



NIHK
Niedersächsischer Industrie-
und Handelskammertag

Federführer für das Sachgebiet Raumordnung
Eckhard Lammers, IHK Osnabrück-Emsland

Vademecum Bauleitplanung

- eine Orientierungshilfe

Inhaltsverzeichnis:

Vorwort.....	3
Was haben „Flächennutzungsplan“ und „Bebauungsplan“ mit Unternehmen zu tun?	4
Was können die Konsequenzen der Bauleitplanung für Unternehmen sein?	4
Warum und wann sollten sich Unternehmen für Bebauungspläne angrenzender Grundstücke interessieren?	4
Welche Probleme kann es mit der Nachbarschaft geben?	5
Kann ein Bebauungsplan oder ein Flächennutzungsplan verhindert werden?.....	5
Wie und wo können sich Unternehmen über eine Nutzungsänderung informieren?	5
Der Flächennutzungsplan	6
Was ist der Flächennutzungsplan und was bewirkt er?	6
Wie funktioniert die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans?	6
Wie können Unternehmen Einfluss auf Flächennutzungspläne nehmen?	7
Der Bebauungsplan	8
Was ist ein Bebauungsplan und was bewirkt er?	8
Wie funktioniert die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans?	8
Wann und wie können Unternehmer Einfluss auf Bebauungspläne nehmen?	9
<i>Einfluss auf Bebauungspläne während des Aufstellungsverfahrens</i>	<i>9</i>
<i>Einfluss auf bereits beschlossene Bebauungspläne – rechtliche Schritte</i>	<i>9</i>
Welchen Inhalt haben die verschiedenen Gebietskategorien in Bebauungsplänen?	10
<i>Kleinsiedlungsgebiet</i>	<i>10</i>
<i>Wohngebiet</i>	<i>10</i>
<i>Dorfgebiet</i>	<i>10</i>
<i>Industriegebiet</i>	<i>11</i>
<i>Gewerbegebiet</i>	<i>11</i>
<i>Mischgebiet</i>	<i>11</i>
<i>Kerngebiet</i>	<i>11</i>
<i>Sondergebiet</i>	<i>12</i>
Was sind „unbeplante Bereiche“?	12
<i>„Unbeplanter Innenbereich“</i>	<i>12</i>
<i>„Außenbereich“</i>	<i>12</i>
Weitere Pläne	13
Vorhaben- und Erschließungsplan	13
Städtebaulicher Vertrag.....	13
Bestandsschutz und Entschädigung	14
Was ist Bestandsschutz?	14
Kann ein Unternehmen mit einer Entschädigung rechnen?	14
Haben Sie weitere Fragen?	15

Vorwort

Mit der Bauleitplanung kommt jeder Betrieb in Berührung, der an einem neuen Standort bauen möchte oder der seinen Betrieb am bestehenden Standort erweitern möchte. Oft wird die Bauleitplanung auch für den Betrieb entscheidend, der nur seine Produktionsweise oder die Art des Gütertransports ändern möchte. Kurz gesagt, für viele Betriebe sind Kenntnisse der Bauleitplanung unerlässlich, wenn Sie investieren wollen – auch wenn die Investition nur langfristig geplant ist.

Immer wieder werden Unternehmen davon überrascht, denn zunächst brauchen sie für die Entscheidung umfassende Kenntnisse über Marktchancen, Absatzmöglichkeiten und über die Konkurrenzsituation. Eine Umsetzung der Investitionsentscheidung erfordert oft auch umfangreiche innerbetriebliche Vorplanungen. Das vermeintliche Randgebiet „Bauleitplanung“ wird dabei oft lange übersehen. Das ist einerseits verständlich, denn die Materie ist relativ trocken und vordergründig weitab von der täglichen Betriebsrealität.

Aber beabsichtigte Produktionsumstellungen, Erweiterungen und Neuansiedlungen müssen die am jeweiligen Standort geltenden umfangreichen planungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Und diese werden über die Bauleitplanung – also die Flächennutzungspläne und die Bebauungspläne – gesteuert.

Dieses Vademecum gibt einen prägnanten Überblick über die Fragen, die gestellt werden, wenn ein Unternehmen sich mit der Bauleitplanung beschäftigen muss – entweder weil er selber investieren möchte oder weil in seinem näheren Umfeld Änderungen geplant sind.

Das Vademecum wurde von den Industrie- und Handelskammern in Niedersachsen gemeinsam erarbeitet. In Einzelfragen wenden Sie sich bitte an die für Ihren Standort zuständige Industrie- und Handelskammer. Dort hilft man Ihnen gern, Ihren weiteren Informationsbedarf zu decken, Ihr Unternehmen in behördlichen Verfahren zu unterstützen und die Interessen der Wirtschaft gegenüber den Behörden zu vertreten. Sprechen Sie uns an.

Eckhard Lammers

Niedersächsischer Industrie- und Handelskammertag (NIHK)
Federführer für den Sachbereich Raumordnung

Was haben „Flächennutzungsplan“ und „Bebauungsplan“ mit Unternehmen zu tun?

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan regeln, welches Grundstück wie genutzt werden darf. Existiert für ein bestimmtes Grundstück ein Bebauungsplan, bedeutet dies für ein Unternehmen einerseits eine gewisse Rechtssicherheit, andererseits aber auch Beschränkungen der wirtschaftlichen Aktivität.

Wie unten dargestellt, werden in Bebauungsplänen zum Teil auch Details zur baulichen Nutzung (= zu den Gebäuden auf dem Grundstück) festgesetzt wie zum Beispiel die Zahl der Vollgeschosse. Dies ist dann von Bedeutung für ein Unternehmen, wenn es eine Erweiterung in die Höhe oder Breite plant.

Probleme können auch entstehen, wenn Bebauungspläne benachbarter Grundstücke eine „unverträgliche“ Nutzung vorsehen. Häufiger Konfliktfall ist die heranrückende Wohnbebauung an ein Betrieb, der Schadstoffe oder Lärm (z. B. durch an- und abfahrende LKWs) emittiert.

Was können die Konsequenzen der Bauleitplanung für Unternehmen sein?

Die Festlegungen in einem Flächennutzungsplan können Betriebe, in ihrem jetzigen Zustand und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinflussen:

Wird der Trennungsgrundsatz (Trennung von unverträglichen Nutzungen) nicht befolgt, können für Unternehmen Probleme mit den geplanten Nachbarn entstehen. Für einen Industriebetrieb wäre z. B. die Nutzung Wohnen in direkter Nachbarschaft unverträglich, weil Emissionsprobleme wahrscheinlich sind. Für ein kommunikationsorientiertes Dienstleistungsunternehmen wiederum könnte ein Industriebetrieb mit starker Lärmemission in direkter Nachbarschaft unverträglich sein.

Weiterhin könnten Vorratsflächen, auf denen der Betrieb mittel- oder langfristig eine Erweiterung plant, bei Änderungen des Flächennutzungsplans mit einer anderen Nutzung überplant werden, als der Nutzung als Gewerbefläche. Eine Erweiterung des Betriebes kann dann erschwert sein.

Warum und wann sollten sich Unternehmen für Bebauungspläne angrenzender Grundstücke interessieren?

Die Nutzung einer Fläche muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Das heißt, ein Grundstück soll auf ähnliche Weise bebaut und genutzt werden, wie es auch für die Nachbargrundstücke geplant ist.

Die Nutzung hat auch auf die sonstigen geschützten Rechte der Nachbarn Rücksicht zu nehmen (z. B. Verkehrsbelästigung, Lärm, Geruch). Deshalb sollte frühzeitig geprüft werden, ob die in der Nachbarschaft geplanten Festsetzungen/Nutzungen den Betrieb zu einem potenziellen Störer machen könnten (z. B. bei heranrückender Wohnbebauung). Im schlimmsten Fall könnte sich der Gebietscharakter verändern (z. B. vom Mischgebiet zum Wohngebiet). Daraus können sich weitere Konsequenzen für den Betrieb ergeben, z. B. Verkürzung von Produktionszeiten, Einbau weiterer Filter oder Schallwände. Dies gilt auch dann, wenn der Betrieb lange vor der „unverträglichen“ Nutzung in der Nachbarschaft entstanden ist und es bisher noch keine Beschwerden gab.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn ein Unternehmen im „Unbeplanter Innenbereich“ seinen Standort hat. Denn dann ist der Gebietscharakter noch nicht durch einen Bebauungsplan festgeschrieben und kann durch laufende Entwicklungen verändert werden.

Auch wenn ein Grundstücksbesitzer an der Nutzung und dem Bebauungsplan seines eigenen Grundstückes aktuell nichts ändern möchte, sollte er regelmäßig prüfen, ob es in seiner Umgebung Anzeichen für neue Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen gibt.

Welche Probleme kann es mit der Nachbarschaft geben?

In der Bauleitplanung ist der Nachbar nicht nur der Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstückes. Als Nachbarn gelten auch alle im Einzugsbereich des Grundstückes liegenden Grundstücke bzw. deren Eigentümer, Pächter oder Mieter. Die Größe des Einzugsbereichs hängt davon ab, was und in welcher Intensität durch die Nutzung des Betriebes emittiert wird (Lärm, Geruch, Schadstoffe). So ist die Nachbarschaft eines reinen Dienstleistungs-Unternehmens flächenmäßig kleiner als die eines Industriebetriebes.

In Gemengelage kann es zu Schwierigkeiten zwischen Nachbarn kommen. Als Gemengelage wird das gewachsene unmittelbare Nebeneinander von unterschiedlichen und möglicherweise sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen bezeichnet (z. B. eine 24h-Tankstelle neben einem Hotel).

In einer solchen Gemengelage ist die Einhaltung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme besonders wichtig. Die Nutzung des einen Grundstückes muss auf die sonstigen geschützten Rechte der Nachbarschaft Rücksicht nehmen.

Kann ein Bebauungsplan oder ein Flächennutzungsplan verhindert werden?

Sobald ein Gemeinderat beschließt, für ein Grundstück oder für eine Gemeinde einen Plan aufstellen zu wollen („Aufstellungsbeschluss“), kann nicht verhindert werden, dass der Plan aufgestellt wird. Wohl ist es aber möglich, auf die Inhalte Einfluss zu nehmen.

Wie und wo können sich Unternehmen über eine Nutzungsänderung informieren?

Änderungen oder Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen werden von der Gemeinde im Amtsblatt und / oder in der örtlichen Presse bekannt gemacht. Damit werden die interessierten Kreise auch gleichzeitig zur Stellungnahme aufgefordert.

Außerdem informiert die IHK regelmäßig in ihrer IHK-Zeitschrift, wenn ein Plan veröffentlicht wird oder öffentlich zur Stellungnahme ausliegt.

Auch lokale und regionale Tagespresse informieren häufig über Absichten der Gemeinde, Pläne zu ändern.

Falls sich ein Unternehmen nicht sicher ist, ob für eine bestimmte Fläche gerade ein Flächennutzungsplan oder ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sollte es beim örtlichen Planungsamt in der Gemeindeverwaltung nachfragen.

Der Flächennutzungsplan

Was ist der Flächennutzungsplan und was bewirkt er?

Im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im Gebiet einer Gemeinde dargestellt. Er regelt die städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von 7 bis 10 Jahren. In einem Flächennutzungsplan werden nur die Nutzungen von Flächen dargestellt, keine einzelnen Objekte. Er ist ein vorbereitender Bauleitplan und damit die Grundlage für einen später aufzustellenden Bebauungsplan im Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Karte) und einem Erläuterungsbericht.

Für Unternehmen ist die Darstellung bzw. Flächenbezeichnung im Flächennutzungsplan entscheidend, die für das Gebiet, in dem das Betriebsgrundstück liegt, verwendet wird. Pauschale Zuordnungen werden dem Einzelfall nicht immer gerecht. Folgende Flächen-Zuordnungen sind allerdings üblich:

- o Industriebetriebe, Speditionen: Gewerbliche Baufläche (G)
- o Einzelhandel: Gemischte Baufläche (M), Sonderbauflächen (S)

Oft werden im Flächennutzungsplan schon einzelne Gebietskategorien dargestellt. Für gewerbliche Betriebe sind folgende Zuordnungen üblich:

- o Industriebetriebe, Speditionen: Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)
- o Einzelhandel: Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Sondergebiet (SO), Dorfgebiet (MD)

Auch die Flächen und Gebiete, die im näheren Einzugs- und Auswirkungsbereich (z. B. bei Schall-, Schadstoff- oder Geruchs-Emissionen) liegen, sind für Betriebe wichtig. Sollte in der Nachbarschaft die Nutzung „Wohnen“ oder „Erholung“ dargestellt werden, könnte es zu Konflikten kommen. In einem solchen Fall sollte der Betrieb der Gemeinde schriftlich auf die Problematik hinweisen. Wenn ein Unternehmen seinen Betrieb erweitern möchte, ist die geplante Nutzung auf den Nachbargeländen ebenfalls entscheidend.

Ist ein Flächennutzungsplan in Kraft getreten, kann ein Unternehmer rechtlich nicht mehr gegen ihn vorgehen. Eine Einflussnahme während des Aufstellungsverfahrens ist daher geboten. Es ist natürlich immer möglich, zu versuchen, eine Gemeinde zur Änderung eines Flächennutzungsplans in einem bestimmten Bereich zu bewegen.

Wie funktioniert die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans?

Flächennutzungspläne werden etwa alle 7 bis 10 Jahre von einer Gemeinde neu aufgestellt. Zwischendurch werden die meisten Flächennutzungspläne allerdings geändert, um aktuelle Entwicklungen zu berücksichtigen.

Zunächst legt die Gemeinde einen Entwurf vor. Dieser wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Der Termin der Auslegung wird im Amtsblatt, in der örtlichen Tageszeitung und der IHK-Zeitschrift bekannt gegeben. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Hinweise auf Probleme gegenüber der Gemeinde geäußert werden. Dies sollte schriftlich erfolgen.

Der Flächennutzungsplan entsteht durch einen Beschluss des Gemeinderates und der darauf folgenden Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde.

Wie können Unternehmen Einfluss auf Flächennutzungspläne nehmen?

Unternehmer können zu Entwürfen von Flächennutzungsplänen während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung des Plans Stellung nehmen. Wenn Bedenken gegen die Inhalte eines Flächennutzungsplans bestehen, empfiehlt es sich für das betroffene Unternehmen, schriftlich der Gemeinde gegenüber Stellung zu nehmen. Dies sollte schon jetzt geschehen, noch bevor der Bebauungsplan aufgestellt wird, da die Erfahrung zeigt, dass Flächennutzungspläne anscheinend in der Praxis leichter zu beeinflussen sind, als Bebauungspläne.

Die IHKs nehmen ebenfalls regelmäßig zu den vorgelegten Plänen Stellung in ihrer Eigenschaft als „Träger öffentlicher Belange“. Wenn durch einen Plan die Belange eines Unternehmens beeinträchtigt werden, kann die IHK ebenfalls darauf hinweisen und Abhilfe erbiten. Deswegen ist es ratsam, der IHK in einem solchen Falle einen Hinweis auf die mögliche Beeinträchtigung zu geben.

Ist ein Flächennutzungsplan beschlossen, kann der Unternehmer nicht mehr dagegen anfechten. Eine Einflussnahme während des Aufstellungsverfahrens ist daher geboten. Es ist natürlich immer möglich, zu versuchen, eine Gemeinde zur Änderung eines Flächennutzungsplans in einem bestimmten Bereich zu bewegen.

Der Bebauungsplan

Was ist ein Bebauungsplan und was bewirkt er?

Im Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke in einem Baugebiet verbindlich festgelegt. Es gibt den einfachen Bebauungsplan und den qualifizierten Bebauungsplan.

Der qualifizierte Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die „Art der baulichen Nutzung“ und das „Maß der baulichen Nutzung“:

- Art der baulichen Nutzung (nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke = BauNVO):

- o Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- o Reine Wohngebiete (WR)
- o Allgemeine Wohngebiete (WA)
- o Besondere Wohngebiete (WB)
- o Dorfgebiete (WD)
- o Mischgebiete (MI)
- o Kerngebiete (MK)
- o Gewerbegebiete (GE)
- o Industriegebiete (GI)
- o Sondergebiete (SO)

Welche Bebauung und welche Nutzung nach der BauNVO in den einzelnen Gebieten möglich ist, wird weiter unten beschrieben. In einem Bebauungsplan kann allerdings auch ausdrücklich davon abgewichen werden.

Welchen konkreten Baugebietstyp ein Betrieb als Standort benötigt, kann jeweils nur im Einzelfall geklärt werden, ebenfalls, welche Gebietstypen in der Nachbarschaft akzeptiert werden können.

- Maß der baulichen Nutzung:
 - o Grundflächenzahl (zulässige qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche)
 - o Geschossflächenzahl (zulässige qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche)
 - o Zahl der Vollgeschosse
 - o Bauweise („offen“, „geschlossen“ oder „abweichend“)
 - o Baumassenzahl
 - o überbaubare Grundstücksfläche (Fläche, die mit baulichen Anlagen bebaut werden darf)
 - o örtliche Verkehrsflächen

Darüber hinaus können weitere Festsetzungen erfolgen.

Wie funktioniert die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans?

Die Initiative zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann von einem planenden Unternehmen und/oder von der Gemeinde ergriffen werden. Es gibt aber keinen Rechtsanspruch von Grundstückseigentümern zur Aufstellung von Bebauungsplänen seitens der Gemeinde. Den Bebauungsplan aufstellen und beschließen kann nur die Gemeinde.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird im Amtsblatt veröffentlicht. Die betroffenen Grundstückseigentümer selber müssen über die Planung nicht gesondert informiert werden. Grundstückseigentümer oder –nutzer sollten daher regelmäßig die Veröffentlichungen im Amtsblatt oder der IHK-Zeitschrift lesen. Mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt beginnt die Bürgerbeteiligung. Die Träger öffentlicher Belange (u. a. die IHKs) werden meist mit gesondertem Schreiben über die Planungen informiert und um Stellungnahme gebeten.

Nach der Bürgerbeteiligung erfolgt ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Diesem wiederum folgt die öffentliche Auslegung. Im Amtsblatt, in der regionalen Presse und in der IHK-Zeitschrift wird die Auslegung bekannt gemacht. Auch jetzt können Anregungen oder Bedenken gegenüber der Gemeinde vorgebracht werden.

Die Gemeinde prüft die eingegangenen Anregungen und Vorbehalte und ändert gegebenenfalls die Pläne. Danach beschließt sie den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan tritt in Kraft, sobald im Amtsblatt über den letztendlichen Beschluss informiert wurde.

Wann und wie können Unternehmer Einfluss auf Bebauungspläne nehmen?

Einfluss auf Bebauungspläne während des Aufstellungsverfahrens

Um mögliche Konflikte möglichst früh auszuräumen, empfiehlt sich die schriftliche Formulierung von Anregungen und Bedenken zu einem Bebauungsplan-Entwurf bereits während der Bürgerbeteiligung oder – wenn das Unternehmen vorher von den Planungen weiß – bereits vorher.

Außerdem sollte ein Unternehmen, das Konflikte durch die neuen Pläne befürchtet, auch während des Auslegungs- und Erörterungsverfahrens seine Anregungen und Bedenken noch einmal schriftlich gegenüber der Gemeinde äußern. Es empfiehlt sich in jedem Fall, die IHK als Träger öffentlicher Belange über die Befürchtungen zu informieren, denn als Vertreter der Wirtschaftsinteressen nimmt die IHK regelmäßig zu Bebauungsplänen Stellung.

Die Anregungen und Bedenken zu einem Bebauungsplan, die der Gemeinde während der öffentlichen Auslegung schriftlich vorgelegt wurden, müssen vom Gemeinderat behandelt werden. Der Gemeinderat muss dabei die diversen öffentlichen und privaten Belange miteinander und gegeneinander abwägen. Erst wenn die Abwägung erfolgt ist, kann ein Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen werden und wird damit gültig.

Einfluss auf bereits beschlossene Bebauungspläne – rechtliche Schritte

Wenn ein Unternehmen rechtliche Schritte wie Widerspruch, Anfechtungsklage, Antrag auf einstweilige Anordnung oder Normenkontrollverfahren gehen möchte, sollte es sich vorab juristisch (von einem Anwalt oder der unternehmenseigenen Rechtsabteilung) beraten lassen. Spezialisierte Anwälte kennt die Bundesrechtsanwaltskammer (www.brak.de) oder findet man im Internet z. B. beim Anwaltverein: www.anwaltauskunft.de, Tel. 01805 181805.

Wenn ein Unternehmen das Gefühl hat, seine Anregungen und Bedenken seien in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden und der beschlossene Bebauungsplan beinhalte negative Festlegungen für den Betrieb, kann es ein Normenkontrollverfahren einleiten. In diesem Verfahren wird der in Frage stehende Bebauungsplan vom Verwaltungsgericht noch einmal überprüft. Das Verwaltungsgericht kann die vollständige Nichtigkeit oder die Teilnichtigkeit des Bebauungsplans feststellen.

Ebenfalls möglich ist der „Antrag auf einstweilige Anordnung“. Eine solche Anordnung würde bedeuten, dass während des Normenkontrollverfahrens keine Baugenehmigungen für das Grundstück mit dem strittigen Bebauungsplan erteilt werden dürfen.

Ein Sonderfall tritt ein, wenn, noch bevor der Bebauungsplan aufgestellt oder beschlossen wurde, die Gemeinde oder der Landkreis im Vorgriff auf den Inhalt des künftigen Bebauungsplans bereits eine Baugenehmigung erteilt hat. Dann kann mit einem Widerspruch, einer Anfechtungsklage und ggfs. einer einstweiligen Anordnung gegen die Baugenehmigung vorgegangen werden.

Welchen Inhalt haben die verschiedenen Gebietskategorien in Bebauungsplänen?

In der BauNVO ist ein zahlenmäßig abgeschlossener Katalog von Baugebieten mit der jeweils zulässigen Art der Nutzung dieser Baugebiete enthalten. Sie werden im folgenden kurz beschrieben.

Kleinsiedlungsgebiet

Im Kleinsiedlungsgebiet werden vorwiegend Kleinsiedlungen untergebracht, einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Wohngebiet

Bei den Wohngebieten wird in „Allgemeines Wohngebiet“, „Reines Wohngebiet“ und „Besonderes Wohngebiet“ unterschieden.

Allgemeines Wohngebiet

Das „Allgemeine Wohngebiet“ dient vorwiegend dem Wohnen.

Außerdem sind zulässig: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind in Ausnahmefällen ebenfalls möglich: Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Reines Wohngebiet

Die reinen Wohngebiete dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Nur ausnahmsweise sind neben den Wohngebäuden auch Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke zugelassen.

Besonderes Wohngebiet

In einem Besonderen Wohngebiet sind folgende Nutzungen möglich: Wohngebäude, Läden, Hotels und Pensionen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und im Einzelfall Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen sind möglich für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, bestimmte Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Dorfgebiet

In einem Dorfgebiet sollen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe für die Versorgung der Gebietsbewohner ihren Platz finden.

Zulässig sind demnach:

- o Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- o Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

- o sonstige Wohngebäude
- o Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- o Einzelhandelsbetriebe,
- o Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe,
- o Tankstellen.

Industriegebiet

Das Industriegebiet ist ein Gebiet, in dem sich ausschließlich solche Gewerbebetriebe ansiedeln können, die in anderen Gebieten nicht zulässig sind – vornehmlich wegen erheblicher Lärm-, Staub- oder Schadstoffemissionen.

Gewerbegebiet

Ein Gewerbegebiet ist eine Fläche in einer Gemeinde, auf der sich nicht erheblich belästigende Betriebe ansiedeln sollen. Dazu gehören zum Beispiel: Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

Mischgebiet

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- o Wohngebäude,
- o Geschäfts- und Bürogebäude,
- o Einzelhandelsbetriebe,
- o Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe,
- o Tankstellen und
- o bestimmte Vergnügungsstätten, soweit sie im überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes liegen.

Kerngebiet

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie sind häufig in Innenstädten zu finden. Zulässig sind:

- o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- o Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- o sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- o Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- o Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und weitere Wohnungen, wenn dies im Bebauungsplan so vorgesehen ist.

Sondergebiet

Ein Sondergebiet ist ein Gebiet, in dem eine einzige Nutzungsart vorherrschen soll. Häufig sind: Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, Wochenendhaus-, Ferienhaus-, Campingplatzgebiete, Kurgebiete oder Gebiete für die Fremdenbeherbergung.

Was sind „unbeplante Bereiche“?

Ein „unbeplanter Bereich“ ist eine Fläche oder ein Gebiet, für das kein Bebauungsplan vorliegt. Man unterscheidet den unbeplanten Innenbereich und den Außenbereich.

„Unbeplanter Innenbereich“

Für diesen Bereich besteht zwar kein Bebauungsplan, der Bereich ist aber schon von bebauten Grundstücken umgeben. Zulässige Nutzungen richten sich ausschließlich nach den bereits vorhandenen Nutzungen in der direkten Nachbarschaft. Oft können Flächen des unbeplanten Innenbereichs einer Gebietskategorie nach der BauNVO zugeordnet werden. Ob ein Vorhaben konkret im unbeplanten Innenbereich zulässig ist, kann nur im Einzelfall geprüft werden. Pauschalaussagen sind also nicht möglich.

„Außenbereich“

Der sogenannte Außenbereich ist ein Gebiet, das nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile steht und für das kein Bebauungsplan besteht. Im Außenbereich sind normalerweise nur einzelne Betriebe zulässig, wie z. B. landwirtschaftliche Betriebe, stark emittierende Betriebe oder ortsgebundene Betriebe (z. B. wasserbetriebenes Sägewerk).

Ob ein Betrieb in einem Außenbereich konkret zulässig ist, lässt sich nur nach einer detaillierten Prüfung beurteilen. Hierbei muss auch geprüft werden, wie die Ver- und -entsorgung und die Straßenanbindung garantiert werden sollen. Für eine Betriebserweiterung gilt im Prinzip das gleiche wie bei einer Neuansiedlung. Auch sie muss im Einzelfall geprüft werden.

Weitere Pläne

Vorhaben- und Erschließungsplan

Beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB planen Investoren anstelle der Gemeinde die künftige Nutzung eines Geländes. Anlass ist immer ein konkretes Vorhaben. Der Investor verpflichtet sich dabei, sein Vorhaben in einem festgesetzten Zeitraum abzuschließen (mittels Durchführungsvertrag) und die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages stellt die Gemeinde dann im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Erst wenn dieser als Satzung beschlossen ist, hat ein Projekt Planungssicherheit.

Der Investor kann seinen Plan genau auf sein Projekt abstellen. Indem er selber plant, beeinflusst er den Zeitraum des Verfahrens.

Im Plan selber müssen Festsetzungen getroffen werden, die für die städtebauliche Ordnung wichtig sind. Beachtet werden müssen unter anderem die Belange von Natur und Landschaft, beispielsweise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und landesrechtliche Vorschriften. So müssen z. B. bei der Planung von Wohngebieten, die an ein Gewerbegebiet heranrücken, auch die erforderlichen Abstände eingehalten werden.

Städtebaulicher Vertrag

Wenn die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen nicht selber durchführen kann, kann sie einzelne Aufgabenbereiche auf Private übertragen (§ 11 BauGB) (in der Regel den Bauherren). Dieses geschieht mit Hilfe verschiedener Verträge. Die geläufigsten sind:

- o Maßnahmenvertrag: Der Maßnahmenvertrag regelt die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Private, die die Kosten für eben diese Maßnahme übernehmen. Gegenstand eines solchen Vertrages können sein: Die Neuordnung von Grundstücksverhältnissen, die Bodensanierung oder die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung.
- o Zielbindungsvertrag: Der Zielbindungsvertrag regelt, dass ein Investor die Ziele, die die gemeindliche Bauleitplanung verfolgt, fördert und sicherstellt. Solche Ziele sind beispielsweise besondere Grundstücksnutzungen wie Anteile des sozialen Wohnungsbaus in einem Baugebiet, naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen sowie die Deckung des Wohnbedarfs.
- o Folgekostenvertrag: Der Folgekostenvertrag regelt, dass ein Privater die Kosten und Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, übernimmt. Voraussetzung ist, dass diese Kosten als Folge eines geplanten Vorhabens entstanden sind.

Die Verträge dürfen nicht gegen die Grundsätze rechtsstaatlichen Handels verstoßen. Die vereinbarten Leistungen müssen angemessen sein. Die Planungshoheit und die Verantwortung für das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans bleibt auch in diesem Fall bei der Gemeinde. Der Bauherr kann die Planung jedoch zeitlich und inhaltlich beeinflussen. Dies führt in der Regel zu einem erheblich beschleunigten Aufstellungsverfahren.

Bestandsschutz und Entschädigung

Was ist Bestandsschutz?

Ein Bestandsschutz gilt für die Gebäude, die auf einem Grundstück rechtmäßig errichtet wurden, unabhängig von aktuellen Planungen für das Grundstück oder Grundstücke in der Nachbarschaft.

Bestandsschutz heißt erstens, dass genehmigungskonform errichtete Vorhaben nicht beseitigt und Nutzungen nicht beendet werden müssen, auch wenn die Gemeinde oder sonstige Dritte dies wünschen. Zum zweiten beinhaltet der Bestandsschutz das Recht, bauliche Maßnahmen durchzuführen, die für die Aufrechterhaltung und funktionsgerechte Weiterentwicklung notwendig sind.

Im Einzelfall kann dem Bestandsschutz eine Entschädigungspflicht seitens der öffentlichen Hand folgen, wenn eine Gemeinde Baurecht in Form eines Bebauungsplanes ändert.

Kann ein Unternehmen mit einer Entschädigung rechnen?

Eine Entschädigung kommt nur im Einzelfall in Betracht und nur dann, wenn der Bestandsschutz gefährdet ist. Die Entschädigungen sind in §§ 39ff BauGB geregelt. Hierin werden unter anderem folgende Gründe für eine mögliche Entschädigung genannt: Vertrauensschaden, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Änderung oder Aufhebung einer zusätzlichen Nutzung.

Unternehmen, die eine Entschädigung anstreben, sollten sich hierzu rechtlich/fachlich beraten lassen.

Haben Sie weitere Fragen?

Dann sprechen Sie uns gerne an:

IHK Osnabrück-Emsland
Michael Janning
Neuer Graben 38
49074 Osnabrück
Tel. 0541 353-213

Gegebenfalls brauchen Sie die Unterstützung durch einen Fachanwalt. Auf Bauleitplanung spezialisierte Anwälte können recherchiert werden über im Internet: www.anwaltauskunft.de oder www.brak.de