

# RECHT DER STÄDTE UND GEMEINDEN

---

Battis/Mitschang

Handbuch Gewerbegebiete/Gewerbegebietsentwicklungen



# Gewerbegebiete Gewerbegebiets- entwicklungen

HANDBUCH

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Dr. h. c. Ulrich Battis**

Univ.-Professor (em.) an der Humboldt-Universität zu Berlin  
Rechtsanwalt  
Berlin

**Prof. Dr.-Ing. Stephan Mitschang**

Univ.-Professor a. D. an der Technischen Universität Berlin  
Wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie  
für Städtebau und Landesplanung (DASL)  
Berlin

2025



Zitiervorschlag:  
Battis/Mitschang Gewerbegebiete/Bearbeiter § ... Rn. ...

**beck.de**

ISBN 978 3 406 81986 5

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de  
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort

Der wirtschaftliche Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft erfordert eine dauerhafte und nachhaltige Planung und Entwicklung von Gewerbegebieten. Dies umfasst sowohl die erstmalige Schaffung von gewerblichen Bauflächen als auch ihre qualitative Anpassung und Aufwertung angesichts sich ändernder Rahmenbedingungen.

Das vorliegende Handbuch gliedert sich in die chronologische Abfolge von der Planung bis zur Entwicklung von Gewerbegebieten. Demzufolge stehen am Anfang Ausführungen zu Überlegungen der kommunalen Bodenpolitik und Baulandstrategie, und zwar bevor erste bodennutzungsbezogene Entscheidungen im kommunalpolitischen Raum getroffen werden (§ 1). Die für eine erfolgreiche Realisierung von Gewerbegebieten zu treffenden Standortentscheidungen sind nach spezifischen Maßgaben zu treffen und leiten gegebenenfalls ein nachfolgendes Planungsverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet ein, bei dem nicht nur in formeller, sondern auch in materieller Hinsicht spezifische planerische und planungsrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen sind (§ 3). Dabei gilt es auch die Frage nach dem für die Baurechtschaffung heranzuziehenden Planungstyp sowie des geeigneten Planungsinstruments zu beantworten, insbesondere ob es sich um einen projektbezogenen oder einen reinen Angebotsbebauungsplan handeln soll bzw., ob von einer vorhabenbezogenen Planung Gebrauch gemacht werden soll (§ 4). Demgegenüber besondere Rahmenbedingungen gelten für die Überplanung bereits bestehender gewerblicher Nutzungen, da für diesen Fall, auf eine planerische Grundlage schon zurückgegriffen werden kann (§ 5).

Umweltrechtliche Anforderungen spielen bei der Planung von Gewerbegebieten sowie auch bei der Genehmigung einzelner gewerblicher Vorhaben eine maßgebliche Rolle. Differenziert wird dabei aufgrund ihrer besonderen Bedeutung in die Aspekte von Klimaschutz, Klimaanpassung und Treibhausgasneutralität (§ 6) sowie in die sonstigen Umweltbelange, die bei der Schaffung von Gewerbegebieten Relevanz aufweisen können (§ 7). Hervorzuheben ist sodann der die Gewerbegebietsentwicklung einleitende Aspekt der Erschließung, durch den unterschiedliche Anforderungen einerseits an die Planung, andererseits aber auch an den Abschluss von städtebaulichen Verträgen, insbesondere Erschließungsverträgen gestellt werden (§ 8). Die mit der Erhaltung und Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen (§ 9) sowie mit der erstmaligen Ansiedlung von gewerblichen Betrieben (§ 10) verbundenen und vor allem genehmigungsorientierten Fragestellungen schließen die Darlegungen ab. Diesen von der Entstehung von Gewerbegebieten bis zur Gewerbegebietsentwicklung erläuterten Prozess flankieren in den maßgeblichen Facetten Aspekte des Rechtsschutzes (§ 11) sowie des Steuerrechts (§ 12).

Dem Grundanliegen eines Handbuchs entsprechend, werden den einzelnen Kapiteln neben den maßgeblichen sachgebietsbezogenen grundsätzlichen Ausführungen jeweils auch aktuelle Aspekte einschließlich der grundlegenden Rechtsprechung berücksichtigt. Zahlreiche Handlungsempfehlungen und Praxistipps, Verfahrensübersichten oder sonstige Schaubilder sowie auch Formulare und Muster dienen einer erleichterten Umsetzung in die Praxis. Wie bei allen in der neuen Reihe „Recht der Städte und Gemeinden“ des Verlags C.H.Beck erscheinenden Handbüchern, werden die einzelnen Kapitel jeweils von ausgewiesenen Expertinnen und Experten behandelt.

Mit dieser Reihe sollen neben Juristinnen, Juristen, Dipl. Verwaltungswirtinnen und Dipl. Verwaltungswirten in den Städten, Gemeinden und Kommunalunternehmen, vor allem auch die stark wachsende Zahl der in diesem Bereich beratenden Rechtsanwaltskanzleien angesprochen werden. Zudem stehen auch die in Stadtplanungs-, Architektur- und Ingenieurbüros beschäftigten Praktiker sowie kommunale Mandatsträger und die Justiz

## Vorwort

---

im Fokus der Handbücher. Die Handbücher zeichnen sich u. a. durch ihre Praxisorientierung und bundesländerübergreifende Ausrichtung aus. Die Anzahl der in dieser Reihe erscheinenden Handbücher wird stetig und sukzessive anwachsen. Inhaltlich widmet sich die Reihe aktuellen und immer komplexer werdenden Problemstellungen, die die kommunalen Akteure und auch die in diesem Bereich beratenden Berufsträger vor immense Herausforderungen stellt.

Bei allen Autorinnen und Autoren möchten wir uns für die Erstellung der Manuskripte bedanken. In diesen Dank einschließen möchten wir auch Herrn RA Till Börner vom Verlag C.H. Beck, der mit einem engagierten Lektorat, und durch seine unterstützende Betreuung zum Gelingen dieses Handbuchs ebenfalls maßgeblich beigetragen hat.

Berlin/Potsdam, im April 2025

Univ.-Prof. (em.) Dr. Dr. h. c. Ulrich Battis  
Univ.-Prof. a. D. Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang

## **Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter**

**Dr. Peter Bachmann**

Rechtsanwalt  
München

**Prof. Dr. Dr. h. c. Ulrich Battis**

Univ.-Professor (em.) an der Humboldt-Universität zu Berlin  
Rechtsanwalt  
Berlin

**Dr. Jan Hennig**

Rechtsanwalt  
Berlin

**Dr. Henning Jaeger**

Rechtsdirektor  
Dortmund

**Prof. Dr. Elmar Kulke**

Universitätsprofessor  
Humboldt Universität zu Berlin

**Prof. Dr. Stephan Mitschang**

Univ.-Professor a. D. Technische Universität Berlin  
Berlin  
Wissenschaftlicher Direktor des Instituts für Städtebau der DASL Berlin

**Dr. Max Reicherzer**

Rechtsanwalt  
München

**Dr. Gernot Schiller**

Rechtsanwalt  
Berlin

**Dr. Jan Schlesinger**

Wirtschaftsgeograph  
Frankfurt am Main

**Dr. Inga Schwertner**

Rechtsanwältin  
Köln

**Prof. Dr. Reinhard Sparwasser**

Rechtsanwalt  
Freiburg

## **Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter**

---

**Dr. Ursula Steinkemper**

Rechtsanwältin  
Stuttgart

**Prof. Dr. Henning Tappe**

Universitätsprofessor  
Trier

**Hans Zilles**

Regierungsrat  
Bad Neuenahr-Ahrweiler

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Vorwort .....  | V         |
| Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter .....   | VII       |
| Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....  | XVII      |
| <b>§ 1 Bodenpolitik und Baulandstrategie .....</b>   | <b>1</b>  |
| A. Einführung .....  | 2         |
| I. Rechtsgrundlagen .....  | 2         |
| II. Individuelle Rahmenbedingungen der Gemeinde .....  | 3         |
| B. Gesamtstädtischer Rahmenplan .....  | 3         |
| I. Bestandsanalyse .....   | 4         |
| II. Kommunale Strategien auf Grundlage der Bestandsanalyse .....   | 10        |
| C. Interkommunale Strategien .....   | 13        |
| I. Möglichkeiten interkommunaler Kooperationen .....   | 13        |
| II. Regionale Gewerbeflächenentwicklung .....  | 14        |
| D. Konzepte zur Strategieumsetzung .....   | 15        |
| I. Handlungsinstrumente der Gemeinden .....  | 15        |
| II. Liegenschaftspolitik, Bodenvorrats- und Flächenmanagement .....                                      | 18        |
| E. Best practice Beispiele und Fazit .....   | 28        |
| I. Wien: Fachkonzept Produktive Stadt (2017) .....   | 28        |
| II. Stuttgart: Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart<br>(EWS) Fachkonzept (2019) ..... | 30        |
| III. Fazit .....   | 32        |
| <b>§ 2 Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten ..</b>                                  | <b>33</b> |
| A. Einführung .....  | 34        |
| B. Grundlagen .....  | 34        |
| I. Heterogenität der gewerblichen Nutzungen .....  | 34        |
| II. Heterogenität der Ausgangslagen .....  | 36        |
| C. Betriebliche Standortpräferenzen .....  | 37        |
| D. Kommunale Standortangebote .....  | 41        |
| I. Gewerbebietsentwicklung: Neuausweisung vs.<br>Bestandsentwicklung .....                               | 42        |
| II. Qualifizierung und Profilierung von Gewerbegebieten .....  | 44        |
| III. Nutzungskonflikte und Nutzungskonkurrenzen in Gewerbegebieten .....                                 | 46        |
| IV. Zielkonforme Nutzung von Gewerbegebieten .....   | 48        |
| V. Vergabe von kommunalen Gewerbeflächen: Erbbaurecht vs.<br>Verkauf .....                               | 48        |
| VI. Kriterienbasierte Vergabe von kommunalen Gewerbeflächen .....  | 50        |
| VII. Spezielle Gewerbebietsentwicklungen .....   | 51        |
| E. Synthese .....  | 53        |
| <b>§ 3 Planung von gewerblichen Nutzungen .....</b>  | <b>55</b> |
| A. Grundlegendes zur Planung von gewerblichen Nutzungen .....  | 58        |
| I. Vorlaufphase: Welche Entscheidungen wurden bereits getroffen? ...                                     | 59        |
| II. Vorbereitung durch informelle Planung .....  | 69        |
| B. Planungsphase: Planformen und Plantypen .....   | 70        |
| I. Planformen .....  | 70        |

|  |            |
|--|------------|
| II. Plantypen .....  | 71         |
| III. Planverfahren .....   | 74         |
| C. Materielle Anforderungen .....  | 84         |
| I. Erforderlichkeit der Planung .....  | 84         |
| II. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....   | 85         |
| III. Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans .....                          | 87         |
| IV. Planungsziele und Planungsgrundsätze der Bauleitplanung .....                              | 89         |
| V. Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange .....                                      | 90         |
| D. Planung gewerblicher Nutzungen durch Bauleitplanung .....                                   | 92         |
| I. Bedeutung des Flächennutzungsplans für die Realisierung von<br>gewerblichen Nutzungen ..... | 92         |
| II. Bedeutung des Bebauungsplans für die Realisierung von<br>gewerblichen Nutzungen .....      | 95         |
| III. Flankierender Einsatz von städtebaulichen Verträgen .....                                 | 131        |
| <b>§ 4 Vorhabenbezogene Planung .....</b>  | <b>133</b> |
| A. Einführung .....  | 134        |
| I. Vorhabenbezogene Planung als kooperatives Planungsinstrument ..                             | 134        |
| II. Thematische Einbindung .....   | 135        |
| B. Grundlagen .....  | 135        |
| I. Arten vorhabenbezogener Planung .....   | 135        |
| II. Vor- und Nachteile des vorhaben- und des projektbezogenen<br>Bebauungsplans .....          | 136        |
| C. Einzelheiten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....                                      | 138        |
| I. Mögliche Vorhabenträger .....   | 138        |
| II. Taugliche Gegenstände .....  | 141        |
| III. Bestandteile .....  | 145        |
| IV. Materiell-rechtliche Vorgaben .....  | 166        |
| V. Planaufstellungsverfahren .....   | 167        |
| VI. Nachträgliche Änderung des Vorhabens .....   | 170        |
| VII. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....                                      | 170        |
| D. Besonderheiten beim projektbezogenen Bebauungsplan .....                                    | 171        |
| I. Abwägungsgebot .....  | 171        |
| II. Planrechtfertigung .....   | 173        |
| III. Planung in Abschnitten .....  | 173        |
| IV. Verfahrensschritte .....   | 174        |
| V. Nachträgliche Änderung des Vorhabens .....  | 174        |
| E. Novellierungsabsichten .....  | 174        |
| <b>§ 5 Überplanung bestehender Gewerbenutzungen – Gewerbebrachen ..</b>                        | <b>177</b> |
| A. Einführung – Anlässe für Überplanungen .....  | 179        |
| I. Anlässe und Ziele der Wiedernutzung von Gewerbebrachen .....                                | 179        |
| II. Aufhebung und Begrenzung bestehender Baurechte .....                                       | 179        |
| III. Nachnutzung als Entwicklungschance im Spannungsfeld .....                                 | 180        |
| IV. Gewerbe und Wohnen als Planungsgegenstand .....  | 180        |
| V. Erstplanung und Überplanung .....   | 180        |
| VI. Gesetzliche Planungsaufträge .....   | 181        |
| B. Spannungsfeld aus Eigentumsrecht, Bodenschutz und Planungshoheit ..                         | 181        |
| I. Eigentumsrecht .....  | 181        |
| II. Bodenschutz .....  | 182        |
| III. Planungshoheit .....  | 183        |
| IV. Unionsrecht .....  | 183        |

|   |     |
|---|-----|
| C. Interessenlagen und Akteure .....  | 184 |
| I. Vorteile der Wieder-/Weiternutzung .....                                     | 184 |
| II. Mögliche Interessengegensätze .....   | 185 |
| D. Planungsziele und -aufgaben, Belange .....                                   | 186 |
| I. Eigentum .....   | 186 |
| II. Stadt der kurzen Wege, Urbanität heute, Übergangs- und<br>Mischformen ..... | 186 |
| III. Erhöhung der baulichen Dichte .....  | 188 |
| IV. Klimaschutz und Klimaanpassung .....  | 189 |
| V. Gemengelagen .....   | 190 |
| VI. Altlasten .....   | 192 |
| VII. Einzelhandel .....   | 192 |
| VIII. Logistik und Verteilzentren .....   | 193 |
| IX. Umweltschutz .....  | 193 |
| X. Besondere Planungsaufträge .....   | 193 |
| XI. Ermittlungsgebot und Abwägung .....   | 194 |
| XII. Bestandsfestsetzung .....  | 195 |
| E. Typische Sonderfragen bei bestehenden Bebauungsplänen .....                  | 195 |
| I. Änderungspläne und Neuplanung .....  | 195 |
| II. Schichtenpläne durch statische Verweisungen .....                           | 196 |
| III. Funktionslosigkeit von Altplänen .....                                     | 196 |
| F. Verhinderungsplanung .....   | 197 |
| I. Verbot der Verhinderungsplanung? .....                                       | 197 |
| II. Zulässige und unzulässige Gründe .....                                      | 197 |
| III. Anlass und Zeitpunkt einer Verhinderungsplanung .....                      | 198 |
| IV. Haftungsrisiken der Genehmigungsbehörde .....                               | 199 |
| V. Haftungsrisiken der planenden Gemeinde .....                                 | 200 |
| VI. Abwägungsgesichtspunkte .....   | 201 |
| G. Verfahrensfragen .....   | 202 |
| I. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....                                     | 202 |
| II. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren .....                              | 203 |
| III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....                                      | 204 |
| IV. Sektorielle Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a–d BauGB .....                   | 204 |
| H. Ergänzung von Infrastrukturen (E-Mobilität, Sensoren, 5G Netz) .....         | 205 |
| I. Vertragswerk .....   | 205 |
| I. Kostenübernahmevertrag .....   | 205 |
| II. Städtebaulicher Vertrag – Planungsvertrag .....                             | 206 |
| III. Erschließungsvertrag .....   | 210 |
| J. Gemeindlicher Eigentumserwerb und Vorkaufsrechte .....                       | 211 |
| I. Vorkaufsrechte .....   | 211 |
| II. Sonderformen des Vorkaufsrechts .....                                       | 213 |
| III. Zusammenschau .....  | 214 |
| K. Städtebauliche Sanierung .....   | 214 |
| L. Ermöglichung von Zwischennutzungen .....                                     | 215 |
| M. Rechtsschutzfragen .....   | 216 |
| N. Hinweise für die Praxis, Prüfaufträge, Check-Listen .....                    | 217 |
| I. Allgemeine Planungshinweise .....  | 217 |
| II. Besondere Planungsanlässe .....   | 218 |
| III. Checklisten .....  | 218 |
| O. Ausblick .....   | 218 |
| I. Urbanes Gebiet .....   | 218 |
| II. Lärmschutz .....  | 218 |
| III. Luftreinhaltung .....  | 220 |

|   |            |
|---|------------|
| IV. Klimaschutz und Klimaanpassung .....  | 220        |
| V. Naturschutz .....  | 220        |
| VI. Altlasten .....   | 220        |
| <b>§ 6 Klima- bzw. CO<sub>2</sub>-Neutralität .....</b>   | <b>223</b> |
| A. Einführung .....   | 225        |
| B. Rechtliche Grundlagen .....  | 226        |
| C. Maßnahmen und Handlungsmöglichkeiten zur Förderung/Erreichung<br>der Klima-/CO <sub>2</sub> -Neutralität .....   | 227        |
| I. Maßnahmen zur Förderung/Erreichung der Klima-/<br>CO <sub>2</sub> -Neutralität .....   | 227        |
| II. Kommunale Handlungsmöglichkeiten .....  | 252        |
| D. Rechtsschutzfragen .....   | 274        |
| I. Klimaschutzbelange in der Rechtsprechung .....   | 274        |
| II. (Ein-)Klagbarkeit von Klimaschutzbelangen – Bedeutung des<br>Ausschlusses subjektiver Rechte und (ein-)klagbarer<br>Rechtspositionen in Klimaschutzgesetzen ..... | 275        |
| III. Klagemöglichkeiten nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz .....   | 276        |
| IV. Rechtsschutz bei Klimabelangen als abwägungsbeachtliche Belange ..  | 278        |
| V. Drittschutz bei klimaschützenden Festsetzungen .....   | 279        |
| E. Beispiele aus der Praxis .....   | 280        |
| I. Praxis-Beispiele für nachhaltige Gewerbegebietentwicklungen .....  | 280        |
| II. Praxis-Beispiele zum Einsatz erneuerbarer Energien .....  | 281        |
| <b>§ 7 Sonstige Umweltbelange bei der Planung von Gewerbegebieten ....</b>  | <b>283</b> |
| A. Umweltbelange als planerische Zielvorgabe .....  | 286        |
| I. Adressaten und Akteure .....   | 287        |
| II. Bauplanungsrecht als Instrument kommunaler Umweltpolitik .....  | 288        |
| III. Reichweite der kommunalen Planungskompetenz .....  | 289        |
| IV. Ziele und Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung .....  | 290        |
| B. Formelle Anforderungen (insbes. Umweltprüfung) .....   | 295        |
| I. Überblick über umweltbezogene Anforderungen im<br>Bebauungsplanverfahren .....   | 295        |
| II. Umweltprüfung .....   | 295        |
| III. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....   | 307        |
| C. Rücksichtnahme- und Trennungsgebot, Störfallschutz .....   | 307        |
| I. Beachtlichkeit der Rücksichtnahme- und Trennungsgebote in der<br>Bebauungsplanung .....  | 308        |
| II. Trennungsgrundsatz und Schutz vor Heranrücken sensibler<br>Nutzung .....  | 309        |
| III. Modifikationsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4–10 BauNVO .....   | 311        |
| IV. Eingeschränkte Gewerbegebiete .....   | 311        |
| V. Insbesondere: Schutz vor Störfallrisiken .....   | 312        |
| D. Klimaschutz .....  | 313        |
| E. Immissionsschutz .....   | 314        |
| I. Immissionsschutzrechtliche Vorgaben für die Planung von Gewerbe-<br>und Industriegebieten .....  | 315        |
| II. Lärmschutz .....  | 318        |
| III. Luftreinhaltung .....  | 322        |
| IV. Schutz vor Geruchsmissionen .....   | 326        |
| V. Schutz vor Erschütterungen .....   | 328        |
| VI. Schutz vor Lichtmissionen .....   | 329        |

|  |            |
|--|------------|
| F. Natur- und Artenschutzrecht .....   | 331        |
| I. Eingriff in Natur und Landschaft .....  | 331        |
| II. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan .....                                     | 335        |
| III. Anforderungen des Natura 2000-Gebietsschutzes .....                                 | 336        |
| IV. Anforderungen des Artenschutzes .....  | 337        |
| V. Berücksichtigung von Waldumwandlung .....   | 338        |
| G. Sonstige Umweltbelange .....  | 339        |
| <br>   |            |
| <b>§ 8 Erschließung von Gewerbegebieten .....</b>  | <b>343</b> |
| A. Einführung: Bedeutung der Erschließung für die Standortqualität .....                 | 344        |
| B. Grundlagen .....  | 345        |
| I. Begriff der Erschließung .....  | 345        |
| II. Gesetzliche Aufgabenverteilung und Erschließungspflicht .....                        | 345        |
| III. Einschlägige Rechtsregime für den Bau und die Refinanzierung der Erschließung ..... | 347        |
| C. Erschließungskonzept .....  | 348        |
| I. Benötigte Fläche .....  | 348        |
| II. Bau und Unterhaltung der Erschließungsanlage .....                                   | 349        |
| III. Rechtliche Sicherung der Erschließung .....   | 349        |
| IV. Refinanzierung der Erschließung .....  | 349        |
| V. Klimaanpassung und Klimaschutz .....  | 350        |
| D. Umsetzung des Erschließungskonzepts .....   | 350        |
| I. Bebauungsplan .....   | 350        |
| II. Städtebaulicher Vertrag .....  | 350        |
| III. Umlegung .....  | 351        |
| IV. Vorkaufsrecht .....  | 352        |
| V. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....   | 352        |
| E. Refinanzierung der Erschließungskosten .....  | 353        |
| I. Erschließungs- und Kostenerstattungsvertrag .....                                     | 353        |
| II. Folgelasten- und Folgekostenverträge .....   | 355        |
| III. Beitragshebung für leitungsgedundene Einrichtungen .....                            | 356        |
| IV. Beitragshebung für die verkehrliche Erschließung .....                               | 358        |
| V. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....   | 363        |
| F. Rechtliche Risiken und Rechtsschutzfragen .....                                       | 363        |
| I. Risiken bei Erschließung durch die Gemeinde und Refinanzierung durch Beiträge .....   | 363        |
| II. Risiken bei Abschluss eines Erschließungsvertrages .....                             | 364        |
| G. Checkliste Erschließungskonzept .....   | 364        |
| H. Ausblick: Klimaschutz und ökologische Transformation bei der Wärmeerschließung .....  | 365        |
| <br>   |            |
| <b>§ 9 Erhaltung und Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen .....</b>              | <b>367</b> |
| A. Einführung .....  | 368        |
| I. „Erhaltung“ und „Sicherung“ des Gewerbegebiets, Problemlage .....                     | 368        |
| II. Problemaufriss und Erklärung der Relevanz der Thematik .....                         | 368        |
| B. Grundlagen der Erhaltung und Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen .....       | 369        |
| I. Grundlagen zur Erhaltung gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet .....                | 369        |
| C. Rechtliche Darstellung anhand von Praxisbeispielen .....                              | 375        |
| I. Boardinghaus .....  | 375        |
| II. Krematorium .....  | 377        |

|  |            |
|--|------------|
| III. Heranrückende Wohnbebauung an das Gewerbegebiet .....                                       | 378        |
| IV. Heranrückende schutzbedürftige Nutzung innerhalb des<br>Gewerbegebiets .....                 | 379        |
| V. Erweiterungsflächen des Gewerbebetriebs im Konflikt mit der Natur<br>(geschützte Arten) ..... | 379        |
| VI. Veränderung der Erschließungssituation .....   | 379        |
| D. Rechtsschutzmöglichkeiten des Gewerbetreibenden .....   | 380        |
| I. Normenkontrolle, § 47 VwGO .....  | 380        |
| II. Nachbarklage/-widerspruch .....  | 380        |
| <b>§ 10 Ansiedlung von Betrieben .....</b>   | <b>385</b> |
| A. Einführung .....  | 387        |
| B. Grundlagen .....  | 388        |
| I. Aufsichtliche Zulassung von Vorhaben .....  | 388        |
| II. Die Rolle der Gemeinde .....   | 388        |
| C. Materielle Anforderungen an die Ansiedlung von Betrieben .....                                | 389        |
| I. Bauplanungsrecht .....  | 389        |
| II. Besonderes Städtebaurecht .....  | 409        |
| III. Bauordnungs- und Ortsrecht .....  | 410        |
| IV. Umweltrecht .....  | 412        |
| V. Denkmalschutzrecht .....  | 421        |
| VI. Verkehrs- und Infrastrukturrecht .....   | 422        |
| D. Genehmigungserfordernisse .....   | 423        |
| I. Immissionsschutzrechtliche Genehmigung .....  | 423        |
| II. Baugenehmigung .....   | 425        |
| III. Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen .....                                       | 432        |
| IV. Naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung .....   | 432        |
| V. Weitere fachgesetzliche Genehmigungen und Erlaubnisse .....                                   | 432        |
| VI. Umweltverträglichkeitsprüfung .....  | 434        |
| E. Rechtsschutzfragen .....  | 435        |
| I. Rechtsschutz des Bauherrn/Vorhabenträgers .....   | 435        |
| II. Rechtsbehelfe Dritter .....  | 436        |
| F. Hinweise für die Praxis .....   | 437        |
| I. Planungsrechtliche Zulässigkeit, Befreiung, Planänderung .....                                | 437        |
| II. Abstimmung der Antragsunterlagen und frühzeitige Beteiligung ....                            | 438        |
| III. Abstimmung vor Genehmigungserteilung .....  | 438        |
| <b>§ 11 Grundfragen des Rechtsschutzes .....</b>   | <b>439</b> |
| A. Rechtswege .....  | 440        |
| I. Verwaltungsgerichtsbarkeit .....  | 440        |
| II. Zivilgerichtsbarkeit .....   | 440        |
| III. Strafgerichtsbarkeit .....  | 440        |
| IV. Finanzgerichtsbarkeit .....  | 440        |
| V. Zivilgerichtsbarkeit kraft Sonderzuweisung .....  | 440        |
| VI. Bundesverfassungsgericht .....   | 440        |
| VII. Europäischer Gerichtshof .....  | 441        |
| B. Verwaltungsgerichtlicher Rechtsschutz Privater .....  | 441        |
| I. Normenkontrollantrag gegen Bauleitplan .....  | 441        |
| II. Inzidentkontrolle von Bauleitplänen .....  | 443        |
| III. Verbandsklagen .....  | 443        |
| IV. Klage auf Aufstellung eines Bauleitplans .....   | 444        |
| V. Klage auf Erteilung einer Erlaubnis/Genehmigung .....   | 444        |

|  |            |
|--|------------|
| VI. Klage gegen Eingriffsverfügungen .....                 | 446        |
| VII. Klage aus oder gegen städtebauliche Verträge(n) ..... | 447        |
| C. Nachbarklagen .....                                     | 448        |
| I. Defensive Nachbarklage .....                            | 448        |
| II. Offensive Nachbarklagen .....                          | 449        |
| III. Privatrechtlicher Nachbarschutz .....                 | 449        |
| D. Zivilrechtsweg kraft Sonderzuweisung .....              | 450        |
| I. Sonderzuweisung .....                                   | 450        |
| II. Amtshaftung .....                                      | 450        |
| III. Entschädigung .....                                   | 451        |
| IV. Baulandgerichte .....                                  | 452        |
| V. Vergaberechtsstreitigkeiten .....                       | 452        |
| E. Rechtsschutz der Gemeinde .....                         | 453        |
| I. Eingrenzende Vorbemerkung .....                         | 453        |
| II. Durchsetzung öffentlich-rechtlicher Verträge .....     | 453        |
| III. Gemeindenachbarklage .....                            | 454        |
| IV. Rechtsschutz gegen Landes- und Raumplanung .....       | 454        |
| V. Rechtsschutz gegen die Kommunalaufsicht .....           | 454        |
| <b>§ 12 Steuerrechtliche Aspekte .....</b>                 | <b>455</b> |
| A. Einführung .....  | 456        |
| B. Grundlagen des Steuerrechts .....                       | 457        |
| I. Begriff der Steuer .....                                | 457        |
| II. Steuerrecht als Teil der Rechtsordnung .....           | 459        |
| C. Gewerbesteuerrecht .....                                | 460        |
| I. Die Gewerbesteuer im Steuersystem .....                 | 461        |
| II. Verwaltungsverfahren und Rechtsschutz .....            | 463        |
| III. Steuergegenstand: Gewerbebetrieb .....                | 465        |
| IV. Bemessungsgrundlage und Ermittlung der Steuer .....    | 473        |
| V. Heheberechtigte Gemeinde und Steuerschuldner .....      | 477        |
| VI. Billigkeitsmaßnahmen .....                             | 478        |
| VII. Zusammenfassung .....                                 | 479        |
| D. Grunderwerbsteuerrecht .....                            | 480        |
| I. Die Grunderwerbsteuer im Steuersystem .....             | 480        |
| II. Verwaltungsverfahren und Rechtsschutz .....            | 481        |
| III. Grundzüge des Grunderwerbsteuerrechts .....           | 481        |
| E. Hinweise für die Praxis und Ausblick .....              | 483        |
| Stichwortverzeichnis .....                                 | 485        |

