

Standorte planen und sichern: Heranrückende Wohnbebauung – was nun?



IHK

Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf



IHK

Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein

Inhalt

VORWORT	3
NEUN SCHLÜSSELFRAGEN ZUM SICHEREN UNTERNEHMENSSTANDORT	4
DER PRAXISFALL	6
BESTANDSSCHUTZ	7
1. Passiver baurechtlicher Bestandsschutz	7
2. Dynamische Betreiberpflichten	8
IMMISSIONSSCHUTZ	9
1. Gewerbelärm	9
2. Gerüche	12
3. Immissionsgutachten	13
ACHTUNG: HERANRÜCKENDE WOHNBEBAUUNG	15
1. Heranrücken durch Bebauungsplan	15
2. Heranrücken durch Baugenehmigung	21
3. Konfliktlösung bei Gewerbelärm	22
4. Konfliktlösung bei Gerüchen	24
KLAGE ODER VEREINBARUNG?	25
1. Klagemöglichkeiten	25
2. Konfliktlösung durch Vereinbarung	27
ANHANG	31
IMPRESSUM	39

Vorwort



Konflikte mit heranrückender Wohnbebauung entstehen aus betrieblicher Sicht zumeist plötzlich und unerwartet: In der Nachbarschaft wird auf einem Grundstück mit Bauarbeiten begonnen, eine Baugrube wird ausgehoben. Von einem benachbarten Unternehmen hört man, dass eine Baugenehmigung für ein Wohnbauprojekt direkt gegenüber den eigenen Werkstoren erteilt wurde. Eine Beteiligung oder Anhörung durch die Gemeinde hat vorher nicht stattgefunden. In der Zeitung liest man, dass in direkter Nachbarschaft zum eigenen Betrieb ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, mit dem Ziel, hier ein neues Wohnquartier zu entwickeln.

Anders als bei betrieblichen Investitionsentscheidungen, über die allein der Unternehmer entscheidet und die dadurch für ihn planbar sind, ist der Unternehmer im Fall einer heranrückenden Wohnbebauung den Veränderungen in der Umgebung des Unternehmensstandortes unerwartet ausgesetzt. Innerhalb bestimmter Fristen müssen wichtige Entscheidungen getroffen werden, um den Bestand des Unternehmens am Standort zu sichern und um sich notwendige Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten. In kurzer Zeit sind wichtige Sachverhalte und Fragen zu klären, wie beispielsweise, ob sich der Betrieb auf Bestandsschutz gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung berufen kann, ob es sinnvoll ist, eigene Sachverständigengutachten einzuholen, und welche gesetzlichen Fristen und Termine beachtet werden müssen.

Auf solch eine Situation werden sich Unternehmen in Zukunft verstärkt einstellen müssen. Immer mehr Menschen drängen in die Städte und suchen Wohnraum. Die Gemeinden reagieren hierauf mit der Entwicklung neuer Wohnquartiere. Hierbei berücksichtigen sie die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes, wonach möglichst keine neuen Flächen am Stadtrand in Anspruch genommen werden sollen. Die Gemeinden bauen daher immer mehr Wohnungen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen und verdichten den vorhandenen Wohnbestand. Die Abstände zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen werden geringer, Konflikte sind nicht auszuschließen.

Dieser Leitfaden bietet Unternehmen einen ersten Überblick darüber, welche Faktoren von Bedeutung sind, wenn eine neue Wohnbebauung an einen Betriebsstandort heranrückt, wie sie einen Konflikt erkennen und wie sie hierauf reagieren können. Anhand eines Fallbeispiels werden die einzelnen Rechtsbegriffe und Situationen praxisnah erläutert.

Die Broschüre wird gemeinsam von den Industrie- und Handelskammern Mittlerer Niederrhein und Düsseldorf herausgegeben. Bei Einzelfragen wenden Sie sich bitte an die für Ihren Standort zuständige IHK. Wir helfen Ihnen gerne, Ihren Informationsbedarf zu decken, Ihr Unternehmen im behördlichen Verfahren zu unterstützen und Ihre Interessen gegenüber den Behörden zu vertreten.

Neun Schlüsselfragen zum sicheren Unternehmensstandort

1. Liegen Ihnen für Ihren Betrieb alle erforderlichen Genehmigungen vor?

Überprüfen Sie regelmäßig, ob für alle Betriebsgebäude und Betriebsabläufe aktuelle Genehmigungen vorliegen oder ob Sie sich nachträglich Genehmigungen einholen sollten. Letzteres kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Betriebszeiten im ursprünglichen Genehmigungsantrag mit fünf Wochentagen von 6 bis 17 Uhr angegeben wurden, mittlerweile aber an sechs oder gar sieben Tagen gearbeitet wird. Sollten Sie feststellen, dass die Genehmigungslage nicht mehr dem tatsächlich ausgeübten Betrieb entspricht, sollten Sie die Änderungen so schnell wie möglich genehmigen lassen – jedenfalls schneller, als das neue Baurecht in der Umgebung geschaffen wird. Denn hier gilt: Wer zuerst kommt, mahlt zuerst! Nur so ersparen Sie sich Ärger, wenn die zuständige Bau- oder Immissionsschutzbehörde oder gar ein Verwaltungsgericht im Falle einer Klage gegen das heranrückende Wohnbauprojekt Ihr Unternehmen genehmigungsrechtlich auf den Prüfstand stellt.

2. Liegen Ihnen die Genehmigungsunterlagen vollständig und lückenlos vor?

Zur Genehmigung gehört zunächst der Bauschein für das genehmigte Vorhaben. Er enthält unter anderem die angeordneten Auflagen und Nebenbestimmungen. Dazu zählen beispielsweise die Immissionsorte in der Nachbarschaft, an denen Sie bestimmte Werte einhalten müssen. Für den Nachweis des Bestandsschutzes sind darüber hinaus alle grün abgestempelten Antragsunterlagen erforderlich. Der grüne Stempel bedeutet, dass diese Unterlagen Bestandteil der Genehmigung sind. Hierzu gehört beispielsweise die Betriebsbeschreibung, aus der die wesentlichen betrieblichen Tätigkeiten und die Betriebszeiten ersichtlich sind. Auch Lärm-, Geruchs- oder Staubgutachten können Bestandteil der Genehmigung sein. Fehlen Ihnen Unterlagen, ist es hilfreich, beim Bau- oder Umweltamt Akteneinsicht zu beantragen oder bei dem ursprünglich beauftragten Architekten bzw. dem Gutachter nachzufragen, um die Aktenlage zu vervollständigen. Die Rechte, aber auch die Pflichten, die aus den Genehmigungsbescheiden resultieren, sollten Ihnen stets bekannt sein.

3. Haben Sie für das Einholen neuer Genehmigungen ausreichend Zeit?

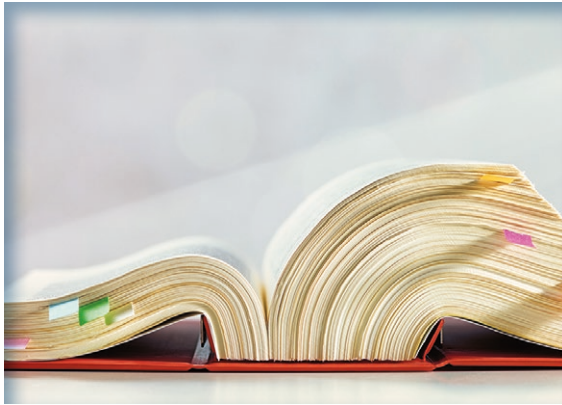
Wenn Sie neue Genehmigungen einholen, handeln Sie nicht überstürzt, insbesondere dann nicht, wenn eine neue schutzbedürftige Nutzung überraschend heranrückt. Behördliche Abläufe sind gekennzeichnet durch Beteiligungen verschiedener Ämter und Fachbehörden, die sich zeitlich oft nur schwer vorausplanen lassen. Insbesondere die Prüfung und nachfolgende Überarbeitung von Fachgutachten nimmt oft viel Zeit in Anspruch. Deshalb ist es umso wichtiger, die beteiligten Behörden frühzeitig – möglichst noch vor Abgabe der Antragsunterlagen – über Ihr Vorhaben zu informieren und die behördlichen Anforderungen an die Unterlagen, die eingereicht werden müssen, im Vorfeld abzustimmen.

Planen Sie je nach Vorhaben und konkreter Situation auch ausreichend Zeit ein, um Ihre Nachbarn frühzeitig über Ihre geplanten Aktivitäten zu informieren. Das kann Planungs- und Investitionssicherheit bringen und Ärger bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung sowie ein langwieriges Klageverfahren gegen Ihre Genehmigung ersparen.



4. Kennen Sie die aktuelle Fassung der für Ihren Standort maßgeblichen Gesetze?

Verfolgen Sie die Änderungen in den Bau- und Umweltgesetzen, Verordnungen und Richtlinien, die Sie an Ihrem Standort berücksichtigen müssen. Gleiches gilt für die kommunalen Amtsblätter und sonstigen Bekanntmachungen. Nutzen Sie die heutigen Möglichkeiten, über das Internet Bekanntmachungen im Blick zu behalten. Sprechen Sie Ihre Industrie- und Handelskammer an, wenn Sie etwas nicht verstehen oder anderweitig Unterstützung benötigen.



5. Wissen Sie, welches Planungsrecht für Ihren Standort und die Nachbarschaft in der Umgebung gilt?

Das Bauplanungsrecht unterscheidet drei Kategorien: die Lage in einem Bebauungsplangebiet, die Lage im unbeplanten Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Lage im Außenbereich nach §35 BauGB. Informieren Sie sich, ob es für Ihren Standort, aber auch für die Nachbarschaft in der Umgebung einen Bebauungsplan gibt und welche Inhalte dieser hat. Ihre Industrie- und Handelskammer hilft Ihnen gern bei der Sachverhaltsklärung.

6. Sind Sie über die städtebaulichen Entwicklungen in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Beachten Sie die städtebaulichen Entwicklungen auf kommunaler Ebene aufmerksam. Auch durch die Änderung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen in der Nachbarschaft – also auch, wenn Sie nicht direkt betroffen sind – können maßgebliche Konsequenzen für Ihren Unternehmensstandort entstehen und damit auch für die Genehmigungsfähigkeit Ihrer Anlagen. Das ist immer dann der Fall, wenn eine sogenannte sensible Nutzung, wie beispielsweise eine Wohnbebauung oder eine Kindertagesstätte, in direkter Nachbarschaft zu Ihrem Betrieb geplant ist. Pflegen Sie deshalb intensiven Kontakt mit Ihrer kommunalen Verwaltung und den für Ihren Betrieb zuständigen Behörden.

7. Haben Sie guten Kontakt zu Ihren Nachbarn?

Pflegen Sie auch die Beziehungen zur Nachbarschaft des Unternehmensstandortes. Dies ist besonders wichtig, wenn Ihr Unternehmen schon jetzt an Wohngebäude grenzt. Planen Sie ein neues Vorhaben, für das Sie eine Genehmigung beantragen müssen, sorgen Sie bei Ihren Nachbarn für Transparenz. Stellen Sie Ihr Vorhaben frühzeitig vor und pflegen Sie einen konstruktiven Dialog, wenn Sie mit Ängsten konfrontiert werden. So können Sie ein positives Klima schaffen, das Ihnen in Genehmigungsverfahren zugutekommen kann.



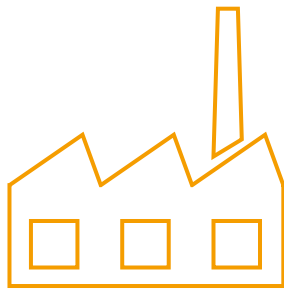
8. Verfügen Sie an Ihrem Standort über Erweiterungsflächen mit entsprechendem Baurecht?


Betreiben Sie eine langfristige Flächenbevorratungspolitik durch Ankauf potentieller Erweiterungsflächen. Diese Reserveflächen können Sie bei Bedarf auch als Abstandsflächen zu sensiblen Nutzungen oder für aktive Lärmschutzmaßnahmen verwenden.

9. Gibt es in Ihrem Unternehmen einen direkten Ansprechpartner in Sachen Immissionsschutz oder Störfallverordnung?

Benennen Sie in Ihrem Unternehmen einen oder mehrere Ansprechpartner für den Immissionsschutz, wenn Sie eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterhalten, und/oder einen Störfallbeauftragten, wenn Sie eine Anlage unterhalten, die unter das Störfallrecht fällt.


Der Praxisfall



Ein Maschinenbaubetrieb wurde vor rund 50 Jahren gegründet und liegt in einem Gewerbegebiet. Es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen. Das Traditionsunternehmen stellt auf seinem Betriebsgelände neue Maschinenteile her und repariert auch ältere. Darüber hinaus ist der Betrieb Umschlagsort für den Direktverkauf neuer Maschinenteile. Neben den Fabrik- und Reparaturhallen und dem Verwaltungsgebäude befindet sich auf dem Grundstück ein Parkplatz für die 400 Mitarbeiter des Unternehmens. Auf dem Werksgelände ist montags bis freitags von 8 Uhr bis 18 Uhr durchgängig reger Betrieb. Anlieferungen erfolgen teilweise auch vor 6 Uhr morgens. Der Betrieb ist nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftig. 

In den letzten Jahren wurden in der Umgebung brachgefallene Flächen mit neuen Wohnhäusern bebaut. Teilweise haben sich die neuen Anwohner wegen Lärm- und Geruchsbelästigungen auch schon bei der Stadt beschwert. Lärm, Gerüche und Staub seien für die Nachbarschaft nicht mehr tragbar. Zu einer zusätzlichen Belästigung komme es durch die morgendliche An- und abendliche Abfahrt der Mitarbeiter sowie Lieferverkehr mit Lkw. Nunmehr beabsichtigt die Stadt, auch noch die letzten brachgefallenen Flächen, die in Richtung des Betriebs ausgerichtet sind, als Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der Geschäftsführer sah bisher keine Gefahr für seinen Betrieb durch die neue Wohnbebauung. Schließlich sei das Unternehmen seit einem halben Jahrhundert ohne Unterbrechung auf diesem Werksgelände tätig. Den Nachbarn, die in die Nähe des Betriebsgeländes gezogen seien, sei von Beginn an bekannt gewesen, dass das Wohnen durch Immissionen vorbelastet sei. Jetzt müssten sie die Geruchs- und Lärmimmissionen in Kauf nehmen. Schließlich habe man ja Bestandsschutz. Die Planungen für ein weiteres Wohngebiet wolle man allerdings nicht mehr hinnehmen, weil es doch sehr nah an den Standort heranrückt.

 Welche Betriebe nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG sind, ist der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV) zu entnehmen. Weitere Informationen hierzu finden Sie in unserer Broschüre „Standorte planen und sichern: Das Immissionsschutzrecht“.

Bestandsschutz



Der Geschäftsführer des Maschinenbaubetriebs ist davon überzeugt, dass sein Unternehmen Bestandsschutz und damit auch Vorrang genießt. Denn die Wohnbebauung in der Nachbarschaft ist erst später hinzugekommen.

1. PASSIVER BAURECHTLICHER BESTANDSSCHUTZ

Ob der Geschäftsführer des Maschinenbaubetriebes Bestandsschutz geltend machen kann oder nicht, hängt davon ab, welche Bedeutung dem sogenannten **Bestandsschutz** zukommt. Der Bestandsschutz leitet sich aus dem Eigentumsgrundrecht des Artikels 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) ab. Danach kann ein fertiggestelltes Bauwerk auch bei nachträglichen Änderungen der Rechtslage weiterhin erhalten bleiben und genutzt werden. Ob das betroffene Grundstück bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich liegt, ist dabei unerheblich. Voraussetzung ist jedoch, dass der Bestand entweder ausdrücklich genehmigt wurde oder der Nachweis erbracht werden kann, dass Gebäude und Nutzung zumindest über einen namhaften Zeitraum hinweg genehmigungsfähig gewesen wären.

WICHTIG

Nachweispflichtig ist allein der Eigentümer.
Fehlen Baugenehmigungsunterlagen im Archiv der Behörde oder in den eigenen Akten, geht dieses allein zu seinen Lasten!

Bestandsschutz ist passiv, das heißt, er verhindert, dass eine bestehende bauliche Anlage, die ursprünglich rechtmäßig errichtet wurde, durch eine Änderung der Rechtslage rechtswidrig wird. Dabei geht es aber immer (nur) um den Erhalt des Istzustandes eines Objektes, nicht um seine Weiterentwicklung. Das Gebäude wird (nur) mit Blick auf seine bisherige Funktion, Nutzung und bauliche Beschaffenheit geschützt. Kommt es zu einem Leerstand und einer Nutzungsunterbrechung, führt dies in der Regel noch nicht zu einem Erlöschen des Bestandsschutzes. Demgegenüber erlischt der Bestandsschutz, wenn in dem Gebäude oder in Teilen erkennbar eine andere, neue Nutzung aufgenommen oder das Gebäude zerstört oder erheblich verändert wird. Im Fall einer nachträglichen Genehmigung des dann eingetretenen baulichen Zustandes oder einer Neuerrichtung müssen die aktuell geltenden Vorschriften und Anforderungen erfüllt werden, die oftmals strenger geworden sind.

2. DYNAMISCHE BETREIBERPFLICHTEN

Geht es nicht nur um ein Gebäude als solches, sondern auch um den **Betrieb einer emittierenden Anlage**, treffen den Betreiber weitergehende Pflichten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Anlagen im Sinne dieses Gesetzes sind unter anderem Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen, aber auch Grundstücke, auf denen Arbeiten durchgeführt werden, die Emissionen verursachen können, wie beispielsweise Lärm, Gerüche oder Staub (§3 Abs. 5 BImSchG). Das Gesetz unterscheidet zwischen einerseits genehmigungsbedürftigen Anlagen, die einer besonderen Genehmigung nach dem BImSchG unterliegen, und andererseits nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Letzteres trifft auf den Praxisfall „Maschinenbaubetrieb“ zu, der (nur) eine baurechtliche Genehmigung benötigt. Aber auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (§22 Abs. 1 BImSchG).

Das gilt auch dann, wenn sich der Stand der Technik nicht geändert hat, aber durch die heranrückende Wohnbebauung neue Immissionsorte, also Orte, an denen künftig bei Beschwerden gemessen wird, entstehen und die Umwelteinwirkungen erst dadurch als schädlich eingestuft werden. Die **Betreiberpflichten** nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind **dynamisch** ausgestaltet (📍 siehe [Seite 9](#)).

Selbst wenn eine erteilte Baugenehmigung auch die Vereinbarkeit einer Anlage mit den Anforderungen des Immissionsschutzrechts attestiert, ist dies mit der Einschränkung verbunden, dass sich die Betreiberpflichten dynamisch weiterentwickeln. Der jeweilige Anlagenbetreiber kann deshalb nicht darauf vertrauen, die Genehmigung unverändert und unbegrenzt ausnutzen zu können.

WICHTIG

Anders als im Baurecht gibt es im Immissionsschutzrecht keinen Bestandsschutz für vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen.

Bei der Frage des Bestandsschutzes ist daher zu unterscheiden, ob dieser nur das Grundstück und die Gebäude oder auch emittierende Anlagen betrifft. Wurde eine Anlage ursprünglich entsprechend den immissionschutzrechtlichen Vorgaben errichtet und wird sie auch heute noch nach diesen Vorgaben betrieben, kommt ihr nur ein **eingeschränkter (dynamischer) Bestandsschutz** zu. Das bedeutet, dass die Immissionsschutzbehörde nachträglich Auflagen anordnen kann, die dazu führen, dass die Emissionen der Anlage eingedämmt werden. Häufig ist dies der Fall, wenn sich Anwohner bei der Behörde über zu viel Lärm oder Gerüche beschweren.

WICHTIG

Ein Recht für den „Zuerst-Dagewesenen“ gibt es in diesem Zusammenhang nicht.



Der Geschäftsführer des Maschinenbaubetriebs muss zunächst genau prüfen, welche Genehmigungsunterlagen ihm vorliegen und ob diese Unterlagen den aktuellen Betrieb abbilden. Sie sollten ferner vollständig und lückenlos sein, das heißt auch alle grün gestempelten Antragsunterlagen (siehe [Seite 4](#), Schlüsselfragen) einschließlich Betriebsbeschreibungen und Gutachten umfassen. Aus den Auflagen der Bauscheine oder den Gutachten ergibt sich, welche Richtwerte bereits jetzt an welchen Orten in der Nachbarschaft einzuhalten sind.

Nach Prüfung seiner Unterlagen kommt der Geschäftsführer zu dem Schluss, dass er keinen uneingeschränkten Bestandsschutz gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung genießt. Vielmehr kann der Bestandsschutz der neuen Wohngebäude dazu führen, dass der Betrieb zum Schutz dieser heranrückten Bebauung im Nachhinein Minderungsmaßnahmen (beispielsweise Maßnahmen, die in den Betriebsablauf eingreifen) oder Betriebseinschränkungen (beispielsweise Maßnahmen an Anlagen) hinnehmen muss – und zwar auf eigene Kosten!



Mit Blick auf eine heranrückende Wohnbebauung ist das Immissionsschutzrecht von großer Bedeutung für die Standortsicherung von Unternehmen. Nachfolgend die wichtigsten Aspekte im Überblick:

Im Zusammenhang mit einer heranrückenden Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb sind vor allem Immissionen von Bedeutung. Nach §3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen im Sinne dieses Gesetzes Luftverunreinigungen, die auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirken. Hierunter fallen: Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Gerüche, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Für Gewerbe- und Industriebetriebe betrifft dies üblicherweise Geräusche (Gewerbelärm) und je nach Betriebsart auch Gerüche. Im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung müssen diese gutachterlich ermittelt und bewertet werden. Im Folgenden wird auf diese beiden Immissionsarten näher eingegangen. Je nach Betriebstyp können jedoch auch andere Immissionen für die Nachbarschaft relevant und durch entsprechende Gutachten zu untersuchen sein.

- 📌 Eine Erläuterung der wichtigen immissionsschutzrechtlichen Begriffe sowie weiterführende Informationen zu diesem Thema finden Sie in der Broschüre der Industrie- und Handelskammern Düsseldorf und Mittlerer Niederrhein „Standorte planen und sichern: Das Immissionsschutzrecht“.

1. GEWERBELÄRM

Als Maßstab für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Gewerbelärmimmissionen ist die **Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)** heranzuziehen. Ihr kommt im behördlichen und auch in gerichtlichen Verfahren eine Bindungswirkung zu. Die Bestimmungen der TA Lärm sind insoweit abschließend, als sie bestimmten Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmte Immissionsrichtwerte zuordnen. Des Weiteren ist in der TA Lärm das Verfahren zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen enthalten. Dieses Regelungskonzept lässt für eine einzelfallbezogene Beurteilung nur wenig Spielraum.

WICHTIG

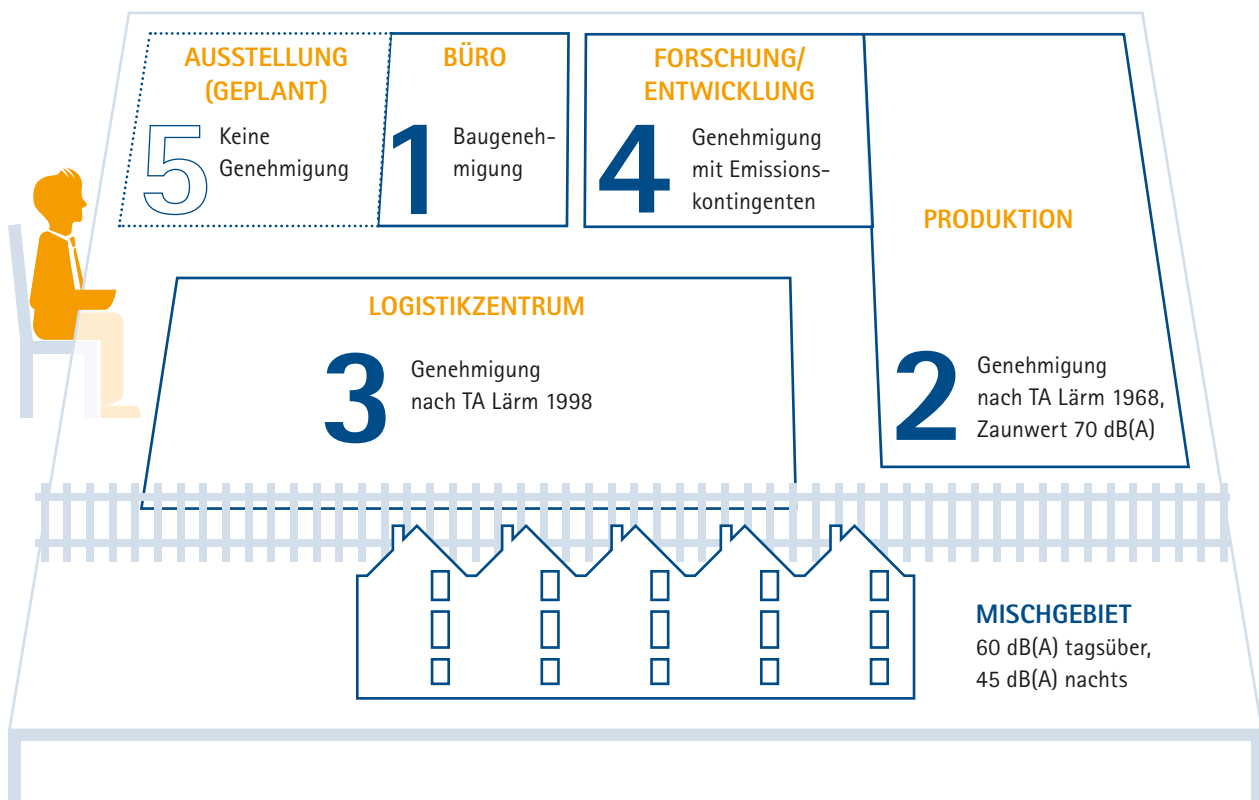
Verspricht also ein Wohnungsbauinvestor einem benachbarten Betrieb, dass er aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen ergreifen wird, um mögliche Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der zukünftigen Wohnbebauung zu lösen, müssen sich diese Maßnahmen an den Vorgaben der TA Lärm messen lassen und mit ihr vereinbar sein – ansonsten hilft das kreativste Schallschutzkonzept nicht weiter!

Die TA Lärm gilt für die lärmtechnische Beurteilung von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und – wie im Falle des Maschinenbaubetriebes – nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie enthält hierzu insbesondere Vorgaben für die Ermittlung des Beurteilungspegels. Während die TA Lärm 1968 noch darauf abgestellt hatte, dass die jeweilige Anlage für sich (allein) betrachtet am maßgeblichen Immissionsort den gebietsbezogenen Immissionsrichtwert einhält, liegt der TA Lärm 1998 der sogenannte akzeptorbezogene Ansatz zugrunde. Danach kommt es auf die Gesamtbelastung aller **Anlagen am Immissionsort** an! Sind also in dem bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebiet, in dem sich der „Maschinenbaubetrieb“ befindet, weitere emittierende Unternehmen ansässig, müssen diese **insgesamt** den Richtwert des neuen Wohngebietes einhalten (können).

WICHTIG

Bei der Prüfung und Analyse älterer Genehmigungsbescheide ist auf diese Unterschiede zu achten, da sie für die Reichweite des Bestandsschutzes bedeutsam sein können. Bringen Sie daher Licht ins Dunkel Ihrer Genehmigungslage. Prüfen Sie, für welche Genehmigungen die TA Lärm 1968 und für welche die TA Lärm 1998 gilt.

WIRRWARR DER GENEHMIGUNGEN



Die TA Lärm enthält bestimmte gebietsbezogene Richtwerte. Sie beziehen sich auf die Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO). (Nähere Informationen hierzu finden Sie im Anhang zu dieser Broschüre auf [Seite 37](#)) Seit 2017 gibt es eine neue Baugebietskategorie, auf die wir wegen ihrer Aktualität an dieser Stelle besonders hinweisen: das „**urbane Gebiet**“ (MU). Der Gesetzgeber hat diese Gebietskategorie neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommen, um auch in stark verdichteten städtischen Gebieten neue Wohnungen realisieren zu können. Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei – anders als bei den Mischgebieten – nicht gleichgewichtig sein. Nach Ziffer 6.1 c TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte in urbanen Gebieten tagsüber 63 dB(A) und nachts 45 dB(A). Sie liegen im Tageszeitraum 3 dB(A) über den Werten für ein Mischgebiet.

Die Bindungswirkung der TA Lärm besteht nicht nur für Genehmigungsverfahren des Anlagenbetreibers, sondern in gleicher Weise auch für eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung. Die gegenseitigen Verpflichtungen aus dem **Gebot der Rücksichtnahme** (Näheres hierzu siehe [Seite 21](#)) müssen spiegelbildlich betrachtet werden. Das bedeutet, mit den Anforderungen an den emittierenden Betrieb auf der Grundlage der TA Lärm müssen zugleich das Maß der vom Nachbarn zu duldenen Umwelteinwirkungen und mithin die (gemeinsame) Zumutbarkeitsgrenze im Nutzungskonflikt feststehen.

Von besonderer Bedeutung in der Praxis ist in diesem Zusammenhang die Regelung zu Gemengelagen nach Ziffer 6.7 TA Lärm. Diese regelt die Fälle, in denen bestehende Gewerbe- oder Industriegebiete schon heute an Wohngebiete angrenzen (**Gemengelage**). In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, dass die Immissionsrichtwerte der Wohngebiete erhöht werden (Bildung eines sogenannten **Zwischenwertes**). Der Zwischenwert wird im Einzelfall gebildet.

Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes (hier: Wohngebiet) maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewer-

be- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

So kann beispielsweise der Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet (nach TA Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) in Richtung der Mischgebietswerte (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) angehoben und mit 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts festgelegt werden. Im Ergebnis sollen die Richtwerte für Mischgebiete bei der Zwischenwertbildung nicht überschritten werden.

Der Zwischenwert wird in Absprache mit den Immissionsschutzbehörden und in der Regel unter Einholung von Gutachten festgelegt. Der Wert sollte schriftlich verbindlich festgehalten werden, beispielsweise in der Baugenehmigung, in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder im Bebauungsplan.

Eine Zwischenwertbildung kommt auch dann in Betracht, wenn Konfliktgebiete so weit auseinanderliegen, dass ein anderes Gebiet dazwischenliegt (Großgemengelage). Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn zwischen einer neuen Wohnbebauung und einem Gewerbegebiet noch ein Mischgebiet oder eine große Wasserstraße wie der Rhein liegt.

Werden die erhöhten Richtwerte eingehalten, sind weitergehende Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Diese Form der Konfliktlösung sollte daher immer geprüft werden.

ACHTUNG

Bei der Ermittlung des Zwischenwertes wird vorausgesetzt, dass der Betrieb den Stand der Lärmminde- rungstechnik einhält. Der Stand der Lärmminde- rungstechnik schließt sowohl Maßnahmen an der Schallquelle als auch solche auf dem Ausbreitungsweg ein, soweit diese in engem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Quelle stehen. Für bestehende Anlagen kann sich der Stand der Technik zur Lärm- minderung seit dem Zeitpunkt der Genehmigung fortentwickelt haben. In solchen Fällen können zum Zeitpunkt der Festlegung von Zwischenwerten weitergehende Maßnahmen zur Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmminde- rung erforderlich sein.

2. GERÜCHE



Bei der Beurteilung, ob Geruchsbelastungen erheblich sind, kann auf die nordrhein-westfälische **Geruchs-Immissions-Richtlinie** (GIRL – Fassung vom 5. November 2009) zurückgegriffen werden. Allerdings unterscheidet sich die Vorgehensweise bei der Beurteilung von Geruchsbelästigungen grundlegend von der Beurteilung nach der TA Lärm. Von Bedeutung ist nicht nur die jeweilige Immissionskonzentration, sondern auch die Geruchsqualität, die Geruchsintensität, die Hedonik (angenehm, neutral oder unangenehm), die tages- und jahreszeitliche Verteilung der Einwirkungen, der Rhythmus, in dem die Belästigungen auftreten, die Nutzung des beeinträchtigten Gebietes sowie weitere Kriterien.

In dieser Richtlinie werden Immissionswerte als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsmission festgelegt, und zwar abhängig von verschiedenen Nutzungsgebieten. Nach Nr. 3.1 Tabelle 1 der GIRL gelten folgende Immissionswerte:

Wohn-/ Mischgebiete	0,10 (10 % Jahresgeruchsstunden)
Gewerbe-/ Industriegebiete	0,15 (15 % Jahresgeruchsstunden)
Dorfgebiete	0,15 (15 % Jahresgeruchsstunden)

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechts den aufgeführten Gebieten zuzuordnen.

Mit diesen Immissionswerten sind Kenngrößen zu vergleichen, die auch die durch andere Anlagen verursachte vorhandene Belastung berücksichtigen. Die Ermittlung der vorhandenen Belastung erfolgt in der Regel durch olfaktorische Feststellungen (Riechproben) im Rahmen von Rasterbegehungen. Eine andere Methode ist die Geruchsausbreitungsrechnung. Die letztgenannte Methode wird insbesondere bei der Ermittlung einer Zusatzbelastung angewandt. Die vorhandene Belastung und die zu erwartende Zusatzbelastung ergeben die Gesamtbelastung, die mit dem Immissionswert in dem betroffenen Gebiet zu vergleichen ist. Im Ergebnis darf die heranrückende Wohnbebauung keinen unzumutbaren Geruchsbelästigungen ausgesetzt sein. Das bedeutet, dass die gutachterlich festgestellte Geruchsgesamtbelastung den anzusetzenden Immissionswert (IW) nicht überschreiten darf.

i Nähere Informationen zur Geruchsmissions-Richtlinie finden Sie in unserer Broschüre „Standorte planen und sichern: Das Immissionsschutzrecht“.

3. IMMISSIONSGUTACHTEN

Die Belastung durch Immissionen wird üblicherweise gutachterlich ermittelt. Anders lässt sich nicht sachlich beurteilen, ob und gegebenenfalls mit welchen weiteren Vorkehrungen einerseits im neuen Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind und andererseits der Betrieb vor nachträglichen Anordnungen infolge der heranrückenden Bebauung geschützt ist.

Bei der Erstellung einer gutachterlichen Prognose ist darauf zu achten, dass diese auf der Basis einer Methode durchgeführt wird, die auch von Gerichten und Immissionsschutzbehörden anerkannt wird, der Sachverhalt zutreffend ermittelt und schließlich das Ergebnis einleuchtend begründet wird.

Für Unternehmen ist es wichtig, dass die betrieblichen Eingangsdaten sachgerecht erhoben werden und nicht mit Blick auf das gewünschte Ergebnis sozusagen passend gemacht werden. Dies gilt insbesondere für Angaben zu Verkehrsvorgängen (Kunden- und Lieferverkehr) sowie Betriebszeiten. Maßgeblich – auch im Falle eines gerichtlichen Verfahrens – ist, dass die gutachterliche Prognose auf der sicheren Seite liegt. Hinweise und Anregungen der Umweltschutzbehörden im Verfahren sollten ernsthaft geprüft und erforderlichenfalls sollte eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters eingeholt werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans trägt die Gemeinde die Verantwortung für die Richtigkeit der Gutachten, im Falle einer einfachen baurechtlichen Genehmigung die Baugenehmigungsbehörde.

TIPP

Ist das Gutachten unvollständig, widersprüchlich oder aus sonstigen Gründen nicht überzeugend – beispielsweise, weil es auf unzutreffenden Annahmen beruht –, sollten Sie dies so früh wie möglich der Gemeinde mitteilen. Sollten Sie in Genehmigungsverfahren schon eigene Gutachten beauftragt haben, so empfiehlt es sich, den mit Ihrem Betrieb vertrauten Gutachter in die Prüfung des vorliegenden Gutachtens einzubeziehen. Öffentlich bestellte Sachverständige finden Sie auf der Internetseite „svv.ihk.de“. In Zweifelsfällen können Sie auch darauf drängen, dass die für Ihr Unternehmen zuständige Immissionsschutzbehörde eine Stellungnahme zu dem Gutachten abgibt.

Wird eine neue Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb errichtet, prüft die Behörde die Verträglichkeit auf der Basis eines Gutachtens. Dieses wird vom Bauherrn in Auftrag gegeben. Gegenstand des Gutachtens ist in einem solchen Fall nicht nur die allgemeine Ermittlung und Bewertung des Gewerbelärms, sondern bei Bedarf auch die Frage, ob der Anlagenbetreiber seine immissionsschutzrechtlichen Pflichten erfüllt.

Eine betriebliche Lärmermittlung ohne Mitwirkung des Anlagenbetreibers (Ermittlung „von außen“) ist erfahrungsgemäß mit erheblichen Risiken behaftet. Die Messungen liefern häufig nur Momentaufnahmen und die betriebliche Genehmigungslage mit ihren zahlreichen und zum Teil widersprüchlichen Inhalts- und Nebenbestimmungen lässt sich oft nur schwer erfassen und rechtlich sicher bewerten. Der Bauherr beziehungsweise der von ihm beauftragte Gutachter wird daher die Eingangsdaten für das Gutachten möglichst in Abstimmung mit Ihnen erstellen.



TIPP

Sollte bei solch einem gemeinsamen Vorgehen festgestellt werden, dass die Richtwerte an der geplanten Bebauung überschritten werden, können Sie gemeinsam mit dem Bauherrn nach freiwilligen Maßnahmen zur Lärminderung suchen. Sollten Sie diesen Weg beschreiten, so sollten diese Maßnahmen über eine Nachbarschaftsvereinbarung abgesichert werden. Im Hinblick auf ein konfliktfreies Miteinander ist es für den Bauherrn oft sinnvoll, diese Maßnahmen zu unterstützen und die Kosten zu übernehmen. Er erhält nicht nur eine größere Rechtssicherheit für sein Bauvorhaben, sondern kann auch einen höheren Marktwert für sein Investment erzielen. Anderenfalls kommt für seine Wohnbebauung nur noch die architektonische Selbsthilfe in Betracht. Diese ist oft mit erheblichen Einschränkungen, was die Anordnung von Räumen oder die Gestaltung anbelangt, verbunden.

Die Unterstützung des Lärmgutachtens zahlt sich auch für den Unternehmer mit Blick auf den eigenen Betrieb aus. Wenn die Genehmigung für eine neue Wohnbebauung auf der Basis eines Gutachtens erfolgt, das die Belange des Betriebes nicht hinreichend berücksichtigt, bleibt nur noch der Rechtsschutz gegen das Vorhaben (siehe [Seite 25](#)).

WICHTIG

Bevor Sie klagen möchten, vergewissern Sie sich, dass Sie Ihre dynamischen Betreiberpflichten erfüllen. Sonst wendet sich das Blatt gegen Sie.



Unser Praxisfall „Maschinenbaubetrieb“ hat als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG die Pflichten des §22 BImSchG zu beachten. Hiernach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken. Damit der Betrieb seine Pflicht erfüllt, können ihm infolge der heranrückenden Wohnbebauung auch nachträgliche Anordnungen durch die Bauaufsichtsbehörde oder die Untere Immissionsschutzbehörde (Stadt oder Kreis) aufgegeben werden.

Der Geschäftsführer sollte daher das weitere Planungs- und Zulassungsverfahren verfolgen und Einsicht in die für ihn relevanten Unterlagen nehmen. Hierzu zählen insbesondere die Immissionsschutzgutachten. In Abhängigkeit von der Planungssituation und den Risiken, die sich für ihn aus der Planungssituation ergeben können, sollte er überlegen, ob er einen eigenen Sachverständigen zur Überprüfung der vorliegenden Gutachten und/oder einen qualifizierten Fachanwalt für Verwaltungsrecht hinzuzieht, um seine Interessen und Rechte im weiteren Verfahren fristgerecht und umfassend geltend zu machen. Des Weiteren sollte er sich an die für ihn zuständige Industrie- und Handelskammer wenden. Sie hilft ihm, seinen Informationsbedarf zu decken, und unterstützt im Rahmen ihres gesamtwirtschaftlichen Auftrags seine Belange gegenüber der Kommune.

Achtung: Heranrückende Wohnbebauung

Eine schutzbedürftige und schutzwürdige Wohnnutzung kann auf zwei Wegen an den Betrieb heranrücken:

- Die Bauaufsichtsbehörde erteilt eine Baugenehmigung für einen Neubau oder genehmigt eine Nutzungsänderung, beispielsweise für ein bislang gewerblich genutztes Objekt. Wird die Baugenehmigung erteilt, darf der Bauherr mit den Bauarbeiten beginnen (Baufreigabe).
- Die Gemeinde entscheidet sich, einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Urbanes Gebiet aufzustellen.

Da sich die jeweiligen Möglichkeiten der Beteiligung und Einflussnahme für Unternehmen erheblich unterscheiden, wird nachfolgend auf beide Verfahren eingegangen.

Der **Flächennutzungsplan** einer Gemeinde dient als Grundmuster für Bebauungspläne. Er gibt in grober Form die Grundzüge der städtebaulichen Planung vor und teilt das Gemeindegebiet meist in folgende Flächenkategorien ein: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) oder gewerbliche Bauflächen (G). Häufig wählen Gemeinden auch die Option, im Flächennutzungsplan Baugebiete, beispielsweise Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) oder Mischgebiet (MI), darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist ein reines Verwaltungsinternum ohne unmittelbare Rechtswirkungen nach außen und ohne Rechtsnormqualität. Er beschränkt sich auf die Grundzüge der planerischen Vorstellungen und ist nicht parzellenscharf.

Anders der **Bebauungsplan**: Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, das heißt, dem Bebauungsplan kann entnommen werden, welche Nutzungen in welcher Art und Weise im Plangebiet zulässig sind und welche nicht. (Details zu den Inhalten eines Bebauungsplans siehe [Seite 31](#), Anhang). Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neben dem klassischen Angebotsbebauungsplan und dem einfachen Bebauungsplan (Plan ohne detaillierte Festsetzungen) bietet das Baugesetzbuch (BauGB) auch den sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Der Investor verpflichtet sich dabei, sein Vorhaben in einem festgesetzten Zeitraum abzuschließen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen.

Für die in der Praxis sehr wichtigen Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Verdichtung in den Innenstädten wird häufig ein **„Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“** aufgestellt. Dabei ist das zu überplanende Grundstück meist nicht größer als 20.000 m². In dem beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung durchgeführt und auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet.

1. HERANRÜCKEN DURCH BEBAUUNGSPLAN

1.1 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu steuern. Hierzu stellt das Baugesetzbuch (BauGB) den Gemeinden zwei Hauptinstrumente zur Verfügung: den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Die Gemeinden stellen als Träger der Planungshoheit diese Bauleitpläne auf, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Private Dritte, beispielsweise Unternehmen, haben keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde für sie einen Bauleitplan aufstellt oder vom Aufstellen eines Planes ablässt. Es besteht auch kein Anspruch darauf, dass die Gemeinde ein begonnenes Planaufstellungsverfahren fortzusetzen, einen alten Bebauungsplan nicht ändert oder ein Grundstück, das an ein Bebauungsplangebiet angrenzt, in den Plan einbezieht.

Achtung: Heranrückende Wohnbebauung

WICHTIG

Für den Unternehmer, an den eine Wohnbebauung heranrückt, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung eine schnelle Reaktion und Interessenwahrnehmung besonders wichtig, da in diesem Verfahren regelmäßig nur wenige und zeitlich gestraffte Beteiligungsmöglichkeiten gegeben sind.

1.2 Aufstellungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung

Flächennutzungspläne und Bebauungspläne werden nach gleichen Regelungen aufgestellt (§§2 bis 4b BauGB). Bis ein Plan in Kraft tritt, durchläuft er mehrere Arbeitsschritte.

- Zu Beginn steht der Aufstellungsbeschluss, der durch die Gemeindevertreter gefasst wird. Sie beschließen den Vorentwurf des Plans. Es folgen:
- die Erörterung der Planvorstellung mit Bürgern und Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange, (frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung)
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs
- die Entscheidung über Stellungnahmen nach der Abwägung und
- zum Schluss der Satzungsbeschluss sowie
- die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des Plans.

Nach §3 BauGB ist eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung vorgeschrieben. Sie erfolgt in zwei Phasen.

In einem sehr frühen Stadium werden zunächst die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erörtert. Das geschieht im Rahmen einer öffentlichen Anhörung und frühzeitigen Bürgerbeteiligung, deren Ort und Termin unter anderem in der örtlichen Presse bekannt gemacht werden. Im Rahmen dieser Beteiligungsphase können Sie sich zu den Planungsvorschlägen der Stadt- oder Gemeindeverwaltung äußern und eine Stellungnahme abgeben.

WICHTIG

Im Bauleitplanverfahren können auch Sie sich als Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber beteiligen. Dazu muss Ihr Grundstück nicht unbedingt im Bebauungsplangebiet liegen; es genügt, wenn Sie in irgendeiner Weise von der Planung betroffen sind.

TIPP

Informieren Sie sich regelmäßig über das Internet, die Tageszeitung und das Amtsblatt, welche Planungen in Ihrer Gemeinde vorgesehen sind. So stellen Sie frühzeitig fest, ob an Ihren Unternehmensstandort eine Wohnbebauung heranrücken soll. Nutzen Sie auch die Möglichkeit, sich auf Bürgerinformationsveranstaltungen zu artikulieren und frühzeitig Stellungnahmen abzugeben. In diesem sehr frühen Verfahrensstadium des Vorentwurfs können die Gemeinden erfahrungsgemäß noch Änderungen ohne größere zeitliche Verzögerungen vornehmen. Sprechen Sie immer auch Ihre Industrie- und Handelskammer an und überlegen Sie mit uns zusammen, welche Schritte Sie unternehmen können.

Achtung: Heranrückende Wohnbebauung

In einem späteren Stadium der Planung erfolgt dann die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs für die Dauer eines Monats nach Ankündigung im Amtsblatt und in der örtlichen Presse. In der Ankündigung sind auch Angaben dazu enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Zu den auszulegenden Unterlagen gehören beispielsweise auch der Umweltbericht und Immissionsgutachten. Zusätzlich sind die Unterlagen in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (§ 4 a Abs. 4 BauGB).

Während der Offenlage haben Sie wiederum die Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben, wenn Ihre Belange noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Die Gemeinde prüft die eingegangenen Anregungen, wägt alle Anregungen unter Berücksichtigung des „öffentlichen Interesses“ ab und teilt die Ergebnisse schriftlich mit.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, weil sie der Kommune fachliche Hinweise zur Planung geben können, werden sehr früh an der Aufstellung von Bauleitplänen beteiligt. Hierzu zählen auch die Industrie- und Handelskammern. Sie können rechtzeitig die Interessen der gewerblichen Wirtschaft – also auch Ihre Interessen – vertreten.

HINWEIS

Wenn Sie von einer Planung betroffen sind, geben Sie innerhalb der Monatsfrist – unabhängig davon, ob Ihre Belange auch parallel durch Ihre Industrie- und Handelskammer vertreten werden – in jedem Fall immer auch eine eigene Stellungnahme ab. Überlegen Sie, ob Sie zusätzlich ein Gespräch mit der Verwaltung und/oder Politik suchen wollen und/oder ob es sinnvoll ist, einen Sachverständigen oder einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht hinzuziehen. Bevor Sie flankierende Maßnahmen ergreifen, analysieren Sie die jeweilige Planungssituation und schätzen Sie die Standortrisiken für Ihren Unternehmensstandort ab.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der Offenlage geändert oder ergänzt, ist er erneut öffentlich auszulegen und es bietet sich die Möglichkeit, wieder eine Stellungnahme abzugeben.

Das Verfahren schließt damit ab, dass der Flächennutzungsplan durch den Rat beschlossen wird und noch einer Genehmigung durch die Bezirksregierung bedarf. Der Bebauungsplan wird vom Rat als Satzung beschlossen. Er bedarf in der Regel nicht der Genehmigung durch die Bezirksregierung. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss über den Bebauungsplan sind ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (zur Verfahrensübersicht siehe [Seite 38](#), Anhang).

WICHTIG

Wollen Sie gegen den Bebauungsplan klagen, beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung die einjährige Frist für den Normenkontrollantrag und für die Rüge von Form- und Verfahrensfehlern. Gegen den Flächennutzungsplan können Sie direkt nicht klagen, da er nur verwaltungsinterne Bindung entfaltet.



Achtung: Heranrückende Wohnbebauung

1.3 Abwägungsgebot

Neben den zuvor dargestellten Form- und Verfahrensvorschriften muss die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans auch zahlreiche inhaltliche Anforderungen beachten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Diese Abwägung ist das Kernstück eines jeden Bauleitplanverfahrens und kann der Begründung und den Aufstellungsunterlagen – insbesondere den Beschlussvorlagen bei der Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen – entnommen werden.

Zur Abwägung gehören die

- Ermittlung und Bewertung der zu berücksichtigenden Belange (Sammlung des Abwägungsmaterials) und
- der gewichtende Ausgleich der Belange untereinander.

Die Gemeinde verletzt das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wenn

- eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet,
- in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss,
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder
- der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange in keinem Verhältnis steht.



Im Fall der heranrückenden Wohnbebauung können folgende Aspekte bei der Abwägung eine Rolle spielen:

- das Interesse des Unternehmens, den bisherigen Zustand des Betriebes zu erhalten
- die Erweiterungsabsichten des Unternehmens
- der Anspruch des Unternehmens auf Erhaltung des Gebietscharakters, in dem das Unternehmen ansässig ist
- der Schutz der Wohnbevölkerung vor vermehrten Lärmimmissionen oder umgekehrt des Unternehmens vor dem Heranrücken von Wohnbebauungen

WICHTIG

Erweiterungsabsichten müssen schon konkret ins Auge gefasst werden oder bei realistischer Betrachtung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegen. Günstig ist es, wenn der Gemeinde schon Planzeichnungen vorgelegt werden können oder Erweiterungsanträge vorliegen. Es reicht nicht, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offenhalten zu wollen sowie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen zu machen.

ACHTUNG

Erweiterungsabsichten des Betriebes stellen allerdings nur einen Belang von mehreren dar und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Planungsfall durchzusetzen.

Achtung: Heranrückende Wohnbebauung

Das Immissionsschutzrecht und die TA Lärm wirken nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein. Werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten, sind die Interessen der emittierenden Betriebe und der schutzbedürftigen Wohnbebauung sachgerecht ausgeglichen. Werden die Richtwerte in einem gewissen Maße überschritten, bedarf es hierzu einer besonderen Rechtfertigung in der Abwägung.

1.4 Grundsatz der Konfliktbewältigung

Aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB leitet die Rechtsprechung insbesondere im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz die **Grundsätze der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung** ab. Eine Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten des betroffenen Unternehmens ungelöst bleiben. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde nur dann Abstand nehmen, wenn die Durchführung notwendiger Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Baugenehmigung sichergestellt ist.

Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerungen werden überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der nicht gelöste Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich die Gemeinde nur auf freiwillige Zusagen des Investors zum Lärmschutz verlässt, anstatt verbindliche Vorgaben im Bebauungsplan zu machen.

Das „Prinzip Hoffnung“ genügt den Anforderungen des Abwägungsgebots nicht.

1.5 Trennungsgrundsatz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist von der Gemeinde der **Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG** zu beachten und abzuarbeiten. Laut diesem Rechtsgrundsatz sind emittierende Bereiche und solche mit schutzwürdigen Nutzungen räumlich so zu trennen, dass schädliche Einwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz ist bereits bei der Ausarbeitung des jeweiligen Plankonzeptes zu berücksichtigen. Er kann jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

Ob die Zurückstellung des Trennungsgrundsatzes, beispielsweise in Gemengelagen, abwägungsgerecht ist, kann immer nur im Einzelfall entschieden werden. Ausnahmen vom Grundsatz der Trennung unverträglicher Raumnutzungen sind jedoch nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die projektierte Nutzung im Plangebiet

- nur unerheblichen Immissionen ausgesetzt wird, und
- wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

In Gemengelagen ist es häufig nicht möglich, durch hinreichend große Abstände schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Hier besteht kein striktes Verschlechterungsverbot. Fällt das Einhalten größerer Abstände aus, kann durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), wie beispielsweise durch Lärmschutzwände oder spezielle Anordnungen von Wohnungsgrundrissen, dafür gesorgt werden, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen und vorhandene emittierende Betriebe keine Einschränkungen hinnehmen müssen.

Achtung: Heranrückende Wohnbebauung

1.6 Abstandserlass NRW

Für die geplante Festsetzung von schutzwürdigen Gebieten in der Nachbarschaft von bestehenden und vollbesiedelten Industrie- oder Gewerbegebieten enthält der Abstandserlass „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – F-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007) Hinweise und Empfehlungen. Der Erlass dient dazu, den Immissionsschutzbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen zu geben. Die Immissionsschutzbehörden sind genauso wie die Industrie- und Handelskammern Träger öffentlicher Belange und werden frühzeitig an Planverfahren beteiligt.

Laut diesem Erlass ist zunächst der Abstand zu ermitteln, der sich aus der Abstandsliste ergibt. In der Abstandsliste sind 221 Anlagentypen aufgeführt, denen bestimmte Mindestabstände zu einer Wohnbebauung zugeordnet worden sind. Wird der Abstand mehr als nur geringfügig unterschritten, ist davon auszugehen, dass sich aus der Realisierung einer Planung wechselseitige Beeinträchtigungen ergeben können und der Trennungsgrundsatz nicht ausreichend beachtet worden ist.

In diesem Fall sollte ein Lärmgutachten erstellt werden. In dem Gutachten ist festzustellen, ob tatsächlich und gegebenenfalls in welcher Höhe die Immissionswerte an der geplanten Wohnbebauung überschritten werden. Es ist ferner zu prüfen, ob Überschreitungen eventuell durch Schutzmaßnahmen im Plangebiet unterbunden werden können.

WICHTIG

Der Gutachter muss die für die jeweilige Nutzung ungünstigste Emissionssituation bei bestimmungsgemäßem Betrieb in dem Industrie- oder Gewerbegebiet zugrunde legen und absehbare Entwicklungen der Unternehmen in der Nachbarschaft berücksichtigen.



Der Geschäftsführer des Maschinenbaubetriebs sollte die Bekanntmachungen der Gemeinde aufmerksam verfolgen. Wird in seiner Nachbarschaft ein Bebauungsplan aufgestellt, der neue Wohnnutzungen zum Inhalt hat, sollte er sich frühzeitig über die Planungsinhalte informieren. Er sollte analysieren, welche Auswirkungen die Planung auf seinen Standort und angedachte betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten hat.

Hat die Gemeinde Immissionsgutachten eingeholt, sollte er insbesondere prüfen, ob sein Betrieb hinsichtlich der ausgeübten Tätigkeiten, Betriebszeiten und Verkehre zutreffend abgebildet wurde. Ist dies nicht der Fall, sollte er es in einer Stellungnahme gegenüber der Gemeinde kommunizieren. Vor diesem Hintergrund sollte er sich auch überlegen, ob er einen Sachverständigen seines Vertrauens und/oder einen qualifizierten Fachanwalt für Verwaltungsrecht hinzuzieht.

Sowohl während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch während der einmonatigen Offenlage sollten fundierte Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht werden. Gleichzeitig sollte er aber auch den Kontakt zur Verwaltung und zum Bauherrn suchen, um die Situation in einem persönlichen Gespräch lösungsorientiert zu erörtern.

2. HERANRÜCKEN DURCH BAUGENEHMIGUNG

Wohnbebauung kann an einen Unternehmensstandort aber auch ohne Bebauungsplan heranrücken. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, können Baugenehmigungen nach § 34 oder 35 BauGB erteilt werden. Um in diesen Fällen richtig reagieren zu können, sollte bekannt sein, wie man als betroffener Nachbar auf ein Baugenehmigungsverfahren Einfluss nehmen kann.

2.1 Genehmigungsverfahren und Beteiligungen

Im Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung NRW (BauO) reicht der Bauherr den Bauantrag mit allen Unterlagen (Bauvorlagen) ein, die für die Beurteilung des Vorhabens von Bedeutung sind. Es ist (allein) seine Sache als Antragsteller, auch notwendige Fachgutachten (beispielsweise Lärmgutachten) vorzulegen, damit geprüft werden kann, ob das Gebot der Rücksichtnahme (siehe hierzu *Ziffer 2.2*) mit Blick auf benachbarte bestehende Gewerbebetriebe beachtet worden ist. In Baugenehmigungsverfahren ist in der Regel keine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Es werden nur weitere kommunale Fachbehörden wie beispielsweise die Immissionsschutzbehörde oder die Feuerwehr beteiligt. Die Eigentümer angrenzender Grundstücke sollen lediglich dann **benachrichtigt** werden, wenn im Falle einer Abweichung, beispielsweise von Anforderungen des Brandschutzes, ihre öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange berührt werden. Bei einer heranrückenden Wohnbebauung ist diese Fragestellung nicht relevant.

Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Verwaltungsverfahren, bei dem ein **Recht auf Akteneinsicht** nach § 29 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) geltend gemacht werden kann. Hiernach hat die Bauaufsichtsbehörde den Beteiligten Einsicht in die Bauakte zu gewähren, soweit deren Kenntnis notwendig ist, damit Nachbarn ihre rechtlichen Interessen geltend machen oder verteidigen können. Ein solches Interesse ist naturgemäß das Interesse eines Unternehmens, nachträgliche Auflagen durch eine heranrückende

Wohnbebauung abzuwehren. Die Akteneinsicht erfolgt bei der Behörde, die die Bauakte führt.

Während die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergebnisoffen und ohne durchsetzbaren Rechtsanspruch erfolgt, hat der Bauherr gegenüber der Bauaufsichtsbehörde einen **Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung**, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 75 Abs. 1 BauO NRW). Eine Abwägung widerstreitender Interessen, wie bei der Planaufstellung, findet durch die Genehmigungsbehörde nicht statt.

2.2 Gebot der Rücksichtnahme

Zum Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde in den Baugenehmigungsverfahren gehört auch das planungsrechtliche **Gebot der Rücksichtnahme** (§ 15 Baunutzungsverordnung/BauNVO). Hierauf kann sich ein benachbarter Gewerbebetrieb berufen. Nach § 15 BauNVO ist ein Wohnbauvorhaben dann unzulässig, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen durch einen Gewerbebetrieb ausgesetzt würde. Liegt eine geplante Wohnbebauung in einer Gemengelage, so gilt für sie die Pflicht zur Rücksichtnahme. Diese besagt, dass sowohl derjenige, der Immissionen verursacht, Rücksicht nehmen muss als auch derjenige, der sich solchen Immissionen aussetzt. Diese Pflicht kann so weit gehen, dass die geplante Wohnnutzung unzulässig wird, wenn der vorhandene Betrieb aufgrund der herangerückten Wohnnutzung unzumutbare Einschränkungen hinnehmen müsste. Dabei sind vorhandene schutzwürdige Nutzungen wie bestehende Wohngebäude mit zu berücksichtigen.

Ob und in welcher Höhe dem betroffenen Nachbarn Geräuschimmissionen zuzumuten sind, ist grundsätzlich anhand der TA Lärm zu beurteilen, und zwar auch dann, wenn es um die bauaufsichtliche Genehmigung eines Wohnhauses in der Nachbarschaft eines emittierenden Betriebs geht. Das zumutbare Maß an Immissionen für das Wohngrundstück ist anhand der TA Lärm und der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte zu bestimmen (siehe Anhang, *Seite 37*).

Liegen Wohn- und Gewerbenutzungen nebeneinander, können Vorbelastungen dazu führen, dass dem

Schutz des Wohnens ein geringerer Stellenwert zukommt und Abweichungen von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gerechtfertigt sind. Das kann beispielsweise bei einer Gemengelage der Fall sein (siehe hierzu [Seite 11](#), Zwischenwertbildung).

Es kann aber auch sein, dass ein Betrieb ohnehin mit Blick auf eine in seiner Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen ergreifen müsste. Dann sind die Interessen des Betriebes nicht „schutzwürdig“ und die neue Wohnbebauung würde das Rücksichtnahmegebot nicht verletzen. In diesem Zusammenhang wäre sogar zu prüfen, ob durch zumutbare Maßnahmen der Emissionsvermeidung und -minderung ein Zustand erreicht werden kann, der dazu führt, dass auch die neu geplante Wohnbebauung verwirklicht werden kann.

HINWEIS

Bevor Sie sich auf die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes berufen, wenn eine neue Wohnbebauung an Ihren Standort heranrückt, sollten Sie sich vorher vergewissern, dass in Ihrem Unternehmen die dynamischen Betreiberpflichten (siehe hierzu [Seite 8](#)) eingehalten und trotz Einhaltung dieser Pflichten die Immissionsrichtwerte an dem neu geplanten Objekt überschritten werden. Nur wenn diese beiden Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein Vorgehen gegen die Baugenehmigung Erfolg haben. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass als Folge Ihres Vorgehens gegen die neue Wohnbebauung nachträgliche Anordnungen mit Blick auf die bereits bestehende (alte) Wohnbebauung auf Sie zukommen.

3. KONFLIKTLÖSUNG BEI GEWERBELÄRM

Sind die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des heranrückenden Wohngebäudes überschritten, obwohl der Unternehmer seine Betreiberpflichten erfüllt hat, können folgende Instrumente der Lärminderung eingesetzt werden, damit ein geplantes Wohnbauvorhaben zulassungsfähig wird:

- Schallschutzmaßnahmen und die
- sogenannten architektonischen Selbsthilfemaßnahmen.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen Maßnahmen an der emittierenden Anlage selbst, auf dem Ausbreitungswege (Lärmschutzwände und -wälle) und Maßnahmen an der Wohnbebauung in Frage. Als Maßnahmen an der Wohnbebauung selbst sind Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und Fenster von schutzbedürftigen Gebäuden zum Schutz vor Verkehrs- und Fluglärm gebräuchlich. Derartige Maßnahmen gewährleisten, dass es innerhalb einer Wohnung so ruhig ist, dass keine Gesundheitsgefährdung eintritt. Die TA Lärm sieht derartige passive Lärmschutzmaßnahmen als Mittel der Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen jedoch nicht vor. Insofern können solche Lärmschutzmaßnahmen bei Gewerbelärm nicht angewandt werden, um einen Konflikt zu lösen.

Maßgeblicher Immissionsort nach TA Lärm ist der Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist (siehe [Seite 9](#)). Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des schutzwürdigen Raumes, der nach DIN 4109 vom Geräusch am stärksten betroffenen ist. Unter schutzwürdigen Räumen versteht die DIN 4109 alle Aufenthaltsräume, hierzu zählen: Wohnräume, Schlafräume, Übernachtungsräume in Hotels und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Aufenthaltsräume.

Achtung: Heranrückende Wohnbebauung

Die Immissionsorte vor diesen Räumen können nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen beeinflusst werden, die das Ziel haben, gesundheitsverträgliche Innenraumpegel zu gewährleisten. Hintergrund: Die TA Lärm soll für schutzbedürftige Nutzungen einen Mindestkomfort sichern, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Innern oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachteilig gestört werden. Zur Lösung des Konfliktes bei Gewerbelärm können aber Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe angewandt werden. Dies sind beispielsweise:

- Vorgaben für die Stellung des Gebäudes
- der äußere Zuschnitt des Gebäudes
- Vorgaben für die Anordnung der Aufenthaltsräume und der notwendigen Fenster innerhalb des Gebäudes

Grundrissorientierungen dürfen so festgelegt werden, dass sich an allen Fassaden, an denen die Lärmrichtwerte für Gewerbelärm überschritten werden, keine Fenster von Aufenthaltsräumen befinden, sondern nur Funktionsräume wie Treppenhäuser, Hauswirtschaftsräume, Bäder oder Küchen.

Ein weiteres zulässiges, weil mit der TA Lärm konformes Mittel ist der Einbau nicht zu öffnender Fenster. Hierdurch entstehen keine relevanten Immissionsorte im Sinne der TA Lärm. Zulässigkeitsgrenzen können sich allerdings aus dem Bauordnungsrecht, beispielsweise aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben, ergeben.

Da die Verdichtung der Bebauung in den Innenstädten zunimmt, suchen Planer, Bauherren, Gutachter und Juristen kontinuierlich technische und rechtliche Alternativen zu den nicht zu öffnenden Fenstern. Inwiefern eine Vereinbarkeit von Fassadengestaltungselementen wie beispielsweise von sogenannten hinterlüfteten Glasfassaden, vorgelagerten Wintergärten, verglasten Loggien oder ähnlichen Konstruktionen mit der TA Lärm vereinbar ist, ist rechtlich noch nicht abschließend geklärt und daher sehr kritisch zu beur-

teilen. Die vorgenannten Maßnahmen sollen der Abschirmung nachgelagerter Fenster von Aufenthaltsräumen dienen, um die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Gleiches gilt für besondere Fensterkonstruktionen, bei denen durch eine Schallpegeldifferenz zwischen Außen- und Innenpegel erreicht wird, dass in teilgeöffnetem Zustand der Konstruktion im dahinterliegenden Aufenthaltsraum ein Innenraumpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.

Für den emittierenden Gewerbebetrieb besteht die Gefahr, dass im Falle einer Klage durch die neu hinzugezogenen Bewohner das Gericht diese Maßnahmen nicht anerkennt, weil sie nicht konform mit der TA Lärm sind. In diesem Fall entsteht automatisch vor dem geöffneten Fenster ein Immissionsort, der bei künftigen betrieblichen Genehmigungsverfahren und Nachbarschaftsbeschwerden zu berücksichtigen ist. Da an diesem Immissionsort die Lärmrichtwerte überschritten werden, sind Einschränkungen des Betriebes wahrscheinlich.

Die dargestellten Anforderungen an Maßnahmen zur Lösung eines Gewerbelärmkonfliktes im Baugenehmigungsverfahren gelten grundsätzlich auch für die Bauleitplanung. Ist es das planerische Ziel der Gemeinde, Nachteile für die benachbarten Betriebe durch die Entstehung neuer Immissionsorte im Plangebiet zu vermeiden, sind nur solche Gestaltungsmittel oder baulichen Vorkehrungen geeignet und zulässig, die mit dem Regelwerk der TA Lärm vereinbar sind. Scheidet das Einhalten größerer Abstände aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, kann durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge getragen werden, dass keine neuen Immissionsorte entstehen.

So kann die Festsetzung nicht öffentlicher Fenster einschließlich künstlicher Belüftung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein geeignetes Mittel sein, um Abwehrensprüche gegen den Gewerbebetrieb auszuschließen.

4. KONFLIKTLÖSUNG BEI GERÜCHEN

Anders als bei Lärm kann ein Bauherr bei Geruchsmissionen kaum reagieren, wenn an der neuen Wohnbebauung die nach Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsmissionen überschritten werden. Bei den Immissionswerten nach GIRL handelt es sich nicht um Grenzwerte, die absolut einzuhalten sind. Diese Werte sind als Orientierungswerte zu verstehen, die in begründeten Einzelfällen – etwa im Übergangsbereich zum Außenbereich oder bei einer Planung in der Nähe emittierender Betriebe – überschritten werden können. Ein einfacher Vergleich der tatsächlichen Werte mit den Immissionswerten nach GIRL reicht daher nicht immer aus, um zu bewerten, ob eine Geruchsbelastung erheblich und damit als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen ist.

In der fachlichen Beurteilung muss der Gutachter auch prüfen, ob Anhaltspunkte für einen Einzelfall nach Nr. 5 GIRL gegeben sind, die eine andere Bewertung der Gerüche fordern. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn die Gerüche besonders unangenehm sind oder im umgekehrten Fall als angenehm empfunden werden. In begründeten Einzelfällen können auch erhöhte Zwischenwerte möglich sein. (Näheres zur Zwischenwertbildung siehe [Seite 11](#)). Allerdings ist die Grenze einer Zwischenwertbildung überschritten, wenn die Nutzer einer erheblichen Belästigung im Sinne schädlicher Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden. In der Bauleitplanung hat die Gemeinde den Schutzstandard zu berücksichtigen, der der Gebietsart, die sie festsetzen will, zukommt. Im Fall eines Wohn- oder Mischgebietes ist dies ein Immissionswert von 0,10. Ob höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden können, ist sehr kritisch zu sehen. Geneh-

ligt die Bauaufsicht ein Wohnvorhaben trotz erhöhter Geruchsmissionswerte, führt dies für den emittierenden Betrieb zu einer rechtlich unsicheren Situation. Er muss mit Einschränkungen in späteren Genehmigungsverfahren und eventuell auch mit Nachbarschaftsbeschwerden rechnen, die im Ergebnis zu Auflagen für seinen Betrieb führen.

Anders als beim Schutz vor Gewerbelärm sind bei Geruchsmissionen bauliche oder technische Vorkehrungen am neuen Wohnobjekt kaum vorstellbar. Kann der notwendige Schutzstandard auch im Wege einer Zwischenwertbildung nicht erreicht werden, kommen lediglich Minderungsmaßnahmen an den betrieblichen Emissionsquellen in Betracht, die in diesem Fall aber nur über eine (freiwillige) Vereinbarung mit dem emittierenden Betrieb erreicht werden können.



Der Geschäftsführer des Maschinenbaubetriebs stellt fest, dass für die neue Wohnbebauung kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist, sondern dass sie auf der Basis einer Baugenehmigung errichtet wird. Er sollte nun Kontakt zur zuständigen Bauaufsichtsbehörde aufnehmen und Akteneinsicht beantragen. Hierzu gehört auch die Einsicht in vorliegende Fachgutachten. Er sollte diese Unterlagen gegebenenfalls mit Unterstützung eines Sachverständigen und/oder Fachanwalts für Verwaltungsrecht prüfen. Kommt er zu dem Ergebnis, dass er wegen der neuen Wohnbebauung mit Einschränkungen an seinem Standort rechnen muss, sollte er dieses im Rahmen einer Stellungnahme gegenüber der Bauordnungsbehörde kommunizieren.

Sind die zulässigen Richtwerte auch unter Berücksichtigung einer Zwischenwertbildung überschritten, sollte er prüfen, ob in der Baugenehmigung rechtlich zulässige Konfliktlösungsmaßnahmen enthalten sind. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte er überlegen, ob er sich mit dem Bauherrn und der Gemeinde vertraglich einigen oder gegen das Bauvorhaben klagen möchte.



Klage oder Vereinbarung?

1. KLAGEMÖGLICHKEITEN

Zwischen der Klage gegen eine Baugenehmigung und einem Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan ist zu unterscheiden. Es gelten unterschiedliche Fristen, die Verfahren haben einen unterschiedlichen gerichtlichen Prüfungsumfang und es gibt unterschiedliche Beklagte. Beim Baugenehmigungsverfahren wird gegen den Bauherrn geklagt, beim Bebauungsplan gegen die Gemeinde. Darüber hinaus sind in der ersten Instanz unterschiedliche Gerichte zuständig.

1.1 Rechtsschutz gegen eine erteilte Baugenehmigung

In Nordrhein-Westfalen wurde die Möglichkeit des Widerspruchs gegen Baugenehmigungen abgeschafft. Daher kann der Betrieb gegen eine Baugenehmigung als betroffener Nachbar nur klagen. Die Klageart ist in diesem Fall die sogenannte **Anfechtungsklage**. Sie wird beim Verwaltungsgericht eingereicht. Unternehmen haben mit einer Anfechtungsklage dann Erfolg, wenn das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Gewerbebetrieb nachweislich verletzt ist.

HINWEIS

Nicht nachbarrechtsrelevante Rechtsfehler in der Genehmigung, wie etwa ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht, werden in diesem Klageverfahren nicht geprüft.

Für eine erfolgreiche Klage ist zunächst die **Einhaltung von Fristen** wichtig. Dabei kommt es darauf an, wie der Unternehmer von der Baugenehmigung Kenntnis erhält:

Wurde dem Unternehmer die Baugenehmigung mit Rechtsmittelbelehrung ordnungsgemäß bekanntgegeben, muss er die Klage innerhalb einer Frist von einem Monat beim Verwaltungsgericht einreichen. Eine ordnungsgemäße Bekanntgabe ist beispielsweise die Zusendung einer Kopie der Baugenehmigung per Brief.

Erhält der Unternehmer die Baugenehmigung nicht offiziell durch die Behörde, sondern beispielsweise durch den Bauherrn selbst oder erhält er keine Baugenehmigung, sieht aber, dass Bauarbeiten beginnen oder ein Baustellenschild aufgestellt wird, so gilt die Frist von einem Jahr. Diese beginnt dann zu laufen, wenn der Unternehmer unmissverständlich Kenntnis von der Baugenehmigung oder dem geplanten Wohnbauvorhaben erhalten hat beziehungsweise ihm dies bewusst sein musste. Reagiert er innerhalb der Jahresfrist nicht, so verwirkt er damit seine Klagemöglichkeit. Das gilt auch für Rechtsnachfolger von Unternehmen.

Hat der Unternehmer Klage eingereicht, aber den Prozess vor dem Verwaltungsgericht verloren, kann er in **Berufung** gehen. In Nordrhein-Westfalen entscheidet über die Berufung das Oberverwaltungsgericht in Münster. Verliert er auch die Berufung, kann er **Beschwerde** gegen die Nichtzulassung der Revision zum Bundesverwaltungsgericht einlegen. Das setzt aber besondere prozessuale Zulässigkeitsvoraussetzungen voraus.

Hat die Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung Erfolg, so bedeutet dies allerdings nicht, dass der Bauherr mit seinem Vorhaben nicht beginnen oder dieses nicht fortführen darf. Die Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung (§ 212 a BauGB).

Soll der Bau gestoppt werden, muss parallel ein sogenanntes vorläufiges Rechtsschutzverfahren (**Eilverfahren**) eingeleitet werden. In diesem prüft das Verwaltungsgericht sozusagen im Schnellverfahren die Rechtmäßigkeit der Genehmigung. Im Ergebnis spricht das Gericht kein Urteil, sondern fasst einen **Beschluss**. Gegen diesen Beschluss kann Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht eingereicht werden.

ACHTUNG

Erfahrungsgemäß kann ein vorläufiges Rechtsschutzverfahren bereits in der ersten Instanz mehrere Monate dauern. In besonders eiligen Fällen sollten daher bei Gericht eine Vorsitzendenentscheidung und ein sogenannter Hängebeschluss angeregt werden.

Klage oder Vereinbarung?

1.2 Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan

Gegen einen Bebauungsplan kann jede natürliche oder juristische Person innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes einen Normenkontrollantrag stellen. Sie muss geltend machen, durch den Bebauungsplan oder seine Anwendung in eigenen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Ob der Bebauungsplan gültig ist oder nicht, entscheidet das Oberverwaltungsgericht NRW (OVG NRW) in Münster (Rechtsgrundlage § 47 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung). Im Falle eines Normenkontrollantrags überprüft das Gericht den angefochtenen Bebauungsplan formell und inhaltlich umfassend. Dabei können auch andere Rechtsfehler zum Fall des Bebauungsplanes führen als diejenigen, die den Unternehmer betreffen, beispielsweise Verstöße gegen das Artenschutzrecht. Kommt das OVG zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan ungültig ist, erklärt es ihn für unwirksam. Diese Entscheidung ist allgemein verbindlich und von der Gemeinde genauso zu veröffentlichen wie der Bebauungsplan.

Ein Normenkontrollverfahren dauert mindestens ein Jahr. Eine andere Form, sich gegen eine heranrückende Wohnbebauung durch einen Bebauungsplan zu wehren und schneller eine Entscheidung zu erhalten, ist das **Eilverfahren** mittels einstweiliger Anordnung (§ 47 Abs. 6 VwGO). Als Voraussetzung hierfür müssen schwere Nachteile abzuwehren sein oder andere wichtige Gründe vorliegen. Eine solche Konstellation ist beispielsweise dann gegeben, wenn Gewerbebetriebe aufgrund von Abwägungsfehlern im Bebauungsplanverfahren eine heranrückende Wohnbebauung und damit einhergehende immissionsschutzrechtliche Anordnungen zu befürchten haben.

Der Bebauungsplan kann darüber hinaus im Fall einer Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung (siehe [Seite 25](#)) oder im Fall einer aufgrund der herangerückten Wohnbebauung abgelehnten Betriebsgenehmigung mit überprüft werden (**Inzidentkontrolle**).

1.3 Übersicht über die verschiedenen Klageverfahren

Erste Instanz			
Rechtsschutz gegen Baugenehmigung		Rechtsschutz gegen Bebauungsplan	
Hauptsacheverfahren	Eilverfahren	Hauptsacheverfahren	Eilverfahren
Anfechtungsklage	Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage	Normenkontrollantrag	Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung
Verwaltungsgericht		Oberverwaltungsgericht NRW	
Rechtsmittel gegen Entscheidungen in der ersten Instanz (Zweite Instanz)			
(Antrag auf Zulassung der Berufung)	Beschwerde	(Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision)	-
Oberverwaltungsgericht NRW		Bundesverwaltungsgericht Leipzig	
Rechtsmittel gegen Entscheidungen in der zweiten Instanz (Dritte Instanz)			
(Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision)	-	-	-
Bundesverwaltungsgericht		-	

2. KONFLIKTLÖSUNG DURCH VEREINBARUNG



Konflikte können auch mittels einer Vereinbarung gelöst werden. Eine Beschränkung auf einen bestimmten Beteiligtenkreis gibt es nicht. Mit welchen Beteiligten und mit welchen Inhalten eine Vereinbarung abgeschlossen werden kann, hängt von der jeweiligen Situation und Interessenlage ab.

Es kann sinnvoll sein, die Vereinbarung privatrechtlich auf den Bauherrn und Vorhabenträger einerseits und den benachbarten Gewerbebetrieb andererseits zu beschränken – es kann jedoch auch sinnvoll sein, die planende Stadt als Trägerin der Planungshoheit sowie weitere Behörden, wie beispielsweise das Bauaufsichtsamt und die Immissionsschutzbehörde, einzubeziehen. Wer einbezogen werden soll, hängt von den beabsichtigten Regelungen sowie von der Bereitschaft der Beteiligten, an einer Vereinbarung mitzuwirken, ab.

ACHTUNG

Jeder Fall ist anders, das gilt nicht nur für die Zusammensetzung der Vertragsparteien, sondern auch für die Inhalte. Ein Patentrezept, das auf jede Fallkonstellation angewandt werden kann, gibt es nicht. Vergewähren Sie sich daher immer, bevor Sie in die inhaltliche Ausgestaltung einer Vereinbarung gehen, ob Sie alle Ihre betrieblichen Rechte und Pflichten kennen (siehe [Seite 8](#), dynamische Betreiberpflichten), analysieren Sie, welche betrieblichen Interessen Sie mittel- und langfristig am Standort haben, und fragen Sie sich: Was ist für die Sicherung und Entwicklung meines Unternehmensstandorts wichtig?

Mögliche Inhalte einer Vereinbarung:

- Zusammen mit der planenden Gemeinde sollte überlegt werden, die **städtebaulichen Planungsziele für die Zukunftssicherung des eigenen Betriebsstandorts** in eine geplante Vereinbarung aufzunehmen. Hierdurch können betriebliche Wachstums- und Erweiterungsmöglichkeiten definiert und festgeschrieben werden. Dies führt für Sie zu Planungs- und Investitionssicherheiten. Allerdings darf sich die Gemeinde nicht verpflichten, einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen oder zu ändern. Eine vertragliche Verpflichtung, die dieses zum Inhalt hätte, würde zur Nichtigkeit der Vereinbarung führen.
- Mit Blick auf die im Kapitel „Immissionsschutz“ (siehe [Seite 9](#)) dargestellten Unsicherheiten, die mit der Ermittlung und Bewertung der Emissionen und Immissionen verbunden sein können, kann auch eine bestimmte **Vorgehensweise zur Mitwirkung an der Gutachtenerstellung** verabredet werden. Denn sowohl die planende Gemeinde als auch die Genehmigungsbehörde auf Seiten der öffentlichen Hand und der Vorhabenträger und Gewerbebetrieb haben ein Interesse daran, dass eine weitere Entwicklung auf fundierten Gutachten zur Emissions- und Immissionssituation beruht.
- Bei Bedarf können **bestimmte Maßnahmen sowie bauliche und technische Schutzvorkehrungen auf Seiten der heranrückenden Wohnbebauung** vereinbart werden, um beispielsweise die Entstehung neuer Immissionsorte für den Betrieb auszuschließen. In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde können Regelungen zu maßgeblichen Immissionsorten, Ersatzimmissionsorten oder Ersatzmessorten an den Fassaden der neuen Bebauung getroffen werden. Wichtig ist jedoch, dass die Zuständigkeiten von Behörden wie beispielsweise der Immissionsschutzbehörden beachtet werden. Der Vertrag darf auch nicht zu Lasten Dritter abgeschlossen werden, die nicht an dem Vertrag beteiligt sind. Das wäre der Fall, wenn die Immissionsschutzbehörde nicht Vertragspartner ist, aber verpflichtet würde, Anordnungen zu unterlassen.

Klage oder Vereinbarung?

- Vereinbart werden kann auch die **Durchführung von bestimmten Maßnahmen auf Seiten des Betriebs** mit dem Ziel, maßgebliche Richtwerte bei der heranrückenden Wohnbebauung einzuhalten. In diesem Zusammenhang kann eine **vollständige oder teilweise Kostenübernahme durch den Vorhabenträger vereinbart werden**. Helfen diese betrieblichen Maßnahmen, die erforderlichen Immissionswerte einzuhalten, kann der Vorhabenträger auf einschränkende und kostenträchtige Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe verzichten.
- Zum Schutz vor privatrechtlichen Ansprüchen durch die heranrückende Wohnbebauung kommt das **Eintragen einer Dienstbarkeit (Immissionsduldungsdienstbarkeit)** im Grundbuch in Betracht. Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichten sich dabei, Immissionen wie Gewerbelärm und Gerüche innerhalb des zulässigen rechtlichen Rahmens entschädigungslos zu dulden.
- Üblicher Bestandteil einer Vereinbarung sind **Rechtsmittelverzicht und die Zustimmung zu gewünschten Vorhaben**, um Rechtssicherheit zu schaffen. Die Zustimmung des Nachbarn (in diesem Fall die des Unternehmers) zu einem Bauvorhaben ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu erklären und wird mit dem Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde wirksam. Die Zustimmung des Nachbarn führt zu einem Rechtsverzicht. Da das Abwehrrecht grundstücksbezogen ist, ist eine wirksame Zustimmung zu einem Bauvorhaben auch für die Rechtsnachfolger des Nachbarn bindend. Aufgrund der Grundstücksbezogenheit unterscheidet sich der Verzicht auf öffentlich-rechtliche Nachbarrechte von einem Verzicht auf zivilrechtliche Abwehransprüche, bei denen das Einverständnis für den Rechtsnachfolger nur bindend ist, wenn es dinglich, also über einen Eintrag in das Grundbuch, gesichert ist.



ACHTUNG

Der Verzicht auf die Geltendmachung nachbarlicher Abwehrrechte, also im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung auf die Abwehrrechte eines benachbarten Gewerbebetriebs, ist nur wirksam, wenn der Verzichtswille eindeutig und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht wird und sich auf ein ganz konkretes Bauvorhaben bezieht. Hat der Nachbar den Lageplan und die Bauzeichnungen unterschrieben, so stellt dies eine wirksame Zustimmung zu dem in den Plänen beschriebenen Bauvorhaben dar. Wird das Bauvorhaben nach Zustimmung des Nachbarn geändert, muss er erneut zustimmen, wenn seine schutzwürdigen Belange stärker beeinträchtigt werden als durch die ursprüngliche Planung. Der Verzicht kann sich nur auf solche Rechte beziehen, auf die der Nachbar auch rechtlich zulässig verzichten darf.

- Ob zwischen dem Bauherrn und dem Betrieb schließlich auch eine allgemeine **finanzielle Ausgleichszahlung** vorgesehen wird, hängt von den jeweiligen Umständen und Verhandlungsergebnissen ab. Beide Seiten müssen letztendlich für sich prüfen, welche Alternativen es unter baulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gibt und ob der Vertrag gegenüber einer Klage die bessere Alternative ist.

Klage oder Vereinbarung?

Was bei einer Entscheidung für oder gegen eine Vereinbarung berücksichtigt werden sollte:

- **Freiwilligkeit und Ergebnisoffenheit als Grundlage einer Vereinbarung**

Eine gütliche Einigung durch Vertrag setzt zunächst immer voraus, dass die Beteiligten hierzu freiwillig bereit sind und dieser Lösung grundsätzlich offen gegenüberstehen. In einigen Fällen ergibt sich die notwendige Ergebnisoffenheit und Verhandlungsbereitschaft aber auch erst dann, wenn bereits eine Klage eingereicht wurde.

TIPP

Nehmen Sie eine Chancen- und Risikobewertung vor.

- **Erfolgsaussicht der Klage und Prozesskostenrisiko**
Ob eine gütliche Einigung ein besserer Weg ist als eine gerichtliche Klärung, hängt davon ab, welche Erfolgsaussicht für eine Klage besteht. Bei guten Erfolgsaussichten, eine heranrückende Wohnbebauung mittels Klage abzuwehren, ist das Prozesskostenrisiko recht gering. Die unterliegende Prozesspartei hat grundsätzlich die Prozesskosten zu tragen. Es können aber auch andere als reine Kostengründe ausschlaggebend dafür sein, trotz guter Erfolgsaussichten von einer Klage abzusehen, beispielsweise wichtige Standortfragen des Unternehmens. Sind hingegen die Erfolgsaussichten für eine Klage als offen oder sogar eher als gering zu bewerten, kann das angesichts des Prozesskostenrisikos dafür sprechen, den Versuch einer gütlichen Einigung zu wagen.

- **Vergrößerung des Verhandlungskuchens/ Schaffung einer Win-win-Situation**

Eine vertragliche Vereinbarung kann die Risiken aller am Vertrag Beteiligten verringern und zudem Grundlagen für betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Gegenstand des Klageverfahrens und der Gerichtsentscheidung ist ausschließlich der angefochtene Bebauungsplan oder die Baugenehmigung. Auf dem Verhandlungsweg können allerdings weitere für den Betrieb wichtige Aspekte in die Vereinbarung einbezogen und zu seinem Vorteil geregelt werden. Gegenüber Gerichtsverfahren, an deren Ende es immer einen Gewinner und einen Verlierer gibt, kann außergerichtlich der „Verhandlungskuchen“ um jeden gewünschten Aspekt vergrößert und auf diesem Wege eine Win-win-Situation geschaffen werden.

- **Schaffung von wechselseitiger Rechts- und Investitionssicherheit**

Aus Sicht des Bauherrn und Vorhabenträgers kann es gerade bei Großprojekten sinnvoll sein, bereits im Vorfeld eine Einigung mit dem benachbarten Gewerbebetrieb herbeizuführen. Oft ist es unsicher, ob nachbarschützende Vorschriften verletzt sind. Selbst wenn die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn und Vorhabenträger die Baugenehmigung erteilt hat, kann er Gefahr laufen, dass ein benachbarter Gewerbebetrieb im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes die Baustelle stilllegen lässt. Ein derartiger Baustopp hat nicht nur erhebliche wirtschaftliche Folgen, erfahrungsgemäß verschlechtert sich in diesem Falle auch die Verhandlungsposition des Bauherrn/Vorhabenträgers, wenn der klagende Betrieb dann überhaupt noch zu einer Einigung bereit ist.

- Für eine planende Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde bestehen ebenfalls wirtschaftliche Risiken, falls die Klage des betroffenen Gewerbebetriebes vor Gericht erfolgreich ist. Werden die Baugenehmigung oder der Bebauungsplan aufgehoben beziehungsweise für unwirksam erklärt und haben Bauherr/Vorhabenträger bereits im Vertrauen hierauf investiert, können diese möglicherweise Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde/Bauaufsichtsbehörde geltend machen.

Klage oder Vereinbarung?



ACHTUNG

Die Vereinbarungen binden immer nur die beteiligten Vertragsparteien. Dritte Personen oder Behörden sind nicht an die Vereinbarung gebunden und können auch nicht in ihren Rechten „beschnitten“ werden. So kann der Eigentümer des Wohngebäudes beispielsweise nicht darauf verzichten, dass seine Mieter oder Mitbewohner sich wegen einer Lärmbelästigung bei der Immissionschutzbehörde beschweren und im schlechtesten Fall aus diesem Grund sogar eine Klage gegen den Betrieb einreichen.

Bei der Entscheidung darüber, ob der Weg einer Vereinbarung eingeschlagen wird, wer beteiligte Vertragsparteien sind und welche Inhalte die Vereinbarung haben soll, sollten Sie sich daher fachanwaltlichen Rat einholen, um die Chancen und Risiken umfassend abschätzen zu können.

- Aber auch klagewillige Gewerbebetriebe sollten sich ihrer Risiken bewusst sein. Es kann sein, dass z.B. die eigene Genehmigungslage nicht einwandfrei ist oder nachgewiesen werden kann (siehe hierzu [Seite 4](#), Schlüsselfragen Nr. 1 und Nr. 2) oder dass nähere schalltechnische Untersuchungen ergeben, dass die Überschreitung von Immissionsrichtwerten insbesondere darauf beruht, dass der Betrieb seine dynamischen Betreiberpflichten nicht beachtet hat. In einer solchen Konstellation kann die Klage zur Abwehr der heranrückenden Wohnbebauung zum Bumerang für den Betrieb werden.
- Für alle Beteiligten gilt, dass Klageverfahren per se mit gewissen Unwägbarkeiten und Risiken verbunden sind. Es kommt nicht selten vor, dass eine erstinstanzliche Entscheidung von der höheren Instanz aufgehoben und geändert wird. Demgegenüber kann eine vertragliche Einigung dazu beitragen, auch den Bestand und die Entwicklung des Betriebes am Standort zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.



Der Geschäftsführer unseres Metallbaubetriebs ist gut beraten, wenn er mit Blick auf die heranrückende Wohnbebauung in einem ersten Schritt sowohl das Klageverfahren als auch die Möglichkeit einer Vereinbarung in Betracht zieht. Bevor er sich entscheidet, sollte er seine betrieblichen Rechte und Pflichten prüfen und seine Interessen (Chancen und Risiken) bewerten. Hat er gute Chancen, dass seine Klage gegen die heranrückende Bebauung erfolgreich ist, kann ein gerichtliches Vorgehen eine gute Alternative für ihn sein, es sei denn, für ihn überwiegen andere Gründe, sich zu einigen. Ist die Erfolgsaussicht offen oder sogar eher zu verneinen, wäre eine gütliche Einigung der bessere Weg.

1 Bauflächen und Baugebiete

Die Gemeinde kann wählen, ob sie im Flächennutzungsplan Bauflächen oder Baugebiete darstellt. Je nachdem, welche Darstellungstiefe die Gemeinde gewählt hat, werden die Baugebiete in den Bebauungsplan übernommen oder aus den Bauflächen folgende Baugebiete im Bebauungsplan entwickelt:

Baufläche im Flächennutzungsplan	Baugebiet im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan
Wohnbaufläche	Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Besonderes Wohngebiet Kleinsiedlungsgebiet
Gemischte Baufläche	Dorfgebiet Mischgebiet Urbanes Gebiet Kerngebiet
Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebiet Industriegebiet
Sonderbaufläche	Sondergebiet

2 Inhalte des Bebauungsplans

2.1 Art der zulässigen Nutzung – Baugebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugebieten festgesetzt. In der Baunutzungsverordnung sind die möglichen Baugebietskategorien aufgeführt. Hier wird insbesondere festgelegt, welche baulichen Anlagen und welche Nutzungen in den verschiedenen Baugebieten zulässig sind.

§ 2 BauNVO: Kleinsiedlungsgebiete (WS)

- (1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- (2) Zulässig sind
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Tankstellen,
 4. nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 BauNVO: Reine Wohngebiete (WR)

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

§ 4 a BauNVO: Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB)

- (1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Abs. 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart ausweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnungen erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 3. sonstige Gewerbebetriebe,
 4. Geschäfts- und Bürogebäude,
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 3. Tankstellen.
- (4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen, festgesetzt werden, dass
 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Erläuterung zu den Wohngebieten

In den Wohngebieten nach den §§ 2, 3, 4 und 4 a der BauNVO ist die Schutzwürdigkeit des Wohnens zum Teil unterschiedlich gewichtet worden. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) dienen nahezu ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmen sind nur in begrenztem Maß zulässig.

Demgegenüber dienen die in den §§ 2 (Kleinsiedlungsgebiete) und 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) beschriebenen Baugebiete vorwiegend der Wohnnutzung. Hier sind nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zulässig. Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind in Wohngebieten grundsätzlich nicht gestattet.

Eine Sonderstellung nehmen die „Besonderen Wohngebiete“ nach § 4 a BauNVO ein. Sie werden dort ausgewiesen, wo schon traditionell ein enges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorhanden ist. Hier ist die Schutzbedürftigkeit des Wohnens nicht so hoch angesetzt. Zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

Reine Wohngebiete	tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A)
Kleinsiedlungsgebiete, Allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

§ 5 BauNVO: Dorfgebiet (MD)

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner dieses Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

§ 6 BauNVO: Mischgebiete (MI)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

§ 6a BauNVO: Urbane Gebiete (MU)

- 1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Erläuterung zu den Mischgebieten

Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete weisen sowohl Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander auf. Gegenseitige Rücksichtnahme prägt daher diese Baugebiete. Das äußert sich darin, dass hier auch Betriebe zulässig sind, die höhere Emissionen verursachen, als sie in einem Wohngebiet zulässig sind. Auch hier gilt, genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz sind zumeist nicht zulässig.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

Dorfgebiete, Mischgebiete	tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
Urbane Gebiete	tagsüber 63 dB(A), nachts 45 dB(A)

§ 7 BauNVO: Kerngebiete (MK)

- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- (2) Zulässig sind
 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen,
 2. Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.
- (4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (...), festgesetzt werden, dass
 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen diese Teile des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

Erläuterung zu den Kerngebieten

Als Kerngebiete können nicht nur City-Gebiete in Groß- und Mittelstädten ausgewiesen sein, sondern auch andere gemeindliche Gebiete, in denen sich Handels- und Verwaltungsbetriebe konzentrieren. Gewerbebetriebe sind im gleichen Maße zulässig wie in Dorf-, Misch- und urbanen Gebieten.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

Kerngebiete	tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
-------------	---------------------------------------

§ 8 BauNVO: Gewerbegebiete (GE)

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

Erläuterung zu den Gewerbegebieten

In Gewerbegebieten sind Betriebe mit höheren Störgraden als in den vorgenannten Gebieten zulässig. Einschränkungen können sich aus den konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben. Betroffen können beispielsweise Betriebe sein, die nach Abstandserlass NRW bestimmte Abstände zur Wohnbebauung einhalten müssen.

Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz in einem „vereinfachten Verfahren“ zulässig sind, sind im Gewerbegebiet genehmigungsfähig. Anlagen, die nach dem BImSchG in einem „förmlichen Verfahren“ genehmigungspflichtig sind, sind meist im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

Gewerbegebiete	tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
----------------	---------------------------------------

§ 9 BauNVO: Industriegebiete (GI)

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Erläuterung zu den Industriegebieten

In Industriegebieten sind alle Betriebe zulässig, die aufgrund ihres hohen Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies trifft insbesondere auf solche Betriebe zu, die genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz besitzen. Reine Büro- und Verwaltungsräume sind hier nicht zulässig.

Für emittierende Betriebe ist daher der Standort in einem ausgewiesenen Industriegebiet derjenige Standort, der die meisten Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Das bedeutet aber nicht, dass es nicht auch im Industriegebiet durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Einschränkungen, z. B. hinsichtlich der Unzulässigkeit von Abstandsklassen bzw. Betriebsarten nach dem Abstandserlass NRW, geben kann.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

Industriegebiete	tagsüber 70 dB(A), nachts 70 dB(A)
------------------	---------------------------------------

§ 10 BauNVO: Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)

- (1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht
 - Wochenendhausgebiete,
 - Ferienhausgebiete,
 - Campingplatzgebiete. (...)

§ 11 BauNVO: Sonstige Sondergebiete (SO)

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht
 - Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,
 - 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, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen. (...)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke kann im Bebauungsplan bestimmt werden durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage,
- der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschossfläche,
- der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, also den Anteil des Baugrundstückes, der überbaut werden darf (eine GRZ von 0,8 z. B. heißt, dass bei einem Grundstück von 100 m² Grundstücksfläche 80 m² bebaut werden können). Bei Bebauungsplänen ab 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche unter anderem die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten
- und von Nebenanlagen mitzurechnen.

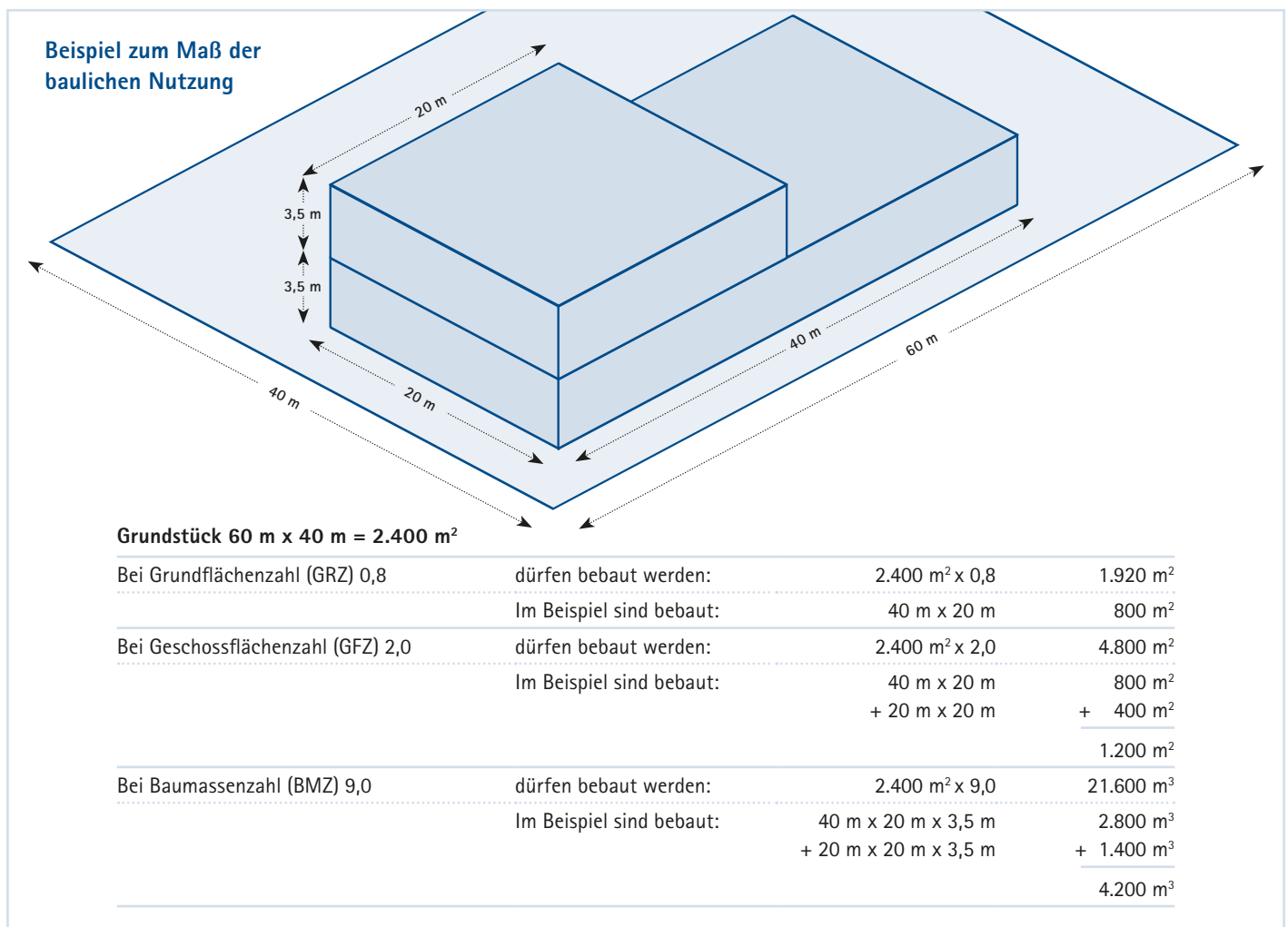
Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. So bedeutet beispielsweise eine GFZ von 0,8, dass die Gesamtfläche aller Geschosse 80% ihrer Grundstücksfläche betragen darf. In Gewerbe- oder Industriegebieten wird statt der GFZ meist eine Baumassenzahl angegeben. Sie bestimmt, wie viel Kubikmeter Baumasse (berechnet nach den Außenmaßen der Gebäude) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (Baumassenzahl 8,0 z. B. heißt, ein Grundstück von 1.000 m² kann 8.000 m³ Baumasse aufnehmen).

Die Zahl der Vollgeschosse kann als maximal zulässige oder zwingend erreichbare Größe angegeben werden. Dabei werden Geschosse mit mindestens 2,30 m Höhe

berechnet. Die Maßzahlen werden in der Regel in den Bebauungsplänen als Höchstwerte festgesetzt.

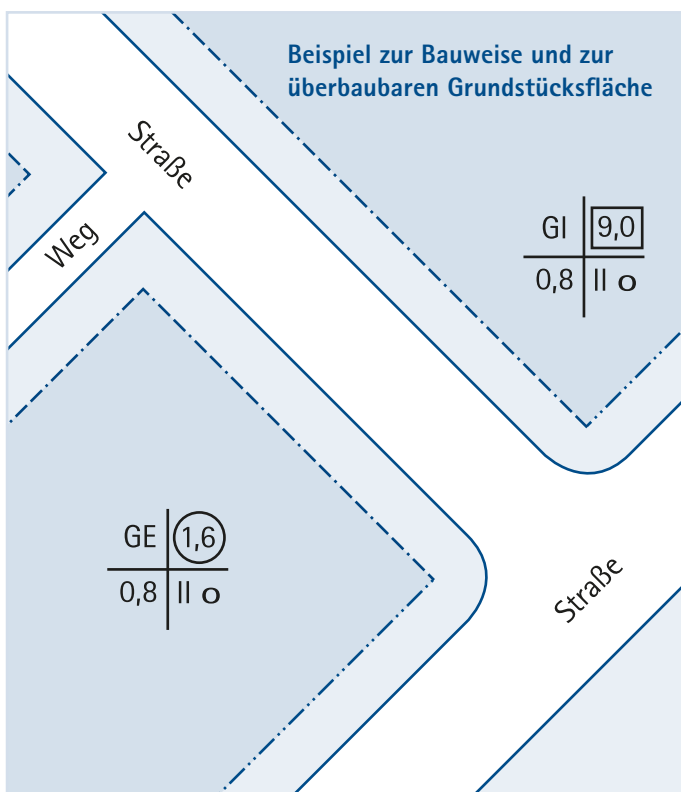
2.3 Bauweise

Im Bebauungsplan kann entweder die offene oder die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Bei der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf maximal 50 m festgesetzt und ein seitlicher Grenzabstand vorzusehen. Bei der geschlossenen Bauweise ist dies selten der Fall. Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung.



Zulässig ist auch die abweichende Bauweise. Sie kommt dann in Frage, wenn offene oder geschlossene Bauweisen nicht zutreffen, also für besondere Bauformen. Im Industriebau lässt sich oftmals weder die offene noch die geschlossene Bauweise festsetzen. Die

Gebäude sind vielfach länger als 50 m, ein Grenzabstand ist jedoch meist angebracht. Um den Unternehmen Spielraum zu geben, sollte keine Bauweise festgesetzt werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist üblicherweise die offene Bauweise vorgeschrieben.



2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Teil des Grundstückes, der überbaut werden darf, ist im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen oder Bebauungstiefen gekennzeichnet. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Baulinien werden dann festgelegt, wenn aus gestalterischen Gründen eine bestimmte Bauflucht eingehalten werden soll. Meist werden im Bebauungsplan jedoch nur Baugrenzen eingezeichnet, die von den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen, das heißt, die Gebäude müssen innerhalb dieser Grenzen errichtet werden.

3 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Die TA Lärm setzt Immissionsrichtwerte fest, die an dem jeweiligen Immissionsort außerhalb des Gebäudes nicht überschritten werden dürfen.

Diese betragen in:	tags	nachts
a) Industriegebieten	70 dB(A)	70 dB(A)
b) Gewerbegebieten	65 dB(A)	50 dB(A)
c) Urbanen Gebieten	63 dB(A)	45 dB(A)
d) Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60 dB(A)	45 dB(A)
e) Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55 dB(A)	40 dB(A)
f) Reinen Wohngebieten	50 dB(A)	35 dB(A)
g) Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)

Die in der Tabelle angegebenen Werte sind Durchschnittswerte. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht

Festsetzungen

Art der Nutzung	GI	Industriegebiet
	GE	Gewerbegebiet
Maß der Nutzung	9,0	Baumassenzahl (BMZ) 9,0
	1,6	Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Bauweise	II	Bis 2 Vollgeschosse zulässig
	○	Offene Bauweise vorgeschrieben
Überbaubare Grundstücksflächen	---	Baugrenze: Innerhalb dieser Grenze darf gebaut werden.
	---	Baulinie: An dieser Linie muss gebaut werden.

mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden. Sie beginnt um 22 Uhr und endet um 6 Uhr. Die Nachtzeit kann bis zu eine Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, wenn dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse erforderlich ist und eine achtstündige Nachtruhe sichergestellt ist.

Unabhängig hiervon gelten für die Gebiete d bis f zusätzliche Ruhezeiten an Werktagen von 6 bis 7 Uhr und von 20 bis 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 6 bis 9 Uhr, von 13 bis 15 Uhr und von 20 bis 22 Uhr. In diesen Zeiten wird bei der Ermittlung des einwirkenden Lärms ein Zuschlag von 6 dB auf den gemessenen Beurteilungspegel aufgeschlagen.

Die Immissionsrichtwerte für Lärm sind umso geringer, je stärker ein Gebiet mit Wohnungen durchsetzt ist. Gibt es für das Gebiet einen Bebauungsplan, der Baugebiete festsetzt, so ist von den Nutzungen auszugehen, die der Bebauungsplan festschreibt. Dies gilt nach der derzeit vorliegenden Fassung der TA Lärm von 1998 auch für solche Gebiete, die nachträglich überplant wurden oder in denen die tatsächliche Nutzung von der im Bebauungsplan angegebenen abweicht.

Falls im Einzelfall schädliche Umwelteinwirkungen für die Wohnbevölkerung aus gesundheitlichen Gründen nicht auszuschließen sind, muss gegebenenfalls eine Sonderprüfung erfolgen. Existiert kein Bebauungsplan, so wird die tatsächlich vorhandene bauliche Nutzung zugrunde gelegt.

4 Von der Planungsidee zum Bebauungsplan

Arbeitsschritte	Beteiligte	Rechtliche Grundlagen
Aufstellungsbeschluss	durch den Rat der Gemeinde-/Stadtverwaltung und öffentliche Bekanntmachung.	§ 2 Abs. 1 BauGB
↓ Vorentwurf	des Plans durch das Planungsamt/den Fachbereich für Planung der Gemeinde oder freie Planungsbüros.	
↓ Frühzeitige Bürgeranhörung sowie Behörden- und TÖB-Beteiligung	Erörterung der Planungsvorstellungen mit den Bürgern, den Nachbargemeinden und den „Trägern öffentlicher Belange“ (TÖB); vorab öffentliche Bekanntmachung des Termins zur Bürgeranhörung.	§ 2 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
↓ Entwurf	Weitere Ausarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorhergehenden Beteiligung.	
↓ Behörden- und TÖB-Beteiligung	Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme durch Behörden und TÖB.	§ 4 Abs. 2 BauGB
↓ Offenlagebeschluss	durch den Rat der Gemeinde-/Stadtverwaltung.	
↓ Öffentliche Auslegung	der Planungsunterlagen – Gelegenheit für Betroffene, bei der Verwaltung eine Stellungnahme zur Planung abzugeben und öffentliche Bekanntmachung des Offenlagezeitraums und der Abgabefrist.	§ 3 Abs. 2 BauGB
↓ Entscheidung und Satzungsbeschluss	Abwägung über eingegangene Stellungnahmen durch den Rat auf der Grundlage einer Beratungsvorlage der Verwaltung.	§ 10 Abs. 1 BauGB
↓ In Ausnahmefällen: Genehmigungsverfahren	bei der Bezirksregierung.	§ 10 Abs. 2 BauGB
→ Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplans	Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan durch die Gemeinde-/Stadtverwaltung (im Ausnahmefall: der Genehmigung des Bebauungsplans).	§ 10 Abs. 3 BauGB

Impressum

Copyright	Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.	
Herausgeber	Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf Ernst-Schneider-Platz 1, 40212 Düsseldorf Postfach 10 10 17, 40001 Düsseldorf Tel. 0211 3557-0 Fax 0211 3557-401 E-Mail IHKDUS@duesseldorf.ihk.de	
	Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Nordwall 39, 47798 Krefeld Postfach 10 10 62, 47710 Krefeld Tel. 02151 635-0 Fax 02151 635-338 E-Mail ihk@krefeld.ihk.de	
Autoren	Dr. Alexander Beutling, Fachanwalt für Verwaltungsrecht Silke Hauser, IHK Mittlerer Niederrhein Dr. Vera Jablonowski, IHK zu Düsseldorf	
Ansprechpartnerinnen	bei der IHK zu Düsseldorf Dr. Vera Jablonowski Tel. 0211 3557-361 E-Mail jablonowski@duesseldorf.ihk.de	bei der IHK Mittlerer Niederrhein Silke Hauser Tel. 02151 635-344 E-Mail hauser@krefeld.ihk.de
Stand	Dezember 2017	
Gestaltung	Ulrike Wiest, 360° Design, Krefeld	
Bildnachweise	360° Design S. 1 (Montage), 12, 14, 24 Adobe Stock S. 5 o. l., 9, 17 Fotolia S. 3, 4, 5 u. r., 28, 30 Ojo Images S. 18, 27	
Druck	Druckerei Obermann GmbH & Co. KG, Krefeld	

**Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf**

Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Postfach 10 10 17
40001 Düsseldorf

Tel. 0211 3557-0
Fax 0211 3557-401
E-Mail IHKDUS@duesseldorf.ihk.de

**Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein**

Nordwall 39
47798 Krefeld

Postfach 10 10 62
47710 Krefeld

Tel. 02151 635-0
Fax 02151 635-338
E-Mail ihk@krefeld.ihk.de