



## Merkblatt

# Flächennutzungs- und Bebauungsplan

## Bedeutung für Unternehmen

### Planung in zwei Stufen

Städte und Gemeinden steuern durch planerische Maßnahmen ihre räumliche Entwicklung und legen so Nutzungsmöglichkeiten für die einzelnen kommunalen Gebiete fest.

<b>Flächennutzungsplan</b> (vorbereitende Planung)	Festlegung behördenverbindlicher mittel- und langfristiger Planungsziele
---	--

<b>Bebauungsplan</b> (verbindlicher Bauleitplan)	Parzellenscharfe rechtsverbindliche Festsetzung baulicher Nutzung
---	---

Im Bebauungsplan sind also die wesentlichen baulichen und nutzungsrelevanten Rahmenbedingungen für Ihren Betrieb enthalten.

### Inhalte von Bebauungsplänen

<b>Textliche Festsetzungen</b>	rechtlich relevante Festsetzung z.B. Art der baulichen Nutzung (bspw. Gewerbegebiet), Maß der baulichen Nutzung (Ausnutzung des Grundstücks) überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) Bauweise und Baugestaltung (offene oder geschlossene Bauweise, Zahl der Geschosse, Höhe, Dachneigung etc.)
<b>Kartenteil</b>	rechtlich relevante zeichnerische Festsetzung
<b>Begründung</b>	rechtlich relevante Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen der Planung

Textliche Festsetzungen, Kartenteil und Begründung sind verbindliche Bestandteile von Bebauungsplänen. Bei der Beurteilung von Bauanträgen und Nutzungsänderungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausschlaggebend, einschließlich der Darlegung aus der Begründung.

## Ist Ihr Unternehmen betroffen?

---

<b>Betroffenheitsanalyse</b>	Kurzfristig prüfen, ob betriebliche Interessen berührt sind.  Bei der Kommune um Einsichtnahme in den aktuellen Planentwurf, ggf. um eine Erörterung bitten.
------------------------------	--

Ein Unternehmen kann auch berührt sein, wenn es außerhalb des Plangebietes liegt (z.B. bei heranrückender Wohnbebauung; Vorhaben des großflächigen Einzelhandels).

## Recht auf Beteiligung nutzen

---

Sie haben i.d.R. in drei Phasen die Möglichkeit, sich in die Planung einzubringen. Nutzen Sie diese Chance: Schließlich geht es um den Bestand und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten Ihres Betriebes.

### Das Baugesetzbuch (BauGB) unterscheidet drei Beteiligungsebenen.

<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3, Abs. 1, BauGB)	Die Kommune muss frühzeitig die Öffentlichkeit unterrichten, wenn nicht nur unwesentliche Auswirkungen von Planungsverfahren auf Ihr Unternehmen zu erwarten sind.  Ihnen ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung zu geben. Achten Sie auf „Öffentliche Bekanntmachungen“ in der örtlichen Presse oder an öffentlichen Aushängen.
<b>Beteiligung der Behörden (und Träger öffentlicher Belange)</b> (§ 4, Abs. 1, BauGB)	Die Kommunen müssen u.a. die IHKs als Interessenvertretung der Wirtschaft beteiligen.  Unternehmen, die auch der Handwerkskammer angehören, sollten gleichzeitig auch die Handwerkskammer ansprechen und um Vertretung der Interessen bitten.
<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 BauGB)	Die Kommunen sind zur öffentlichen Auslegung der Pläne verpflichtet. Bürger und Unternehmen haben einen Monat Zeit zur Stellungnahme.

Die Kommune ist verpflichtet, bei Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander abzuwägen.

## Unterstützung durch die IHK

---

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung prüft die IHK, ob wirtschaftliche Interessen berührt werden und bittet im Regelfall die mittel- und unmittelbar betroffenen Unternehmen um Rückäußerung. Sie sammelt und bündelt die Interessen der Unternehmen und bezieht gegenüber der Kommune Position aus gesamtwirtschaftlicher Sicht.

Wo wirtschaftliche Einzelinteressen nicht andere wirtschaftliche Interessen maßgeblich tangieren, setzt sich die IHK klar für einzelne betroffene Unternehmen ein. Gegensätzliche Wirtschaftsinteressen kommen z.B. häufig bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften vor.

## Die eigenen Interessen vertreten

---

### **Frühzeitig Interessen verdeutlichen - Kompromisse erzielen**

Suchen Sie bei Aufstellung und Änderung von Plänen, frühzeitig das Gespräch mit den zuständigen Planungsbehörden. Ziehen Sie bei Bedarf die IHK, einen Rechtsanwalt oder ein Stadtplanungsbüro hinzu.

Bringen Sie ihre Interessen bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan selbstbewusst, engagiert und sachlich vor.

Nutzen Sie offizielle Bürgerversammlungen der Kommune zur sachlichen Meinungsäußerung.

Geben Sie Stellungnahmen unbedingt immer fristgerecht und in Schriftform ab (Kopie möglichst auch an IHK).

Sie können auch versuchen, Kommunalpolitiker auf Ihre Belange hinzuweisen (Mitglieder des Rats und der entscheidenden Fachausschüsse).

Bei weitreichenden Plänen können Sie an der Gründung einer Wirtschaftsinitiative mitwirken, die gebündelt auch Ihre Interessen gegenüber den Entscheidungsträgern vertreten kann.

### **Genehmigungsverfahren durch Bezirksregierung**

Grundsätzlich können Sie Ihre Position bei Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen gegenüber der Bezirksregierung als genehmigende Behörde direkt vortragen.

Bezirksregierung Detmold

Dezernat 35 „Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmallangelegenheiten sowie –förderung“

32754 Detmold

Telefon: (0 52 31) 71-35 00

Fax: (0 52 31) 71-17 93

### **Petitionen**

Während aller Stadien des Planungsverfahrens haben Sie die Möglichkeit, Petitionen an die Kommune oder den Landtag einzugeben

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Petitionsausschuss  
Postfach 10 11 43  
40002 Düsseldorf

Infos und Online-Petition unter <http://www.landtag.nrw.de>

## Juristische Möglichkeiten

---

Die letzte Option, falls alle bisherigen Bemühungen nicht gefruchtet haben:

<b>Flächennutzungspläne</b>	keine Klagemöglichkeit
<b>Bebauungspläne</b>	<p>Ziehen Sie frühzeitig immer einen Rechtsanwalt (möglichst einen „Fachanwalt für Verwaltungsrecht“) hinzu, mit dem auch offen über die Erfolgsaussichten gesprochen werden sollte.</p> <p>Adressen unter Anwaltsuchdienst der Rechtsanwaltskammer Hamm Telefon (0 23 81) 98 50 00 <a href="http://www.rechtsanwaltskammer-hamm.de">http://www.rechtsanwaltskammer-hamm.de</a> Anwaltsuchservice: <a href="http://www.anwalt-suchservice.de">http://www.anwalt-suchservice.de</a></p>
<b>vorbeugender Rechtsschutz</b>	nicht möglich
<b>Klage auf Unterlassung oder wegen Nichtigkeit</b>	nicht möglich
<b>Normenkontrollklage</b>	<p>Erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes kann gegen Bebauungspläne vor dem Obergerverwaltungsgericht Münster (OVG) geklagt werden.</p> <p>Ggf. kann das OVG während der Dauer des Normenkontrollverfahrens die Wirksamkeit des Bebauungsplanes einstweilig aussetzen.</p>
<b>Klage gegen Baugenehmigung</b>	Eine indirekte Prüfung des Bebauungsplanes durch das Verwaltungsgericht ist bei Klage gegen einzelne Baugenehmigungen möglich.

## Immissionsschutzrechtliche Bedenken

---

Das Dezernat 53 der Bezirksregierung Detmold vertritt in den Planverfahren u.a. die Interessen des Immissionsschutzes. (Schall, Lärm, Staub, Gerüche, Licht etc.).

Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, das Dezernat über ihre Bedenken hinsichtlich immissionsschutzrechtlich relevanter Auswirkungen zu informieren.

Dieser Schritt ist jedoch mit Bedacht zu wählen: Falls das Unternehmen Anlagen betreibt, denen die erforderliche baurechtliche oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung fehlt oder wenn die Nachbarschaft bereits übermäßig stark mit betrieblichen Immissionen belastet wird, besteht die Möglichkeit behördlicher Maßnahmen gegen das eigene Unternehmen.

Bezirksregierung Detmold  
Dezernat 53 „Immissionsschutz“  
32754 Detmold

Telefon: (0 52 31) 71-53 86

## Eigene Planungen schnell umsetzen

---

Nicht nur bei Planungsverfahren der Kommune, sondern insbesondere bei Vorhaben des eigenen Unternehmens sollten Sie sich frühzeitig mit der Planungsbehörde, ggf. der Verwaltungsspitze Ihrer Kommune an einen Tisch setzen.

Bei aufwändigen Planungen (z.B. mit immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen) sind runde Tische oder Antragskonferenzen ein Mittel zur Verfahrensbeschleunigung.

Der Zeitaufwand von der ersten Planungsidee bis zum fertigen „Gebäude“ ist immer dann besonders groß, wenn

- kein Bebauungsplan existiert (Aufstellungsverfahren)
- sich das Vorhaben in einen unbeplanten Bereich gem. § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt.
- das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht (Änderungsverfahren)

Die Kommunen können und wollen aus Zeit-, Kosten- und Gerechtigkeitsgründen nicht auf „Zuruf“ Bebauungspläne ändern oder aufstellen. Derartige Planungsverfahren könnten daher oftmals nur mit erheblichem Zeitverzug begonnen und durchgeführt werden.

Durch eigenes „Engagement“ haben Investoren jedoch die Möglichkeit, Planungsverfahren zu beschleunigen.

## Schneller planen, selbst zahlen: Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er ist Teil eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“, den die Gemeinde gleichzeitig aufstellt. Ziel des VEP ist es, schneller als üblich mit Baumaßnahmen beginnen zu können.

Auch wenn der VEP alle raumordnerischen und planungsrechtlichen Randbedingungen erfüllen muss, kann durch den Bezug auf einen konkreten Bauentwurf der formale Planungsaufwand begrenzt werden. Als „Planungsträger“ haben Sie zudem positiven Einfluss auf den Planungsbeginn und ggf. auch auf den Planungsverlauf.

Dazu verpflichten Sie sich zur Durchführung des Verfahrens innerhalb einer bestimmten Frist und vollständigen oder anteiligen Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten. Entsprechende Regelungen werden in einem Durchführungsvertrag vereinbart.

Mit der Planung sollten Sie ein erfahrenes Stadtplanungsbüro beauftragen.

## Ihre Ansprechpartnerin bei der IHK Lippe zu Detmold

---

Jenny Krumov  
Planungs- und Verkehrsreferentin

Telefon: (0 52 31) 76 01-70  
Telefax: (0 52 31) 76 01-80 70  
[krumov@detmold.ihk.de](mailto:krumov@detmold.ihk.de)