



# Handwerk und Bauleitplanung

## **Handwerk und Bauleitplanung**

<b>I.</b>	<b>Einführung</b>	2
<b>II.</b>	<b>Die kommunale Bauleitplanung</b>	3
1.	Grundlegendes zur Bauleitplanung	3
2.	Entstehung eines Bauleitplanes	5
3.	Inhalte eines Bebauungsplanes	7
4.	Örtliche Bauvorschrift	16
5.	Beeinflussung der Planung durch den Handwerksbetrieb	17
6.	Unbeplante Bereiche	22
7.	Umlegung	24
<b>III.</b>	<b>Erhaltung und Erneuerung von Städten und Dörfern</b>	25
<b>IV.</b>	<b>Weitere standortrelevante Planverfahren</b>	32
1.	Planfeststellungsverfahren	32
2.	Raumordnungsverfahren	33
<b>V.</b>	<b>Umweltschutz durch Bauleitplanung</b>	33
<b>VI.</b>	<b>Normenkontrolle und Nachbarklage</b>	38
<b>VII.</b>	<b>Entschädigungsansprüche bei Planungsschäden</b>	41
<b>VIII.</b>	<b>Nutzungsänderung</b>	44
<b>IX.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	44
<b>X.</b>	<b>Anhang</b>	47

## **Impressum**

## I. Einführung

Ein optimaler Standort ist eine wichtige Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg eines Handwerksbetriebes. Der Standort bzw. die Standortqualität wird von vielen Faktoren beeinflusst: Konkurrenzsituation, Nachfrage, steuerliche und gebührenmäßige Belastungen, Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot, betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten usw. Je nach Branche sind die einzelnen Standortfaktoren unterschiedlich zu bewerten. Sicher ist jedoch, dass die Gemeinden mittels ihrer Kommunalpolitik Einfluss auf einzelne Standortfaktoren nehmen können.

Ein wichtiges Instrument stellt dabei die kommunale Bauleitplanung dar. In ihr bestimmt die Gemeinde u. a. das Angebot an Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf und für die Landwirtschaft bis hin zur Ausnutzung eines einzelnen Grundstücks. Die Gemeinde kann Vorschriften über Grünanpflanzungen erlassen, über die Gestaltung von Gebäuden, Festsetzungen über das zulässige Maß an Lärmemissionen treffen, sie kann Nutzungen in einem Gebiet ausschließen und verkehrsberuhigte Zonen ausweisen.

Diese Festsetzungen werden übergeordnet in einem Flächennutzungsplan und detailliert in einem Bebauungsplan getroffen. Der rechtsgültige Bebauungsplan ist neben der Bauordnung Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben durch die Bauverwaltung und nach ihm richtet sich das Gewerbeaufsichtsamt z. B. bei Beschwerden aus der Nachbarschaft.

Insoweit hat die Bauleitplanung einen ganz erheblichen Einfluss auf die Existenzsicherung und die Entwicklungsmöglichkeiten eines Handwerksbetriebes.

## **II. Die kommunale Bauleitplanung**

Aufgabe der Gemeinde ist es, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in ihrem Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. Dabei hat sie sich an den allgemeinen Grundsätzen des Baugesetzbuches zu orientieren. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei hat sie Umweltschutzgesichtspunkte, wirtschaftliche Belange, Arbeitsplatzsicherung und -schaffung, Wohnangebot und vieles mehr zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot).

Mit der Bauleitplanung erfüllt die Gemeinde diese Aufgaben, indem sie die Nutzung von Flächen festlegt, auf denen sich bestimmte Nutzungsarten (z. B. Gewerbe, Wohnen, Grünfläche) entwickeln oder in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Setzt eine Gemeinde in einem bestimmten Teil ihres Gebietes ein allgemeines Wohngebiet fest, so können sich hier nur noch in eingeschränktem Maße Gewerbebetriebe ansiedeln, umgekehrt bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Ein Wohnen ist hier nur ausnahmsweise in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb möglich. Ebenso kann die Entscheidung, im Innenstadtbereich eine Fußgängerzone anzulegen, öffentliche Parkplätze auszuweisen oder öffentlichen Parkraum mit Grünfläche zu überplanen, erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung ihres Gebietes haben.

Insgesamt entscheidet die städtebauliche Gestaltung und Entwicklung ganz wesentlich über Qualitäten und Chancen, die die Betriebe vorfinden.

### **1. Grundlegendes zur Bauleitplanung**

Aufgabe der Bauleitplanung laut § 1 Baugesetzbuch ist es, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Planung der Gemeinde ist dabei die unterste raumordnerische Planungsebene und an alle vorhergehenden, übergeordneten Entwicklungspläne gebunden. Sie ist den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

## Planverfahren

Beteiligungsmöglichkeiten für einen Handwerksbetrieb

**Gemeindeverwaltung** stellt fest,  
dass eine Planung notwendig ist

**Gemeinderat fasst** Aufstellungsbeschluss

Bürgerinnen und Bürger (**Handwerksbetrieb**)  
werden durch ortsübliche Bekanntmachung  
informiert und beteiligt

Träger öffentlicher Belange  
(**u. a. Handwerkskammer**) werden am  
vorläufigen Planentwurf beteiligt

**Gemeinderat** wägt Stellungnahmen  
ab und beschließt die öffentliche  
Auslegung des Planentwurfs

Bürgerinnen und Bürger  
(**Handwerksbetrieb**) und Träger  
öffentlicher Belange  
(**u. a. Handwerkskammer**) werden über  
die öffentliche Auslegung informiert und  
beteiligt

**Gemeinderat** wägt Stellung-  
nahmen ab und beschließt den  
Plan als Satzung

Genehmigung durch die höhere  
**Verwaltungsbehörde**  
(nur bei Bebauungsplänen, die nicht aus  
dem Flächennutzungsplan entwickelt  
wurden)

Bekanntmachung des Bebauungsplans  
bzw. Bekanntmachung der Genehmigung  
des Bauleitplanes

Flächennutzungsplan ist wirksam  
Bebauungsplan ist rechtskräftig und gilt als Ortsrecht.

Die kommunale Planung schlägt sich in den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nieder. Hier sind die Zielvorstellungen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu finden.

Der Flächennutzungsplan stellt den vorbereitenden Bauleitplan dar. Er gilt für das gesamte Gemeindegebiet und enthält die erwünschte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen. Insoweit setzt der Flächennutzungsplan nur die allgemeine Art der baulichen und sonstigen Nutzungen von Flächen fest. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nicht parzellenscharf vorgenommen. Der Flächennutzungsplan ist als eine behördenverbindliche Richtlinie anzusehen. Er bildet keine Rechtsgrundlage für die Genehmigung von Bauanträgen.

Aus dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die einzelnen Bebauungspläne zu entwickeln. Reicht ein Bebauungsplan aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, dann ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Zudem enthält das Baugesetzbuch die Möglichkeit des Parallelverfahrens (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan werden gleichzeitig aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben) und die Möglichkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes (Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung erfolgt vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes). Der Bebauungsplan stellt den für alle Bürger und Bürgerinnen rechtsverbindlichen Bauleitplan dar. Es setzt für einzelne Flurstücke in einem Teilbereich des Gemeindegebietes die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung fest. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist Ortsrecht.

## **2. Entstehung eines Bauleitplanes**

Das Bauleitplanverfahren beginnt in aller Regel mit einer Vorlaufphase, in der erste Anregungen und Überlegungen zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Planes stattfinden. Anregungen können vom Rat, von der Verwaltung, von Bürgerinnen und Bürgern oder von anderen Stellen kommen. Die Verwaltung prüft, ob z. B. eine Aufstellung erforderlich ist. Sollte eine Aufstellung als notwendig erachtet werden, erarbeitet die Verwaltung Lösungsvorschläge für den Rat, der die Vorschläge prüft und ggf. den Aufstellungsbeschluss fasst. Dieser Aufstellungsbeschluss muss ortsüblich (z. B. in der Tagespresse) bekannt gemacht werden. Dem Planverfahren geht also zunächst eine politische Entscheidung voraus.

Frühstmöglich wird eine Unterrichtung und Anhörung der Bürgerinnen und Bürger über die Zwecke und Ziele der Planung vorgenommen. Diese frühzeitige Bürgerbeteiligung entfällt nur dann, wenn die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete unwesentlich sind.

Der nachfolgend von der Verwaltung (Stadtplanungsamt oder ein von der Gemeinde beauftragtes Planungsbüro) erarbeitete Entwurf der Planung wird zudem den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt. Zu den Trägern öffentlicher Belange gehören unter anderem die Handwerkskammer, die Industrie- und Handelskammer, das Gewerbeaufsichtsamt, das Straßenbauamt, die Landwirtschaftskammer sowie die Naturschutzbehörden.

Die Träger öffentlicher Belange können binnen einer angemessenen Frist Anregungen und Bedenken zu der Planung äußern, die den von Ihnen zu vertretenen Sachbereich betreffen. Über die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat, wobei das Abwägungsgebot gilt.

Danach muss der Planentwurf mindestens für einen Zeitraum von einem Monat öffentlich ausliegen. Die Dauer der Auslegung kann allerdings auch angemessen verkürzt werden. Den Beschluss darüber fasst der Gemeinderat. Es erfolgt eine ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung unter Angabe wo und wann der Plan eingesehen werden kann. Während der Auslegungsfrist können sich alle, die sich von der Planung betroffen sehen, mündlich oder schriftlich dazu äußern. Die angegebene Frist ist einzuhalten. Nachträglich eingegangene Stellungnahmen müssen in der Regel von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden geprüft und abgewogen. Über ihre Berücksichtigung in der Planung beschließt der Gemeinderat. Sind erhebliche Planänderungen die Folge, kann es zu einer erneuten öffentlichen Auslegung kommen.

Die endgültige Planfassung wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Bauleitplan (Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan) tritt in Kraft, sobald die höhere Verwaltungsbehörde den Plan genehmigt und die Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht wurde. Wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht notwendig. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Im Allgemeinen wird von diesem Zeitpunkt an die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den Festsetzungen dieses Planes beurteilt

### 3. Inhalte eines Bebauungsplanes

Nachfolgend wird auf die Inhalte eines Bebauungsplanes und weniger auf die eines Flächennutzungsplanes eingegangen. Diese Beschränkung wird insofern für angezeigt gehalten, da in einem Flächennutzungsplan lediglich Bauflächen entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung ausgewiesen werden und diese Flächen nicht parzellenscharf abgegrenzt sind. Konkrete Informationen über Art und Maß der baulichen Nutzung gibt ein Flächennutzungsplan nicht. Zudem besitzt er keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern ist vielmehr verbindlich für die Verwaltung bei der Erteilung von Baugenehmigungen und der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Das Bauplanungsrecht unterscheidet grundsätzlich drei Gebietsarten:

Gebiete mit Bebauungsplan, Gebiete ohne Bebauungsplan, die im Zusammenhang bebaut sind und den Außenbereich. In Bebauungsplangebieten und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ist das Bauen grundsätzlich erlaubt; im Außenbereich prinzipiell unerwünscht.

Das klassische Instrument zur Ordnung des Baugeschehens ist der Bebauungsplan, der für unbebaute wie auch für bereits bebaute Gebiete aufgestellt werden kann. Bebauungspläne werden immer dann aufgestellt, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In allen Fällen sind Bebauungspläne als Normen verbindlich und es können Bauansprüche aus ihnen hergeleitet werden.

Woraus besteht ein Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung (zeichnerische Darstellung) und der dazugehörigen Begründung. Bestandteil des Bebauungsplanes können zudem textliche Festsetzungen sein, die auf der Planzeichnung mit abgedruckt sind. Auch ein Umweltbericht ist fast allen Bebauungsplänen als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine dick gestrichelte Linie gekennzeichnet.

In dem Bebauungsplan sind die einzelnen Grundstücke mit Gebäudebestand sowie der Straßenraum eingetragen.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Die Art der zulässigen Nutzung (z. B. Gewerbegebiet oder reines Wohngebiet)
- Die überbaubare Fläche (in der Regel als graue Fläche gekennzeichnet)
- Das Maß der baulichen Nutzung (z. B. die Anzahl der Geschosse).

Weiterhin kann in der Zeichnung eingetragen sein, an welcher Grundstücksseite Ein- und Ausfahrten erlaubt bzw. verboten sind, welche Bäume zu schützen sind und ob Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. In den textlichen Festsetzungen können bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden (z. B. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen usw.). Zudem können höchstzulässige Lärmimmissionen bestimmt werden. Besonderes Augenmerk sollte insbesondere auch den textlichen Festsetzungen gewidmet werden, die sich den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege widmen. Hier kann es Festsetzungen für das einzelne Baugrundstück geben, die dessen Ausnutzung erheblich schmälern.

Um diese Aufgaben lösen zu können, wurden eine Reihe von Verordnungen erlassen. Mit die wichtigsten sind die Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung.

### **3.1. Die Art der zulässigen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiet) darstellen. Dabei ist, wie erwähnt, der Bebauungsplan in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Darstellung im Flächennutzungsplan	zu entwickeln in folgende	Festsetzungen im Bebauungsplan
W =	Wohnbaufläche	WS WR  WA WB
M =	gemischte Baufläche	MD  MI  MK
G =	gewerbliche Baufläche	GE  GI
S =	Sonderbaufläche	SO

Die Zulässigkeit in den einzelnen Baugebieten ist in der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 wie folgt geregelt:

**Kleinsiedlungsgebiete (WS)** dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen. Zulässig sind u. a. auch die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe.

**Reine Wohngebiete (WR)** dienen dem Wohnen. Ausnahmsweise zulässig sind u. a. nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner und Bewohnerinnen des Gebietes dienen.

**Allgemeine Wohngebiete (WA)** dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u. a. die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Besondere Wohngebiete (WB)** dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind, die erhalten und fortentwickelt werden soll.

**Dorfgebiete (MD)** dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind auch Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner und Bewohnerinnen des Gebietes dienen.

**Mischgebiete (MI)** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**Kerngebiete (MK)** dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind unter anderem auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

**Gewerbegebiete (GE)** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/innen und Betriebsleiter/innen zugelassen werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**Industriegebiete (GI)** dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ausnahmsweise können auch in diesem Baugebiet Wohnungen für den vorgenannten Personenkreis zugelassen werden, sofern sie dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**Sondergebiete (SO)** können der Erholung dienen oder sind solche Gebiete, die sich von den anderen Baugebieten wesentlich unterscheiden (z. B. Wochenendhausgebiete, Kurgemeinden, Gebiete für Einkaufszentren, Hafengebiete).

Innerhalb eines Plangebietes werden unterschiedliche Nutzungen durch folgende Linie voneinander abgegrenzt —●—●—●—●—●—●—

Die in einem bestimmten Baugebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier nicht umfassend aufgezählt. Neben der Art der Nutzung, z. B. Wohnen oder Gewerbe, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens in einem Baugebiet insbesondere nach dem Störungsgrad.

Störungen für die Nachbarschaft können durch Lärm, Lichtsignale, Vibrationen, Gerüche, Gase und Stäube entstehen. In welchen Gebieten welche Art von Störung zulässig ist, ist dem Bundesmissionsschutzgesetz (BImSchG) und den entsprechenden technischen Anleitungen (z. B. TA-Luft, TA-Lärm) zu entnehmen.

Häufige Konfliktursache zwischen unterschiedlichen benachbarten Nutzungen sind Lärmimmissionen. Die technische Anleitung Lärm gibt Richtwerte an, die zum Schutz der Nutzer und Nutzerinnen eines Gebietes eingehalten werden müssen. Dabei genießt die reine Wohnnutzung einen besonders hohen Schutz vor Immissionen. In Gewerbegebieten liegen die Richtwerte entsprechend höher. Die Einhaltung dieser Richtwerte wird durch das Gewerbeaufsichtsamt kontrolliert. Wie stark die Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft sein dürfen, bestimmt also der Charakter des Gebietes. Bei der Beurteilung wird daher in der Regel, sofern ein Bebauungsplan existiert, die dort vorgenommene Gebietsausweisung zugrunde gelegt.

Für verarbeitende Handwerksbetriebe, die aufgrund von Maschineneinsatz sowie Kunden- und Anlieferverkehr Lärm verursachen können, ist von großer Bedeutung, wie ihr Standort ausgewiesen ist und welche Schutzbedürfnisse die Nachbarschaft des Betriebes genießt. Die einzuhaltenden Richtwerte bestimmen, ob und wann welche Maschinen eingesetzt werden dürfen.

Eine allgemeingültige Zuordnung der einzelnen Handwerksbranchen zu bestimmten Baugebieten ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebsgrößen (Art und Umfang der Tätigkeiten) nicht ohne Weiteres möglich und muss im Einzelfall entschieden werden.

Gleichwohl dürften, sofern sie am Standort nicht über sehr große Dienstleistungsbetriebe und / oder Produktionsstätten verfügen, zu den nicht störenden Betrieben Betriebe des Friseur-, Bäcker-, Schneider-, Schuhmacher-, Maler- und Lackierer- und Elektroinstallateurhandwerks zählen. Zumal sie in besonderem Maße der Befriedigung der Bedürfnisse des täglichen Lebens und damit der Versorgung der Bewohner und Bewohnerinnen von Wohngebieten dienen. Als störende Betriebe gehören Tischlereien, Metallbaubetriebe und Kfz-Reparaturwerkstätten in der Regel in ein Gewerbegebiet.

Beispiel:

**Ein Metallbaubetrieb hat sich in Ortsrandlage in einem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich angesiedelt. Nach einigen Jahren beschließt der Gemeinderat Bauland zur Schaffung von Wohnraum auszuweisen. Es wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt, der zwar nicht den Betriebsstandort neu überplant, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Betrieb ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Wird die Planung realisiert und kommt es aufgrund der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen zu Konflikten, ist das Schutzbedürfnis der Wohnnutzung für den Betrieb maßgeblich und entsprechende Richtwerte sind von dem Betrieb einzuhalten. Die zu erwartende Erteilung von Auflagen zur Minderung der Lärmimmissionen kann zu erheblichen finanziellen Belastungen und zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Metallbaubetriebes führen.**

Es gilt daher für alle Handwerksbetriebe, die amtlichen Mitteilungen der Planungsämter in der Tagespresse aufmerksam zu verfolgen. So können Anregungen und Bedenken rechtzeitig eingebracht werden. Hilfreich in solchen Fällen ist auch die Kenntnis über Anregungen und Bedenken, die das Gewerbeaufsichtsamt in einem Planaufstellungsverfahren äußert.

Im vorgenannten Beispiel wäre es auf Grund der Interventionen der Handwerkskammer und des Betriebes möglich, dass der Gemeinderat entscheidet, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. So könnte z. B. der Abstand der Wohnnutzung zu dem Betrieb vergrößert und eine Zeile Gemeinschaftsgaragen könnte als Lärmschutz zwischen den beiden sich beeinträchtigenden Nutzungen festgesetzt werden.

### 3.2. Das Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan, teilweise bereits im Flächennutzungsplan, wird festgelegt, in welchem Maß ein Baugrundstück ausgenutzt werden kann.

a) Vollgeschosse (VG) MI II 0,4 0,8 0

In römischen Ziffern wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angegeben. Ist die Ziffer von einem Kreis umgeben, bedeutet dies, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben ist.

Beispiel:

**VG = II**

**Bei dieser Festsetzung dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden.**

b) Grundflächenzahl (GRZ) MI II 0,4 0,8 0

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter des Grundstücks höchstens bauliche Grundfläche darstellen darf. Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Beispiel:

**GRZ=0,4**

**Bei dieser Festsetzung dürfen 40 % der gesamten Grundstücksfläche überbaut werden.**

c) Geschossflächenzahl (GFZ) MI II 0,4 0,8 0

Die Geschossflächenzahl legt für ein Baugebiet fest, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstück höchstens zulässig ist. Dabei kommt die zulässige Zahl der Vollgeschosse zum Tragen. Bei der Ermittlung der GFZ ist jedoch zu beachten, dass Nebenanlagen, Balkone und ähnliches nicht berücksichtigt werden.

Beispiel:

**GFZ=0,8**

**Addiert man die Flächen der einzelnen Geschosse zusammen, darf die gesamte Fläche nicht mehr als 80 % der Grundstücksfläche betragen.**

d) Baumassenzahl (BMZ)

Weniger gebräuchlich ist die Angabe einer Baumassenzahl. Die BMZ hält fest, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche in einem Gebiet zulässig ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl geben an, welche Erweiterungsmöglichkeiten ein Betrieb auf seinem Betriebsgrundstück hat. Der von der Planung betroffene Handwerksbetrieb sollte die Erweiterungsmöglichkeiten daher kritisch mit seinen Plänen vergleichen.

Beispiel:

Ein Kfz-Betrieb hat seinen Standort seit vielen Jahren an der Hauptverkehrsstraße am Rande einer mittelgroßen Gemeinde. Er plant in absehbarer Zeit seinen Betrieb zu modernisieren und eine Ausstellungshalle zu bauen. Der Betrieb erfährt, dass die Gemeinde einen neuen Bebauungsplan für das Gebiet aufstellen will. In diesem Bebauungsplan ist der Betriebsstandort zwar mit einem Gewerbegebiet überplant, die Gemeinde möchte aber zur attraktiveren Ortsrandgestaltung keine weitere Verdichtung der Bebauung und setzt das Maß der baulichen Nutzung am Bestand fest. Sobald der Plan Rechtskraft hat, besteht für den Betrieb keine Möglichkeit mehr, die geplante Bauinvestition zu tätigen. Auch in diesem Fall haben die Handwerkskammer und der Betrieb die Möglichkeit, Bedenken gegen die vorliegende Planung zu erheben und darauf hinzuwirken, dass die Grundflächenzahl erhöht wird, so dass die geplante Ausstellungshalle gebaut werden kann.

### 3.3. Bauweise

Im Bebauungsplan wird, falls erforderlich, die im Baugebiet zulässige Bauweise festgelegt und zwar durch folgende Planzeichen:

- o = offene Bauweise
- g = geschlossene Bauweise
- E = nur Einzelhäuser zulässig
- D = nur Doppelhäuser zulässig
- H = nur Hausgruppen zulässig
- ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 3.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Mittels einer gestrichelt, zweifach punktierten Linie (Baulinie) - - - - -  
 oder einer zweifach gestrichelten punktierten Linie (Baugrenze) - . - . -  
 wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan markiert.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten eines Betriebes sind neben dem Maß der baulichen Nutzung daher auch Baulinie und Baugrenze maßgeblich. Ihren Verlauf sollte der Handwerksbetrieb sorgfältig mit Gebäudebestand und Erweiterungsvorhaben vergleichen.

### 3.5. Verkehrsflächen

Ebenfalls zeichnerisch festgesetzt werden die Verkehrsflächen mittels einer Straßenbegrenzungslinie (-----). Auch den Verkehrsflächen sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. So kann es auf Grund geplanter Straßenerweiterungen durchaus dazu kommen, dass Teile eines Betriebsgrundstückes mit Straßenverkehrsfläche beplant werden. Schlimmstenfalls fallen sogar betriebliche Baulichkeiten - vorerst planerisch - der geplanten Straßenverkehrsfläche zum Opfer. Hier gilt in jedem Fall, sofort Kontakt mit Handwerkskammer und Planungsamt aufzunehmen.

### 3.6. Grünordnerische Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen können im Bebauungsplan auch grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden. Hiervon machen die Planungsämter gern und reichlich Gebrauch. So werden beispielsweise häufig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird eine Verbesserung des Ortsbildes und Pflege der Landschaft angestrebt. Anpflanzungen werden, wenn notwendig, auch an der Grenze gewerblich genutzter Grundstücke festgesetzt, um so eine Abschirmung des Betriebsgeschehens nach außen zu erreichen, z. B. gegenüber benachbarter Wohnnutzung.

Der von diesen Festsetzungen betroffene Betrieb sollte darauf achten, dass die dafür vorgesehenen Flächen so gewählt werden, dass seine Erweiterungsmöglichkeiten nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

### 3.7. Textliche Festsetzungen

Besonderes Augenmerk ist auch auf die zu vielen Bebauungsplänen gehörenden textlichen Festsetzungen zu richten. Sie dienen dazu, Regelungen zu treffen, die durch vorhandene Planzeichen nicht abgedeckt werden können. Entsprechend weit ist das Spektrum der Inhalte, die durch textliche Festsetzungen geregelt werden.

Auf einige häufig verwendete und gerade für Handwerksbetriebe bedeutende Festsetzungen soll hier hingewiesen werden.

1. "In den mit GE1 bezeichneten Gebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören."

Diese textliche Festsetzung stuft das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet praktisch zu einem Mischgebiet herab, so dass Lärmschutzvorkehrungen des Betriebes dementsprechend wirksamer sein müssen.

2. "Einzelhandelsbetriebe sind im Bereich des Gewerbegebietes unzulässig."

Diese textliche Festsetzung soll dafür sorgen, dass das ausgewiesene Gewerbegebiet nur dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleibt. Gerade im Handwerk finden sich aber Betriebe, die von ihren Standortanforderungen her eines Gewerbegebietes bedürfen, andererseits aufgrund ihrer branchenüblichen Betriebsstruktur Einzelhandel betreiben. Dazu gehört etwa der Kraftfahrzeugmechanikerbetrieb, der gleichzeitig Neu- und Gebrauchtwagenhandel betreibt. Durch eine geeignete Umformulierung der textlichen Festsetzung lässt sich eine Regelung finden, die diese Art von Betrieben nicht aus dem Gewerbegebiet ausschließt, was in aller Regel auch nicht Intention der planenden Kommune ist.

Eine mittlerweile gängige Formulierung lautet:

Der Einzelhandel wird ausnahmsweise zugelassen, wenn der Verkauf räumlich und nach seiner Art mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen in eindeutigem Zusammenhang steht und sich nach seinem Umfang der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern unterordnet.

Kfz-Betriebe müssen sich aber auch bei dieser Formulierung überlegen, ob sie den Anforderungen des Betriebes entspricht.

#### **4. Örtliche Bauvorschrift**

Rechtsgrundlage für die örtliche Bauvorschrift ist die Niedersächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.2.2003. Wenngleich die örtliche Bauvorschrift also weniger das Planungsrecht, sondern vielmehr das Bauordnungsrecht betrifft, soll an dieser Stelle kurz darauf eingegangen werden. Die Gemeinde kann für einzelne Bereiche des Gemeindegebietes eine örtliche Bauvorschrift als Satzung erlassen. Die Vorschrift kann dazu dienen, ein einheitliches Straßenbild zu erreichen oder etwa Neubauten einem historischen Ortsbild anzupassen. Zielsetzung kann aber auch sein, der Ausuferung von Werbeanlagen Einhalt zu gebieten.

Eine örtliche Bauvorschrift enthält meist Regelungen über zulässige Dachneigungen, Traufhöhen, Fensterformate und die für Fassaden und

Dächer zu verwendenden Materialien und Farben sowie Regelungen hinsichtlich von Werbeanlagen.

Belange des Handwerks können durch eine örtliche Bauvorschrift insbesondere durch Regelungen für Werbeanlagen und Fensterformate betroffen sein. Dies gilt in der Regel für Handwerksbetriebe, die ein Ladengeschäft unterhalten, wie z. B. eine Fleischerei oder eine Bäckerei. Ganz besonders betroffen sind auch vertragsgebundene Kfz-Werkstätten. Zu den Werbeanlagen zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen und Lichtwerbungen, aber auch Schaukästen sowie Zettel- und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. So kann z. B. ein Gebot für filigran und transparent gestaltete Werbeanlagen dazu führen, dass einheitlich gestaltete Firmen- oder Markenzeichen nicht mehr verwandt werden können, sofern sie diesen Ansprüchen nicht genügen.

Eine örtliche Bauvorschrift wird wie ein Bauleitplan öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung können die von der örtlichen Bauvorschrift Betroffenen Anregungen und Bedenken äußern. Es findet ebenfalls eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, u. a. der Handwerkskammer, statt.

## **5. Beeinflussung der Planung durch den Handwerksbetrieb**

Da jedes Planverfahren nach dem Baugesetzbuch dem Abwägungsgebot der unterschiedlichen Interessen unterliegt, spielt die Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürger und somit auch der betroffenen Gewerbe- und Industriebetriebe eine wesentliche Rolle.

Grundsätzlich stehen dem Handwerksbetrieb drei Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Bauleitplanung offen:

- Die Beteiligung an der Bauleitplanung im Rahmen der zweistufigen Bürgerbeteiligung, wobei die erste Stufe die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die zweite Stufe die öffentliche Auslegung umfasst (die beiden Stufen können allerdings auch zusammen gelegt werden).
- Die Inanspruchnahme der Handwerkskammer, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken im Interesse des Betriebs geltend machen kann.
- Beteiligung durch politisches Engagement (z. B. als Mitglied des örtlichen Bauausschusses).

## **5.1. Die Bürgerbeteiligung**

In der ersten Phase der Planerarbeitung ist von Seiten der Gemeinde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, um den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das Baugesetzbuch regelt dieses Verfahren nicht im Detail. Vielmehr kann jede Gemeinde die Form dieser Beteiligung selbst wählen. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann abgesehen werden, wenn die Planauswirkungen unwesentlich sind. Lediglich bei der Aufstellung und Aufhebung eines Flächennutzungsplanes ist stets eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Nach Abschluss der ersten Stufe der Bürgerbeteiligung erfolgt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nebst Begründung (Bebauungsplan) bzw. Erläuterungsbericht (Flächennutzungsplan). Diese förmliche Bürgerbeteiligung muss mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht werden. Im Gegensatz zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist diese Art der Beteiligung im Baugesetzbuch näher geregelt. So sind die Entwürfe der Bauleitpläne auf die Dauer eines Monats öffentlich auszuliegen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind zu prüfen und das Ergebnis ist mitzuteilen. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken müssen von der Gemeinde mit ihrer Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt werden, wenn sie nach erfolgtem Satzungsbeschluss die Genehmigung beantragen. Achtung: Nicht alle Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung (s. hierzu Punkt. II (2))

Führt die förmliche Bürgerbeteiligung zu Änderungen des Bebauungsplanes muss eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen. Dieser Vorgang kann sich durchaus mehrmals wiederholen. Die Auslegungsfrist kann dann allerdings angemessen verkürzt werden.

## **5.2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und ihre Stellung im Rahmen der Bauleitplanung**

Nach der Handwerksordnung ist es Aufgabe der Handwerkskammer u. a. die Interessen des Handwerks zu fördern und die Behörden z. B. durch Anregungen und Vorschläge zu unterstützen. Dies gilt auch hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung bzw. Entwicklung, denn die Städte und Dörfer sind in unserer Gesellschaft Wirtschafts-, Kultur und Lebensmittelpunkt der Bürger und Bürgerinnen. Die städtebauliche Gestaltung ist daher von ganz wesentlicher Bedeutung für die Qualitäten und Chancen, die die Handwerksbetriebe bei ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit vorfinden.

Aus diesem Grunde engagiert sich die Handwerkskammer auch außerhalb der engen Grenzen der kommunalen Bauleitplanung für den Städtebau. So sind wichtige Anliegen der Kammer eine ausreichende Ausweisung kommunaler gewerblicher Bauflächen, eine Funktionsmischung von Wohnen und nicht störendem handwerklichen Gewerbe, wo dies sinnvoll erscheint sowie eine wirtschaftsfördernde Infrastruktur, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auf eine ausreichende Erschließung der Städte und Gemeinden geachtet wird. In § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wird bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen Behörden und Stellen beteiligt werden sollen, die Träger öffentlicher Belange sind. Explizite genannt sind diese Träger öffentlicher Belange in einem Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums. Mit den zu beteiligenden Behörden und Stellen, so auch der Handwerkskammer, ist schon bei Beginn der Planungsarbeiten Kontakt aufzunehmen. Damit soll vermieden werden, dass bereits fertig ausgearbeitete Bauleitpläne wegen späterer Stellungnahmen mit zeitlichem und finanziellem Aufwand geändert werden müssen. Welche Stellen zu beteiligen sind, bestimmt sich in der Regel nach den Umständen des Einzelfalls.

Den Trägern öffentlicher Belange wird für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist, in der Regel vier Wochen, eingeräumt. Die Handwerkskammern erhalten so Einblick, in fast die gesamte Bauleitplanung der Kommunen in ihrem Kammerbezirk.

Die Handwerkskammer wird in nahezu jedem Planaufstellungsverfahren gehört: als Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der öffentlichen Auslegung, in der auch der Handwerksbetrieb Stellung nehmen kann. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann jedoch auch gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgen. Bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessen spielen die Stellungnahmen der Kammern und der Gewerbeaufsichtsämter eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Eine weitere Möglichkeit, die Planung zu beeinflussen ist, dass die Handwerkskammer direkt mit den Planungsämtern Kontakt aufnimmt (dieser Weg steht selbstverständlich auch dem Handwerksbetrieb offen), um nach den Gründen entsprechender zeichnerischer und textlicher Festsetzungen zu fragen und diese ggf. gemeinsam mit dem Planungsamt den tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet anzupassen. Auch eine Kontaktaufnahme der Kammer mit dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt wird in schwierigen Fällen vorgenommen.

Beispiel:

Bei der Prüfung eines Bebauungsplan-Entwurfes stellt die Handwerkskammer fest, dass in einem geplanten Wohngebiet eine Dachdeckerei ansässig ist. Bisher existierte für das Gebiet kein Bebauungsplan; ein Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Mischbaufläche aus. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Die Handwerkskammer nimmt daraufhin Kontakt zur betroffenen Dachdeckerei auf, um vor Ort den Plan eingehend zu besprechen und den Betrieb nach Art und Umfang seiner Tätigkeit zu befragen. Dabei wird festgestellt, dass nur die Beplanung des Gebietes mit einem Mischgebiet eine ausreichende Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes gewährleistet. Trotz der im Plangebiet überwiegenden Wohnbebauung wird die Kammer für die Ausweisung eines Mischgebietes plädieren, aber gleichzeitig vorschlagen, dass bei Beibehaltung einer Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet für den Betrieb ein Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird mit dem Hinweis, dass der Betrieb Lärmemissionen entsprechend der zulässigen Lärmemissionen eines Mischgebietes verursacht. Hiernach hätte der Betrieb die Möglichkeit, trotz seiner Unzulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen seiner baulichen und sonstigen Anlagen vorzunehmen, wobei dies in Bezug auf den betreffenden Betrieb als allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig bestimmt werden kann. Eine entsprechende Stellungnahme wird von Seiten der Handwerkskammer formuliert und fristgerecht der Gemeinde zugesandt.

Ein von der Planung Betroffener hat Anspruch darauf, dass seine Anregungen und Bedenken im Bauausschuss sowie im Gemeinderat diskutiert und bewertet werden, um dem Abwägungsgebot gerecht zu werden, denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Rechtsanspruch auf Berücksichtigung der Belange in der Planung gibt es jedoch nicht.

Insbesondere in gewachsener Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe (Gemengelage) ist häufig eine planerische Lösung, die Konflikte vollkommen ausschließt, nicht möglich. Die Rechtsprechung hat für diese Fälle das "**Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**" eingeführt. Je nach vorliegender Situation bedeutet dieses Gebot, dass einerseits das Gewerbe möglichst das Schutzinteresse der Wohnnutzung beachten soll,

andererseits aber auch das Wohnen Störungen durch das Gewerbe dulden muss.

Wie die Wohngebäude besitzt auch der dort ansässige Gewerbebetrieb Bestandsschutz, der sich aus Artikel 14 Grundgesetz (Schutz des privaten Eigentums) sowie aus § 39 Baugesetzbuch herleiten lässt.

Die Regelung des Baugesetzbuches besagt, dass Aufwendungen, die im Vertrauen auf einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt sind und aufgrund einer Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes an Wert verlieren, Entschädigungsansprüche nach sich ziehen. Die Durchsetzung dieser Entschädigungsansprüche auf dem Rechtsweg gestaltet sich allerdings häufig als problematisch, da der Nachweis schwer zu führen ist, dass eine Wertminderung unmittelbar auf die Bauleitplanung zurückzuführen ist.

Dieser passive Bestandsschutz ist in aller Regel als nicht ausreichend für eine betriebliche Standortsicherung anzusehen. Gerade gewerbliche Betriebe bedürfen eines dynamischen Bestandsschutzes. Sie müssen sich den jeweiligen Marktbedingungen anpassen können und benötigen weitere Entwicklungsmöglichkeiten, um auch langfristig ihre Existenz sichern zu können. Diesem Anspruch wird durch den § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung Rechnung getragen.

Von diesem planungsrechtlichen Bestandsschutz, der sich aus dem Bebauungsplan ergibt, ist der baurechtliche Bestandsschutz und der gewerberechtliche Bestandsschutz zu unterscheiden:

#### **Baurechtlicher Bestandsschutz:**

Dieser ergibt sich aus der erteilten Baugenehmigung. Aber auch "Schwarzbauten" können einen baurechtlichen Bestandsschutz genießen unter der Voraussetzung, dass sie zum Zeitpunkt der Errichtung nach damals geltendem Recht hätten genehmigt werden müssen.

#### **Gewerberechtlicher Bestandsschutz:**

Dieser umfasst auch den baurechtlichen Bestandsschutz. Der gewerberechtliche Bestandsschutz ist der Schutz, den eine genehmigte gewerbliche Anlage genießt. Gleichwohl können im Nachhinein Auflagen zum Zwecke der Emissionsreduzierung zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen erteilt werden.

### 5.3. Beteiligung durch politisches Engagement

Eine zusätzliche und schon im Vorfeld der Aufstellung eines Bauleitplanes wirksame Beteiligung besteht im politischen Bereich. Die aktive Teilhabe des Handwerks am politischen Geschehen - z. B. im örtlichen Bauausschuss - würde dazu beitragen Interessen ausgleichende Planungen zu forcieren.

## 6. Unbeplante Bereiche

Das Baugesetzbuch enthält kein Anrecht der Bürgerin oder des Bürgers auf eine Bauleitplanung. Die Entscheidung, welcher Teil des Gemeindegebietes eines Bebauungsplanes bedarf, trifft der Gemeinderat.

### 6.1. Unbeplante Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Es gibt zahlreiche Ortsteile, für die keine Bebauungspläne aufgestellt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieser im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich), für die kein Bebauungsplan besteht, regelt § 34 Baugesetzbuch. Danach muss sich eine Baumaßnahme nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Im Einzelfall können auch unzulässige (nach § 34 Abs. 3) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sowie bauliche Anlagen zu Wohnzwecken zugelassen werden, wenn das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Welcher Teil des Gemeindegebietes zum Innenbereich gehört, kann durch eine Satzung der Gemeinde festgelegt (Innenbereichssatzung) werden.

Beispiel:

**Auf einem Grundstück im Innenbereich einer Gemeinde soll eine neue Tischlerei errichtet werden. In der Werkstatt sollen die üblichen Tätigkeiten eines Tischlerbetriebes ausgeführt werden. Es ist geplant, ca. 70 % der Grundstücksfläche zu überbauen. In der unmittelbaren Umgebung des zukünftigen Betriebsgrundstückes befindet sich gewerbliche Nutzung, wie z. B. eine Kraftfahrzeugwerkstatt, ein Metallbaubetrieb und weitere nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.**

**Die nähere Umgebung des Grundstücks ist demnach als Gewerbegebiet anzusehen. Die Bauverwaltung erklärt das Vorhaben für zulässig. Allerdings soll 10 % weniger Grundstücksfläche als geplant überbaut werden, da die Grundstücksflächen in der näheren Umgebung nur zu ca. 60 % überbaut sind. In diesem Fall muss der Bauherr entscheiden, ob die Grundflächenzahl auch mittel- und langfristig seinen Anforderungen entspricht.**

## **6.2. Außenbereich**

Der Außenbereich soll grundsätzlich nicht bebaut werden, wobei einzelne Vorhaben, wie z. B. Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe, Steinbrüche und Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur ausgeführt werden können.

Die Regeln für eine Bebauung sind in § 35 Baugesetzbuch festgeschrieben, die o. g. privilegiert zulässigen Vorhaben im Außenbereich regelt § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch. Alle sonstigen Vorhaben sind im Außenbereich nur unter engen Voraussetzungen genehmigungsfähig, wobei bauliche Maßnahmen, die an bereits vorhandene Gebäude anknüpfen, unter erleichterten Voraussetzungen genehmigungsfähig sind.

So ist außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) ein Vorhaben nach § 35 Baugesetzbuch u. a. nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange, wie z. B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Belange des Umweltschutzes sowie Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden nicht beeinträchtigt werden, die Erschließung gesichert ist und das Vorhaben land- oder forstwirtschaftlichen Charakter hat, oder der öffentlichen Versorgung dient.

Gewerbliche Vorhaben im Außenbereich sind dann zulässig, wenn es sich entweder um die Änderung der bisherigen Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage (z. B. landwirtschaftliches Gebäude) ohne wesentliche Änderung dieser baulichen Anlage handelt oder die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs vorgenommen wird. Dabei muss die Erweiterung des Betriebes im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude bzw. Betrieb angemessen sein.

Beispiel:

**Im Außenbereich einer Gemeinde soll ein alt eingeseßenes Bauunternehmen erweitert werden. Die neue Halle soll als Lager für Baumaterialien dienen. Es handelt sich um eine Erweiterung der Betriebsgebäude um 20 % und ist somit als angemessen anzusehen. Im Vergleich mit anderen Betrieben gleicher Branche wird damit zudem nur ein durchschnittlicher Gebäudebestand erreicht. Die Bauverwaltung muss das Vorhaben zulassen, wenn andere Belange, wie z. B. der Umweltschutz, nicht negativ betroffen werden.**

Alle sonstigen nicht privilegierten Vorhaben, so zeigt zumindest die Praxis der Baugenehmigungsbehörden, werden in der Regel nicht zugelassen, da fast immer mindestens einer der öffentlichen Belange beeinträchtigt ist. Eine Berufung auf die Ausnahmeregelung des § 35 BauGB entfällt auch dann, wenn der Handwerksbetrieb mit wiederholten Betriebs Erweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, das den Rahmen des Angemessenen sprengt, in Teilakte zerlegt und zeitlich gestaffelt ausführen möchte (BVerwG, Beschluss vom 28.09.1992 – 4 B 175/92 – (OVG Lüneburg)).

Gleichfalls wenig Aussicht auf eine Baugenehmigung wird der im Innenbereich gelegene Handwerksbetrieb haben, der eine Erweiterung seines Betriebes in den Außenbereich verfolgt. Wenngleich auch bei wörtlicher Auslegung des § 35 BauGB lediglich die Erweiterung in den Außenbereich erfolgen muss, und über den Standort des Betriebes keine ausdrückliche Aussage gemacht wird, wird die Vorschrift jedoch so ausgelegt, dass der Gesetzgeber die ohnehin im Außenbereich gelegenen Gewerbebetriebe begünstigen wollte. Ansonsten würde den Gemeinden im Ergebnis die Möglichkeit genommen, ihre Baugebiete zu begrenzen und ihr Gemeindegebiet sinnvoll zu beplanen (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993 – 4 C 33/90 – (OVG Münster)).

## 7. Umlegung

Die Umlegung ist ein wichtiges Bodenordnungsverfahren zur Erschließung und Neugestaltung von Baugebieten bzw. Teilbereichen davon. In diesem Grundstückstauschverfahren wird das Grundstückseigentum neu geordnet. Ziel ist dabei, nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für die bauliche oder sonstige Nutzung zu schaffen.

Das Verfahren dient der schnellen Umsetzung von Bebauungsplänen. Auch eine Anwendung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ebenfalls möglich. Die Umlegung kann sowohl bei der erst-

maligen von Entwicklung Flächen zu Bauland (Erschließungsumlegung) als auch zur Neuordnung bereits bebauter Gebiete (Neuordnungsumlegung) eingesetzt werden. Die Neuordnungsumlegung lässt sich insbesondere auch in Sanierungsgebieten zur Verbesserung der Verhältnisse (Sanierungsumlegung) einsetzen.

Alle Grundstücke des Umlegungsgebietes werden zur Umlegungsmasse vereinigt. Diese Zusammenfassung erfolgt rein rechnerisch und führt nicht zu einem großen Grundstück. Aus der Umlegungsmasse werden die örtlichen Flächen für öffentliche Zwecke herausgenommen. Die verbleibende Masse (Verteilungsmasse) ist nach einem bestimmten Maßstab an die Eigentümer und Eigentümerinnen zu verteilen.

Die Umlegung bringt sowohl für die Gemeinde als auch für die beteiligten Grundstückseigentümer wesentliche Vorteile bei der Realisierung des Bauungsplanes oder der Entwicklung im der Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Umlegung schafft ohne notarielle Verträge und behördliche Genehmigungen zeitnah und kostengünstig neue Wohnbau- und Gewerbegrundstücke und berücksichtigt sowohl das private Interesse als auch das öffentliche Interesse. Sie gewährleistet die Gleichbehandlung der Eigentümer bei der Bereitstellung der öffentlichen Flächen und bei der Abschöpfung umlegungsbedingter Wertsteigerungen. Die Umlegung ist im Interesse der Allgemeinheit auch gegen den Willen einzelner Beteiligter durchsetzbar. Zudem ermöglicht dieses Verfahren eine kostengünstige Erschließung, da die öffentlichen Flächen der Gemeinde bereitgestellt werden. Nachteil der Umlegung kann die Abschöpfung umlegungsbedingter Wertsteigerungen eines Betriebsgrundstückes sein. Dies kommt insbesondere auch bei Sanierungsmaßnahmen zum Tragen.

### **III. Erhaltung und Erneuerung von Städten und Dörfern**

#### Rechtliche Grundlagen

Zur Erhaltung und Erneuerung von Städten und Dörfern stellt das Baugesetzbuch wichtige Instrumente bereit. So sind im Rahmen der Bauleitplanung die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen, um die Bedeutung der gewachsenen städtischen und dörflichen Strukturen besonders herauszustellen. Ebenso sind auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Neben diesen allgemeinen Regelungen befasst sich das

zweite Kapitel des Baugesetzbuches "Besonderes Städtebaurecht" fast vollständig mit der städtebaulichen Erneuerung und Erhaltung. Für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen stellt das Baugesetzbuch das Sanierungsrecht zur Verfügung, für Erhaltungsmaßnahmen wird als weiteres rechtliches Instrument die Erhaltungssatzung angeboten. Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes erstmalig entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

### Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden durchgeführt, wenn in einem Gebiet der Gemeinde gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Sicherheit der Bewohner und Bewohnerinnen nicht mehr gewährleistet ist und das Gebiet seine Funktion nicht mehr erfüllen kann. Missstände können z. B. in der Zugänglichkeit der Grundstücke, der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, im Lärm und / oder in der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes bestehen.

Die Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht und / oder
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Auch im Bereich der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gilt das Abwägungsgebot. Um dies zu gewährleisten, sollen möglichst frühzeitig die Betroffenen einer solchen Maßnahme informiert und beteiligt werden. Die Nutzer und Nutzerinnen sowie die Besitzer und Besitzerinnen der Grundstücke eines Sanierungsgebietes sind verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die für die Sanierung erforderlich sind. Die Träger öffentlicher

Belange, so z. B. die Handwerkskammer, werden an der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme beteiligt. Sind Belange des Handwerks durch die durchzuführende Sanierung betroffen, wird sich die Handwerkskammer in Absprache mit den betroffenen Betrieben in die Planung mit einbringen.

Für die Sanierung werden der Gemeinde öffentliche Gelder von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Sie muss daher nachweisen, dass in dem entsprechenden Gebiet städtebauliche Missstände bestehen und diese Erfolg versprechend zu beseitigen sind.

Das förmliche Verfahren beginnt mit dem Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung einer Sanierung. Das Untersuchungsgebiet wird festgelegt und es werden vorbereitende Untersuchungen durch die Gemeinde oder durch einen von der Gemeinde Beauftragten durchgeführt, um Missstände aufzudecken. Mit Beginn der ersten Mitwirkungsmöglichkeit während der Untersuchung werden öffentliche Anhörungen durchgeführt, in denen Informationen weitergegeben werden. Hier können eigene Vorstellungen eingebracht werden. An den öffentlichen Anhörungen sollten in jedem Fall auch betroffene Handwerksbetriebe teilnehmen.

Nach Abschluss der Untersuchungen erfolgt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Der Gemeinderat beschließt eine Sanierungssatzung, wobei das Sanierungsgebiet so zu begrenzen ist, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Satzung wird sodann ortsüblich bekanntgemacht. Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit den betroffenen Grundstücken wird dem Grundbuchamt mitgeteilt; die Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.

Die eigentliche Durchführung der Sanierung wird über die Aufstellung einzelner Bauleitpläne sowie sonstiger Maßnahmen wie z. B. Grünordnungsplänen, Gestaltungssatzungen und / oder Verkehrsführungskonzepte durchgeführt. Hier gelten die gleichen Mitwirkungsmöglichkeiten wie bereits in Kapitel II (Punkt 5) beschrieben.

Die Sanierungssatzung hat rechtliche Konsequenzen für die im Sanierungsgebiet Ansässigen. So bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde u. a. bei folgenden Vorhaben und Maßnahmen:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen;

- Beseitigung baulicher Anlagen;
- Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, die keiner Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigepflicht unterliegen;
- Grundstücksteilung, Veräußerung eines Grundstücks;
- Veräußerung und Bestellung von Erbbaurechten;

Folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente gibt das Baugesetzbuch den Gemeinden an die Hand:

- gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken;
- die Möglichkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungsträgers;
- einen umfassenden Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge.

Nach Abschluss einer Sanierungsmaßnahme oder nach Erkennen, dass eine Sanierung nicht durchführbar ist, wird die Sanierungssatzung aufgehoben. Die Sanierungsvermerke im Grundbuch der Gemeinde werden gelöscht und von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet wird ein Ausgleichsbeitrag erhoben, der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstückes entspricht. Hierauf angerechnet werden die vom Grundstückseigentümer schon erbrachten Beträge.

Die in einem Sanierungsgebiet ansässigen Handwerksbetriebe sollten sich in jedem Fall frühzeitig an den Erörterungen über die Sanierungsmaßnahmen beteiligen, da es im Rahmen von Sanierungen auch zu Nutzungseinschränkungen von Betrieben oder gar zu Betriebsverlagerungen kommen kann. So kann sich im Einzelfall der Standort eines Handwerksbetriebes aus Gründen des Immissionsschutzes als nicht mehr existenzsicher herausstellen.

Beispiel:

**Der Rat der Gemeinde X beschließt, die Ortsmitte als Sanierungsgebiet festzulegen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wird festgestellt, dass aufgrund gewachsener Strukturen in der Ortsmitte eine Gemengelage entstanden ist. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Nutzungskonzept für die Ortsmitte aufgestellt, die die Auslagerung von zwei Handwerksbetrieben vorsieht. Die Handwerksbetriebe werden aufgrund ihrer Lärmemissionen - es handelt sich bei den Betrieben um eine Tischlerei und ein Steinmetzbetrieb - als störend eingestuft. Nach Kenntnisnahme der Sachlage informiert die Handwerkskammer die betroffenen Betriebe, die ihrerseits über die bevorstehende Auslagerung informiert sind, und erörtert im Rahmen einer Ortsbesichtigung jeweils die betriebliche Situation. Bei der Ortsbesichtigung zeigt sich, dass es sich bei den Betrieben eher um nicht wesentlich störende Betriebe, die auch in einem Mischgebiet oder Dorfgebiet zulässig wären, handelt. Art und Umfang ihrer Tätigkeiten sowie die verbrauchernahe Funktion der Betriebe lassen den Schluss zu, dass deren Standorte in der Ortsmitte unter bestimmten Voraussetzungen durchaus gehalten werden können. Mit den Betriebsinhabern wird eingehend erörtert, wie mittels Lärmschutzmaßnahmen und ggf. zeitlicher Nutzungseinschränkungen die Lärmemissionen reduziert werden können, um die Standorte langfristig nicht zu gefährden.**

**Zum Zwecke der Abwendung der Betriebsverlagerungen, findet ein lösungsorientiertes, von der Gemeinde geplantes Gespräch aller Akteure bzw. Betroffenen vor Ort statt.**

(s. hierzu auch Kap II. Pkt. 7 Umlegung)

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Der Anwendungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erstreckt sich auf die Schaffung neuer Orte, auf die Entwicklung neuer Siedlungseinheiten in vorhandenen Orten und auf die Erweiterung vorhandener Orte um neue Ortsteile. Der Entwicklungsbereich umfasst demnach vorwiegend unbebaute Flächen, bebaute Gebiete können jedoch in den Entwicklungsbereich mit einbezogen werden, allerdings i. d. R. nur als Anpassungsgebiete.

Wichtige Ziele städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen sind die Errichtung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Der Unterschied zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hängt neben dem Kriterium "unbebaute Fläche" auch davon ab, welche bodenrechtlichen Instrumente zur Verwirklichung der angestrebten Ziele erforderlich sind. Sollte hierzu insbesondere der gemeindliche Grunderwerb erforderlich sein, dann kommt die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts in Betracht. Die Zulässigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist dann gegeben, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung erfordert. Dies kann dann gegeben sein, wenn ein zusätzlicher Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten besteht und brachliegende Flächen wieder genutzt werden sollen.

Wie bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird auch bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine Voruntersuchung durchgeführt. Der Beginn der Voruntersuchung wird durch den Beschluss der Gemeinde eingeleitet. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die rechtlichen Konsequenzen für die Betroffenen bestehen wiederum in der Auskunftspflicht aber auch in Beteiligungs- und Mitwirkungsrechten. In bodenrechtlicher Hinsicht hat die Bekanntgabe des Beschlusses insbesondere für die enteignungsrechtliche Vorwirkung Bedeutung, da die Gemeinde hier eine Stichtagsregelung herbei führt, die bei einer späteren Entschädigung zum Tragen kommt.

Der Entwicklungsbereich wird durch die Entwicklungssatzung festgelegt und ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung wird diese rechtsverbindlich. Werden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Sanierungsvermerke in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke eingetragen, so werden in die Grundbücher der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke Entwicklungsvermerke eingetragen. Die Beschränkung der Rechte der Grundstückseigentümer ist ähnlich umfassend geregelt wie bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die tatsächliche Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme geschieht mittels Bauleitplänen.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme wird die Entwicklungssatzung aufgehoben und es werden die Entwicklungsvermerke im Grundbuch des Grundbuchamtes gelöscht.

#### Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Zur Erreichung besonderer städtebaulicher Erhaltungsziele bietet das besondere Städtebaurecht das Instrument der Erhaltungssatzung an.

Erhaltungsziele können sein:

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes;
- Erhaltung einer bestimmten Bevölkerungsstruktur eines Gebietes;
- Sicherung der Sozialverträglichkeit bei städtebaulichen Umstrukturierungen.

Durch die Satzung wird der besondere Genehmigungsvorbehalt geschaffen und der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie Errichtung einer baulichen Anlage bedürfen nunmehr der Genehmigung.

Die städtebaulichen Erhaltungssatzungen werden von den Gemeinden häufig mit Gestaltungssatzungen nach dem Bauordnungsrecht der Länder kombiniert.

Unter städtebauliche Gebote hingegen subsumieren sich Baugebote, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote, Pflanzgebote und Abbruchgebote. Beabsichtigt die Gemeinde ein städtebauliches Gebot zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Voraussetzung der Anordnung eines der o. a. Gebote ist, dass sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

## Dorferneuerung

Das Ziel der Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum und die Berücksichtigung des Funktionswandels ländlicher Siedlungen haben ihren Niederschlag in den Richtlinien zur Dorferneuerung gefunden. Danach gewährt das Land Niedersachsen Zuwendungen für die Dorferneuerung aus Bundes- und Landesmitteln.

Gefördert werden die Dorferneuerungsplanung sowie die Betreuung und die Maßnahmen der Dorferneuerung. An der Planung sind die Bürger und Bürgerinnen sowie die Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen. Die Bürger und Bürgerinnen bilden ein Arbeitskreis "Dorferneuerung".

Die in der Gemeinde ansässigen Handwerksbetriebe und die Handwerkskammer sollten auf Maßnahmen, die für die Dorferneuerung bedeutsam sind, hinweisen. Finanzielle Förderung können nicht nur öffentliche, sondern auch private Maßnahmen erhalten. Des Weiteren können die ortsansässigen Handwerksbetriebe wertvolle Anregungen liefern, wie

die Maßnahmen praktisch und kostengünstig durchgeführt werden können.

Wie auch im besonderen Städtebaurecht gibt es zum einen die Dorferneuerung, zum anderen aber auch die Dorfentwicklung.

Einen Dorfentwicklungsplan kann eine Gemeinde aufstellen, um Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung zu erarbeiten. Die Entwicklungsplanung soll dem Gemeinderat als Entscheidungshilfe dienen und den Handlungsbedarf aufzeigen. Auch die Dorfentwicklungsplanung wird unter Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### **IV. Weitere standortrelevante Planverfahren**

##### **1. Planfeststellungsverfahren**

Die rechtliche Grundlage für die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens findet sich im Verwaltungsverfahrensgesetz. Anwendung findet das Planfeststellungsverfahren insbesondere bei bedeutenden Bauvorhaben, wie z. B. der Anlegung von Flughäfen, der Errichtung von Abfallbeseitigungsanlagen, dem Bau von Bundesbahnanlagen, dem Bau von Bundesfernstraßen sowie dem Bau von Radwegen. Insbesondere der Straßenbau kann anliegende Handwerksbetriebe betreffen; sei es, dass ein Teil des Betriebsgrundstückes für den Bau benötigt wird oder die Erschließung des Betriebes von der Planung betroffen ist.

Das Planfeststellungsverfahren dient insbesondere der fachlichen und rechtlichen Abstimmung des Bauvorhabens mit Bürgern und Bürgerinnen sowie Fachbehörden, deren Interessen von dem Bauvorhaben berührt werden. Von der zuständigen Stelle wird das Vorhaben öffentlich bekannt gemacht, und ein Anhörungsverfahren wird durchgeführt. Zunächst werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Der Plan wird in den entsprechenden Gemeindeverwaltungen einen Monat lang zur Einsichtnahme ausgelegt. Es können Anregungen und Bedenken zu der Planung vorgebracht werden. Über Einwendungen, bei denen keine Einigung erzielt wurde, wird im Planfeststellungsbeschluss entschieden. Mit Rechtsmittelbelehrung muss der Beschluss einige Zeit zur Einsicht ausliegen, bevor er unanfechtbar wird. Das Planfeststellungsverfahren ist damit abgeschlossen.

## **2. Raumordnungsverfahren**

In Niedersachsen werden Raumordnung und Landesplanung nach dem Niedersächsischen Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 7. 6.2007 durchgeführt. Ein besonderes Verfahren zur Koordinierung einer raumbedeutsamen Planung mit überörtlicher Auswirkung wie z. B. die Verlegung überregionaler Versorgungsleitungen, ist das im § 12 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz festgelegte Raumordnungsverfahren.

Das Raumordnungsverfahren dient zur Feststellung der Vereinbarkeit einer raumbedeutsamen Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die geplante Maßnahme soll außerdem mit den Vorhaben anderer Planungsträger/innen abgestimmt werden. Für die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens sind die jeweiligen Regierungsvertretungen der Niedersächsischen Landesregierung zuständig.

Die Landesplanungsbehörde leitet das Verfahren ein, indem sie die Öffentlichkeit unterrichtet und die entsprechenden Behörden, Gebietskörperschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts um Stellungnahme bittet. Hierzu kann auch die Handwerkskammer gehören, wenn das Vorhaben Belange des Handwerks berührt. Nachfolgend findet mit den Beteiligten ein Erörterungstermin über das Vorhaben statt. Das Raumordnungsverfahren endet mit der landesplanerischen Feststellung. Das Raumordnungsverfahren ersetzt keine erforderlichen Genehmigungen oder Bewilligungen, sondern ist ein Abstimmungsverfahren eigener Art, durch das im Einzelfall mit den öffentlichen Planungsträgern Planungen oder Maßnahmen abgestimmt werden sollen.

## **V. Umweltschutz durch Bauleitplanung**

Bauleitpläne haben nach dem Baugesetz die Aufgabe, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

§ 9 Baugesetzbuch führt hierzu u. a. aus, dass im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden können, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmte

luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Zusätzlich können im Bebauungsplan die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen sowie Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die zum Schutz vor solchen Einwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden.

Näheres zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen findet sich im BImSchG und seinen Verordnungen. Paragraph 50 BImSchG beinhaltet einen allgemeinen Planungsgrundsatz, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dies bedeutet u. a., dass ein ausreichender Abstand zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung (z. B. zwischen Wohnen und störendem Gewerbe) bzw. Abstufungen von der Wohnnutzung zur gewerblichen Nutzung in die Planungen Eingang finden sollten. In gewachsenen Gemengelage können den Umweltbelangen zum Beispiel derart Rechnung getragen werden, indem passive Lärmschutzvorkehrungen (z. B. Fenster mit hohem Dämmmaß) im Bebauungsplan festgesetzt werden und / oder entsprechende Auflagen an störende Gewerbebetriebe erteilt werden.

Die Beurteilung der Bebauungspläne hinsichtlich des Immissionsschutzes obliegt den staatlichen Gewerbeaufsichtsämtern. Sie klassifizieren die in einem Plangebiet ansässigen Betriebe hinsichtlich ihres Störungsgrades. Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung sind die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und die TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft). Als allgemeine Verwaltungsvorschriften sind sie zwar für den Betrieb nicht bindend, sondern mehr für die Verwaltungsbehörden (z. B. für die Gewerbeaufsichtsämter), werden jedoch über Anordnungen (z. B. Auflagen) für den Betrieb verbindlich, an den sie gerichtet sind.

Beispiel:

**Für die unbeplante Ortsmitte eines Dorfes soll nunmehr ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da hier noch einige bebaubare Grundstücke vorhanden sind. Bisher wurden Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Diese Vorgehensweise erzielte jedoch nicht den erwünschten Erfolg.**

**Die Ortsmitte wird mit einem Dorfgebiet überplant, was dem Gebietscharakter entspricht. Auf einem der unbebauten Grundstücke möchte sich eine Tischlerei niederlassen. Als Holz verarbeitender Betrieb ist dieser Handwerksbetrieb als störend einzustufen, gleichwohl - aufgrund der besonderen Zweckbestimmung eines Dorfgebietes - in diesem auch zulässig. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung erteilt das Gewerbeaufsichtsamt jedoch Auflagen hinsichtlich der von dem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen. Nach den Auflagen müssen die Betriebszeiten eingeschränkt werden, und es dürfen keine Lärm emittierenden Arbeiten auf dem Lagerplatz vorgenommen werden, sondern diese müssen bei geschlossenen Hallentüren im Innern der Lärm gedämmten Halle verrichtet werden. Durch diese Auflagen ist es dem Betrieb möglich, die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einzuhalten.**

<b>Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden</b>	<b>Richtwert</b>	<b>Gebiet nach Baunutzungsverordnung</b>
a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber/innen und Leiter/innen der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind	70 dB (A)	Industriegebiet (§ 9)
b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind	tagsüber 65 dB (A) nachts* 50 dB (A)	Gewerbegebiet (§ 8)
c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 60 dB (A) nachts 45 dB (A)	Kerngebiet (§ 7) Mischgebiet (§ 6) Dorfgebiet (§ 5)
d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A)	Allgem. Wohngebiet (§ 4) Bes. Wohngebiet (§ 4a) Kleinsiedlungsgebiet (§ 2)
e) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	tagsüber 45 dB (A) nachts 35 dB (A)	Sondergebiet (§ 11)
f) Gebiete in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 50 dB (A) nachts 35 dB (A)	Reines Wohngebiet (§ 3)

- \* Die Nachtzeit beträgt acht Stunden; sie beginnt um 22 Uhr und endet um 6 Uhr. Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, wenn dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse erforderlich und eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarn sichergestellt ist.

Neben der TA-Lärm, die zur Beurteilung der Lärmimmissionen genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne des BImSchG herangezogen wird, gibt es eine weitere technische Vorschrift, die VDI-Richtlinie 2058. Sie beurteilt den sonstigen Arbeitslärm in der Nachbarschaft. Beiden Vorschriften ist gemein, dass für die Tag- und Nachtzeit unterschiedliche Lärmrichtwerte festgesetzt werden und bei der Messung Pegelspitzen ebenso wie ruhige Betriebszeiten eingebnet werden. Bei der Messung werden Fremdgeräusche nicht berücksichtigt (z. B. Verkehrslärm).

Ein weiteres Regelwerk, welches für Handwerksbetriebe von Bedeutung ist, ist die TA Luft, die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft. Diese Verwaltungsvorschrift trat zum 1. Oktober 2002 in Kraft und löst die aus dem Jahre 1986 stammende TA Luft ab. Mit der TA Luft 2002 wird den Behörden ein modernes Instrument zur Luftreinhaltung an die Hand gegeben, welches zu mehr Rechtssicherheit und damit Planungssicherheit bei der Genehmigung von Anlagen führt. Sie konkretisiert die Anforderungen, die bei der Genehmigung von gewerblichen Anlagen zu beachten sind. Die TA Luft gliedert sich im Wesentlichen in einen Immissions- und einen Emissionsteil.

Der Immissionsteil enthält Vorschriften zum Schutz der Nachbarn vor unverträglich hohen Schadstoffbelastungen.

Der Emissionsteil enthält Anforderungen zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und legt Emissionswerte für alle relevanten Luftschadstoffe fest. Dabei werden nicht nur neue Industrieanlagen erfasst, sondern auch Altanlagen. Sie müssen nach angemessenen Übergangsfristen an den Stand der Technik und damit an das Emissionsniveau von Neuanlagen herangeführt werden. Mit der neuen TA Luft wird eine bundeseinheitliche Praxis bei Genehmigung, wesentlichen Änderungen und bei der Sanierung genehmigungsbedürftiger Anlagen sichergestellt.

In der Umwelt können zudem Geruchsbelästigungen durch Luftverunreinigungen verursacht werden. Zur Feststellung und Beurteilung dieser Immissionen existiert seit Mai 1998 eine Geruchsimmisions-Richtlinie. Die Beurteilung dieser Belästigungen bereitet besondere Schwierigkeiten. Da Geruchsbelästigungen meist schon bei sehr niedrigen Stoffkonzentrationen und auch durch das Zusammenwirken verschiedener Substanzen hervorgerufen werden, ist ein Nachweis mittels physikalisch-chemischer Messverfahren äußerst aufwendig oder überhaupt nicht möglich. Zudem hängt die belästigende Wirkung von Geruchsimmisionen sehr stark von der Sensibilität der Betroffenen ab. Dies bedeutet, dass bei Erfassung, Bewertung und Beurteilung von Geruchsimmisionen eine Vielzahl von Kriterien in Betracht zu ziehen ist.

So hängt die Frage, ob Geruchsbelästigungen als erheblich anzusehen sind, nicht nur von der jeweiligen Immissionskonzentration, sondern auch von der Geruchsart, der tages- und jahreszeitlichen Verteilung, dem Rhythmus, in dem die Belästigungen auftreten, der Nutzung des beeinträchtigten Gebietes sowie von weiteren Kriterien ab.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchseinwirkung werden in dieser Richtlinie in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte für die höchstzulässige Geruchsmission festgelegt. Im Handwerk können insbesondere von Fleischereien und Bäckereien Gerüche ausgehen, die in einem Gebiet mit Wohnnutzung durchaus als störend empfunden werden. Insofern ist auch diese Richtlinie von Bedeutung für das Handwerk.

## **VI. Normenkontrolle und Nachbarklage**

Sollte es trotz Ausschöpfung aller Mitwirkungsmöglichkeiten durch das Inkrafttreten eines Bebauungsplanes absehbar zu einer Existenz gefährdenden Beeinträchtigung der Tätigkeiten eines Handwerksbetriebes kommen, bestünde für den Betrieb die Möglichkeit eine Normenkontrolle zu beantragen. Antragsbefugt wäre in einem solchen Fall der Betriebsinhaber oder die Betriebsinhaberin, der/die durch den Bebauungsplan oder seiner Anwendung negativ in einem Interesse betroffen wird. Der Betrieb könnte jedoch auch abwarten, ob ihm ein Verwaltungsakt verweigert (z. B. Baugenehmigung) oder ein ihm gegenüber belastender Verwaltungsakt auf Grund des Bebauungsplanes ausgesprochen wird, um dann den diesem zugrunde liegenden Bebauungsplan in einem Prozess, in dem die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsaktes geprüft wird, indirekt überprüfen zu lassen. Diese Möglichkeit wird als „Incident - Kontrolle“ bezeichnet.

Die Normenkontrolle ist ausführlich in der Verwaltungsgerichtsordnung geregelt. Im Rahmen dieser Normenkontrolle wird dann der Vorgang und das Ergebnis der Abwägung, die dem Gebot der gerechten Abwägung unterliegen, untersucht.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die rechtlich überprüfbaren Anforderungen folgendermaßen festgelegt:

- Hat eine Abwägung statt gefunden?
- Ist in die Abwägung eingeflossen, was hätte einfließen müssen?
- Sind die einzelnen Belange richtig gewichtet worden?

Der Abwägungsausfall dürfte in der Praxis wohl kaum eine Rolle spielen, da in aller Regel irgendwelche Interessen stets gesehen und gewichtet werden.

Abwägungsdefizite hingegen dürften häufiger der Fall sein. So kann es durchaus passieren, dass die von der Planung verursachten Nutzungsnachteile nicht richtig erkannt werden. Eine umfassende Feststellung von evtl. Nutzungseinschränkungen durch die Aufstellung, Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist daher unabdingbar.

Die korrekte Gewichtung der Belange dürfte in aller Regel nicht einfach sein. Rechtswidrig ist das Abwägungsergebnis jedoch dann, wenn einzelnen Belangen eine Bedeutung beigemessen wird, die einer objektiven Betrachtung nicht standhält.

Beispiel:

**Der Rat der Gemeinde X beschließt, westlich angrenzend an einen lärmintensiven Handwerksbetrieb (Landmaschinenmechanikerhandwerk) eine Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser auszuweisen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wie auch des Bebauungsplanes werden fristgerecht erhebliche Bedenken der Handwerkskammer und des Landmaschinenmechanikerbetriebes vorgebracht. Es findet eine Abwägung zu Ungunsten des Betriebes statt, und es wird im Bebauungsplan, trotz Kenntnis des Standortes des Betriebes, im Plangebiet ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Betriebsgrundstück ist hingegen schon seit Jahren mit einem Dorfgebiet beplant. Nutzungskonflikte sind vorprogrammiert. In dieser Planung wurde von der Gemeinde das Gebot der Konfliktbewältigung missachtet. So muss der Bebauungsplan die von ihm geschaffenen Konflikte bewältigen können, z. B. durch die räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen und durch das Rücksichtnahmegebot. Aufgrund der erheblichen Lärmemissionen eines Landmaschinenmechanikerbetriebes, besonders durch die Reparatur von Landmaschinen in der Erntezeit, ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes angrenzend an den Standort eines solchen Betriebes Existenz gefährdend für den Betrieb. Die schutzwürdige zukünftige Wohnnutzung führt zwangsläufig zu einer Verhinderung der gewerblichen Tätigkeit. Der Betrieb ist daher hinsichtlich einer Normenkontrolle antragsbefugt, da der Bebauungsplan nach seinem Inhalt untragbar und in der Abwägung nicht zu rechtfertigen ist.**

Die Beachtung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 (8) BauGB) verlangt mehr als die Berücksichtigung des durch Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz garantierten Bestandschutzes (Eigentumsgarantie); sie beinhaltet auch die Berücksichtigung eventueller Kapazitätserweiterungen und Modernisierung von Anlagen, die zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sind. Auch dies zeigt, dass bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und der Gewichtung der Belange im Beispiel offensichtlich Mängel vorliegen. Die vom Handwerksbetrieb verursachten Emissionen sowie die Interessen des Betriebes hätten genauestens ermittelt werden müssen. Auf dieser Grundlage hätte dann eine Lösung des Nutzungskonfliktes gesucht werden müssen. Im Rahmen einer Normenkontrolle könnte der Bebauungsplan daher wegen offensichtlicher Abwägungsfehler als rechtsunwirksam erklärt werden.

Weitere Abwehrrechte ergeben sich aus dem Nachbarrecht, wobei dieser Begriff recht weit gespannt ist. So sind neben den Bestimmungen des Bauordnungsrechtes (NBauO) die entsprechenden Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), die im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer von Bedeutung.

#### Öffentlich - rechtlicher Nachbaranspruch

Zur Standortsicherung kann es für einen Handwerksbetrieb geboten sein, gegen die erteilte Baugenehmigung eines Wohnhauses neben seinem Betrieb Widerspruch einzulegen. So sollte sich ein Betrieb als Nachbar schon bei den ersten Anzeichen eines Bauvorhabens mit der Baubehörde in Verbindung setzen, um zu erfahren, ob, wie und was auf den Nachbargrundstück gebaut wird. Ist er mit der geplanten Bebauung nicht einverstanden, sollte er unbedingt seine Ansprüche geltend machen und Widerspruch einlegen. Hat die Behörde gegen den Betrieb entschieden, so kann dieser gegen den Bescheid Anfechtungsklage beim Verwaltungsgericht erheben.

#### Nachbaranspruch aus Artikel 14 Grundgesetz (GG)

Abwehransprüche aus Artikel 14 Abs. 1 können dann geltend gemacht werden, wenn auch ohne Verletzung einer Nachbar schützenden Norm oder einer rechtswidrig erteilten Baugenehmigung durch die Bebauung des Nachbargrundstückes eine enteignende Wertminderung des Betriebsgrundstückes hervorgerufen wird.

## Nachbarschutz im Zivilrecht

Die wichtigsten Regelungen für den Interessenausgleich (z. B. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme), sind dem BGB zu entnehmen. So ist nach § 906 BGB ein Nachbar verpflichtet, Immissionen vom anderen Grundstück soweit zu dulden, wie er in der Benutzung seines eigenen Grundstückes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

### **VII. Entschädigungsansprüche bei Planungsschäden**

Im Rahmen der Diskussionen über Standortsicherheit wird häufig die Frage nach möglichen Entschädigungsansprüchen bei Standort gefährdender Planung gestellt. Im Folgenden soll daher ein Überblick über das Planungsschadensrecht (§ 39 ff. Baugesetzbuch) gegeben werden:

Anspruchsvoraussetzung ist aufgrund des grundgesetzlich geschützten Eigentums der enteignende Eingriff in das Eigentum, wozu auch der Handwerksbetrieb gehört.

#### Vertrauensschaden

Den Anspruch auf einen Vertrauensschaden regelt § 39 Baugesetzbuch. Diese Rechtsvorschrift schützt das Vertrauen auf rechtswirksame Bebauungspläne. Geregelt wird in diesem Paragraphen der Ersatz von Aufwendungen, (Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten), die durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes an Wert verlieren. Dies gilt jedoch nur für Aufwendungen, die vor Fortfall des Vertrauens getätigt wurden. Zu beachten ist also, dass ein Schaden, der nach dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes entsteht, entfällt. Zudem werden nicht die Aufwendungen entschädigt, sondern ihr Wertverlust, der durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes eingetreten ist. Grundsätzlich hat der Betroffene die Darlegungs- und Beweispflicht hinsichtlich des Wertverlustes sowie für sein "berechtigtes" Vertrauen. Entschädigungsberechtigt sind Eigentümer wie auch Nutzungsberechtigte.

Beispiel:

In der Gemeinde X besteht seit fünf Jahren ein rechtswirksamer Bebauungsplan für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Eines der Grundstücke wurde vor drei Jahren von einem Maler- und Lackierbetrieb erworben, der hier eine in einem Gewerbegebiet zulässige Lackieranlage für PKW errichten möchte. Weitere Grundstücke des Gewerbegebietes wurden nicht veräußert und aufgrund dessen plant die Gemeinde, das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwidmen. Eine Lackieranlage in einem Mischgebiet ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Gemeinde (veröffentlicht in der örtlichen Presse) werden von dem Maler- und Lackierbetrieb sofort alle Vorbereitungen gestoppt. Da er mit seinen Vorbereitungen wie Planung der baulichen Anlagen, Erstellung von Antragsunterlagen, Aufwendungen für die Bau- und Anlagenfinanzierung usw. so gut wie zum Abschluss gekommen ist, sind ihm erhebliche Aufwendungen entstanden. Trotz der Bedenken des Handwerksbetriebes und der Einwendungen der Handwerkskammer kommt es zur Umwidmung und des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Dem Handwerksbetrieb ist damit ein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 Baugesetzbuch mit der Folge der Entschädigungsberechtigung entstanden.

Entschädigung und Verfahren regelt § 43 Baugesetzbuch; § 44 Baugesetzbuch regelt bestimmte Entschädigungspflichten, die Fälligkeit und das Erlöschen der Entschädigungsansprüche.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, der Anspruch geltend gemacht wird.

### **Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42)**

Der Planungsschaden ist ein Begriff aus dem Baurecht, wobei der § 42 Baugesetzbuch das Kernstück des Planungsschadensrechtes darstellt.

Planungsschäden sind Wertminderungen durch Eingriffe in die bauliche Nutzungsmöglichkeit durch Verwaltungsakte. Hierbei werden drei Entschädigungstatbestände durch § 42 Baugesetzbuch dargestellt.

Die Entschädigung innerhalb einer siebenjährigen Schutzfrist, die Entschädigung nach sieben Jahre und die Entschädigung für nicht innerhalb der Schutzfrist realisierte Nutzungsmöglichkeiten.

Beispiel:

**Ein Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Der Bodenwert liegt bei ca. 400 €. Im Mischgebiet sind die Grundstücke jedoch jeweils nur zu 30 % bebaut. Nach erneuter Bestandsaufnahme wird der Bebauungsplan geändert, die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, der Bodenwert sinkt daraufhin auf ca. 200 € bei ansonsten unveränderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Hier wird eine nicht ausgeübte Nutzung entzogen, die entschädigungspflichtig ist. Dies jedoch mit der Maßgabe, dass die Nutzungsmöglichkeiten höchstens seit 7 Jahren gegeben waren und nicht genutzt wurden. Ist die 7-Jahresfrist überschritten, ist der Entzug der nicht ausgeübten Nutzung entschädigungsfrei.**

**Die Entschädigungspflicht entfällt jedoch auch dann, wenn sie darauf beruht, dass:**

- **die zulässige Nutzung auf dem Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder im umliegenden Wohngebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder**
- **in einem Gebiet städtebauliche Missstände bestehen und die Nutzung des Grundstückes zu diesen Missständen wesentlich beiträgt (§ 43 Abs. 4 Satz 1 u. 2 Baugesetzbuch).**

Abschließend sei noch auf die Entschädigung in bestimmten Fällen, so z. B. die Festsetzung von der Bebauung freizuhaltende Flächen, hinzuweisen. Hier kann es zu erheblichen Vermögensnachteilen kommen. So kann z. B. ein Bebauungsplan eine von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche eines Handwerksbetriebes festsetzen. In diesem Fall ist zu prüfen, ob dem Handwerksbetrieb eine Fortsetzung seiner wirtschaftlichen Tätigkeit auf dem Grundstück zuzumuten ist und es lediglich zur Entschädigung in Geld kommt oder aber zur Übernahme des Grundstückes auf Verlangen des Eigentümers durch die Gemeinde.

Schadensersatzansprüche können jedoch auch aufgrund einer Amtspflichtverletzung bei Nichtigkeit eines Bebauungsplanes begründet werden. So kann z. B. ein Bebauungsplan fehlerhaft aufgestellt werden und bei einer späteren Nichtigkeitserklärung einen Schadensersatzanspruch aus Amtspflichtverletzung begründen.

Sollte es zu einem Eingriff in ein gewerblich genutztes Grundstück kommen, betreffen die Vermögensnachteile, die entschädigt werden müssen, u. a. auch Betriebsunterbrechungs- und Wiederanlaufkosten (z. B. bei einer Verlagerung). Aufwendungen, die bei der Suche nach einem neuen Standort entstehen sowie Beratungskosten fallen ebenfalls unter den Begriff des Vermögensnachteils.

### **VIII. Nutzungsänderung**

Die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist ein baurechtliches Vorhaben, das planungsrechtlich (zuständig für entsprechende Auskünfte ist das jeweilige Planungsamt) zulässig sein muss und eine Baugenehmigung erfordert. Die Nutzungsänderung liegt stets dann vor, wenn die Funktion der bisherigen zulässigen Nutzung sich ändert und damit die Genehmigungsvoraussetzungen neu geprüft werden müssen. Dies ist der Fall, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen derart unterscheidet, dass sie anderen Anforderungen bauordnungs- oder bauplanungsrechtlicher Art unterworfen ist (z. B. Verkaufslokal in Bäckerei, Lagerhalle in Tischlerei). In Niedersachsen sind unter gewissen Voraussetzungen bestimmte Nutzungsänderungen genehmigungsfrei. Es ist ratsam, sich grundsätzlich vorab bei der Bauaufsicht darüber zu informieren, ob die gewünschte Nutzung einer baulichen Anlage eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt. Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang das entsprechende Beratungsangebot der Handwerkskammer in Anspruch zu nehmen.

Die Genehmigungsfreiheit mancher Nutzungsänderungen führt nicht dazu, dass die in der Niedersächsischen Bauverordnung enthaltenen Verpflichtungen aus dem Bauordnungsrecht nicht eingehalten werden müssen.

### **IX. Zusammenfassung**

Anliegen der vorangegangenen Erläuterungen ist es, interessierten Handwerkern und Handwerkerinnen einen Überblick zu den wichtigsten Regelungen des Baugesetzbuches zu geben und es ihnen zu ermöglichen Bauleitpläne zu lesen.

Neben dem Baugesetzbuch gibt es jedoch noch eine Reihe weiterer Vorschriften wie z. B. die Niedersächsische Bauordnung, mit der sich Investoren bei der Realisierung von Bauvorhaben auseinandersetzen müssen, daher der kleine Exkurs in den Bereich Nutzungsänderungen. Während das Bauordnungsrecht die Ausführung der baulichen Anlagen zum Ge-

genstand hat, regelt das Städtebaurecht die Nutzung des Grund und Bodens. Es bestimmt insbesondere, ob und wie ein Grundstück bebaut werden darf.

Im Folgenden sollen noch einmal die Grundzüge der Bauleitplanung und die Mitwirkungsmöglichkeiten von Handwerksbetrieben zusammengefasst werden.

Die Gemeinde als unterste Planungsebene stellt die kommunalen Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) auf, wobei sie an alle vorhergehenden Planungen gebunden ist. Die Bauleitpläne sind das rechtliche Instrument für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung.

Während der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet in ihren Grundzügen darstellt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan fest, wie die einzelnen Grundstücke zu nutzen und zu bebauen sind. Er wird vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger und Bürgerinnen und somit auch des Handwerks sind im Baugesetzbuch festgeschrieben. Neben der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung ist dem Handwerksbetrieb darüber hinaus die Möglichkeit gegeben, die zuständige Handwerkskammer in Anspruch zu nehmen, um die betrieblichen Interessen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planung mit einzubringen.

Das Baugesetzbuch enthält materiell- und verfahrensrechtliche Anforderungen an Bauleitpläne. Zentrale Verpflichtung ist das aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitete Abwägungsgebot. Um zu einer sachgerechten Ermittlung zu kommen, ist verfahrensrechtliche Anforderung die zweistufige Bürgerbeteiligung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Satzungsbeschluss über die Bauleitpläne, die Rechtsaufsicht in Form einer Genehmigung (in einigen Fällen notwendig) durch die höhere Verwaltungsbehörde sowie die ortsübliche Verkündigung der Bauleitpläne. Zudem unterliegen die Bebauungspläne einer Normenkontrolle.

Schließlich regelt das Baugesetzbuch auch Entschädigungsfragen. So können Entschädigungsansprüche ausgelöst werden bei einem Eingriff in eigentumsrechtlich geschützte Positionen, wozu auch der eingerichtete und ausgeübte Handwerksbetrieb gehört.

Die Regelungsdichte im Baurecht dürfte schon so manche leidgeprüfte Selbständige zur Verzweiflung gebracht haben. Gleichwohl darf nicht

vergessen werden, dass schon im Mittelalter der Versuch unternommen wurde die Städte baulich zu ordnen. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der erheblichen Umweltprobleme der damaligen Zeit durch Lärm, Luftverunreinigungen und der insbesondere durch Gerbereien hervorgerufenen Wasserverschmutzung.

Dennoch gab es bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts lediglich Rechtsvorschriften auf dem Gebiet des Baupolizeirechtes, der sich lediglich auf die ordnungsrechtlichen Anforderungen an Bauwerke bezog. Die Anfänge des Planungsrechtes entstanden mit dem badischen Fluchtliniengesetz von 1868 und dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875, die insbesondere Regelungen über die Nutzung des Grund und Bodens besaßen. Mit diesen Gesetzen war jedoch auch die einheitliche gesetzliche Regelung dieser Materie aufgegeben worden. Gleichwohl besteht zwischen dem Städtebaurecht und dem Baupolizeirecht (heute: Bauordnungsrecht) ein enger Sachzusammenhang.

Weitere Meilensteine in der Entwicklung des Städtebaues war die "Carta von Athen" die insbesondere die Idee der Funktionstrennung verfolgte (Wohnen / Arbeiten) sowie die Aufbaugesetze nach dem zweiten Weltkrieg. Sie bildeten letztlich die Grundlage für das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 23.06.1960. In der Zwischenzeit wurde das Baugesetzbuch mehrmals novelliert. Die letzte Änderung trat im Dezember 2006 durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft.

## **Impressum**

### **Herausgeberin:**

Handwerkskammer Hannover

Berliner Allee 17

30175 Hannover

Tel. 0511 3 48 59 – 36

Fax 0511 3 48 59 – 32

E-Mail: [info@hwk-hannover.de](mailto:info@hwk-hannover.de)

Internet: [www.hwk-hannover.de](http://www.hwk-hannover.de)

### **Redaktion:**

Dipl.-Oec. Rosemarie Colberg

Abteilung Wirtschaftsförderung der Handwerkskammer Hannover