

Landesplanung – Bauleitplanung – Immissionsschutz

Planungsrechtliche Sicherheit für Ihren Unternehmensstandort

Diese Broschüre liefert praktische Hinweise zu möglichen Konsequenzen aus dem Planungsrecht für Betriebe. Diese können sich aus Festlegungen der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Vorschriften des Immissionsschutzes ergeben. In dieser Broschüre wird die komplexe Materie des öffentlichen Planungs-, Bau- und Baunutzungsrechts verständlich und übersichtlich präsentiert.

Hinweis: Die Broschüre kann nur allgemeine Hinweise geben. Im Zweifel empfiehlt sich zusätzlich ein Gespräch mit der Industrie- und Handelskammer (IHK).

Herausgeber

IHK Schleswig-Holstein
Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern zu Flensburg, zu Kiel und zu Lübeck
Bergstraße 2, Haus der Wirtschaft, 24103 Kiel
Telefon: (0431) 5194-0
Telefax: (0431) 5194-234
ihk@kiel.ihk.de
www.ihk-schleswig-holstein.de



Ansprechpartner in der IHK Flensburg

Service Center

Telefon: (0461) 806-806

E-Mail: service@flensburg.ihk.de

Ansprechpartner in der IHK zu Kiel

Stadt Kiel, Kreis Plön

Katrin Weisbarth

Telefon: (0431) 5194-266

E-Mail: weisbarth@kiel.ihk.de

Einzelhandel

Dr. Liane Faltermeier

Telefon: (0431) 5194-298

E-Mail: faltermeier@kiel.ihk.de

Kreis Pinneberg, Kreis Steinburg

Thomas Jansen

Zweigstelle Elmshorn

Telefon: (04121) 4877-34

E-Mail: jansen@kiel.ihk.de

Stadt Neumünster, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Manfred Duffke

Zweigstellen Neumünster und Rendsburg

Telefon: (04321) 4079-49

E-Mail: duffke@kiel.ihk.de

Ansprechpartner in der IHK zu Lübeck

Planung

Manfred Braatz

Telefon: 0451/6006-182

E-Mail: braatz@ihk-luebeck.de

Einzelhandel

Bernd Horst

Telefon: 0451/6006-173

E-Mail: horst@ihk-luebeck.de

Immissionsschutz

Kathrin Ostertag

Telefon: 0451/6006-185

E-Mail: ostertag@ihk-luebeck.de

Stand: Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Landesplanung	4
1.1 Europäische und Bundesvorgaben	4
1.2 Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan	4
1.3 Regionalpläne	5
1.4 Landschaftsplanung	6
2 Bauleitplanung der Gemeinden	7
2.1 Wozu dient Bauleitplanung?	7
2.2 Was sind Bauleitpläne?	7
2.2.1 Die vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	7
2.2.2 Die verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	7
2.2.3 Der Städtebauliche Vertrag	7
2.2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan	8
2.3 Möglichkeiten der Einflussnahme	8
2.4 Weitere Festlegungen eines Bebauungsplans	13
2.5 Planungsrecht bei gewerblicher Nutzung	13
2.5.1 Industriegebiete	13
2.5.2 Gewerbegebiete	14
2.5.3 Sondergebiete	14
2.5.4 Andere Baugebiete	15
2.6 Hinweise zum unbeplanten Innenbereich	15
2.7 Hinweise zum Außenbereich	16
3 Immissionsschutzrecht	17
3.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen	17
3.2 Betriebslärm	17
3.3 Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen	17
3.4 Luftverunreinigungen	18
4 Fragenkatalog zum sicheren Unternehmensstandort	19
Abkürzungsverzeichnis	20

1 Landesplanung

1.1 Europäische- und Bundesvorgaben

Die Vorgaben für die Nutzung eines beliebigen Raums in Schleswig-Holstein werden auf verschiedenen Planungsebenen definiert. Neben generellen Vorgaben der Europäischen Raumordnung und des Europäischen Raumordnungskonzepts, müssen auch die Vorgaben der Bundesraumordnung beachtet werden. Sie sind im Raumordnungsgesetz (ROG) und in einem raumordnungspolitischen Orientierungs- und Handlungsrahmen des Bundes zusammengefasst.

Praxisrelevanz

Für Vorhaben einzelner Bürger oder Unternehmen sind diese übergeordneten Planungsvorgaben in der Regel nur mittelbar bedeutsam.

1.2 Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan

Das Land Schleswig-Holstein regelt seine allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesplanungsgesetz (LaplaG). Dieses Gesetz ist unter anderem die gesetzliche Grundlage für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) und der Regionalpläne. Die Landesregierung arbeitet derzeit an der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans. Der neue Plan soll den Landesentwicklungsplan 2010 ersetzen und die Perspektiven für Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2030 aufzeigen. Zeitgleich erfolgt die Neuaufstellung der Regionalpläne.

Der LEP ist eine verbindliche Vorgabe für alle nachgeordneten Planungsträger. Er besteht aus Text und Karte und kann auf der Webseite der Landesregierung heruntergeladen werden.

Praxisrelevanz

Bedeutsam für die Wirtschaft wird der LEP insbesondere dann, wenn große, raumbedeutsame Projekte geplant werden, von denen eine überregionale Ausstrahlung ausgehen könnte und für die entsprechende Raumordnungsverfahren (§ 15 ROG, §§ 14 und 15 LaplaG) einzuleiten sind. Beispiele können sein: große Tourismuszentren, überregional ausstrahlende Einkaufszentren, Kraftwerke, Häfen, Flächen für Windkraftträder. Für die meisten kleinräumigeren Bauvorhaben ist hingegen die Bauleitplanung der Gemeinden entscheidend.

Wesentliche Inhalte des LEP sind die geordnete Entwicklung des Raumes im Hinblick auf Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur, gewerbliche Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Freiraumstruktur und Schutz der natürlichen Grundlagen, Tourismus und Erholung sowie Verkehr. Darüber hinaus ergänzt er das Landesplanungsgesetz hinsichtlich der Funktionen und Entwicklungsziele der zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie der nicht zentralörtlichen Gemeinden.

1.3 Regionalpläne

Auf der nächsten Planungsebene konkretisiert das Land Schleswig-Holstein seine planerischen Vorstellungen in drei verschiedenen Planungsregionen (bis zum Jahr 2014 gab es noch fünf Planungsräume).

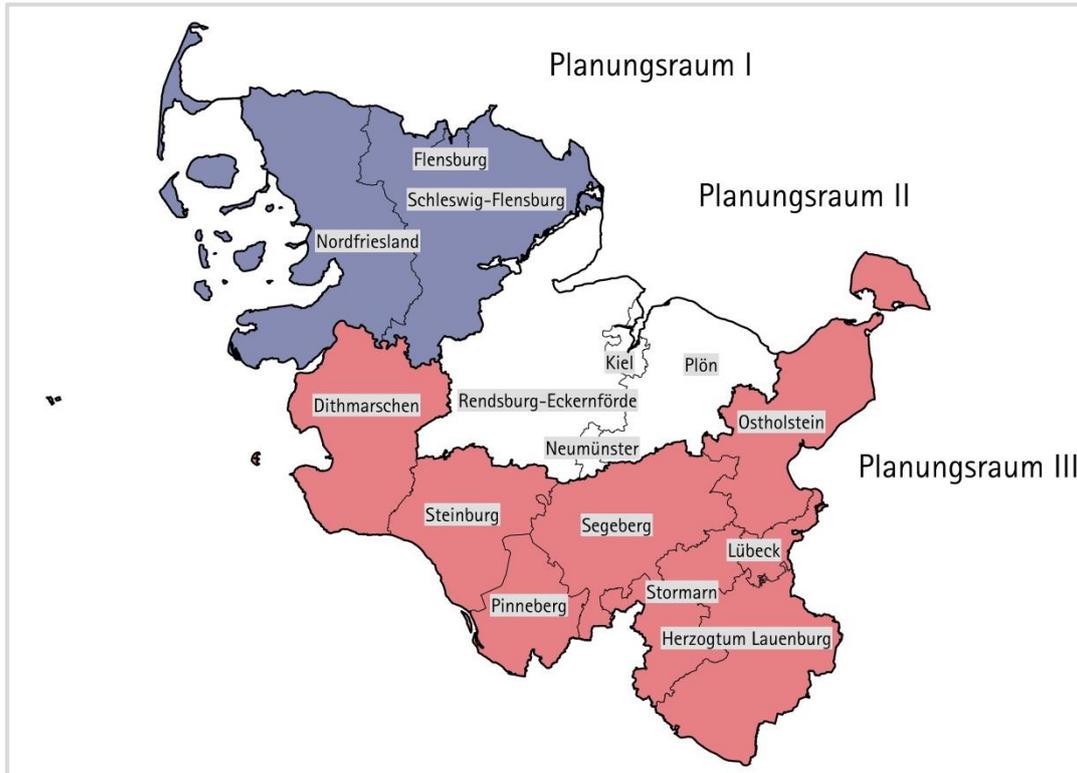


Abbildung 1 Planungsräume in Schleswig-Holstein¹

Die bis zur Erstellung der neuen Regionalpläne gültigen Regionalpläne für die bisher fünf Planungsregionen bestehen aus Text und Karte. Wesentliche Festlegungen betreffen die Entwicklung der Freiraum- und der Siedlungsstruktur. Aufbauend auf einem zentralörtlichen System werden ergänzend auch einzelnen Gemeinden bestimmte Funktionen (Wohnen, Gewerbe/Industrie, Tourismus), die sie in ihrer eigenen Planung schwerpunktmäßig zu verfolgen haben, zugewiesen.

Es gibt differenzierte Zielvorgaben unter anderem zu den Themen Wirtschaft und Technologie, Verkehrseinrichtungen, Öffentlicher Personennahverkehr, Post und Telekommunikation oder Energie-, Wasser- und Abfallwirtschaft.

Praxisrelevanz

Eine unmittelbare Betroffenheit für Unternehmen ist meist nur dann gegeben, wenn die betriebliche Existenz in unmittelbarem Zusammenhang mit den übergeordneten Interessen des Staates steht (Rohstoffabbau, standortabhängige Betriebe in sensiblen Landschaftsteilen wie Werften oder Windkraft, touristische Großanlagen, großflächiger Einzelhandel).

¹ Karte erstellt mit RegioGraph

1.4 Landschaftsplanung

Parallel zu den Instrumenten der Landesplanung sind die Instrumente der Landschaftsplanung zu beachten. Sie haben das Landesnaturschutzgesetz zur Grundlage. Die Landschaftsplanung soll dazu beitragen, die natürliche Umwelt und Kulturlandschaft aktiv ökologisch zu gestalten und sie nachhaltig zu schützen und zu entwickeln. Das Landschaftsprogramm hat die Aufgabe, landesweit die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes darzustellen und findet in seinen Grundzügen Eingang in den Landesentwicklungsplan.

Parallel zu den Regionalplänen stehen die Landschaftsrahmenpläne. Auch sie finden mit ihren wesentlichen Festlegungen Eingang in die jeweiligen Regionalpläne. Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz: LNatSchG) und zur Änderung anderer Vorschriften vom 6. März 2007 sind Landschaftsrahmenpläne (§ 5 LNatSchG a. F.) als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene entfallen. Diese Aufgabe wird künftig das Landschaftsprogramm in seiner fortgeschriebenen Fassung erfüllen. Bis dahin behalten die vor Inkrafttreten des LNatSchG vom 6. März 2007 festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes ihre Gültigkeit.

Praxisrelevanz

Eine konkrete Betroffenheit einzelner Betriebe ist zumeist nur dann gegeben, wenn es einen unmittelbaren Bezug zwischen der betrieblichen Existenz und schützenswerter Natur und Landschaft gibt.

Zur Wahrung der Belange von Natur und Landschaft sind die Gemeinden angehalten, Landschaftspläne parallel zur Bauleitplanung zu entwickeln, wenn es die örtlichen Verhältnisse erfordern. Hierbei geht es um eine detaillierte Bestandsaufnahme von Flora und Fauna im Plangebiet, die Festlegung beabsichtigter Entwicklungsziele sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen, wenn die Substanz durch die beabsichtigten Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Die wesentlichen Inhalte müssen in die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde übernommen werden. Für Teilbereiche der Gemeinden sollen mit dem gleichen Ziel Grünordnungspläne aufgestellt werden.

Tabelle 1 Zusammenhang Landes- und Landschaftsplan

	Gesamtplanung	Landschaftsplanung
Landesplanungsebene	Landesraumordnungsplan	Landschaftsprogramm
Regionale Planungsebene	Regionalpläne I-III <i>Regionalpläne sind aus dem Landesraumordnungsplan zu entwickeln</i>	Landschaftsrahmenpläne <i>Landschaftsrahmenpläne haben sich an die Vorgaben des Landschaftsprogramms anzupassen</i>
Kommunale Planungsebene	Flächennutzungspläne/Bebauungspläne <i>Bauleitpläne haben sich den Zielen der Raumordnung anzupassen</i>	Landschaftspläne/Grünordnungspläne <i>Landschaftspläne haben sich an die Vorgaben des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplans anzupassen</i>

2 Bauleitplanung der Gemeinden

2.1 Wozu dient Bauleitplanung?

Die Bauleitplanung soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorbereiten und leiten. Sie regelt also die zulässige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde und ist das planungsrechtliche Instrumentarium einer Gemeinde für ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Grundsätzlich hat die Bauleitplanung zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, eine sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Praxisrelevanz

Die Bauleitplanung ist für die Unternehmen von weitreichender Bedeutung. Sie legt fest, ob und wie ein Grundstück bebaut oder genutzt werden darf.

2.2 Was sind Bauleitpläne?

Der Bauleitplan ist der Oberbegriff für die vom Baugesetzbuch (BauGB) definierten Instrumente zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

2.2.1 Die vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Als vorbereitender Bauleitplan (§ 5 BauGB) wird der Flächennutzungsplan (F-Plan) in der Regel für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und soll die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen. Der F-Plan begründet keine Rechte für den Bürger, bindet aber die Gemeinde und die Fachplanungsbehörden bei ihren weiteren Planungen. Zum F-Plan gehört eine Begründung.

2.2.2 Die verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (B-Plan) dagegen ist der verbindliche Bauleitplan (§ 8 BauGB). Er wird jeweils für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt und gibt als Festsetzung Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung im Detail wieder. Die Inhalte des B-Plans müssen daher mit den Inhalten des F-Plans vereinbar sein.

Der B-Plan ist rechtsverbindlich gegenüber jedermann. Er wird ebenso wie der F-Plan durch einen Beschluss der Gemeindevertretung als Satzungsrecht der Gemeinde verabschiedet. Die Aufstellung eines B-Plans erfolgt in einem besonders geregelten Verfahren (§§ 2 ff BauGB, siehe Kapitel 2.3 auf Seite 8). Ein B-Plan muss begründet werden.

2.2.3 Der Städtebauliche Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB) ist eine Kombination aus Baurecht und Erschließungsrecht. Es ist ein vereinfachtes Verfahren, bei dem einem privaten Träger per Vertrag die Realisierung eines bestimmten Vorhabens übertragen wird. Hiervon wird zumeist dann Gebrauch gemacht, wenn bei sehr komplexen Vorhaben zuvor schwierige Grundstücksverhältnisse (Zusammenlegung, Neuzuschnitt, Sanierung) zu klären, vorbereitende Maßnahmen erforderlich oder umfangreiche städtebauliche Planungen zu erarbeiten sind. Der private Träger organisiert die Vorbereitung und Durchführung auf eigene Kosten. Die Sicherung der gemeindlichen Ziele und Vorgaben sowie insbesondere auch die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde sicherzustellen.

Der Städtebauliche Vertrag bedarf der Schriftform. Er ist durch die Gemeindevertretung zu beschließen. Das Verfahren ist ansonsten weitgehend identisch mit dem von F- und B-Plänen. Von einem Städtebaulichen Vertrag kann immer dann Gebrauch gemacht werden, wenn über das eigentliche Ziel (z. B. Errichtung einer Produktionsstätte an einer bestimmten Stelle) Einigkeit besteht, die Details der Planung aber noch aufwendig erarbeitet werden müssen.

2.2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VuE-Plan, § 12 BauGB), ist ebenfalls eine Kombination aus Baurecht und Erschließungsrecht. Auch hier überträgt die Gemeinde einem Vorhabenträger die Durchführung eines bestimmten Vorhabens einschließlich der dafür notwendigen Erschließung. Grundlage ist ein zuvor mit der Gemeinde abgestimmter Vertrag. Der Träger verpflichtet sich darin zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist. Er trägt sämtliche Planungs- und Erschließungskosten. Ergebnis ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Von einem VuE-Plan kann immer dann Gebrauch gemacht werden, wenn über das zu errichtende Objekt bis in die Details weitgehend Einigkeit besteht.

2.3 Möglichkeiten der Einflussnahme

Alle Bauleitpläne (F-Pläne, B-Pläne, Städtebauliche Verträge, VuE-Pläne) müssen bei ihrer Aufstellung im Wesentlichen die gleichen Verfahrensschritte durchlaufen. Der Gesetzgeber hat das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen streng formalisiert. Verfahrensfehler können dazu führen, dass der Bauleitplan unwirksam ist. Geregelt ist das Verfahren in den §§ 2 bis 13a BauGB.

Bauvoranfrage

- Bei diesem Beispiel stellt ein Unternehmen eine Bauvoranfrage für eine Ansiedlung im unbeplanten Innenbereich einer Gemeinde. Das Bauamt der Gemeinde prüft daraufhin, ob die Aufstellung eines B-Plans erforderlich ist. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines B-Plans besteht aber nicht.

Aufstellungsbeschluss

- Nach Prüfung durch die Verwaltung fasst der Gemeinderat/Bauausschuss einen Aufstellungsbeschluss, der ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt werden muss. In der Regel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB, zu denen auch die IHK zählt, gleichzeitig beteiligt.

Vorentwurf

- Das Bauamt bzw. das beauftragte Planungsbüro erarbeiten im Rahmen der Vorgaben des F-Plans und unter Abwägung etwaiger Stellungnahmen aus der ersten Beteiligungsrunde einen Vorentwurf.

Beteiligung

- Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat muss frühzeitig die Öffentlichkeit beteiligt und in geeigneter Form über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über mögliche Alternativen unterrichtet werden. Dabei muss Gelegenheit zur Meinungsäußerung bestehen. Parallel hierzu, spätestens jedoch nach Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs, ist auch eine (zweite) Anhörung der TöB durchzuführen.

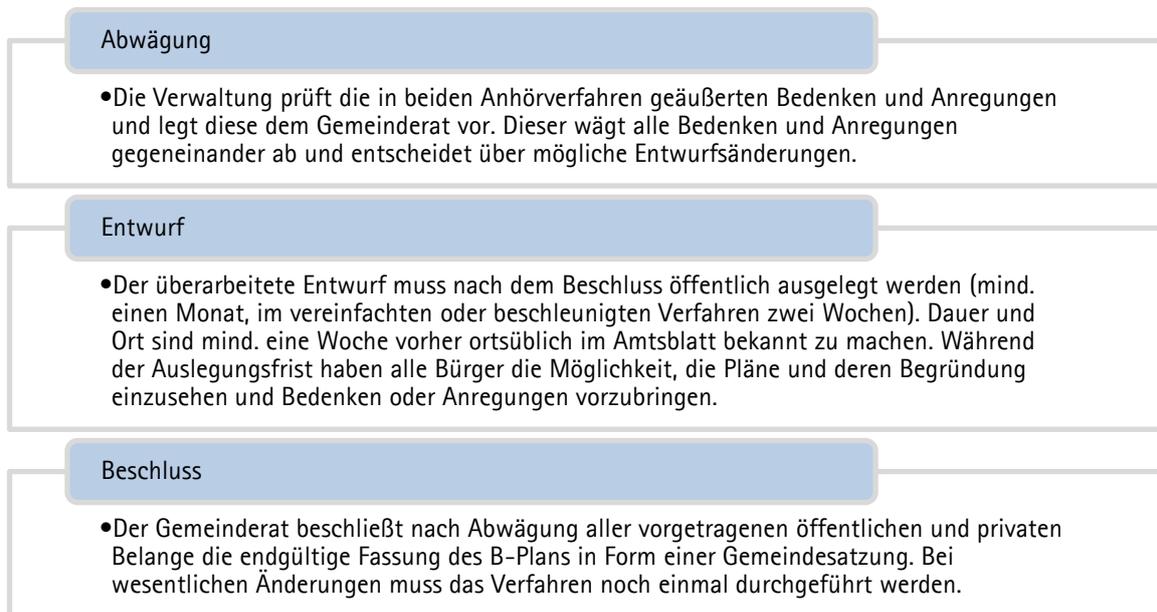


Abbildung 2 Beispielfahrverfahren Bauleitplanung

Der beschlossene B-Plan muss der höheren Planungsbehörde in der Regel nicht mehr angezeigt werden. Genehmigungspflichtig sind aber

- alle F-Pläne,
- solche B-Pläne, die nicht aus dem F-Plan entwickelt worden sind,
- Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, wenn nicht aus dem F-Plan entwickelt,
- Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Das Ministerium prüft in solchen Fällen, ob Ziele der Raumordnung, der Landesplanung oder der Regionalplanung verletzt werden. Sofern keine Genehmigungspflicht gegeben ist und/oder das Ministerium keine Rechtsverletzung geltend macht (ansonsten erneutes Verfahren), muss der B-Plan in seiner endgültigen Fassung im Amtsblatt bekanntgemacht werden. Er erhält damit Rechtskraft.

Das gesamte Verfahren von der Bauvoranfrage bis zum Inkrafttreten des B-Plans ist zeit- und verwaltungsaufwendig. Es gewährleistet jedoch, dass die Betroffenen zu einem frühen Zeitpunkt von den Absichten der Kommunen erfahren und mehrmals die Möglichkeit erhalten, Bedenken und Anregungen zu äußern.

Praxisrelevanz

Unternehmen sollten laufend darauf achten, ob für ihren Standort F- und B-Pläne entwickelt und beschlossen werden sollen. Dies gilt ebenso für die nähere Umgebung, da zum Beispiel eine heranrückende Wohnbebauung genauso zu Problemen führen kann wie eine unmittelbare Überplanung des Betriebsgrundstücks. Auch wenn ein Bauleitplan die derzeitige Situation noch nicht nachteilig beeinflusst, so sollte doch geprüft werden, ob möglicherweise spätere Betriebserweiterungen oder Produktionsumstellungen erschwert oder verhindert werden.

Auch betroffene Unternehmen können bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und später bei der öffentlichen Auslegung Einsicht in die Pläne nehmen und sich dazu äußern. Um ggf. gerichtlich gegen den betreffenden Plan vorzugehen ist eine Stellungnahme des Unternehmens erforderlich. Sofern Bedenken bestehen, ist es sinnvoll, sich auch mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) in Verbindung zu setzen. Die IHK kann zu jedem F- und B-Plan eine Stellungnahme aus Sicht der Gesamtwirtschaft des IHK-Bezirks abgeben.

Die Vorschriften für die Aufstellung und den Inhalt von Bauleitplänen finden sich im Wesentlichen im BauGB und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). B-Pläne legen fest, wie die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs genutzt werden dürfen. Dabei geht es nicht allein um die Möglichkeit und das Maß der Bebaubarkeit, ausgewiesen werden u. a. auch sämtliche Verkehrsflächen, Grün- und Erholungsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Schulen, Kindergärten, Häfen, Krankenhäuser und andere öffentliche Einrichtungen.

B-Pläne sind unterschiedlich detailliert. Die Spannweite reicht von sehr komplexen gestalterischen, die Nutzung einschränkenden Festlegungen in dicht bebauten Innenstadtlagen bis zu einfachen, übersichtlichen Plänen in ländlichen Gemeinden, die sich auf das Maß und die Lage von zu errichtenden Gebäuden beschränken.

Als beplant gelten nur solche Standorte, für die ein rechtskräftiger B-Plan besteht. Das bloße Vorhandensein eines F-Plans bedeutet nicht, dass ein Standort beplant ist. Teilgebiete einer Gemeinde, für die kein gültiger Bebauungsplan besteht, werden als unbepannter Bereich bezeichnet. Unterschieden wird dabei zwischen Innenbereich (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und Außenbereich (siehe Kapitel 2.6 und 2.7 auf Seite 15).

Zur Abschätzung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks sollte geprüft werden, ob es nach Planungsrecht richtig eingestuft ist. Vor allem bei einer gewerblichen Nutzung kommt es sehr darauf an, ob diese zulässig und ob die Umgebung so beschaffen ist, dass sie möglichen Anforderungen des Immissionsschutzrechts genügt. Welche Nutzung in welchem Baugebiet zulässig ist, bestimmen die §§ 1 bis 11 der BauNVO. Im Folgenden finden Sie einen Überblick über die Bestimmungen der BauNVO zu Bauflächen und Baugebiete.

Tabelle 2 Allgemeine Art der baulichen Nutzung – F-Plan

F-Plan	Allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)
W	Wohnbauflächen
M	Gemischte Bauflächen
G	Gewerbliche Bauflächen
S	Sonderbauflächen

Tabelle 3 B-Plan – Wohnbauflächen

B-Plan	Besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)
WS (Kleinsiedlung) § 2 BauNVO	Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten; landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; Gartenbaubetriebe; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe Ausnahmsweise: sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Tankstellen; nicht störende Gewerbebetriebe
WR (Reines Wohngebiet) § 3 BauNVO	Wohngebäude; Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen Ausnahmsweise: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

<p>WA (Allgemeines Wohngebiet) § 4 BauNVO</p>	<p>Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Ausnahmsweise: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen</p>
<p>WB (Besonderes Wohngebiet) § 4a BauNVO</p>	<p>Wohngebäude; Läden; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbebetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Ausnahmsweise: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung; Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; Tankstellen</p>

Tabelle 4 B-Plan Gemischte Bauflächen

B-Plan	Besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)
<p>MD (Dorfgebiet) § 5 BauNVO</p>	<p>Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude; Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen</p> <p>Ausnahmsweise: Vergnügungsstätten</p>
<p>MI (Mischgebiet) § 6 BauNVO</p>	<p>Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten (in gewerblich geprägten Bereichen)</p> <p>Ausnahmsweise: Vergnügungsstätten in anderen Bereichen</p>
<p>MU (Urbane Gebiete) § 6a BauNVO</p>	<p>Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;</p> <p>Ausnahmsweise: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; Tankstellen</p>
<p>MK (Kerngebiet) § 7 BauNVO</p>	<p>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten; sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; sonstige Wohnungen</p> <p>Ausnahmsweise: andere Tankstellen; andere Wohnungen</p>

Tabelle 5 B-Plan Gewerbliche Bauflächen

B-Plan	Besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)
GE (Gewerbegebiet) § 8 BauNVO	Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke Ausnahmsweise: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebereich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten
GI (Industriegebiet) § 9 BauNVO	Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Tankstellen Ausnahmsweise: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebereich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Tabelle 6 B-Plan Sonderbauflächen

B-Plan	Besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)
SO (Sondergebiet) § 10/11 BauNVO	Erholungsgebiete wie Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete. Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung; Ladengebiete; Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe; Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse; Hochschulgebiete; Klinikgebiete; Hafengebiete; Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind und Sonnenenergie, dienen; Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe

Bei einer Wohnung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), kann die Nutzung der Wohnung für gewerbliche Zwecke unzulässig sein. Ist die gewerbliche Nutzung nicht unzulässig, wird sie aber im Regelfall zumindest genehmigungsbedürftig sein.

Noch restriktiver als in Allgemeinen Wohngebieten sind die Einschränkungen für gewerbliche Tätigkeiten – nicht nur in Wohnungen – innerhalb von Reinen Wohngebieten (WR).

Praxisrelevanz

Wer Wohnräume in Wohngebieten zu gewerblichen Zwecken nutzt (Existenzgründer oder Unternehmer am häuslichen Schreibtisch), sollte sich beim zuständigen Bauamt dringend über die Möglichkeit zur Nutzung der Wohnung für gewerbliche Zwecke informieren.

Der B-Plan kann die Ausnahmebebauung, die in den Abs. 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO festgelegt sind, ausschließen. So heißt es in § 1 Abs. 6 BauNVO: „Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden“. Ist ein solcher Ausschluss in einem B-Plan festgesetzt, besteht die Möglichkeit eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB anzustreben, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2.4 Weitere Festlegungen eines Bebauungsplans

Innerhalb der festgelegten Baugebiete bestimmt der B-Plan die Lage, Größe und die Gestaltung der Baukörper.

Tabelle 7 Weitere Festlegungen in einem B-Plan

Festlegungen	Erläuterung
Art der Bebauung	Offene, geschlossene Bebauung, Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser etc.
Nutzbarkeit der Grundstücksfläche	Die Grundflächenzahl (GRZ) legt den Flächenanteil eines Baugrundstücks fest, der überbaut werden darf. Beispiel: GRZ 0,25 heißt, dass maximal ein Viertel (25%) der verfügbaren Grundstücksfläche bebaut werden darf.
Begrenzung des zulässigen Bauvolumens	Die Geschößflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Sie steht damit ebenfalls in Relation zur verfügbaren Grundstücksgröße. Möglich ist aber auch die genaue Vorgabe der Geschößflächengröße, einer Baumassenzahl oder der Baumasse. Beispiel: GFZ 0,5 heißt, dass auf einem 1.000 qm großen Grundstück maximal 500 qm Gebäudenutzfläche entstehen dürfen.
Zulässigen Zahl der Vollgeschosse	Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden nur das Erdgeschoß und die weiteren Etagen gezählt. Nicht mit erfasst werden Keller- und Dachgeschoß.
Höhe der baulichen Anlage	Hier ist eine Firsthöhenbegrenzung üblich. Möglich ist aber auch eine genaue Vorgabe für die Höhe der Kelleroberkante in Bezug auf einen Fixpunkt in der Umgebung. Üblich sind zudem besondere Regelungen zur Dachform (z. B. Walmdach) und Dachneigung (z. B. 45°), zur Firstrichtung, zu den zu verwendenden Baumaterialien (z.B. roter Klinker).

Praxisrelevanz

Einschneidend für Gewerbebetriebe können besondere Auflagen zur Gestaltung des Grundstücks werden. Zu denken ist an aufwendige Pflanz- und Pflegegebote, an Zufahrtsregelungen für LKW oder an Einschränkungen bei der Freiflächenlagerung. Insbesondere der Handel ist häufig betroffen von detaillierten Sortimentsbegrenzungen, mit denen oftmals Innenstadtstandorte – zumeist richtigerweise – geschützt werden sollen.

2.5 Planungsrecht bei gewerblicher Nutzung

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in den unterschiedlichen Baugebieten ist abhängig von ihrem jeweiligen Störungsgrad, vor allem der Lärm-, Abgas- oder Geruchsbelästigung. Der Störungsgrad wird dabei nur allgemein beschrieben und lässt oft einen breiten Spielraum für Interpretationen.

2.5.1 Industriegebiete

Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend von solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Praxisrelevanz

Bei Industriegebieten wird in der Planungspraxis zunehmend von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan die Nutzung aus Umweltschutzgründen weiter einzuschränken. Diese Einschränkungen sind verbindlich.

Bei Anlagen, für deren Errichtung, Betrieb oder wesentliche Änderung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, genügt es nicht, dass das Investitionsvorhaben allein nach Planungsrecht zulässig ist. Hier muss auch eine immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung durch die zuständige Behörde erteilt werden.

Der Katalog genehmigungsbedürftiger Anlagen ist in der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (4. BImSchV) enthalten. Die Art des Genehmigungsverfahrens richtet sich danach, ob in der Spalte b des Anhangs 1 der 4. BImSchV die geplante Anlage aufgeführt ist. Das Genehmigungsverfahren für Anlagen, die in Spalte c des Anhangs 1 mit dem Buchstaben G gekennzeichnet sind, richtet sich nach § 10 BImSchG, dem förmlichen Verfahren. Vorhaben, die sich aus mehreren Anlagen zusammensetzen und in der Spalte c des Anhangs 1 ein G und ein V haben, müssen ebenfalls nach § 10 BImSchG genehmigt werden, ebenso Anlagen, die mit einem V gekennzeichnet sind und zu deren Genehmigung nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Sollte in der Spalte c ein V enthalten sein, so ist nach § 19 BImSchG das vereinfachte Verfahren anzuwenden, solange nicht §§ 3a bis 3f UVPG anzuwenden sind.

Die in Spalte d zusätzlich mit dem Buchstaben E gekennzeichneten Anlagen sind Anlagen nach Artikel 10 der Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung). Der Antragsteller, der beabsichtigt, eine Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie zu betreiben, in der relevante gefährliche Stoffe verwendet, erzeugt oder freigesetzt werden, hat mit den Genehmigungsunterlagen zusätzlich einen Bericht über den Ausgangszustand vorzulegen, wenn und soweit eine Verschmutzung des Bodens oder des Grundwassers auf dem Anlagengrundstück durch die relevanten gefährlichen Stoffe möglich ist. Weitere Informationen im Kapitel 3 auf Seite 17.

2.5.2 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben mit dem Störungsgrad „nicht erheblich belästigend“.

Praxisrelevanz

Auch bei Gewerbegebieten wird zunehmend von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im B-Plan die Nutzung aus Umweltschutzgründen weiter einzuschränken. Solche Einschränkungen sind verbindlich.

Besondere Vorsicht ist für Gewerbebetriebe geboten, die genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG einsetzen oder in absehbarer Zeit einsetzen müssen. Nach gängiger Rechtsprechung gehören genehmigungsbedürftige Anlagen grundsätzlich in Industriegebiete. Danach wären selbst Anlagen, die nur dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen, in einem Gewerbegebiet unzulässig. Verbreitete Genehmigungspraxis der Umweltämter ist es aber, auch Anlagen des vereinfachten Verfahrens in Gewerbegebieten zuzulassen. Hier besteht eine gewisse Rechtsunsicherheit.

Wenn für ein Betriebsgrundstück, auf dem eine genehmigungsbedürftige Anlage steht oder in absehbarer Zeit stehen soll, ein B-Plan aufgestellt oder geändert werden soll, so ist besonders auf die Ausweisung als Industriegebiet zu achten. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn Industriegebiete umgewidmet werden sollen (z. B. wegen heranrückender Wohnbebauung). Bestehende Anlagen genießen zwar Bestandsschutz, dieser reicht in der Regel aber nicht aus, um eine dauerhafte Weiterführung des Betriebes zu gewährleisten.

2.5.3 Sondergebiete

Sondergebiete (SO) gemäß §§ 10 und 11 BauNVO unterscheiden sich wesentlich von den Nutzungsformen der üblichen Baugebiete. Für sie wird eine eindeutige Zweckbestimmung und Art der Nutzung dauerhaft festgelegt. Problematisch wird die SO-Ausweisung immer dann, wenn später einmal die Art der Nutzung umgewandelt werden soll. Wirtschaftlich relevant sind zwei Arten der Sondergebiete:

- Sondergebiete, die der Erholung dienen sind insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete.
- Als Sonstige Sondergebiete können ausgewiesen werden:
 - Gebiete für den Fremdenverkehr, Kurgebiete, Fremdenbeherbergung,
 - Ladengebiete,
 - Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
 - Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
 - Gebiete für Hochschulen,
 - Klinikgebiete,
 - Hafengebiete
 - Gebiete für Anlagen für Forschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien.

Von besonderer wirtschaftlicher Relevanz sind dabei die Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetriebe. Sie sind außer in Kerngebieten (vor allem in Ortszentren), nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Für sie gelten besondere planerische Restriktionen, weil von ihnen üblicherweise erhebliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Umwelt und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ausgehen können. Die Schwelle zur Großflächigkeit ist bei einer Verkaufsflächenzahl von 800 m² anzunehmen. Neben der Großflächigkeit kommt dem Merkmal der Auswirkungen entscheidende Bedeutung zu.

Praxisrelevanz

Wegen der besonderen Komplexität und Schwierigkeit bei der Beurteilung solcher Vorhaben empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der IHK.

2.5.4 Andere Baugebiete

Anders als Industrie- und Gewerbegebiete sowie einschlägige Sondergebiete sind alle anderen Baugebiete gemäß §§ 2-7 BauNVO nicht allein von gewerblicher Nutzung geprägt. Gewerbebetriebe müssen sich vielmehr oft in enger Nachbarschaft mit anderen Nutzungen vertragen. Abhängig vom Störungsgrad des Betriebs gelten unterschiedliche Zulässigkeiten für die einzelnen Gebietstypen:

- In Mischgebieten (MI): Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In Urbanen Gebieten (MU): Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- In besonderen Wohngebieten (WB): Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- In allgemeinen Wohngebieten (WA): die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Der Schutz des Wohnens nimmt also in der beschriebenen Reihenfolge zu. Anders ausgedrückt: Je stärker das Wohnen in einem Gebiet dominiert, desto geringer sind die Ansiedlungs- und Entwicklungschancen für Gewerbebetriebe. In Reinen Wohngebieten (WR) können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Immissionsschutzrecht sind in allen hier erwähnten Baugebieten grundsätzlich nicht zulässig.

2.6 Hinweise zum unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich, in Bereichen also, für die es keinen rechtskräftigen B-Plan gibt, ist ein Bauvorhaben immer dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB). Wenn der Charakter dieser Umgebung einem bestimmten Gebietstyp der BauNVO entspricht, so kommen dessen Vorschriften zum Tragen. In der Praxis gibt es gerade bei der Anwendung des § 34 BauGB erhebliche Schwierigkeiten und Unsicherheiten. Mehr Rechtssicherheit bietet also ein B-Plan. Auslegungsschwierigkeiten gibt es häufig bei der Frage, ob ein Grundstück noch zum unbeplanten Innenbereich oder

bereits zum Außenbereich gehört. Auch bei solchen Zweifelsfragen empfiehlt sich eine Kontaktaufnahme mit der IHK.

2.7 Hinweise zum Außenbereich

Im Außenbereich ist das Bauen gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zulässig. Die Formulierungen des Gesetztextes lassen vermuten, dass in der Praxis für viele Vorhaben Ausnahmen zum Tragen kommen könnten. Es muss jedoch nachdrücklich darauf hingewiesen werden, dass Bauvorhaben nur in ganz wenigen Fällen möglich sind. Solche Ausnahmen bestehen für so genannte „privilegierte Vorhaben“. Dazu zählen im gewerblichen Bereich im Wesentlichen nur standortgebundene Betriebe wie Kalk- und Kiesabbau, Abdeckereien, vorhandene Ausflugslokale sowie Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Wind- und Wasserenergie und der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Andere Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dem der Flächennutzungsplan, der Landschaftsschutz oder andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bei bereits bestehenden Betrieben dürfen angemessene bauliche Erweiterungen vorgenommen werden, wenn diese notwendig sind, um die Fortführung des Betriebes zu sichern.

Praxisrelevanz

An die IHK werden häufig Fälle herangetragen, in denen Unternehmer aufgrund nicht ausreichender Detailkenntnis des § 35 BauGB irrtümlich von einer Bau- oder Erweiterungsmöglichkeit ihres Betriebes im Außenbereich ausgegangen sind.

3 Immissionsschutzrecht

Das Immissionsschutzrecht orientiert sich an den tatsächlich vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft. Wenn folglich von einem Betrieb Störungen auf benachbarte Nutzungen ausgehen, so wird die gesamte Nachbarschaft im Einwirkungsbereich dieser Störungen in die Betrachtung einbezogen. Ein solcher Einwirkungsbereich kann über das B-Plan-Gebiet hinausgehen. Die Folge sind dann oft einschränkende Auflagen für den Betrieb. Das Spektrum der Auflagen kann hier nur angedeutet werden. Es reicht von der Anordnung, dass Fenster und Türen geschlossen zu halten sind, bis zu Investitionsgeboten oder dem Verbot von Nacht- und Wochenendarbeit. Ansatzpunkte können alle betrieblichen Immissionen bieten, egal ob diese von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) oder von normaler betrieblicher Betätigung ausgehen.

3.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen

Bei genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG wird die Genehmigung für Neu-, Erweiterungs- oder Ersatzinvestitionen davon abhängig gemacht, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht hervorgerufen werden können. Es reicht nicht immer aus, wenn nur die nach dem Stand der Technik möglichen Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Durch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes kann die Genehmigung für eine genehmigungsbedürftige Anlage zukünftig auch versagt werden, wenn diese einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Anlagen zu einer Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten führt und diese Beeinträchtigung nicht ausgeglichen werden kann.

3.2 Betriebslärm

Bei Betriebslärm sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuhalten. Die 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. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebiets auszugehen. Auch wenn kein Bebauungsplan existiert, muss die tatsächliche bauliche Nutzung zugrundegelegt und eine voraussehbare Änderung der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.

3.3 Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen

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 Lärmschutzauflagen, 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 im konkreten Fall durch eine fachliche Beratung, z. B. bei der IHK geklärt werden sollte.

3.4 Luftverunreinigungen

Bei Luftverunreinigungen wird bei genehmigungsbedürftigen Anlagen die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (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. Für die Beurteilung von Geruchsbelästigungen wird in Schleswig-Holstein die Geruchsimmissionsrichtlinie zugrunde gelegt. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass aufwändige Geruchsimmissionsgutachten erstellt werden müssen, um die Genehmigungsfähigkeit nachzuweisen.

Weitere Themen im Immissionsschutzrecht können im Einzelfall Lichtimmissionen und Erschütterungen sein. Neben der immissionsschutzrechtlichen Zulassung von Vorhaben sollten Sie auch die wasserrechtliche Zulässigkeit prüfen. Zu beachten sind hier insbesondere die Wasserschutzgebietsverordnungen und die Anlagenverordnung (VAwS). Ihre IHK kann Ihnen Auskunft über die ausgewiesenen Wasserschutzgebiete geben. Bestehen Zweifel, ob ein Vorhaben in einem Wasserschutzgebiet liegt oder nicht, sollte daher Rücksprache mit einem IHK-Berater geführt werden.

Praxisrelevanz

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutzrecht ist noch darauf hinzuweisen, dass durch das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für bestimmte, auch gewerbliche Vorhaben, von denen besondere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Zudem bedürfen immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen dennoch einer baurechtlichen Genehmigung, die dann gegebenenfalls immissionsschutzrechtliche Auflagen enthält.

Ansprechpartner zum Immissionsschutzrecht in der IHK Flensburg
Service Center
Telefon: (0461) 806-806
E-Mail: service@flensburg.ihk.de

Ansprechpartner zum Immissionsschutzrecht in der IHK zu Kiel
Dr. Klaus Thoms
Telefon: (0431) 5194-233
E-Mail: thoms@kiel.ihk.de

Ansprechpartnerin zum Immissionsschutzrecht in der IHK zu Lübeck
Kathrin Ostertag
Telefon: 0451/6006-185
E-Mail: ostertag@ihk-luebeck.de

4 Fragenkatalog zum sicheren Unternehmensstandort

Stimmen die Pläne noch mit der aktuellen Nutzung Ihres Geländes überein?

Überprüfen Sie Ihre aktuellen Nutzungen mit den für Ihren Standort vorliegenden Genehmigungen und Plänen. Nur so erhalten Sie rasch Klarheit über eventuell vorhandene Problembereiche.

Beinhalten die Pläne ausreichenden Spielraum für Ihre betriebliche Entwicklung?

Die schleswig-holsteinische Landesbauordnung unterscheidet nach genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben. Zu den Projekten, die einer Genehmigung bedürfen, zählen auch eine Reihe von Nutzungsänderungen an oder in bestehenden Gebäuden. Wenden Sie sich rechtzeitig an Ihre kommunale Verwaltung, um zu klären, ob für die von Ihnen beabsichtigte betriebliche Entwicklung neue Genehmigungen notwendig sind.

Kennen Sie die aktuelle Fassung der für Ihren Standort maßgeblichen Gesetze?

Verfolgen Sie die Änderungen in den Umwelt- und Baugesetzen, die Sie auf Ihren Standort anwenden müssen. Sprechen Sie Ihre IHK an, wenn Sie etwas nicht verstehen.

Sind Sie über die städtebaulichen Entwicklungen in Ihrer Gemeinde informiert?

Beobachten Sie die städtebaulichen Entwicklungen auf kommunaler Ebene aufmerksam. Auch durch die Änderung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen für Nachbargebiete – also auch, wenn Sie nicht direkt betroffen sind – können maßgebliche Konsequenzen für Ihren Unternehmensstandort entstehen. Pflegen Sie regelmäßigen Kontakt mit Ihrer kommunalen Verwaltung und den für Ihren Betrieb in Genehmigungsverfahren zuständigen Behörden.

Haben Sie einen intensiven Kontakt zu Ihren Nachbarn?

Pflegen Sie auch die Beziehungen zur Nachbarschaft des Unternehmensstandortes. Dies ändert zwar keine bestehende Rechtslage, ist aber „atmosphärisch“ wichtig, insbesondere wenn Ihr Unternehmen an Wohngebäude grenzt.

Verfügen Sie an Ihrem Standort über Erweiterungsflächen mit entsprechendem Baurecht?

Betreiben Sie eine langfristige Flächenbevorratungspolitik durch Aufkauf potenzieller Erweiterungsflächen. Nutzen Sie die Möglichkeiten von Vorbescheiden (Beantwortung einer Bauvoranfrage). Überprüfen Sie Flächen, die in Ihrem Besitz sind, und potenzielle Erweiterungsflächen auf Altlasten.

Kennen Sie die Möglichkeiten kooperativer Planungsverfahren?

Kooperative Planungsverfahren, also Verfahren, bei denen der Unternehmer plant, können sehr viel rascher zur Bauungsfähigkeit von Flächen führen. Der in dieser Broschüre beschriebene vorhabenbezogene Bebauungsplan ist für Unternehmen eine zeitsparende Alternative zur klassischen kommunalen Bauleitplanung.

Gibt es in Ihrem Unternehmen einen direkten Ansprechpartner für Flächenmanagement, Bauleitplanungs- und Genehmigungsfragen?

Benennen Sie in Ihrem Unternehmen einen oder mehrere Ansprechpartner für die Flächen- und Genehmigungssituation des Firmenstandortes.

Abkürzungsverzeichnis

4. BImSchV.....	<i>Vierte Verordnung zur Durchführung des BImSchG</i>
BauGB.....	<i>Baugesetzbuch</i>
BauNVO.....	<i>Baunutzungsverordnung</i>
BImSchG.....	<i>Bundes-Immissionsschutzgesetz</i>
B-Plan.....	<i>Bebauungsplan</i>
F-Plan.....	<i>Flächennutzungsplan</i>
G.....	<i>Gewerbliche Baufläche</i>
GE.....	<i>Gewerbegebiet</i>
GFZ.....	<i>Geschoßflächenzahl</i>
GI.....	<i>Industriegebiet</i>
GRZ.....	<i>Grundflächenzahl</i>
IHK.....	<i>Industrie- und Handelskammer</i>
LaplaG.....	<i>Landesplanungsgesetz</i>
LEP.....	<i>Landesentwicklungsplan</i>
LNatSchG.....	<i>Landesnatorschutzgesetz</i>
M.....	<i>Gemischte Baufläche</i>
MD.....	<i>Dorfgebiet</i>
MI.....	<i>Mischgebiet</i>
MK.....	<i>Kerngebiet</i>
MU.....	<i>Urbanes Gebiet</i>
ROG.....	<i>Raumordnungsgesetz</i>
S.....	<i>Sonderbaufläche</i>
SO.....	<i>Sondergebiet</i>
TA Lärm.....	<i>Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm</i>
TA Luft.....	<i>Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft</i>
UVPG.....	<i>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</i>
VuE-Plan.....	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>
W.....	<i>Wohnbaufläche</i>
WA.....	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>
WB.....	<i>Besonderes Wohngebiet</i>
WR.....	<i>Reines Wohngebiet</i>
WS.....	<i>Kleinsiedlung</i>