

Wann ist eine Gewerbereserve „betriebsgebunden“?

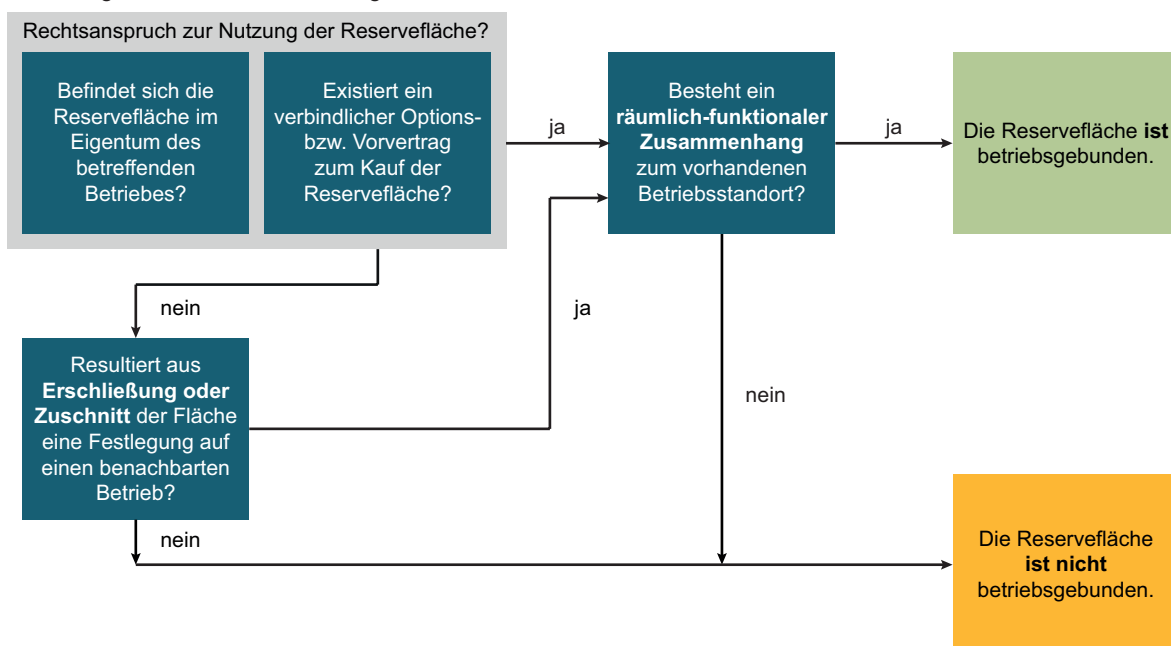
Ein Teil der Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen ist nicht frei am Markt verfügbar, da die Flächen für die Erweiterung eines am Ort ansässigen Betriebes vorgehalten werden. Die Erhebung und Fortschreibung solcher „betriebsgebundenen Gewerbereserven“ ist Bestandteil der Mindestanforderungen nach dem geltenden Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings.

Die Nennung betriebsgebundener Reserveflächen erfolgt auf der Basis des vorhandenen kommunalen Wissens. Bei der Bewertung durch die Kommune ist eine Abstimmung zwischen den für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung verantwortlichen Bereichen sinnvoll. Sofern es sich als unverhältnismäßig aufwendig erweist, die für eine sachgerechte Bewertung notwendigen Informationen zu beschaffen, empfiehlt sich eine Konzentration auf die besonders großen bzw. bedeutsamen Gewerbereserven innerhalb einer Kommune.

Nach dem Kriterienkatalog müssen zwei Bedingungen erfüllt sein, damit eine Fläche als betriebsgebunden genannt werden kann. Es gilt die Voraussetzung, dass sich die Fläche im Eigentum des betreffenden Betriebes befindet oder in einer anderen geeigneten Form ein Rechtsanspruch zur Nutzung der Fläche besteht. Zudem muss nach der Formulierung im landesweiten Katalog eine andere Fläche in der Gemeinde bereits von diesem Betrieb gewerblich genutzt werden. Darüber hinaus können „Erschließung“ und „Zuschnitt“ der Fläche als weitere Kriterien bei der Bewertung eine Rolle spielen (s. Abbildung 8).

Als Ergebnis des Expertenworkshops werden im Folgenden einige Hinweise und Erfahrungen vorgestellt, die für die Bewertung, ob eine Reservefläche als „betriebsgebunden“ einzustufen ist, hilfreich sein können.

Abbildung 8 Prüfschema „betriebsgebundene Reservefläche“



Rechtsanspruch zur Nutzung

Der Rechtsanspruch zur Nutzung einer Fläche ist eindeutig gegeben, wenn sich die Fläche im Eigentum des betreffenden Betriebes befindet. Darüber hinaus kann diese Bedingung auch als erfüllt angesehen werden, wenn ein Options- bzw. Vorvertrag zum Kauf der Fläche existiert. Ein solcher Vertrag sollte ein möglichst hohes Maß an Verbindlichkeit aufweisen. Diese Bedingung gilt z. B. als eindeutig erfüllt, wenn der Vertrag notariell beurkundet ist. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Workshops wurde zudem darauf hingewiesen, dass auch eine zeitliche Befristung die Verbindlichkeit eines Options- bzw. Vorvertrags erhöhen kann.

Zwischen dem betreffenden Betrieb und der natürlichen bzw. juristischen Person, die über den Rechtsanspruch zur Nutzung der Fläche verfügt, muss ein enger Zusammenhang bestehen. Unstrittig ist der Fall, wenn der Rechtsinhaber und der Betriebsinhaber namentlich identisch sind. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine solche eindeutige Konstellation immer gegeben ist. In diesen Fällen setzt eine Nennung als betriebsgebundene Gewerbereserve voraus, dass eine nachvollziehbare Verbindung zwischen dem Rechtsinhaber und dem betreffenden Betrieb besteht. Diese kann sich unmittelbar aus der Betriebs- bzw. Unternehmensstruktur ergeben. Hier ist z. B. an rechtlich selbstständige Unternehmen einer Unternehmensgruppe oder eine Aufteilung in mehrere Einheiten, die sich in den Händen verschiedener Familienmitglieder befinden, zu denken. Ebenso können erkennbare funktionale Beziehungen zwischen dem bestehenden Betrieb und der für die Gewerbereserve vorgesehenen Verwendung eine Betriebsgebundenheit begründen.

Wenn Hinweise dafür vorliegen, dass der Betrieb – trotz eines Rechtsanspruchs – kein Interesse daran hat, die Fläche für eigene betriebliche Zwecke gewerblich zu nutzen, ist die Einstufung als betriebsgebundene Reservefläche zu korrigieren. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Fläche durch den Betrieb aktiv zum Verkauf angeboten wird.

Räumlich-funktionaler Zusammenhang

Bei einer betriebsgebundenen Reservefläche handelt es sich in der Regel um eine Fläche, die unmittelbar an die bereits vorhandene Betriebsfläche angrenzt oder sich in geringer Entfernung hierzu befindet. In diesen Fällen ist von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugehen.

Darüber hinaus kann sich die betriebsgebundene Reservefläche in bestimmten Fällen auch in größerer räumlicher Entfernung innerhalb derselben Gemeinde befinden. Dies ist z. B. fast zwangsläufig der Fall, wenn in der Nachbarschaft zum existierenden Betriebsstandort überhaupt keine (geeigneten) Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung stehen. Außerdem gilt es, bei der Bewertung den plausiblen betrieblichen Anforderungen an einen Standort Rechnung zu tragen.

Aus der Formulierung im Kriterienkatalog lässt sich ableiten, dass sich betriebsgebundene Reservefläche und vorhandene Betriebsfläche in derselben Gemeinde befinden müssen. Die Diskussionen beim Expertenworkshop, dessen Ergebnisse in diese Handreichung eingeflossen sind, haben gezeigt, dass es sich dabei ausnahmsweise auch um eine Fläche in einer Nachbargemeinde handeln kann, wenn ein erkennbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht. Diese Situation ist möglicherweise gegeben, wenn sich der existierende Betriebsstandort in der Nähe zur Gemeindegrenze befindet. Außerdem kann es sich um eine Fläche in einem interkommunalen Gewerbegebiet handeln, das Ausdruck einer regional abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung ist.

Weitere Kriterien: Erschließung und Zuschnitt

Neben den beiden Bedingungen „Rechtsanspruch zur Nutzung“ und „Räumlich-funktionaler Zusammenhang“ gibt es weitere Kriterien, die bei der Bewertung, ob ein Fläche als betriebsgebundene Reservefläche einzustufen ist, herangezogen werden können.

In bestimmten Einzelfällen kann die Erschließung bzw. Erschließbarkeit einer Fläche ein relevantes Kriterium darstellen. Wenn eine Fläche ausschließlich über die vorhandene Betriebsfläche des betreffenden Betriebes zu erreichen ist und eine andere Erschließung auch nicht (mit vertretbarem Aufwand) hergestellt werden kann, spricht dies für eine Einstufung als betriebsgebundene Reservefläche.

Als weiteres relevantes Kriterium kann der Zuschnitt einer Fläche betrachtet werden. Wenn sich eine Fläche nur dann sinnvoll nutzen lässt, wenn sie mit der vorhandenen Betriebsfläche des betreffenden Betriebes zusammengefasst wird, spricht dies ebenfalls für eine Einstufung als betriebsgebundene Reservefläche.

In der Regel stellen die Kriterien „Erschließung“ und „Zuschnitt“ zusätzliche Aspekte dar, die zusammen mit den zwei im Kriterienkatalog genannten Bedingungen in die Bewertung einer Fläche einfließen. Die Diskussionen beim Workshop sprechen dafür, dass sich lediglich in Ausnahmefällen eine Situation ergibt, bei der eine eingeschränkte Erschließbarkeit oder ein schwieriger Flächenzuschnitt zu einer eindeutigen Festlegung auf eine Nutzung durch einen bestimmten benachbarten Betrieb führt – ohne dass ein Rechtsanspruch zur Nutzung der Fläche vorliegt.

Abbildung 9 Kommunales Fallbeispiel A „Wann ist eine Gewerbereserve betriebsgebunden?“



Ist es nach den im Kriterienkatalog vereinbarten Regelungen vorgesehen, eine theoretisch auch als eigenständiges Betriebsgrundstück nutzbare Reservefläche als „betriebsgebunden“ einzustufen?

- Die Reservefläche grenzt an eine bereits vorhandene Betriebsfläche an. (Hinweis: Die vorhandene Betriebsfläche ist im Luftbild nicht eingezeichnet.)
- Die Reservefläche befindet sich im Eigentum des betreffenden Betriebes.
- Aufgrund ihrer Eigenschaften – u. a. Größe, Erschließung, Baurecht – wäre die Fläche theoretisch auch als eigenständiges Betriebsgrundstück nutzbar.



Die Fläche stellt eine betriebsgebundene Reservefläche dar. Die zwei zentralen Bedingungen aus dem landesweiten Kriterienkatalog (Rechtsanspruch zur Nutzung und räumlich-funktionaler Zusammenhang) sind eindeutig erfüllt.

Abbildung 10 Kommunales Fallbeispiel B „Wann ist eine Gewerbereserve betriebsgebunden?“



Inwieweit erfüllt ein Optionsvertrag die im landesweiten Kriterienkatalog formulierte Bedingung, dass bei der Nennung einer betriebsgebundenen Reservefläche ein Rechtsanspruch zur Nutzung der Fläche bestehen muss?

- Der betreffende Betrieb hat die potenzielle Erweiterungsfläche bislang noch nicht käuflich erworben. Eigentümerin der Fläche ist die Stadt. Sie hat dem Betrieb nach einem Ratsbeschluss eine vertraglich fixierte Option zum Kauf der Fläche eingeräumt. Der Optionsvertrag gilt bis zu einem im Vertrag vereinbarten Stichtag.
- Die Fläche grenzt unmittelbar an die bereits vorhandene Betriebsfläche an.



In diesem Fall sprechen mehrere Aspekte dafür, dass ein Optionsvertrag mit einem hohen Maß an Verbindlichkeit (u. a. zeitliche Befristung) vorliegt. Somit ist es sachgerecht, die Fläche als betriebsgebundene Reservefläche einzustufen.

Abbildung 11 Kommunales Fallbeispiel C „Wann ist eine Gewerbereserve betriebsgebunden?“



Kann es sich um eine betriebsgebundene Reservefläche handeln, wenn die Fläche nicht unmittelbar an die bereits vorhandene Betriebsfläche angrenzt und nicht dem Betrieb selbst gehört?

- Eigentümer der zwei potenziellen Erweiterungsflächen ist nicht der Betrieb selbst, sondern ein Mitglied aus dem engen Kreis der Unternehmensführung.
- Die Erweiterungsflächen befinden sich in derselben Gemeinde wie die vorhandene Betriebsfläche. Die Entfernung beträgt wenige Hundert Meter. Es ist ein räumlich-funktionaler Zusammenhang gegeben.



Bei einer näheren Betrachtung lässt sich feststellen, dass die Flächen in diesem Fall als „betriebsgebunden“ eingestuft werden können. Die zwei zentralen Bedingungen aus dem landesweiten Kriterienkatalog (Rechtsanspruch zur Nutzung und räumlich-funktionaler Zusammenhang) können als erfüllt angesehen werden.

Abbildung 12 Kommunales Fallbeispiel D „Wann ist eine Gewerbereserve betriebsgebunden?“



Kann allein aus dem Kriterium „Erschließung“ eine Einstufung als betriebsgebundene Reservefläche begründet werden? Und wie muss sich die Erschließung bzw. Erschließbarkeit hierzu darstellen?

- Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum des angrenzenden Betriebes. Der Kommune liegen gegenwärtig auch keine Hinweise dazu vor, dass ein Options- bzw. Vorvertrag zum Kauf der Fläche besteht.
- Die Fläche grenzt unmittelbar an die bereits vorhandene Betriebsfläche an.
- Westlich der Fläche verläuft eine Bahntrasse, die eine Erschließung aus dieser Richtung ausschließt. Im Osten befindet sich eine Bundesstraße, was die Möglichkeiten der Erschließung weiter einschränkt.
- Die vorhandene Betriebsfläche ist über eine kurze Stichstraße an die Bundesstraße angebunden. Entlang der Bundesstraße gibt es in der näheren Umgebung mehrere solcher Stichstraßen.
- Beim Workshop werden verschiedene Lösungen zur Erschließung der Fläche angesprochen, die allerdings einer näheren Prüfung bedürfen.



Die Reservefläche ist – nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Kommune – nicht als „betriebsgebunden“ einzustufen. Grundsätzlich kann zwar aus einer eingeschränkten Erschließbarkeit abgeleitet werden, dass eine Nutzung durch einen benachbarten Betrieb vorbestimmt ist. Allerdings sollte die Kommune hierbei zu der Feststellung kommen, dass es sich um einen „eindeutigen“ Fall handelt.