bestimmtheitserfordernisses dient bei Gewerbebetrieben u.a. eine gewerbliche Betriebsbeschreibung. Dies ergibt sich aus § 3 Nr. 3, § 9 Satz 1 BauVorlVO, wonach in der Baubeschreibung das Bauvorhaben und seine Nutzung zu erläutern sind, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht im Lageplan und den Bauzeichnungen enthalten sind. Wird die gewerbliche Baubeschreibung – wie hier – zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht, kann die Baugenehmigungsbehörde dafür Sorge tragen, dass eine Baugenehmigung auch in Bezug auf nachbarrechtsrelevante Auswirkungen den Bestimmtheitsanforderungen genügt (vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris Rn. 22). Umfang und Detaillierungsgrad der Betriebsbeschreibung richten sich nach Größe, Art und Umfang des Betriebs.

34
Diesen Anforderungen wurde im vorliegenden Fall nicht Rechnung getragen. Die gewerbliche Baubeschreibung dürfte bereits inhaltlich nicht den Tatsachen entsprechen, da dort „keine lärmintensiven Tätigkeiten“ angegeben wurden. Dies widerspricht schon dem schallschutztechnischen Erstgutachten aus dem Jahr 2020, das bereits erhebliche Immissionswerte – noch ohne das jetzige Rückkühlgerät – beschrieben hatte. Im Übrigen entsprechen die Maschinen, wie der Beigeladene in der mündlichen Verhandlung am 20. Januar 2026 selbst vortrug, nicht mehr dem damaligen Stand, wobei unklar ist, ob sie jemals dem genehmigten Stand entsprochen hatten. Auch hieraus ergibt sich, dass das damalige Betriebskonzept nicht mehr den aktuellen und streitgegenständlichen Genehmigungen zugrunde gelegt werden konnte. Im Weiteren enthält das Betriebskonzept keine genauen Angaben zum An- und Abfahrtverkehr. Insbesondere seien, so der Beigeladene in der mündlichen Verhandlung, aufgrund besonderer Verkehrssituationen oder Verzögerungen in seltenen Fällen auch Anfahrten außerhalb der in der Betriebsbeschreibung angegebenen Zeiträume zu erwarten. Diesem Umstand werden die Betriebsbeschreibung und die Nachgangsgenehmigungen nicht gerecht, da insoweit auch die zugrundeliegenden Immissionen nicht erkannt werden können. Letztlich ist die gewerbliche Betriebsbeschreibung auch deswegen zu unbestimmt, da sie – gemessen an der Größe des Betriebs des Beigeladenen – diesen nur vage und oberflächlich beschreibt. Angaben zur genauen Nutzung der Betriebsstätte, insbesondere im Hinblick auf das nachträglich errichtete Rückkühlgerät, fehlen gänzlich.

35
Mangels zumindest im Rahmen der Nachtragsgenehmigungen aktualisiertem gewerblichen und das gesamte Gewerbe umfassende Betriebskonzept, das die tatsächliche Nutzung substantiiert darlegt, ist der Umfang der Nutzung für die Nachbarn nicht erkennbar und etwaige Folgen in Bezug auf Nachbarrechte

können nicht eingeschätzt werden. Die Nachgangsgenehmigungen vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 und vom 17. Januar 2024 sind daher nicht hinreichend bestimmt im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG und daher aufzuheben.

36
2.2. Unabhängig hiervon verstoßen die streitgegenständlichen Baugenehmigungen auch gegen das in § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (bzw. bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB unter dem Begriff der „nachbarlichen Interessen“) verankerte Gebot der Rücksichtnahme bzw. sind sie im Hinblick hierauf und damit in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt (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.), weil die tatsächlich zu erwartenden Immissionen nicht eingeschätzt werden können und nicht erkennbar ist, ob bzw. dass die in den Bescheiden erlassenen zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen bei Umsetzung bzw. Ausübung der genehmigten Nutzung tatsächlich eingehalten werden können und damit geeignet sind, den schützenswerten Belangen der Klägerin ausreichend Rechnung zu tragen, d. h. insbesondere die der neuen Nutzung der streitgegenständlichen Räumlichkeiten zuzurechnenden Lärmemissionen wirkungsvoll auf ein der Klägerin zumutbares Maß zu begrenzen (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2002 – 1 B 98.2945 – juris Rn. 48 f., 53) und damit sicherzustellen, dass die durch die Baugenehmigung vom 29. Mai 2020 in der Fassung des Nachgangsbescheide vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 und vom 17. Januar 2024 nur solche Nutzungen erlaubt sind, die geschützte Rechte der Klägerin nicht beeinträchtigen können. Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Es wird zu Lasten des Nachbarn verletzt, wenn durch das geplante Vorhaben die Nutzung des Nachbargrundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird, also unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen überschritten wird, was der Nachbar billigerweise hinnehmen muss. Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. zu alldem BayVGH, B.v. 21.1.2022 – 1 CS 21.2866 – juris Rn. 14 m.w.N.).

37
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 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 daher zwar 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). Die Festlegung des maßgeblichen Immissionsrichtwerts genügt allerdings zur Sicherung der Nachbarrechte nur, wenn sie geeignet und ausreichend ist, die Erfüllung der Anforderungen des Rücksichtnahmegebots auch für den Fall, dass von der Baugenehmigung im vollen Umfang Gebrauch gemacht wird, sicherzustellen (vgl. BayVGH, B.v. 9.7.2012 – 22 CS 12.575 – juris Rn. 25), d.h. zu gewährleisten, dass die bei der Nutzung der Anlage entstehenden Immissionen die für die Nachbarschaft maßgebliche Zumutbarkeitsgrenze nicht überschreiten (vgl. BayVGH, B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 5; HessVGH, B.v. 30.1.2012 – 4 B 2379/11 – juris Rn. 8). Daher muss, wenn die bei der Nutzung der Anlage entstehenden Immissionen bei regelmäßigem Betrieb die für die Nachbarschaft maßgebliche Zumutbarkeitsgrenze überschreiten, die genehmigte Nutzung schon in der Baugenehmigung durch (weitere) konkrete Regelungen eingeschränkt werden (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2002 – 1 B 98.2945 – juris Ls., Rn. 53 ff., 58; B.v. 15.11.2011 – 14 AS 11.2305 – juris Rn. 31; HessVGH, B.v. 30.1.2012 – 4 B 2379/11 – juris Rn. 10). Daher muss, sofern konkrete

Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Richtwerte tatsächlich nicht eingehalten werden können, vor deren Festsetzung das konkrete Störpotenzial des zur Genehmigung stehenden Vorhabens ermittelt und geprüft werden, ob die beabsichtigten Auflagen und sonstigen Regelungen der Baugenehmigung tatsächlich ausreichen, um das (auch) zu Gunsten der Nachbarn zu wahrende, dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechende Schutzniveau tatsächlich zu erreichen (vgl. BayVGH, B.v. 15.11.2011 – 14 AS 11.2305 – juris Rn. 32).

38
Vorliegend hat der Beklagte zwar die Werte aus dem schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2020 im Ursprungsbescheid festgesetzt. Die streitgegenständlichen Genehmigungen vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 sowie vom 17. Januar 2024 tragen jedoch dem Umstand in keiner Weise Rechnung, dass der Beigeladene – zunächst ohne entsprechende Genehmigung – anstelle des vorgesehenen Kühlturms ein erheblich größeres und massiver ausgeführtes, letztlich sogar eingehaustes Rückkühlgerät mit den Maßen 12,1 m × 2,51 m × 2,6 m unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Klägerin (also auch an anderer Stelle als genehmigt) errichtet hat. Dem der ursprünglichen Baugenehmigung zugrunde liegenden schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2020 lagen ausschließlich die (angenommenen) Emissionswerte eines Kühlturms zugrunde. Diese Annahmen wurden auch in der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 27. November 2023 einfach fortgeschrieben. Eine eigenständige, auf das tatsächlich errichtete und betriebene Rückkühlgerät bezogene und den gesamten Betrieb mit seinen Emissionen abbildende schalltechnische Bewertung ist hingegen nicht erfolgt. Insbesondere fehlt es an einer fachgutachtlichen Untersuchung dazu, ob und in welchem Umfang sich die geänderte Bauausführung – auch die Einhausung – auf die Geräuschentwicklung auswirkt, ob also gegenüber dem ursprünglich geplanten Kühlturm eine Erhöhung oder Reduzierung der Emissionen eingetreten ist. Ob bei der nachträglich vorgenommenen bloßen Abschätzung anhand der Datenblätter des Rückkühlers Berücksichtigung fand, dass letzterer über zwei Kühlkreise mit je neun Ventilatoren verfügt, ist unklar und den Akten nicht zu entnehmen. Auch das von der Klägerin beanstandete Lüftungsrohr, das nach ihrem Vortrag zusätzliche Lärmemissionen verursacht, findet in den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen keine hinreichende Berücksichtigung. Damit bleibt offen, ob die tatsächliche Geräuschsituation des Gesamtbetriebs vor Ort zutreffend und vollständig erfasst wurde. Darüber hinaus ist der dem jüngsten Ergänzungsbescheid zugrunde gelegte Fensteröffnungsplan, der sich auf 23 an der Nordseite befindliche Fenster sowie die jeweiligen Oberlichter bezieht, weder für die Klägerin noch für die Genehmigungsbehörde nachvollziehbar oder kontrollierbar. Angesichts der Vielzahl der Fenster ist bereits nicht eindeutig erkennbar, welche konkrete Auflage sich auf welches Fenster bezieht.

39
Insgesamt fehlt es damit für den Betrieb in seiner derzeit tatsächlich ausgeübten Form an einer ganzheitlichen, vollumfassenden und auf die konkrete Emissionslage vor Ort bezogenen schalltechnischen Begutachtung anhand einer plausiblen Betriebsbeschreibung. Eine solche müsste nicht nur die gegenwärtigen Emissionen aus dem laufenden Betrieb erfassen, sondern auch den tatsächlichen An- und Abfahrtsverkehr, die Fensteröffnungen sowie insbesondere das errichtete und betriebene Rückkühlgerät berücksichtigen. Solange eine derart vollständige und belastbare gutachterliche Grundlage nicht vorliegt, ist für die Klägerin nicht ersichtlich, ob und in welchem Umfang die genehmigte Nutzung ihr gegenüber rücksichtslos im Sinne des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme ist. Bereits im Hinblick auf das Bestimmtheitserfordernis und den effektiven Schutz nachbarlicher Rechte können die den Ursprungsbescheid abändernden Nachgangsgenehmigungen daher keinen Bestand haben.

40
Daher verletzen die streitgegenständlichen Genehmigungen vom 24. August 2021, vom 2. August 2023 und vom 17. Januar 2024 die Rechte der Klägerin und sind gemäß § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO aufzuheben.

III.

41
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

42
Der Beigeladene hat einen Sachantrag gestellt und sich insofern einem Kostenrisiko unterworfen (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). Es entspricht daher der Billigkeit im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

IV.

43
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.