



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.07.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen im Gemeinderat: Bestandsaufnahme Gewerbeflächen im Gemeindegebiet

Anlagen:

Antrag_Fraktion_DieGrünen_Bestandsaufnahme_Gewerbeflächen

Sachverhalt:

Die Fraktion Bündnis 90 Die Grünen im Gemeinderat hat mit Schreiben vom 03.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

In Zusammenhang mit den vorgesehenen Gewerbegebietsausweisungen halten wir es für erforderlich auch die bestehenden und möglicherweise frei werdenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet in einer Gesamtbetrachtung mit zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck ist die Aufnahme der bereits vorhandenen Gewerbeflächen notwendig, um diese mit den neuen Gewerbegebieten in einen Zusammenhang zu bringen und die städtebaulichen Wechselwirkungen bewerten zu können.

Der Gemeinderat möge deshalb beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt dem Bauausschuss eine Übersicht über Flächen im Gemeindegebiet bereitzustellen, die gewerblich genutzt werden, bzw. baurechtlich für gewerbliche Nutzung geeignet oder vorgesehen sind, wobei die Möglichkeiten der Nutzung zweckmäßig zu gliedern wären, beispielsweise anhand der Ausweisung als Misch-, Sonder- oder Gewerbegebiet.

Der Gemeinderat hat die Behandlung dieses Antrags in den Bauausschuss verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung ist zu diesem Antrag folgendes auszuführen:

1. Die Darstellung einer vollständigen Übersicht über alle im Gemeindegebiet gewerblich genutzten Flächen ist nicht möglich, da eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen, z.B. Büronutzungen, im gesamten Gemeindegebiet verstreut auf Grundstücken vorhanden sind, auf denen daneben u.a. auch Wohnnutzung stattfindet. So sind beispielsweise größere Teilbereiche der Bahnhofstraße und der Starnberger Straße als „Besondere Wohngebiete“ ausgewiesen. In diesen Gebieten sind neben Wohngebäuden auch Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

2. Der Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen, dem Bauausschuss eine Übersicht über Flächen im Gemeindegebiet bereitzustellen, die baurechtlich für gewerbliche Nutzung geeignet oder vorgesehen sind, lässt sich darüber hinaus auch aus folgenden Gründen nicht praktikabel umsetzen: Bei Grundstücken, die bislang gewerblich genutzt worden sind und die aufgrund einer Verlagerung des betreffenden Betriebs frei werden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie auch künftig in gleicher Weise gewerblich nutzbar sind. Aufgrund sich fortlaufend ändernder gesetzlicher Regelungen (beispielsweise Verschärfung immissionsrechtlicher Bestimmungen) ist es möglich, das am selben Standort ein aktuell ansiedlungswilliger Gewerbebetrieb anders zu beurteilen ist als der vormals dort langjährig ansässige Betrieb.
3. Die Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte / München führt zu dieser Thematik folgendes aus:

Es sind vor allem zwei der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen kritisch zu betrachten: so muss sich ein Bauvorhaben gem. Art. 34 Abs. 1 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Des Weiteren ist das im Tatbestandsmerkmal des „Einfügens“ enthaltene Rücksichtnahmegebot zu beachten. Zu diesen beiden Themenkreisen folgendes:

3.1 Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung

„Einfügen“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB bedeutet zunächst die Einhaltung des bestehenden Rahmens, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ablesen lässt. Die Maßstäbe für das Einfügen eines Vorhabens – auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung – sind aus der näheren Umgebung zu gewinnen.

Die Bestimmung des Rahmens, in dem sich ein Vorhaben einfügen muss, richtet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach den in der Baunutzungsverordnung für die einzelnen Baugebiete typisierten Nutzungsarten, soweit diese in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden sind (BVerwG, Urteil vom 03.04.1987, Az. 4 C 41.84).

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit wird die Eigenart der näheren Umgebung durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist (so z.B. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, Az. 4 C 17.91). All dasjenige, was nach außen hin wahrnehmbar in Erscheinung tritt, ist dabei zunächst grundsätzlich bedeutsam. Prägend, und damit maßstabbildend ist regelmäßig das, was einerseits auf das Baugrundstück einwirkt, andererseits dasjenige, das für das Baugrundstück selbst eine prägende Wirkung entfalten kann. Anlagen, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild her nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen – das sind in der Regel Anlagen, die der Betrachter nur am Rande wahrnimmt – sind in diesem Sinne nicht prägend. Ebenso sind singuläre Anlagen aus der Betrachtung als Fremdkörper auszuscheiden, weil sie aufgrund ihrer Einzigartigkeit in der näheren Umgebung sich so in Kontrast zur ansonsten vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung setzen, dass sie aus diesem Grunde nicht maßstabbildend sein können.

Lässt sich bei der Einordnung der Eigenart der näheren Umgebung feststellen, dass die Art der baulichen Nutzung in dieser näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung entspricht, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, § 34 Abs. 2 BauGB.

In einem ersten Schritt wird deshalb für die zu prüfenden Standorte zu bewerten sein, ob sie sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.2 Rücksichtnahmegebot

Zum zweiten ist zu bewerten, ob die Erteilung einer Genehmigung für einen gewerblichen Betrieb im Hinblick auf das im Tatbestandsmerkmal des „Einfügens“ enthaltene Rücksichtnahmegebot erwartet werden kann.

In Rechtsprechung und Literatur ist es anerkannt, dass ein Vorhaben, obwohl es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, dann nicht in seine Umgebung einfügt, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, d.h. vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung, fehlen lässt (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 25.02.1977, Az. IV C 22.74 – sogenannter Schweinemast-Fall). Das Gebot der Rücksichtnahme ist dabei grundsätzlich im Planungsrecht anerkannt und gilt unabhängig von der Einordnung des Baugrundstücks in ein nach § 30 BauGB zu beurteilendes Plangebiet, in den Innenbereich nach § 34 BauGB oder den Außenbereich nach § 35 BauGB – im ersten Fall wird die Rechtsgrundlage in § 15 BauNVO gesehen, im Fall des Innenbereichs im Tatbestandsmerkmal des „Einfügens“ und für nach § 35 BauGB zu beurteilende Fälle ergibt sich nach der Rechtsprechung das Rücksichtnahmegebot aus § 35 Abs. 3 Ziff. 3 („Hervorrufen von schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Grundsätzlich wird mit dem Gebot der Rücksichtnahme gefordert, dass ein (neu hinzukommendes) Bauvorhaben auf das in der Umgebung bereits vorhandene ausreichend Rücksicht nimmt, andererseits aber auch durch den in der Umgebung vorhandenen Bestand Rücksicht zu nehmen ist auf das zu verwirklichende Bauvorhaben - das Gebot der Rücksichtnahme ist also wechselseitig angelegt. Dabei hat das Gebot der Rücksichtnahme umso mehr Bedeutung, je uneinheitlicher die Eigenart der näheren Umgebung ist – hier wirkt es gewissermaßen als Korrektiv. Je einheitlicher und homogener die vorhandene Bebauung ist, desto geringer ist bei einem Vorhaben, dass sich in diese Umgebung einfügt, die Bedeutung des Rücksichtnahmegebots.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung von gewerblichen Bauvorhaben führt das Rücksichtnahmegebot im Ergebnis dazu, dass durch das gewerbliche Bauvorhaben an den nächst gelegenen schutzbedürftigen Bebauungen – in der Regel Wohngebäude – keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden dürfen. Unzumutbare Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots führen, sind demzufolge immer dann gegeben, wenn die in den zum Bundesimmissionsschutzgesetz gehörenden Verwaltungsvorschriften – v.a. TA Luft und TA Lärm – oder Verordnungen - z.B. 18. BImSchV - sog. „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ - festgelegten Richt- und/oder Grenzwerte überschritten werden. Dabei ist es in aller Regel erforderlich, auch die Gebietsprägung für die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung festzustellen, um anhand des dann geltenden Schutzniveaus ablesen zu können, ob schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden können.

Bei den im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes zu betrachtenden Auswirkungen eines gewerblichen Betriebes sind zunächst die Emissionen entsprechend der maßgeblichen Vorschriften zu ermitteln - so für den Lärm beispielsweise nach der TA Lärm. Hier werden alle lärmrelevanten Verursachungsbeiträge aus dem gewerblichen Betrieb, also der Lärm, der auf dem Betriebsgrundstück entsteht, erfasst (so z.B. auch Fahrgeräusche auf dem Betriebsgelände). Dabei ist aber nicht - jedenfalls nicht ausschließlich - auf den konkreten Betrieb, sondern auf einen typischerweise erfolgenden Betrieb abzustellen. Nur soweit durch taugliche und vollziehbare Auflagen ein typischer Betrieb sich einschränken lässt, kann dies bei der Lärmbewertung Berücksichtigung finden. Daneben können aber auch andere Auswirkungen eines gewerblichen Betriebes zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes - unabhängig von der Überschreitung von Grenz- oder Richtwerten - führen, so z.B. wenn durch den durch einen gewerblichen Betrieb ausgelösten Kundenverkehr „Unruhe“ in einem Wohngebiet entsteht. Durch ein Immissionsgutachten ist die Eignung des konkreten Grundstücks für gewerbliche Nutzungen zu überprüfen.

3.3 Bauleitplanung

Im Hinblick auf eine mögliche Bauleitplanung der Gemeinde Gauting zur Sicherung von Gewerbestandorten folgendes: Im Rahmen der Bauleitplanung ist zum einen das Gebot der Konfliktbewältigung zu beachten. Insoweit kann zunächst auf die Ausführungen zur Beachtung des Rücksichtnahmegebotes verwiesen werden, das im Rahmen der Abwägung entsprechend als Konfliktbewältigung abzarbeiten ist.

Darüber hinaus und des weiteren ist darauf hinzuweisen, dass in der Bauleitplanung der sogenannte Trennungsgrundsatz – gesetzlich niedergelegt in § 50 BImSchG – zu beachten ist. Danach soll grundsätzlich zwischen gewerblich genutzten Bereichen einerseits und wohngenutzten Bereichen andererseits eine entsprechende räumliche Trennung vorgenommen werden. Nur wenn diese räumliche Trennung aufgrund städtebaulicher Zwangspunkte nicht möglich ist, kann die Trennung unter Zuhilfenahme von technischen und/oder vorgeschriebenen Abschirmmaßnahmen als faktische Trennung angedacht und vorgenommen werden. Eine solche Trennung kann z.B. durch Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall u.ä.) oder durch Einschränkung der Emissionen mittels Festsetzungen erfolgen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass im Endergebnis auch noch eine gewerbliche Nutzung überhaupt möglich ist. Die Festsetzung eines GE, das aufgrund der festgesetzten Einschränkungen in einem Bebauungsplan eigentlich keine gewerbliche Nutzung zulässt, ist städtebaulich nicht gerechtfertigt im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit unwirksam (sog. „Etikettenschwindel“).

4. Die im Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen aufgeführte Ausweisung von Sondergebieten ist generell nur zulässig für solche Nutzungen, die keiner der in der BauNVO festgelegten Arten der baulichen Nutzung zugeordnet werden können. Für die Ausweisung eines Sondergebiets ist also regelmäßig ein konkretes Projekt erforderlich, für das dann ein Sondergebiet mit der für dieses Projekt spezifischen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen werden soll.

Beschlussvorschlag gemäß Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen:

Die Verwaltung wird beauftragt dem Bauausschuss eine Übersicht über Flächen im Gemeindegebiet bereitzustellen, die gewerblich genutzt werden, bzw. baurechtlich für gewerbliche Nutzung geeignet oder vorgesehen sind, wobei die Möglichkeiten der Nutzung zweckmäßig zu gliedern wären, beispielsweise anhand der Ausweisung als Misch-, Sonder- oder Gewerbegebiet.

Gauting, 16.07.2019

Unterschrift