

Vermerk

an: Stadt Germering

von: Fardad Shirvani

Datum: 10. Juli 2013/hp

Betreff: Bebauungsplan IG 20.2 "Morigl": Stellungnahme zum Schreiben des anwaltlichen Vertreters von I

I. Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 04.06.2013 hat der anwaltliche Vertreter von **Frau Tina** Herr Rechtsanwalt Menche, Einwendungen gegen die Art und das Maß der durch den Entwurf des Bebauungsplans ermöglichten baulichen Nutzung sowie deren immissionsbedingten Auswirkungen auf die an die westliche Grenze des Planungsgebiets angrenzenden Grundstücke FINr. **123 456 7** ihrer Mandantin erhoben. In rechtlicher Hinsicht wird geltend gemacht, dass durch den Bebauungsplan gegen das Gebot der Rücksichtnahme und der Konfliktbewältigung verstoßen werde und daher insoweit ein Abwägungsfehler vorliege.

Im Übrigen stehe eine gerichtliche Vergleichsvereinbarung zwischen dem vormaligen Grundstückseigentümer und **Frau Tina** vor dem BayVGH (Az.: 20 B 90.451) der Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage des jetzigen Bebauungsplans entgegen.

Mit der nachfolgenden Stellungnahme wird zu den Einwendungen dezidiert Stellung genommen. Aus der Stellungnahme ist nicht schlusszufolgern,

dass die Begründung des Bebauungsplans nicht den Einwendungen Rechnung zu tragen hat.

II. Stellungnahme

1. Ergebnis

- a) Das durch Rechtsanwalt Menche ins Feld geführte Gebot der Rücksichtnahme ist nicht verletzt. Der durch den zu erlassenden Bebauungsplan festgesetzte Baukörper entfaltet keine gegenüber den Gebäuden auf den Grundstücken erdrückende Wirkung.

Durch die planbedingten Immissionen wird die Eigentümerin der Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt. Dies ist durch die Emissionskontingentierung, die auf richtigen Annahmen beruht, sichergestellt.

Gegen das Gebot der Konfliktbewältigung wurde nicht verstoßen. Eine Verlagerung möglicher Konflikte im Einzelfall in das Baugenehmigungsverfahren ist angesichts der grundsätzlichen Lösbarkeit der Konflikte im Rahmen der Anwendung des § 15 BauNVO zulässig.

- b) Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist zulässig, auch wenn nach dem Bebauungsplan nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

Dem Erlass des Bebauungsplans steht ein Anspruch von auf Gebietsentwicklung auf Gebietsentwicklung nicht entgegenstehen; der Erlass eines Bauleitplans kann gerade dazu dienen, einen Ortsteil zu entwickeln.

- c) Der Durchführung der Planung steht nicht der zwischen und dem vormaligen Eigentümer Morigl am 27.09.1991 geschlossene Vergleich in dem Verfahren vor dem BayVGH (20 B

90.451) entgegen. Dieser Vergleich entfaltet keine Bindungswirkung gegenüber dem neuen Eigentümer des im Umgriff des Plangebiets befindlichen Grundstücks.

2. Würdigung der Einwendungen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht

a) Gebot der Rücksichtnahme

aa) Maß der baulichen Nutzung und Lage des Baukörpers

Herr Mench macht geltend, das Maß der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung entfalte gegenüber der Bebauung auf den Grundstücken seiner Mandantin erdrückende bzw. abriegelnde Wirkung. Hierfür sei maßgeblich, dass der Bebauungsplan die Errichtung eines Hochhauses in einer Umgebung ermögliche, die im Wesentlichen durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt sei. Gegenüber den Grundstücken seiner Mandantin baue sich eine Wand mit einer Gebäudebreite von 57 m und einer Wandhöhe von 6,10 m im Erdgeschoss auf. Die Abstandsflächen seien bei dem Gebäude für die Anlieferung nur mit einem Abstand von 3 m zum Grundstück seiner Mandantin festgesetzt. Die bauordnungsrechtlich zulässige Abstandsfläche von 1 H sei damit nicht eingehalten. Schließlich sei die abriegelnde Wirkung dadurch gestelgert, dass es in den Morgenstunden des Winterhalbjahres zu einer vermehrten Verschattung des Anwesens in der ~~Hauptverkehrsstraße~~ komme, die nicht hinnehmbar sei.

Die vorstehenden Einwendungen sind bereits in rechtlicher Hinsicht unzutreffend. Für die Feststellung der Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme durch eine abriegelnde Wirkung müssen nach der Rechtsprechung des BayVGH (Urt. v. 11.04.2011 – 9 N.10.2478) folgende Voraussetzungen vorliegen:

*„Die Antragsgegnerin musste im Rahmen der Abwägungsentscheidung auch nicht berücksichtigen, dass das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den Antragstellern verletzt sein könnte. **Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (z.B. Beschluss vom 26.6.1997 NVwZ-RR 1998, 357) sind die Antragsgegnerin und die Beigeladene grundsätzlich nicht verpflichtet, die den Antragstellern verträglichste und günstigste Lösung zu wählen. Vielmehr ist der Pflicht zur Rücksichtnahme schon dann Genüge getan, wenn den Antragstellern die gefundene und genehmigte Lösung - noch - zumutbar ist. Dabei entfaltet die „Masse“ eines Vorhabens als solche noch keine „erdrückende Wirkung“, wie sie von der überwiegenden Rechtsprechung gefordert wird (z.B. OVG Lüneburg vom 15.1.2007 ZfBR 2007, 284 m.w.N.). Eine solche kommt nur in Ausnahmefällen, und zwar erst dann in Betracht, wenn die genehmigte Anlage das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt, d.h. dort ein gefühltes „Eingemauertsein“ oder eine „Gefängnissituation“ hervorruft.“** (Hervorhebung nicht im Originaltext)*

Demgemäß ist für die Frage einer erdrückenden bzw. abriegelnden Wirkung allein entscheidend, ob die durch einen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung eine Einmauerung bzw. eine Gefängnissituation bezüglich des betroffenen Nachbargrundstücks hervorruft.

Wenn die Abstandsflächen eingehalten sind, dann kann eine erdrückende Wirkung nur ausnahmsweise in Betracht kommen, auch wenn sich die Licht- und Luftverhältnisse durch ein Bauvorhaben verschlechtern (BayVGH, Beschl. v. 23.09.2009 – 15 ZB 09.98):

„Wenn – wie hier – die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten sind, kann eine „erdrückende Wirkung“ und damit eine unzumutbare Belastung des Nachbarn nur ausnahmsweise angenommen werden (BVerwG vom 11.1.1999 NVwZ 1999, 879). Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Ob dies der Fall ist, ist im Wege einer Gesamtschau, die den konkreten Einzelfall in den Blick nimmt, zu ermitteln. (Hervorhebung nicht im Originaltext)

Die nach Art. 6 BayBO einzuhaltende Abstandsfläche, bei deren Einhaltung im Regelfall eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme in der Regel nicht vorliegt, richtet sich allein nach dem Baugebiet, in dem sich das zu bebauende Grundstück befindet. Unerheblich ist danach, ob das Grundstück sich im Grenzbereich unterschiedlicher Nutzungsarten befindet und in dem angrenzenden Baugebiet größere Abstandsflächen einzuhalten sind (BayVGh, Urt. 08.11.2001 – 2 N 01.2105):

„Der Einwand der Antragsteller, die auf 0,50 H verringerte Abstandsflächentiefe gelte nicht im Verhältnis zu benachbarten Baugebieten, trifft für den Geltungsbereich der Bayerischen Bauordnung nicht zu. Nach Art. 6 Abs. 4 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m. In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m. Nach dem Wortlaut der Regelung kommt

es lediglich darauf an, ob das Grundstück, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, in dem für die (abweichende) Bestimmung der Abstandsflächentiefe maßgeblichen Gebiet liegt. Anders als etwa die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 6 Abs. 5 Satz 4) enthält die Bayerische Bauordnung keine Bestimmung des Inhalts, dass zu angrenzenden anderen Baugebieten die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche gilt. Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem bestimmten Baugebiet bleibt deshalb auch dann maßgebend, wenn das Grundstück an der Grenze des Baugebiets liegt (ebenso Dirnberger in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue Bayerische Bauordnung, RdNr. 113 zu Art. 6; a.A. OVG Nordrhein-Westfalen vom 30.1.1995 BauR 1995, 526)."
 (Hervorhebung nicht im Originaltext)

Die „Masse“ (Länge, Breite und Höhe) eines Baukörpers allein kann demgegenüber keine abriegelnde Wirkung entfalten. Der BayVGH lehnte folgerichtig eine abriegelnde Wirkung eines auf einer Seite 150 m und auf einer anderen Seite 111 m breiten Baukörpers mit einer Traufhöhe von 12,5 m ab (BayVGH, Urt. v. 11.04.2011 – 9 N 10.1373):

*„Vielmehr ist der Pflicht zur Rücksichtnahme schon dann Genüge getan, wenn der Antragstellerin die gefundene und genehmigte Lösung - noch - zumutbar ist. **Dabei entfaltet die „Masse“ eines Vorhabens als solche noch keine „erdrückende Wirkung“, wie sie von der überwiegenden Rechtsprechung gefordert wird** (z.B. OVG Lüneburg vom 15.1.2007 ZfBR 2007, 284 m.w.N.). Eine solche kommt nur in Ausnahmefällen, und zwar erst dann in Betracht, wenn die genehmigte Anlage das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt, d.h.*

dort ein gefühltes „Eingemauertsein“ oder eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft.

Davon kann hier nicht die Rede sein: Zwar ermöglicht das Baufenster bei vollständiger Realisierung entlang der Robert-Koch-Straße eine Bebaubarkeit von bis zu 150 m Länge in West-Ost-Richtung und von der Robert-Koch-Straße bis fast zur Mainberger Straße in Nord-Süd-Richtung eine Bebaubarkeit von bis zu 111 m Länge sowie eine Traufhöhe im ersten Abschnitt von bis zu 19,5 m. Zur Westseite in Richtung der Grundstücke der Antragstellerin ist jedoch für das dort nur noch viergeschossige Gebäude eine Traufhöhe von maximal 12,5 m festgesetzt. Außerdem verläuft die dort vorgesehene Baugrenze in einiger Entfernung zur Söldnerstraße und damit auch zu dem Grundstück der Antragstellerin, so dass von einem Einmauerungseffekt keine Rede sein kann.

Der BayVGH bejaht eine abriegelnde Wirkung vielmehr nur bei übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu Nachbargrundstücken (BayVGH, Beschl. v. 29.04.2009 – 1 NE 08.2704):

„Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde so zu planen, dass die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung keine unzumutbare abriegelnde, einmauernde oder erdrückende Wirkung auf eine benachbarte Wohnbebauung hat. Für ein gegenüber dem Abwägungsgebot gesondertes „bauplanungsrechtliches Rücksichtnahmegebot“, das bei Einzelbauvorhaben Bestandteil der Zulässigkeitsprüfung ist, ist aber im Rahmen der Bauleitplanung kein Raum (BVerwG vom 24.9.1998 a.a.O.; OVG NRW vom 13.12.2007 - 7 D 122/06.NE -

*juris; BayVGH vom 14.11.2002 BayVBl 2003, 722).
Eine unzumutbare „Riegelwirkung“, „Einmauerung“ oder „erdrückende Wirkung“ kommt – unabhängig von der Einhaltung der Abstandsflächen – vor allem bei übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu Nachbarwohnhäusern in Betracht (vgl. BVerwG vom 13.3.1981 DVBl. 1981, 928: **zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zum Nachbarwohnhaus; vom 23.5.1986 DVBl. 1986, 1271: 11,50 m hohe Siloanlage in 6 m Abstand zu einem Wohnanwesen).***" (Hervorhebung nicht im Originaltext)

Gemessen an vorstehende Maßstäbe stellt die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung keine abriegelnde Wirkung gegenüber den auf den Grundstücken ~~von Frau Thiel~~ bestehenden Gebäuden dar. Ausschlaggebend hierfür ist zunächst, dass der alte Bebauungsplan, der durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden soll, bereits eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung (mindestens ca. 6 Meter Wandhöhe) mit einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze zulässt. Demgegenüber weist nach dem zu erlassenden Bebauungsplan das Erdgeschoss eine Wandhöhe von 6,10 m auf, die in einem Abstand von 14 m zur Grundstücksgrenze des Nachbaranwesens ~~von Frau Thiel~~ verwirklicht werden soll. Die Abstandsflächen halten sogar 1 H nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ein, obwohl in dem als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzten Planungsgebiet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sogar 0,25 H zulässig wäre.

Die Einhausung des Anlieferungsbereichs für LkW hält bei einer Wandhöhe von 6,10 m und einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für ein Gewerbegebiet einzuhaltende Abstandsfläche von 0,25 H ein. Insoweit ist nach der vorzitierten Rechtsprechung des BayVGH (Urt. v. 08.11.2001 - 2 N 01.2105) auch dann die Ab-

standsfläche von 0,25 H einzuhalten, wenn das Bauvorhaben im Grenzbereich eines Baugebiets anderer Nutzung verwirklicht werden soll, in dem größere Abstandsflächen einzuhalten sind.

Hiervon ungeachtet entfaltet die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung keine abriegelnde Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung auf den Grundstücken von **1000 m²** **1000 m²**. Eine Gefängnissituation bzw. einem Eingemauertsein liegt nicht im Ansatz vor.

Im Übrigen ist Im Hinblick auf die Darlegung bezüglich der Verschattung in den Morgenstunden des Winterhalbjahres auszuführen, dass die Wintermonate von „trüben“ Morgenstunden geprägt sind; eine fühlbare Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse auf den Nachbargrundstücken **1000 m²** **1000 m²** wird sich daher kaum feststellen lassen. Unabhängig hiervon gebietet das Gebot der Rücksichtnahme nicht, dass sich die Lichtverhältnisse nicht verschlechtern; es lässt vielmehr zu, dass die Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse zumutbar ist (BayVGH, Beschl. v. 23.09.2009 – 15 ZB 09.98). Eine Unzumutbarkeit der Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse liegt im Hinblick darauf, dass Herr Menche selbst geltend macht, dass eine Verschattung nur im Winterhalbjahr und nur in den trüben Morgenstunden zu befürchten ist, in keinem Fall vor.

bb) Immissionen und Gebot der Konfliktbewältigung

Hinsichtlich der durch die Planung bedingten Immissionen wird im Ergebnis ebenfalls die Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme in der Ausprägung des Gebots der Konfliktbewältigung / Trennungsgebots geltend gemacht:

- Das Trennungsgebot beinhaltet, dass miteinander unverträgliche Nutzungen nicht in angrenzenden Baugebieten zugelassen werden dürfen. Hiergegen werde verstoßen,

weil entlang der Westgrenze des Planungsgebiets ein zu schmaler Streifen an „Trenngrün“ festgesetzt werde. Der in dem Textteil des Bebauungsplans erfolgte Hinweis auf die bestehende dichte Begrünung auf dem Grundstück von **Plot 1** sei „Irreführend“, weil diese außerhalb des Plangebiets liege.

- Das Gebot der Konfliktbewältigung sei verletzt, weil der Plan offen lasse, welche Nutzungen im Einzelnen in welchem Umfang zulässig sei, und hierdurch eine „planerische Zurückhaltung“ aufweise; aufgrund dessen werde die Konfliktbewältigung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert, was unzulässig sei.

Die Darlegungen des Rechtsanwalts Menche greifen in rechtlicher Hinsicht nicht durch.

Der Trennungsgrundsatz ist eine Abwägungsdirektive (hierzu BVerwG, Beschl. v. 16.03.2010 – 4 BN 66/09, NVwZ 2010, 1246) und wird durch die Festsetzung eines ausreichend bemessenen Trenngrüns innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets berücksichtigt. Der Trennstreifen trennt die Wohnnutzung auf dem Nachbargrundstück von **Plot 1** von der durch den Bebauungsplan ermöglichten emittierenden Gewerbenutzung in erforderlichem Maße. Unzutreffend ist, dass im Textteil des Bebauungsplans der Hinweis auf die Begrünung auf dem Grundstück von **Plot 1** erfolgt sei.

Auch das Gebot der Konfliktbewältigung ist vorliegend nicht verletzt. Hinsichtlich des Gehalts dieses Gebots stellt das BVerwG (Beschl. v. 06.03.1989 – 4 NB 8/89, NVwZ 1989, 960) Folgendes fest:

„In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, daß bei einer Planung Interessenkonflikte nicht einfach unbewältigt bleiben dürfen

(BVerwGE 47, 144 <155>). Dies gilt vor allem für Planungen, mit denen abschließend über die Zulässigkeit eines bestimmten Einzelvorhabens entschieden wird, wie etwa in einem straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren (vgl. Gaentzsch, In Berliner Kommentar zum BauGB, 1988, § 1 Rdnr. 70, m.w.*N.). Der Grundsatz gilt aber prinzipiell auch für die Bauleitplanung. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen in der Regel "konkret-individuell" sein. Die konkrete Situation der Grundstücke und ihr Verhältnis zur Nachbarschaft ist zu sehen, etwaige Konflikte sind zu lösen (BVerwGE 67, 334 <338>). **Im Gegensatz zum Planfeststellungsbeschluß regelt der Bebauungsplan jedoch typischerweise nicht die Zulässigkeit eines einzelnen Vorhabens, sondern schafft nur einen verbindlichen Rahmen für seine rechtliche Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan darf deshalb grundsätzlich auch weniger konkrete Festsetzungen treffen. Als Ausdruck einer "planerischen Zurückhaltung" kann er den von der Planung Betroffenen ein gesteigertes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten belassen (BVerwG, a.a.O.). Davon ist grundsätzlich auch im Hinblick auf Interessenkonflikte, die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelfall auftreten können, auszugehen. Für sie genügt es, daß ein Ausgleich noch im Baugenehmigungsverfahren gefunden werden kann. Dabei kommt dem in § 15 BauNVO enthaltenen Rücksichtnahmegebot eine besondere Bedeutung zu. Es ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans und bewirkt im Ergebnis, daß ein Bebauungsplan nicht schon deshalb als unwirksam angesehen werden muß, weil**

er selbst noch keine Lösung für bestimmte Konfliktsituationen enthält.

...

Der Senat hat ausgeführt, daß der Bebauungsplan nicht alle Probleme, die sich aus der in ihm enthaltenen grundsätzlichen Zulassung bestimmter Nutzungen im Plangebiet im Einzelfall für andere, insbesondere für nachbarliche Belange, ergeben können, schon selbst abschließend bewältigen müsse. Insoweit enthalte vielmehr die in § 15 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BauNVO enthaltene Regelung ein geeignetes Instrumentarium, um im Einzelfall auftretende Konflikte zu lösen. (Hervorhebung nicht im Originaltext)

Nach den vorstehenden Ausführungen des BVerwG müssen in einem Bebauungsplan nicht alle Konflikte, die möglicherweise eintreten können, bewältigt werden. Angesichts der Bandbreite der durch einen Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen ist dies auch gar nicht möglich. Aus diesem Grund kann „planerische Zurückhaltung“ geübt werden. Die Bewältigung der Konfliktsituation im Einzelfall kann damit dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden. Die Grenze zulässiger Konfliktverlagerung ist nur dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lässt (VGH Hessen, Urtr. v. 08.07.2004 – 3 N 2094/03, BauR 2005, 763 unter Verweis auf die Rechtsprechung des BVerwG):

„Das Bundesverwaltungsgericht hat zum Problem der „Konfliktbewältigung“ ausgeführt: „Den Ausgangspunkt bildet die Erkenntnis, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lö-

sen hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 - 4 C 50.72 - BVerwGE 45, 309). Das Gebot der Konfliktbewältigung hat seine rechtliche Wurzel im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB und besagt nicht mehr, als dass die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. **Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztendlich ungelöst bleiben.** Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. **Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indes überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird** (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.03.1988 - 4 C 56.84 - Buchholz 406.11 § 9 BBauG Nr. 30; Beschluss vom 17.02.1984 - 4 B 191.83 - BVerwGE 69, 30). Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht, prognostisch zu beurteilen." (Hervorhebung durch Unterzeichner)

Unter Zugrundelegung vorstehender Grundsätze ist vorliegend dem Abwägungsbelang der Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung getragen worden. Ausschlaggebend hierfür ist, dass der Bebauungsplan gerade die einzelnen Nutzungsarten in

den jeweiligen Geschossen und deren jeweiligen Umfang nicht derart festlegt, dass auf der Ebene des Planvollzugs kein diesbezüglicher Spielraum mehr verbleibt. Das ist nach der vorzitierten Rechtsprechung des BVerwG entgegen der Ansicht von Rechtsanwalt Menche auch zulässig. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses des in Auftrag gegebenen Gutachtens des Ingenieurbüros Greiner vom 08.02.2013 ist eine Konfliktbewältigung auf der Ebene des Planvollzugs auch ohne Weiteres möglich.

(1) Emissionskontingentierung

In den Einzelausführungen bezüglich des Gebots der Konfliktbewältigung wird zunächst bestritten, dass das in Auftrag gegebene Gutachten des Ingenieurbüros Greiner zum Schallschutz vom 08.02.2013 von richtigen Emissionsansätzen ausgegangen sei:

- Einzelhandelsnutzungen würden nur im EG und mit einer Flächenbegrenzung von 1.350 qm Verkaufsfläche angesetzt. Aus der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und der Gliederung des Baugebietes in Ziffer 1.1 der Bebauungsplansatzung ergebe sich diese Beschränkung nicht. Einzelhandelsnutzung unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel sei in weit größerem Umfang zulässig.
- Als Nutzung vom 1. OG bis zum 5. OG werde ausschließlich Büronutzung unterstellt. Auch diese Annahme sei vom Bebauungsplan nicht gedeckt. Zulässig seien beispielsweise ohne Beschränkung Arztpraxen, die einen weit höheren Stellplatzbedarf haben als Büros. Die Verkehrsbelastung wäre dadurch deutlich höher als bei der Büronutzung.
- Die Anzahl der für die Berechnung angesetzten oberirdischen Stellplätze mit 48 sei nicht nachvollziehbar.

Der Bebauungsplan lasse im Bereich der Flächen eine deutlich höhere Zahl von Stellplätzen zu.

Vorstehende Einwendungen wenden sich nicht gegen das Verfahren zur Bestimmung der Emissionskontingentierung bzw. deren Inhalt. Sie beziehen sich vielmehr auf den unter Punkt 5.2 im Gutachten beschriebenen möglichen Nutzungsumfang. Diesbezüglich wird jedoch verkannt, dass im Rahmen der Bauleitplanung allein maßgeblich ist, ob sich die vorgesehene Nutzung des gesamten Gebäudes überhaupt im Rahmen der Kontingentierung halten *kann*. Dies wurde eindeutig nachgewiesen. Nicht entscheidend ist, wie die einzelnen Varianten möglicher Nutzungen und deren Umfang immissionsfachtechnisch zu behandeln sind. Diese erforderliche Feinsteuerung muss angesichts der Bandbreite möglicher Nutzungen und deren Umfang dem Planvollzug vorbehalten bleiben. Wenn sich somit im Baugenehmigungsverfahren beispielsweise herausstellt, dass mit der vom Antragsteller vorgesehenen Nutzungsart und deren Umfang die festgesetzten Emissionskontingente nicht eingehalten werden können, ist die Baugenehmigung entweder mit entsprechenden Auflagen zu erlassen oder – für den Fall, dass auch mit Auflagen die Emissionskontingente überschritten werden – die Baugenehmigung zu versagen.

Ungeachtet dessen ist in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze zu entgegnen, dass sich angesichts der Stellplatzbreite von 2,5 m (Ziff. 4.2 des Textteils des Bebauungsplans) und der Tatsache, dass 50 % der vorgesehenen Fahrradstellplätze oberirdisch anzulegen sind (Ziff. 4.5 des Textteils des Bebauungsplans), unter Berücksichtigung der Rangier- und Freiflächen nur ca. 48 Stellplätze hergestellt werden können.

(2) Emissionsansätze der Parkplatznutzung

In Bezug auf die durch die Parkplatznutzung bedingten Emissionen wird dargelegt, dass die errechneten Fahrzeugbewegungen auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie nicht richtig ermittelt worden seien. Aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Einzelhandelsnutzung sei mit einer weitaus höheren Anzahl von Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Gemäß der Parkplatzstudie Ziffer 5.5 „Parkplätze an Einkaufsmärkten“ ergebe sich bei einer nach gerade typischen Agglomeration von einem Discounter und einem Getränkemarkt, die hier ohne weiteres zulässig sind, ein Mittelwert von 1,37 Bewegungen je 10 m² netto Verkaufsfläche/Stunde (Tabelle 8, Teil 2 auf Seite 34). Hieraus errechne sich eine deutlich höhere Belegung der oberirdischen Stellplätze mit einem entsprechend deutlich höheren Emissionsverhalten. Auch die Anzahl der Pkw-Bewegungen nachts für die beiden oberirdischen Parkplätze nördlich und südlich des Gebäudes sei angesichts der Tatsache, dass im 7. OG (richtig 6. OG) ein Restaurant etabliert werden solle, völlig unrealistisch. Im Übrigen werde die emittierende Fläche der in Tabelle 4 auf Seite 12 des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Greiner 4.604 qm angegeben. Emittierende Fläche sei jedoch das Nettobauland mit 5.038 qm. Aus diesen Ausführungen folge, dass das Emissionsverhalten des Planungsgebietes, welches bereits allein aus der verkehrlichen Nutzung des Grundstücks resultiere, grob fehlerhaft ermittelt worden sei und keine taugliche Grundlage für eine Emissionskontingentierung sein könne.

Auch diese Einwendung ist unbehelflich. Der schalltechnischen Untersuchung liegt die Verkehrsuntersuchung „Verkehrserzeugung und Erschließung des Bauvorhabens ehemals Morigel“ der Transver GmbH zugrunde. In dieser Untersuchung sind basierend auf der geplanten Nutzung

die zu erwartenden Verkehrsströme und Bewegungshäufigkeiten zuverlässig ermittelt worden. Diese Angaben wurden in der schalltechnischen Untersuchung umgesetzt. Es ist insoweit nicht erforderlich, die Angaben aus der Parkplatzlärmstudie heranzuziehen, weil es sich insoweit nur um Richtwerte handelt, die als Planungshilfe dienen, *sofern* keine detaillierten Angaben vorliegen. Vorliegend liegen jedoch detaillierte Daten bezogen auf die örtliche Verhältnisse (z.B. unmittelbare S-Bahn-Linie) und die beabsichtigte Nutzung vor, die daher entsprechend anzusetzen sind.

Im Übrigen ist die Darlegung der falschen Ermittlung der Emissionen im Planungsgebiet unzutreffend. Die Emissionskontingentierung wurde nach dem in der DIN 45691 vorgeschriebenen Verfahren vorgenommen. Hierbei ist unbeachtlich, ob die Nettobaulandfläche mit der emittierenden Fläche übereinstimmt. Maßgebend ist allein, dass die Lage, die Größe und die angegebenen Emissionskontingente eindeutig bestimmt sind. Da diese Festlegungen getroffen wurden, wurde die Emissionskontingentierung ordnungsgemäß vorgenommen.

(3) Anlagenbezogener Verkehr

Nach Aussage von Herrn Menche fließt ein wesentlicher Teil des betriebsbezogenen Verkehrs künftig aus der südlichen Ausfahrt des Grundstücks nach Westen über die Landsberger Straße ab, somit unmittelbar an dem Grundstück ~~vorüber~~ *vorüber* Mandantin vorbei. In der städtebaulichen Planung dürfe diese Zusatzbelastung nicht unterschlagen werden. Ziffer 7.4 der TA-Lärm, die diese verkehrliche Zusatzbelastung bei der Emissionsermittlung unberücksichtigt lasse, entbinde die Gemeinde nicht davon, die verkehrlichen Auswirkungen eines Planungsgebietes auf die Umgebung zu ermitteln und zu bewerten. Dies sei bislang in Bezug auf die Wohnbebau-

ung entlang der Münchener Straße und Landsberger Straße nicht geschehen, so dass insoweit ein Abwägungsausfall vorliege. Die nach der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts würden überschritten. Das sei von seiner Mandantin nicht hinzunehmen.

Hierzu ist anzuführen, dass gemäß der Verkehrsuntersuchung der Transver GmbH auf der Landsberger Straße derzeit eine Verkehrsbelastung von mehr 15.000 Kfz pro 24-Stunden (vgl. Seite 8 des Gutachtens der Transver GmbH) vorliegt. Bedingt durch die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der verkehrlichen Zusatzbelastung infolge des An- und Abfahrtsverkehrs im Sinne der Regelung in Ziff. 7.4 der TA-Lärm (hierzu Seite 16 des Gutachtens des Ingenieurbüros Greiner) erhöht sich unter Berücksichtigung des Verkehrs, der direkt an den Grundstücken ~~an der Landsberger Straße~~ südlich in die Landsbergerstraße mündet, die Verkehrsbelastung zusätzlich um ca. 666 Kfz pro 24-Stunden (vgl. Seite 8 des Gutachtens des Ingenieurbüros Greiner). Die Geräuschbelastung steigt hierdurch um ca. 0,1 bis 0,2 dB(A) an und ist daher vollkommen unmaßgebend. Der BayVGH (Beschl. v. 08.03.2013 – 15 NE 12.2637) hat jüngst in einer Entscheidung die Lärmerhöhung durch den planbedingten Verkehr um 1,2 dB(A) als nicht abwägungsrelevant gewertet:

„Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine abwägungsrelevante Lärmerhöhung an der Wohnung des Antragstellers durch den planbedingten Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

...

*Es darf offen bleiben, ob die Verringerung des Beurteilungspegels für den Schienenverkehrslärm aufgrund der abschirmenden Wirkung der neuen Gebäude mit der Pegelerhöhung durch die reflektierende Wirkung der Gebäudefassade für den Straßenverkehrslärm saldiert werden kann. **Denn die verkehrsbedingte Lärmzunahme (für den Straßenverkehr) von lediglich 1,2 dB(A) liegt im Bereich der Wahrnehmungsschwelle und deutlich unterhalb einer spürbaren Steigerung der Belästigung durch Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A)** (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV; BR Drs. 661/89 S. 32 f.). **Das Interesse des Antragstellers, von einer an der Grenze der Fühlbarkeit liegenden planbedingten Lärmzunahme auf öffentlichen Verkehrsflächen im Innenstadtbereich verschont zu bleiben, ist von so geringem Gewicht, dass es den Abwägungsvorgang nicht zu beeinflussen brauchte** (BayVGH, B.v. 10.2.2012 – 15 NE 11.2857 – juris bei Pegelerhöhung um 1 dB(A); BayVGH, U.v. 3.3.2011 – 2 N 09.3085 – juris bei Pegelerhöhung zwischen 1,5 dB(A) und 2 dB(A) in innerstädtischer Lage)." (Hervorhebung durch Unterzeichner)*

Im Übrigen sind die abwägungsrelevanten Belange in Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr in der vorgenannten Verkehrsuntersuchung der Transver GmbH auf den Seiten 7 und 16 in einen sachgerechten Ausgleich gebracht worden. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

(4) Haustechnische Anlagen

In dem Schreiben wird einer Positionierung der haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Tiefgarageneinhau-
sung widersprochen. Dies sei in Bezug auf das Wohnhaus
rücksichtslos.

Diesbezüglich ist maßgeblich zu berücksichtigen, dass in
der schalltechnischen Untersuchung unter Ziffer 5.2 des
schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Greiner
vom „worst case“ hinsichtlich der Lage der haustechni-
schen Anlagen ausgegangen wurde. Hierdurch ist den
durch die haustechnischen Anlagen verursachten Immis-
sionen ausreichend Rechnung getragen worden. Unge-
achtet dessen ist die Berücksichtigung einer möglicher-
weise unzumutbaren Beeinträchtigung der Belange von
Herrn Menche durch die Anwendung des § 15 BauN-
VO im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sicher-
gestellt.

(5) Verkehrliche Auswirkungen

Herr Menche meint weiterhin, die Landsbergerstraße sei
heute bereits verkehrsmäßig stark be- bis überlastet, was
zu Unzuträglichkeiten beim Abfahren von dem Grundstück
(Landsbergerstraße 11) seiner Mandantin führe. Diese Beeinträchtigung werde nunmehr verschärft, da nun unmittel-
bar an dieses Grundstück angrenzend die LKW-Zufahrt
und eine PKW-Ausfahrt vorgesehen seien. Auch könne
erwartet werden, dass die Parallelfahrbahn zur Landsber-
ger Str., die eine wichtige Erschließungsfunktion für die
Anlieger und die umliegende Wohnbebauung habe und
die in erheblichen Umfang u. a. von Schulkindern und
Fahrradfahrern genutzt würde, künftig verstärkt zuge-
parkt sein werde, weil erfahrungsgemäß Tiefgaragenstell-

plätze weniger als oberirdische Stellplätze genutzt würden.

Die Aussage zu einer Be- oder Überlastung der Landsbergerstraße ist in fachtechnischer Hinsicht unzutreffend. Ausgehend von der Verkehrszählung 2006, deren Ergebnis mit der Untersuchung der Verkehrsbelastung am 17.07.2012 abgeglichen wurde und im Wesentlichen bestätigt werden konnte, wurde in dem Verkehrsgutachten der Transver GmbH (vgl. Seite 15 des Gutachtens) festgestellt, dass der hinzukommende Neuverkehr, ggf. mittels Anpassung der bereits bestehenden Lichtsignalanlage, durch die Landsbergerstraße aufgenommen werden.

Im Übrigen ist auch die Aussage, die Parallelstraße werde verstärkt zugeparkt, nicht nachvollziehbar. Insoweit erschließt sich bereits nicht, weshalb im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen werden muss, dass Kraftfahrzeuge in rechtswidriger Weise auf der Fahrbahn der Parallelstraße geparkt werden. Ungeachtet dessen wird das Vorhandensein ausreichender Stellplätze durch die Anwendung des Art. 47 BayBO im Rahmen des Planvollzugs sichergestellt.

b) Art der baulichen Nutzung und Gebietserhaltungsanspruch

Der anwaltliche Vertreter von **Neuhaus GmbH** macht des Weiteren geltend, dass die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet unter Ausschluss weiterer Nutzungen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4 BauNVO), die nach § 8 Abs. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet typischerweise zulässig sind, zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führe, weil der Gewerbegebietscharakter des Planungsgebiets damit entfallen würde. Ungeachtet dessen habe seine Mandantin als Nachbarin einen Anspruch auf Gebietserhaltung (allgemeine Wohnnutzung)

Zur Einwendung des Entfallens des Gewerbegebietscharakters ist der Hinweis veranlasst, dass gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die allgemeine Zweckbestimmung als Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO wird durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, gewahrt. Nach § 8 Abs. 1 BauNVO zeichnet sich ein Gewerbegebiet durch nicht erheblich störende Gewerbebetriebe aus. Der Typus eines solchen Gebiets bleibt auch dann erhalten, wenn nur eine nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart zugelassen wird; diesbezüglich hat das BVerwG ausdrücklich die Zulässigkeit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbebetriebs, in dem - wie vorliegend - nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen sind, bejaht (amtlicher Leitsatz des Beschlusses des BVerwG vom 08.11.2004 - 4 BN 39/04, NVwZ 2005, 324):

*„§ 8 BauNVO lässt die Festsetzung eines Gewerbegebiets zu, **in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.**“ (Hervorhebung nicht im Originaltext)*

Dem Einwand des entgegenstehenden Gebietserhaltungsanspruchs von *Fachplaner* ist zu entgegen, dass dieser Einwand im Rahmen der Bauleitplanung von vornherein ins Leere geht. Mit der Bauleitplanung können gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gerade Ortsteile entwickelt werden (BayVGH, Urt. v. 03.08.2010 – 15 N 09.1106):

„Der Bebauungsplan steht auch nicht im Widerspruch zu einem "Gebietserhaltungsanspruch" von Grundstückseigentümern in dem die nähere Umgebung des Plangebiets bildenden Mischgebiet. Für ein Recht auf Gebietserhaltung ist im Kontext eines Bebauungsplans von

*vornherein kein Raum. Der Gebietserhaltungsanspruch beruht auf dem Gesichtspunkt der innerhalb des Baugebiets zu einer nachbarlichen Gemeinschaft verbundenen Grundeigentümer, einer Gemeinschaft, die die Grundigentümer wechselseitig berechtigt und verpflichtet. Dieser Interessenausgleich wird aus dem Gleichgewicht gebracht, wenn von einem Bauherrn einseitig die Nutzungsarten des Baugebiets nicht beachtet werden (vgl. BVerwG vom 23.8.1996 BVerwGE 101, 364/374 f.). **Gegenüber der planenden Gemeinde geht diese Erwägung ins Leere. Es kann gerade der wesentliche Sinn eines Bebauungsplans sein, Ortsteile fortzuentwickeln oder umzubauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Die gemeindliche Bauleitplanung braucht sich in faktischen Baugebieten nicht von vornherein in der Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters zu erschöpfen.**" (Hervorhebung nicht im Originaltext)*

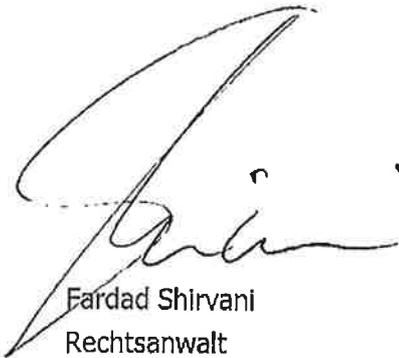
Ungeachtet der Frage, ob es einen im Abwägungsprozess zu berücksichtigenden, im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigenden Belang gibt, den Gebietscharakter zu wahren (offen gelassen BayVGH, Ur. v. 03.08.2010 – 15 N 09.1106), kann er vorliegend mit der Erwägung überwunden werden, dass durch den zu erlassenden Bebauungsplan jedenfalls auch die Arbeitsplatzlage verbessert (Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB) und die verbrauchernahe Versorgung gesichert (Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB) werden soll (Seite 12 der Begründung des Bebauungsplans).

c) Bindung an den Inhalt der Vergleichsvereinbarung zwischen [Name] und Herrn Morigl

Es wird schließlich vorgetragen, dass der Inhalt des im Verfahren vor dem BayVGH am 27.09.1991 mit dem Aktenzeichen 20 B 90.451 geschlossenen Vergleichs zwischen [Name] und dem vormaligen Grundstückseigentümer Morigl der Durchführung

der Planung von vornherein entgegenstehe, da auch der neue Grundstückseigentümer daran gebunden sei.

Ungeachtet des Inhalts der Vergleichsvereinbarung entfaltet diese keine Bindungswirkung gegenüber dem neuen Grundstückseigentümer. Dies würde einen der Rechtsordnung fremden Vertrag zu Lasten Dritter darstellen. Auf den Inhalt der Vergleichsvereinbarung kommt es daher nicht an. Es geht vorliegend auch nicht um die Rechtsnachfolge in eine Baugenehmigung gem. Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO; auf Grundlage des zu erlassenden Bebauungsplans wird eine neue Baugenehmigung für das sich im Umgriff des Bebauungsplans befindliche Grundstück beantragt, so dass es auf eine bestehende Baugenehmigung gar nicht ankommt.



Fardad Shirvani

Rechtsanwalt

Rechtsanwalt in der HFK Rechtsanwälte LLP