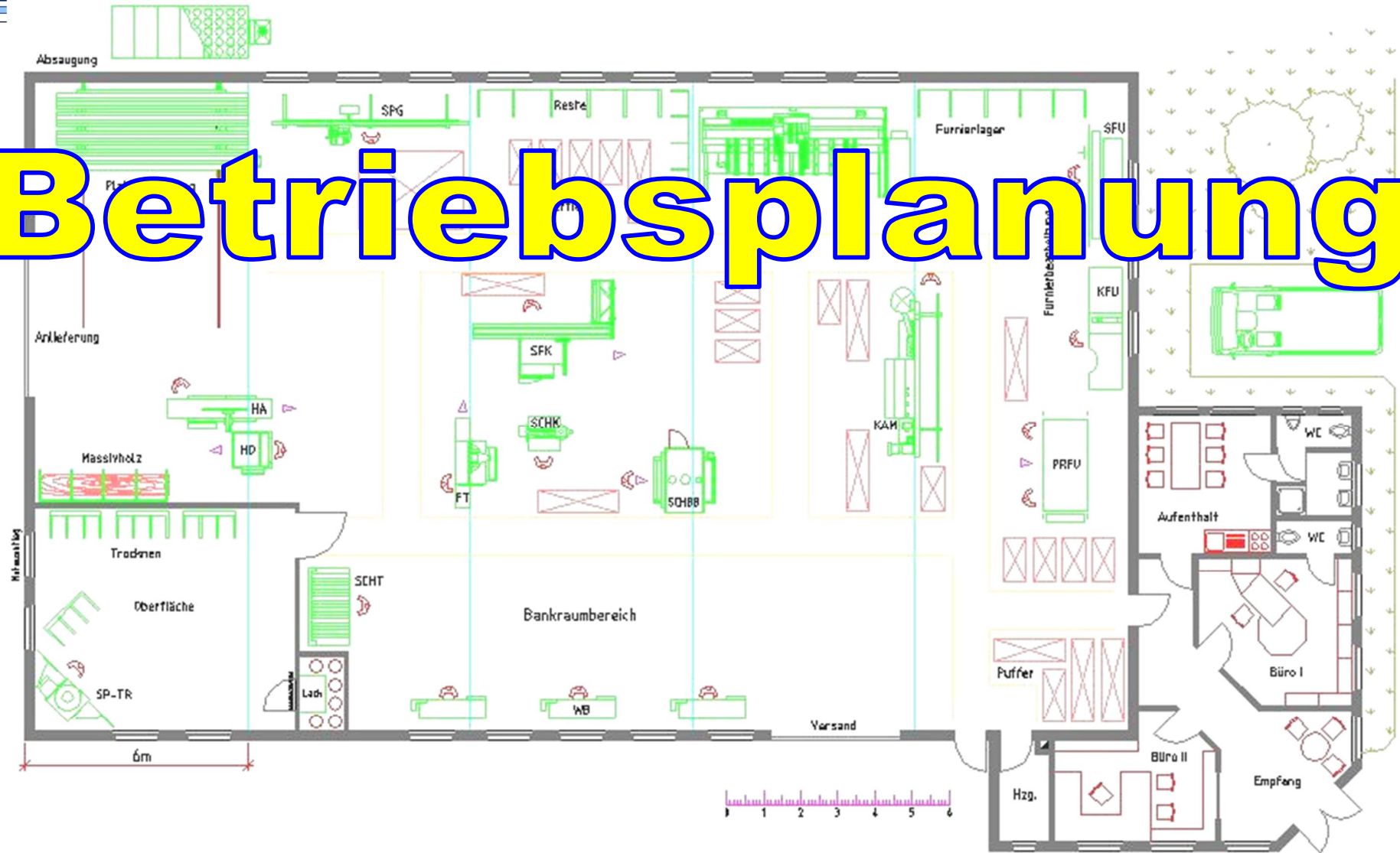




Betriebsplanung





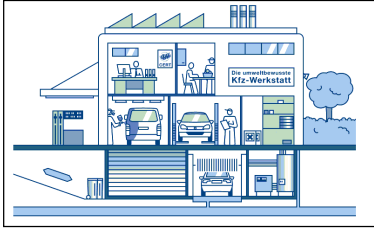
Alternativen zu Baumaßnahmen

Ausgangssituation

Im Rahmen der Zielerreichung - Steigerung der Marktanteile und Ausbau des Wettbewerbserfolges - stehen die **Erweiterung** und der **Ausbau** des Unternehmens an. **Neu-, Umbau- bzw. Erweiterungsplanungen** können bauliche Maßnahmen erfordern. Dazu gehören Überlegungen, welche Baumaßnahmen notwendig sind, ob es Alternativen dazu gibt.

Übung (S.12)

- a) Überlegen Sie, welche Alternativen die Tischlerei zu Baumaßnahmen hat.
- b) Beziehen Sie Ihre Überlegungen auch auf das Lager.



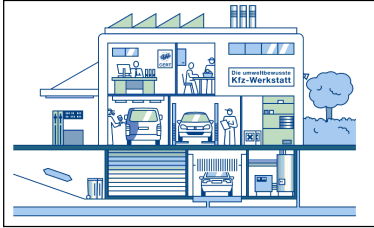
Lösung (S.12)

Alternativen zu Baumaßnahmen:

- Betriebsplanung durch Kauf eines bestehenden Betriebes,
- Betriebsplanung durch Gewerberaumanmietung,
- Betriebserweiterung ohne Baumaßnahme.

Alternativen zum Neubau eines Lagers:

- Anmietung,
- Sortiment bereinigen,
- Outsourcing,
- optimale Nutzung der Lagerräume (Flächen und Regale),
- Ausnutzung der Logistik der Händler (just in time),
- Lager der Lieferanten,
- Verbesserung des innerbetrieblichen Transportes,
- funktionsgerechte Anordnung und Nutzung aller Betriebsräume



Planungsabschnitte

1. Werkstatt

2. Lagerbereich

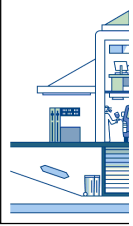
3. Bürobereich

4. Sozialbereich





	Werkstattbereich	Lagerbereich
Planungs- grundlagen	<p>Leistungs-/Produktprogramm</p> <p>Erforderliche Ausstattung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Werkstatt ▶ sonstige Anlagen ▶ Personal 	<p>Art und Menge des Lagergutes</p> <p>Erforderliche Ausstattung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Lager und Transportmittel
Räumliche Planung	<p>Gruppierung in Werkstattbereiche (z. B. Maschinenraum, Bankraum)</p> <p>Energiebedarf: Art und Menge</p> <p>Platzbedarf ermitteln inkl. Neben- und Freiflächen und Transportwege</p>	<p>Gruppierung in Lagerbereiche grobe Gliederung</p> <p>Platzbedarf ermitteln inkl. Nebenflächen</p>



Bauliche Planung

- Arbeitsablauf planen
- Gruppierung nach Zweckmäßigkeit und Materialfluss
- Raumfolgeplan erstellen
- Gesamtflächenbedarf ermitteln
- Grundstück wählen nach Lage, Form und Größe
- Grundrisse festlegen; räumliche Gliederung und Gebäudeform
- Einrichtung planen nach Arbeits- und Materialfluss
- Einrichtungsgesamtplanung
- Baupläne erstellen

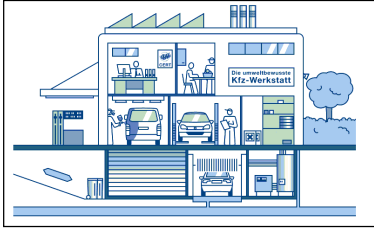
Einrichtung planen

Durchführungsplanung

- Bau- und Einrichtungspläne überprüfen
- Termin- und Finanzplanung

Folgende Methoden können eingesetzt werden:

Methode	Anwendungsbeispiel
Nutzwert-Analyse	<ul style="list-style-type: none">▶ Standortwahl▶ Neu- oder Umbau, Fertigbau- oder konventionelle Bauweise▶ Maschinenkauf
Break-even-Analyse	<ul style="list-style-type: none">▶ erforderlicher Mindestumsatz, Break-even-Umsatz (BEU)▶ Mindestauslastung (BEA)▶ Produktivitätsüberprüfung, Wertschöpfung (WS)
Investitions-rechen-verfahren	<ul style="list-style-type: none">▶ Neu- oder Umbau▶ Maschinenkauf, Leasing▶ Baufinanzierung
Projekt-management	<ul style="list-style-type: none">▶ Planung eines Bauvorhabens▶ Steuerung eines Bauvorhabens▶ Kontrolle eines Bauvorhabens▶ Dokumentation eines Bauvorhabens



Baustellenplanung

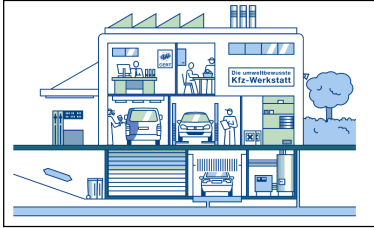
Die Planung eines Bauvorhabens ist Bestandteil der Arbeitsvorbereitung und schafft die Voraussetzungen für eine planmäßige Realisierung und optimale Bauabläufe.

Übung (S.14)

Sammeln Sie Argumente, wie eine Baustelle wirtschaftlich fundiert und sicher geplant werden kann. Stellen Sie die erforderlichen planerischen Schritte in Bezug auf die

- a) Unternehmensorganisation und
- b) die Baustellenorganisation dar.

Oder anders formuliert: Was muss sowohl innerhalb des Unternehmens als auch auf der geplanten Baustelle gewährleistet sein, damit das Vorhaben störungsfrei realisiert werden kann?



Lösung (S.14)

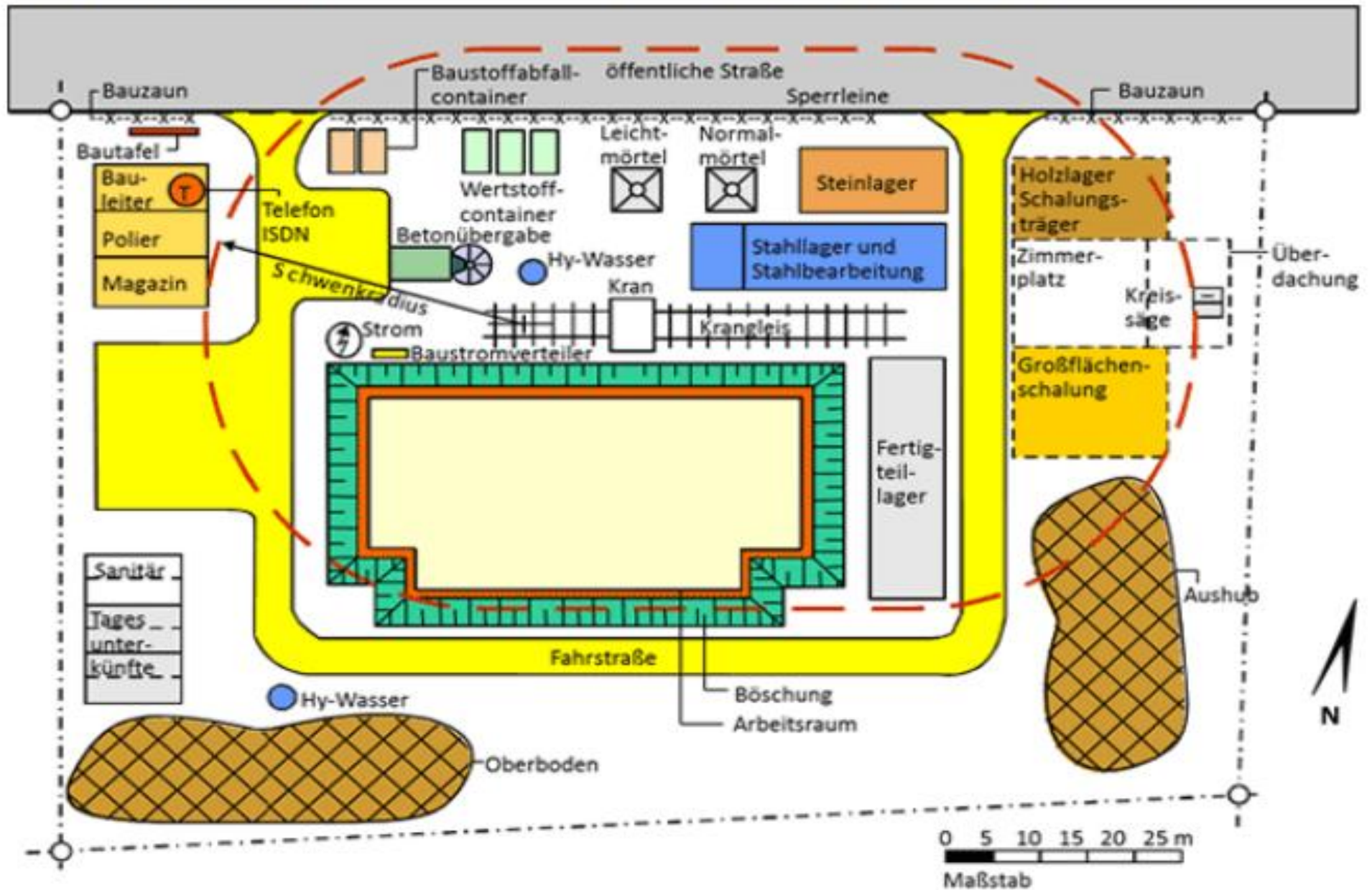
Unternehmensorganisation:

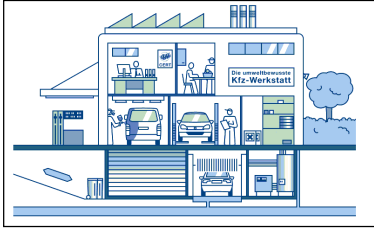
- ▶ **Umsetzung des Bauvorhabens durch klare Zielsetzung qualitätsgerecht vorbereiten,**
- ▶ **wirkungsvolle Arbeitsorganisation und leistungsfördernder Personaleinsatz,**
- ▶ **effektive Beschaffung und störungsfreier Technikeinsatz,**
- ▶ **Gewährleistung eines normalen Ablaufs,**
- ▶ **Rechtssicherheit (Bauauflagen umsetzen).**

Baustellenorganisation:

- ▶ **störungsfreies und sicheres Bauvorhaben,**
- ▶ **qualitätsentsprechend und termingerecht,**
- ▶ **die Arbeiten aller am Bau Beteiligten greifen reibungslos ineinander.**

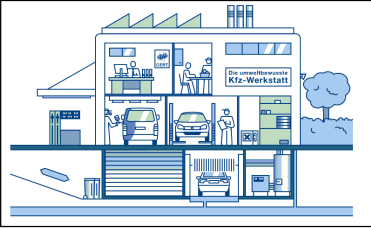
Beispiel eines gut illustrierten Baustelleneinrichtungsplanes für die Rohbauphase





Übung (S.15)

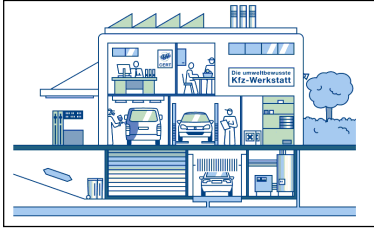
Listen Sie Elemente einer Baustelleneinrichtung auf. Gehen Sie dabei perspektivisch vor und überlegen Sie, welche Arbeiten bekannt, welche nötig sind, und planen Sie diese ein.



Lösung (S.15)

Planung von Elementen der Baustelleneinrichtung

- ▶ *Großgeräte,*
- ▶ *Gebäude, Bauwagen, Container,*
- ▶ *Verkehrsflächen und Transportwege,*
- ▶ *Lagerflächen,*
- ▶ *Medienversorgung,*
- ▶ *Baustellensicherung,*
- ▶ *Arbeits- und Schutzgerüste,*
- ▶ *Abfallentsorgung,*
- ▶ *Rechtssicherheit.*



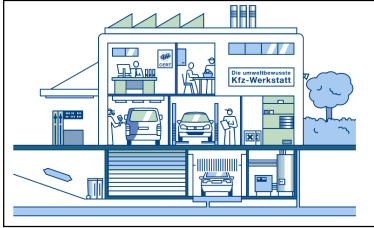
Arbeitsablaufplanung, Materialflussgestaltung und Raumfolgeplanung

Arbeitsablaufplanung und Materialflussgestaltung sind bei der Planung und Einrichtung bzw. Umstrukturierung eines Betriebs wesentliche Bestandteile der ökonomischen Gestaltung eines Arbeitssystems.

Übung (S.16)

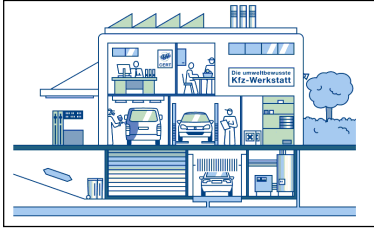
Nennen Sie die Bedingungen, die für eine sichere **ökonomische Arbeitsablaufplanung** geschaffen werden müssen.

Oder anders formuliert: Welche Ziele verfolgt die Optimierung des Arbeitsablaufes?



Lösung (S.16)

- Funktionsgerechte Arbeitsplätze
- keine unnötigen Wege, gute betriebliche Logistik, geringer Flächenverbrauch
- effektive Nutzung der Betriebsmittel,
- maximale Produktivität,
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit,
- Vermeidung von Unfällen und Erkrankungen



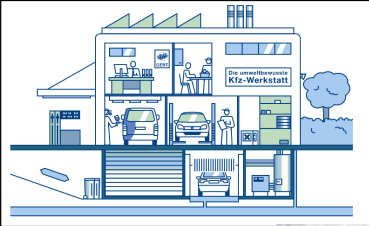
Raumfolgeplanung

Bei baulichen Planungen von Neu- oder Erweiterungsbauten wird nach der Arbeitsablaufplanung der Raumbedarf ermittelt und der Raumfolgeplan erstellt.

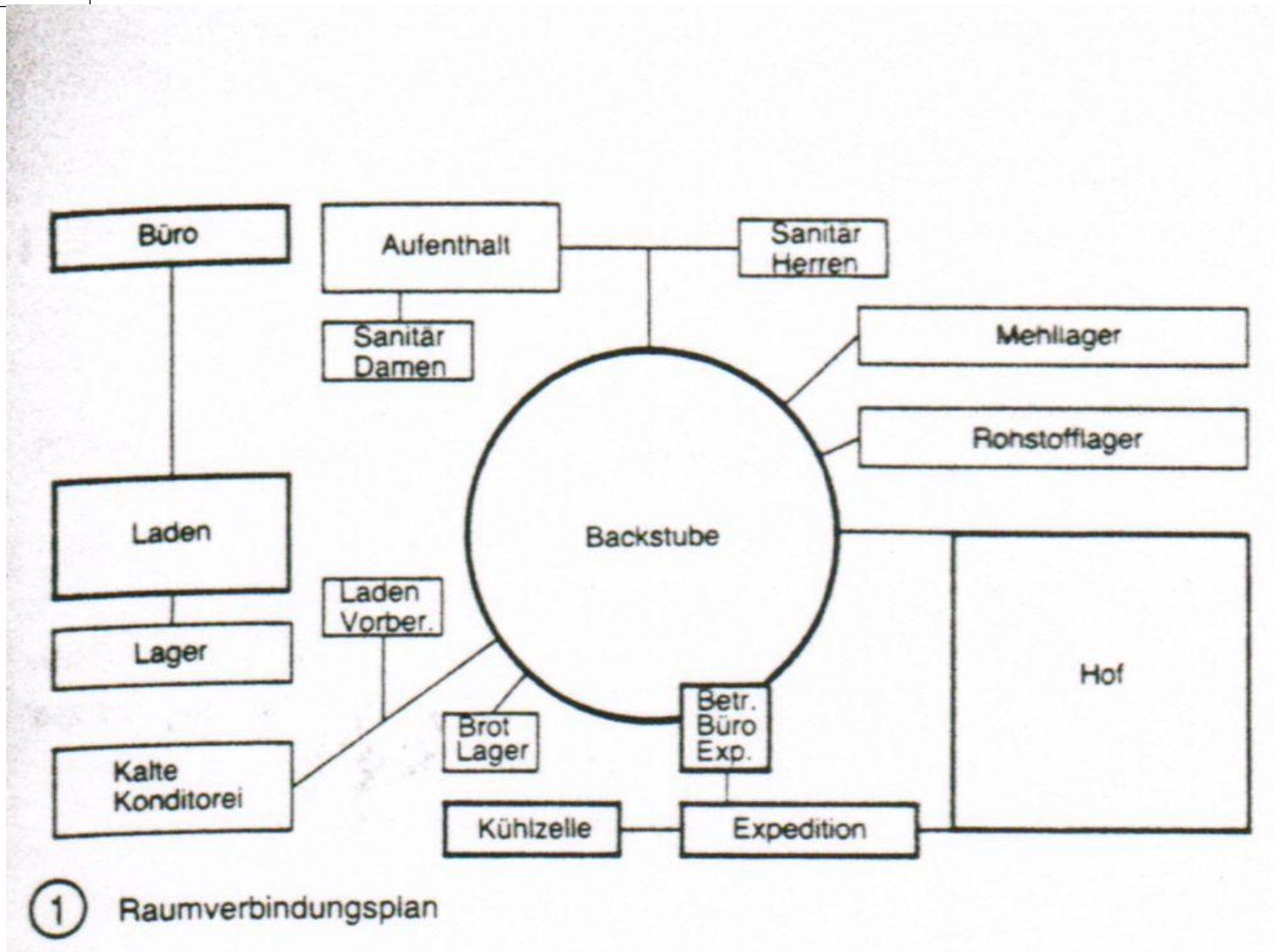
Die Raumfolgeplanung leitet sich aus den Betriebsaufgaben, der Anzahl der Arbeitsplätze und den Betriebsabteilungen ab.

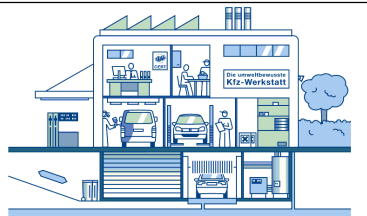
Die Raumfolgeplanung zeigt

- Art und Anzahl der benötigten Räume,
- direkte Raumverbindungen (Türen, Treppe, Aufzug),
- Verbindungen nach außen (Notausgang, Rampe).

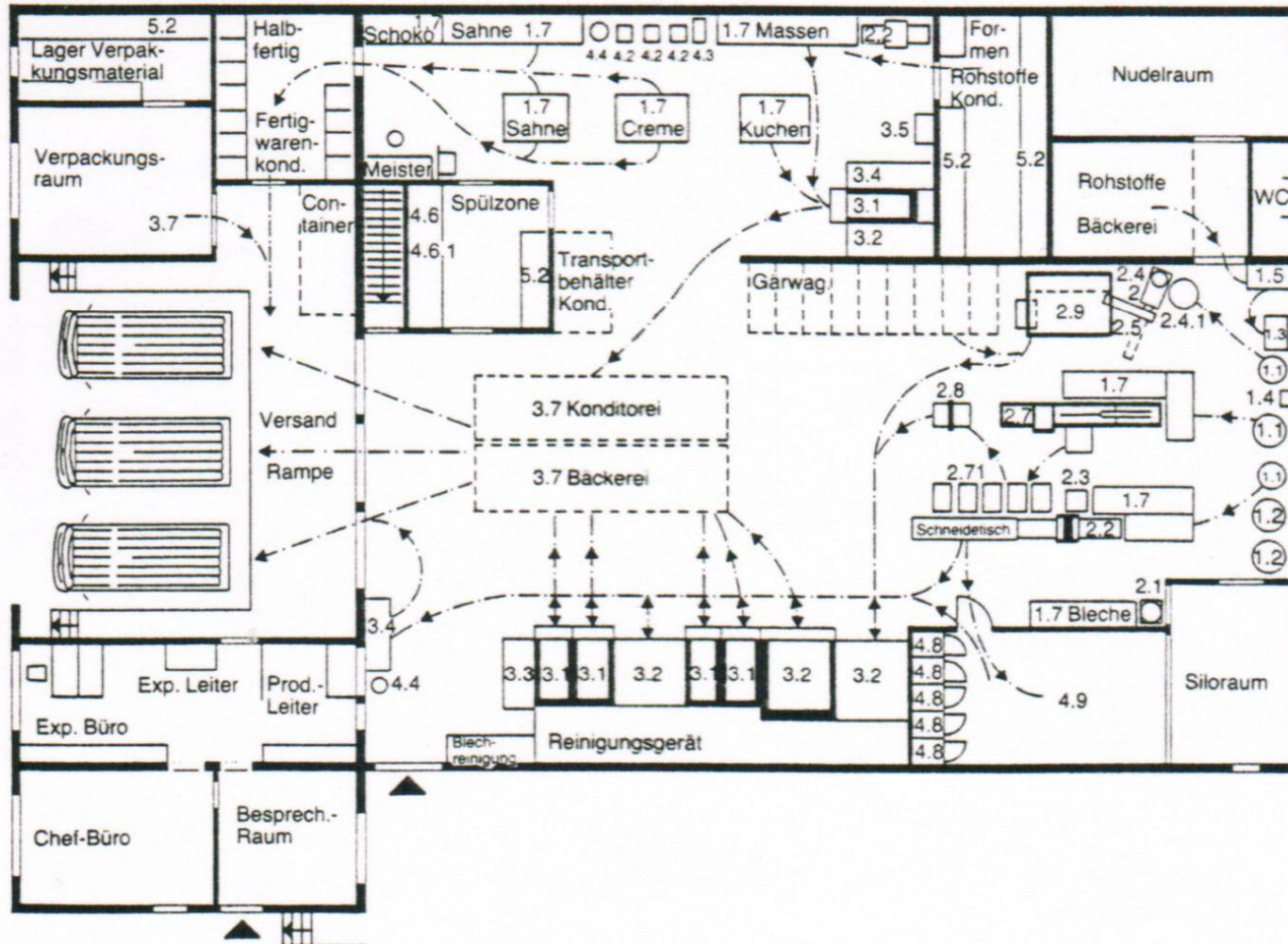


Raumfolgeplanung Bäckerei





Grundrissplanung Bäckerei



Zeichenerklärung

1 Teigbereitung

- 1.1 Knetmaschine
- 1.2 Knetschale
- 1.3 Hänge- od. Bodenwaage (Mehlentnahme)
- 1.4 Handwaschbecken - Wassermisch- und Meßgerät
- 1.5 Zutatentisch
- 1.6 Arbeitstisch mit Mehlwagen
- 1.7 Arbeitstisch
- 1.8 Mixer

2 Teigverarbeitung

- 2.1 Teigteil- und Wirkmaschine
- 2.2 Ausrollmaschine
- 2.3 Hörnchenwickelmaschine
- 2.4 Teigteiler (Abwiegemaschine)
- 2.5 Rundwirker
- 2.6 Langroller
- 2.7 Brötchenanlage
- 2.8 Stipfelmaschine
- 2.9 Hydraulikteiler

3 Backzone

- 3.1 Backofen
- 3.2 Gärraum
- 3.3 Langtauchgerät
- 3.4 Ablagetisch blechbeschlagen (Glasieren etc.)
- 3.5 Handwaschbecken
- 3.6 Blechputzmaschine
- 3.7 Fertiglager

4 Konditorei

- 4.1 Kond. Kühlstisch
- 4.2 Rühr- und Anschlagmaschine
- 4.3 Planetenrührmaschine
- 4.4 Gaskocher
- 4.5 Fettbackgerät
- 4.6 Spüle mit Bodengitter
- 4.6.1 Spümaschine
- 4.7 Sahne-Klimaschrank
- 4.8 Froster
- 4.9 Gärunterbrecher
- 4.9.1 Kühlzelle (Bodenabsenkung ca. 200 mm)

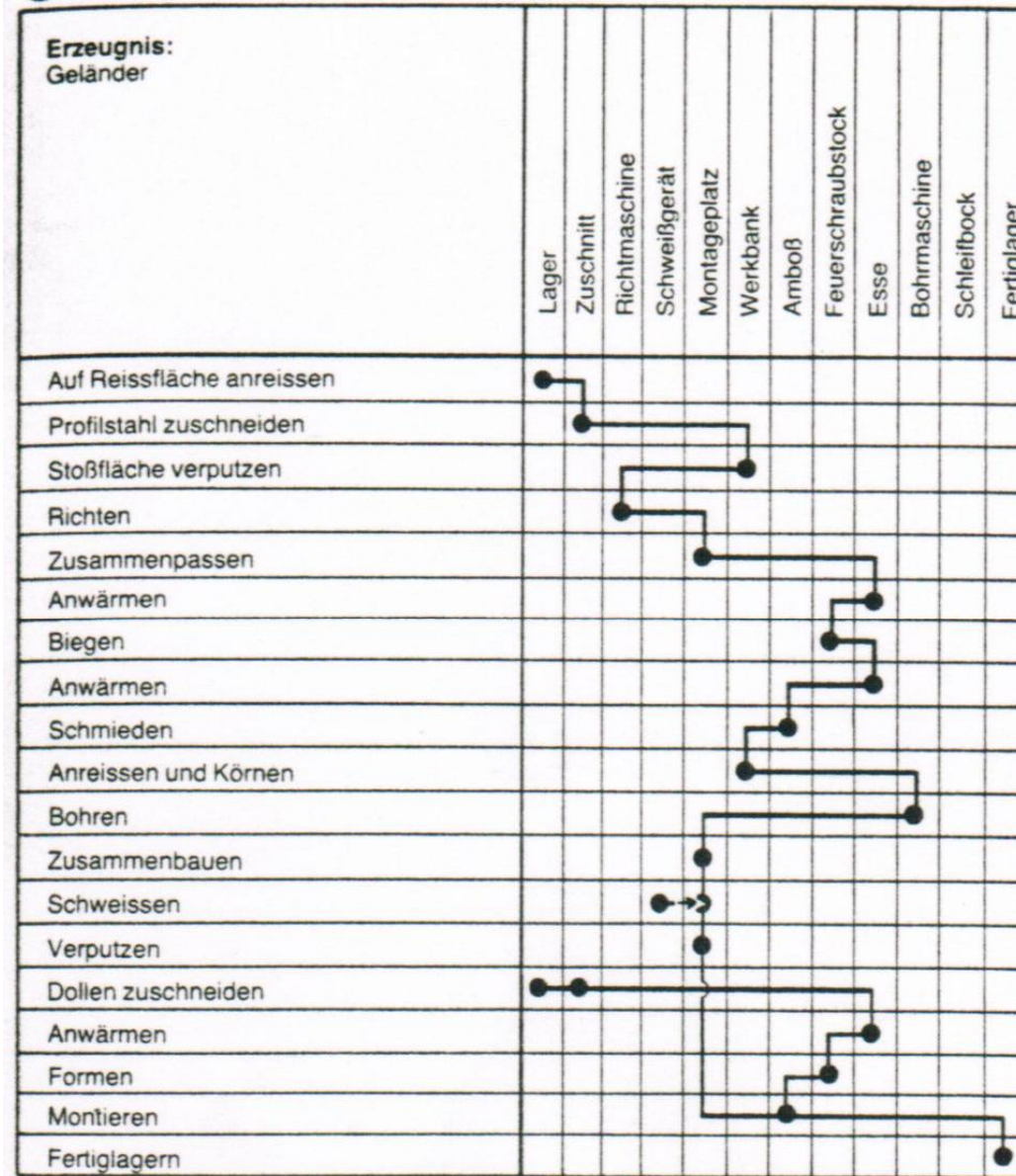
5 Sonstige

- 5.1 Bodenentwässerung
- 5.2 Regale

4 Grundrißbeispiel



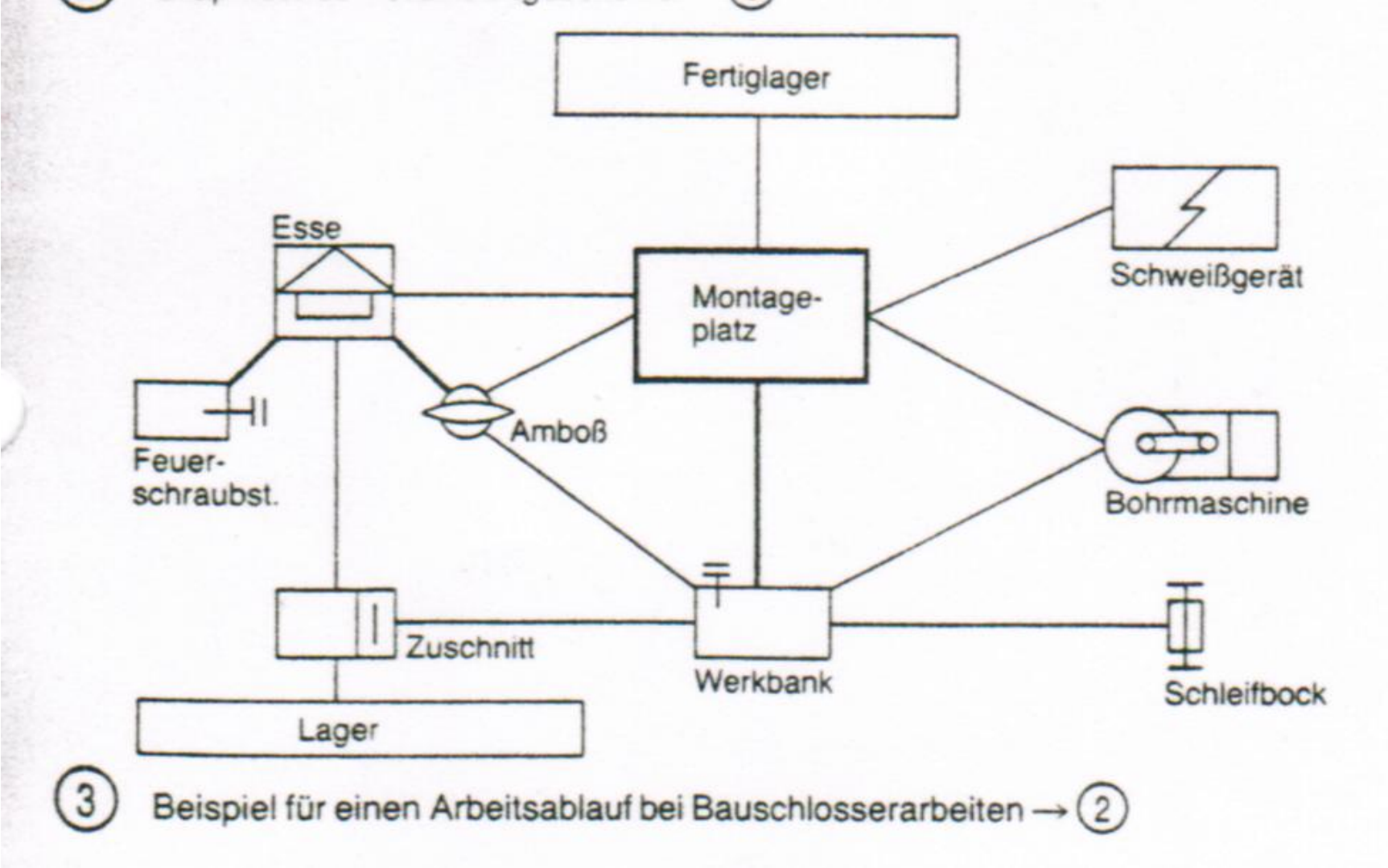
Arbeitsablaufplanung Metallbau

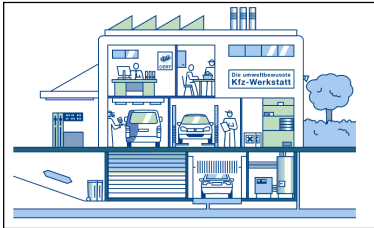


② Graphisches Verbindungsschema → ③

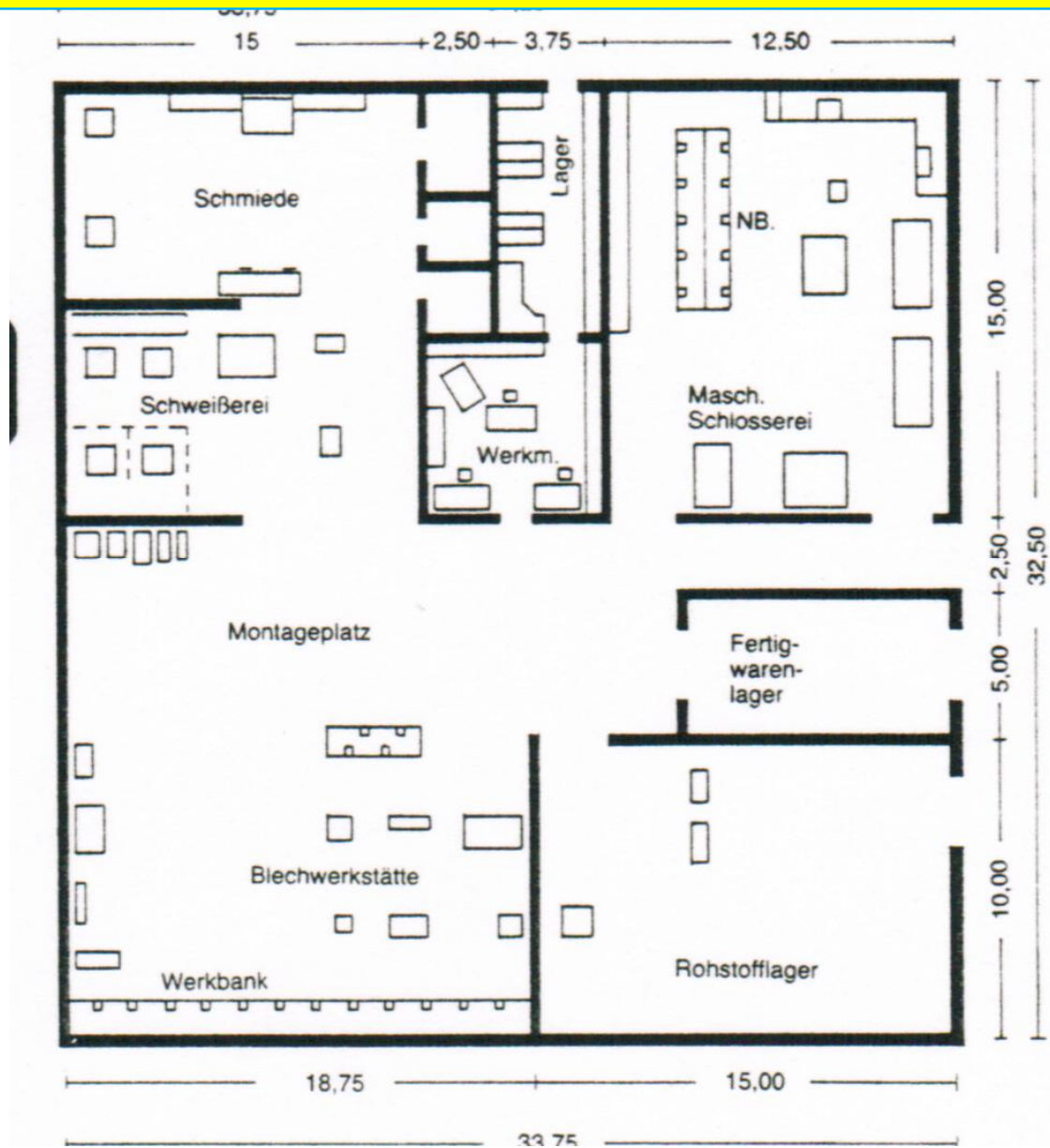


Raumfolgeplanung Metallbau



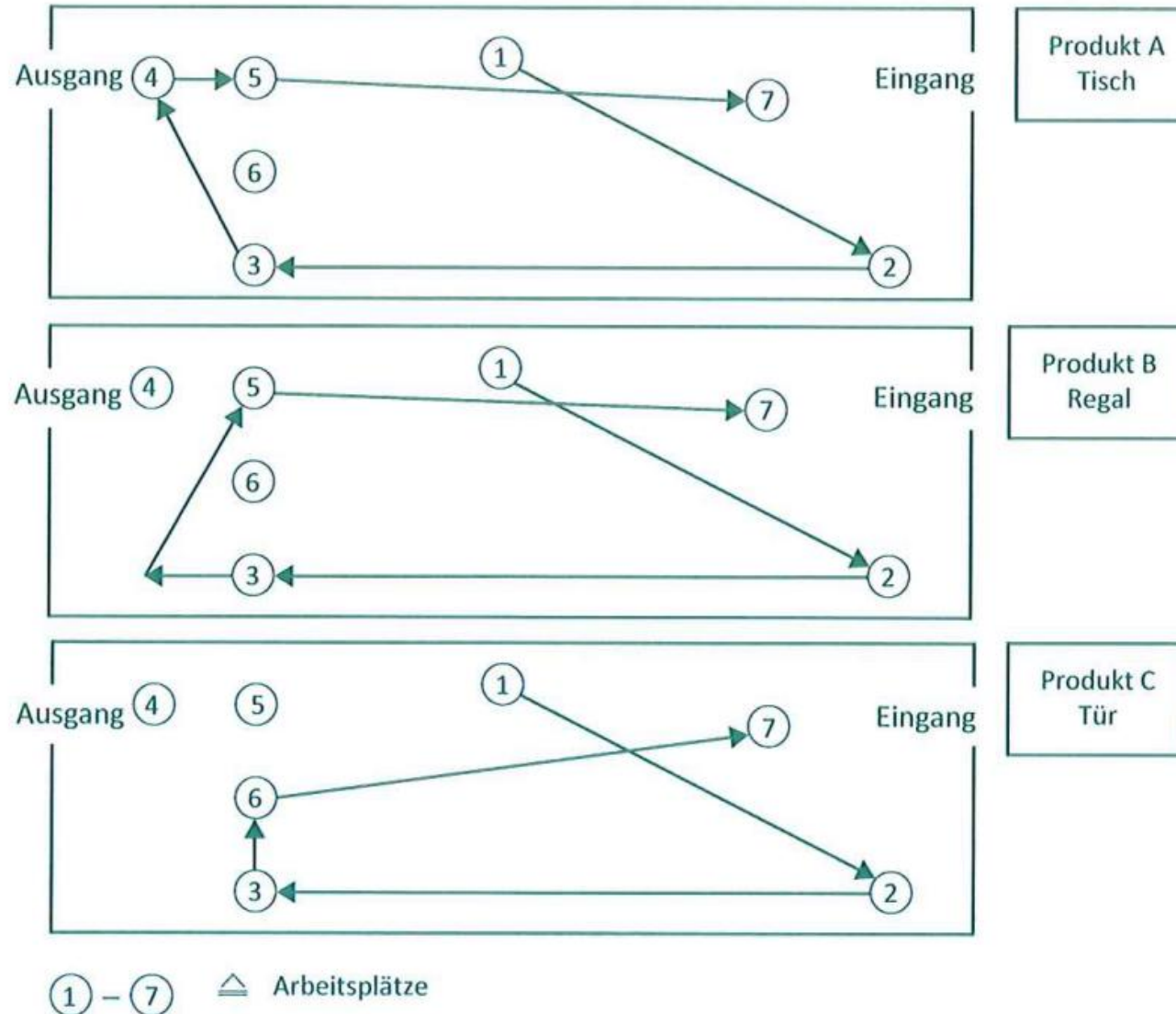


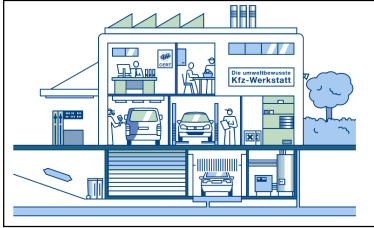
Grundrissplanung Metallbau





Materialflussgestaltung Tischlerei Tamm





Übung (S.17)

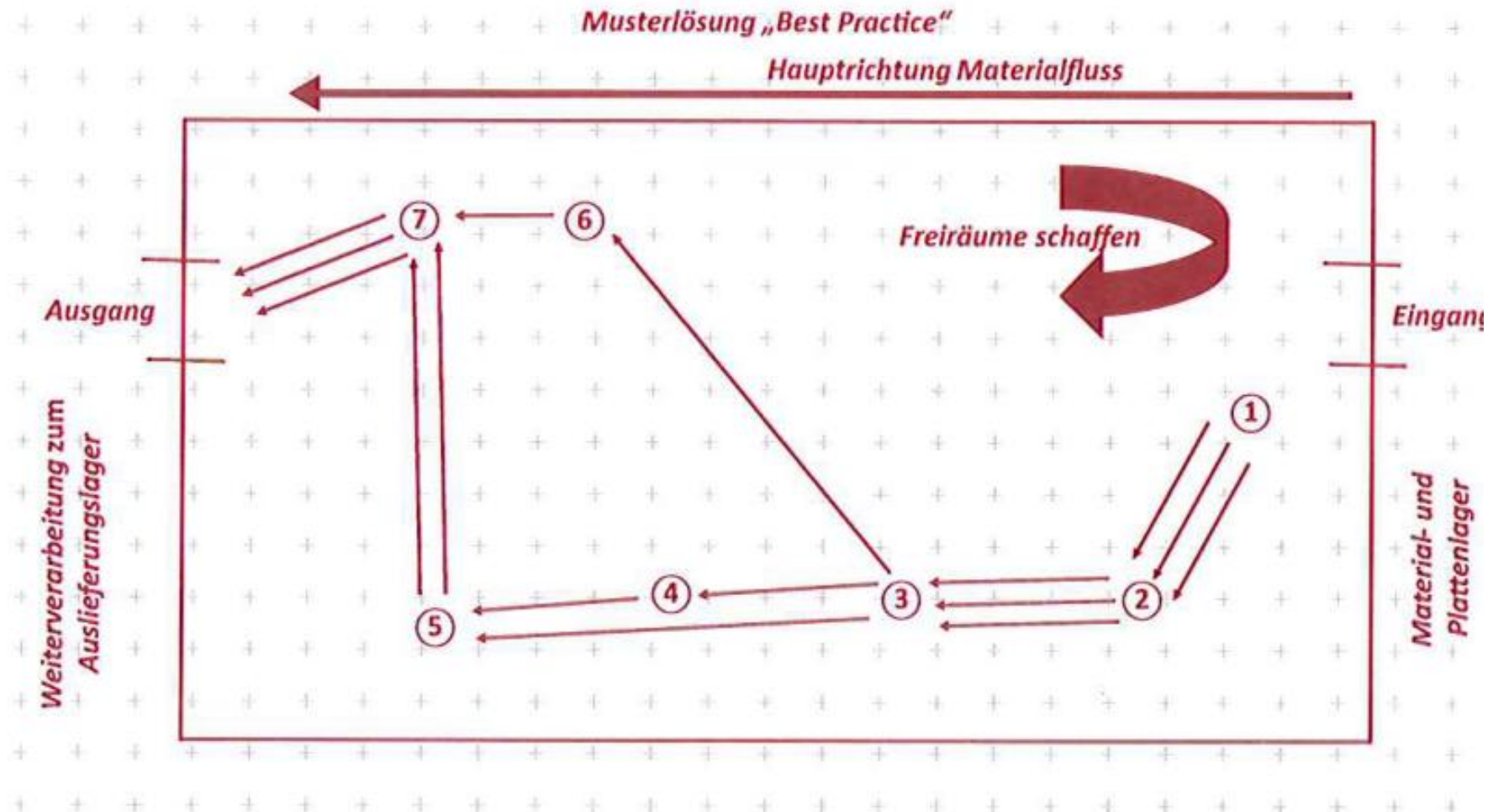
Erarbeiten Sie das nachfolgende Aufgabenportfolio (**drei Aufgaben**).
Setzen Sie sich mit Hilfe der folgenden Aufgaben mit der Materialflussgestaltung und der Raumfolgeplanung auseinander.

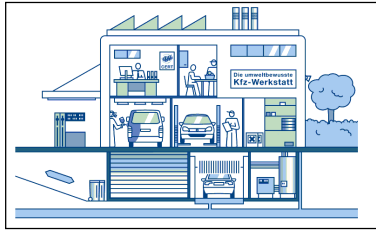
- a)
Erarbeiten Sie eine Lösung als „Best-Practice“-Skizze Materialfluss.
- b)
Listen Sie Vorteile auf, die die Musterlösung „Best Practice“ hervorbringt.
- c)
Skizzieren Sie eine Raumfolgeplanung. Bedenken Sie dabei auch spätere Erweiterungen bzw. Umbauten. Alle für einen funktionierenden Betriebsablauf nötigen Räume skizzieren.



Lösung (S.17)

a)





Lösung (S.18)

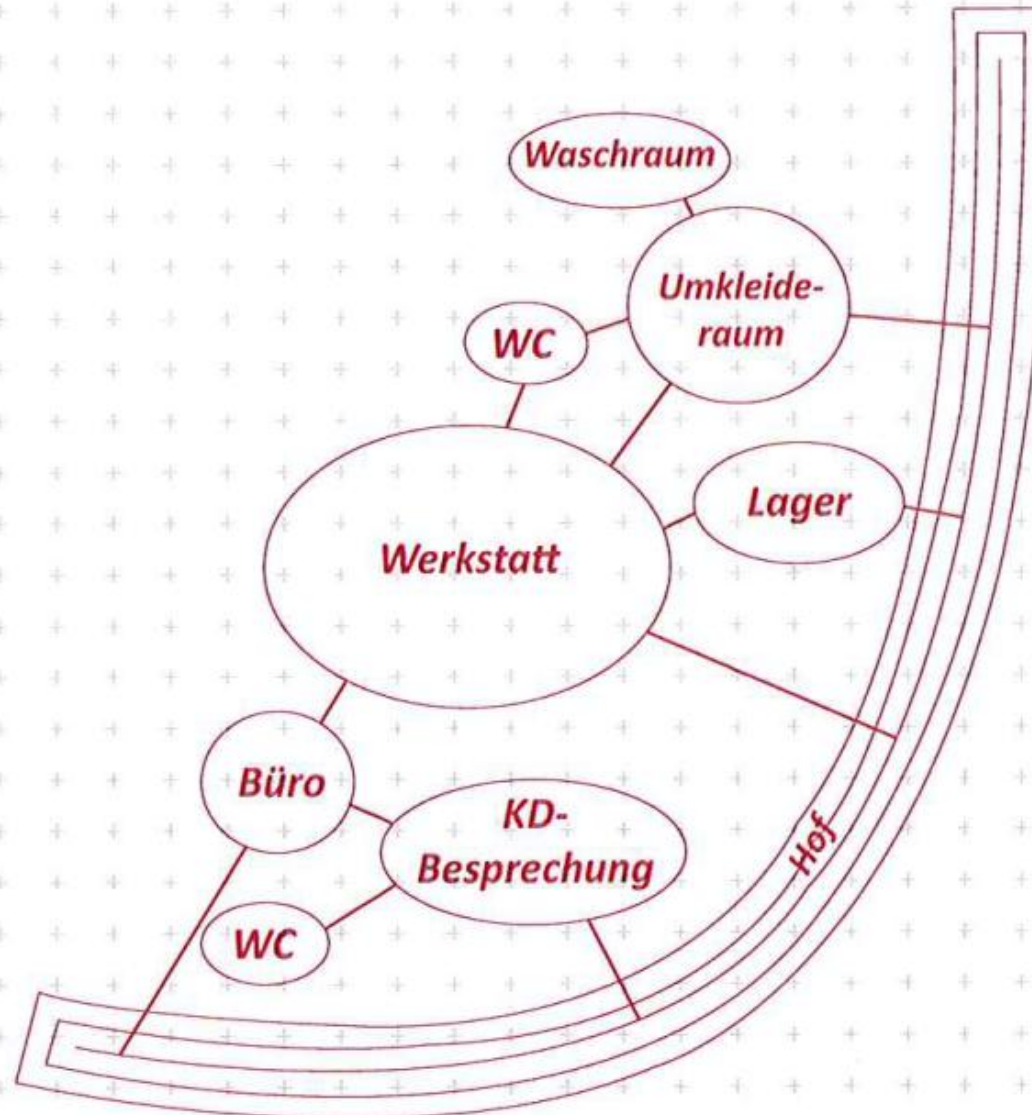
b)
Vorteile sind:

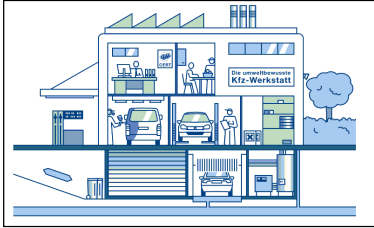
1. Kostenreduktion durch Wege-Zeit-Reduktion,
2. Materialfluss in einer Hauptrichtung,
3. keine Überkreuzungen von Transportwegen,
4. Risikominimierung = höhere Sicherheit,
5. Schaffung von Freiräumen.



Lösung (S.18)

c)





Wirtschaftlichkeitsberechnung

1. Ermittlung Finanzbedarf für Bauvorhaben
2. Ermittlung Bedarf für Ausstattung
3. Ermittlung Bedarf an Fremdkapital
4. Ermittlung Wirtschaftlichkeit der Investition mittels BEP- Umsatz

Übung (S.19)

Ermitteln Sie mit den Vorgaben der Tabelle:

1. den Investitionsbedarf für das geplante Bauvorhaben
2. den Finanzbedarf für die Ausstattung
3. den Bedarf an Fremdkapital
4. die Wirtschaftlichkeit (S.22)

Lösung (S.19)



1. Ermittlung Finanzbedarf für Bauvorhaben

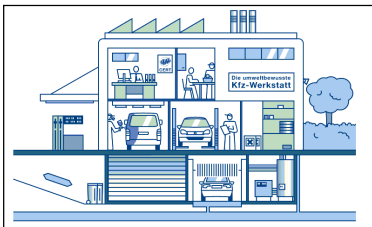
6. Sonstige bauliche Maßnahmen (z. B. Brandmelde/Sprinkler/Rauchabzug)

Kosten bauliche Maßnahmen	€ 25.000,-
Sonstiges	€ 0,-
Summe 6: bauliche Maßnahmen	€ 25.000,-

7. Baunebenkosten (z. B. für Planung, Statik und Genehmigungen)

Kosten Baunebenkosten	€ 15.000,-
Sonstiges	€ 0,-
Summe 7: Baunebenkosten	€ 15.000,-

Baukosten gesamt:	$\Sigma 1-7$	€ 587.000,-
--------------------------	--------------------------------	--------------------



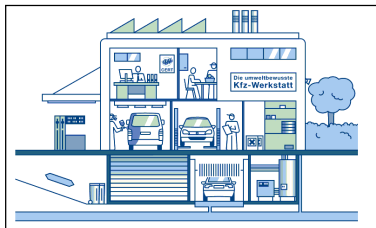
Lösung (S.22)

2. Ermittlung Finanzbedarf für Ausstattung

5. Einrichtung Sozialbereich		
Sanitäre Anlagen		€ 7.000,-
Pausenraum		€ 3.000,-
Kleine Küche		€ 5.000,-
Summe 5: Einrichtung Sozialbereich		€ 15.000,-
Gesamte Maschinen- und Einrichtungskosten:	$\Sigma 1 - 5$	€ 346.500,-

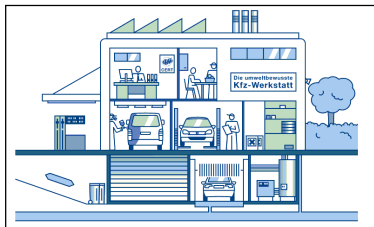
Lösung (S.22)

3. Ermittlung Bedarf für Fremdkapital



Bedarf Fremdkapital

Baukosten inklusive Grundstück	€ 587.000,-
+ Maschinen und Einrichtungskosten	€ 346.500,-
= Finanzbedarf	€ 933.500,-
./. Eigenkapital	€ 350.000,-
./. Fördermittel	€ 122.600,-
= Fremdkapitalbedarf	€ 460.900,-



Lösung (S.22)

4. Wirtschaftlichkeitsrechnung

Break-even-Umsatz

Kapitaldienst (Zinssatz 6,35 % bei anfänglicher Tilgung im ersten Jahr 2,5 % und Tilgungsdauer 20 Jahre)	€ 40.789,65
+ Personalkosten (Lohn und Gehalt)* per anno	€ 235.000,-
+ Betriebskosten per anno	€ 80.000,-
+ Lebensunterhalt per anno	€ 75.000,-
= Mindestwertschöpfung per anno	€ 430.789,65
: Mindestwertschöpfung in % vom Umsatz	65%**
= Break-even-Umsatz per anno	€ 662.753,31
: Zahl der Produktivmitarbeiter	6*
= Mindestumsatz pro Kopf per anno	€ 110.458,89

*6 Produktivmitarbeiter à € 35.000,- € 210.000,-

1 Nicht-Produktivmitarbeiter à € 25.000,- € 25.000,-

**Materialanteil 35 % = Mindestwertschöpfung 65 %



Wissenscheck (S. 23)

- a)
Erläutern Sie, wie ein Unternehmen bei der Betriebsplanung grundsätzlich vorgehen kann und welche Einflussfaktoren zu berücksichtigen sind.
- b)
Beschreiben Sie, was grundsätzlich bei einer wirtschaftlich sicheren Baustellenplanung und -organisation zu berücksichtigen ist.
- c)
Nennen Sie drei Vorteile, die eine optimale Materialflussplanung für ein Unternehmen hat.
- d)
Erklären Sie, was ein Raumfolgeplan aussagt.



Lösung Wissenscheck (S. 23)

a)

Es müssen mittel- und langfristige Ziele festgelegt werden.

Wichtige **Einflussfaktoren** der Betriebsplanung können sein:

- persönliche Lebensplanung
- Marktsituation
- Produktionsprogramm
- Kundenwünsche
- geplanter Umsatz
- Mitarbeiteranzahl



Lösung Wissenscheck (S. 23)

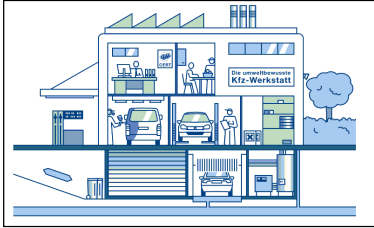
b)

wie bei Logistik:

- Menschen, Material, Maschinen und Geräte sollen
- zum richtigen Zeitpunkt,
- am richtigen Ort,
- in ausreichender Menge und in
- geeignetem Zustand sein!

c)

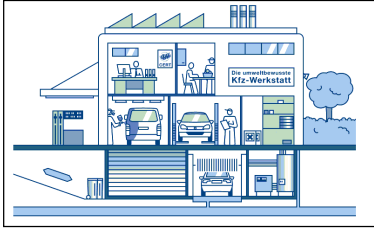
- Kostenreduktion durch Wege-Zeit-Reduktion
- Materialfluss in einer Hauptrichtung,
- keine Überkreuzungen von Transportwagen
- Risikominimierung = höhere Sicherheit
- Schaffung von Freiräumen



Lösung Wissenscheck (S. 24)

d)

- Raumfolgeplan basiert auf einen günstigen Arbeitsablauf
- zeigt Art und Anzahl der benötigten Räume, direkte Raumverbindungen (Türen, Treppe, Aufzug) und Verbindungen nach außen (Notausgang, Rampe).

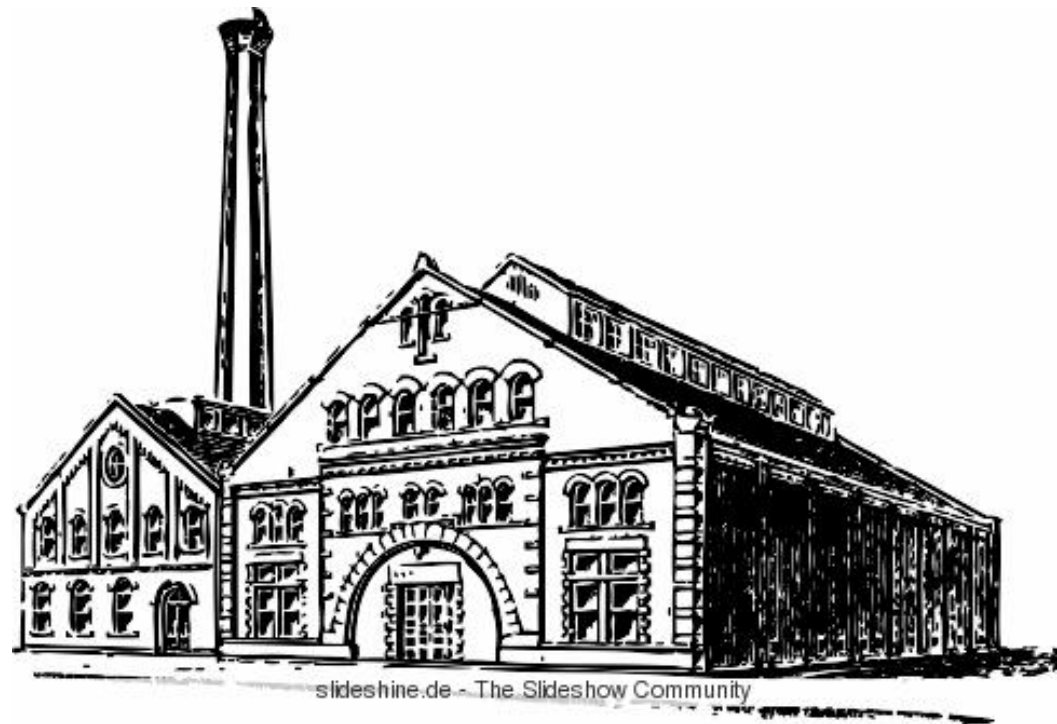


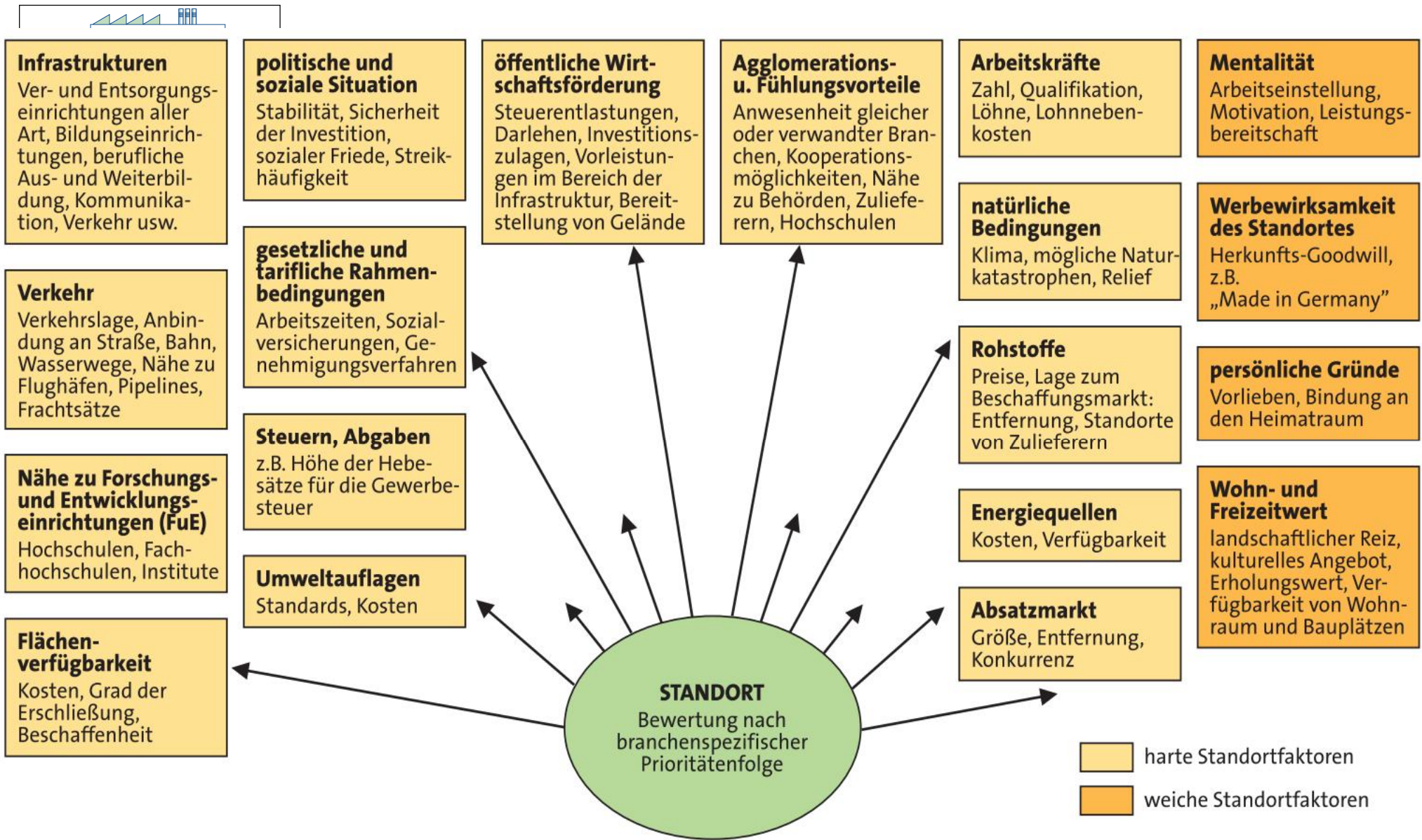
Standortbeurteilung

Bei einer Betriebsgründung wie bei bestehenden Betrieben (z. B. bei einer Erweiterung oder der Gründung von Niederlassungen) ist eine **Standortanalyse** sinnvoll.

Wichtige Hauptmerkmale eines Standortes sind:

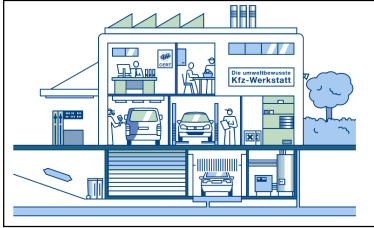
- öffentlicher Bereich,
- Grundstück,
- Marktgesichtspunkte,
- Infrastruktur
- Ressourcen
- Lage und Umfeld







Standortfaktor	Punkte für Standort			
	Ideal	A	B	C
Wasserversorgung	120	100	90	60
Abwasserklärung	80	70	40	80
Transportlage	50	40	40	35
Arbeitskräfte	40	25	30	35
Energie	40	35	30	35
Rohmaterial	100	70	80	90
Lebensverhältnisse in der Gemeinde	35	30	25	10
Grundstück	25	20	20	25
Steuern	20	10	15	15
Gesamt	510	400	370	385
Reihenfolge der Wahl		1	3	2



Übung (S.26)

Erstellen Sie eine Mind-Map mit **Kriterien** zur Beurteilung eines passenden **Standortes** beispielhaft für die Schreinerei Tann.

Lösung (S.26)



Öffentlicher Bereich

- ▶ Hebesatz
- ▶ öffentliche Zuschüsse
- ▶ Auflagen
- ▶ Wirtschaftspolitik
 - Land
 - Kommunen

Grundstück

- ▶ Größe
- ▶ Zuschnitt
- ▶ Tragfähigkeit
- ▶ Bodenzustand

Marktgesehenpunkte

- ▶ Wettbewerber
 - Zahl
 - Stärke
- ▶ Bevölkerungsdichte
- ▶ Formierungsmöglichkeiten
- ▶ Kundenstruktur
- ▶ Kaufkraft
- ▶ Marktpotenzial

Infrastruktur

- ▶ Energieversorgung
- ▶ Zufahrtswege
- ▶ Parkmöglichkeiten
- ▶ öffentliche Verkehrsmittel
- ▶ Gastronomie
- ▶ Erschließung
- ▶ Highspeed Internet

Der richtige Standort

Ressourcen

- ▶ Fachkräfte

Lage und Umfeld

- ▶ Gebietsart
- ▶ Nachbarschaft
- ▶ Verkehrsanbindung
- ▶ Erweiterungsmöglichkeiten
- ▶ Grundstückspreise



Grundbuch - Übersicht

Aufschrift	<ul style="list-style-type: none"> • Angabe des Amtsgerichts 	Amtsgericht Siegburg
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchbezirk bzw. Gemarkung 	Gemarkung Obermenden
	<ul style="list-style-type: none"> • Nummer des Blattes und evtl. Nummer des Bandes, Seitennummerierung 	Blatt 0910 Band 17
Bestandsverzeichnis	<ul style="list-style-type: none"> • Lage 	Adresse (Straße)
	<ul style="list-style-type: none"> • Größe 	2345 qm
	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsart 	Wohnhaus
	<ul style="list-style-type: none"> • Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zustehen 	Wegerecht über das Nachbargrundstück
Abteilung I	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer 	Klaus u. Brigitte Mustermann
	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsverhältnisse 	Je ½ Eigentumsanteil
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlage für den Eigentumserwerb 	z. B. Auflassung, Erbschein, Testament, Zuschlagsbefugnis in einer Zwangsvollstreckung
Abteilung II	Lasten	Grunddienstbarkeiten Beschränkte Dienstbarkeiten (Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht) Nießbrauch Reallasten Benutzungsregelung (Wegerecht) Erbbaurecht Altenteil
	Verfügungsbeschränkungen	Zwangsversteigerungsvermerk Konkursvermerk Nacherbenvermerk etc.
	Vormerkungen und Widersprüche	Auflassungsvormerkung Rangvorbehalte etc.
Abteilung III	Grundpfandrechte sowie Vormerkungen, Widersprüche, Veränderungen, die sich hierauf beziehen	Grundsschulden Hypotheken



Grundbuch - Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Siegburg		Grundbuch von Obermenden			Blatt 910		Bestandsverzeichnis 1		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage			
1	2	a	b	c/d	e	ha	a	qm	
		3				4			
1		Obermenden	4	2127		Bauplatz Keplerstraße		3 49	
2/zu 1		Ein sechstel Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Obermenden	4	2125		Weg Keplerstraße		1 28	



Grundbuch – Erste Abteilung

Amtsgericht Siegburg		Grundbuch von Obermenden		Blatt 910	Erste Abteilung	1
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke in Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			
1	<p>██████████ Nordrhein - Westfalen <u>Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Düsseldorf</u></p>	<p>1 2</p>	<p>Ohne Eigentumsveränderung, gemäß § 3 Abs. 3 GBO, eingetragen am 26. Januar 1978.</p> <p><i>[Signature]</i></p>			
2	<p>Eheleute</p> <p>a) Klaus ██████████ - geb. am 19.1.19██ -</p> <p>b) Bergith ██████████ geborene ██████████ - geb. am 7.5.19██ - beide wohnhaft in St. Augustin je zu einhalb Anteil</p>	1,2	<p>Aufgelassen am 31. Mai 1978, eingetragen am 10. Oktober 1978.</p> <p><i>Rittland</i> <i>Teuch</i></p>			



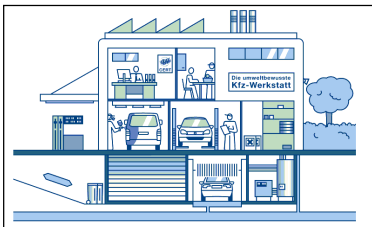
Grundbuch – Zweite Abteilung

Amtsgericht Siegburg		Grundbuch von Obermenden Blatt 910	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1, 2	<p>Auflassungsvormerkung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Mai 1978 für die Eheleute Klaus [redacted] und Bergith [redacted] geborene [redacted] beide in St. Augustin 2 je zu einhalb Anteil eingetragen am 22. Juni 1978.</p> <p style="text-align: center;"><i>Rittlinger</i> <i>Reucher</i></p>	
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
4	5	6	7
1	Dem Recht Abteilung III Nr. 1 ist der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 11. Juli 1978.	1	Gelöscht am 10. Oktober 1978
1	Dem Recht Abteilung III Nr. 2 ist der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 11. Juli 1978.		<i>Rittlinger</i> <i>Reucher</i>



Grundbuch – Dritte Abteilung

Amtlagericht	Siegburg	Grundbuch von	Obermenden	Blatt	910	Dritte Abteilung	1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden				
1	2	3	4				
1	1,2,	134.000,-- DM	<p>Einhundertvierunddreißigtausend----- Deutsche Mark Grundschuld mit zwölf vom Hundert Jahreszinsen und zehn vom Hundert Nebenleistung für die [REDACTED] Girozentrale, Düsseldorf/Münster, vollstreckbar gemäß § 800 ZPO. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 3. Juli 1978 - ohne Brief - mit Rang vor dem Recht Abteilung I Nr. 1 - am 11. Juli 1978.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Handwritten Signature]</i></p>				
2	1,2,	18.300,-- DM	<p>Achtzehntausenddreihundert----- Deutsche Mark Grundschuld mit zwölf vom Hundert Jahreszinsen für die [REDACTED] Bausparkasse [REDACTED], vollstreckbar gemäß § 800 ZPO. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 3. Juli 1978 - mit Rang vor dem Recht Abteilung I Nr. 1 - am 11. Juli 1978.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Handwritten Signature]</i></p>				



Grunddienstbarkeit- Wegerecht

Staufen i. Br.

Bad Krozingen

Hausen

14218

1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Je eine Grunddienstbarkeit (Wege-, Überfahrts- und Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 227200, 227201, 227202 und 227203.</p> <p>Bezug: Bewilligungen vom 25. Juli 1979, 15. Januar 1980 und vom 6. März 1980. Eingetragen am 24. April 1980. Hier vermerkt am 27. Januar 1983.</p> <p>Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17. September 2004.</p>



Grundbuch – Erläuterungen

Die **Abteilung I** gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse am Grundstück und die Grundlage des Eigentumserwerbs.

Begründung von Eigentum

- **Alleineigentum**

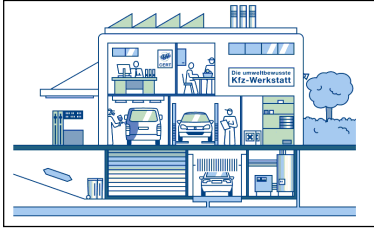
Eine natürliche oder juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft ist alleiniger Eigentümer.

- **Miteigentum an Bruchteilen**

Zwei oder mehreren Personen steht das Miteigentum zu. Jeder Teileigentümer kann über seinen Miteigentumsbruchteil frei verfügen (z. B. Ehepaare).

- **Gesamthandseigentum**

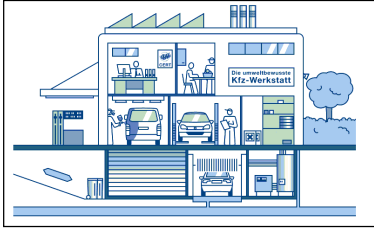
Zwei oder mehreren Personen steht gemeinsam das Eigentum zu. Sie können deshalb nur gemeinsam verfügen (z. B. bei einer Erbengemeinschaft).



Grundbuch – Erläuterungen

Grundlage für den Eigentumserwerb

- **Auflassung**
Käufer und Verkäufer haben sich in Anwesenheit eines Notars über den Eigentumsübergang eines Grundstücks/einer Immobilie geeinigt.
- **Erbschein oder Testament mit Eröffnungsprotokoll**
Wenn der Eigentumsübergang durch einen Todesfall eintritt.
- **Zuschlag**
Wenn der Eigentumsübergang durch einen Zuschlag in der Zwangsversteigerung erfolgt.

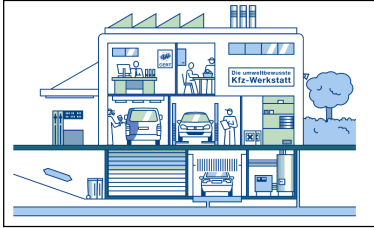


Grundbuch – Erläuterungen

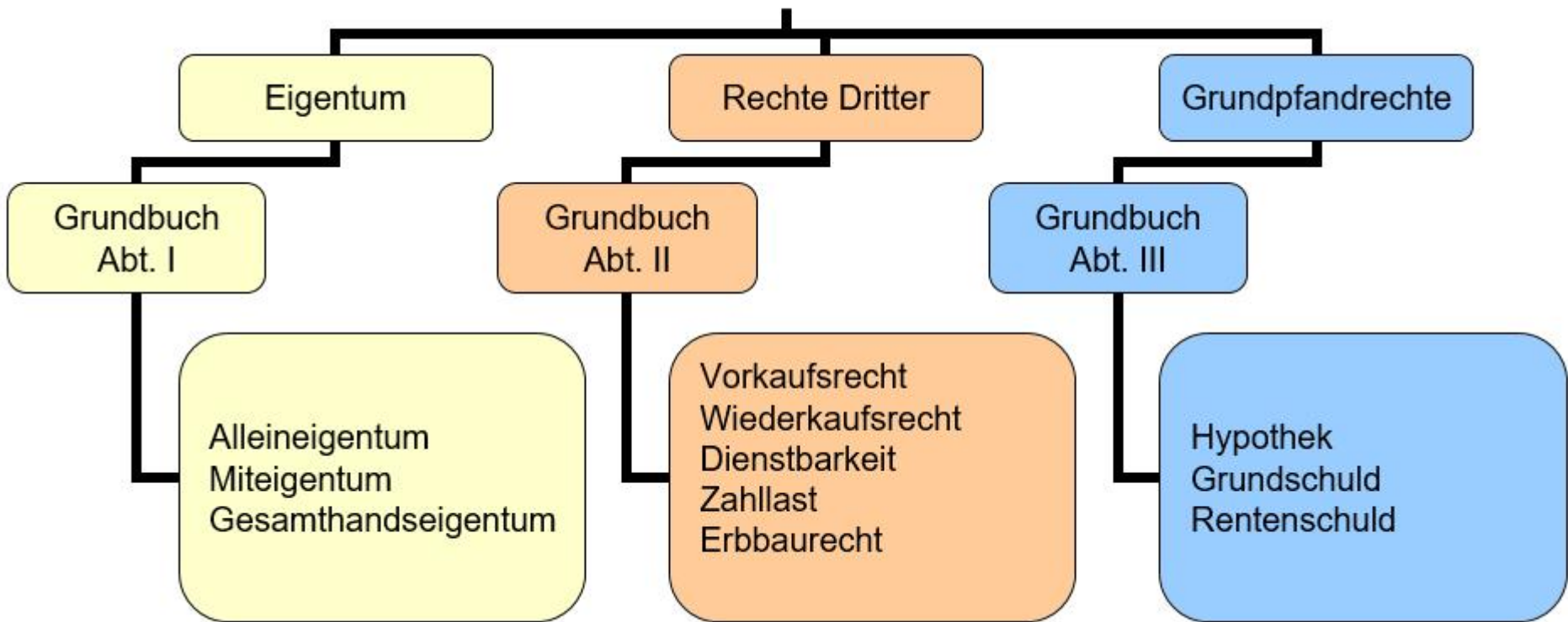
Die **Abteilung II** des Grundbuches enthält die Lasten und Beschränkungen, mit denen die im Bestandsverzeichnis aufgeführten Grundstücke belastet sind. Ausnahme: Grundpfandrechte.

Hier ist erkennbar, wodurch der Eigentümer in seiner Verfügung über das Grundstück beschränkt ist.

In **Abteilung III** des Grundbuches werden alle Grundpfandrechte eingetragen. Hierunter werden Grundschulden und Hypotheken verstanden.



Rechte am Grundstück





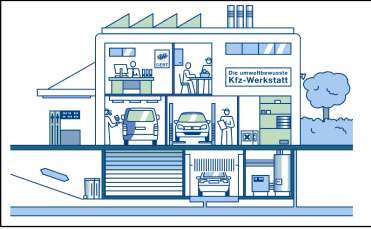
Erschließungsbeiträge

Ist das Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, müssen Kosten für den

- Straßenausbau, den
- Abwasserkanal und die
- Wasserversorgung

in der Finanzplanung berücksichtigt werden.

Informationen dazu erteilt das Bauamt der zuständigen Gemeinde.



Grundstückskauf – notarielle Beurkundung

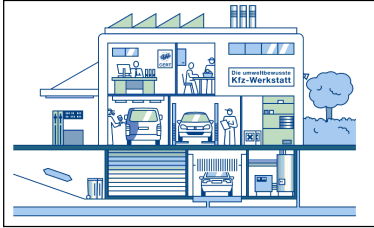
Grundstückskaufverträge bedürfen grundsätzlich der **notariellen Beurkundung**.

Für den Eigentumsübergang sind notwendig:

- Einigung über die Rechtsänderung (= Auflassung)
- Eintragung im Grundbuch.

Beachte:

Bezahlung des Grundstückes nur über den Notar als Treuhänder vornehmen, der den Kaufpreis „zu treuen Händen“ nimmt und erst nach der Grundbucheintragung an den Verkäufer auszahlt.

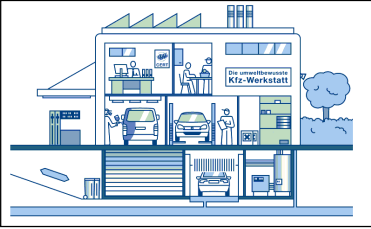


Grundstückskauf – Auflassung

Auflassung = Einigung über den Eigentumsübergang bei gleichzeitiger Anwesenheit vor Notar

- ist zusätzlich zum Kaufvertrag erforderlich
- Eintragung in die Abteilung II des Grundbuches
- ein Grundstück kann nicht an einen anderen Interessenten verkauft werden, sobald die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist
- Nachweis der Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt ist Voraussetzung für Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch

Mit der vollständigen Zahlung des Kaufpreises, wird die Auflassungsvormerkung gegenstandslos und daher gelöscht.



Wissenscheck (S. 28)

- a)
Nennen Sie die Informationen aus dem Grundbuch, die bei einem geplanten Grundstückskauf für ein Unternehmen von Bedeutung sein können und erklären Sie kurz warum.
- b)
Beschreiben Sie kurz die Eigentumsübertragung eines Grundstückes beim Grundstückskauf.



Lösung Wissenscheck (S. 28)

a)

Die Informationen aus den Abteilungen II und III:

- Abteilung II: Belastungen des Grundstücks.
- Abteilung III: eingetragene Schulden.

Die in den Abteilungen II und III verzeichneten Lasten gehen auf den neuen Eigentümer über.

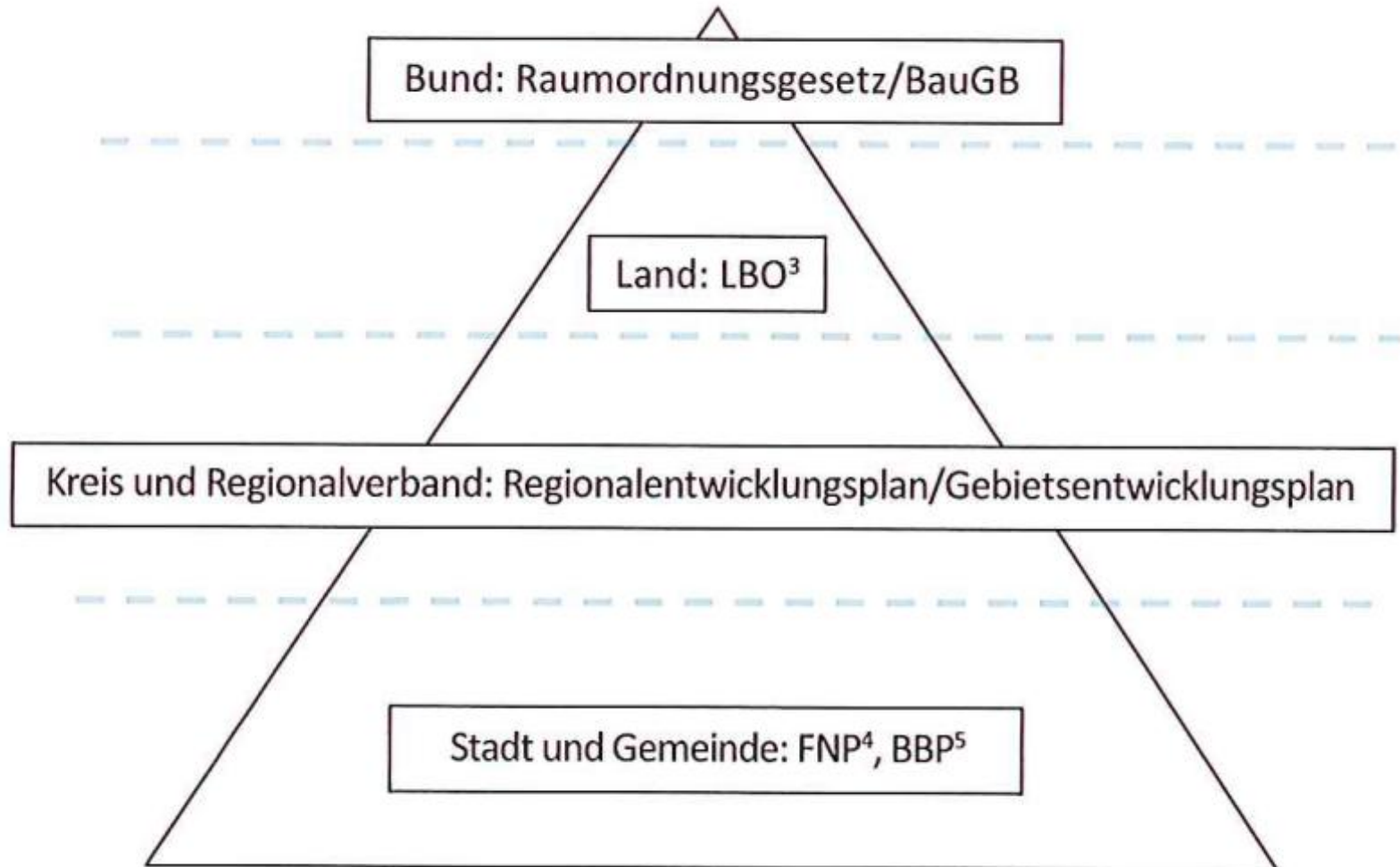
Der Kaufvertrag sollte deshalb diese Rechte und Belastungen genau regeln und festlegen, wie diese im Kaufpreis zu berücksichtigen sind. Unter Umständen kann man sonst zweimal zur Kasse gebeten werden.

b)

Grundstückskaufvertrag mit notarieller Beurkundung und Eintragung in das Grundbuch (Auflassung + Grundbucheintrag.)



Bau- und Planungsrecht





Bau- und Planungsrecht



Beachte

Mit dem Gewerberecht und der Gewerbebeanmeldung ist für den Betriebsinhaber **kein Bau- oder Nutzungsrecht** am Standort **verbunden**.



Bau- und Planungsrecht

Die Gliederung teilt sich in zwei grundlegende Bereiche, die eine betriebliche Standortsicherung voraussetzen:

Bauplanungsrechtliche
Anforderungen:

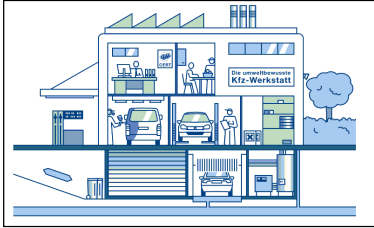
Gebietsbezogen,

zum Beispiel
durch **Bebauungsplan**

Bauordnungsrechtliche
Anforderungen:

Gebäude- und nutzungsbezogen,

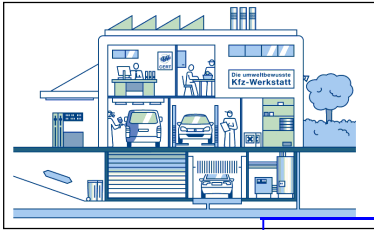
zum Beispiel
durch **Baugenehmigung**



Gebietscharakter Innen- Außenbereich

Die betriebliche Zulässigkeit eines Vorhabens hängt erheblich vom Gebietscharakter ab, in dem dieses verwirklicht werden soll. Dazu unterscheidet das BauGB verschiedene Raumbereiche:

Beplanter Innenbereich	Unbeplanter Innenbereich	Außenbereich
<p>Der beplante Innenbereich umfasst ein Gebiet, für das ein Bebauungsplan beschlossen wurde.</p>	<p>Ein Baugebiet gilt als unbeplanter Innenbereich, wenn für den Bereich kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, aber eine im Zusammenhang bestehende Bebauung vorhanden ist.</p>	<p>Dieser zeichnet sich durch eine fehlende, sehr geringwertige oder nicht geschlossene Bebauung aus. Nach dem BauGB darf der Außenbereich lediglich für privilegierte oder sonstige Vorhaben bebaut werden, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.</p>



Standortsicherung

baulich

nutzungsbezogen

Voraussetzungen für legales Bauen und legale Nutzungen:

Planungsrecht

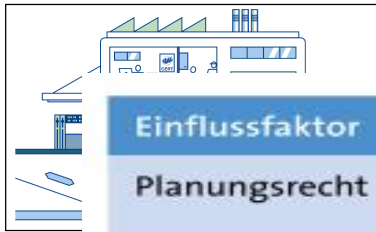
Bauleitplanung

Bauordnungsrecht

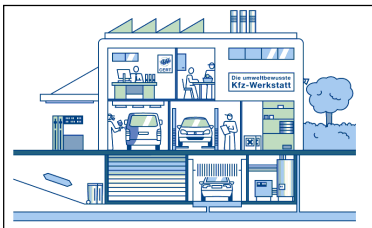
Baugenehmigung

Gebäude,
Anlagen
Stellflächen

Art der Nutzung
Gewerbetätigkeit



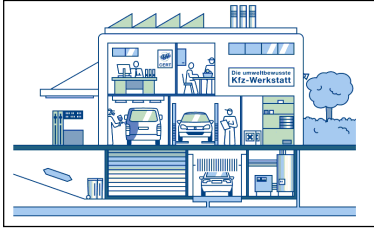
Einflussfaktor	Norm, Rechtsgut, Ziel	Zuständigkeit
Planungsrecht	Flächennutzungsplan	Gemeinde oder Samtgemeinde (Beschluss), Genehmigung durch Landkreis - keine Außenwirkung ²⁶³
	Bebauungsplan, Satzungen (Planungsrechtliche Legalität) ²⁶⁴	Gemeinde (Satzungsbeschluss) - mit Außenwirkung
Bauordnungsrecht	Baugenehmigung (Formelle Legalität)	Baugenehmigungsbehörde (Landkreis, kreisfreie Stadt, Stadt ab bestimmter Größe)
Anlagenrecht	BImSch-Genehmigung	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (Vertretungen in Bundesländern),
Wasserrecht	Wasserrechtliche Gestattungen (Erlaubnisse, Bewilligungen, Genehmigungen)	Wasserrechtsbehörde (Landkreis, kreisfreie Stadt), Wasserwirtschaftsamt
Nachbarrecht	Gewerbeaufsicht Nachbarschutz	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Bauaufsichtsbehörde (Landkreis, kreisfreie Stadt, größere Stadt)
Immissionsschutzrecht	Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Normen und Bestimmungen, BImSch-Genehmigung	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Bauaufsichtsbehörde
Abwehrrecht (öffentlich-rechtlich)	Nachbarschutz	Bauaufsichtsbehörde, Verwaltungsgericht
	Genehmigungen, Verfügungen	Bauaufsichtsbehörde, Gewerbeaufsichtsamt, Verwaltungsgericht
	Bebauungsplan (Normenkontrolle)	Oberverwaltungsgericht
Schadenersatzrecht (zivilrechtlich)	Schadenersatz nach BGB, Durchsetzung von Schadenersatz, Unterlassung, Beseitigung von Störungen	Amtsgericht, Landgericht ²⁶⁵
Gutachten	Privates Anliegen oder gerichtlich	Vermittlung durch Kammern



Bau- und Planungsrecht

Die Planungsziele einer Gemeinde werden durch Bauleitpläne und Satzungen beschlossen, die sich auf die bauleitplanerische Zulässigkeit von Betrieben auswirken.

	Bauleitpläne		Satzungen
	Flächennutzungsplan (FNP)	Bebauungsplan (B-Plan)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltungssatzung ▪ Innenbereichssatzung ▪ Außenbereichssatzung
Planungsgrundsatz	Vorbereitende, grobe Planung	Konkrete, detaillierte Planung	Konkretes Planungsziel mit Einzelbestimmungen
Außenwirkung	Rechtsunverbindlich, nur in Einzelfällen nach außen wirksam (z.B. bei Windparkanlagen)	Rechtsverbindlich, als Satzung beschlossen	Rechtsverbindlich, als Satzung beschlossen



Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) stellt die **erste Stufe** im zweigliedrigen System der bundesdeutschen **Bauleitplanung** dar.

Als so genannter vorbereitender Bauleitplan stellt der FNP die generellen räumlichen **Planungs- und Entwicklungsziele einer Gemeinde** dar.

Der **B-Plan** enthält **grundsätzliche Entscheidungen einer Gemeinde**, in welcher Weise und für welchen **Nutzungszweck** (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz usw.) die **vorhandenen Flächen** sinnvoll und sachgerecht genutzt werden können und sollen.



Flächennutzungsplan

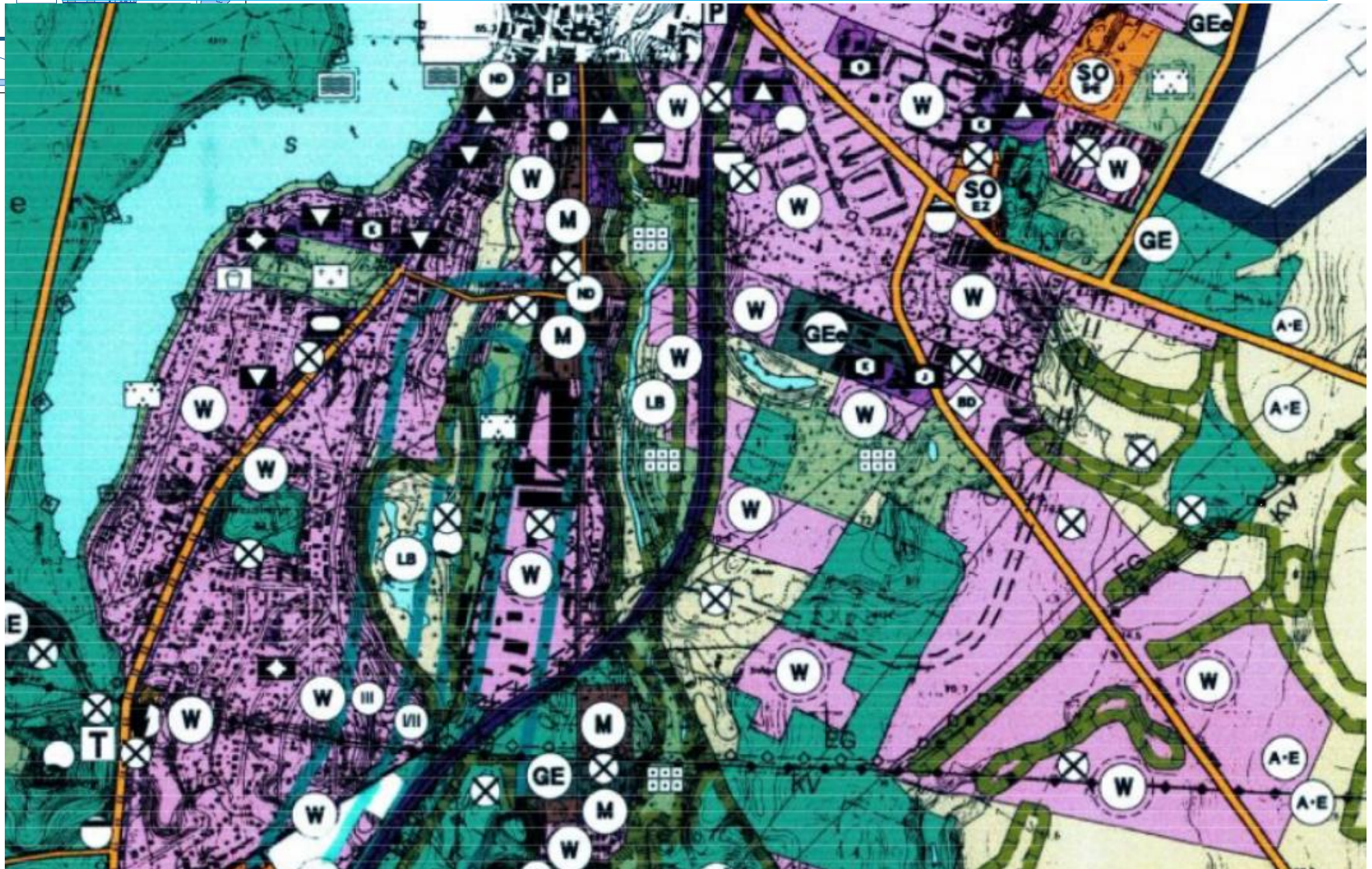
Beachte:

Für den normalen Bürger entfalten die Darstellungen eines **FNP** in der Regel **keine rechtliche Bindungswirkung** (sog. Außenwirkung).

Dargestellt werden im Flächennutzungsplan beispielsweise Flächen, untergliedert nach Nutzungsarten:

- Wohnbauflächen (**W**),
- gemischte Gebiete (**M**),
- gewerbliche Bauflächen (**G**),
- Sonderbauflächen (**S**)

Flächennutzungsplan Strausberg (Auszug)





Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 1-11 Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Bestand	Planung
	Wohnbaufläche §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Gemischte Baufläche §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Dorfgebiet §5 BauNVO
	Gewerbliche Baufläche §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
	Gewerbegebiet §8 BauNVO
	eingeschränktes Gewerbegebiet §8 BauNVO
	Sondergebiet Wochenendhausgebiet §10 BauNVO
	Sondergebiet Schulungszentrum § 11 BauNVO
	Sondergebiet Bundeswehr §11 BauNVO
	Sondergebiet Einzelhandel §11 BauNVO
	Sondergebiet Sport und Erholung §11 BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4 BauGB)

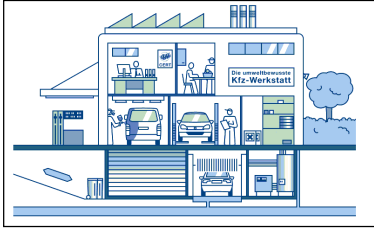
Bestand	Planung
	Oberirdisch
	Unterirdisch
KV	Hochspannungs- Mittelspannungsleitung / Erdkabel
EG	Erdgasleitung
EÖ	Erdölleitung
W	Trinkwasserleitung
A	Abwasserleitung

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Bestand	Planung
	Parkanlage
	Dauerkleingärten
	Private Grünflächen
	Sportplatz
	Spielplatz
	Badeplatz
	Friedhof

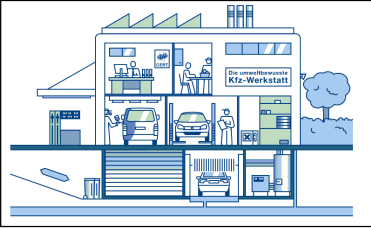
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

	Wasserfläche
	Schutzgebiete für Grundwasser



Flächennutzungsplan

- Der Flächennutzungsplan stellt die **Art der Bodennutzung** im gesamten Gemeindegebiet dar.
- In ihm sind die Planungen für die nächsten **12- 15 Jahre** enthalten. Der Plan schreibt Flächenwidmungen vor.
- Er ist eine Art **Selbstbindung** der Gemeinden. Es entsteht jedoch **kein Rechtsanspruch** des Bürgers.
- Der Plan kann durch die Gemeinde **jederzeit wieder geändert** werden.



Bebauungsplan (B-Plan)

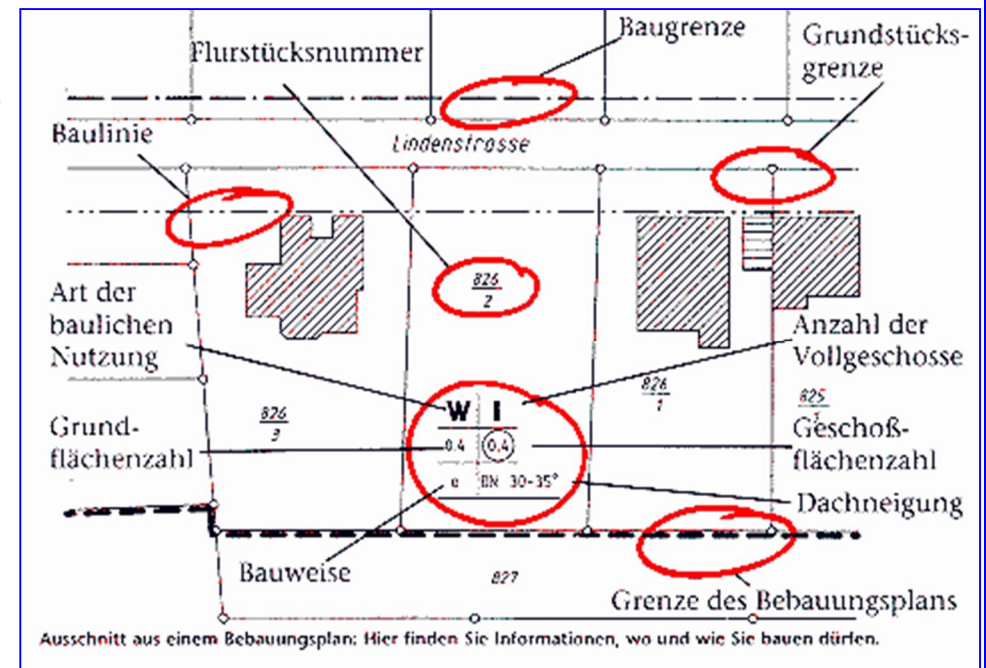
2. Stufe der Bauleitplanung

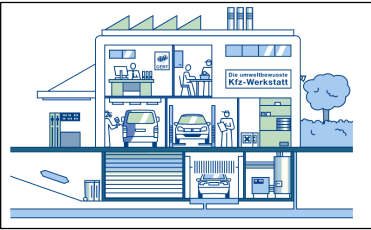
Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ("verbindlicher Bauleitplan") kann die Gemeinde die **zulässige Nutzung von Grundflächen rechtsverbindlich regeln**.

In der Regel werden insbesondere die zulässige **Art** und das **Maß** der **baulichen Nutzung** festgesetzt.

Zum Beispiel:

Wohngebiet, Industriegebiet, öffentliche Grünfläche, Verkehrsflächen, Angaben zur Bauhöhe etc.

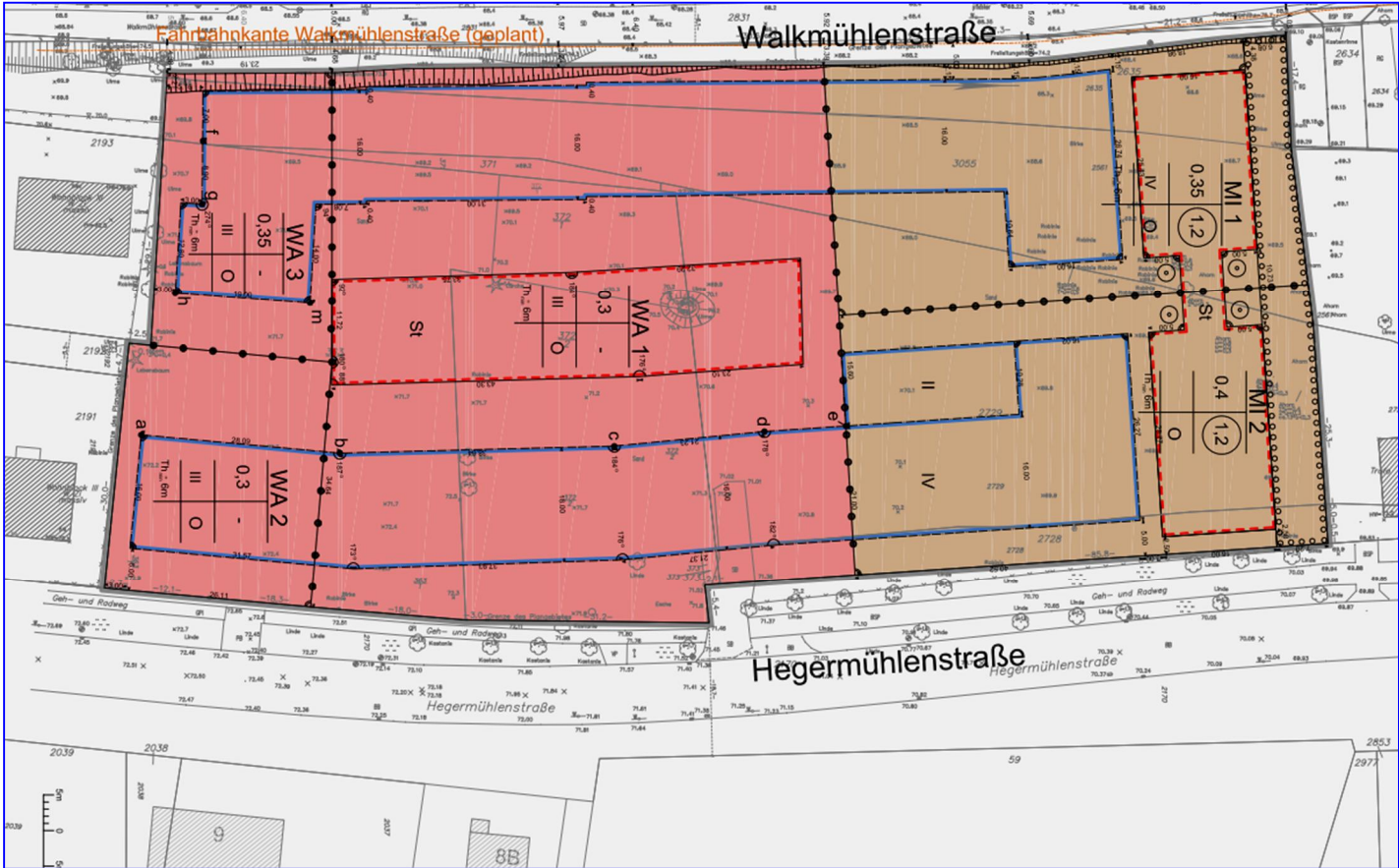


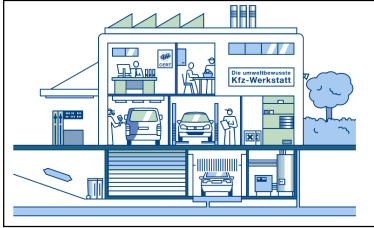


Bebauungsplan (B-Plan)

Der **Bebauungsplan** wird in der Regel **nur für einen Teil** des Gemeindegebietes, etwa ein einzelnes Grundstück oder einen Stadtteil, aufgestellt.

Der **Bebauungsplan** muss aus dem **Flächennutzungsplan** entwickelt werden.





Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

IV Zahl der Vollgeschosse

Th_{min} = 6m Mindesttraufhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

 Baugrenze

 Offene Bauweise


Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen


 Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

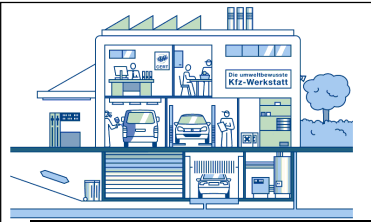
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

 Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörper erforderlich sind

 (Hinweis) Fahrbahnkante Walkmühlenstr. (geplant)



Bebauungsplan (B-Plan)

Bezeichnung	Abkürzung	Beispiele für zulässige Handwerksbetriebe
Kleinsiedlungsgebiete	WS	
reine Wohngebiete	WR	Bäcker, Fleischer
allgemeine Wohngebiete	WA	Bäcker, Fleischer, Friseur, Uhrmacher, Schneider
besondere Wohngebiete	WB	unterschiedlich
Dorfgebiete	MD	Metallbauer, Tischler, Landmaschinenmechaniker
Mischgebiete	MI	Einzelhandel, kleinere Kfz- Werkstätten
Kerngebiete	MK	Informationstechniker, Goldschmied, Optiker, Fotografen
Gewerbegebiete	GE	Tischler, Metallbauer, Bauhöfe, große Kfz-Betriebe, Karosseriebauer
Industriegebiete	GI	betriebe mit großen Emissionen und Nachtarbeit
Sondergebiete	SO	



Beteiligungsverfahren – Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1. Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans

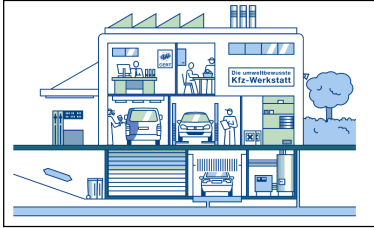
2. Mögliche öffentliche Bekanntmachung

3. Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung

- der Bürger
- der Behörden und sonstigen TÖB

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

5. Öffentliche Auslegung und Bekanntmachung



6. Beteiligungsverfahren

- für die Öffentlichkeit
- für Behörden und sonstige TÖB



7. Abwägung und Beschluss über eingegangene Bedenken



8. Beschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan



9. Ortsübliche Bekanntmachung Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans



Klärungsbedarf bei Erstellung neuen B-Plan

Ein Handwerksbetrieb erfährt, dass ein Bebauungsplan, innerhalb dessen Grenzen er liegt, aufgestellt wird.

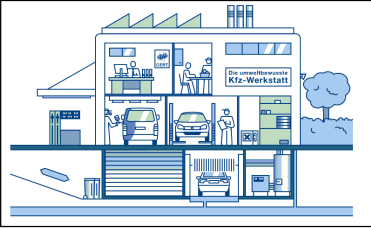
Was ist im Einzelnen zu prüfen?

1. Liegt das Betriebsgrundstück in einem Baugebiet, das die gewerbliche Nutzung einschränkt oder einschränken könnte?
2. Könnten bauliche, organisatorische oder produktionsspezifische Veränderungen zu einer Zunahme der Emissionen führen? Wäre die Zulässigkeit des Betriebes im Baugebiet dann noch gegeben?
3. Benötigen Sie die Entscheidungsfreiheit hinsichtlich einer genehmigungsbedürftigen Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz?



Klärungsbedarf bei Erstellung neuen B-Plan

4. Steht das **Arbeitszeitsystem** des Betriebes im Einklang mit den Anforderungen des Baugebietes?
5. Unterliegt die **Ein- und Ausfahrt** auf das Betriebsgrundstück Einschränkungen?
6. Lassen überbaubare Grundstücksfläche, Geschoßflächenzahl, Anzahl der zuverlässigen Vollgeschosse und Bauweise **Erweiterungsmöglichkeiten** zu?
7. Ist der Bebauungsplan mit einer örtlichen Bauvorschrift gekoppelt? Welche Aussagen werden z. B. zu **Werbeanlagen** getroffen?
8. Sind bauliche Anlagen des Betriebes als **Baudenkmal** gekennzeichnet?
9. Sind textliche und/oder zeichnerische **Festsetzungen** hinsichtlich Grünstreifen, **Bäume** und Sträucher getroffen? Stehen diese im Einklang mit den betrieblichen Erfordernissen?
10. Lassen die neuen Festsetzungen ggf. Nutzungsänderungen auf dem Betriebsgrundstück zu?
11. Führt eine geplante **Trasse der Elektro-Versorgung** über das Betriebsgrundstück?



Konflikt durch neuen B-Plan

Fallbeispiel

Ein Metallbaubetrieb hat sich in Ortsrandlage in einem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich angesiedelt.

*Nach einigen Jahren beschließt der Gemeinderat Bauland zur Schaffung von Wohnraum auszuweisen. Es wird daher ein **Bebauungsplan** aufgestellt, der zwar nicht den Betriebsstandort neu überplant, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Betrieb ein **allgemeines Wohngebiet** festsetzt.*

*Wird die Planung realisiert und kommt es aufgrund der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen zu **Konflikten**, ist das **Schutzbedürfnis der Wohnnutzung** für den Betrieb **maßgeblich** und entsprechende Richtwerte sind von dem Betrieb einzuhalten.*

Die zu erwartende Erteilung von Auflagen zur Minderung der Lärmimmissionen kann zu erheblichen finanziellen Belastungen und zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Metallbaubetriebes führen.



Aktivitäten zur dauerhaften Standortsicherung

Betriebsinhaber können die **Standortqualität** ihres Betriebes durch folgende Aktivitäten **erheblich verbessern**:

- **Engagement** in politischen Gremien, Fachausschüssen der Gemeindeverwaltung, örtlichen Verbänden und Vertretungen stärken!
- Die Gemeinde **frühzeitig** und schriftlich über betriebliche Planungen oder drohende Nutzungskonflikte **informieren**!
- **Klären**, ob eine Änderung oder die Aufstellung eines **Bebauungsplans erforderlich** ist. Wenn ja, Auftrag an die Gemeinde geben!
- Das **Beteiligungsverfahren** nach dem BauGB nutzen. Das Verfahren bietet eine wirksame Möglichkeit, Rechtsschutz gegen eine Bauleitplanung zu erlangen. Ein Versäumnis kann erhebliche Auswirkungen auf betriebliche Entwicklung und Standortsicherung verursachen!
- Die **Handwerkskammer** als TÖB und Interessenvertretung des gesamten Handwerks in Anspruch nehmen!

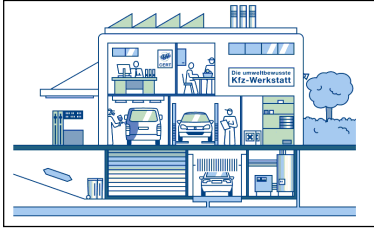


Immissionsschutz

Zur Sicherung eines Standortes ist es ganz erheblich, mit **welchen Immissionen zu rechnen** ist.

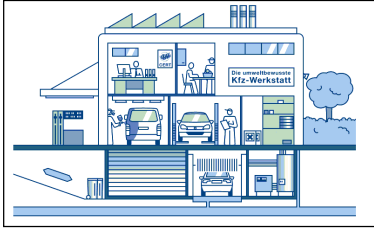
Immissionen können Schäden und Störungen bei Lebewesen und Ökosystemen verursachen.

Der Immissionsschutz ist Bestandteil des Gesundheits- und Umweltschutzes, der sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen umfasst.

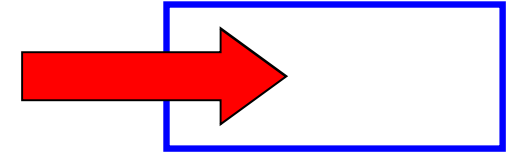


Immissionsschutz in der Geschichte





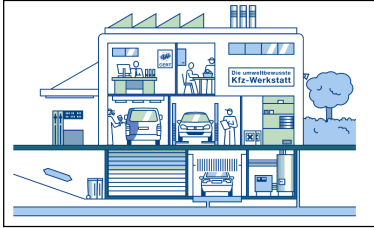
Immissionen



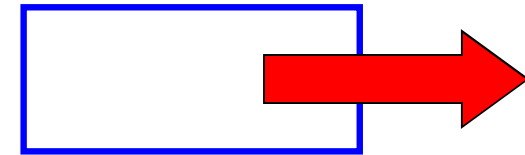
Als **Immissionen** (lat. immittere: „hineinschicken, **hineinsenden**“) gelten auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter **einwirkende**

- Luftverunreinigungen,
- Geräusche,
- Erschütterungen,
- Licht,
- Wärme,
- Strahlen
- und ähnliche Umwelteinwirkungen

(vgl. § 3 Abs. 2 BImSchG). Immissionen beziehen sich auf den Einwirkungs-ort (Immissionsort), d.h. auf ihre Wirkung außerhalb der Störquelle und werden am Einwirkungsort gemessen.



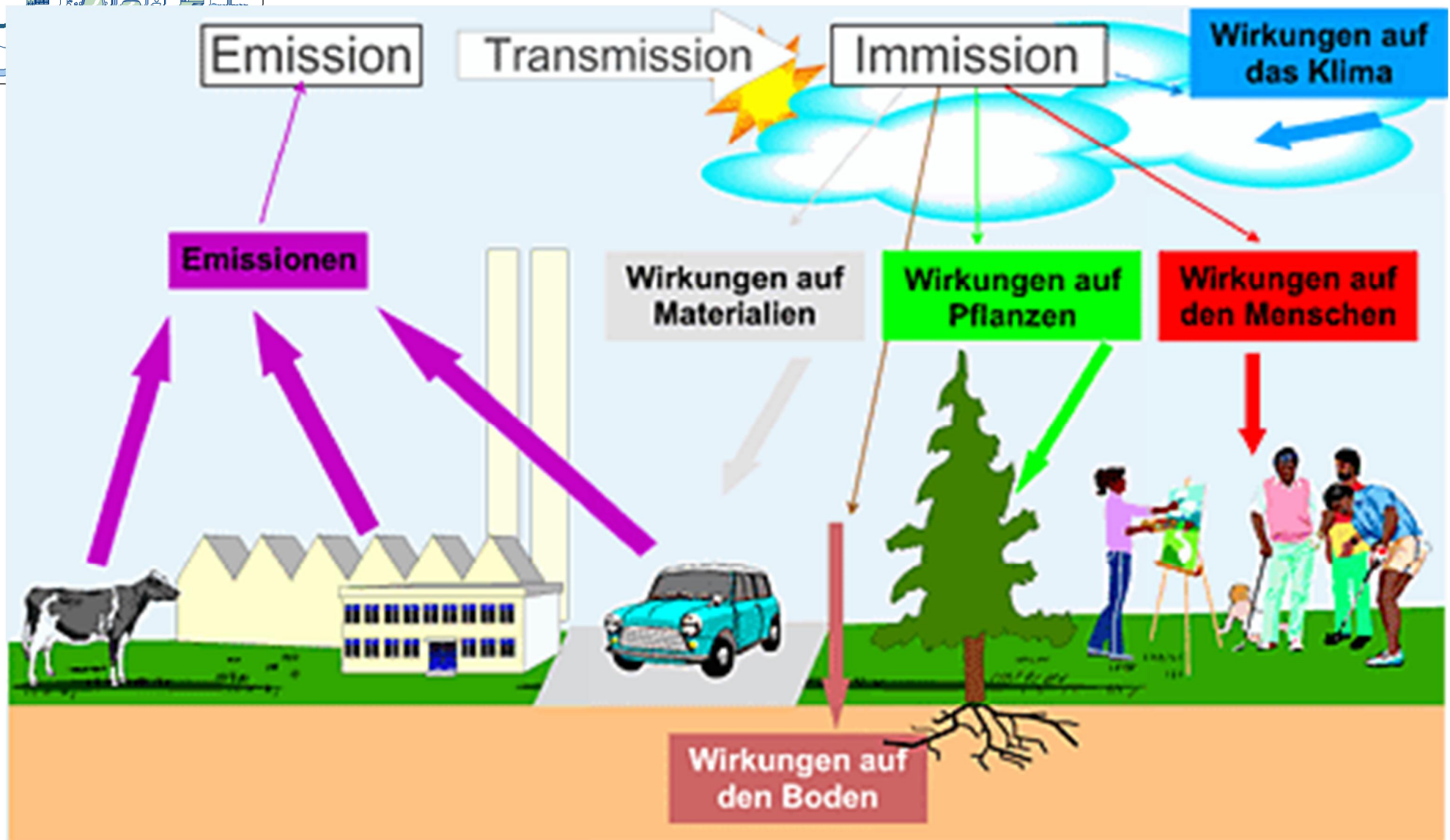
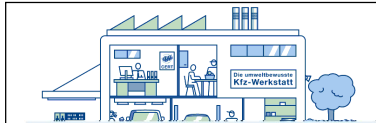
Emissionen

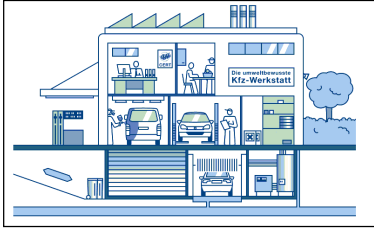


Die von einer Anlage **ausgehenden**

- Luftverunreinigungen,
- Geräusche,
- Erschütterungen,
- Licht,
- Wärme,
- Strahlen

und ähnliche Erscheinungen (vgl. § 3 Abs. 3 BImSchG) treten als Emissionen (lat. *emittere*: „herausschicken, heraussenden“) auf.

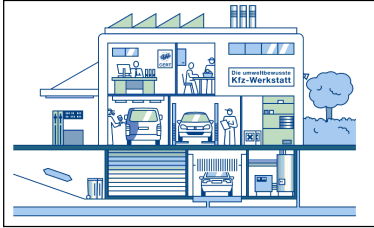




Emissionsquellen

Zu den **Emissionsquellen** zählen:

- Maschinen, Produktionsanlagen,
- Fahrzeuge,
- Materialerzeugnisse,
- chemische und biologische Stoffe,
- physikalische Prozesse,
- Lebensmittel,
- Abfall,
- Lebewesen und Pflanzen



Zustandsformen

Emissionen und Immissionen treten in unterschiedlichen Zustandsformen auf:

- **fest, flüssig,**
- **gasförmig,**
- **strahlend,**
- **akustisch,**
- **vibrierend.**



Lärmarten

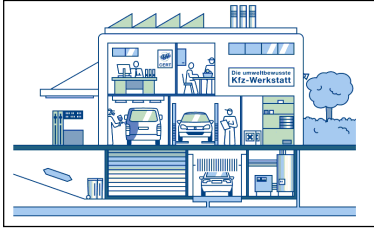
Folgende Lärmarten lassen sich im Immissionsschutzrecht unterscheiden:

- Gewerbelärm (mit Industrielärm),
- Verkehrslärm,
- Fluglärm,
- Freizeitlärm,
- Sportlärm und
- Schießlärm.

Der von einem Gewerbebetrieb ausgehende Verkehrslärm durch An- und Abfahrten sowie Ladevorgänge sind dem Gewerbelärm zuzurechnen.



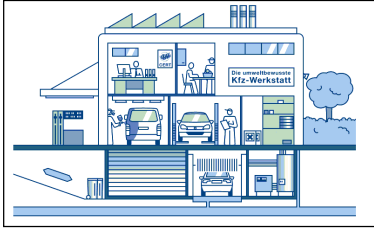
Baugebiet	Zulässige Bebauung	Lärmpegel	
		Zulässiger Lärmpegel in db (A)	
		6-22 Uhr	22-6 Uhr
Industriegebiet	Im Industriegebiet sind alle Arten von Handwerksbetrieben ohne Beschränkungen zulässig.	70	70
Gewerbegebiet	Im Gewerbegebiet sind alle Arten von Handwerksbetrieben zulässig, solange sie nicht als erheblich belästigend einzustufen sind.	65	50
Misch-, Kern-, Dorfgebiet	Im Dorfgebiet sind neben „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben auch Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen, z. B. Schmiede, Landmaschinenmechaniker, ... Im Mischgebiet sind „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, darunter auch Maler- und Stuckateur Betriebe, zulässig.	60	45
Allgemeines Wohngebiet	Im allgemeinen Wohngebiet sind „nicht störende“ Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen, z.B. Bäcker, Friseure, Fleischer, ...	55	40
Reines Wohngebiet	Im reinen Wohngebiet sind nur in Ausnahmefällen Läden und „nicht störende“ Handwerksbetriebe erlaubt.	50	35
Kurgebiet	Im Kurgebiet sind ebenfalls nur in Ausnahmefällen Läden und „nicht störende“ Handwerksbetriebe erlaubt.	45	35



Betriebe mit Lärmkonflikten

Die mit **Lärmkonflikten** konfrontierten Betriebe führen zumeist **Werkstätten** wie:

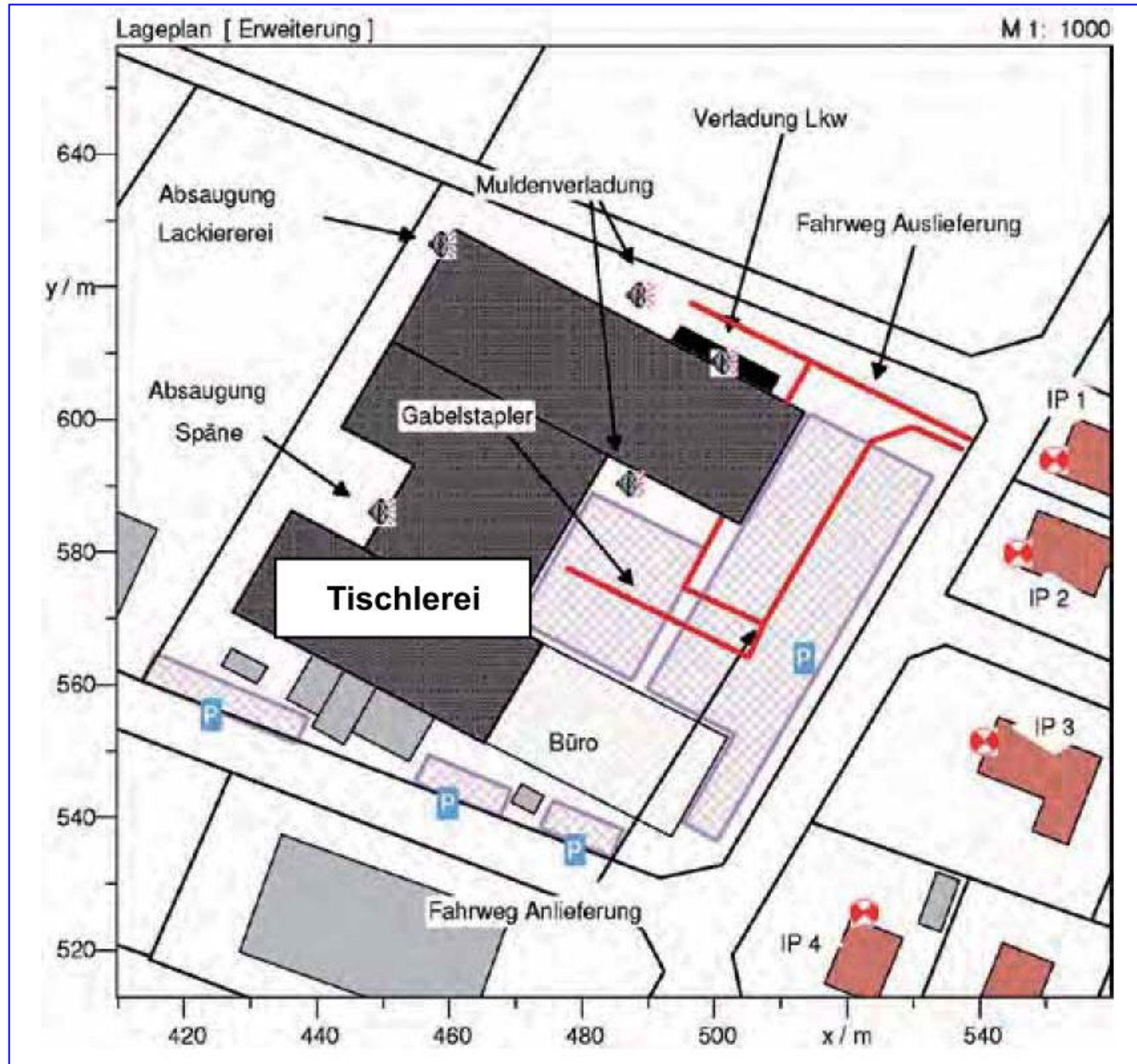
- Betriebe der Landmaschinenteknik
- Betriebe des Karosseriebaus
- Lackierbetriebe
- Metallbaubetriebe
- Reparaturbetriebe
- Schmiedebetriebe
- Steinmetzbetriebe
- Tischlerbetriebe
- Zimmereibetriebe



erhebliche Geräuschemissionen

Daneben verursachen Betriebe mit umfangreichem Fuhrpark, technischen Außenanlagen oder betriebsbedingten Außenarbeiten **erhebliche Geräuschemissionen**:

- Betriebe mit Kühl- und Lüftungsaggregaten wie **Fleischereien und Bäckereien**
- Dachdeckerbetriebe
- Gerüstbaubetriebe
- Hoch- und Tiefbauunternehmen
- Müllerbetriebe
- Straßenbaubetriebe





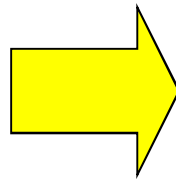
Immissionen durch Gerüche

Gerüche sind nach **§ 3 Abs. 2 BImSchG** als ähnliche Umwelteinwirkungen und **Immissionen** einzustufen, die als **schädliche Umwelteinwirkungen** bei Erfüllung bestimmter Kriterien zu erheblichen Belästigungen führen können.

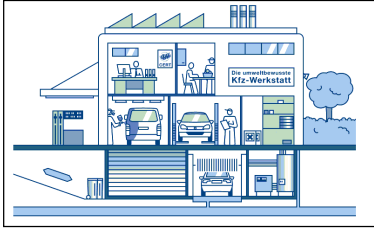
Die Geruchsbelastung verursacht dann eine **Geruchsbelästigung**.

Die **TA Luft**

behandelt als anerkannte Vorschrift grundsätzlich Luft verunreinigende Stoffe und Stäube.



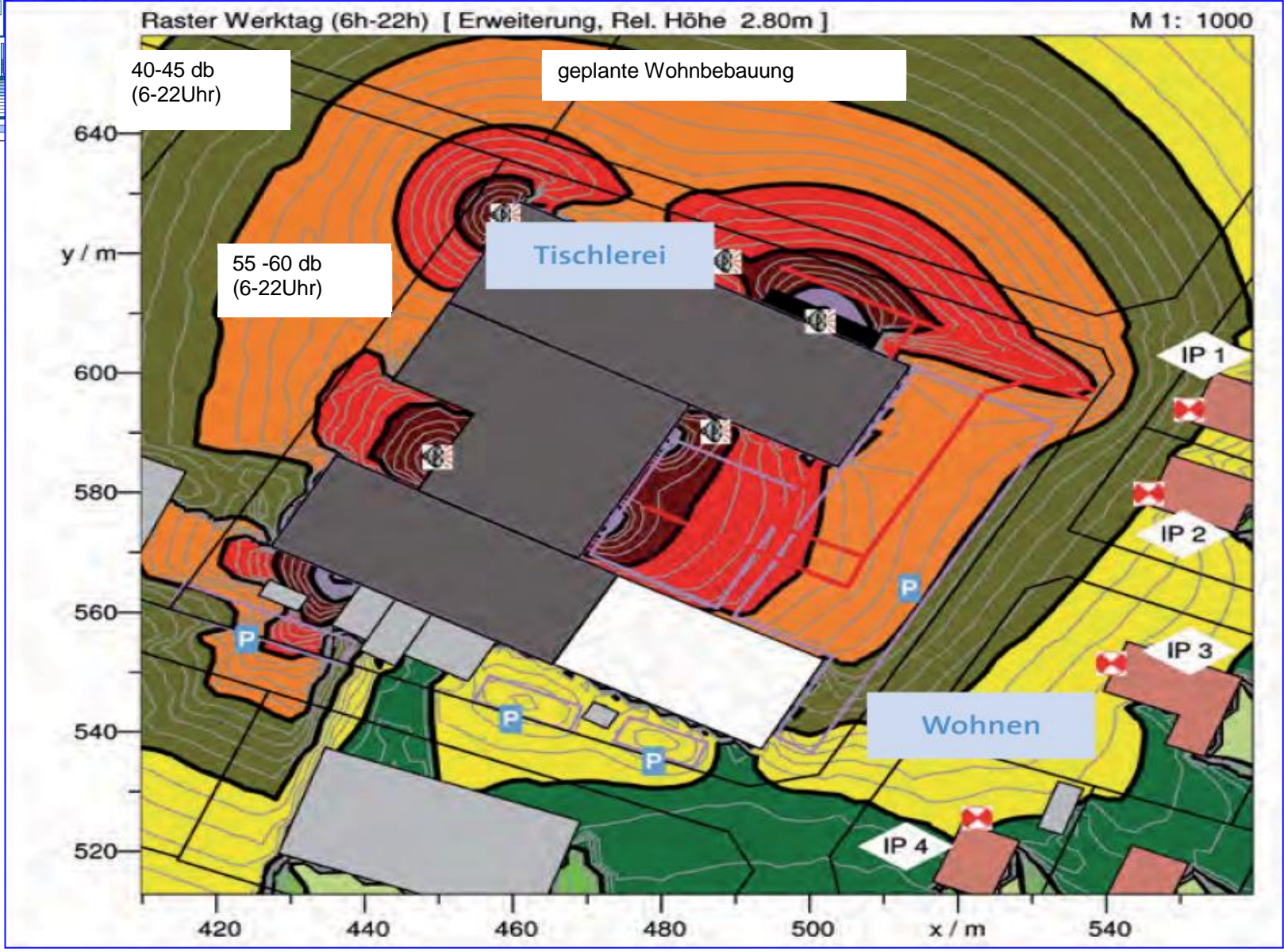
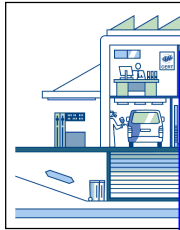
Größere Bedeutung für Gerüche hat die **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)**.



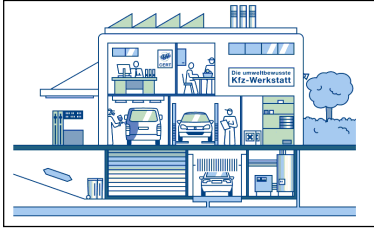
Betriebe mit Geruchsbelästigungen

Nachfolgende Handwerksbetriebe können von Konflikten mit **Geruchsbelästigungen** besonders betroffen sein:

- Bäckerbetriebe
- Fleischerbetriebe
- Lackierbetriebe
- Müllerbetriebe
- Schlachtbetriebe
- Textilreinigungsbetriebe

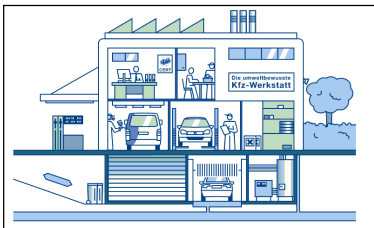


Emissionsort = Tischlerei
Immissionspunkte = IP 1 IP 4 Wohnen



Beispiel Immissionsmessungen

Werktag (6h-22h) Pegel dB(A) 	> ..-35	Auftraggeber:	Max Mustermann GmbH
	>35-40	Projekt:	Begutachtung eines Tischlereibetriebes
	>40-45	Planinhalt:	Schallimmissionsplan Gewerbelärm Tageszeitraum, Erdgeschoß
	>45-50	Datum:	19.03.2009
	>50-55		
	>55-60		
	>60-65		
	>65-70		
	>70-75		
	>75-80		
	>80-..		



Prioritäten für Schutzmaßnahmen (STOP)

Für die Organisation bzw. Umsetzung von Schutzmaßnahmen bei Belästigungen bzw. Gefährdungen sollten folgende Prioritäten geprüft und realisiert werden:

	Priorität	Erläuterung	Beispiel
S	Substitutionsprüfung	Was kann womit ersetzt werden	Keine Verwendung von lösemittelhaltigen Lacken
T	Technische Maßnahmen	Durch welche technische Maßnahmen können Verbesserungen erreicht werden	Absauganlagen, Lärmschutzfenster
O	Organisation	Was ist innerhalb des Unternehmens organisatorisch festzulegen bzw. zu erarbeiten	Erstellung von Arbeitsanweisungen, Betriebsanweisungen Einweisungen, Belehrungen
P	Persönliche Maßnahmen	Persönliche Schutzausrüstung sicherstellen	Gehörschutz, Atemmaske, Arbeitsschuhe

Übung (S.33)



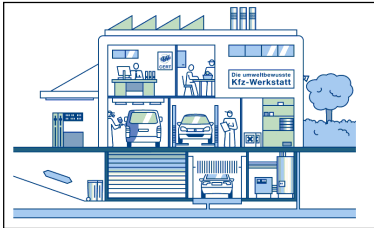
a)

Welche Emissionen können bei einem Erweiterungsbau der Schreinerei entstehen?

b)

Welche Schutzmaßnahmen sind bei einer Erweiterung der Schreinerei, z. B. einem Lager, nötig? Welche Schutzmaßnahmen haben welche Priorität?

	Priorität	Erläuterung
S	Substitutionsprüfung	
T	Technische Maßnahmen	
O	Organisation	
P	Persönliche Maßnahmen	



Lösung (S.34)

- a)
- Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Staub, Licht o. Ä.
 - Lärmbelästigung durch An- und Auslieferverkehr.
 - Lärm bei Arbeiten im Freien, bei der Holzbearbeitung, beim Staplerverkehr.

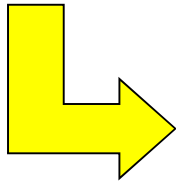
b)

	Priorität	Erläuterung
S	Substitutionsprüfung	Einsatz von lärmarmen Maschinen, keine Verwendung und keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.
T	Technische Maßnahmen	Baulicher und technischer Schallschutz, Einbau von Filter, Abwasserbehandlungsanlage, Lagerung/Entsorgung des Abfalls, Ölabscheider usw.
O	Organisation	Arbeitszeitvorgaben in Lärmbereichen, Prüfung und Sanierung evtl. Altlasten z. B. im Boden.
P	Persönliche Maßnahmen	Spezielle, persönliche Schutzausrüstung bereitstellen

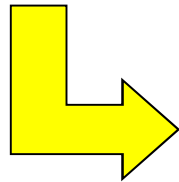


Baugenehmigungsverfahren

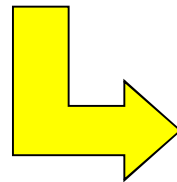
Bauvoranfrage



Bauvorbescheid

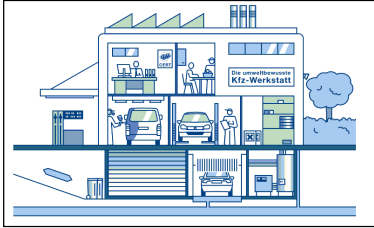


Bauantrag



Baugenehmigung



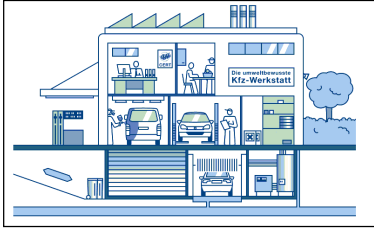


Bauvoranfrage

Damit wird vor Auslösen von größeren Planungskosten geprüft, ob sich dieser Aufwand überhaupt lohnt. Die Bauvoranfrage kann vom Bauherrn selbst – ohne Einschaltung eines „Bauvorlageberechtigten“ (Architekten) - gestellt werden.

Es können folgende z.B. **Fragen** an die Baubehörde gestellt werden:

- **Bei Umnutzung:** ist Nutzungsänderung zulässig?
- **Bei neuen Standort:** Ist auf dem Grundstück die Nutzung gemäß Betriebsbeschreibung als zulässig?
- Ist zur **Genehmigung** des Vorhabens die **Einwilligung des/der Nachbarn** erforderlich? Gegebenenfalls, welche Nachbarn sind zu berücksichtigen?
- Ist zur **Genehmigung** meines Vorhabens der **Nachweis von Stellplätzen** erforderlich? Ist die Möglichkeit einer Ablösung der Stellplatzpflicht durch Gemeindegenehmigung gegeben?
- Sind für die Erteilung einer **Genehmigung** besondere **Fachgutachten/Stellungnahmen** erforderlich? Wenn ja, welche? Welche Unterlagen können zur Beschleunigung des Vorhabens vom Antragsteller selbst beigebracht werden?



Bauvorbescheid

Dieser ist für das spätere Genehmigungsverfahren **bindend** und nur für die eingereichte Planung gültig.

Der Vorbescheid ist für **zwei Jahre gültig**, kann aber auf Antrag verlängert werden.

Landkreis Teltow-Fläming

Untere Bauaufsichtsbehörde

Kreisverwaltung Teltow-Fläming - Kirchstraße - 15806 Zossen

Herrn

██████████ Berlin

Auskunft: Frau Jopp
Telefon (Durchwahl): (03377) 306364
Datum: 12.6.1998
Aktzeichen: 98/5/00046/Blk/2/63
Grundstück:
Dorfstraße 14
Gemarkung : Blankensee
Flur : 04
Flurst.Nr. : 25/2
Vorhaben:
Errichtung von 2 Wohnhäusern

Bauherr:
██████████

VORBESCHIED

Sehr geehrter Herr ██████████
wir haben Ihren Antrag geprüft und erteilen gemäß § 76
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) diesen

V O R B E S C H E I D

zu den Einzelfragen:

1. Können auf dem beantragten Grundstück zwei Wohnhäuser errichtet werden?
2. Wie lange gilt ein Vorbescheid und welchen Verlängerungszeitraum gibt es nach Ablauf?

Der Vorbescheid ist gebührenpflichtig.
Ein Gebührenbescheid geht Ihnen gesondert zu.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN DIESES BESCHIDES:

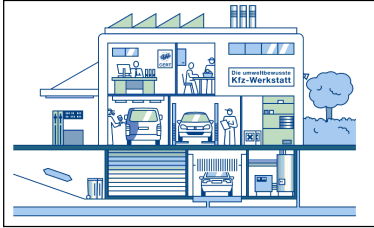
- Allgemeine Hinweise
- Unterlagen zum Antrag auf Vorbescheid mit Sichtvermerk vom 12.06.1998

Telefon: 03377/3060

Öffnungszeiten: Donnerstag 9 bis 12 Uhr, 13 bis 18 Uhr

Telefax: 03377/306702

© do ut des



Bauantrag- Baugenehmigung

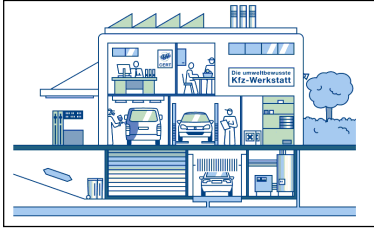
Im Normalfall ist für das Erstellen eines Bauantrags ein **vorlageberechtigter** Entwurfsverfasser (Architekt, Bauingenieur) zuständig.

Die Baugenehmigung ist die amtliche Erlaubnis zum Beginn eines Bauvorhabens.

Der schriftliche Bescheid wird vom Bauamt erst ausgefertigt und dem Bauherrn übermittelt, wenn der Bauantrag vollständig ist (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Energiebilanz usw.).

Die erteilte Baugenehmigung **erlischt**, wenn nicht innerhalb **von drei Jahren** mit dem Bau begonnen bzw. die Baudurchführung länger als **ein Jahr unterbrochen** wird.

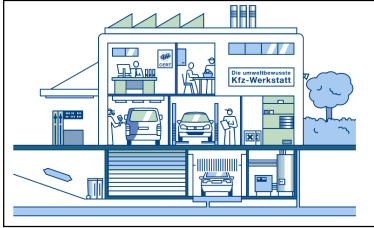
Baustellenschild	
Bauvorhaben <small>(vom Bauaufsichtsbehörden auszufüllen)</small>	Baugenehmigung Nr. _____ Genaue Beschreibung laut Baugenehmigung _____ Strasse, Hausnummer, Ortsteil, Matrikelnummer, Sondernutzung _____ Genehmigung, Plan, Flurstück _____ Flurstück-Nr. 000/000 _____ Sondernutzung-Regulierung-Nr. 000/000
Entwurfsverfasser <small>(vom Bauaufsichtsbehörden auszufüllen)</small>	Name, Anschrift, Telefon _____ Datum _____ Baugenehmigung Nr. _____ Matrikelnummer _____
Bauleiter <small>(vom Bauherrn auszufüllen)</small>	Name, Anschrift, Telefon _____
Unternehmer für den Rohbau <small>(vom Bauherrn auszufüllen)</small>	Name, Anschrift, Telefon _____ Name, Anschrift, Telefon _____
Bauaufsicht erhält am <u>28.04.2003</u> vom Bauaufsichtsbehörden <i>[Signature]</i> <small>Bei der Ausfertigung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Beschreibung des Bauvorhabens, Namen und Anschrift des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und des Unternehmers für den Rohbau enthalten muss. Bauherr hat von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (§ 14 Abs. 4 BauDG/BSG).</small>	



Nutzungsänderung

Folgende Beispiele **baulicher und funktionaler Änderungen** setzen in der Regel eine Genehmigung voraus:

- **Nutzung bisher privater Räume und Flächen für gewerbliche Tätigkeiten**
- **Umwandlung einer Wohnung in einen Betriebssitz**
- **Umwandlung eines Büroraumes in einen Werkstattraum**
- **Umwandlung von Parkplätzen in Lagerflächen**
- **Bauliche Betriebserweiterungen**
- **Nutzungsintensivierungen wie merkbare Verlängerung von Betriebszeiten**
- **Einstellung von Mitarbeiter (wenn bisher ohne MA gearbeitet wurde)**



Bestandsschutz

Bestandsschutz ist die Sicherung rechtmäßig bestehender Gebäude und Nutzungen vor nachträglichen Forderungen der Behörden.

Eine Vorschrift, die »den Bestandsschutz« abschließend regelt, gibt es weder im Bauplanungsrecht noch im Bauordnungsrecht.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen definiert den Begriff des Bestandsschutzes z.B. in seinem Beschluss vom 15.04.2009, Az. 10 B 189/09 folgendermaßen:

Bestandsschutz ist der durch Art. 14 Abs. 1 GG vermittelte Anspruch einer durch Genehmigung legalisierten oder während eines Mindestzeitraums materiell rechtmäßigen baulichen Substanz in ihrer von der Genehmigung bzw. Genehmigungsfähigkeit umfassten konkreten Nutzung, sich gegen spätere nachteilige Rechtsänderungen durchzusetzen. Bezugspunkt für den Bestandsschutz gegenüber Rechtsänderungen ist stets eine bauliche Anlage in ihrer jeweiligen Nutzung (...).



Bestandsschutz

Bestandsschutz besteht nur für **rechtmäßig** errichtete bauliche Anlagen.

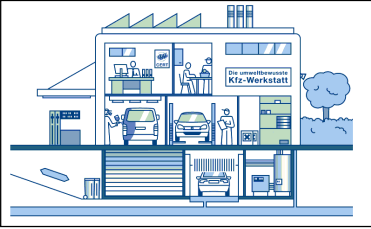
Solange ein genehmigtes Gebäude **unverändert** besteht, genießt es im Planungsrecht Bestandsschutz.

Das heißt, das Gebäude ist und **bleibt** formell **legal** und muss z.B. nicht an eine geänderte Rechtslage angepasst werden.

An einem Gebäude, an dem Bestandsschutz besteht, sind lediglich

- Unterhaltungsmaßnahmen,
- Instandsetzungsmaßnahmen und
- Modernisierungsmaßnahmen

zulässig.



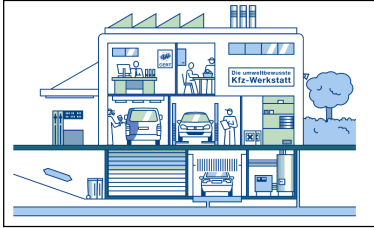
Wegfall des Bestandsschutzes

Wenn eine Änderung so gravierend ist, dass die Statik des Gesamtgebäudes neu berechnet werden muss, dann ist sie wesentlich, also nicht vom Bestandsschutz gedeckt.

Der Bestandsschutz endet auch ohne Eingriff in die bauliche Substanz, soweit und sobald die **geschützte Nutzung "endgültig" aufgegeben** worden ist.

Bestandsschutz entfällt, wenn es zu Änderungen des Bauvorhabens / der Nutzung kommt, für die der Bestandsschutz entstanden ist.

Wegfall auch, wenn Änderung der Nutzung, die mit einer **Änderung der Immissionsverhältnisse** verbunden ist - das wird als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung angesehen (z.B. schon eine Veränderung des Maschinenbestandes).

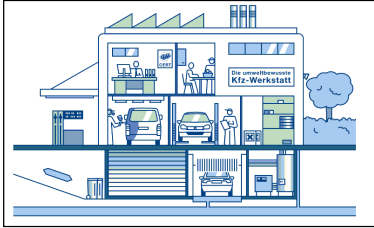


Auswirkungen bei Wegfall des Bestandsschutzes

Anpassungsbedarf besteht i.d.R. insbesondere im Hinblick auf

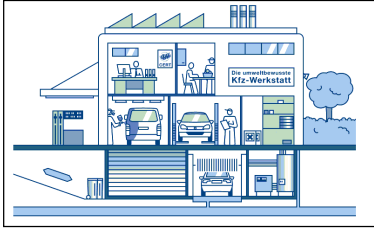
- Brandschutz
- Wärme- und Schallschutz
- Stellplatzpflicht
- Abstandsflächen
- Nutzungsart.

Die neuen Anforderungen führen oftmals zur Notwendigkeit ganz **erheblicher Investitionen**, nicht selten können die Anforderungen tatsächlich überhaupt nicht hergestellt werden (z.B. weitreichende Brandschutzvorschriften in Altbauten).



Wissenscheck (S. 39- 40)

- a)
Die Bauleitplanung der Gemeinde besteht aus zwei Planungsbereichen. Nennen Sie diese.
- b)
Erläutern Sie den baurechtlichen Bestandsschutz.
- c)
Beschreiben Sie, was in der TA Lärm geregelt wird.
- d)
Erklären Sie, was man unter einer Bauvoranfrage versteht.
- e)
Erläutern Sie, in welchen Fällen ein Antrag zur Nutzungsänderung zu stellen ist.



Lösung Wissenscheck (S. 39 - 40)

- a. Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan)
- b. Gebäude und Anlagen, die ursprünglich rechtmäßig errichtet und genehmigt wurden, dürfen wie bisher weiter genutzt werden, selbst wenn sich die Rechtsgrundlage, z. B. durch einen neuen oder veränderten Bebauungsplan, nachträglich ändert.
- c. Sie ist eine Anleitung zum Schutz gegen Lärm und dient den Genehmigungsbehörden als Grundlage bei der Beurteilung genehmigungsbedürftiger Anlagen im Rahmen von Neubauten, wesentlichen Änderungen und nachträglichen Anordnungen.
- d. Die Bauvoranfrage wird auch kleines Genehmigungsverfahren genannt. Die Bauvoranfrage gibt Ihnen eine erste Auskunft über die Bebaubarkeit ihres Grundstückes. Die Bauvoranfrage klärt, ob das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist.
- e. Änderung der Raumnutzungen bei Wechsel der Betriebsart; Änderung der Raumnutzung innerhalb eines bestehenden Betriebes; unter Umständen auch die Änderung oder die Erweiterung der Produktion.

f. D:\Eigene_Dateien_BmU\BmU\Lehre_Kursmaterial\Betriebswirte\BW- neu 2014\2 - Unternehmensführung\1. Unternehmensplanung -organisation\O4 - Betriebsplanung und Arbeitsplatzgestaltung\Folien OR4 - Betriebsplanung Vers. 18OK16.docx