

## **Merkblatt IHK und Raumordnung**

### **Was ist Raumordnung?**

Raumordnung ist die zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Planung zur Ordnung, Entwicklung und Sicherung des Raumes. Es handelt sich dabei um eine hierarchisch aufgebaute Planung, bei der der jeweils untergeordnete Plan aus dem übergeordneten entwickelt sein muss. Der Bund setzt durch das Raumordnungsgesetz den groben Rahmen und verfolgt dabei das Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung. Dazu zählt beispielsweise die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, aber auch die Stärkung der die Teilräume prägende Vielfalt.

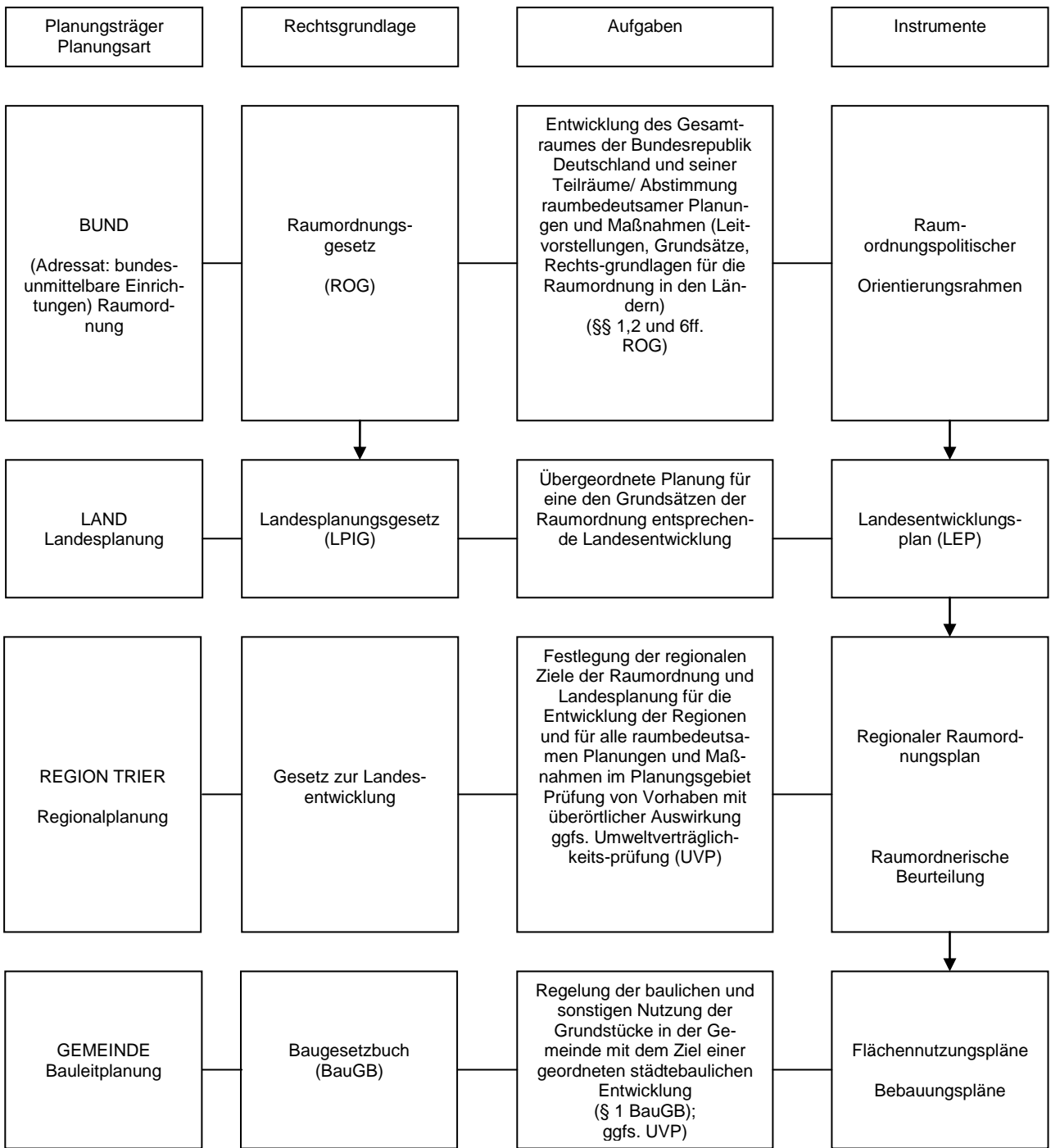
Die Länder konkretisieren durch Landesgesetze und Landesverordnungen wie beispielsweise die Landesbauordnung oder das Landesentwicklungsprogramm IV das Ziel der Bundesraumordnung. Im Landesentwicklungsprogramm werden die Grundzüge der Raumstruktur, d.h. Bereiche als Freiräume oder Siedlungsräume festgelegt. Das Land wird in verdichtete Teilräume und ländliche Räume eingeteilt. Als Grundraster wird nach wie vor das System der zentralen Orte mit Entwicklungsachsen und –schwerpunkten verwandt. Im Landesentwicklungsprogramm ist beispielsweise festgelegt, in welchen zentralen Orten beispielsweise großflächiger Einzelhandel zugelassen ist und welche Voraussetzungen (z.B. Integrationsgebot) dieser erfüllen muss.

Das Verhältnis von Bundes- und Landeskompetenz in der Raumordnung wird als „Gegenstromprinzip“ bezeichnet. Das bedeutet, dass Entwicklung, Ordnung und Sicherung der einzelnen Teilräume sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraumes einfügen müssen. Umgekehrt muss die Entwicklung des Gesamttraumes die vorhandenen Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen.

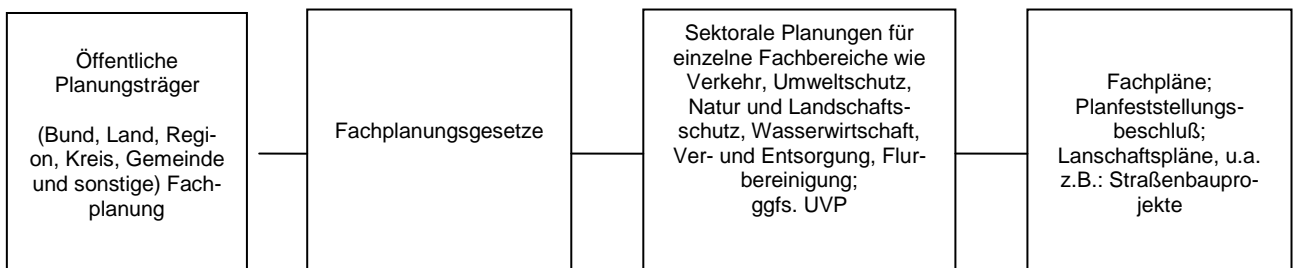
Die nächste untergeordnete Ebene ist die Regionalplanung. In der Region Trier wird diese Aufgabe von der Regionalen Planungsgemeinschaft Trier wahrgenommen. Im Vorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft sind Vertreter der Gemeinden aller politischen Parteien. Der regionale Raumordnungsplan ist das Bindeglied zwischen der großräumigen Raumordnung und Landesplanung einerseits und der lokalen Bauleitplanung andererseits. Auch der regionale Raumordnungsplan legt „nur“ Bereiche fest, in denen bestimmte Nutzungen vorrangig vorgesehen sind. Dies gilt beispielsweise für Flächen für die Rohstoffsicherung oder für die Windenergienutzung. Darüber hinaus werden Freiräume im regionalen Raumordnungsplan festgelegt. Außerdem kann der regionale Raumordnungsplan den einzelnen Gemeinden ggf. bestimmte Nutzungen zuweisen wie Erholung, Wohnen oder Gewerbe. Wenn bestimmte Nutzungen den Gemeinden zugewiesen sind (z.B. überregional bedeutsamer Gewerbestandort), dann darf in diesem Bereich eine Entwicklung, d.h. Ausweisung von weiteren Flächen über den Eigenbedarf hinaus erfolgen.

Abb. 1 Visualisierung der Planungsebenen (siehe Seite 2)

## Planungsebenen



## Fachplanungen



## **Was ist Bauleitplanung?**

Aufgabe der Bauleitplanung ist gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, Download als pdf siehe unten) die bauliche oder sonstige Nutzung der Flächen in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Den Städten und Gemeinden obliegt in eigener Verantwortung die Bauleitplanung. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen: den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan. Mit diesen beiden Plänen steuert die Gemeinde bzw. die Stadt ihre städtebauliche Entwicklung. Dies soll grundsätzlich in zweistufiger Abfolge geschehen. Zunächst ist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan zu erarbeiten. Aus diesem sind die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne zu entwickeln. Daher wird auch vom Entwicklungsgebot gesprochen. Als weitere Möglichkeit wurde Anfang der 90er Jahre der Vorhaben- und Erschließungsplan eingeführt, auf dessen Grundlage ein Investor zur Durchführung und Erschließung eines Bauvorhabens bereit und in der Lage ist. Oft werden vom Investor auch große Teile der Erschließungskosten übernommen.

Der Bund hat mehrere Verordnungen wie z.B. die Baunutzungsverordnung oder Planzeichenverordnung erlassen, damit es eine bundeseinheitliche Regelung gibt. Der Bebauungsplan ist ein „Ortsgesetz“ und für jedermann verbindlich.

### *Der Flächennutzungsplan*

Die Gemeinden oder Städte stellen für ihre gesamte Gebietskörperschaft gemäß § 5 Abs. 1 BauGB einen Flächennutzungsplan auf. Der Flächennutzungsplan beinhaltet die mittel- bis langfristigen Planungen der Gemeinde für die nächsten 15-20 Jahre und spiegelt damit auch den politischen Willen der Gemeinde wieder, in welche Richtung die städtebauliche Entwicklung weitergehen soll. Dabei kommt ihm die doppelte Aufgabe zu, die übergeordnete Raumordnung- und Landesplanung umzusetzen und die nachfolgende Planung zu steuern. Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, Sonderbauflächen (z.B. für Einzelhandel oder Ferienhäuser), Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft. Der Flächennutzungsplan gibt damit den Rahmen für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne vor.

Aus dem Flächennutzungsplan kann ein Betroffener allerdings kein Recht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes herleiten. Andererseits kann die Stadt oder Gemeinde aus einem im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellten Bereich keine Wohnflächen ausweisen.

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen behördenverbindlichen Plan. Damit hat der Flächennutzungsplan keine direkte Drittwirkung und es kann weder dagegen Klage erhoben werden noch Widerspruch eingelegt werden.

### *Der Bebauungsplan*

Im Unterschied zum Flächennutzungsplan enthält der Bebauungsplan nur Teilbereiche einer Gemeinde oder Stadt. Der Bebauungsplan wird von der Stadt oder Gemeinde als Satzung beschlossen und setzt als verbindlicher Bauleitplan fest, wie die einzelnen Grundstücke zu nutzen und zu bebauen sind. Der Bebauungsplan bestimmt damit Inhalt und Grenzen des Eigentums an den von seinen Festsetzungen betroffenen Grundstücken.

Ein Änderungsvorhaben wie Umbau oder Erweiterung ist daher im Plangebiet nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Der Bebauungsplan trifft in seiner textlichen Festsetzung verbindliche Regelungen der baulichen Grundstücksnutzung

(beispielsweise können bestimmte Nutzungen wie Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten generell ausgeschlossen werden). Das beinhaltet auch Maß und Art der baulichen Nutzung, Festlegung der überbaubaren Fläche und der Bauweise (z.B. Dachneigung, Dachmaterialien etc.). Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Voraussetzung für eine Reihe behördlicher Maßnahmen, die auf Planverwirklichung und –sicherung abzielen. Dazu zählen zum Beispiel das Baugebot, das Pflanzgebot, das Abbruchgebot, das Vorkaufsrecht der Gemeinde, die Umlegung und die Enteignung.

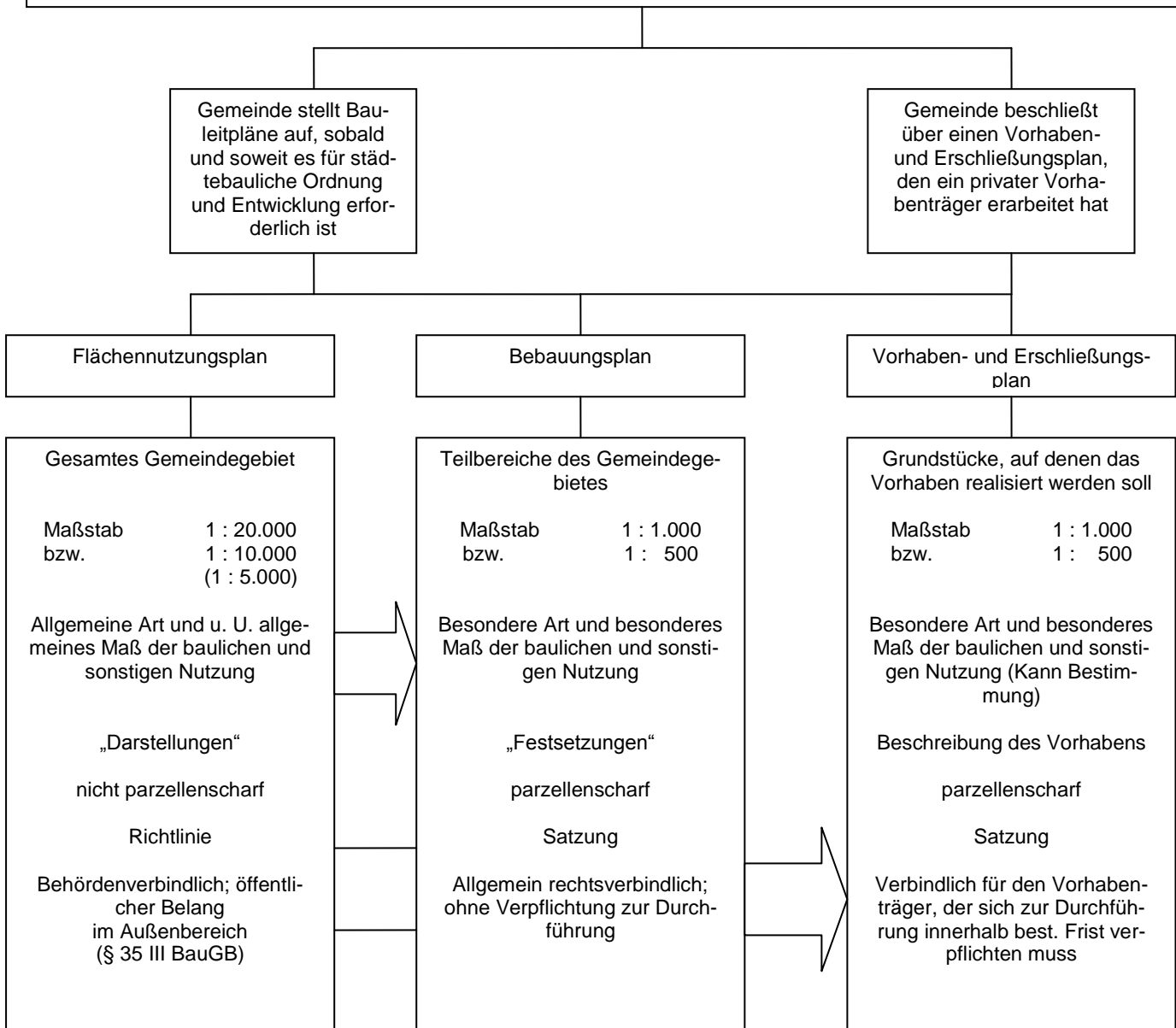
### **Der Ablauf der Planung – Die Aufstellung der Bauleitpläne**

Am Beginn der Bauleitplanung fasst die Stadt oder die Gemeinde den so genannten Aufstellungsbeschluss, um einen Bauleitplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu geben (Hinweis im Amtsblatt der Gemeinde, z.B. Rathaus-Zeitung Trier). Im weiteren Verfahren werden die so genannten Träger öffentlicher Belange (TÖB) Beteiligung angehört, dazu gehört auch die IHK Trier. Daneben werden weitere TÖBs wie Denkmalschutz, Umweltschutz, Ämter der Kreisverwaltungen, die Regionale Planungsgemeinschaft usw. angehört. Die TÖB-Beteiligung findet in der Regel vor der öffentlichen Auslegung statt, kann aber auch zeitgleich durchgeführt werden.

Der erarbeitete Planentwurf wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung mit Termin, Ort und dem Beschluss der Bauleitpläne müssen ebenfalls ortsüblich bekannt gegeben werden. Teilweise gibt es die Möglichkeit, sich die Pläne im Internet anzusehen, z.B. [www.trier.de](http://www.trier.de) (Bürger/Plänen und Bauen/Bauleitplanung aktuell). Die daraufhin rechtzeitig innerhalb der Frist eingegangenen Einwendungen und Anregungen der Bürger oder der Träger öffentlicher Belange muss die Gemeinde abwägen und in ihre Entscheidung über den Bauleitplan einfließen lassen. Ergeben sich dadurch erhebliche Veränderungen für den Bauleitplan ist eine erneute Offenlage durchzuführen. Zum Schluss wird der Bauleitplan von der Gemeinde beschlossen und der Beschluss wird öffentlich bekannt gegeben. Damit erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Abb. 2 Ablauf der Bauleitplanung (siehe Seite 5)

## Bauleitplanung



### Welche Rolle spielt die IHK Trier in der Bauleitplanung?

Von einem Bauleitplan sind die Unternehmen nicht nur betroffen, wenn Ihr Grundstück im Plangebiet liegt. Auch eine benachbarte Planung kann unter Umständen Auswirkungen auf Ihren Betrieb haben, beispielsweise im konfliktreichen Fall der heranrückenden Wohnbebauung.

Von der Planung betroffene Unternehmen sollten sich an die IHK Trier wenden und zusätzlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung ihre Anregungen und Bedenken bei der Gemeinde schriftlich abgeben. Dabei ist es sehr wichtig, dass die vorgegebenen Fristen eingehalten werden. Gegebenfalls ist es ratsam sich einen Rechtsbeistand zu suchen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Betrieb zu seinem Nachteil „überplant“ wird und dann ggf. nur noch „Bestandsschutz“ hat.

Wie bereits oben beschrieben wird die IHK Trier im Rahmen der TÖB-Beteiligung angehört. Die IHK informiert die betroffenen Unternehmen und bittet diese ihre etwaigen Anregungen, Bedenken und/oder Betriebserweiterungen zu melden. Die IHK Trier wägt die Einzelinteressen ab und nimmt in ihrer Stellungnahme gegenüber der Gemeinde das Gesamtinteresse der gewerblichen Wirtschaft wahr. Die Gemeinde legt eine Frist fest, bis zu der alle Stellungnahmen eingegangen sein müssen.

**Welche Möglichkeiten bleiben betroffenen Unternehmen, wenn deren Anregungen und Bedenken von der Gemeinde nicht berücksichtigt worden sind?**

Das Unternehmen kann den Bebauungsplan vor dem Verwaltungsgericht lediglich auf zwei Wegen anfechten. Der Betroffene kann beim Oberverwaltungsgericht den Antrag auf Überprüfung der Gültigkeit des Bebauungsplanes stellen (Normenkontrollverfahren, § 47 Verwaltungsgerichtsordnung); er muss jedoch durch den Bebauungsplan in seinen Rechten verletzt werden. Es besteht auch die Möglichkeit, die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes mittelbar zur gerichtlichen Prüfung zu stellen, indem im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens für ein konkretes Vorhaben das Verwaltungsgericht angerufen wird mit der Begründung, die Festsetzung des Bebauungsplanes sei nichtig (Inzidenzkontrolle). Dies ist insbesondere möglich, wenn neben einem bestehenden Betrieb in einem neu ausgewiesenen Wohngebiet ein Wohnhaus errichtet wird und der Betriebsinhaber befürchtet, dass durch das Heranrücken der Wohnbebauung an seinen Betrieb Immissionsgrenzwertüberschreitungen (z.B. bei Einführung des Nachtschichtbetriebes) unvermeidbar sind, und ihm dann nachträgliche Anordnungen zum Immissionsschutz oder gar Betriebseinschränkungen drohen. Wir empfehlen in diesen Fällen unseren Mitgliedsunternehmen einen Rechtsbeistand in Anspruch zu nehmen.

→ Ihr Ansprechpartner für Bauleitplanung bei der IHK Trier

**Wilfried Ebel**

Telefon (0651) 97 77-920, Fax (0651) 97 77-505

E-Mail [ebel@trier.ihk.de](mailto:ebel@trier.ihk.de), Internet: <http://www.ihk-trier.de>