



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.:

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	20.06.2017	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Künftige Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100/Gauting zwischen Ammerseestr. und Pötschenerstraße; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

**Anlagen:**

Bebauungsplan\_Nr\_100\_GAUTING\_Planzeichnung\_Festsetzungen  
BP\_175\_GAUTING\_Begründung\_Fassung\_Stand\_05022013  
BP\_175\_GAUTING\_Planzeichnung\_Festsetzungen\_Fassung\_Stand\_05022013  
BP\_175\_GAUTING\_Stellungnahme\_Immissionsschutzbehörde  
Schallschutzgutachten\_Greiner\_Fassung\_08082012

---

**Sachverhalt:**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING für das Gebiet zwischen Danziger, Pötschener- und Paul-Hey-Straße ist in den 90er Jahren durchgeführt worden; im Jahr 2002 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Im Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich die gewerbliche Nutzung aufgrund des an der Ammerseestraße seinerzeit vorhandenen Gewerbebetriebs der AOA Apparatebau geregelt. Im südlichen Teilbereich, der noch unbebaut ist, ist Geschosswohnungsbau und Doppelhausbebauung festgesetzt worden (siehe Anlage).
2. Das Bebauungskonzept für die Wohnbebauung im südlichen Teilbereich des Plangebiets, das dem Bebauungsplan in der Entstehungsphase zugrunde gelegt worden ist, entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen über die künftige Entwicklung dieses Gebiets. Vor allem die im Bebauungsplan aus Lärmschutzgründen zwischen der gewerblichen Nutzung durch die Firma AOA Apparatebau und der südlich benachbart geplanten Wohnbebauung erforderliche Hochgarage, die 9 m Höhe und 122 m Länge hätte (vgl. anliegende Planzeichnung) ist aus ortsplanerischer Sicht als keine akzeptable Lösung zu betrachten. Daher ist 2011 und 2012 in verschiedenen Abstimmungsgesprächen zwischen Vertretern der Gemeinde, des Verbands Wohnen und des Katholischen Siedlungswerks schließlich das anliegende alternative Bebauungskonzept für den noch unbebauten Teilbereich erarbeitet worden. Die Gemeinde hat darauf aufbauend im Jahr 2012 durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München untersuchen lassen, in welcher Weise die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING festgesetzte Doppelhausbebauung so verändert werden kann, dass für alle künftigen Bewohner in diesem Teilbereich hinsichtlich der Wohnqualität gleichwertige Verhältnisse erreicht werden. Die Verwaltung hat den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München schließlich beauftragt, einen ersten Entwurf über einen neuen Bebauungsplan für diesen südöstlichen

Teilbereich des Plangebiets zu erarbeiten, in dem Doppelhausbebauung vorgesehen war. Zugleich wurde das Fachgutachterbüro Greiner beauftragt, das bestehende Schallschutzgutachten entsprechend zu aktualisieren.

3. Das Büro Greiner ist bei der Erarbeitung des Immissionsgutachtens von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

Im Zuge der Absiedlung der Firma AOA soll das derzeitige Betriebsgelände zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzt werden. Die südlich angrenzend geplante Wohnbebauung soll ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände o.ä.) errichtet werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind für das geplante GEE- Gebiet sogenannte Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festzulegen. Dadurch soll einerseits der zukünftigen gewerblichen Nutzung ein möglichst hohes Lärmemissionsvermögen zur Verfügung gestellt werden und zum anderen der Schutzanspruch der angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung sichergestellt sein. Innerhalb des Bebauungsplangebietes (Bereich GEE) sollten dabei für die zukünftige gewerbliche Nutzung möglichst hohe Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festgelegt werden. Es war gutachtlich dabei sicherzustellen, dass an der angrenzenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Das Büro Greiner hat in seinem Gutachten dabei bereits das gesamte noch unbebaute Areal südlich des AOA-Betriebsgeländes in die Untersuchung einbezogen.

4. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat schließlich im Auftrag der Gemeinde einen ersten Entwurf über einen neuen Bebauungsplan für den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets erstellt, in dem das Baurecht gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan anders angeordnet wird (vgl. anliegende Planfassung). Es können hier insgesamt 5 Doppelhäuser und 3 Einzelhäuser entstehen. Die Bauflächen sind dabei so situiert und ausgerichtet, dass auf allen Grundstücken südlich der Gebäude die Anlegung von großzügigen Freiflächen möglich ist (im bestehenden Bebauungsplan wären die den nördlichen Haushälften zugeordneten Freiflächen aufgrund der Ausrichtung der Doppelhäuser bzw. der Lage relativ unattraktiv).
5. Der Bauausschuss Gauting hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.02.2013 den Entwurf zur Änderung des südöstlichen Teilgebiets des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese Bebauungsplan-Änderung hat die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 175/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Günther Caracciola-Str. und Pötschenerstr.“ erhalten. Der Bauausschuss hat in derselben Sitzung durch Beschluss die Verwaltung zu beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175/GAUTING bekanntzumachen und das Aufstellungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.
6. Vom 18.04.2013 bis 17.05.2013 wurden für diesen ersten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 175/GAUTING die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung der Behörden ist bei der Gemeinde die anliegende Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 23.05.2013 eingegangen. Darin wird u.a. folgendes ausgeführt:

*„Vom Planungsgrundsatz her sind gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Baugebiete von der Art ihrer Nutzung einander so zuzuordnen bzw. sie so zu trennen, dass eine verträgliche Nutzung nebeneinander liegender Flächen mög-*

lich ist. Die Gebietsabstufungen sollen sich daher um nicht mehr als 5 dB(A) voneinander unterscheiden. In vorliegendem Bebauungsplanentwurf genügt die Situierung eines WA's neben einem bestehenden Gewerbegebiet diesen Vorgaben nicht. Dass eine Festsetzung der gegenständlichen Umgriffsfläche als WA dennoch möglich war / ist, ergibt sich aus dem rechtskräftigen BBP Nr. 100, dem das Lärmgutachten der Fa. Müller BBM vom 15.09.1997 (Bericht Nr. 13694/14) zugrundeliegt, ergänzt durch den Bericht vom 31.07.1998 (Bericht Nr. 13694/16).

In vorliegender Planfassung rücken die festgesetzten Bauräume jedoch deutlich näher an das Gelände der AOA heran und werden auch nicht, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzt durch vorgelagerte Garagengebäude abgeschirmt. Mit der gegenständlichen Entwurfsfassung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Greiner vom 08.08.2012 (Bericht Nr. 211083) vorgelegt, die sich jedoch auf die zukünftig geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 bezieht. Ein diesbzgl. Änderungsentwurf liegt uns bisher nicht vor. Diese Untersuchung berücksichtigt zwar auch gegenständliche Bebauung, kann aber nur hilfsweise als Beurteilungsgrundlage der schalltechnischen Verträglichkeit der beiden gegensätzlichen Nutzungsarten herangezogen werden. In dem Gutachten des Ing. Büros Greiner wird die Umgriffsfläche des letztgenannten BBP's im Bereich des AOA-Geländes dahingehend überplant, dass die AOA-Bestandsfläche nach DIN 45691 einer Geräuschkontingentierung unterworfen wird.

Bei der o.g. Vorgehensweise der Kontingentierung wird außer Acht gelassen, dass die Fa. AOA aufgrund ihres genehmigten Betriebs materiellen und formellen Bestandsschutz genießt (s. auch vergleichbare Situation bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/Gauting). Die Ergebnisse des o.g. Gutachtens des Ing. Büros Greiner können daher nicht als Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das gegenständliche WA an den der Fa. nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten dienen. Somit steht ein solcher Nachweis noch aus. Aus Gründen der Vorsorge wird dringend empfohlen, diesen in gegenständlichem Verfahren zu führen.

Grundsätzlich besteht bei einer an ein bestehendes Gewerbe heranrückenden Wohnbebauung die Gefahr einer nachträglichen Einschränkung des bestehenden, genehmigten Betriebs. Nachdem sich nahezu rund um das ausgewiesene Gewerbegebiet bestehende WR-Nutzung befindet und heranrückende WA-Nutzung geplant ist, sollte sich die Gemeinde auch im Zusammenhang mit der Aufstellung gegenständlichen Bebauungsplanes überlegen, ob sie angesichts der bereits bestehenden Einschränkungen der GE-Flächennutzung an der Überplanung des BBP Nr. 100 als GE in Teilbereichen festhalten will. Sollte sie dies bejahen, ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung des **genehmigten** Bestands vorzulegen, die nachweist, dass die für ein WA anzusetzenden Immissionsrichtwerte an der geplanten heranrückenden Wohnbebauung gegenständlicher Entwurfsfassung tatsächlich eingehalten werden können und der bestehende Betrieb in seinem genehmigten Umfang nicht ggf. in unzulässiger Weise eingeschränkt wird. Dabei ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Aus Gründen der Vorsorge sollte durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für ein WA an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten gegenständlicher Umgriffsfläche durch die benachbarte **genehmigte, bestandskräftige** gewerbliche Nutzung nicht überschritten werden. Die in den Unterlagen beigefügte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend.

7. Aufgrund dieser o.g. Sachlage und nach juristischer Prüfung ist aus Sicht der Verwaltung folgende Vorgehensweise zur künftigen Entwicklung auf dem Grundstücksareal der AOA Apparatebau zielführend:

Es ist festzuhalten, dass Baugenehmigungen, so auch die Genehmigungen für das Grundstücksareal der AOA Apparatebau, nicht personenbezogen, sondern grundsätzlich grundstücks- und nutzungsbezogen sind. Allein mit der Betriebsaufgabe des Betriebs AOA wird damit die für das Gelände bestehende Baugenehmigung nicht automatisch unwirksam. Vielmehr besteht tatsächlich die rechtliche Möglichkeit, innerhalb der bestehenden Genehmigung einen neuen Gewerbebetrieb anzusiedeln.

Hinzu kommt ein weiterer Aspekt: Das Nebeneinander eines Gewerbegebiets und eines allgemeinen Wohngebiets ist städtebaulich nicht zulässig und könnte nur mit besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden. Es liegt zunächst ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz in § 50 BImSchG vor, der vorsieht, dass unverträgliche Nutzungen nicht nebeneinander platziert werden sollen.

In § 50 BImSchG ist folgendes festgelegt:

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.*

Es müsste daher schlüssig begründet werden, weshalb an dieser Stelle aus besonderen städtebaulichen Gründen ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung gewünscht würde. Derartige Gründe sind jedoch für das betreffende Gebiet nicht ersichtlich.

Daher bietet sich folgende Lösungsmöglichkeit an: Die Gemeinde sollte für die bisher im Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING als Gewerbegebiet vorgesehene Nutzung des ehemaligen AOA-Betriebsgeländes ein Mischgebiet festsetzen und durch eine Festsetzung ergänzen, dass in bestimmten Teilen, z.B. im Erdgeschoss, ggfs. auch in Obergeschossen der künftigen Gebäude nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Damit würde das Ziel der Gemeinde, auf diesem Areal auch künftig in bestimmtem Umfang gewerblich nutzbare Flächen zu erhalten, Rechnung getragen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0556) vom 14.06.2017.

2. Der Gemeinderat fasst hinsichtlich der künftigen städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemals durch die Firma AOA Apparatebau genutzten Grundstücksareal an der Ammerseestraße in Gauting folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den in § 50 BImSchG festgelegten Trennungsgrundsatz, wonach vorgesehen ist, dass unverträgliche Nutzungen nicht nebeneinander platziert werden dürfen, zur Kenntnis. Daher ist anstelle der bisher für das ehemalige AOA-Betriebsgelände im Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet in einem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet festzusetzen, um die Realisierung von Wohnnutzung auf dem südlich benachbarten Grundstücksareal ohne die Errichtung von Lärmschutzwänden zu gewährleisten. Durch geeignete Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in bestimmten Teilen der künftig auf dem Areal der AOA Apparatebau vorhandenen Gebäude, z.B. im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

3. Die künftige gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen AOA-Betriebsgeländes soll in Form eines Einzelhandelsobjekts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1200 m<sup>2</sup> und ggf. weiteren kleineren gewerblichen Einheiten erfolgen.

**Gauting, 14.06.2017**

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift**