

Gemeinde	Grafring b. München Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Grafring-Schammach I+II“, Änderung Emissionskontingente
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Neudecker QS:BAZ
Aktenzeichen	GRA 2-129
Plandatum	12.04.2023

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet, Grundlagen	3
2.	Anlass der Bebauungsplanänderung.....	3
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	6
3.1	Ermittlungen	6
3.2	Schutzwürdigkeit:	6
3.3	Höhe der Emissionskontingente:	6
3.4	Räumliche Zuordnung des Teilgebietes:	8
3.5	Ausreichende Größe des Teilgebietes:.....	8
3.6	Ergänzungsgebiet / Zuweisung:	9
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	9
4.1	Nichtigkeitsfeststellung:.....	9
4.2	Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB)	9

1. Plangebiet, Grundlagen

Beim Planungsgebiet handelt es sich um das bestehende „Gewerbegebiet Schammach“ mit einer Größe von insgesamt 230.000 m², das in den vergangenen 25 Jahren in zwei getrennten Bauabschnitten entwickelt wurde.

Der 1. Bauabschnitt ist auf der Grundlage des am 18.12.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schammach“ entstanden (künftig: „GE Schammach 1“).

Der 2. Bauabschnitt erfolgte dann auf der Grundlage des am 26.05.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schammach – Erweiterung“ (künftig: „GE Schammach 2“).

Der Bebauungsplan „GE Schammach 1“ wurde bisher wie folgt geändert:

1. Änderung vom 14.04.2015
(Änderung Bauraum P11; P24-27; Dachgestaltung, Sortimentsausschluss)
2. Änderung vom 23.01.2017
(Änderung durch Teilüberplanung mit der Erweiterung GE Schammach 2 im Übergangsbereich, insbesondere P8-10)
3. Änderung vom 12.08.2017
(Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung, insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende)

Das Plangebiet ist erschlossen und mittlerweile auch in den wesentlichen Teilen bereits bebaut.

Durch den gegenständlichen Änderungsbebauungsplan werden die Bebauungspläne „GE Schammach 1 und 2“ inhaltlich geändert; die Lage und Größe des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich) bleibt unverändert.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Fehlerhafte Festsetzung der Emissionskontingente:

Für bauplanungsrechtliche Festsetzungen besteht ein Typenzwang. Durch den Bebauungsplan werden Inhalt und Schranken des Eigentums der im Planbereich gelegenen Grundstücke festgelegt. Hierfür bedarf er gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einer gesetzlichen Grundlage. Solche finden sich abschließend in § 9 BauGB, in Art. 81 BayBO sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ein darüberhinausgehendes Festsetzungsfindungsrecht besteht nicht.

Festsetzungen ohne Ermächtigungsgrundlage sind daher verboten und mithin von vornherein unwirksam (BayVGH, U.v. 6.12.2019 - 15 N 18.636, U.v. 19.10.2020 - 9 N 15.2158). Auf diesbezügliche Mängel eines Bebauungsplans finden §§ 214, 215 BauGB keine Anwendung (vgl. BayVGH, U.v. 6.12.2019).

Um gegenüber den im Einwirkungsbereich der Gewerbegebiete „GE Schammach 1 und 2“ liegenden Immissionsorten sicherzustellen, dass dort in der Gesamtheit der im Gewerbegebiet entstehenden Lärmemissionen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erfolgen, ist das Lärmverhalten im Bebauungsplan zu beschränken. Dafür stellt

die Gliederungsfestsetzung des § 1 Abs. 4 BauNVO die einzige Möglichkeit dar, das Lärmverhalten durch eine räumliche Verteilung von „Lärmrechten“ im Plangebiet zu steuern.

Die bisher getroffenen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung sind jedoch nicht von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und / oder Satz 2 BauNVO gedeckt.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Festsetzung immissionsschützender Regelungen - wie z.B. in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln bzw. Emissionskontingenten - ihre Rechts- bzw. Ermächtigungsgrundlage in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO finden können. Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können Festsetzungen für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan getroffen werden, die diese nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können die Festsetzungen nach Satz 1 für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde auch im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, ausgedrückt in einer Schallabstrahlung pro Flächeneinheit, ist eine Eigenschaft von Betrieben und Anlagen i.S. von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ein Gewerbegebiet gegliedert werden kann (BVerwG, U.v. 18.2.2021 - 4 CN 5.19). Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 sind grundsätzlich geeignet, das Emissionsverhalten als Eigenschaft von Betrieben und Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu kennzeichnen (zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln: BVerwG v. 18.12.1990 - 4 N 6.88; zu Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12: BVerwG v. 09.03.2015, 4 BN 26.14).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aber nur unter folgenden Voraussetzungen entsprochen:

- a) das Baugebiet muss in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt werden. Die Gliederung ermöglicht eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, erlaubt aber keine das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung.

Im Widerspruch dazu regelte der Bebauungsplan „GE Schammach 1 (1999)“ regelte eine einheitliche Emissionsbeschränkung für das gesamte Baugebiet.

Um diesen Fehler zu korrigieren, wurde mit der 1. Änderung des „GE Schammach 1“ die ursprüngliche Gliederungsfestsetzung dahingehend geändert, als dort bereits eine auf die Erweiterung („GE Schammach 2“) ausgerichtete Festsetzung mit unterschiedlichen Emissionskontingente (dort noch als IFSP) erfolgte. Festgesetzt wurden Emissionskontingenten von 60 / 45 dB(A) in „GE Schammach 1“ und dann später Emissionskontingente mit 63 / 48 dB(A) im „GE Schammach 2“. Diese Festsetzung berücksichtigte aber nicht, dass diese gebietsübergreifende Gliederung (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) auch in den Planunterlagen hinreichend zum Ausdruck gebracht werden muss und dass zum Zeitpunkt der Änderung das „Ergänzungsgebiet“ mit den höheren Lärmrechten noch nicht bestand.

Allein die (spätere) Existenz von 2 nebeneinanderliegenden Plangebieten mit unterschiedlichen Emissionskontingenten entspricht diesen Anforderungen nicht,

zudem wenn sie aufgrund unterschiedlicher Bebauungspläne und zeitlich versetzt festgesetzt wurden. Vielmehr muss die gebietsübergreifende Gliederung auf einem darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde beruhen. Der Plangeber muss daher in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder in seiner Begründung dokumentieren (die Erwähnung in den Ratsbeschlüsse ist nicht ausreichend), dass und wie er von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht hat (BVerwG, U.v. 7.12.2017 - 4 CN 7.16).

- b) Es muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im konkreten Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist (Typenzwang).

Innerhalb der Bebauungsplänen „GE Schammach 1“ und „GE Schammach 2“ gibt es aber bisher kein Teilgebiet, in dem trotz der Belegung mit Emissionskontingenten jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb seinen Standort finden kann. Jedenfalls mit einem Nachtkontingent von max. 43 dB(A) wird diesen Anforderungen nicht entsprochen (vgl. BayVGH vom 12.08.2019, wonach eine Emissionsbeschränkung auf 47 dB(A) für die Nachtzeit keinesfalls genügt).

Im Ergebnis: Die Regelung zur Emissionsbeschränkung in den Bebauungsplänen „GE Schammach 1“ und GE Schammach 2“ genügt nicht den Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage und ist damit unwirksam.

Im vorliegenden Fall führt die Unwirksamkeit der Festsetzung der Schallemissionskontingente zur Gesamtnichtigkeit der Bebauungspläne „GE Schammach 1 und Schammach 2“. Die Unwirksamkeit bestimmter Festsetzungen hat unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 139 BGB nur dann nicht die Gesamtnichtigkeit zur Folge, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und wenn mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte (vgl. BVerwG 14.09.2017).

Vorliegend fehlen aber Anhaltspunkte dafür, dass die Stadt Grafing b.M. die Bebauungspläne auch ohne die fehlerhafte Emissionskontingentierung erlassen hätte. Vielmehr war der Stadt Grafing b.M. stets bewusst, dass nur mit der Kontingentierung des Gesamtlärmverhaltens die Konflikte mit der schutzwürdigen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes bzw. im integrierten Mischgebiet gelingen kann. Nur damit kann die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes erreicht werden (§ 1 Abs. 3 BauGB) hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die künftigen Gewerbebetriebe. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente war somit zentrales Element der Konfliktbewältigung für das gesamte Plangebiet. Das führt zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Ermittlungen

Die Stadt Grafing b.M. hat mit dem Schallgutachten vom 21.04.2023 (Müller BBM, Planegg, Nr. M172548/01) eine Neuermittlung der Immissionsorte im Einwirkungsbe- reich des Gewerbegebietes Schammach vorgenommen und auf dieser Grundlage eine Neuverteilung der Lärmrechte (Emissionskontingente) vorgenommen. Dabei wurden für diejenigen Grundstücke, für die bereits eine Bebauung erfolgt ist oder ge- nehmigt wurde, das nach der Baugenehmigung zugelassene Lärmverhalten berück- sichtigt (Feststellungswirkung der Baugenehmigung als Bestandsschutz gemäß BVerwG 18.12.1990).

3.2 Schutzwürdigkeit:

Hier wurde insbesondere erstmalig auch das (Reine) Wohngebiet in Pienzenau im Westen der Gewerbegebiete einbezogen. Zur Berücksichtigung vorhandener Vorbe- lastungen wurde dort ein um 5 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert angewendet. Für die im Osten – getrennt von der Bahnlinie München-Rosenheim – liegende Sied- lung „Schammach“ wurden für die Ermittlung der Emissionskontingente die Immissi- onsrichtwerte der TA-Lärm um 4 dB(A) reduziert; damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass dort trotz der jüngst realisierten Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke noch eine hohe Lärmbelastung aus dem Schienenverkehr einwirkt. Mit den reduzierten Immissionsrichtwerten wird vermieden, dass eine unzumutbare Ge- samtverkehrsbelastung auftritt durch die Immissionen des Verkehrs und aus dem Ge- werbe.

3.3 Höhe der Emissionskontingente:

Für die Beurteilung der Höhe der Emissionskontingente wird in der Rechtsprechung (vgl. BayVGH 15.06.2021) teilweise auf Nr. 5.2.3 der DIN 18005 zurückgegriffen. Da- nach wird für den Fall, dass die Art der in einem ohne Emissionsbegrenzung geplan- ten Gebiet künftig betriebenen Anlagen nicht bekannt ist, für die Berechnung der in seiner Umgebung zu erwartenden Lärmimmissionen eine Flächenschallquelle mit flä- chenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A) **tags und nachts** für Gewerbe- gebiete angesetzt. Dieser Maßstab wurde jedenfalls dann angewendet, wenn an- sonsten der typische Nachtbetrieb nicht mehr oder nur mit aufwändigen Schallschutz- maßnahmen möglich ist.

Mit dem Urteil des BVerwG vom 29.06.2021 wurden dann aber die Anforderungen wie folgt konkretisiert:

- Hinsichtlich des „unbeschränkten“ Teilgebietes ist es nicht erforderlich, dass sie für jeden denkbaren Gewerbebetrieb im Sinne des § 8 BauNVO ausgelegt sind.
- Die Forderung nach Emissionskontingenten für die Nachtzeit von 60 dB(A) und damit für Tag und Nachtzeit gleichermaßen hohe Emissionskontingente, wie sie bis dahin von den Obergerichten (so auch BayVGH 12.08.2019) noch verlangt wurden, sind nicht erforderlich. Nicht ausreichend sind aber Nachtkontingente, die einen Nachtbetrieb nicht oder nur mit aufwändigen Schallschutzmaßnahmen noch ermöglichen.

- Auch die generelle Unbeachtlichkeit von Zusatzkontingenten durch Richtungssektoren, wie es in der Rechtsprechung bisher unterstellt wurde (so NdsOVG, U.v. 24.10.2018 - 1 KN 157/16 ; OVG MV, U.v. 21.5.2019 - 3 K 13/14; offenlassend BVerwG, U.v. 18.2.2021 - 4 CN 5.19), wurde dort entkräftet.

Mit Urteil des BayVGH vom 29.03.2022, 2 N 21.184, wurde jetzt die Rechtsfrage über die ausreichende Höhe der Emissionskontingente weiter konkretisiert. Für die **Tagzeit wurde ein Emissionskontingent von mindestens 60 dB(A)** als notwendig erachtet. Für die **Nachtzeit wurde im dortigen Einzelfall ein Emissionskontingent mit 52 dB(A)** noch für ausreichend erachtet. Unter diesen Anforderungen ist auch ein „lauter“ Betrieb bei entsprechenden Schallschutzmaßnahmen und organisatorischen Maßnahmen noch in der Lage, einen Nachtbetrieb auszuführen.

Das Gebiet „GE Schammach 1 und 2“ ist nach den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (Nutzungsstruktur) darauf ausgerichtet, dass in der Nachtzeit eine geringere Lärmbelastung besteht. So sind nach den Bebauungsplänen beispielsweise Beherbergungsbetriebe zulässig, die auf ein geringeres Lärmverhalten in der Nachtzeit abstellen. Außerdem sind bisher (künftig nur noch im GE Schammach 1) auch betriebliche Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO möglich und auch – vor allem im GE Schammach 1 - verschiedentlich vorhanden.

Mit einem Emissionskontingent von **künftig 70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts** auf den Parzellen GE 3 und GE 4 mit zusammen ca. 11.000 m² wird damit ein Emissionskontingent zugelassen, das jedenfalls auch einen für ein Gewerbegebiet üblichen Nachtbetrieb ohne aufwändige Schutzmaßnahmen ermöglicht.

Dieses Merkmal wird allein schon durch die Zulässigkeit des bereits genehmigten und ausgeführten Bäckereibetriebes (Kreitmaier) auf der GE 3 bestätigt. Eine Bäckerei ist eine Betriebsart, die ihren Betriebsschwerpunkt in der Nachtzeit hat und als typischer „Nachtbetrieb“ beurteilt werden kann. Mit einem in der dortigen Baugenehmigung zugelassenen Emissionskontingent von 55 dB(A) in der Nachtzeit ist dieser Bäckereibetrieb ohne aufwändige Schallschutzmaßnahmen möglich.

Die Emissionskontingente sind so hoch bemessen, dass sie Betriebe ermöglichen, die wegen ihres Lärmverhaltens in einem Mischgebiet unzulässig sind. Die Emissionskontingente sind mit 70 dB(A) tags und 55 dB(A) in der Nachtzeit (zzgl. Zusatzkontingente) auf nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ausgerichtet, wie es die Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO verlangt.

Hinzu kommen für die Parzellen GE 3 und GE 4 auch noch **Zusatzkontingente von 5 dB(A)** für die gesamte Nord- und Südseite, die den überwiegenden Teil der Bauflächen dieser Parzellen begünstigen. Das erhöht das Lärmkontingent noch zusätzlich, und zwar an einem überwiegenden Teil (2 Grundstücksseiten) der Baugrundstücke.

Um die gewerbliche Betriebsausübung auch gegenüber der näheren Umgebung (gebietsintern) nicht einzuschränken, wird die Staffelung der Lärmrechte auch gegenüber schutzwürdigeren gewerblichen Nutzungen wechselseitig abgestimmt. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten von (unverändert) 60 dB(A) und 45 dB(A) nachts im „GE Schammach 1“ wird der dort auch zugelassenen oder zumindest ausnahmsweise zulässigen Errichtung von betrieblichen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Rechnung getragen, ebenso der Minimierung der Gesamtlärmbelastung gegenüber der durch Schienenlärm vorbelasteten Siedlung „Schammach (Dorf)“.

Im „GE Schammach 2“ werden weitgehend für den Großteil des Gebietes um 3 dB(A)

höhere Emissionskontingente festgesetzt. Mit den höheren Lärmrechten wird dort eine räumliche Konzentration der lärmintensiveren Gewerbebetriebe erreicht.

Hinzu kommt dort jetzt ein Teilgebiet (GE 3 und 4) in ausreichender Größe (ca. 11.000 m²), in dem mit Emissionskontingenten von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - auch ohne die Zusatzkontingente (5 dB(A) in 2 Richtungen - eine weithin unbeschränkte gewerbliche Betriebsausübung auch in der Nachtzeit möglich ist.

Um diese höhere Lärmbelastung im Interesse einer möglichst unbeschränkten Ausübung des Gewerbebetriebes zu stärken, werden die bisher ausnahmsweise zulässigen betrieblichen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO künftig ausgeschlossen. Damit wird auch hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes (§ 15 BauNVO) die Ausnutzbarkeit der Emissionskontingente in der Nachtzeit nicht eingeschränkt und folglich die möglichst uneingeschränkte Betriebsausübung in der Nachtzeit gestärkt (vgl. Schreiben des StMUV vom 24.08.2016 zur Berücksichtigung von zulässigen betrieblichen Wohnungen in Gewerbegebieten).

3.4 **Räumliche Zuordnung des Teilgebietes:**

Die räumliche Zuordnung des Teilgebietes mit den erweiterten Emissionskontingenten auf die Grundstücke Fl.Nrn. 635/17, 635/16 und 635/10 der Gemarkung Nettelkofen (GE 3 und 4) erfolgt auf der Grundlage des Vorbescheides vom 04.12.2018 für die Errichtung einer Bäckerei mit einem (dort durch Abweichung erhöhten) Emissionskontingent für die Nachtzeit von 55 dB(A). Da dieser Bebauungsanspruch als eigentumsrechtlicher Belang (Tatbestands- und Feststellungswirkung von Verwaltungsakten) bei der Abwägung zu berücksichtigen ist (vgl. BayVGH 18.10.2016), erfolgt die räumliche Zuordnung gerade auf diese Fläche. Dieses Teilgebiet ist auch aufgrund seiner größeren Entfernung zum Mischgebiet im Osten und der besonders schutzwürdigen Entfernung zum Reinen Wohngebiet (Pienzenau) im Westen günstig gelegen. Hinzu kommt aber vor allem, dass das dort mit dem Vorbescheid zugelassene Emissionsverhalten ohnehin auch bei der Ermittlung der Immissionsbelastung schon eingestellt werden muss, da es ja lärmwirksam ist gegenüber den jeweiligen Immissionsorten. Mit diesem schon vorgefundenen Nachtlärm wäre es nicht mehr möglich gewesen, ein weiteres Teilgebiet mit dem „Zielwert“ von 55 dB(A) festzusetzen.

Dass diese Grundstücke (Teilgebiet GE 3 und 4) zum Teil bereits bebaut sind, steht der Festsetzung als „Teilgebiet ohne Emissionskontingent“ nicht entgegen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 15.11.2018). Wobei hier aber ohnehin hinzu kommt, dass die derzeitige Bebauung durch einen Betrieb (Bäckerei) erfolgt, der aufgrund seines Nachtbetriebes auch das erhöhte Emissionskontingent von 55 dB(A) in Anspruch nimmt.

3.5 **Ausreichende Größe des Teilgebietes:**

Mit zusammen ca. 11.000 m² sind die Parzellen GE 3 und 4 ausreichend groß bemessen für ein „Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung“ im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 2, Satz 2 BauNVO. In dieser Größe kann es jedenfalls von mehreren Vorhaben bebaut werden kann.

3.6 **Ergänzungsgebiet / Zuweisung:**

Mit dieser Verteilung der Lärmrechte erfolgt - soweit es sich mit dieser (Neu)Regelung in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren nicht bereits um eine interne Gliederung handelt – jedenfalls um eine gebietsübergreifende (externe) Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwischen dem „GE Schammach 1“ und „GE Schammach 2“. Hierfür wird ausdrücklich das Teilgebiet GE 3 und GE 4 dem „GE Schammach 1“ als Ergänzungsgebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugeordnet.

4. **Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

4.1 **Nichtigkeitsfeststellung:**

Die Stadt Grafing b.M. hat festgestellt, dass Bebauungspläne „GE Schammach 1 und 2“ hinsichtlich der dortigen Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) unwirksam sind und damit die Bebauungspläne insgesamt. Damit sind Bauvorhaben im dortigen faktischen Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei keine Beschränkungen für das Lärmverhalten mehr gelten würden. Das bei der Vorhabenzulassung dann allein beachtliche Rücksichtnahmegebot (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. oder § 15 BauNVO) wirkt allein vorhabenbezogen. Es ist nicht in der Lage, das Gesamtlärmverhalten gegenüber den im Wirkungsbereich befindlichen Immissionsorten zu steuern. Aus diesem Grunde ist die Stadt Grafing b.M. angehalten, die Festsetzungen zu Kontingentierung des Emissionsverhaltens erneut festzusetzen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Außerdem besteht im gesamten Gemeindegebiet kein weiteres (festgesetztes oder faktisches) Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkung. Das beabsichtigte „Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung“ im GE Schammach ist auch als Ergänzungsgebiet (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) für künftige Gewerbegebietsausweisungen erforderlich.

Zur Behebung dieses Fehlers ist es erforderlich, in einem ausreichend großen Teilgebiet die Emissionskontingente in einer Höhe festzusetzen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb dort ermöglichen. Das macht es in der Folge notwendig, im Umfeld dieses Teilgebietes auch die Zulässigkeit von betrieblichen Wohnungen auszuschließen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ansonsten ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können. Gerade innerhalb oder angrenzend an ein Teilgebiet mit erhöhten Emissionskontingenten (unbeschränktes Emissionsverhalten) ist das betriebliche Wohnen und damit eine erhöhte Rücksichtnahme auszuschließen.

4.2 **Ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB)**

Die Fehlerbehebung erfolgt im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

Im ergänzenden Verfahren sind solche Mängel behebbar, die nicht den Kern der Planungsentscheidung berühren (BVerwG B.v.10.11.1998). Das sind Fehler, die die Planung nicht von vornherein in ihrer Gesamtheit in Frage stellen. Ein solcher Ausschlussgrund liegt mit der geplanten Anpassung einer bereits im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung zur Lärmkontingentierung nicht vor. Hier handelt es sich um eine bereits bestehende Beschränkung, die es an die gesetzlichen Anforderungen der Regelungsmethodik anzupassen gilt, wie sie von der Rechtsprechung mittlerweile

an diese Festsetzung gestellt werden (vgl. dazu: OVG Lüneburg, Urteil vom 15.11.2018, 1 KN 29.17).

Die Fehlerbehebung erfordert eine neue Festsetzung der Emissionskontingente und der Bestimmung des hiervon betroffenen Teilgebietes. Hierfür müssen die bereits erlassenen Bebauungspläne geändert werden (E/Z/B/K, Rn 250 zu § 214 BauGB). Diese Änderungen werden gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt.

Gleichzeitig wird auch der Ausschluss von betrieblichen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt. Diese Regelungen stehen zwar im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der Festsetzung eines Teilgebietes mit erweiterten Emissionskontingenten, die im Hinblick auf die Nachtruhe einem betrieblichen Wohnen entgegenstehen. Diese Festsetzung ist aber nicht zwingend für die Fehlerbehebung und nicht damit nicht am ergänzenden verfahren Teil; dieser Regelungsteil kann folglich auch nicht rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Die Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren erfordert eine vollständige Wiederholung des Bebauungsplanverfahrens, das damit in einem einheitlichen Änderungsverfahren durchgeführt wird mit den nicht zur Fehlerbehebung notwendigen Regelungsinhalten.

Gemeinde Grafing b. München, den

.....
Erster Bürgermeister Christian Bauer