



11. Grundstücke und Gebäude – der Gesetzgeber plant mit

Egal, ob Betriebsräume angemietet, gekauft oder erst gebaut werden – vorab ist die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen. Fragen Sie bei der örtlichen Baubehörde nach, ob und in welcher Form der Betrieb genehmigt werden muss und mit welchen Auflagen und Beschränkungen gegebenenfalls zu rechnen ist.

Baurecht

Eine Genehmigung zur Nutzungsänderung ist immer dann erforderlich, wenn für die neue Nutzung andere Anforderungen gelten als für die bisherige. Dies ist in jedem Fall notwendig, wenn ehemaliger Wohnraum in Gewerberäume umgewandelt werden soll (z. B. Umwandlung einer ehemaligen Scheune zur Kfz-Werkstatt, Umnutzung einer Schlosserei in eine Tischlerei). Probleme bei einer Nutzungsänderung ergeben sich auch vorrangig dann, wenn sich brandschutztechnische Auflagen nur sehr schwer oder gar nicht erfüllen lassen. Ebenso muss beachtet werden, dass durch die Nutzungsänderung beispielsweise Parkplätze notwendig werden können.

Bebauungsplan

Die baurechtliche Zulässigkeit Ihres Betriebes richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. des Baugesetzbuches (BauGB). Welche Nutzungen in welchem Gebietstyp zulässig sind, regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Detail.

Liegt das zukünftige Grundstück an einem oder in der Nähe eines Gewässers, ist ein Blick in die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg sehr zu empfehlen. Darin ist ersichtlich, ob das Grundstück von einem statistisch gesehenen Hochwasser alle 10, 50 oder 100 Jahre betroffen ist. Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (100-jähriges Hochwasser) besteht beispielsweise ein Bauverbot. Eine Betriebserweiterung wäre hier nicht möglich. Auch beim Bauen in einem Wasserschutzgebiet bestehen z. B. bei der Nutzung von Maschinen mit Kühlschmierstoffen oder der Lagerung von Gefahrstoffen erhöhte Anforderungen. Auch hierfür gibt es eine Karte des Landes Baden-Württemberg. Meistens sind diese Anforderungen bereits in den Bebauungsplänen enthalten.



Tipp

Lassen Sie sich vor Kauf, Miete oder Pacht von Betriebsgebäuden unbedingt vom technischen Berater Ihrer Handwerkskammer oder Ihres Fachverbandes beraten.



Tipp

Zur Klärung der Nutzungsmöglichkeiten nehmen Sie auf dem Bürgermeisteramt Einblick in den für Ihr Betriebsgrundstück gültigen Bebauungsplan und fragen Sie nach Besonderheiten (Hochwassergebiet, Erdbebengebiet oder besondere Geologie).

Auch in Erdbebengebieten gelten unter Umständen besondere Anforderungen.

Existiert kein verbindlicher Bebauungsplan, wird die Zulässigkeit des baulichen Vorhabens danach beurteilt, welchem Gebietstyp das Gebiet durch seine bisherige Nutzung etwa entspricht. Wichtig ist also die Umgebungsbebauung. Die nachfolgende Tabelle zur Zulässigkeit von Handwerksbetrieben soll dies verdeutlichen:

	Gebietstyp	Zulässig ist
Wohngebiete (W)	WS Kleinsiedlungsgebiet	Nicht störender oder der Versorgung des Gebietes dienender Betrieb (z. B. Bäckerei).
	WR reines Wohngebiet	Ein Betrieb nur ausnahmsweise, wenn er zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dient.
	WA allgemeines Wohngebiet	Betrieb, der der Versorgung des Gebietes dient und nicht stört (z. B. Bäcker, Metzger, Optiker).
	WB besonderes Wohngebiet	Betrieb, wenn er mit der Wohnnutzung vereinbar ist (d. h. ähnlich wie WA).
Mischgebiete (M)	MD Dorfgebiet	Nicht wesentlich störender Betrieb. Vorsicht: Metall- und Holzverarbeitende Betriebe gelten in der Regel als wesentlich störend. Die Bebauung muss „gemischt“ genutzten Charakter haben. Nicht wesentlich störender Betrieb (typischerweise alle „Laden-Handwerksbetriebe“).
	MU urbane Gebiete	Nicht störende Handwerksbetriebe, z. B. im Erdgeschoss eines größeren Wohnhauses, sollen nur in Städten zugelassen werden.
	MI Mischgebiete	Betrieb, wenn er das Wohnen nicht wesentlich stört (z. B. Maler, Fliesenleger, Raumausstatter). Schlosser, Maschinenbauer, Kfz-Mechaniker, Zimmerer, Schreiner zählen zu den „störenden“ Betrieben. Wohnnutzung ist möglich.
Gewerbegebiete (G)	MK Kerngebiete	Nicht wesentlich störende Betriebe, Wohnnutzung nur für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig.
	GE Gewerbegebiet	Betrieb, wenn er nicht erheblich belästigend ist (z. B. Maler, Fliesenleger, Raumausstatter). Schlosser, Maschinenbauer, Kfz-Mechaniker, Schreiner zählen zu den eher „störenden“ Betrieben. Vorsicht: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE gelten zusätzliche Einschränkungen. Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist jedoch möglich.
	GI Industriegebiet	Jeder Handwerksbetrieb: Für Handwerksbetriebe dann von Bedeutung, wenn Anlagen betrieben werden, für die ein förmliches Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist, z. B. Brechen von Gestein oder Lagerung von Abfällen.



Der Störungsgrad eines Betriebes wird nach den Vorgaben des Immissionschutzrechtes beurteilt. Da in der Regel der Lärm das Problem ist, wird die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ herangezogen. Darin sind Lärmgrenzwerte für die einzelnen Gebietstypen festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen.

Bei der Beurteilung des Lärms kommt es nicht darauf an, wo sich die Lärmquelle befindet, sondern wo der Lärm ankommt. Der Grenzwert muss also an der empfindlichsten Stelle in der nächsten Nachbarschaft eingehalten werden (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer von Wohngebäuden).

Kritisch kann es werden, wenn das Betriebsgrundstück durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes betroffen ist oder in unmittelbarer Nähe Wohnbebauung vorgesehen wird. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung oder Nachbarschaftsanhörung können Sie gegebenenfalls Ihre Bedenken mit guter Aussicht auf Erfolg geltend machen.

Hinweis: Die Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist sehr angenehm, so lange der Betrieb existiert. Kurze Wege, in der Regel günstigere Bodenpreise. Erfahrungsgemäß wird diese Art der Nutzung sehr problematisch bei Betriebsübergaben oder Verkäufen.

Auch die Lärmproblematik kann als Bewohner eine Rolle spielen, da im Gewerbegebiet die Lärmgrenzwerte in den üblichen Zeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr sowie auch samstags ausgeschöpft werden dürfen.



Tipp

Ausführliche Informationen sind in der Broschüre „Betriebsstättenplanung im Handwerk“ enthalten.