

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage FB 3/072/2021  
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)  
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> <b>Bau- und Werkausschuss</b>	<i>Beschluss</i> <b>Entscheidung</b>	<i>Ö-Status</i> <b>öffentlich</b>	<i>Sitzungstag</i> <b>21.12.2021</b>
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach II" vom  
25.05.2017  
a) zur Festsetzung des Grundstücks Fl.Nr. 635/10 der Gemarkung Nettelkofen als  
Teilgebiet mit erhöhten Emissionskontingenten (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2  
BauNVO)  
b) Ausschluss der Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche  
Wohnungen) vom Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO);  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Das örtliche „Gewerbegebiet Schammach (1. Bauabschnitt)“ (Art. 8 BauNVO) wurde auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes vom 16.12.1999 entwickelt. Der Bebauungsplan setzt zum Schutz der im Nahbereich des Gewerbegebietes liegenden Wohnbebauung immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (jetzt: Emissionskontingente) fest mit tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) je Quadratmeter Baugrundstück.

Diese damalige Vorgehensweise mit einem einheitlichen Emissionskontingent für das gesamte Gebiet entsprach aber nicht den gesetzlichen Anforderungen über Möglichkeit dieser Festsetzung, die nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) zulässig ist, sondern allein gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO über eine sog. Gliederung anhand betrieblicher Eigenschaften (vgl. BVerwG vom 18.12.1990). Das verlangt wiederum eine Aufteilung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten.

Dieser Mangel wurde (vermeintlich) im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schammach II“ vom 24.05.2017) behoben. Mit der Festsetzung um jeweils 3 dB(A) erhöhter Emissionskontingente (63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts) erfolgte eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gebietsübergreifend innerhalb der beiden unmittelbar aneinandergrenzenden Gewerbegebiete (Schammach 1 und 2). Die gebietsübergreifende Gliederung geht aus der Begründung und den Sitzungsniederschriften der Planabwägung hervor.

Die Rechtsprechung (Beschluss des BVerwG vom 07.12.2017) verlangt jedoch für eine rechtmäßige Emissionskontingentierung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO auch, dass zumindest ein Teilgebiet verbleibt, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder – was auf dasselbe hinausläuft – Emissionskontingente in einer Höhe festgesetzt sind, die alle Betriebe nach § 8 BauNVO ermöglichen.

Die Stadt begnügte sich nach dieser Rechtsprechung (die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte) damit, dass ja zumindest noch ein anderes (festgesetztes) Gewerbegebiet im Gemeindegebiet vorhanden war, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Hierauf bezogen hätte man im Bedarfsfall dann durch eine nachträgliche Planänderung dem Nichtigkeitsgrund für die Kontingentfestsetzung abhelfen können. Bei diesem einzigen unbeschränkten Gewerbegebiet handelt es sich um das „Gewerbegebiet Haidling Süd“ (LIDL und Metzgerei Heimann). Bekanntlich ist die Stadt jetzt aber leider gezwungen (Geänderte Gebietszuordnung für „Bachhäusl“), dieses einzige bisher unbeschränkte Gewerbegebiet nachträglich ebenfalls einer Emissionskontingentierung zu unterwerfen. Die Folge: Die Stadt Grafing b.M. hat dann im gesamten Gemeindegebiet kein einziges (festgesetztes) Gewerbegebiet mehr ohne Emissionsbeschränkung.

Die Folgen sind erheblich. Nicht nur die nachträgliche Emissionskontingentierung für das Gewerbegebiet Haidling (auch der Bereiche nördlich von LIDL) wäre dann nicht mehr möglich, weil es an dem mindestens notwendigen unbeschränkten Gewerbegebiet fehlt, auf das hin (gebietsübergreifend; § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eine Gliederung erfolgen könnte. Letztlich wäre wohl auch jede weitere künftige Ausweisung von Gewerbeflächen in Frage gestellt, da – nicht zuletzt wegen des Anbindegebot nach dem LEP 2013 – letztendlich immer eine Emissionsbeschränkung notwendig wird.

Als letzte erkennbare Möglichkeit wird jetzt gesehen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schammach II“ hinsichtlich der Gliederung dahingehend zu ändern, zumindest in einem Teilgebiet des dortigen Geltungsbereiches nochmals höhere Emissionskontingente festzusetzen.

Durch den Umstand, dass dort für das 11.000 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.Nr. 635/10 der Gemarkung Nettelkofen (vormals auf ganzer Fläche, jetzt auf einer Teilfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>) eine Bäckerei geplant ist, wurde dort bereits für den störintensiven Nachtbetrieb ein Kontingent von 55 dB(A) zugelassen. Dafür wurden rechnerische Reserven für diesen einen Betrieb genutzt, die durch die einheitlichen Emissionskontingente noch nicht restlos ausgenutzt worden sind. Das lässt erwarten, dass auch für die Tagzeit noch Emissionsreserven ermittelbar sind.

Im Rahmen einer ersten Abschätzung wurde diese Möglichkeit schalltechnisch untersucht. Vom beauftragten Institut (Müller-BBM) wurde am 24.11.2021 mitgeteilt, dass für das noch unbebaute Grundstück Fl.Nr. 635/10 (11.000 m<sup>2</sup>) im „Gewerbegebiet Schammach II“ ein

### **Emissionskontingent von tags 72 dB(A) und nachts 57 dB(A)**

je Quadratmeter unter Beibehaltung der Emissionskontingente für die übrigen Gebietsteile rechnerisch noch möglich sein könnten. In diesem Umfang ist dann noch gewährleistet, dass keine Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes einer unzumutbaren Störung im Hinblick auf das Gesamtlärmgeschehen aus den Gewerbeflächen ausgesetzt werden.

#### **Vorgehensweise:**

##### Neuregelung der Gliederungsfestsetzung:

Notwendig für die Neuregelung der Emissionskontingentierung ist jetzt die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Schammach - und zwar für beide Bauabschnitte. Dort sind die Regelungen hinsichtlich der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dahingehend abzuändern, dass dort gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Aufteilung in drei unterschiedliche Teilbereiche erfolgt

- |  |                   |                 |
|--|-------------------|-----------------|
| a) Bauabschnitt 1:                     | tagsüber 60 dB(A) | nachts 45 dB(A) |
| b) Bauabschnitt 2 - ohne Fl.Nr. 635/10 | tagsüber 63 dB(A) | nachts 48 dB(A) |
| c) Bauabschnitt 2 - Fl.Nr. 635/10      | tagsüber 72 dB(A) | nachts 57 dB(A) |

Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Hier ist das Gewerbegebiet vom Industriegebiet abzugrenzen, in dem auch erheblich störende Betriebe zugelassen sind. Mit dieser Obergrenze hinsichtlich des Emissionsverhaltens ist jedenfalls sichergestellt, dass alle in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe dort unbeschränkt möglich. Zwar enthält § 8 BauNVO keine „Grenzwerte“ hinsichtlich die Abgrenzung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ zu den erheblich störenden Betrieben, würden wir hinsichtlich der Bemessung des Störgrades auf die TA-Lärm zurückgreifen. Die dortigen Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wären an einem nächstgelegenen Immissionsort (3 m hinter der Grundstücksgrenze des künftigen Teilgebietes) jedenfalls bei dem vorgenannten Emissionsverhalten überschritten. Daraus lässt sich der Rückschluss ziehen, dass diese Emissionskontingente ausreichend bemessen sind für alle nicht erheblich belästigende Betriebe.

Die Sorge, dass dann auch erheblich störende Betriebe dort angesiedelt werden können, ist unbegründet. Das ist schon allein durch die allgemeine Zweckbestimmung (§ 8 Abs. 1 BauNVO) ausgeschlossen. Die Einordnung als nicht erheblich oder erheblich störend ist aber nicht allein nach dem Lärm zu bewerten, wenngleich dass oft der entscheidende Störfaktor sein wird. Hier ist aber festzustellen, dass außerhalb des Gewerbegebietes selbst eine Erhöhung des Emissionskontingents nur für ein Teilgebiet sich nicht maßgeblich auswirkt.

Selbst im Gebietsinneren (innerhalb des Gewerbegebietes) sind die Obergrenzen der TA-Lärm zu beachten. Das gilt etwa dann, wenn schutzwürdige Nutzungen wie Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume (vgl. DIN 4109, Nr. 4.1) betroffen sind. Auch hier schließt das Rücksichtnahmegebot eine störendes Emissionsverhalten aus. Unzumutbare Nachteile für die Umgebung sind deshalb nicht zu befürchten.

Ein Teilgebiet von 11.000 m<sup>2</sup> (innerhalb eines zusammen ca. 20 ha großen Gewerbegebietes (also 5 % der Fläche) ist auch ausreichende Größe hat, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Die Rechtsprechung macht insoweit keinerlei Vorgaben. Es ist zu unterstellen, dass für ein „Teilgebiet“ im Sinne der o.g. Rechtsprechung jede Größenordnung ausreicht, die ein Mindestmaß an Größe für die Ansiedlung eines Betriebes ermöglicht. Mit 1 ha ist die Fläche nicht so klein, dass sie eine nennenswerte Bebauung nicht zulassen würde, auch wenn sie nur 5 % der Gesamtfläche aufweist.

#### Ausschluss von betrieblichen Wohnungen:

Bebauungspläne sind auf Vollzugsfähigkeit (Umsetzbarkeit) ausgerichtet. Ein nicht vollzugsfähiger Bebauungsplan ist nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) und damit nichtig. Des Weiteren sind Festsetzungsinhalte von Bebauungsplan inhaltlich aufeinander abzustimmen.,

Hier spielen die betrieblichen Wohnungen eine wichtige Rolle, da dort durch die Nutzung mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen ein Mindestmaß an Rücksichtnahme geboten ist. Die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts sind einzuhalten.

Diese gewerblichen Wohnungen sind zwar nicht Allgemein sondern nur Ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Jedoch zeigen die Erfahrungen, dass vor allem bei der Errichtung zeitlich vor den gewerblichen Gebäuden nur schwer eine Ablehnung durchzusetzen ist. Ein später zu errichteter Gewerbebetriebe hat dann auf die bestehenden Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen. Da aufgrund der Entwicklung der Wohnungsmarktpreise derzeit auch ein regelrechter „Boom“ für „Betriebsleiterwohnungen“ entstanden ist, sollen dringlichst mögliche Umsetzungshindernisse einer unbeschränkten Gewerbeausübung von vornherein ausgeschlossen werden.

Dazu ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO möglich, die Ausnahmeregelungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB vom Bestandteil des Bebauungsplanes im gesamten Gebiet des Gewerbegebiet Schammach – BA 2 auszuschließen. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass dieser Gebietsteil (das gesamte Gewerbegebiet Schammach II) den lärmintensiveren Betrieben vorbehalten wird.

Der Ausschluss erfasst alle Formen des betrieblichen Wohnens, also neben Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnungen auch die Wohnungen für Sicherheits- und Aufenthaltspersonal. Sollten nachvollziehbare betriebliche Gründe besonderer (atypischer) Art eintreten, die eine Wohnungen für Sicherheitspersonal notwendig machen, dann ist die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen. Jedenfalls rechtfertigt das nicht, diese Wohnungen nicht in gleicherweise wie Betriebsleiterwohnungen auszuschließen. Der vorrangige Schutz, ein Teilgebiet für eine unbeschränkte Gewerbeausübung auszuweisen, hat Vorrang.

Wie ausgeführt, zählen auch Büroflächen und vergleichbare Arbeitsräume zu den schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, gegenüber denen das Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO) zu beachten ist. Anders als bei den betrieblichen Wohnungen handelt es sich dabei aber um keine Ausnahmenutzung (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sondern um eine allgemein zulässige Nutzung (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Hierbei handelte es sich um keine Nutzungskonkurrenz, die städtebaulich problematisch ist. Hier sind bautechnische Lösungen (passive Schallschutzmaßnahmen) in einfacher Weise möglich, um einen möglichen Nutzungskonflikt mit einem lärmintensiven Betrieb zu stören. Vor allem ist dort die besonders sensible Nachtzeit regelmäßig nicht betroffen. Einschränkende Regelungen für Büronutzung und Arbeitsräume werden für entbehrlich angesehen.

#### Planungsschadensrecht:

Die Gefahr von Planungsschadensersatzansprüchen besteht hier nicht, auch wenn der Bebauungsplan innerhalb der 7-Jahre-Frist geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB). Hier ist zu berücksichtigen, dass die Entschädigungsregelung auf die Aufhebung einer zulässigen Nutzung abstellt. Auf Befreiungen oder auch Ausnahmen - soweit noch nicht erteilt – besteht kein Zulassungsanspruch. Allein die Möglichkeit einer Zulassung gehört nicht zum eigentumsrechtlich geschützten Vermögen. Etwas anderes gilt dann, wenn das Entscheidungsermessen über die ausnahmsweise Zulassung soweit sich reduziert hat, dass es im Einzelfall „auf Null“ tendiert. Das wäre dann der Fall, wenn aufgrund der Selbstbindung der Verwaltung in einer Vielzahl vergleichbarer Fälle eine Ausnahme erteilt wurde und damit aus Gleichbehandlungsgründen auch für künftige Fälle nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Das ist hier nicht der Fall. Bisher ist im Erweiterungsgebiet 1 Betriebsleiterwohnung zugelassen worden. Seit der Erkenntnis, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Emissionskontingentierung angepasst werden muss, wurde das Einvernehmen für entsprechende Ausnahmen verweigert und es konnten damit weitere (beantragte) betriebliche Wohnungen verhindert werden. Eine Verfestigung des Abweichungsermessens, der aufgrund der Gleichbehandlung einen Zulassungsanspruch für eine entsprechende Abweichung begründen könnte, ist nicht entstanden.

#### Zuständigkeit:

Die Bebauungsplanänderung liegt in der Entscheidungskompetenz des Bau- und Werkausschuss. Der Vorbehalt (§ 1 Nr. 8 GeschO) für die Mitwirkungspflicht des Stadtrates bei einer Planungsgebietsgröße von 1,5 ha stellt auf die Neuausweisung von Siedlungsflächen ab, erfasst nicht aber auch Planänderungen. Gleiches gilt für die Veränderungssperre (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 GeschO).

## Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing - Schammach“ vom 16.12.1999 (Schammach 1) in der Fassung der letzten Änderung vom 12.08.2017, und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing - Schammach II“ vom 24.05.2017 (Schammach 2) wie folgt:
  - a) Die bisherigen Festsetzungen über den höchstzulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel (Kurz: Emissionskontingente) werden dahingehend geändert, dass künftig 3 Teilgebiete mit unterschiedlichem Emissionsverhalten festgesetzt werden (/Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO). Unter Beibehaltung der unterschiedlichen Emissionskontingente für das Gewerbegebiet Schammach 1 (tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) und Schammach 2 (tags über 63 dB(A), nachts 48 dB(A)) wird für das Grundstück Fl.Nr. 635/10 im Teilgebiet Schammach 2 das Emissionskontingent auf tagsüber 72 dB(A) und nachts auf 57 dB(A) erhöht.
  - b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen) künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein