

OVG RHEINLAND-PFALZ
GERICHTSDATENBANK

Gericht OVG Rheinland-Pfalz
Entscheidungsart Urteil
Datum 16. März 2023
Aktenzeichen 1 A 10112/22.OVG
Rechtsgebiet Baurecht (Nachbarklage)
Az. VG

R e c h t s n o r m e n

VwVfG § 37 Abs. 1
BauGB § 34 Abs. 1, 2
BImSchG § 3 Abs. 1
BauNVO § 6
TA Lärm Nr. 3.2.1; Nr. 6.1; Nr. 6.5; Nr. 6.6; Nr. 6.7

S c h l a g w ö r t e r

Baugenehmigung, Bestimmtheit, Bestimmtheitsmangel, Rücksichtnahmegebot, Schallschutzgutachten, Lärmimmissionen, Nachbar, Nachbarschutz, Nebenbestimmungen, Immissionsrichtwerte, Zumutbarkeit, Mischgebietsähnlichkeit, Baugebietstyp, Schutzbedürftigkeit, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Sondergebiet, Gebietscharakter, Einkaufsmarkt, Lebensmittel-discounter, Fremdkörper, Umgebungsrahmen, Wohnbebauung, Wohngebiet, Zwischenwert, Gemengelage, Ruhezeitenzuschlag, Vorbelastung, Betriebszeiten, Lärmschutzwand, Betriebsabläufe

L e i t s ä t z e

1. Ist ein Gebiet mangels entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan gemäß Nr. 6.6 Satz 2 TA Lärm entsprechend seiner Schutzbedürftigkeit nach Nr. 6.1 TA Lärm zu beurteilen, sind diejenigen Immissionsrichtwerte heranzuziehen, die dem Charakter des Gebietes am ehesten entsprechen.

2. Eine lediglich kleinräumige Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Bereichen ohne jeweils eigenständigen Gebietscharakter ist keine Gemengelage gemäß Nr. 6.7 TA Lärm.

Zum Sachverhalt

Die Klägerin begehrt die Aufhebung einer der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes und weiterer baulicher Anlagen in der Gemarkung B***.

Das Vorhabenareal befindet sich auf der südlichen Seite der W*** in unmittelbarer Nähe des jetzigen, auf der nördlichen Seite der Straße gelegenen Standortes der Beigeladenen und besteht aus mehreren Flurstücken, von denen eines (Flur ***, Nr. ***/***) ursprünglich mit einem Wohnhaus bebaut war und zwei weitere (Flur ***, Nrn. ***/*** und ***) im Westen bis an die Parzelle des B*** Bachs (auch S***) heranreichen. Daran schließt sich wiederum in westlicher Richtung das Grundstück der Klägerin an (Flurstück Nr. ***/***, W*** ***) .

Die W*** verläuft von der P*** aus nach Nordosten. Bis zur Einmündung der Straße M*** befindet sich im südöstlichen Teil dieses Abschnitts Wohnbebauung. In dem Gebäude W*** Nr. ** ist ein Reisebüro untergebracht. Auf der nordwestlichen Seite des Abschnitts finden sich zunächst zwei Wohngebäude, an die sich gewerbliche Nutzung (Autozubehör- und Reifenhandel sowie die Gebäuderückseite eines Lebensmitteldiscounters) anschließt. Im weiteren Verlauf der W*** ab der genannten Einmündung befindet sich auf der südöstlichen Straßenseite zunächst das Wohngebäude der Klägerin. Es folgen das Vorhabenareal und ein weiteres Wohngebäude. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind verschiedene Einzelhandelsbetriebe anzutreffen: Auf der Parzelle, die von der Einmündung der Straße M*** nach Nordwesten verläuft, betreibt die Firma A*** eine Filiale. Nach Osten schließt sich ein Gebäudekomplex mit einer Bäckerei, einer Metzgerei und Geschäftsräumen der Ketten R***, T*** und F*** an. Gegenüber dem für das Vorhaben der Beigeladenen vorgesehenen Areal befindet sich das W***-Zentrum mit Räumen des gleichnamigen Lebensmitteleinzel- und -großhändlers. Daran grenzt wiederum in östlicher Richtung die derzeitige Filiale der Beigeladenen an.

Für das Gebiet südöstlich der W*** bis zur Einmündung der Straße M*** besteht kein Bebauungsplan. In dem Dreieck, das durch die W***, die P*** und die Straße M***

gebildet wird, setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt mit Fachmärkten“ fest. Für das Vorhabenareal selbst hatte der Rat der Stadt Birkenfeld den Bebauungsplan „Am Kammerbrunnen-Lidl“ mit einem Sondergebiet „Einkaufen“ vorgesehen, den das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz indes mit Urteil vom 17. April 2019 für unwirksam erklärt hat (1 C 10043/18.OVG). Ein inzwischen eingeleitetes neues Bauleitverfahren mit demselben Planungsziel ist noch nicht abgeschlossen. Im weiteren Verlauf der W*** ist im Bereich nordöstlich des Vorhabenareals, aber nicht unmittelbar an dieses angrenzend, der Bebauungsplan „B****“ in Kraft getreten, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Dem am 13. Dezember 2018 gestellten Bauantrag der Beigeladenen wurde ein schalltechnisches Gutachten der S*** vom 7. Januar 2019 beigelegt. Unter Abschnitt 4 des Gutachtens heißt es, aufgrund der im gegenständlichen Bereich vorhandenen Bebauung fänden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete Anwendung. Dabei wurden für die Immissionsorte Nrn. 2a und 2b am Wohngebäude der Klägerin Beurteilungspegel von 53 bzw. 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts ermittelt. Das Gutachten gelangte im abschließenden Abschnitt 11 zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der nach der TA Lärm zulässigen Spitzenpegel nicht zu erwarten sei. Die Zusatzbelastung durch das Vorhaben der Beigeladenen sei nicht relevant; dementsprechend könne auf eine Bestimmung der Vorbelastung verzichtet werden. Als maßgeblich für dieses Ergebnis wurde die Umsetzung verschiedener Lärmschutzmaßnahmen angesehen, unter anderem die Errichtung einer Lärmschutzwand „auf der südwestlichen Grundstücksgrenze“. Hinsichtlich der Lage der Lärmschutzwand wurde auf Bild 10 im zum Gutachten gehörenden Anhang verwiesen.

Mit Schreiben vom 12. April 2019 teilte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht – mit, gegen das Bauvorhaben bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die Bedingungen und Annahmen der schalltechnischen Untersuchung rechtsverbindlich in den Genehmigungsbescheid übernommen würden. Die im Schallschutzgutachten vom 7. Januar 2019 genannten Lärmschutzmaßnahmen wurden dabei als Bedingungen zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange benannt.

Der Beklagte erteilte am 16. April 2019 die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts und weiterer Anlagen. Die Bauausführung habe unter Beachtung der genehmigten und mit Prüfvermerk versehenen Bauunterlagen zu erfolgen. Das schalltechnische Gutachten vom 7. Januar 2019 wurde samt Nachtrag vom 8. April 2019 zum Bestandteil der Baugenehmigung erklärt. Das Bauvorhaben sei unter deren Berücksichtigung auszuführen und zu betreiben (Nebenbestimmung Nr. 5). Die Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 12. April 2019 wurde ebenfalls zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht; sie sei bei der Ausführung, dem Betrieb oder der Benutzung der baulichen Anlage zu beachten (Nebenbestimmung Nr. 6). Mit Schreiben vom 16. Juni 2021 und 5. Januar 2022 ergänzte der Beklagte die Baugenehmigung um zwei Nachträge zum schalltechnischen Gutachten datierend vom 23. April 2021 und 18. November 2021 und um eine Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 13. Dezember 2021. Die Ergänzungen verhielten sich unter anderem zu der vorgenommenen Gebietseinstufung sowie zur Position der Lärmschutzwand.

Nach erfolglosem Widerspruchsverfahren hat die Klägerin am 15. September 2020 Klage gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung erhoben, mit der sie unter anderem geltend gemacht hat, diese sei nicht hinreichend bestimmt, um den Schutz von Nachbarrechten sicherzustellen. Ihr Grundstück liege in einem Gebiet, das dem Wohnen diene. Deshalb seien die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet anzusetzen gewesen. Ferner sei die angegriffene Baugenehmigung im Hinblick auf die Lage der Schallschutzmauer zu unbestimmt.

Das Verwaltungsgericht hat die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung mit Urteil vom 2. September 2021 aufgehoben und ausgeführt, diese sei in einem wesentlichen Punkt unbestimmt und gewährleiste deshalb nicht ausreichend die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme zu Gunsten der Klägerin. Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Baugebiete. Insbesondere könne die Umgebung nicht als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) eingestuft werden; es handele sich vielmehr um eine Gemengelage. Die Baugenehmigung vom 16. April 2019 genüge in ihrer aktuellen Fassung nicht dem Bestimmtheitsgebot in seiner nachbarrechtlichen Ausprägung. Es seien nicht alle relevanten Kenn-

größen hinreichend klar festgelegt, damit die Klägerin abschätzen könne, welche Lärmimmissionen sie von dem Vorhaben der Beigeladenen zu erwarten habe. Insbesondere fehle es an einer ausreichend präzisen Festlegung der Position der als Abschirmungsmaßnahme geplanten Lärmschutzwand; insoweit enthalte die Baugenehmigung widersprüchliche Angaben, wozu das Gericht weitere Ausführungen gemacht hat. Die angegriffene Baugenehmigung gewährleiste die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme zu Gunsten der Klägerin ferner deshalb nicht ausreichend, weil die in Bezug genommenen schalltechnischen Gutachten nicht stichhaltig seien. Zum einen habe der Beklagte in der Baugenehmigung unmittelbar keine aus seiner Sicht als Baubehörde einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bestimmt, was weitere Zweifel an der Bestimmtheit der Baugenehmigung schüre. Zum anderen sei die Festlegung der Immissionsgrenzwerte in den in Bezug genommenen schalltechnischen Gutachten fehlerhaft erfolgt. Die S*** lege ihrem Gutachten vom 7. Januar 2019 ohne schlüssige Erklärung die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gemäß der TA Lärm zu Grunde. Eine fachkundige Auseinandersetzung mit der Bebauung in der Umgebung finde nicht statt, vielmehr nehme das Gutachten auf die Einschätzung der Stadt Birkenfeld, die von einer einem Mischgebiet entsprechenden Schutzbedürftigkeit ausgehe, Bezug. Das Fehlen einer eigenen Einschätzung der Umgebungsbebauung durch die S*** sei nicht deshalb unerheblich, weil sie sich offenkundig als faktisches Mischgebiet darstelle. Die Kammer habe Gründe aufgezeigt, die dagegensprächen. Die Begutachtung durch die S*** beruhe zudem auf einer unzureichenden Sachverhaltsermittlung, da weitere bauliche Nutzungen in den Blick zu nehmen gewesen seien und es der Ermittlung und Bewertung der Wechselbeziehungen zwischen den Immissionsorten und der sie umgebenden Bebauung bedurft habe. So sehe Nr. 6.7 Abs. 1 Satz 1, 2 TA Lärm für eine Situation, in der gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, die Möglichkeit vor, die für Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen, der die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschreiten solle. Nach Nr. 6.7 Abs. 2 Satz 1 TA Lärm sei die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets für die Höhe des Zwischenwerts maßgeblich. Eine Bewertung der konkreten Schutzwürdigkeit der Immissionsorte fehle hier indes.

Auf Antrag der Beigeladenen vom 19. Oktober 2021 hat der Senat mit Beschluss vom 27. Januar 2022 die Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil zugelassen.

Zu deren Begründung macht die Beigeladene im Wesentlichen geltend, entgegen den Ausführungen des Verwaltungsgerichts sei die erteilte Baugenehmigung hinreichend bestimmt. Bei lebensnaher Auslegung hätte sich dem Verwaltungsgericht aufdrängen müssen, dass sich die Lage der Schallschutzwand genau bestimmen lasse und es sich, soweit in den Genehmigungsunterlagen von der Errichtung der Wand „auf der Grundstücksgrenze“ die Rede sei, nur um eine sprachliche Ungenauigkeit handele. Auch lasse sich den Genehmigungsunterlagen entnehmen, dass auf der Grundstücksgrenze der S*** verlaufe und daher eine Errichtung der Schallschutzwand dort nicht geplant gewesen sein könne. Das schalltechnische Gutachten sei zutreffend davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes eingehalten werden müssten. Der gegenständliche Bereich sei bereits vor Ansiedlung des Vorhabens durch eine geringfügige Anzahl an Wohnnutzungen einerseits und einer Vielzahl gewerblicher Nutzungen andererseits geprägt gewesen und entspreche mit Blick auf die vorhandenen Nutzungen am ehesten einem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. Auch fehle es an der für die Bildung von Zwischenwerten nach Nr. 6.7 TA Lärm erforderlichen Gemengelage, die nicht mit einer solchen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gleichzusetzen sei.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 02. September 2021 abzuweisen.

Der Beklagte hat keinen eigenen Antrag gestellt. Er schließt sich den Ausführungen der Beigeladenen an.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie macht im Wesentlichen geltend, das Versäumnis hinsichtlich der unbestimmten Vorgaben in der Baugenehmigung könne nicht im Wege der Auslegung der widersprüchlichen Unterlagen durch das Gericht behoben werden. Nach der Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 12. April 2019 sei das Vorhaben nur dann immissionsschutzrechtlich unbedenklich, wenn die Lärmschutzwand „auf der Grundstücksgrenze“ errichtet werde, so dass für eine Auslegung kein Raum sei. Für einen

Drittbetroffenen ergebe sich daraus eindeutig, dass die Wand laut Baugenehmigung auf der Grundstücksgrenze zu errichten sei. Die – klarstellende – Ergänzung der Baugenehmigung vom 5. Januar 2022, durch welche die Position der Lärmschutzwand erläutert worden sei, sei verspätet erfolgt. Insgesamt könne dem Verwaltungsakt kein eindeutiger Regelungsgehalt mehr entnommen werden: Für eine Überprüfung, ob der Vorhabenträger das zulässige Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen einhalte, bedürfe es der Auslegung mehrerer Lärmgutachten sowie mehrerer Stellungnahmen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht. Bauplanungsrechtlich liege eine Gemengelage vor; ein Mischgebiet sei nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts gerade nicht gegeben, so dass die Festlegung der Immissionsgrenzwerte in den in Bezug genommenen Gutachten fehlerhaft erfolgt sei. Auf Grund der Gemengelage hätte es der Bildung eines Zwischenwertes bedurft, der auch nicht etwa mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt werden könne, da dies die nach Nr. 6.7 TA Lärm maximal zulässigen Werte seien. Mangels Vorliegen eines Mischgebietes werde ausweislich der berechneten Geräuschemissionen auch das Irrelevanzkriterium nicht eingehalten.

Der Beklagte hat die Baugenehmigung im Termin zur mündlichen Verhandlung um die Verpflichtung der Beigeladenen ergänzt, von den Annahmen und Vorgaben zu den Betriebsabläufen, die den zum Gegenstand der Baugenehmigung gemachten schalltechnischen Gutachten zugrunde liegen, nicht abzuweichen.

Aus den Gründen:

- 21 Die Berufung der Beigeladenen ist begründet. Die Klägerin wird durch die Baugenehmigung vom 16. April 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids und der vom Beklagten vorgenommenen Ergänzungen nicht in Rechten verletzt, die sie als Nachbarin schützen ([§ 113 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO –](#)).
- 22 Die Baugenehmigung ist im Sinne des § 37 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) hinreichend bestimmt.
- 23 Das Bestimmtheitsgebot in seiner nachbarrechtlichen Ausprägung verlangt, dass sich einer Baugenehmigung und den genehmigten Bauvorlagen mit der erforderlichen Sicherheit entnehmen lässt, dass nur solche Nutzungen erlaubt sind, die

Nachbarrechte nicht beeinträchtigen können. Fehlt es in dieser Hinsicht an einer hinreichenden Bestimmtheit der Baugenehmigung und ist insoweit eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen, steht dem Nachbar ein Abwehrrecht hiergegen zu (OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 26. September 2013 – 8 A 10587/13 –, juris Rn. 6 m.w.N.). An der erforderlichen Bestimmtheit kann es insbesondere mangeln, wenn lediglich ein konkreter Immissionsrichtwert festgeschrieben wird, ohne dass seine Einhaltung – etwa durch Vorgaben zum Betriebsablauf – gesichert erscheint (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 8. Oktober 2019, – 7 A 532/18 –, juris Rn. 29).

- 24 Durch die streitgegenständliche Baugenehmigung ist sichergestellt, dass das Maß der Geräuschimmissionen, die der Klägerin zumutbar sind (1.), von dem Vorhaben der Beigeladenen nicht überschritten wird (2.).
- 25 1. Was das Ausmaß der hinzunehmenden Lärmbeeinträchtigungen und damit deren Zumutbarkeit angeht, so sind im vorliegenden Fall entgegen der Ansicht der Klägerin nicht die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet, sondern diejenigen für ein Mischgebiet gemäß Nr. 6.1 Buchst. d) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.
- 26 a) Die Unzumutbarkeit im Sinne des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes knüpft hier an den Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) an. Nach dieser Vorschrift handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Beurteilung, ob Lärmimmissionen, die von einer gewerblichen Anlage ausgehen, solche Gefahren oder Nachteile bewirken, richtet sich nach der TA Lärm, die Richtwerte für unterschiedliche Baugebietstypen festlegt. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden danach bestimmt, in welchem der in Nr. 6.1 TA Lärm genannten Baugebietstypen gemäß der Festlegungen in den Bebauungsplänen der Immissionsort liegt. Gebiete, für die – wie im vorliegenden Fall – keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen (Nr. 6.6 Satz 2 TA Lärm). Sie sind insoweit einem der in Nr. 6.1 TA Lärm genannten Baugebietstypen zuzuordnen.

27 Zu der für diese Zuordnung maßgeblichen Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB –) hat das Verwaltungsgericht ausgeführt (Urteilsabdruck S. 9):

28 „... ist vorrangig der Bereich beidseits der W*** von der Einmündung der Straße M*** im Westen bis zum bisherigen Standort der Beigeladenen im Osten in den Blick zu nehmen. Dabei misst die Kammer der Straße selbst nach den vorgelegten Lichtbildern und Übersichtsplänen keine trennende Wirkung bei. Nach Sichtung dieser Unterlagen ist davon auszugehen, dass es Wechselwirkungen zwischen den Grundstücken und der Bebauung auf beiden Seiten der Straße gibt. Jedenfalls im genannten Bereich kann sich das zur Genehmigung gestellte Vorhaben auswirken und kann umgekehrt die vorhandene Bebauung den bodenrechtlichen Charakter der Baugrundstücke beeinflussen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Oktober 2020 – 4 B 18.20, juris, OS 1). In diesem Areal finden sich neben drei Wohngebäuden Einzelhandelsbetriebe, die nach Art und Größe in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig wären. Es sind dort allerdings mit dem W***-Zentrum und der derzeitigen Filiale der Beigeladenen zwei Betriebe anzutreffen, die wegen ihrer Größe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten und damit nicht in einem Mischgebiet zulässig wären. Nach diesen Vorschriften ist in der Regel bei Betrieben mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² davon auszugehen, dass die von ihnen ausgehenden Auswirkungen nur in Kern- und Sondergebieten zu bewältigen sind. Bei den beiden genannten Betrieben ist von solchen Auswirkungen auszugehen, denn sie haben nach einer Messung in Google Maps schon eine Grundfläche von ca. 4.200 m bzw. ca. 1.500 m. Die beiden Betriebe können mit Blick auf die in der Nähe anzutreffenden weiteren Nutzungen auch nicht als für die Gebietsprägung unmaßgebliche Fremdkörper angesehen werden. Das Ergebnis, dass die nähere Umgebung der Baugrundstücke keinem der Gebietstypen der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden kann, würde sich nicht ändern, wenn man das Umfeld weiter nach Westen und Osten ausdehnen würde. Neben gewerblicher Nutzung kämen mit der A***-Filiale und den Betrieben im Sondergebiet „K****“ weitere Objekte hinzu, die wegen ihrer Größe bzw. planungsrechtlichen Zuordnung ebenfalls nicht als mischgebietsverträglich eingestuft werden können. Bei dem Lebensmitteldiscounter ergibt sich dies aus seiner Grundfläche (ca. 1.400 m²), bei den anderen Betrieben aus ihrer Zuordnung zum Sondergebiet. Denn bei der Betrachtung der näheren Umgebung ist auch eine bereits verwirklichte Bebauung in einem überplanten Gebiet in den Blick zu nehmen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Oktober 2020 – 4 B 18.20 –, juris, OS 2). Dann ist indes davon auszugehen, dass die Bebauung dem geplanten Gebietstyp entspricht.“

29 Das Verwaltungsgericht ist auf der Grundlage dieser zutreffenden Gebietsbeschreibung zu Recht davon ausgegangen, dass die nähere Umgebung – unabhängig davon, ob man die W*** lediglich vom Bereich der Einmündung der Straße M*** bis zum jetzigen Standort der Beigeladenen in den Blick nehmen oder auch weiter westlich und östlich gelegene Nutzungen einbeziehen wollte – keinem Gebiet nach der Baunut-

zungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden kann und insoweit eine bauplanungsrechtliche Gemengelage vorliegt. Das Gebiet stellt sich insbesondere nicht als faktisches Mischgebiet dar, da darin gelegene Einzelhandelsbetriebe die Größe von 1.200 m² überschreiten und somit gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, Satz 3 BauNVO nur in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind, was zur Mischgebietsunverträglichkeit führt.

30 b) Da es für das Maß zumutbarer Geräuschemissionen im unbeplanten Innenbereich nach dem eingangs Gesagten auf die Schutzbedürftigkeit des Gebietes ankommt, sind die jeweiligen in Nr. 6.1 TA Lärm aufgeführten Richtwerte aber auch dann maßgeblich, wenn die nähere Umgebung nur als einem der dort genannten Gebiete ähnlich angesehen wird. Es sind also diejenigen Immissionsrichtwerte heranzuziehen, die dem Charakter des Gebietes am ehesten entsprechen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15. Oktober 2015 – 5 S 2020/13 –, juris Rn. 67; Landmann/Rohmer UmweltR/Hansmann, 99. EL September 2022, TA Lärm Nr. 6 Rn. 15).

31 Im vorliegenden Fall sind die gegenüber dem Vorhabenareal gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe als für den Gebietscharakter prägend anzusehen. Dass sie die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten und daher nur in Sondergebieten zulässig sind bzw. als solche ausgewiesen wurden, begründet keine "Fremdkörper"-Eigenschaft bei der Bestimmung des maßgeblichen Umgebungsrahmens (vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 4. Dezember 2014 – 9 K 2434/12 –, juris Rn. 108 ff.). Infolgedessen sind sie auch bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Gebietes zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan „B****“ erfolgte Wohngebietsfestsetzung ist hierfür hingegen ohne Bedeutung, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in der näheren Umgebung des Immissionsortes liegt und dort im Übrigen auch noch keine Wohngebäude entstanden sind. Eine bei der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des Gebietes – neben dem Wohnhaus der Klägerin – zu berücksichtigende Wohnbebauung befindet sich lediglich in dem vom Verwaltungsgericht beschriebenen Einmündungsbereich W***/M*** sowie nordöstlich des Vorhabenareals (W*** **).

32 Insgesamt stellt sich damit die nähere Umgebung als Bereich mit starker gewerblicher Prägung einerseits und Wohnnutzung andererseits dar, wobei die gewerbliche Nutzung zwar flächenmäßig überwiegt, die Wohnnutzung aber auch nicht als untergeordnet angesehen werden kann. Es verbleibt ein Gebiet, das durch ein Nebeneinander

von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt wird und daher trotz des Übergewichts gewerblich genutzter Flächen (noch) mischgebietsähnlichen Charakter besitzt. Infolgedessen ist hinsichtlich des Ausmaßes zumutbarer Immissionen auf die in Nr. 6.1 Buchstabe d) TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes abzustellen.

- 33 c) Entgegen der Ansicht der Klägerin bedarf es auch keiner Zwischenwertbildung. Dass es hier an einem faktischen Mischgebiet fehlt (und daher planungsrechtlich von einer Gemengelage auszugehen ist), führt entgegen der Ansicht der Klägerin nicht zur Anwendbarkeit der Nr. 6.7 TA Lärm (vgl. VGH Baden-Württemberg, a.a.O., Rn. 66), da die dort geforderte (immissionsschutzrechtliche) Gemengelage voraussetzt, dass gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende „Gebiete“ aneinandergrenzen. Daran fehlt es hier indes, da die Wohnbebauung im vorbeschriebenen Bereich aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Grundstücken und der Bebauung beidseits der Straße und dem Fehlen einer trennenden Wirkung derselben kein eigenständiges Gebiet begründet. Vielmehr liegt eine kleinräumige Mischung unterschiedlicher Nutzungen vor, für welche die Bildung eines Zwischenwertes anders als im Fall des Aneinandergrenzens verschiedener, sich in ihrer Geräuschauswirkung erheblich voneinander unterscheidender Gebiete nicht vorgesehen ist (vgl. Landmann/Rohmer UmweltR/Hansmann TA Lärm Nr. 6.7 Rn. 25).
- 34 Mit Blick auf den eindeutigen Wortlaut der Regelung ist für eine analoge Anwendung der Vorschrift auf solche kleinräumigen Nutzungen kein Raum (anders VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 26. Februar 2004 – 10 S 951/03 –, juris LS). Im Übrigen besteht für eine Zwischenwertbildung wegen des beschriebenen Übergewichts gewerblicher Nutzungen aber auch kein Anlass bzw. würde die Beurteilung der konkreten Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes, auf die nach Nr. 6.7 Satz 4 TA Lärm für die Höhe des Zwischenwertes abzustellen wäre, hier nicht zu der Annahme eines von einem Mischgebiet abweichenden Schutzniveaus führen.
- 35 2. Die erteilte Baugenehmigung bietet auch eine hinreichende Gewähr dafür, dass das Vorhaben die der Klägerin zumutbaren Lärmimmissionen nicht überschreitet.
- 36 a) Die Baugenehmigung vom 16. April 2019 nimmt insoweit insbesondere Bezug auf das schalltechnische Gutachten vom 7. Januar 2019 (Nebenbestimmung Nr. 5), nach

dessen Ergebnis die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bei Einhaltung bestimmter Vorgaben (vgl. unten c und d) an allen betrachteten Immissionsorten, auch am Wohnhaus der Klägerin, um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Das Gutachten und seine ebenfalls in die Baugenehmigung einbezogenen Ergänzungen beruhen nicht auf willkürlichen Annahmen oder offensichtlichen Unsicherheiten und sind auch nicht in sich widersprüchlich bzw. aus sonstigen Gründen nicht nachvollziehbar (vgl. zu diesem Maßstab BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1075.04 – juris Rn. 243). Insbesondere konnte mit Blick auf die im Ergebnis zu Recht herangezogenen Mischgebietswerte eine Ermittlung der Vorbelastung unterbleiben, da die vom Vorhaben der Beigeladenen ausgehenden Geräuschemissionen die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschreiten und die Zusatzbelastung insoweit nicht als relevant anzusehen ist (Nr. 3.2.1 Abs. 2, 6 TA Lärm). Auch ein Ruhezeitenzuschlag musste nicht erfolgen, da Nr. 6.5 TA Lärm nicht für Mischgebiete gilt (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 8. September 2021 – 1 KN/19 –, juris Rn. 96).

- 37 Ferner ergeben sich auch keine Widersprüche zwischen der Baugenehmigung, dem Ausgangsgutachten vom 7. Januar 2019 und seinen späteren, in die Baugenehmigung einbezogenen Erläuterungen und Ergänzungen. Dies gilt auch hinsichtlich der in der Baubeschreibung angegebenen Betriebszeiten (8 Uhr bis 22 Uhr) und der damit korrespondierenden morgendlichen Öffnungszeit. Dass die Beigeladene durch die Bindung an die Betriebszeiten faktisch gezwungen sein könnte, das Geschäft erst später zu öffnen, erfordert insoweit womöglich eine Anpassung ihrer innerbetrieblichen Abläufe, führt aber nicht zu Widersprüchen zwischen der Baubeschreibung und den festgelegten Öffnungszeiten.
- 38 b) Auch die fehlende Festlegung zulässiger Immissionsrichtwerte unmittelbar durch die Baugenehmigung selbst führt im vorliegenden Fall nicht zu ihrer Unbestimmtheit. Dem in Nr. 5 der Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung enthaltenen Verweis u.a. auf das schalltechnische Gutachten vom 7. Januar 2019 und der weiteren Regelung, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung dieses Gutachtens auszuführen und zu betreiben ist, lässt sich ohne weiteres entnehmen, dass der Beklagte die gutachterlich als maßgeblich erachteten Immissionsrichtwerte als Grenzwerte festlegen wollte, die von der Beigeladenen verbindlich einzuhalten sind.

- 39 c) Aus Nr. 5 und 6 der Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ergibt sich darüber hinaus, dass die Beigeladene die im Gutachten (S. 25) benannten Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferungsrampe, Ausrüstung von Innenflächen der Einhausung mit schallabsorbierender Vorsatzschale, Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzwand, Verbot einer Warenandienung durch Lkw in der Nachtzeit) zu ergreifen hat.
- 40 Auch insoweit mangelt es der Baugenehmigung nicht an der erforderlichen Bestimmtheit. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Position der Lärmschutzwand, an der aus Sicht des Senats keine Zweifel bestehen. Ungeachtet der mit Schreiben vom 5. Januar 2022 in die Baugenehmigung einbezogenen klarstellenden Erläuterungen hinsichtlich der Position der Wand handelt es sich bei den Formulierungen in der Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 12. April 2019 und im schalltechnischen Gutachten vom 7. Januar 2019 (S. 16 und 25), wonach eine Lärmschutzwand „auf der südwestlichen Grundstücksgrenze“ zu errichten sei, ersichtlich nur um eine sprachliche Ungenauigkeit. Die Beigeladene hat zu Recht darauf hingewiesen, dass eine Errichtung der Schutzwand direkt auf der südwestlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks gar nicht möglich wäre, weil entlang der Grenze der S*** verläuft (s. Anlage zum Bauschein Außenanlagen, Bl. 16 der Verwaltungsakte), was insbesondere der Klägerin als Eigentümerin des an die Bachparzelle angrenzenden Grundstücks bekannt sein muss. Vor allem verweist das Gutachten aber in seiner abschließenden Zusammenfassung in Bezug auf die Lage der Schutzwand ausdrücklich auf die zeichnerische Festsetzung in Bild 10 in dem zum Gutachten gehörenden Anhang. Die dort vorgenommene exakte Lagebestimmung sollte durch die vage Positionsangabe „auf der südwestlichen Grundstücksgrenze“ erkennbar nicht relativiert werden, so dass auch kein Widerspruch zwischen den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen besteht, der einer Auflösung bedürfte.
- 41 d) Dass zuletzt auch die weiteren, im schalltechnischen Gutachten vom 7. Januar 2019 (und seinen Ergänzungen) zur notwendigen Begrenzung der Immissionen genannten Vorgaben und Betriebsabläufe von der Beigeladenen einzuhalten sind, steht jedenfalls nach der vom Beklagten im Termin zur mündlichen Verhandlung abgegebenen Erklärung nicht mehr in Zweifel. Auch die Fahrwege der anliefernden Lkw sind durch diese Erklärung nunmehr verbindlich festgelegt worden. Danach hat die Beigeladene sicherzustellen, dass der Lieferverkehr ausschließlich über die in Bild 5 und 6

im Anhang des Schalltechnischen Gutachtens vom 7. Januar 2019 vorgesehenen Ein- und Ausfahrten erfolgt. Aus Sicht des Senats ist damit eindeutig bestimmt, dass die weiter westlich, zum Grundstück der Klägerin hin gelegene Zufahrt von anliefernden Lkw nicht genutzt werden darf. Dass in Bild 5 auch Schleppkurven für diese Zufahrt eingezeichnet sind, ändert daran nichts, da die (allein) erlaubte östliche Zufahrt zeichnerisch unzweideutig mit einer roten und grünen Linie für die Ein- und Ausfahrt dargestellt ist.

- 42 Die dergestalt erfolgte Ergänzung der Baugenehmigung ist entgegen der Ansicht der Klägerin auch nicht verspätet. Neben ihrer Befugnis, während des Gerichtsverfahrens den streitgegenständlichen Verwaltungsakt zu ändern oder zu ergänzen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Dezember 1994 – 4 B 262/94 –, juris LS), darf die Behörde die Bestimmtheit eines Verwaltungsakts dadurch nachträglich herstellen, dass sie die Regelung durch eine in der mündlichen Verhandlung abgegebene Erklärung zur Sitzungsniederschrift präzisiert (BVerwG, Beschluss vom 21. Juni 2006 – 4 B 32/06 –, juris Rn. 1). Auch die den Beteiligten mit der Ladung gesetzte Frist nach § 87b VwGO steht dem nicht entgegen, da die Ergänzung der Baugenehmigung die Erledigung des Rechtsstreits nicht verzögert.
- 43 Andere Gründe dafür, dass sie durch die Baugenehmigung in ihren Nachbarrechten verletzt wird, hat die Klägerin weder geltend gemacht noch sind solche Gründe ansonsten ersichtlich.