



Landesplanung – Bauleitplanung – Immissionsschutz

Planungsrechtliche Sicherheit für Ihren Unternehmensstandort

Die Broschüre liefert praktische Hinweise zu möglichen betrieblichen Konsequenzen, die sich aus Festlegungen der Landesplanung, der Bauleitplanung der Gemeinden und den Vorschriften des Immissionsschutzes ergeben können. Dabei wird versucht, die schwierige Materie des öffentlichen Planungs-, Bau- und Baunutzungsrechtes kurz, verständlich und übersichtlich zu präsentieren. Die Broschüre sollte deshalb selbstverständliche Lektüre des planenden Unternehmers bei der Standortsuche und bei Bauvorhaben sein.

Hinzuweisen ist darauf, dass in dieser gerafften Form nur allgemeine Hinweise gegeben werden können. Im Zweifel empfiehlt sich zusätzlich ein vertiefendes Gespräch mit den Fachleuten der Industrie- und Handelskammer.

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:

IHK zu Flensburg :
Heinrichstraße 28 – 34, 24937 Flensburg
Service-Center
Telefon: (0461) 806806
Telefax: (0461) 8069806
E-Mail : service@flensburg.ihk.de



IHK zu Kiel :

Bergstr. 2, Haus der Wirtschaft, 24103 Kiel
Dr. Liane Faltermeier
Telefon : (0431) 5194-227
Telefax: (0431) 5194-527
faltermeier@kiel.ihk.de

Zweigstelle Elmshorn

Kaltenweide 6, 25335 Elmshorn
Herbert Pubans
Telefon: (04121) 4877-23
Telefax: (04121) 4877-39
pubans@kiel.ihk.de

Zweigstelle Neumünster/Rendsburg

Königinstraße 1, 24768 Rendsburg
Wilfried Nohns
Telefon : (04331) 1375-54
Telefax : (04331) 1375-57
E-Mail : nohns@kiel.ihk.de

IHK zu Lübeck :

Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck
Manfred Braatz
Telefon : (0451) 6006-182
Telefax : (0451) 6006-4182
E-Mail : braatz@ihk-luebeck.de

Geschäftsstelle Ahrensburg

Beimoorkamp 6, 22926 Ahrensburg
Nils Thoralf Jarck
Telefon : (0451) 6006-310
Telefax : (0451) 6006-4310
E-Mail : jarck@ihk-luebeck.de

Stand: Januar 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Landesplanung.....	4
1.1 Europäische und Bundesvorgaben.....	4
1.2 Landesraumordnungsplan.....	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 Der Flächennutzungsplan.....	7
2.2.2 Der Bebauungsplan.....	7
2.2.3 Der Städtebauliche Vertrag.....	8
2.2.4 Der Vorhaben- und Entschließungsplan.....	8
2.3 Möglichkeiten der Einflussnahme.....	8
2.4 Was kann man aus einem B-Plan ersehen?	10
2.5 Weitere Festlegungen eines B-Plans.....	14
2.6 Planungsrecht bei gewerblicher Nutzung.....	15
2.6.1 Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO.....	15
2.6.2 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO.....	15
2.6.3 Sondergebiete (SO) gemäß §§ 10 und 11 BauNVO.....	16
2.6.4 Andere Baugebiete gemäß §§ 2 – 7 BauNVO.....	16
2.7 Hinweise zum nicht beplanten Innenbereich.....	17
2.8 Hinweise zum Außenbereich.....	17
3. Immissionsschutzrecht.....	18
4. Fragenkatalog zum sicheren Unternehmensstandort.....	20

1. Landesplanung

1.1 Europäische und Bundesvorgaben

Die Vorgaben, wie ein beliebiger Raum in Schleswig-Holstein genutzt werden darf, konkretisieren sich von oben nach unten. Neben generellen Vorgaben der Europäischen Raumordnung, dem Europäischen Raumordnungskonzept, sind auch die Vorgaben der Bundesraumordnung zu beachten. Sie sind im Raumordnungsgesetz (ROG) und in einem Raumordnungspolitischen Orientierungs- und Handlungsrahmen des Bundes zusammengefasst.

Praxisrelevanz für Unternehmen: Für Vorhaben einzelner Bürger oder Unternehmen sind diese übergeordneten Planungsvorgaben in der Regel allenfalls mittelbar bedeutsam. Praxisrelevanter wird deren konkretere Ausgestaltung auf den tieferen Planungsebenen.

1.2 Landesraumordnungsplan (LROPI)

Das Land selbst hat seine Allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im „Schleswig-holsteinischen Gesetz über Grundsätze zur Entwicklung des Landes“ (Landesentwicklungsgrundsätze-gesetz) verankert. Planerisch umgesetzt werden diese Vorgaben derzeit noch im Landesraumordnungsplan, der in regelmäßigen Abständen unter Berücksichtigung der verschiedenen Fach- und Entwicklungsplanungen im Lande entwickelt wird. Ende 2007 hat das Land den Entwurf eines Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 (LEP) vorgelegt, mit dem die Ziele und Grundsätze der Raumordnung an aktuelle Entwicklungen angepasst werden sollen. Der LEP 2009 wird den Landesraumordnungsplan 1998 ersetzen und eine Laufzeit bis 2025 haben.

Bis zum Inkrafttreten des LEP ist der LROPI verbindliche Vorgabe für alle nachgeordneten Planungsträger. Er besteht aus Text und Karte und kann auf den Webseiten der Landesregierung (<http://www.schleswig-holstein.de>) herunter geladen werden.

Praxisrelevanz für Unternehmen: Bedeutsam für die Wirtschaft wird der LROPI insbesondere dann, wenn große, raumbedeutsame Projekte geplant werden, von denen eine überregionale Ausstrahlung ausgehen könnte und für die entsprechende Raumordnungsverfahren (§ 15 Raumordnungsgesetz, §§ 14, 14a, 14b Landesplanungsgesetz) einzuleiten sind. Beispiele können sein: große Fremdenverkehrszentren, überregional ausstrahlende Einkaufszentren, Kraftwerke, Häfen, usw. Für alle „normalen“ Bauvorhaben ist hingegen die Bauleitplanung der Gemeinden entscheidend.

Wesentliche Inhalte des Landesraumordnungsplans 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 Landesentwicklungsgrundsätze-gesetz hinsichtlich der Funktionen und Entwicklungsziele der zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie der nicht zentralörtlichen Gemeinden.

1.3 Regionalpläne

Auf der nächsten, „tieferen“ Planungsebene konkretisiert das Land Schleswig-Holstein seine planerischen Vorstellungen in fünf verschiedenen Regionalplänen, die aus dem Landesraumordnungsplan abgeleitet werden:

<u>Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd:</u>	<u>Kreis Pinneberg</u> <u>Kreis Segeberg</u> <u>Kreis Stormarn</u> <u>Kreis Herzogtum Lauenburg</u>
<u>Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost:</u>	<u>Hansestadt Lübeck</u> <u>Kreis Ostholstein</u>
<u>Planungsraum III - Schleswig-Holstein Mitte:</u>	<u>Landeshauptstadt Kiel</u> <u>Stadt Neumünster</u> <u>Kreis Rendsburg-Eckernförde</u> <u>Kreis Plön</u>
<u>Planungsraum IV - Schleswig-Holstein Süd-West:</u>	<u>Kreis Dithmarschen</u> <u>Kreis Steinburg</u>
<u>Planungsraum V - Schleswig-Holstein Nord:</u>	<u>Stadt Flensburg</u> <u>Kreis Nordfriesland</u> <u>Kreis Schleswig-Flensburg</u>

Die Regionalpläne I bis V bestehen aus Text und Karte. Wesentliche Festlegungen betreffen die Entwicklung der Freiraum- und Siedlungsstruktur. Aufbauend auf einem zentralörtlichen System werden ergänzend auch einzelnen Gemeinden bestimmte Funktionen (Wohnen, Industrie, Fremdenverkehr), die sie in ihrer eigenen Planung schwerpunktmäßig zu verfolgen haben, zugewiesen.

Differenzierte Zielvorgaben gibt es zu den Themen Wirtschaft und Technologie, Verkehrseinrichtungen, Öffentlicher Personennahverkehr, Post und Telekommunikation, Energie-, Wasser- und Abfallwirtschaft. Küsten- und Hochwasserschutz sind ebenso Planungsinhalte wie Soziales, Gesundheitswesen, Jugendhilfe, Verteidigung und Flächenkonversion, nicht zuletzt Bildung, Wissenschaft, Kultur und Forschung.

Praxisrelevanz für Unternehmen: Eine unmittelbare Betroffenheit für Wirtschaftsunternehmen 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).

1.4 Landschaftsplanung

Parallel zu den Instrumenten der Landesplanung (Landesraumordnungsplan und Regionalpläne) 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 Landesraumordnungsplan.

Parallel zu den Regionalplänen I bis V stehen die Landschaftsrahmenpläne. Auch sie finden mit ihren wesentlichen Festlegungen Eingang in die jeweiligen Regionalpläne.

Praxisrelevanz für Unternehmen: Eine konkrete Betroffenheit einzelner Wirtschaftsbetriebe ist zumeist nur dann gegeben, wenn es einen unmittelbaren Bezug zwischen der betrieblichen Existenz und schützenswerten Natur und Landschaftsteilen gibt.

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

Gesamtplanung		Landschaftsplanung
Landesraumordnungsplan	Landesplanungsebene	Landschaftsprogramm
wird konkretisiert durch		gibt den Rahmen für die
Regionalpläne I–V	Regionale Planungsebene	Landschaftsrahmenpläne I–V
geben hinsichtlich der Grundsätze und Ziele der Planung den Rahmen für		geben den Rahmen für
Flächennutzungsplan / Bebauungsplan (=Bauleitplanung)	Kommunale Planungsebene	Landschaftspläne / Grünordnungspläne

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. Mit ihrer Bauleitplanung bestimmt die Gemeinde nicht nur die städtebauliche Struktur von heute, sondern sie greift mit ihren Festlegungen weit ein in die städtebauliche Entwicklung in der Zukunft, denn städtebauliche Entscheidungen (z.B. der Bau von Hochhäusern) prägen das Bild einer Gemeinde auf Jahrzehnte und sind später nur schwer korrigierbar.

Praxisrelevanz für Unternehmen: Die Bauleitplanung hat für den einzelnen Bürger, die Gemeinde und die Region weit reichende Bedeutung, denn die Frage, ob und wie ein Grundstück bebaut oder genutzt werden darf, ist nicht nur entscheidend für den Betrieb eines Gewerbes auf dem Grundstück, sondern auch für den Grundstückswert.

Fazit: Bauleitplanung soll

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

2.2 Was sind Bauleitpläne?

Der Begriff „Bauleitplan“ ist der Oberbegriff für die vom Baugesetzbuch definierten Instrumente zur vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen (Bebauungsplan) Bauleitplanung.

2.2.1 Der Flächennutzungsplan (F-Plan)

Als vorbereitender Bauleitplan (§ 5 BauGB) wird der Flächennutzungsplan 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 ein Erläuterungsbericht.

2.2.2 Der Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan dagegen ist der verbindliche Bauleitplan (§ 8 BauGB). Er wird jeweils für Teile des Gemeindegebietes 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-Planes erfolgt in einem besonders geregelten Verfahren (§§ 2 ff BauGB, siehe dazu unten Ziff. 3.3). 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 sind, vorbereitende Maßnahmen erforderlich sind oder umfangreiche städtebauliche Planungen zu erarbeiten sind. Der private Partner 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 zu erarbeiten sind.

2.2.4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VuE-Plan)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 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 in 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, Städtebaulicher Vertrag, VuE-Pläne) haben bei ihrer Aufstellung im Wesentlichen die gleichen Verfahrensschritte zu 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 Baugesetzbuch.

In der Praxis könnte ein Verfahren zum Beispiel wie folgt durchgeführt werden:

1. Auslösendes Moment kann beispielsweise die Bauvoranfrage eines Unternehmens sein, das sich im unbeplanten Innenbereich einer Gemeinde neu ansiedeln möchte. Das Bauamt der Gemeinde prüft daraufhin, ob die Aufstellung eines B-Planes zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines B-Planes besteht aber nicht.
2. Nach Prüfung durch die Verwaltung fasst der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss einen Aufstellungsbeschluss, der im Sinne einer möglichst frühzeitigen Bürgerbeteiligung ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht werden muss. In der Regel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, zu denen auch ihre Industrie- und Handelskammer zählt, gleichzeitig beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen sowie beabsichtigte eigene Maßnahmen, die das Plangebiet berühren, mitzuteilen.

Praxisrelevanz für Unternehmen: An dieser Stelle des Verfahrens kann unsere Industrie- und Handelskammer die (Gesamt)Interessen der Wirtschaft, in die natürlich auch das Interesse von der Planung betroffener Unternehmen zählt, zur Geltung bringen. Sprechen Sie uns an!

3. Das Bauamt erarbeitet im Rahmen der Vorgaben des F-Planes und unter Abwägung etwaiger Stellungnahmen aus der ersten Beteiligungsrunde einen Vorentwurf, der dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage dient.
4. Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat ist möglichst frühzeitig eine (zweite) Anhörung der Bürger durchzuführen. Die Bürger sind in geeigneter Form über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über mögliche Alternativen zu unterrichten. Zudem muss Gelegenheit zur Meinungsäußerung gegeben werden.
5. Parallel hierzu, spätestens jedoch nach Erarbeitung des B-Plan-Entwurfs, ist auch eine (zweite) Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) durchzuführen.
6. Die Verwaltung hat die in beiden Anhörverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen zu prüfen und dem Gemeinderat vorzulegen. Dieser hat alle Bedenken gegeneinander abzuwägen und darüber zu entscheiden.
7. Der überarbeitete Entwurf muss nach dem Gemeinderatsbeschluss öffentlich ausgelegt werden (i.d.R. mindestens ein Monat, im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB zwei Wochen). Dauer und Ort sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich im Amtsblatt bekannt zu machen. Während der Auslegungsfrist haben alle Bürger die Möglichkeit, die Pläne und deren Begründung einzusehen und Bedenken oder Anregungen vorzubringen.
8. Der Gemeinderat beschließt nach Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange die endgültige Fassung des B-Plans in Form einer Gemeindecsetzung. Bei wesentlichen Änderungen muss das Verfahren noch einmal durchgeführt werden.
9. Der B-Plan ist der höheren Planungsbehörde in der Regel nicht mehr anzuzeigen. 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, wenn nicht aus dem F-Plan entwickelt,
 - Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6).

Das Ministerium prüft in solchen Fällen, ob Ziele der Raumordnung, der Landesplanung der der Regionalplanung verletzt werden.

10. Sofern keine Genehmigungspflicht gegeben ist und/oder das Ministerium keine Rechtsverletzung geltend macht (ansonsten erneutes Verfahren), ist der B-Plan in seiner endgültigen Fassung im Amtsblatt bekannt zu machen. Er erhält damit Rechtskraft gegenüber Jedermann.

Das gesamte Verfahren von der Bauvoranfrage bis zum In-Kraft-Treten 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.

Auch betroffene Unternehmen können bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und später bei der öffentlichen Auslegung Einsicht in die Pläne nehmen und sich dazu äußern. Sofern Bedenken bestehen, ist es sinnvoll, sich auch mit ihrer Industrie- und Handelskammer in Verbindung zu setzen. Die Industrie- und Handelskammer kann zu jedem F- und B-Plan eine Stellungnahme aus Sicht der Gesamtwirtschaft des Kammerbezirks abgeben.

Praxisrelevanz für Unternehmen: Für Unternehmen ist es wichtig, laufend darauf zu achten, ob für ihren Standort Bauleitplanungen durchgeführt werden sollen. Dies gilt ebenso für die nähere Umgebung, da zum Beispiel eine heranrückende Wohnbebauung genauso zu Problemen führen kann wie eine unmittelbare Überplanung. Auch wenn ein Bauleitplan die derzeitige Situation noch nicht nachteilig beeinflusst, so ist doch zu prüfen, ob möglicherweise spätere Betriebserweiterungen oder Produktionsumstellungen erschwert oder verhindert werden.

Die Industrie- und Handelskammer informiert daher regelmäßig auf ihren Webseiten (<http://www.ihk-schleswig-holstein.de>, Dokumenten-Nummer 2263) über Bauleitpläne, zu denen sie als Trägerin öffentlicher Belange aufgefordert ist, Stellung zu nehmen. Sprechen Sie uns an!

2.4 Was kann man aus einem Bebauungsplan (B-Plan) ersehen?

Die Vorschriften für die Aufstellung und den Inhalt von Bauleitplänen – so auch für die sehr wichtigen B-Pläne – finden sich im Wesentlichen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aus B-Plänen ist ersichtlich, wie die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs genutzt werden dürfen. Dabei geht es nicht allein um die Möglichkeit und das Maß der Bebaubarkeit, sondern ausgewiesen werden u.a. auch sämtliche Verkehrsflächen, Grün- und Erholungsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Schulen, Kindergärten, Häfen, Krankenhäuser und andere öffentliche Einrichtungen. Ganz wesentlich kommt es auch auf die nachbarschaftliche Verträglichkeit und die städtebauliche Harmonie an.

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 Bebauungsplan besteht. Das bloße Vorhandensein eines Flächennutzungsplans bedeutet nicht, dass ein Standort „beplant“ ist. Teilgebiete einer Gemeinde, für die kein gültiger Bebauungsplan besteht, werden als „nicht beplanter“ Bereich bezeichnet. Unterschieden wird dabei gemäß Baugesetzbuch zwischen Innenbereich (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und Außenbereich (vgl. hierzu unten Ziff. 2.7 und 2.8 auf Seite 16).

Um die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes abschätzen zu können, ist zu prüfen, ob es nach Planungsrecht „richtig“ eingestuft ist. Vor allem bei einer gewerblichen Nutzung kommt es sehr darauf an, ob die vorgesehene Nutzung zulässig ist und ob die Umgebung so beschaffen ist, dass sie möglichen Anforderungen des Immissionsschutzrechts genügt. Hinweise zum „Immissionsschutzrecht“ finden Sie in den nachfolgenden Kapiteln.

Welche (gewerbliche) Nutzung in welchem Baugebiet zulässig ist, bestimmen die §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung:

F-Plan: Bauflächen Allg. Art der Nutzung	B-Plan: Baugebiete Besondere Art der Nutzung	Zulässige Bebauung und mögliche Ausnahmen
W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlung	Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten; landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; Gartenbaubetriebe. 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	Wohngebäude. Ausnahmsweise: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	WA Allg. Wohngebiet	Wohngebäude; der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen.
	WB Besonderes Wohngebiet	Wohngebäude; Läden; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Schank- und Speisewirtschaften; Sonstige Gewerbebetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung; Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; Tankstellen

F-Plan: Bauflächen Allg. Art der Nutzung	B-Plan: Baugebiete Besondere Art der Nutzung	Zulässige Bebauung und mögliche Ausnahmen
M Gemischte Bauflächen	MD Dorfgebiet	<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 Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen.</p> <p>Ausnahmsweise: Vergnügungsstätten.</p>
	MI Mischgebiet	<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>
	MK Kerngebiet	<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>

F-Plan: Bauflächen Allg. Art der Nutzung	B-Plan: Baugebiete Besondere Art der Nutzung	Zulässige Bebauung und mögliche Ausnahmen
G Gewerbliche Bauflächen	GE Gewerbegebiet	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	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.
S Sonderbau- flächen	SO Kerngebiet	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.

Praxisrelevanz für Unternehmen: ACHTUNG Existenzgründer und „Unternehmer am häuslichen Schreibtisch“! Wer Wohnräume in Wohngebieten zu gewerblichen Zwecken nutzt, sollte sich beim zuständigen Bauamt dringend über die Möglichkeit zur Nutzung der Wohnung für gewerbliche Zwecke informieren.

Handelt es sich um eine Wohnung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), kann die Nutzung der Wohnung für gewerbliche Zwecke unzulässig sein. Ist dies nicht der Fall, 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 sogenannten Reinen Wohngebieten (WR).

2.5 Weitere Festlegungen eines Bebauungsplans

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

- zur Art der Bebauung (offene, geschlossene Bebauung, Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser etc.)
- zur Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Hierzu muss eine Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt werden, aus der die zulässige Bebaubarkeit hervorgeht. Beispiel: GRZ 0,25 heißt, dass maximal ein Viertel der verfügbaren Grundstücksfläche bebaut werden darf.
- zur Begrenzung des zulässigen Bauvolumens. Hierzu wird üblicherweise eine Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt, die ebenfalls in Relation zur verfügbaren Grundstücksgröße steht. Beispiel: GFZ 0,5 bei einer zweigeschossigen Bebauung heißt, dass auf einem 1.000 qm großen Grundstück maximal 500 qm Gebäudenutzfläche entstehen dürfen, einschließlich eines möglichen Dachgeschoßausbaus. Möglich ist aber auch die genaue Vorgabe der Geschoßflächengröße, einer Baumassenzahl oder der Baumasse.
- zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Beispiel: Zweigeschossig. Dabei werden nur das Erdgeschoß und die 1. Etage gezählt. Nicht mit erfasst werden das Keller- und Dachgeschoß. Nutzbar wären also maximal 4 Hausebenen.
- zur Höhe der baulichen Anlage. Üblich ist eine Firsthöhenbegrenzung. 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 für Unternehmen: Einschneidend für Gewerbebetriebe können besondere Auflagen zur Gestaltung des Grundstückes 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.

2.6 Planungsrecht bei gewerblicher Nutzung

Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die gewerbliche Nutzung von Grundstücken. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in den unterschiedlichen Baugebieten ist abhängig von ihrem jeweiligen Störungsgrad (z.B. hinsichtlich Lärm-, Abgas- oder Geruchsbelästigung). Der Störungsgrad wird dabei nur allgemein beschrieben und lässt oft einen breiten Spielraum für Interpretationen.

2.6.1 Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO

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

ACHTUNG! 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 erteilt werden.

Der Katalog genehmigungsbedürftiger Anlagen ist in der 4. Durchführungsverordnung zum BImSchG vom 14.02.1975 enthalten. Für Anlagen, die in Spalte 1 des Anhangs dieser VO aufgeführt sind, ist ein förmliches Genehmigungsverfahren erforderlich, bei dem u.a. die Pläne öffentlich ausgelegt werden müssen und auch Anwohner ihre Stellungnahme abgeben können. Für Anlagen der Spalte 2 des Anhangs gilt das weniger aufwendige vereinfachte Genehmigungsverfahren, das aber – anders als das förmliche Genehmigungsverfahren – ein eventuell erforderliches Baugenehmigungsverfahren nicht mit einschließt. Weitere Informationen siehe unter Ziff. 4 (Seite 18) „Immissionsschutzrecht“.

2.6.2 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

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

ACHTUNG! 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 (GI). Danach wären selbst Anlagen, die nur dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen, in einem Gewerbegebiet (GE) unzulässig. Verbreitete Genehmigungspraxis der Umweltämter ist es aber, auch Anlagen des vereinfachten Verfahrens in Gewerbegebieten (GE) 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 (GI) 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.

2.6.3 Sondergebiete (SO) gemäß §§ 10 und 11 BauNVO

Sondergebiete 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, Kurgelände, Fremdenbeherbergung,
 - Ladengebiete,
 - Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
 - Messen, Ausstellungen und Kongresse,
 - Hochschulen,
 - Kliniken,
 - Hafengebiete
 - Anlagen für Forschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien.

Von besonderer wirtschaftlicher Relevanz sind dabei die Einkaufszentren und groß-flächigen Handelsbetriebe. Sie sind außer in Kerngebieten (die es nur in Ortszentren gibt), 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 qm anzunehmen. Neben der Großflächigkeit kommt dem Merkmal der Auswirkungen entscheidende Bedeutung zu.

ACHTUNG! Wegen der besonderen Komplexität und Schwierigkeit bei der Beurteilung solcher Vorhaben empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Industrie- und Handelskammer.

Ansprechpartner Bereich Handel:

IHK zu Flensburg: Service-Center, Tel.: (0461) 806806,

email: service@flensburg.ihk.de

IHK zu Kiel: Klaus Messidat, Tel.: (0431) 5194-207,

email: messidat@kiel.ihk.de

IHK zu Lübeck: Bernd Horst, Tel.: (0451) 6006-173,

email: horst@ihk-luebeck.de

2.6.4 Andere Baugebiete gemäß §§ 2 – 7 BauNVO

Anders als Industrie- und Gewerbegebiete sowie einschlägige Sondergebiete sind alle anderen Baugebiete der Bau NVO nicht allein von gewerblicher Nutzung geprägt. Gewerbebetriebe müssen sich vielmehr oft in enger Nachbarschaft mit anderen Nutzungen „vertragen“. Abhängig vom Störungsgrad des Betriebes gelten unterschiedliche Zulässigkeiten für die einzelnen Gebietstypen:

- In **Mischgebieten (MI)**: Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In **besonderen Wohngebieten (WB)**: Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- In **allgemeinen Wohngebieten (WA)**: Nur der Versorgung des Gebietes dienende 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. Genehmigungspflichtige Anlagen nach Immissionsschutzrecht sind in diesen erwähnten Baugebieten grundsätzlich nicht zulässig.

2.7 Hinweise zum nicht beplanten Innenbereich

Im nicht beplanten 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 Industrie- und Handelskammer zu Kiel.

2.8 Hinweise zum Außenbereich

Im Außenbereich ist das Bauen gem. § 35 BauGB grundsätzlich nicht zulässig. Da die Formulierungen des Gesetzestext vermuten lassen, dass in der Praxis für viele Vorhaben Ausnahmen zum Tragen kommen könnten, muss nachdrücklich darauf hingewiesen, 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. 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 für Unternehmen: An die Industrie- und Handelskammer zu Kiel 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. Ihre Industrie- und Handelskammer bietet deshalb in unregelmäßigen Abständen Veranstaltungen zum Themenkomplex „Bauen im Außenbereich“ an. Bitte fragen Sie nach Terminen.

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 BPlan-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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) oder von normaler betrieblicher Betätigung ausgehen.

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 in Zusammenwirken mit anderen Anlagen zu einer Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten und diese Beeinträchtigung nicht ausgeglichen werden kann. Diese Neuregelung trat zum 17.06.2008 in Kraft.

Bei **Betriebslärm** sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anweisung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuhalten. 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. 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 Gebietes auszugehen. Auch wenn kein Bebauungsplan aufgestellt ist, muss die tatsächliche bauliche Nutzung zugrundegelegt und eine voraussehbare Änderung der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.

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 Sie im konkreten Fall durch fachliche Beratung, z.B. durch Rücksprache mit einem IHK-Berater klären sollten.

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 Geruchsmissionsrichtlinie zugrunde gelegt. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass aufwändige Geruchsmissionsgutachten 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.

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. Nähere Einzelheiten sind bei der Industrie- und Handelskammer zu Kiel zu erfragen.

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

Ansprechpartner:

IHK zu Flensburg: Service-Center, Tel.: (0461) 806806,
email: service@flensburg.ihk.de

IHK zu Kiel: Dr. Klaus Thoms, Tel.: (0431) 5194-233,
email: thoms@kiel.ihk.de

IHK zu Lübeck: Kathrin Ostertag, Tel.: (0451) 6006-185,
email: 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 Industrie- und Handelskammer 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 Bebauungsfähigkeit 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.

