

Von: Michael Beisse <Beisse@doering-spiess.de>
Gesendet: Donnerstag, 8. August 2019 18:50
An: Kössinger, Brigitte
Cc: Härta, Rainer; Münch, Marita
Betreff: 255/19 Gemeinde Gauting - BPlan Nr. 100/Gauting

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Kössinger,
sehr geehrter Herr Härta,
sehr geehrte Frau Münch,

in vorbezeichneter Angelegenheit komme ich zurück auf meine E-Mail vom 09.07.2019, dort Ziff. 3, und damit auf den Antrag der Fraktion „MiFü“ vom 12.06.2019.

Mit dem vorbezeichneten Schreiben der Fraktion MiFü wird von dieser beantragt, dass der Bauausschuss beschließen möge, dass im Bauleitplanverfahren bzw. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen AOA-Apparatebaus die Ansiedlung nicht-produzierenden Gewerbes statt des geplanten Vollsortimenters aufgenommen wird.

Aus der weiteren Begründung dieses Antrages ist zu schließen, dass mit „nicht-produzierendem Gewerbe“ offensichtlich „stilles Gewerbe“, also solche Gewerbebetriebe gemeint sind, die nur geringe oder keine Emissionen mit sich bringen. Auch nicht-produzierendes Gewerbe kann zu erheblichen Emissionen führen (z. B. Betriebshof für Busse, Spedition oder ähnliches). Der Begriff „nicht-produzierendes Gewerbe“ wird deshalb meines Erachtens dem Inhalt des Antrages nicht gerecht. Für die weitere Stellungnahme gehe ich deshalb davon aus, dass hier „stilles Gewerbe“ gemeint ist. Sollte dies nicht zutreffen, bitte ich um entsprechende Rückmeldung, um die Stellungnahme abändern zu können. Inhaltlich nun wie folgt:

1. Das Gelände des ehemaligen AOA-Apparatebaus liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Gauting vom 25.07.2002. Der genannte Bereich wird dort als „GE“ festgesetzt und ein Bauraum festgelegt, in dem Wandhöhen von 8,5 m bzw. 10,5 m zugelassen werden. Die südlich angrenzenden Flächen in Richtung Pötschnerstraße sind als „WA“ (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die beiden konfligierenden Nutzungen werden durch eine Gemeinschaftsgarage „GGa“ getrennt.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Ammerseestraße befindet sich Wohnbebauung.

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung „GE“ nicht beschränkt oder weiter eingegrenzt; auch erfolgt keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung.

Eine Überprüfung des Bebauungsplanes im Hinblick auf seine Rechtswirksamkeit – insbesondere im Zusammenhang mit der Beachtung des Trennungsgebotes – habe ich nicht vorgenommen.

2. Für die Festsetzung „stillen Gewerbes“ sind in Bebauungsplänen im Wesentlichen drei Möglichkeiten denkbar: Festsetzung von Emissionskontingenten, Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung oder die Festlegung eines konkreten Vorhabens in einem vorhabenbezogenem Bebauungsplan.

2.1.

Festsetzung von Emissionskontingenten: Maßgebliche Rechtsgrundlage für derartige Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB, wonach u. a. zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschl. von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt werden können. In der Regel werden hierfür sog. „Emissionskontingente“ auf gewerblich nutzbaren Flächen festgesetzt, die im Ergebnis dazu führen, dass an den nächst gelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten bestimmte Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

Bei einer derartigen Kontingentierung ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, vor allem das Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16, zu beachten. Hiernach stellt die Emissionskontingentierung eine Gliederung des Gewerbegebietes i. S. d. § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2

BauNVO oder nach § 1 Abs 4 Satz 2 BauNVO dar. Für eine derartige Gliederung ist aber jedenfalls erforderlich, dass entweder ein Teil des Gewerbegebietes nicht von einer Emissionskontingentierung erfasst wird oder aber im Gemeindegebiet zumindest ein weiteres Gewerbegebiet vorhanden ist, dass keine Emissionskontingentierung aufweist.

Im Hinblick auf die Lage des Geländes des ehemaligen AOA-Apparatebaus (umgeben von Wohnbebauung) ist nur schwer vorstellbar, dass ein Teil der Fläche ohne Emissionskontingent festgesetzt werden könnte. Nach Auskunft des Bauamtes existiert des Weiteren in Gauting kein sonstiges, nicht emissionsbeschränktes Gewerbegebiet.

Damit scheidet eine Emissionskontingentierung für die Fläche aus.

2.2.

Beschränkung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung: Durch eine Beschränkung der an sich in einem Gewerbegebiet zulässigen Arten von Nutzungen - § 1 Abs. 5 BauNVO – ist zunächst denkbar, das Gewerbegebiet so einzuschränken, dass dort nur „stille Gewerbebetriebe“ zulässig sind.

Hierzu ist allerdings zunächst zu berücksichtigen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes, wie sie sich aus § 8 Abs. 1 BauNVO ergibt, erhalten bleiben muss. So dient das Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Danach sind nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschluss vom 08.11.2004, Az. 4 BN 39.04) sämtliche gewerbliche Nutzungen umfasst, die mit Rücksicht auf das Wohnen wegen ihres Störungsgrades nicht mehr ohne Weiteres mischgebietsverträglich sind, ohne andererseits so zu belästigen, dass sie nur in einem Industriegebiet i. S. d. § 9 BauNVO verwirklicht werden können. Damit sind die prägenden Elemente eines Gewerbegebietes das produzierende und das verarbeitende Gewerbe unter Einschluss des Handwerks, aber auch die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO geregelten Dienstleistungsbetriebe. In einer weiteren Entscheidung aus dem Jahre 2005 (Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05) hat das BVerwG darüber hinaus zur Typik des Gewerbegebietes ausgeführt, dass es sich dadurch auszeichnet, dass „in ihm gearbeitet wird“. Damit ist das Gewerbegebiet den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten, so dass BVerwG.

Grundsätzlich ist es einer Gemeinde zwar möglich ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festzusetzen, dies jedoch immer unter dem Vorbehalt, dass die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet gewahrt bleibt. Damit ist bereits grundsätzlich die Beschränkung auf ausschließlich „stilles Gewerbe“ schwierig. Zu berücksichtigen ist schließlich auch noch, dass allein mit der Festlegung der zulässigen Arten gewerblicher Nutzungen das jeweilige Emissionsverhalten eines Betriebes nicht zwingend abschließend beschrieben wird – so kann beispielsweise der Kundenverkehr einer an sich „stillen Verwaltung“ oder eines „ruhigen Lagerbetriebes“ für benachbarte Wohnnutzung belästigend sein und zur Verletzung des Rücksichtnahmegebotes führen.

Eine rechtssichere Festlegung „stillen Gewerbes“ über die Beschränkung der zulässigen Arten gewerblicher Nutzung ist deshalb kaum möglich.

2.3.

Eine konkrete Einschränkung auf einen bestimmten Gewerbebetrieb ist allenfalls in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Hierfür muss dann ein Vorhabenträger existieren, der bereit und in der Lage ist, das konkrete Vorhaben umzusetzen. In einem Angebotsbaugebiet (einfacher oder qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB) kann nicht festgelegt werden, welcher Gewerbebetrieb konkret sich ansiedeln wird (hier „Küchenstudio“ oder „Einrichtungsgeschäft“); hier ist nur eine Regelung allgemeiner Art über die Art der baulichen Nutzung möglich – vgl. dazu aber schon oben. Auch können in einem (Angebots-)Bebauungsplan Betriebszeiten nicht konkret festgelegt werden, da eine entsprechende Festsetzungsgrundlage hierfür fehlt.

3. Unabhängig von der Frage, ob die unter den vorgenannten Ziffern 2.1. und 2.2. dargestellten Beschränkungen rechtlich zulässig sind, ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 100 derzeit als Art der baulichen Nutzung ein uneingeschränktes Gewerbegebiet zulässt. Damit stellen

die unter den beiden vorgenannten Ziffern dargestellten Gewerbegebietseinschränkungen eine Einschränkung des vorhandenen Baurechts dar, sodass Ansprüche aus einem Planungsschaden grundsätzlich im Raum stehen und zu prüfen wären.

Ein etwaiger, teilweiser Entzug des Baurechtes muss jedenfalls in der Abwägung berücksichtigt werden. Ob hiermit eine abwägungsgerechte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 möglich ist, lässt sich derzeit -ohne konkreten Planentwurf – nicht abschließend prüfen.

4. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass eine Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung der Gemeinde Gauting vom 29.09.2015 nur möglich ist, wenn im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Wohnraum geschaffen wird.
Auch weitere Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer/Bauwilligen sind im Hinblick auf die erforderliche Angemessenheit eines Städtebaulichen Vertrages nur dann möglich, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt; wie zuvor erörtert, dürfte es bei der Festsetzung „stilles Gewerbe“ jedoch zu einer Baurechtsminderung kommen.

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Beisse

Rechtsanwalt

Montenstraße 3

80639 München

Telefon 089 1433239-0

Telefax 089 1433239-29

www.doering-spiess.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.