



# Wirtschaft und Bauleitplanung

## Arbeitshilfe zur Einschätzung von Betriebsgrundstücken in Bauleitplanung und Immissionsschutz

Bei der Nutzung gewerblicher Grundstücke können sich Schwierigkeiten mit Genehmigungsbehörden oder Probleme mit benachbarten Nutzungen ergeben. Auch die Realisierbarkeit zukünftiger Investitionsplanungen hängt entscheidend davon ab, welche Gebäude und Anlagen auf Ihrem Grundstück laut Planungs- und Immissionsschutzrecht zulässig sind. Einige wesentliche Sachverhalte zur baurechtlichen Einschätzung Ihres Betriebsgrundstückes vermittelt Ihnen dieses Merkblatt im Überblick.

### INHALT:

1. Was ist Zweck der Bauleitplanung?
2. Wie ist Ihr Betriebsgrundstück planungsrechtlich eingestuft?
3. Entspricht die planungsrechtliche Einstufung Ihres Betriebsgrundstückes den Anforderungen des Gewerbebetriebs?
4. Wie sieht die Umgebung Ihres Betriebsstandortes immissionsschutzrechtlich aus?
5. Welche Schlussfolgerungen sollten Sie aus Ihrer Standortprüfung ziehen?
6. Glossar – Erläuterungen wichtiger Begriffe

## 1. Was ist der Zweck der Bauleitplanung?

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne - Flächennutzungspläne und Bebauungspläne - sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In diesem Sinne haben die Kommunen bei der Bauleitplanung eine Vielzahl unterschiedlicher Bedürfnisse zu berücksichtigen, die gegeneinander abgewogen werden müssen. Die wichtigsten sind: Wohnen, Arbeit und Wirtschaft, Sicherheit, Verteidigung und Zivilschutz sowie Umwelt- und Denkmalschutz. Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist im Bauleitplan dokumentiert, welchen Belangen die Kommune Vorrang vor anderen einräumt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss die Kommune die sogenannten Träger öffentlicher Belange über die beabsichtigten Planungen informieren und anhören. Für die Wirtschaft ist die IHK in dieses Anhörungsverfahren eingeschaltet und kann Anregungen und Hinweise vortragen.

Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ist für das ganze Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan gibt somit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wieder. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nur behördenverbindlich. Die planerische Entwicklungsabsicht kann aber dennoch aktuelle Auswirkungen auf Ihren Betriebsstandort haben. Insofern ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan auch erste Hinweise für gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten Ihrer Grundstücke.

Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und können unter anderem festsetzen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
- Verkehrsflächen (gegebenenfalls mit besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche oder Stellplätze für Fahrzeuge)
- Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Im Gegensatz zum alten Recht ist im neuen BauGB für die Kommunen die Anzeigepflicht von Bebauungsplänen weggefallen, sofern sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind. Hierdurch können Verfahrenswege beschleunigt werden. Neu ist im BauGB auch die Aufwertung der Umweltbelange im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes: Die Vermeidung von Eingriffen in die Natur oder ein angemessener Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe als Gegenstand der planerischen Abwägung durch die Gemeinde ist nun auch im Baurecht verankert.

## **2. Wie ist Ihr Betriebsgrundstück planungsrechtlich eingestuft?**

Wenn Sie nicht wissen, wie Ihr Betriebsgrundstück planungsrechtlich eingestuft ist, sollten Sie dies umgehend ermitteln. Die Industrie- und Handelskammer und das Planungsamt Ihrer Gemeinde können Ihnen dabei helfen. Die Vorschriften zur Darstellung der Art der Nutzung von Flächen ergeben sich aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Flächennutzungsplan können bestehende und geplante Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden:

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

Im Bebauungsplan werden Baugebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung wie folgt ausgewiesen:

- Industriegebiet (GI)
- Gewerbegebiet (GE)
- Kerngebiet (MK)
- Mischgebiet (MI)
- Dorfgebiet (MD)
- besonderes Wohngebiet (WB)
- allgemeines Wohngebiet (WA)
- reines Wohngebiet (WR)
- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- Sondergebiet (SO)

Das Vorhandensein eines Flächennutzungsplanes bedeutet noch nicht, dass Ihr Standort „beplant“ ist. Nur wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, gilt ein Bereich als „beplant“. Es gibt aber kaum eine Kommune, die für alle ihre Bauflächen Bebauungspläne aufgestellt hat. Bei Flächen, die im Laufe der Jahrzehnte aufgrund einer mehr oder weniger geregelten Bebauung entstanden sind, spricht man vom sogenannten „unbeplanten“ Bereich. Dabei unterscheidet man zwischen dem nicht beplanten Innenbereich (die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan) und dem Außenbereich. Für den nicht beplanten Innen- wie für den Außenbereich gelten im Baurecht besondere Vorschriften.

Die künftigen Nutzungsmöglichkeiten auf Ihrem Betriebsgrundstück hängen maßgeblich davon ab, ob der Standort nach Planungsrecht für Ihr Unternehmen „richtig“ eingestuft ist (Abschnitt 3) und ob die Umgebung Ihres Betriebsgeländes so beschaffen ist, dass Sie die aus der Nachbarschaft kommenden Anforderungen des Immissionsschutzrechtes einhalten können (Abschnitt 4).

## **3. Entspricht die planungsrechtliche Einstufung Ihres Betriebsgrundstückes den Anforderungen Ihres Gewerbebetriebes?**

Für den „beplanten“ Bereich hilft zunächst die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Beantwortung dieser Frage. Einschlägig ist immer die Fassung der BauNVO, in deren Geltungszeitraum der Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wurde. Die aktuelle

Fassung, auf die hier abgestellt wird, ist die BauNVO von 1990. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in den einzelnen Gebietstypen ist abhängig vom jeweiligen Grad der Störung, die von einem Gewerbebetrieb etwa hinsichtlich Lärm-, Abgas- oder Geruchsbelästigungen ausgehen kann. Der Grad der Störung wird dabei jeweils nur allgemein beschrieben, beispielsweise als „nicht wesentlich störend“ für Mischgebiete.

Die von der BauNVO für einen bestimmten Gebietstyp vorgesehene Zulässigkeit bestimmter Gewerbebetriebe kann jedoch von der planenden Kommune im konkreten Fall auch eingeschränkt werden (BauNVO § 1 Abs. 3 - 9). Das ist beispielsweise aus Gründen des Umweltschutzes oder zur Erhaltung und Förderung einer gewünschten Nutzungsmischung möglich. Viele Kommunen sind in den vergangenen Jahren dazu übergegangen, Gewerbeflächen zu gliedern und bestimmte Teilgebiete mit Nutzungseinschränkungen zu belegen. Wollen Sie unliebsame Überraschungen vermeiden, müssen Sie den Textteil des Bebauungsplanes aufmerksam nach schriftlichen Festsetzungen untersuchen.

### **3.1 Industriegebiete (GI)**

Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Bei Anlagen, für deren Errichtung, Betrieb oder wesentliche Änderungen nach dem BImSchG ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, genügt es nicht, dass Ihr Investitionsvorhaben nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist. Hier muss auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sicher gestellt werden, dass das Vorhaben unbedenklich ist. Der Katalog der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen ist in der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) als Anhang enthalten. Für die Anlagen, die in Spalte 1 des Anhangs zu dieser Verordnung aufgeführt sind, ist grundsätzlich ein „förmliches Genehmigungsverfahren“ erforderlich, bei dem unter anderem Unterlagen öffentlich ausgelegt werden. Für die Anlagen in Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV gilt das weniger aufwendige „vereinfachte Genehmigungsverfahren“. In diesem ist eine Bekanntmachung und eine öffentliche Auslegung von Unterlagen nicht vorgesehen.

### **3.2 Gewerbegebiete (GE)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Zulässig sind gemäß BauNVO grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Tankstellen.

Für Gewerbebetriebe, die nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen derzeit oder in absehbarer Zeit einsetzen müssen, ist im Gewerbegebiet besondere Aufmerksamkeit geboten: Zwar ist nach § 15 Abs. 3 BauNVO die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des BImSchG und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen. Auch hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil vom 24.09.1992 die sogenannte Typisierungslehre relativiert. (Bislang hatte die Rechtsprechung aus der Genehmigungsbedürftigkeit der Anlage nach Bundesimmissionsschutzrecht automatisch die Pflicht abgeleitet, das Vorhaben in einem Industriegebiet zu realisieren.) Trotzdem ist

Vorsicht geboten, wenn Sie im Gewerbegebiet Anlagen einsetzen wollen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind.

### 3.3 Gewerbebetriebe in anderen Baugebieten

In den anderen Baugebieten der BauNVO (vgl. §§ 2 bis 7 BauNVO) müssen sich gewerbliche Nutzungen selbst innerhalb eines Plangebietes gegenüber anderen Nutzungen in oft enger Nachbarschaft behaupten. Dabei haben die verschiedenen Gebietstypen durchaus unterschiedliche vom jeweiligen Störgrad abhängige Zulässigkeitsmerkmale für gewerbliche Nutzungen. So sind etwa zulässig in

- Mischgebieten: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- besonderen Wohngebieten: bestimmte Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind,
- allgemeinen Wohngebieten: Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Diese Unterschiede sind für Sie wichtig, weil das Wohnen nicht in jedem Gebietstyp gleich geschützt ist. Auf die Frage, ob Ihr eigener Standort durch den Bebauungsplan ausreichend gesichert ist und welche Entwicklungsmöglichkeiten er hat, geben die sehr allgemein formulierten Zulässigkeitsbeschreibungen der BauNVO aber kaum hinreichend Auskunft. In jedem Fall sollten Sie auf die besonderen Festsetzungen des Bebauungsplanes achten (etwa Einschränkungen bestimmter Gewerbebetriebe, räumliche Gliederung, Bestimmungen über den Anteil der Wohnfläche an der Geschossfläche, u.a.m.). Besondere Vorsicht ist angezeigt, wenn Ihr Betrieb immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen hat oder in Zukunft braucht.

Die Zulässigkeit einer Reihe von Gewerbebetrieben regelt die BauNVO in den Vorschriften über die einzelnen Baugebiete verhältnismäßig detailliert. Hierzu gehören beispielsweise

- Handelsbetriebe wie Läden, Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren oder großflächige Handelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Die besonderen Belange solcher gewerblichen Nutzungen können im Rahmen dieser ersten Übersicht nicht näher behandelt werden. Wenden Sie sich bei Fragen bitte an Ihre IHK, die Ihnen gerne weitere Auskünfte erteilt.

### 3.4 Der nicht beplante Innenbereich

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach Absatz 1 ist ein Vorhaben hier zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenheit der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, ist nach § 34 Abs. 2 BauGB die BauNVO Grundlage für die Beurteilung.

§ 34 Abs. 4 eröffnet der Kommune die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Nicht selten kommen jedoch Schwierigkeiten auf bei der Beurteilung, ob ein Grundstück dem

nicht beplanten Innenbereich oder dem Außenbereich zuzurechnen ist. Setzen Sie sich im Zweifelsfall bitte mit Ihrer IHK in Verbindung.

### **3.5 Der Außenbereich**

Das Bauen im Außenbereich regelt § 35 BauGB. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig. Dabei handelt es sich beispielsweise um Vorhaben,

- die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen,
- die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Wärme) oder einem ortsgebunden gewerblichen Betrieb dienen,
- wenn sie aufgrund besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen,
- die der Erforschung und Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie dienen.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Schließlich nennt § 35 Abs. 4 BauGB eine Reihe von Sondertatbeständen. So ist es bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen beispielsweise möglich, ein Gebäude im Außenbereich, das bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Da hierbei eine umfassende Einzelfallbetrachtung erforderlich ist, sollten Sie sich bei Ihrer IHK informieren, wenn Sie ein derartiges Projekt planen.

## **4. Wie sieht die Umgebung Ihres Betriebsstandortes immissionsrechtlich aus?**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt (vgl. § 4 BImSchG), auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Dabei wird zwischen Emissionen und Immissionen unterschieden. Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Wirkungen (Lärm, Abgase). Immissionen sind Einwirkungen eines von einer Anlage ausgehenden Geräusches, Abgases oder Geruches auf Nachbarn oder Dritte (Aufpunkt). Je weiter die Emissionsquelle vom Aufpunkt entfernt ist, umso weniger ist dort die Einwirkung als Immission wahrzunehmen. Maßstäbe zur Beurteilung von Emissionen und Immissionen enthalten die sogenannten Technischen Anleitungen der Behörden sowie die DIN- und VDI-Normen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) enthält Vorschriften zur Beurteilung von Geräuschemissionen und -immissionen für genehmigungsbedürftige Anlagen. Es werden Immissionsrichtwerte festgelegt, wobei die TA Lärm die einzelnen Baugebietstypen unterschiedlich schützt - Industriegebiete wenig, Wohngebiete stark. Anknüpfungspunkt für die Beurteilung der zulässigen Lärmimmissionen sind die Festlegungen eines Bebauungsplans. Die tatsächliche Betrachtung der Umgebung findet nur noch statt, wenn die Festsetzung einer Fläche nicht einem genannten Gebietstyp entspricht oder gar keine Festsetzung getroffen ist. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Immissionen ist die Gesamtbelastung aller Anlagen, für die die TA Lärm Anwendung findet, maßgeblich. Das heißt die Immissionsrichtwerte sind akzeptorbezogen, die

Vorbelastung durch andere Anlagen findet Berücksichtigung. Ist der maßgebliche Immissionsrichtwert bereits durch die Vorbelastung überschritten, kann eine Anlage dennoch genehmigt werden, wenn die von ihr ausgehende Zusatzbelastung nicht relevant ist oder dauerhaft sichergestellt ist, dass durch Sanierungsmaßnahmen die Einhaltung gewährleistet wird. Schließlich darf die Genehmigung nicht versagt werden, wenn bedingt durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche (Verkehr) keine zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Auch für Anlagen und Betriebstätigkeiten, die nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftig sind, hat das Immissionsschutzrecht unmittelbare Bedeutung (vgl. § 22 BImSchG). So beim Lärm, etwa in Form von Lärmschutzaufgaben, wenn Betriebslärm die Nachbarschaft stört (etwa Verbot der Nachtschichten oder Nachtfahrverbot). In diesen Fällen ist die VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 zur Beurteilung der Lärmimmission heranzuziehen. Dabei gelten die gleichen Grundsätze zur Definition und Schutzbedürftigkeit eines Gebietes wie bereits zur TA Lärm ausgeführt. Dies zeigt, wie wichtig es auch für Betriebe ist, die keine genehmigungsbedürftigen Anlagen betreiben, die Planungs- und Bautätigkeit in der Nachbarschaft aufmerksam zu beobachten und sich notfalls dagegen zu wehren.

Gerade im Hinblick auf Lärm gibt es eine Fülle komplizierter Einzelfragen, die Sie im konkreten Fall durch fachliche Beratung, beispielsweise bei Ihrer IHK, klären sollten. Beachten Sie, daß zum 1. November 1998 eine Neufassung der TA Lärm in Kraft getreten ist. Als eine wichtige Änderung ist dabei die Ausdehnung des Anwendungsbereiches der TA Lärm auch auf nicht genehmigungsbedürftige Anlagen zu nennen.

Bei Luftverunreinigungen wird bei genehmigungsbedürftigen Anlagen die TA Luft herangezogen. Sie enthält Regelungen zur Reinhaltung der Luft; so sind beispielsweise für bestimmte genehmigungsbedürftige Anlagen schadstoffbezogene Emissionswerte und für bestimmte Schadstoffe Immissionswerte angegeben. Bei Geruchsbelästigungen fehlt es überwiegend an klaren Maßstäben. Hier kommt es auf die Art der Bebauung im „Einwirkungsbereich“ der Anlagen an, wobei die Maßstäbe von Fall zu Fall nach dem sogenannten „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ gesetzt werden. Anhaltspunkte für die zwischen Gewerbe- und Wohngebieten einzuhaltenen Abstände gibt der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen, der in einer überarbeiteten Fassung am 2. Juli 1998 veröffentlicht wurde. Der Abstandserlass teilt 212 Anlagearten in sieben Abstandsklassen ein, für welche der Abstand der jeweiligen Anlage von einem benachbarten Wohngebiet festgesetzt wird. Der Abstandserlass wird auch von den hessischen Behörden zur Beurteilung von Abständen zwischen einer Anlage und einem Wohngebiet herangezogen.

Weitere Themen im Immissionsschutzrecht können im Einzelfall Lichtimmissionen und Erschütterungen sein. Neben der immissionsschutzrechtlichen Zulassung von Vorhaben sollten Sie auch die wasserrechtliche Zulässigkeit prüfen. Bei der ortsansässigen Verwaltung oder dem zuständigen Landratsamt liegen die Ausweisungen von Wasserschutzgebieten vor, die im Textteil Festsetzungen über Verbote und Nutzungsbeschränkungen enthalten. Bei Fragen in diesen Bereichen hilft Ihnen auch gerne Ihre IHK.

Abschließend sei zu diesem Themenbereich noch darauf hingewiesen, daß die immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen dennoch einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, die dann gegebenenfalls die immissionsschutzrechtlichen Auflagen enthält.

## 5. Welche Schlußfolgerungen sollten Sie aus Ihrer Standortprüfung ziehen?

Sie müssen davon ausgehen, daß Planungen Ihrer Gemeinde Auswirkungen auf Investitionsmöglichkeiten an Ihrem Standort haben können, die Sie nicht unterschätzen dürfen. Was sollten Sie also tun, um unliebsamen Überraschungen aus dem Wege zu gehen?

- Beobachten Sie Änderungen im Einwirkungsbereich und der Nachbarschaft Ihrer Betriebstätigkeit aufmerksam, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und werden Sie aktiv, wenn Sie als Anrainer betroffen sind:
  - beim Flächennutzungsplan
  - bei Bebauungsplänen
  - beim tatsächlichen Baugeschehen
- Die Industrie- und Handelskammer wird gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Trägerin öffentlicher Belange angehört. Sie vertritt dabei die Belange der gewerblichen Wirtschaft und kann, wenn sie davon Kenntnis hat, die besonderen betrieblichen Anforderungen Ihres Unternehmens in ihre Stellungnahme einfließen lassen. Die IHK berät Sie auch über Ihre eigenen Beteiligungsmöglichkeiten und kann Ihnen sagen, mit welchen Behörden Sie zweckmäßigerweise Kontakt aufnehmen sollten (Umweltamt, Planungsamt der Gemeinde, etc.).
- Prüfen Sie im Vorfeld größerer Investitionen oder bei der Errichtung von Anlagen auf neuem Betriebsgelände (etwa bei einer Betriebsverlagerung) die planungs-, immissionsschutz- und wasserrechtlichen Fragen besonders sorgfältig.
- Um eine rasche Genehmigung zu erreichen, empfehlen die Kammern, schon im Vorfeld genehmigungspflichtiger Bauvorhaben Kontakt mit den entsprechenden Behörden aufzunehmen (Vermeidung fehlender Unterlagen, Hinweise zum Verfahren, etc.).
- Bei der Auswahl neuer Betriebsgrundstücke sollten Sie im Rahmen Ihrer Standortentscheidung auch die „klassischen Standortfaktoren“ beachten:
  - Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt des Grundstücks, Erweiterungsflächen
  - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan
  - Stellplätze innerhalb und außerhalb des Grundstücks, benachbarte Nutzungen
  - Altlasten
  - Natur- und Landschaftsschutz
  - Nähe zu Fließgewässern
  - Verkehrliche Anbindung und Erschließung
  - Versorgung (Strom, Wasser, Gas) und Entsorgung

Wenn Sie sich nicht im Klaren sind, ob Ihr Betrieb auf sicheren Grundlagen im Sinne der Bauleitplanung und des Immissionsschutzes steht, sollten Sie darüber mit Ihrer Industrie- und Handelskammer sprechen. Das gilt insbesondere dann, wenn schon Nachbarschaftsbeschwerden vorliegen oder wenn eine Planaufstellung oder Planänderung im Gespräch ist. Anschriften und Rufnummern für den ersten Kontakt mit Ihrer IHK finden Sie in Abschnitt 7.

## 6. Glossar - Erläuterung wichtiger Begriffe

**Ausnahmegenehmigung** - § 31 BauGB regelt Ausnahmen und Befreiungen: Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können grundsätzlich solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann auch befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Bauleitplanung** - Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinde muss sie aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

**Bebauungsplan** - Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er trifft Festsetzungen beispielsweise über Art und Maß der baulichen Nutzung, über Verkehrsflächen und grenzt überbaubare und nicht überbaubare Flächen ab. Im Bebauungsplan finden sich oft auch detaillierte Regelungen für Unternehmen, etwa über Werbeflächen und Einfriedungen.

**Bestandsschutz** - Der Bestandsschutz besagt, dass eine bauliche Anlage, die in genehmigter Form errichtet wurde, trotz einer Änderung der Rechtslage nicht beseitigt oder abgeändert werden muss. Darin eingeschlossen sind Maßnahmen, um den baulichen Bestand funktionsgerecht nutzbar zu erhalten. Probleme können sich trotzdem ergeben, wenn der bestehende Betrieb erweitert werden oder etwa nach einem Brandschaden wieder aufgebaut werden soll.

**Bürgerbeteiligung** - Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann in bestimmten Fällen abgesehen werden.

**Eingeschränktes Gewerbe- und Industriegebiet** - Die Planungsämter der Gemeinden gehen mehr und mehr dazu über, Industrie- oder Gewerbegebiete mit einschränkenden Festsetzungen zu versehen. Mit den einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird der allgemeine Nutzungskatalog aus der BauNVO für das jeweilige Baugebiet eingeschränkt (z.B. durch räumliche Gliederung).

**Flächennutzungsplan** - Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Damit fallen Vorentscheidungen über neue Gewerbe-, Wohn- und sonstige Flächen wie auch über beabsichtigte Veränderungen bereits bebauter Gebiete. Stellt der Flächennutzungsplan für Ihren Standort und dessen Umgebung Flächen dar, aus denen sich der für Ihren Betrieb erforderliche Gebietstyp nicht ableiten lässt, sollten Sie den Gründen hierfür beim zuständigen Planungsamt nachgehen.

**Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme** - Es besagt, daß in der Nachbarschaft verschiedener Nutzungen (insbesondere Gewerbe und Wohnen, sogenannte „Gemengelagen“) beide Nutzungsarten aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Gewerbe und Industrie müssen Ihre Belästigungen gegenüber der Wohnbevölkerung stärker begrenzen, die Wohnbevölkerung muss hier aber höhere Belästigungen hinnehmen.

**Städtebaulicher Vertrag** - Ein Investor kann die Vorbereitung oder Durchführung bestimmter städtebaulicher Maßnahmen auf eigene Kosten übernehmen, um der Gemeinde die Entscheidung für eine bestimmte Planung leichter zu machen. Hierbei handelt es sich um eine Regelung, die neu im Baugesetzbuch (§ 11 BauGB) aufgenommen worden ist, um Verfahren zu beschleunigen.

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** - Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen sollen, können Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Prinzipiell ist die Entwicklungsmaßnahme nur dann zu realisieren, wenn die städtebaulichen Ziele mit den herkömmlichen Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts nicht verwirklicht werden können.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)** - Bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um ein Instrument, das die Initiative zur Schaffung von Baurechten in die Hand des Investors legt und ihn verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Es werden vertragliche Baupflichten begründet; die Planungshoheit bleibt bei der Gemeinde (vgl. § 12 BauGB).

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die IHK Limburg keine Gewähr. Nachdruck mit freundlicher Genehmigung der IHK Region Stuttgart, Stuttgart. Von der IHK Limburg wurden kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen.
--

Stand: August 2000