



# Baurechtliche Rahmenbedingungen für Unternehmen

Leitfaden zur Standortsicherung



IHK  
München und  
Oberbayern

**hgrs**  
Hoffmann | Greß  
Reitberger | Sommer  
Rechtsanwälte  
Partnerschaft mbB

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Die wichtigsten Tipps zur Standortsicherung im Überblick</b>	<b>4</b>
<b>Teil I: Rechtliche Standortfaktoren</b>	<b>5</b>
1. Öffentliches Baurecht	6
2. Immissionsschutzrecht	10
3. Altlasten	16
4. Naturschutzrecht	17
5. Wasserrecht	18
<b>Teil II: Standortsicherung</b>	<b>20</b>
1. Sicherung von Bestand und Ausbaumöglichkeiten	20
2. Standortänderung und -erweiterung	23
3. Kooperation und Mitwirkung in der Bauleitplanung	24
4. Rechtsschutz	28
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>29</b>
<b>Impressum</b>	<b>30</b>

# Vorwort

Die Standortsicherheit ist für jedes Unternehmen von existentieller Bedeutung. Wie viel die Standortsicherheit und die Bauleitplanung miteinander zu tun haben, ist Unternehmern häufig nicht bewusst. Dieser Zusammenhang wird ihnen oftmals erst klar, wenn sie einen neuen Standort errichten wollen und dafür ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss oder wenn sie von einem Bauleitplanverfahren in ihrer Umgebung (negativ) tangiert werden.

Eine Sensibilisierung für mögliche Konfliktpunkte für einen Unternehmensstandort hilft aber, sich anbahnende Entwicklungen schon frühzeitig zu erkennen. So hat ein Unternehmen mehr Spielraum zu reagieren, wenn es seinen Betriebsablauf durch baurechtliche Vorhaben in seiner Umgebung beeinträchtigt sieht. Auf diesem Ansatz beruht der Leitfaden. Er soll das Bewusstsein im Unternehmen schärfen, auch unabhängig von eigenen laufenden Genehmigungsverfahren ein Auge auf die Sicherung und etwaige Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes zu haben.

Zudem kann ein Überblick über die wesentlichen Standortfaktoren auch dabei helfen, die örtliche Lage besser einzuschätzen, wenn etwa ein neuer Ansiedlungsstandort gesucht wird oder eine Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Standorts im Raum steht.

Dabei erhebt der Leitfaden keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er ist als Hilfestellung für allgemeine Fragen zu rechtlichen Aspekten des Betriebsstandorts gedacht. Dementsprechend gibt er einen Überblick zu den in der Standortfrage regelmäßig tangierten Rechtsgebieten und stellt die in der Praxis wiederholt auftretenden Probleme dar.

Nachdem sich jedoch die Standortfrage für jedes Unternehmen individuell stellt, wird eine Beratung für den konkreten Einzelfall dennoch meist unumgänglich sein.

Mehr Informationen finden Sie auf [ihk.muenchen.de/bauleitplanung](https://www.ihk.muenchen.de/bauleitplanung)



## Die wichtigsten Tipps zur Standortsicherung im Überblick

Einige Faktoren tragen maßgeblich zur Standortsicherheit Ihres Betriebs bei und sollten daher stets eine entsprechende Aufmerksamkeit erfahren. Widmen Sie diesen möglichst kontinuierlich und vor allem frühzeitig das nötige Augenmerk! Das erfordert erfahrungsgemäß einen geringeren Aufwand, als Nachlässigkeiten im Nachhinein zu korrigieren. Daher empfehlen wir Folgendes:

### Überprüfen Sie regelmäßig die vorhandenen Genehmigungen

Stellen Sie sicher, dass die bestehenden Genehmigungen (z. B. Bau-, Immissionsschutzrecht) den Bedürfnissen Ihres Betriebes für die Gegenwart entsprechen. Generell unterliegen genehmigte Betriebe dem Bestandsschutz. Beachten Sie aber, dass Ihr Betriebsgrundstück dennoch von Bebauungsplanänderungen betroffen sein kann. So werden teilweise vielfach geänderte Bebauungspläne neu aufgestellt, um mehr Übersicht über die konkreten Inhalte zu schaffen. Dabei können auch Festsetzungen, wie z. B. Emissionskontingente, geändert werden, welche dann für zukünftige Vorhaben relevant sind. Sollten Sie Ihre Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt sehen, empfehlen wir, dies schnellstmöglich Ihrer Kommune mitzuteilen. Sie können sich dazu auch an die IHK wenden.

### Planen und beantragen Sie frühzeitig neue Erweiterungs-, Betriebs-, bzw. Änderungsgenehmigungen

Bedenken Sie, dass bei einer Betriebserweiterung bzw. -änderung gegebenenfalls bestehende Genehmigungen angepasst oder neu erteilt werden müssen.

### Sichern Sie betriebliche Vorratsflächen

Prüfen Sie, welche Flächen in der Umgebung Ihres Betriebsgeländes für spätere Erweiterungen in Frage kommen und ob auf diesen der (erweiterte) Betriebsablauf gut integrierbar ist. Sichern Sie solche geeigneten Vorratsflächen. Dies erfordert nicht nur deren bloße Verfügbarkeit. Zusätzlich muss auf diesen die vorgesehene gewerbliche Nutzung zulässig sein. Die auf einer Fläche zugelassenen Nutzungen ergeben sich u. a. aus dem Planungsrecht. Insbesondere durch die Bauleitplanung kann die Kommune die entsprechenden Voraussetzungen dafür schaffen.

### Achten Sie auf bauliche Entwicklungen in Ihrer Nachbarschaft

Bebauungspläne können geändert werden und neu erteilte Einzelbaugenehmigungen in der Umgebung können auch Auswirkungen auf Ihren Betriebsstandort haben. Insbesondere bei geplanten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft Ihres Betriebs sollten Sie genau prüfen, ob diese Ihre Betriebsabläufe gefährden. Eine Einschränkung kann beispielsweise darin bestehen, dass Sie gewisse Lärmkontingente einhalten müssen, um dem Schutzanspruch der Wohnbebauung gerecht zu werden. Falls Sie eine Beeinträchtigung Ihrer Betriebsabläufe befürchten, sollten Sie dies so schnell wie möglich Ihrer Kommune mitteilen. Wenden Sie sich auch an die IHK.

### Üben Sie kommunalpolitische Wachsamkeit

Insgesamt raten wir, die kommunalpolitischen Tendenzen in der (immissionsrelevanten) Nachbarschaft Ihres Betriebs aufmerksam zu beobachten. Entwicklungen, die Ihren Betriebsablauf gegenwärtig oder in Zukunft beeinträchtigen könnten, kann auf diese Weise schon bei ihrer Entstehung entgegengewirkt werden. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen oder gar rechtliche Schritte können dann schon frühzeitig überlegt werden.

### Pflegen Sie Kontakt zu Ihrer Kommune, zu Behörden und Nachbarn

Die Kommune stellt die Bebauungspläne auf. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauleitplanverfahren können Sie Ihre Belange vortragen. Nutzen Sie aber im Bedarfsfall auch die Möglichkeit – gerade wenn es um Ihr Betriebsgelände geht – frühzeitig und eng mit der Kommune zusammenzuarbeiten. Insgesamt ist bei allen baurechtlichen Maßnahmen ein guter Kontakt zur Kommune, aber auch zu etwaigen anderen Genehmigungsbehörden (wie beispielsweise dem Landratsamt), empfehlenswert. Meistens zahlt sich eine möglichst frühe Kontaktaufnahme mit der Kommune/Behörde zu den beabsichtigten Projekten und Perspektiven des Unternehmens aus. Ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn verringert in aller Regel etwaige Konfliktpotenziale.

### Verfolgen Sie relevante rechtliche Veränderungen

Auf Europa-, Bundes- und Landesebene werden häufig für das Unternehmen relevante rechtliche Veränderungen durchgeführt. Verfolgen Sie diese z. B. in Fachzeitschriften, über die IHK oder Ihre Berater.

### Prüfen Sie die Altlastenfreiheit Ihres Grundstücks

Bestehende Altlasten auf genutzten oder neu zu erwerbenden Betriebsgrundstücken können den Firmenbestand gefährden. Insbesondere bei Konversionsflächen sollten Sie auf etwaige Altlasten ein besonderes Augenmerk richten. Flächen, auf denen Altlasten vermutet werden, sind zumeist in Altlastenverdachtsflächenkatastern erfasst und sollten auch in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen entsprechend gekennzeichnet sein. Fragen Sie im Verdachtsfall dennoch vor einem Erwerb bei Ihrer Kommune nach und lassen Sie das Grundstück gegebenenfalls von einem Fachmann dahin gehend untersuchen.

## Teil I: Rechtliche Standortfaktoren

Die Sicherung des Betriebsstandortes ist für Unternehmen meist existenziell. Wie sicher und damit zukunftssträftig ein Standort ist, hängt oft von rechtlichen Standortfaktoren ab.

Für **bereits bestehende Betriebe** beinhaltet die Standortsicherung, dass der einmal an dieser Stelle errichtete Betrieb auch zukünftig im Rahmen seiner Genehmigungen im Wesentlichen ohne Einschränkungen weiter betrieben werden kann. Das entscheidende Augenmerk ist für bestehende Betriebe daher nicht nur auf die eigenen Interessen Belange zu richten, sondern insbesondere auch auf Entwicklungen in der Umgebung des Betriebs. Als klassisches Beispiel, das immer wieder zu Problemen führt, sind an das Unternehmen heranrückende Baugebiete zu nennen, die den laufenden Betrieb beeinträchtigen und zukünftige Erweiterungen erschweren oder sogar unmöglich machen können.

Standortsicherheit bedeutet für **Neuansiedlungen**, dass der Betrieb den rechtlichen Vorgaben entspricht und die Produktion oder der Handel etc. an diesem Standort aufgenommen werden kann. Dementsprechend verlangt die Standortwahl stets sichere Grundlagen und eine frühzeitige Erkennung möglicher Risiken.

Die Nutzbarkeit eines Betriebsgrundstücks wird durch verschiedene gesetzliche Regelungen wie Baurecht, Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht u.v.m. bestimmt. Dieser Leitfaden konzentriert sich im Wesentlichen auf das Bau- und Immissionsschutzrecht, ohne jedoch die Bedeutung der nicht behandelten Rechtsgebiete herabzusetzen. Gerade im Bereich des Bau- und Immissionsschutzrechts treten immer wieder vergleichbare Konstellationen und Fragestellungen auf, mit denen sich letztlich beinahe jeder Unternehmer konfrontiert sehen kann.



# 1. Öffentliches Baurecht

Das Baurecht stufen viele Unternehmer vielfach nur im Hinblick auf eine erstrebte Baugenehmigung als relevant ein. Sie übersehen dabei häufig, dass sich gerade die baurechtlichen Rahmen- und Umgebungsbedingungen außerhalb eines konkreten Genehmigungsverfahrens vielfältig auf die Sicherheit eines Standorts auswirken können.

Ob der Betrieb die gewünschte Baugenehmigung erhalten kann, hängt einerseits von den Nutzungsmöglichkeiten ab, die auf dem Betriebsgrundstück gestattet sind, und andererseits von den vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft, die ihrerseits Schutz gegen Beeinträchtigungen durch das Betriebsgeschehen beanspruchen können.

Entscheidend sind demnach zunächst die bestehenden baurechtlichen Rahmenbedingungen. Diese werden in erster Linie durch das Bauplanungsrecht bestimmt, das vom Bund geregelte öffentliche Baurecht. Es ist insbesondere im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) niedergelegt. Die darin enthaltenen Vorschriften treffen die wesentlichen Bestimmungen darüber, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann und welche Nutzung darauf zulässig ist.

## 1.1 Planbereiche und örtliche Bauleitplanung

Wichtig ist zunächst zu klären, in welchem planungsrechtlichen Bereich sich das Betriebsgrundstück befindet. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei den qualifizierten Planbereich (§ 30 Abs. 1 BauGB), den Innenbereich (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB). Jedes Vorhaben liegt zwingend in einem dieser Bereiche, seine planungsrechtliche Zulässigkeit hängt davon ab, in welchem.

Maßgeblich ist, ob eine örtliche Bauleitplanung der Gemeinde besteht. Die Gemeinde kann zur Konkretisierung ihrer planerischen Vorstellungen Bauleitpläne erlassen.

### Gut zu wissen



*Die kommunale Bauleitplanung regelt die Nutzbarkeit von Grundstücken. Bauleitplan ist der Oberbegriff für Flächennutzungs- und Bebauungsplan. Erster Ansprechpartner bei Fragen zu Inhalten von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist stets die Bauverwaltung der jeweiligen Kommune.*

Der **Flächennutzungsplan** hat vorbereitenden Charakter und enthält die allgemeinen Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung für einen längeren Zeitraum. In ihm ist in einer Gesamtschau für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist in der Regel für den einzelnen Bauherrn unverbindlich. Beispielsweise verleiht die bloße Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan einem Grundstück noch kein Baurecht.

Erst der **Bebauungsplan**, der in der Regel aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, regelt die bauliche (und sonstige zulässige) Nutzung der Grundstücke verbindlich und im Einzelnen. Ein einzelner Bebauungsplan umfasst regelmäßig nur ein Gemeindeteilgebiet, d. h. einen planerisch und städtebaulich überschaubaren Bereich.

## 1.2 Auswirkungen auf den Betriebsstandort

Die Bauleitplanung gibt den inhaltlichen Rahmen vor, welche Vorhaben auf einem Grundstück genehmigt werden können. Ob das Vorhaben im Planbereich, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich liegt, hat einen entscheidenden Einfluss darauf, ob für dieses die Genehmigung erteilt werden kann.

### Gut zu wissen



*Die Frage der baulichen Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit stellt sich nicht nur dann, wenn neu gebaut werden soll. Die planungsrechtliche (Neu-) Beurteilung eines Vorhabens kann vielmehr bereits dann erforderlich sein, wenn eine Änderung oder Nutzungsänderung des vorhandenen Bestands beabsichtigt ist. „Änderung“ bedeutet dabei den Umbau, Ausbau, die Erweiterung oder Verkleinerung einer baulichen Anlage; eine „Nutzungsänderung“ liegt vor allem in der Änderung der Zweckbestimmung der baulichen Anlage und kann, muss aber nicht zwangsläufig, von einer Änderung der baulichen Substanz begleitet sein. Je nach Konstellation kann also auch eine Änderung oder Nutzungsänderung die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Gesamtvorhabens und damit die Frage der Standortsicherheit neu aufwerfen.*

### 1.2.1 Standorte im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so ist maßgeblich, welchen Charakter dieser Bebauungsplan hat. Das BauGB unterscheidet drei Arten von Bebauungsplänen: den qualifizierten, den vorhabenbezogenen und den einfachen Bebauungsplan.

Ein **Bebauungsplan ist qualifiziert**, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Erschließung bedeutet insbesondere die verkehrsmäßige Anbindung, die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Elektrizitätsversorgung.

Ein Bebauungsplan, der nicht alle Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans enthält, ist ein **„einfacher Bebauungsplan“**. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und im Übrigen, d. h. soweit keine Festsetzungen vorhanden sind, nach den gesetzlichen Vorgaben für den Innen- oder Außenbereich zulässig ist (§ 30 Abs. 3 BauGB). Auch hier muss die Erschließung gesichert sein.

### Gut zu wissen



*Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans spielt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine zentrale Rolle. Sie legt fest, welche Nutzungen in welchen Baugebieten zulässig sind (Art der baulichen Nutzung), z. B. ob ein Gebiet als Wohn- (WR, WA), Misch- (MI), Gewerbe- (GE) oder Industriegebiet (GI) ausgewiesen wird. Andere Regelwerke wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) knüpfen an diese Festsetzungen an. Dadurch trifft der Bebauungsplan wichtige Vorentscheidungen darüber, welche Nutzungen zulässig und nebeneinander möglich sind und wie empfindlich bestimmte Bereiche geschützt werden müssen. Die BauNVO regelt außerdem, wie intensiv ein Grundstück bebaut werden darf (Maß der baulichen Nutzung), etwa durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ). Diese geben an, wie viel Quadratmeter Grundfläche bzw. wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Solche Vorgaben kann die Gemeinde im Bebauungsplan verbindlich festsetzen.*

Eine besondere Form des Bebauungsplans stellt der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** (§ 12 BauGB) dar. Er regelt die Zulässigkeit eines ganz konkreten Bauvorhabens, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist, näher beschrieben ist. Der Vorhabenträger muss sich zusätzlich in einem Vertrag (Durchführungsvertrag) mit der Gemeinde verpflichten, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich nach dessen Bestimmungen und dem Erfordernis der gesicherten Erschließung (§ 30 Abs. 2 BauGB).

## Gut zu wissen



*Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht eine größere Flexibilität für die Gemeinde, Regelungen zu treffen, da die Vorgaben für Festsetzungen lockerer sind als bei „normalen“ Bebauungsplänen. Zusammen mit dem Durchführungsvertrag eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan oft „maßgeschneiderte“ Planungs- und Konfliktlösungen für betriebliche Belange. Hinzukommt, dass ein Vorhabenträger durch seine Einbindung und Mitwirkung im Planaufstellungsverfahren ggf. auch die Verfahrensdauer verkürzen kann. Insoweit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch für Unternehmen vorteilhaft sein.*

### 1.2.2 Der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im sog. unbeplanten Innenbereich ist kein qualifizierter und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorhanden, aber es besteht eine tatsächliche zusammenhängende Bebauung. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist hier in erster Linie maßgeblich, dass es sich nach

- der Art und dem Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es muss also den durch die tatsächliche Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen in den genannten Kriterien einhalten.

Als „nähere Umgebung“ kommen die konkreten Nutzungen in der Nachbarschaft in Betracht. Das bedeutet, dass im unbeplanten Innenbereich die Kriterien für die Zulässigkeit eines Vorhabens stets individuell ermittelt werden müssen, also z. B. ob Wohnhäuser, Kleingewerbebetriebe, Industrieanlagen oder landwirtschaftliche Betriebe dort vorherrschend sind. Der Zulässigkeitsrahmen ist daher gerade bei Gemengelagen oftmals nicht einfach zu ermitteln. Zudem kann er sich mit der Zeit im Positiven wie im Negativen ändern, in dem sich die maßgebliche Umgebungsbebauung ändert.

### 1.2.3 Der Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Außenbereich umfasst all jene Gebiete, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Grundsätzlich soll der Außenbereich von Bebauung frei gehalten werden. Es gibt jedoch Vorhaben, die nach ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihrer Auswirkungen auf die Umgebung aus dem Bebauungszusammenhang heraus und somit in den Außenbereich gehören, sog. privilegierte Vorhaben.

Diese privilegierten Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt, wie beispielsweise:

- Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe,
- Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb (z. B. Kieswerk) dienen,
- besonders störintensive Vorhaben, die nicht im Innenbereich untergebracht werden können oder sollen (z. B. Tierkörperbeseitigungsanlagen oder Schießplätze),

Alle Vorhaben, die im BauGB nicht als privilegiert eingestuft sind, gelten als sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB). Diese gehören an sich nicht in den Außenbereich und sind daher unzulässig, wenn sie öffentliche Belange beeinträchtigen, z. B. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Allerdings können auch nichtprivilegierte Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden.

Als Erleichterung gegenüber den Anforderungen bei den anderen Planbereichen genügt für Außenbereichsvorhaben eine „ausreichende“ Erschließung. Unverzichtbar ist dafür eine verkehrliche Erschließung, damit das Grundstück von Fahrzeugen erreicht werden kann, die im öffentlichen Interesse unterwegs sind, wie Polizei-, Kranken-, Feuerwehr- oder Müllfahrzeuge. Ferner gehören zur ausreichenden Erschließung ein Strom- und Wasseranschluss sowie die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Abwasser- und Abfallbeseitigung.

## Gut zu wissen



*Ob ein Vorhaben an einem bestimmten Standort zulässig ist, hängt wesentlich von der bauplanungsrechtlichen Situation des Grundstücks ab. Oft schafft erst die Bauleitplanung die nötigen rechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben. Auch Unternehmen, die selbst keine Änderung oder Erweiterung ihres Betriebs anstreben, können betroffen sein, etwa wenn ihr Standort im Plangebiet liegt oder benachbarte Planungen Auswirkungen auf sie haben.*

### 1.3. Sonderfall: Störfallbetriebe nach Seveso-II-Richtlinie

Auf europarechtlicher Ebene enthält die Seveso-II-Richtlinie aus dem Jahr 1996 (Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 9.12.1996 – ABl. EG Nr. L 10 S. 13) Regelungen zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sowie zur Begrenzung der Unfallfolgen. Die Seveso-II-Richtlinie enthält in den Art. 5 ff. betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen, die in Deutschland durch die Betreiberpflichten nach § 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) umgesetzt werden.

#### 1.3.1 Störfallbetriebe im Bauleitplanverfahren

Nach der Seveso-II-Richtlinie sollen durch angemessene Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen Risiken minimiert werden. In Deutschland ist dieses Ziel des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie planungsrechtlich in der Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG umgesetzt. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist danach geboten, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Ob die Gemeinde bei einer Planung von Gewerbe- oder Industriegebieten Festsetzungen zu Störfallbetrieben treffen muss, hängt von der Art der Planung ab. Für den Fall einer Angebotsplanung hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die planende Gemeinde grundsätzlich darauf vertrauen kann, dass die Frage des angemessenen Abstands etwaiger künftiger Störfallbetriebe im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geklärt wird. Für den Fall eines projektbezogenen Bebauungsplans oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Rechtsfrage dahingehend geklärt, dass das Störfallrecht zwingend im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

## Gut zu wissen



*Das Störfallrecht muss dann geprüft werden, wenn tatsächlich die Ansiedlung eines Störfallbetriebes gewollt ist oder wenn das Plangebiet im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes liegt. Es schließt die Planung eines Störfallbetriebes im Umfeld von schutzbedürftigen Nutzungen oder die Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes nicht aus. Es gibt dem Träger der Planungshoheit vielmehr auf, eine sorgfältige Grundlagenermittlung durchzuführen, Alternativen zu prüfen und anschließend eine Abwägung zu treffen und zu entscheiden, welches Gewicht dem sich aus der Seveso-II-Richtlinie ergebenden Trennungsgrundsatz gegenüber den städtebaulichen Belangen gegeben wird. Der Trennungsgrundsatz kann daher bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen überwunden werden, wobei den Plangeber dann aber eine gesteigerte Begründungslast trifft.*

#### 1.3.2 Störfallbetriebe im Genehmigungsverfahren

§ 50 BImSchG entfaltet als planungsrechtliche Abwägungsdirektive im Rahmen gebundener Genehmigungsentscheidungen wie bei Baugenehmigungen keine Rechtswirkung. Für Genehmigungsentscheidungen hat der deutsche Gesetzgeber keine spezifischen Anforderungen zur Umsetzung von Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie formuliert, weder für die Neuerrichtung bzw. Änderungen von Störfallbetrieben noch für die Genehmigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft bestehender Störfallbetriebe.

Die Umsetzung in Deutschland war Gegenstand einer gerichtlichen Entscheidung des EuGH im Jahr 2011. Der EuGH hat entschieden, dass

- auch bei gebundenen Genehmigungsentscheidungen die Genehmigungsbehörde dafür Sorge zu tragen hat, dass das Gebot der Trennung von Störfallbetrieben und öffentlich genutzten Gebäuden Rechnung getragen wird. Somit gilt Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie bei der Genehmigungserteilung unmittelbar im deutschen Recht.
- Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie nicht so zu verstehen ist, dass alle Vorhaben zwingend abzulehnen sind, die keinen angemessenen Abstand zu existierenden Störfallbetrieben unterschreiten; ein „striktes Verschlechterungsverbot“ besteht nicht.
- im Rahmen der Genehmigungserteilung die Risiken der Ansiedlung innerhalb der Abstandsgrenzen im Einzelfall gebührend zu würdigen sind. Der EuGH fordert eine „Abschätzung nicht nur der Risiken und Schäden, sondern auch aller anderen in jedem Einzelfall relevanten Faktoren“. Neben den störfallspezifischen Aspekten hat der EuGH auch die „Berücksichtigung sozioökonomischer Faktoren“ anerkannt.

## Gut zu wissen



*Die Rechtsprechung des EuGH hat zur Folge, dass die Frage des Abstandes von und zu Störfallbetrieben unmittelbar auch im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist. Notwendig ist eine Abwägung zwischen den Belangen des Störfallrechts und den städtebaulichen Belangen, insbesondere in Ansehung des Risikos für schutzbedürftige Nutzungen unter Berücksichtigung von implementierbaren und in der Genehmigung vorzusehenden Schutzkonzepten.*



## 2. Immissionsschutzrecht

Die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ist ein entscheidender Faktor für die Standortsicherheit. Es umfasst die volle Bandbreite von Umweltauswirkungen einer Anlage, die sich über die Luft oder den Boden übertragen und auf die Umgebung einwirken. In der Praxis besonders bedeutsam ist der klassische Luftschall, also die Geräusche, die beim Betrieb einer baulichen Anlage entstehen. Aufgrund der europarechtlichen Vorgaben zur Luftreinhaltung kommen Luftverunreinigungen zunehmend in den öffentlichen Fokus, zumal hier die Industrie- und Gewerbebetriebe in Konkurrenz mit dem Straßenverkehr stehen. Zu den Immissionen gehören weiter Einwirkungen auf die Umwelt wie Gerüche, Körperschall, Licht, elektromagnetische Strahlung oder Erschütterungen. Diese verschiedenen Immissionen unterliegen jeweils unterschiedlichen Rechtsverordnungen oder technischen Regelwerken, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) angewendet werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben haben sich im Laufe der Zeit mit zu den bedeutsamsten Standortfaktoren entwickelt. Das liegt daran, dass Personen, die in der Umgebung des Betriebes wohnen und arbeiten, das Recht haben, Genehmigungen anhand der Vorgaben des Immissionsschutzrechtes auf deren Rechtmäßigkeit hin gerichtlich überprüfen zu lassen und darüber hinaus die Einhaltung des Immissionsschutzrechtes auch während des Betriebes durch die Aufsichtsbehörde prüfen zu lassen.

## Gut zu wissen



*Immissionen sind Einwirkungen auf ein Grundstück. Emissionen sind ausgehende Wirkungen von einer Anlage oder einem Grundstück. Die meisten Nachbarklagen, die vor Gericht zum Erfolg führen, stützen sich auf den Immissionsschutz.*

Im Immissionsschutzrecht ist stets zu unterscheiden, welche Emissionen von einer Anlage ausgehen, in welcher Intensität sie auf die Umgebung einwirken und wie schutzbedürftig diese Umgebung ist. Deshalb ist es für die Beurteilung der Immissionen von entscheidender Bedeutung, in welcher städtebaulichen Situation sich ein Betriebsstandort befindet, z. B. in Alleinlage, einem Industrie- und Gewerbegebiet oder z. B. in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet. Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung eines Vorhabens spielt demnach die planungsrechtliche Einordnung der Umgebung, ob ein Wohn-, Gewerbe- oder Mischgebiet etc. vorliegt, eine maßgebliche Rolle. In den immissionsschutzrechtlichen Regelwerken, wie z. B. die TA Lärm bzw. die 16. BImSchV oder die DIN 18005 für Luftschall, die TA Luft für Luftschadstoffe oder die DIN 4150 für Erschütterungen, werden nämlich unterschiedliche Beurteilungspegel bzw. Orientierungs- oder Grenzwerte für das zulässige Maß von Immissionen in den verschiedenen Gebietstypen festgesetzt.

Soweit ein Betrieb im Umfeld von schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere Wohngebäuden – geplant wird, kommt es daher besonders darauf an, sein Emissionsverhalten genau zu untersuchen. Das Emissionsverhalten der Anlage kann nämlich durch die Planung der Anlage wesentlich beeinflusst werden. Unter Umständen können besonders laute Anlagenteile eingehaust oder die Außenwände mit einem bestimmten Schalldämmmaß ausgeführt werden. Je nach den Bedürfnissen des Betriebs und den Anforderungen der schutzbedürftigen Nutzungen kann die Untersuchung ergeben, dass erforderliche Schalldämmmaßnahmen unwirtschaftlich sind und bestimmte Betriebsformen nicht oder nur unter erheblichen Auflagen zulässig sind. Um im Vorfeld entscheiden zu können, ob der Standort für den Betrieb geeignet ist, ist eine immissionsschutzrechtliche Machbarkeitsstudie zu empfehlen.

Allein die Tatsache, dass eine Genehmigung für den Betrieb vorliegt, genügt nicht, um eine ausreichende Rechtssicherheit für den Betrieb ableiten zu können. Im Immissionsschutzrecht gilt für immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen der Vorsorgegrundsatz gem. § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG. Danach haben Betriebe stets Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu betreiben und sind daher verpflichtet, die betrieblichen Anlagen regelmäßig an den Stand der Technik anzupassen. Anders als bei Betrieben, die bauordnungsrechtlich genehmigt wurden und den Stand der Lärminderungstechnik zum Zeitpunkt der Ersterrichtung nachweisen müssen, gilt für immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlagen eine lebenslange Nachrüstpflicht, die die Aufsichtsbehörde im Zweifel durchsetzen kann. Auch bei baurechtlich genehmigten Anlagen kann allerdings der Betrieb durch nachträgliche Auflagen zum Immissionsschutz eingeschränkt werden, etwa wenn die Genehmigung zu einzelnen Punkten keine Regelung trifft.

**Ob und inwieweit ein Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sinnvoll und zukunftssicher ist, hängt daher von folgenden Faktoren ab:**

- Welche emissionsseitigen Anforderungen hat der Betrieb?
- Wie ist die schutzbedürftige Nutzung hinsichtlich ihrer Immissionstoleranz einzustufen und welche Immissionen sind ihr durch den Betrieb zumutbar?
- Welcher Kapitaleinsatz kann zur Steuerung des Emissionsverhaltens erbracht werden?

Der letzte Faktor ist rein wirtschaftlicher Natur und ergibt sich aus der ingenieurtechnischen Planung. Die ersten beiden Faktoren bedürfen zum einen der schalltechnischen Begutachtung und zum anderen der juristischen Bewertung. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind für die jeweiligen Immissionsarten und sogar teilweise auch für die unterschiedlichen Planungsarten unterschiedlich zu beurteilen.

## Gut zu wissen



*Insgesamt empfehlen wir, Unternehmensstandorte rechtzeitig vor Investitionsentscheidungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht technisch und rechtlich überprüfen zu lassen. Für eine erste Einschätzung zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens raten wir, die jeweils zuständige Immissionsschutzbehörde zu kontaktieren. Dies sind in der Regel die Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter bzw. die kreisfreien Städte) und in Ausnahmefällen die Regierungen.*

## 2.1 Schallimmissionen

Immissionen in der Form von Luftschall sind, wie oben bereits dargestellt, die am häufigsten thematisierten Auswirkungen von industriellen und gewerblichen Betrieben. Die Beurteilung von Schallimmissionen der Betriebe hängt im Wesentlichen von der bauplanungsrechtlichen Qualität des Standorts ab. Sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans spezielle Festsetzungen zum Emissionsverhalten von Anlagen enthalten, so richtet sich die Zulässigkeit von Anlagen allein nach diesen. Die Inhalte des Bebauungsplans können von den gesetzlichen Regelungen abweichen (nachfolgend 2.1.4).

### 2.1.1 Allgemeine Regelung der TA-Lärm

Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Anforderungen der §§ 5 und 22 BImSchG, die durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert werden, für alle baulichen Anlagen im Außenbereich nach § 35 BauGB, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem keine speziellen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen wurden. Nach der TA Lärm ist eine bauliche Anlage dann zulässig, wenn der Lärm aus dem geplanten Betrieb zusammen mit dem bereits bestehenden Lärm anderer Betriebe an der schutzbedürftigen Nutzung (z. B. Wohngebäuden) die Richtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietsart einhalten. Diese sind:

Gebiete	Reine Wohngebiete	Allgemeine Wohngebiete	Mischgebiete, Dorfgebiete, Kerngebiete	Urbanes Gebiet	Gewerbegebiete	Industriegebiete	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten
Immissionsrichtwerte in dB(A) tags/nachts	50/35	55/40	60/45	63/45	65/50	70/70	45/35

### 2.1.2 Welche schutzbedürftigen Nutzungen bestehen im Einwirkungsbereich der Anlage?

Dazu ist zunächst zu ermitteln, welchen Schutz die Bebauung im Umkreis des Betriebes beanspruchen kann. Die einzelnen Nutzungen müssen entsprechend der jeweiligen Baugebiete der BauNVO (z. B. Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet etc.) eingestuft werden. Soweit für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorliegt, muss dafür der Gebietscharakter durch Ortsbesichtigung festgestellt werden, wobei letztlich versucht wird, das unbeplante Gebiet einem Gebiet nach dem Gebietscharakter der BauNVO zuzuordnen.

#### Gut zu wissen



*Der Flächennutzungsplan kann nicht zur Beurteilung des Gebietscharakters herangezogen werden.*

Die Feststellung des jeweiligen Gebietscharakters der schutzbedürftigen Nutzung ist wegen der unterschiedlichen Immissionsrichtwerte besonders bedeutend. Wissen muss man in diesem Zusammenhang, dass eine Pegeldifferenz von 3 dB(A) am Immissionsort eine Verdoppelung der ausgestrahlten Schallenergie am Emissionsort bedeutet. Einfach gesprochen: Wenn der LKW-Verkehr in einem Betrieb mit 50 Fahrten am nächstgelegenen Wohnhaus einen Beurteilungspegel von 40 dB(A) verursacht, dann verursachen im gleichen Fall 100 LKW Fahrten einen Beurteilungspegel von 43 dB(A). Nachdem je nach Einstufung Sprünge von 5 bis 10 dB(A) möglich sind (was faktisch eine Verdreifachung der Schallenergie darstellt), ist leicht nachzuvollziehen, dass die Einstufung besonders wichtig ist.

### 2.1.3 Wie hoch ist die Vorbelastung der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen?

Nachdem im ersten Schritt die zu prüfenden schutzbedürftigen Nutzungen mitsamt der konkreten Höhe der Schutzbedürftigkeit ermittelt worden ist, ist im nächsten Schritt zu prüfen, ob an diesen schutzbedürftigen Nutzungen bereits eine Vorbelastung besteht und wie hoch diese gegebenenfalls ist. Bei der Vorbelastung werden jedoch nur die Immissionen berücksichtigt, die jeweils der gleichen gesetzlichen Regelung unterliegen. Das bedeutet, dass nur der Anlagenlärm gewerblicher oder industrieller Nutzung ermittelt wird, der nach der TA-Lärm beurteilt wird. Straßenverkehrslärm etwa, der der 16. BImSchV unterliegt, wird nicht mit berücksichtigt. In der Rechtsprechung wird für Fälle, in denen eine vollständige Verlärmung des Gebietes durch unterschiedliche Schallquellen, also Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Anlagenlärm vorliegt, die zusammen mit den anderen Lärmarten die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten, eine Gesamtbetrachtung erwogen. Dabei handelt es sich bislang um Einzelfälle, die nicht verallgemeinert werden können.

Die Ermittlung der Vorbelastung kann entweder durch Auswertung der bestehenden Genehmigungen und/oder durch Messungen vorgenommen werden.

Zeigt die Ermittlung der Vorbelastung, dass die maßgeblichen **Immissionsrichtwerte noch nicht ausgeschöpft oder gar deutlich unterschritten sind**, so ist der Standort unter dem Aspekt des Immissionsschutzes geeignet. Hier kann die neue Anlage u. U. auch ein sehr hohes Emissionsverhalten aufweisen, ohne störend zu sein.

Wird hingegen eine deutliche Vorbelastung festgestellt, die knapp unterhalb der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Bebauung liegen, so führt dies dazu, dass der geplante neue Betrieb nur noch im geringen Umfang Lärm erzeugen darf, da die anderen bestehenden Betriebe die **Immissionsrichtwerte bereits nahezu ausschöpfen**. In diesem Fall stellt sich die Frage, ob der Standort im Hinblick auf mögliche künftige Erweiterungen überhaupt geeignet ist, denn es können u. U. aufwändige Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, um die Verträglichkeit zu gewährleisten.

Stellt sich bei der Ermittlung der Vorbelastung heraus, dass bereits auch die Vorbelastung oder jedenfalls durch die Anlage zusammen mit der Vorbelastung die **Immissionsrichtwerte überschritten werden**, so scheidet im Regelfall eine Genehmigung aus. Nur soweit im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die sich aus der städtebaulichen Situation des Betriebs, insbesondere einer Gemengelage ergeben können, kann der Betrieb trotz Überschreitung der Immissionsrichtwerte zugelassen werden. Dabei sind im Einzelfall die städtebauliche Relevanz, die Ortsüblichkeit, der Störgrad und die historische Einordnung wertend zu betrachten und im Kontext mit den Belangen des Betriebes und der schutzbedürftigen Nutzung abzuwägen.

#### Gut zu wissen



*Die Standortsicherheit ist unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten umso höher, je weiter die Anlage von anderen schutzbedürftigen Nutzungen entfernt ist und je geringer die Vorbelastung dieser Nutzungen ist.*

### 2.1.4 Festsetzungen eines Bebauungsplans

In einem Bebauungsplan können spezielle Festsetzungen zur Regelung des Emissionsverhaltens von Anlagen getroffen werden. Früher wurden dazu sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt, deren Berechnung im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden musste. Seit dem Jahr 2007 ist es möglich, auch sog. Emissionskontingente nach der DIN 45697 in den Bebauungsplan aufzunehmen, welche eine einheitliche Berechnung normieren und damit den einheitlichen Vollzug gewährleisten. In beiden Fällen wird ein flächenbezogenes Emissionsverhalten von Anlagen abstrakt geregelt. Konkret wird jedem Quadratmeter Baufläche ein Emissionskontingent zugewiesen, welches richtungs- bzw. ortsbezogen von unterschiedlicher Höhe sein kann. Damit kann die Lärmerzeugung in einem Gebiet sehr genau festgelegt werden und somit auch die Auswirkungen auf die Umgebung geregelt werden. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente wird durch Rückrechnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung geprüft.

Nachdem es für Festsetzung von Emissionskontingenten (noch) keine konkrete Rechtsgrundlage im BauGB gibt, werden diese nach § 1 Abs. 4 BauNVO dadurch festgesetzt, dass das Bebauungsplangebiet in unterschiedlich hohe Kontingente gegliedert wird. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass der Charakter von Gewerbe- oder Industriegebieten nicht durch die Festsetzung von zu geringen Emissionskontingenten gefährdet wird. Daher fordert die Rechtsprechung, dass unterschiedlich hohe Emissionskontingente festgesetzt werden, die letztlich jedem typischen Betrieb einen möglichen Standort zuweisen. Dabei müssen insbesondere auch sehr laute Betriebe einen Platz innerhalb des Baugebietes finden. In die BauGB Novelle 2025 wurde eine Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB aufgenommen, wonach Emissionskontingente auch unabhängig von einer Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden könnten.

Bei der Aufstellung eines solchen Bebauungsplans ist die planende Kommune nicht gehalten, die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm einzuhalten. Sie muss diese lediglich in der Abwägung berücksichtigen und kann diese gegebenenfalls zugunsten anderer Belange, etwa der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen, hintenanstellen. So kann nach der Rechtsprechung im Bebauungsplanverfahren mit ordnungsgemäßer Abwägung um einige dB(A) – abhängig vom Einzelfall – nach oben abgewichen werden.

## Gut zu wissen



*Die verbindliche Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann gerade für Neustandorte und durch heranrückende Bebauung eingeschränkte Standorte eine erheblich erhöhte Standortsicherheit gewährleisten. Bei Einhaltung dieser Werte ist nämlich auch für etwaige Nachbarn festgelegt, welche Immissionen zu dulden sind. Ein festgesetztes Emissionskontingent kann aber auch eine Einschränkung bedeuten, z. B. wenn im Bereich des Standorts die festgesetzten Kontingente (weitgehend) ausgeschöpft sind. Es empfiehlt sich daher auch aus diesem Grund, die baurechtliche Entwicklung in der Umgebung des Standortes im Auge zu behalten.*

## 2.2 Luftreinhaltung

Die Luftqualität ist ein zentraler Faktor für die Gesundheit der Bevölkerung und die Lebensqualität in städtischen Gebieten. In der Bauleitplanung spielt die Luftreinhaltung daher eine wichtige Rolle, um die Auswirkungen von Schadstoffemissionen auf die Umwelt und die Gesundheit der Bewohner zu minimieren. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

Die TA Luft ist eine Verwaltungsvorschrift, die detaillierte Vorgaben zu den zulässigen Emissionen für verschiedene Anlagenarten macht und dabei Grenzwerte für Luftschadstoffe festlegt. Bei der Planung von Baugebieten und der Ausweisung von Industrie- oder Gewerbegebieten müssen die zulässigen Emissionswerte aus der TA Luft eingehalten und potenzielle Emissionsquellen in der Umgebung der geplanten Nutzungen analysiert werden. Dies dient dazu, Immissionsgrenzwerte nicht zu überschreiten und Konflikte zwischen Industrie und sensiblen Nutzungen wie Wohngebieten oder Schulen zu vermeiden.

Die TA Luft wird in der Bauleitplanung bei der Bewertung von Standorten, der Festlegung von Pufferzonen und Abständen zu potenziellen Emissionsquellen sowie bei der Ermittlung geeigneter Standorte für Industrieanlagen herangezogen. Hierbei wird beispielsweise geprüft, ob die bestehenden und geplanten Emissionen durch Verkehr und Industrie innerhalb der vorgeschriebenen Grenzwerte bleiben und wie Maßnahmen zur Luftreinhaltung im Rahmen der Planung integriert werden können.

Ein wesentlicher Aspekt ist die räumliche Trennung von Emissionsquellen und empfindlichen Nutzungen wie Wohngebieten oder Erholungsflächen. Die TA Luft liefert dabei wichtige Hinweise, um Mindestabstände zwischen Industrieanlagen und Wohngebieten festzulegen. Diese Vorgaben helfen dabei, gesundheitliche Risiken durch Emissionen zu minimieren und die Lebensqualität in städtischen Gebieten zu sichern.

## Gut zu wissen



*Die EU-Feinstaubrichtlinie (Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft in Europa) legt Grenzwerte für verschiedene Luftschadstoffe fest, darunter auch Feinstaub (PM10 und PM2.5). Diese Richtlinie hat direkte Auswirkungen auf die Bauleitplanung, da sie die Einhaltung bestimmter Luftqualitätsstandards vorschreibt. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete müssen mögliche Feinstaubquellen (z. B. stark befahrene Straßen oder Industrieanlagen) analysiert und durch geeignete Standortwahl minimiert werden. Die Feinstaubrichtlinie gibt damit einen Rahmen vor, der die Bauleitplanung zwingt, Standortentscheidungen mit Blick auf die Einhaltung der Luftqualitätsziele zu treffen.*

## 2.3 Geruchsmissionen

Die Geruchsmissionen von Betrieben sind immer dann bei der Genehmigung und Planung von Betriebsstandorten zu beurteilen, wenn die Betriebe typischerweise Gerüche verursachen, die für den menschlichen Geruchssinn belästigend wirken können.

Die Beurteilung von Gerüchen erfolgt nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL), welche seit 2022 in der TA Luft integriert ist. Danach werden Geruchsmissionen von Industrieanlagen, landwirtschaftlichen Betrieben oder anderen potenziellen Geruchsquellen in der Planung berücksichtigt, um Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden.

Die GIRL legt Kriterien zur Bewertung der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen fest. In der Planung und/oder Genehmigung ist sicherzustellen, dass die geplante Nutzung in Einklang mit den Vorgaben der GIRL steht, um Konflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Die GIRL definiert Richtwerte, die je nach der Art der Nutzung (z. B. Wohn-, Misch-, oder Gewerbegebiete) unterschiedlich sind. So gilt etwa für reine Wohngebiete ein Grenzwert von 10 % der Jahresstunden, in denen Gerüche wahrnehmbar sein dürfen.

In der Bauleitplanung sind Mindestabstände zwischen geruchsemissionsträchtigen Betrieben und empfindlichen Nutzungen (z. B. Wohngebieten, Schulen, Krankenhäusern) festzulegen. Die GIRL bietet hier einen Rahmen, um die notwendigen Abstände festzulegen und Konflikte zu vermeiden. Die Richtlinie gibt Planern die Möglichkeit, durch Pufferzonen und räumliche Trennung potenzielle Geruchsbelästigungen zu minimieren.

In der Vorhabenzulassung bildet die GIRL eine wichtige Grundlage bei der Genehmigung von Bauvorhaben. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von neuen Vorhaben wird die Einhaltung der Geruchsmissionsrichtwerte geprüft. Dies betrifft sowohl neue Bauprojekte als auch bestehende Anlagen, die möglicherweise zu Geruchsbelastungen führen.

## Gut zu wissen



*Auch zu Geruchsmissionen können Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Dabei werden jedoch zumeist geringere Emissionswerte festgesetzt, als dies nach den Regeln der GIRL zulässig wäre. Für besonders geruchsemitternde Betriebe ist also zu prüfen, ob in der Nähe schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind und ob besondere Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind.*



## 3. Altlasten

### Gut zu wissen



*Das Thema Altlasten betrifft nicht jeden Unternehmer. Wird jedoch eine Altlastensanierung erforderlich, kann dies für das Unternehmen existenzielle Bedeutung haben.*

Unter Altlasten versteht man Abfall- und Schadstoffablagerungen, die durch Produktionsverfahren, unsachgemäße Lagerung oder Emissionen verursacht und meist mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen verbunden sind.

Flächen, auf denen Altlasten vermutet werden, sind zumeist in Altlastenverdachtsflächenkatastern erfasst, zudem sollen sie im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Sie stellen in der Regel erhöhte Anforderungen an die Bauleitplanung bei der Ausweisung damit unverträglicher Nutzungen, da bei der Überplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 7 BauGB) besonders zu berücksichtigen sind.

Die Verpflichtung, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen, ergibt sich auch aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), wonach schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen sind. Wenn auch der Anwendungsbereich des BBodSchG aufgrund vorrangiger Fachgesetze (z. B. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Kreislaufwirtschaftsgesetz) eingeschränkt ist, gibt dennoch die Generalklausel des § 4 BBodSchG die Zielrichtung unmissverständlich vor. Danach hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Dementsprechend sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG). Schließlich trifft den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast oder seinen Gesamtrechtsnachfolger sowie den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt eine Sanierungspflicht. Ziel dieser Sanierung ist es, einen Zustand herzustellen, der gewährleistet, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

Deshalb kann die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Boden oder auch in Gewässern (z. B. Grundwasser) für ein Unternehmen ein erhebliches finanzielles Risiko bedeuten. Zwar kann auch bei bestehenden Betriebsgrundstücken eine Altlastensanierung erforderlich werden, meist ergibt sich jedoch das Erfordernis beim Erwerb oder der Erweiterung eines Betriebsgrundstücks. Insbesondere beim Flächenrecycling, also der Wiederverwendung von brachgefallenen ehemaligen Industriestandorten, darf die Frage der Altlastensanierung keinesfalls außer Acht gelassen werden.

### Gut zu wissen



*Nachdem Flächen, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und bei denen eine erhebliche Bodenkontamination vorliegt, im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden sollen, kann bereits ein Blick in die Bauleitpläne informieren. Wir empfehlen dennoch, vor dem Erwerb eines Grundstücks zusätzlich bei der Kommune oder der Kreisverwaltungsbehörde nachzufragen, ob ihr eine Altlastenbelastung bekannt ist oder ob ein Verdacht besteht. Gegebenenfalls sollte das Grundstück vor dem Erwerb sorgfältig von einem Fachmann auf etwaige Altlasten untersucht werden. Hinsichtlich der Einstandspflicht, also WER die Kosten für eine etwaige erforderliche Altlastensanierung zu tragen hat, sollte ebenso wie für deren UMFANG, fachkundiger technischer und rechtlicher Rat eingeholt werden.*



## 4. Naturschutzrecht

Das Naturschutzrecht spielt bei der Standortsicherung in vielerlei Hinsicht eine nicht unerhebliche Rolle. Bei der Standort-suche sollten naturschutzrechtliche Anforderungen mit in den Blick genommen werden, da etwa Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 eine Bauleitplanung für das Vorhaben erheblich erschweren oder ihr sogar entgegenstehen können. Die Bauleitplanung ist auch dem Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verpflichtet. So muss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach Maßgabe des § 1a BauGB auch auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rücksicht genommen werden.

Relevant sind insbesondere die **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen** der §§ 18 bis 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind diese Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren. Für nicht vermeidbare Eingriffe sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Bei diesen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt es sich typischerweise um Renaturierungs- oder Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle. Hierzu können eigene Flächen beigebracht und gepflegt werden, entsprechende Ausgleichsfonds oder gegebenenfalls vorhandene Ökokontoflächen der Kommunen in Anspruch genommen werden. Je nach Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ein entsprechender Finanzbedarf bei der Projektrealisierung einzukalkulieren.

Das naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-System entfaltet im Rahmen der Bauleitplanung keine strikte Bindungswirkung, sondern stellt vielmehr einen zu berücksichtigenden Abwägungsbelang dar. Gegenüber den anderen öffentlichen Belangen kommt dabei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwar eine herausgehobene Bedeutung zu, nicht aber ein absoluter Vorrang.

Eine hohe Relevanz kommt darüber hinaus dem **besonderen Artenschutz** zu. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 44 ff. BNatSchG stellen zwingende Verbote zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (insbesondere Verletzungs- und Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auf. Sie können als nicht ausräumbare Vollzugshindernisse der Erforderlichkeit der Bauleitplanung entgegenstehen. Um dies zu beurteilen, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. In der saP werden bei Bedarf Maßnahmen zu Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität herausgearbeitet, so dass beispielsweise die Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit begrenzt wird, eine ökologische Baubegleitung in Zusammenarbeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu bestellen ist, Fledermauskästen in verbleibenden Waldgebieten anzubringen sind oder Amphibienleiteinrichtungen herzustellen sind.

Besonderes Augenmerk gilt im Rahmen der Bauleitplanung zudem der Prüfung potenzieller Beeinträchtigungen von **Natura 2000-Gebieten**, also Flächen, die nach der europäischen Vogelschutz-Richtlinie und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) geschützt sind. Diese Gebiete sind entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 33 Abs. 2, 22 Abs. 1 BNatSchG). Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines solchen Natura-2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Ausnahmen hiervon können durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde zugelassen werden (§ 33 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG).

Den Unternehmen ist zu empfehlen, alle naturschutzrechtlichen Anforderungen frühzeitig in die Standortauswahl, Projektentwicklung und Planung zu integrieren. Durch vorausschauende Prüfungen und enge Abstimmungen mit Behörden können rechtliche Risiken, Verzögerungen und Zusatzkosten reduziert werden.

### Gut zu wissen



*Da Emissionen von Betrieben naturgemäß nicht an der Grundstücksgrenze aufgehalten werden und auf Schutzgebiete einwirken können, muss gewährleistet sein, dass diese sich in einem Umfang halten, der nicht zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung dieser Gebiete führt. Der Schutzcharakter und -zweck eines solchen Gebiets in unmittelbarer Nachbarschaft kann eine Barriere für eine uneingeschränkten Betriebstätigkeit bedeuten.*



## 5. Wasserrecht

Wasserrecht ist in erster Linie Gewässerschutzrecht, d. h. Wasserwirtschaftsrecht, weil das Wasser als eine der wichtigsten Lebensgrundlagen optimalen Schutz braucht. Zugleich befasst sich das Wasserrecht aber auch mit Gefahren, die vom Wasser selbst ausgehen (z. B. Hochwasser/Überschwemmungen). Das Wasserrecht ist somit in mehreren Facetten bei der Standortwahl und dem Betrieb eines Gewerbe- und Industriebetriebs relevant.

### 5.1 Die Wasserrahmenrichtlinie und das Verschlechterungsgebot

Um ein Vorhaben realisieren zu können, welches auf ein Gewässer einwirkt oder auch nur einwirken könnte, sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Diese unterscheiden sich danach, ob ein Ausbau des Gewässers (d. h. eine Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung des Gewässers oder Ufers) stattfindet oder dieses benutzt wird. Unter Benutzungen sind dabei beispielsweise die Entnahme, das Ableiten, das Aufstauen oder Absenken des Wassers, aber auch das Einleiten von Wasser oder Stoffen zu verstehen (§ 3 WHG). Auch die Errichtung von baulichen Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern ist grundsätzlich genehmigungspflichtig.

In der wasserrechtlichen Genehmigung sind die Regelungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu berücksichtigen. Ihr Ziel ist es, die Qualität aller europäischen Gewässer zu schützen und zu verbessern. Eine zentrale Anforderung der WRRL ist das **Verschlechterungsverbot**. Danach darf der Zustand von Oberflächengewässern und des Grundwassers durch die Einleitung von Betriebswasser nicht verschlechtert werden. Für Betriebe bedeutet dies, dass jede neue Maßnahme, die auf ein Gewässer einwirkt, die Wasserqualität nicht negativ beeinflussen darf. In einer wasserrechtlichen Genehmigung wird i.d.R. eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, die die Auswirkungen auf die Gewässerqualität bewertet. Bei dieser Prüfung wird der „gute Zustand“ der Gewässer gemäß der WRRL als Referenz herangezogen. Wird eine potenzielle Verschlechterung festgestellt, kann dies zu Einschränkungen bei der Genehmigung oder zusätzlichen Auflagen für das Unternehmen führen. In Ausnahmefällen kann eine Verschlechterung des Gewässerzustands genehmigt werden, wenn sie durch erhebliche öffentliche Interessen (z. B. Wirtschaftsentwicklung) gerechtfertigt ist und keine praktikablen Alternativen existieren. In solchen Fällen müssen jedoch umfassende Kompensationsmaßnahmen getroffen werden, um die negativen Auswirkungen auszugleichen. Unternehmen, die diese Ausnahme nutzen, müssen daher den ökologischen Ausgleich, wie die Renaturierung oder den Schutz anderer Gewässerabschnitte, sicherstellen.

### 5.2 Einleitung von Abwässern und Genehmigungspflichten

Die Einleitung von Abwässern in Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierbei spielt das Wasserrecht eine entscheidende Rolle, da es strenge Vorschriften zu den Grenzwerten von Schadstoffen und der Einleitmenge festlegt. Industrielle Unternehmen müssen bei der Standortwahl sicherstellen, dass sie über geeignete Abwasserentsorgungssysteme verfügen und die Vorgaben für die Einleitung von Abwasser in Flüsse oder Grundwasser erfüllen können.

### 5.3 Nutzung von Wasserressourcen

Industrieunternehmen benötigen oft große Mengen Wasser für Produktionsprozesse. Die Entnahme von Grund- oder Oberflächenwasser unterliegt ebenfalls strengen wasserrechtlichen Regelungen und Genehmigungspflichten. Die Verfügbarkeit von Wasser und die Erteilung von Wasserrechten können somit wichtige Kriterien für die Standortwahl sein. Bei einem Standort in der Nähe von Wasserquellen müssen Unternehmen sicherstellen, dass die Entnahme nachhaltig ist und keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## 5.4 Wasserschutzgebiete

Gewerbe- und Industriebetriebe dürfen in Wasserschutzgebieten oder in der Nähe von Gewässern nur unter strengen Auflagen angesiedelt werden. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) legt fest, dass Wasserschutzgebiete besonderen Schutz genießen, um die Qualität des Grundwassers zu erhalten. Betriebe, die potenziell gefährliche Stoffe lagern oder verarbeiten, müssen aufgrund dieser Regelungen bestimmte Abstände zu Schutzgebieten einhalten. Dies kann die Verfügbarkeit von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung einschränken.

## 5.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Industriebetriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, müssen strenge Sicherheitsvorkehrungen treffen, um Unfälle zu vermeiden. Das Wasserrecht fordert spezielle bauliche Maßnahmen, wie die Einrichtung von Auffangwannen, die Verhinderung von Versickerung gefährlicher Substanzen und die regelmäßige Überprüfung der Lagerstätten. Diese Anforderungen beeinflussen die Wahl des Standorts und die Kosten der Errichtung von Anlagen erheblich.

## 5.6 Hochwasserschutz und Standortplanung

Gewerbe- und Industrieunternehmen müssen bei der Standortwahl das Risiko von Hochwasserereignissen berücksichtigen. Der Hochwasserschutz ist im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt, das spezifische Vorschriften für Bauvorhaben in hochwassergefährdeten Gebieten enthält.

**Überschwemmungsgebiete:** Das WHG und das Bayerische Wassergesetz (BayWG) definieren die Gebiete, in denen üblicherweise mit Hochwasser, welches alle 100 Jahre auftreten kann, als sogenannte Überschwemmungsgebiete. In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind insbesondere folgende Punkte untersagt:

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche grundsätzlich

Überschwemmungsgebiete eignen sich also nicht für die Ansiedlung neuer Betriebe. Auch für bestehende Betriebe in Überschwemmungsgebieten gelten strikte Restriktionen für die Änderung und Erweiterung der Betriebe. Betriebe, die in solchen Gebieten liegen, müssen hochwasserangepasste Bauweisen wie wasserdichte Anlagenfundamente, Rückstausicherungen oder bauliche Erhöhungen planen. Diese zusätzlichen Kosten und Planungsmaßnahmen sind entscheidende Faktoren für die Standortentscheidung.

### Gut zu wissen



*Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall genehmigt werden, z. B. wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird.*

## 5.7 Risikomanagement und Prävention

Auch wenn ein Standort nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, sind dennoch Maßnahmen zum Schutz gegen Umweltgefahren, insbesondere durch Starkregen, Sturzfluten und dergleichen zu berücksichtigen. Unternehmen sollten bereits aus eigenem Antrieb zur Sicherung der Substanz des Betriebes im Rahmen der Bauleitplanung und Genehmigungsplanung Konzepte zum Schutz gegen Umweltgefahren und Notfallmaßnahmen ausarbeiten.

## Teil II: Standortsicherung

Je nach konkreter betrieblicher Situation kann ein ganz unterschiedlicher Ansatz für die Standortsicherung bestehen. Die nachfolgende Darstellung unterscheidet daher nach denjenigen Betrieben, die keine konkreten Vorhaben planen und somit in erster Linie ihr Augenmerk auf die Bewahrung des Bestandes vor Einschränkungen und die Offenhaltung künftiger Veränderungsmöglichkeiten legen. Anschließend sind Empfehlungen für diejenigen Betriebe zusammengestellt, die konkret planen, ihren bestehenden Betrieb zu erweitern, zu verändern oder zu verlagern, oder die einen neuen Standort errichten wollen.



### 1. Sicherung von Bestand und Ausbaumöglichkeiten

Grundsätzlich gilt, dass zulässigerweise ausgeübte Nutzungen Bestandsschutz genießen, d. h. auch eine nachträgliche Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Rahmenbedingungen zu keinen Einschränkungen führt. Das setzt aber voraus, dass das ausgeübte Betriebsgeschehen durch entsprechende Genehmigungen vollständig abgedeckt ist. Unabhängig davon sind beispielsweise im Immissionsschutzrecht nachträgliche Auflagen möglich, die zu Änderungen des Betriebsablaufs oder zu einem finanziellen Aufwand bei der Errichtung von aktiven/passiven Schallschutzmaßnahmen führen können.

#### 1.1. Prüfung der Aktualität und Gültigkeit von bestehenden Genehmigungen

Nicht selten wiegt sich ein Betrieb in der nur scheinbaren Sicherheit, die aktuell ausgeübte Nutzung sei zulässig und damit gesichert. Eine rechtzeitige Überprüfung der eigenen Position kann hier helfen, „böse Überraschungen“, die sich unmittelbar auf den Betrieb auswirken können (z. B. Nutzungsuntersagung), zu vermeiden. Auch wenn für einen Betrieb keine kurzfristigen Änderungs- und Erweiterungspläne bestehen, ist die bestehende Genehmigungslage für die Standortsicherung regelmäßig zu überprüfen.

##### 1.1.1 Baurechtlicher Bestandsschutz

Der Umfang des baurechtlichen Bestandsschutzes, den eine bauliche Anlage genießt, bestimmt sich vorrangig nach dem Landes-Bauordnungsrecht, in Bayern nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Bestandsschutz bedeutet, dass eine rechtskonform errichtete Anlage weiter Bestand hat und genutzt werden kann, selbst wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen nachträglich (z. B. durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes) so ändern, dass das Vorhaben nun nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Von der Rechtsprechung wird nur der passive Bestandsschutz anerkannt, der die Erhaltung des zulässigerweise errichteten Bauwerks oder seiner Nutzungsmöglichkeit gegen nachträgliche Anordnungen sichert. Sogenannter aktiver Bestandsschutz, der auch eine der aktuellen Rechtslage widersprechende Änderung einer bestehenden baulichen Anlage ermöglicht, wird mit Ausnahme weniger gesetzlich geregelter Fälle nicht anerkannt.

Der Bestandsschutz beginnt, wenn die Anlage in materiell rechtmäßiger Weise – also entsprechend der erteilten Genehmigung – im Wesentlichen fertig gestellt und die genehmigte Nutzung aufgenommen worden ist. Weicht dagegen die errichtete Anlage oder die in ihr ausgeübte Nutzung entscheidend von der Genehmigungslage ab, kann es passieren, dass der Bestandsschutz entweder nicht entstehen kann oder nachträglich entfällt. Die erteilte Baugenehmigung, von der bewusst oder unbewusst abgewichen wurde, vermittelt dann nur scheinbar Standortsicherheit. Der Bestandsschutz kann auch entfallen, wenn eine genehmigte Anlage ohne weitere Genehmigung wesentlich umgestaltet oder auch ohne bauliche Änderung deren tatsächliche Nutzung so geändert wird, dass sie nicht mehr von der bestehenden Genehmigungslage abgedeckt wird.

Ein gewisses Risiko stellen Vorhaben dar, für die das Bauordnungsrecht kein präventives Genehmigungsverfahren mehr vorsieht (Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO bzw. gänzlich verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO). Während eine bestandskräftig erteilte Baugenehmigung Bestandsschutz vermittelt, selbst wenn im Zeitpunkt der Erteilung keine Genehmigungsfähigkeit bestanden hat, liegt das Risiko, eine Anlage ohne Genehmigung zu errichten, beim Bauherrn.

Eine Baugenehmigung gilt in der Regel vier Jahre (Art. 69 Abs. 1 BayBO) und erlischt, wenn nicht rechtzeitig mit ihrer Verwirklichung begonnen wurde. Hingegen erlischt eine Baugenehmigung grundsätzlich nicht, wenn die genehmigungskonform errichtete Anlage längere Zeit nicht mehr genutzt worden ist.

## 1.1.2 Immissionsschutzrecht

Besonderheiten bestehen bei Anlagen, deren Genehmigungsbedürftigkeit sich nicht nach Bauordnungsrecht, sondern entsprechend § 1 der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung nach Immissionsschutzrecht richtet.

Das Bauordnungsrecht sieht im Grundsatz keine Verpflichtung des Bauherrn zur Anpassung der Baugenehmigung an die jeweils aktuell geltenden technischen Bestimmungen und Richtlinien vor. Das Immissionsschutzrecht fordert hingegen in § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG unter Vorsorgegesichtspunkten die Einhaltung des Stands der Technik. Nach § 17 Abs. 1 BImSchG können zudem auch nach Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung Anordnungen getroffen werden. Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen können schließlich erlöschen, wenn die errichtete Anlage während eines Zeitraums von mehr als drei Jahren nicht mehr betrieben wurde (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG).

## 1.2 Prüfung der aktuellen (planungs-)rechtlichen Entwicklung

Festsetzungen in Bebauungsplänen können für Unternehmen und Betriebe weitreichende Konsequenzen haben. Für den Unternehmer ist es daher unerlässlich, stets die bauleitplanerischen und auch tatsächlichen Entwicklungen um den bestehenden oder neu zu errichtenden Standort im Auge zu behalten. Gegebenenfalls muss sich ein Unternehmer gegen diese auch zur Wehr setzen, wenn die planerischen Entwicklungen eine „Bedrohung“ für seinen Betrieb darstellen oder sonstige negative Auswirkungen für den Standort bzw. den erforderlichen Betriebsablauf haben können.

### 1.2.1 Entwicklungen in der Umgebung des Betriebsstandorts

Es können sich in der Nachbarschaft Entwicklungen einstellen, die mittel- oder unmittelbar Folgen für die aktuelle oder künftige Nutzung des Betriebsgrundstücks haben. So werden mit der Festsetzung eines bestimmten Gebietstypus (wie beispielsweise Gewerbegebiet oder Allgemeines Wohngebiet) in einem (benachbarten) Bebauungsplan zugleich Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Emissionen und Immissionen für das Areal gemacht. Aus diesem Grund dürfen insbesondere die möglichen Auswirkungen der Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen in der Umgebung von Betrieben nicht unterschätzt werden, selbst wenn sie nicht unmittelbar das Betriebsgelände betreffen. Aufgrund der vorprogrammierten immissionsschutzrechtlichen Probleme zwischen Wohnen und Gewerbe sollte ein unmittelbares Nebeneinander dieser Nutzungen vermieden werden. Dies kann helfen, mögliche Einschränkungen der aktuell ausgeübten Nutzung zu verhindern und Erweiterungsmöglichkeiten zu bewahren, die sonst verloren gehen.

Entscheidend für ein dauerhaft verträgliches Nebeneinander von z. B. Wohnen und Gewerbe ist die Schutzbedürftigkeit der in der Umgebung des Standortes vorhandenen Nutzungen. So genießen z. B. Wohngebiete regelmäßig ein hohes Schutzniveau und können das Wohnen störende Nutzungen leichter abwehren; demgegenüber sind gemischt genutzte Gebiete unempfindlicher in Bezug auf Immissionen.

Dies zeigt sich beispielsweise bei den gestaffelten Immissionsrichtwerten für gewerbliche Nutzungen nach der TA Lärm (siehe oben Teil 1 Ziff. 2), die auf die unterschiedlichen Baugebiete höchstens einwirken dürfen.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte den sogenannten Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG). Danach sind bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“. Eine Bauleitplanung, die ohne zwingenden Grund Vorbelastungen und Konflikte schafft, indem sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein stöempfindliches Wohngebiet hineinplant, ist in der Regel abwägungsfehlerhaft und angreifbar.

Insbesondere der anhaltende Siedlungsdruck führt häufig dazu, dass die Wohnnutzung immer näher an bestehende Gewerbegebiete heranrückt und damit eine gewisse „Bedrohung“ für die dort ansässigen Betriebe darstellt. Damit wird die Umgebung um das Gewerbegebiet unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten empfindlicher. Nicht selten haben im Ergebnis die Betriebe, wenn sie auch schon seit Jahren an diesem Standort bestehen, das Nachsehen. Denn das Immissionsschutzrecht gewährt für emittierende Betriebe und Anlagen nur einen sogenannten „dynamischen Bestandschutz“. Kommt es gegenüber empfindlicheren Nutzungen, wie etwa einer neu hinzukommenden Wohnbebauung, zu deutlichen Überschreitungen der nach Immissionsschutzrecht maßgeblichen Grenz- oder Orientierungswerte, können Betriebe auch nachträglich noch durch Auflagen eingeschränkt werden, wenn und soweit die herangerückte Wohnbebauung entsprechende lärmindernde Maßnahmen verlangen kann.

## Gut zu wissen



*Insbesondere bei Gemeinden, die aufgrund großer Nachfrage nach Wohnnutzung unter einem hohen Siedlungsdruck stehen, ist für Unternehmen unbedingt Wachsamkeit geboten. Nicht selten erweitern Kommunen bestehende Siedlungsbereiche und rücken dabei immer näher an bestehende Gewerbegebiete heran, mit der Folge, dass immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden, die dann wiederum oft zu Lasten der bereits bestehenden Betriebe gehen. Deshalb empfehlen wir dringend, die planungsrechtliche Situation im Einwirkungsbereich eines Unternehmens im Auge zu behalten.*

## 1.2.2 Überplanung von bestehenden Gemengelage

Ein planungsrechtlicher Sonderfall ist die Aufstellung von Bebauungsplänen in sogenannten Gemengelage, also bei bestehenden Situationen, in denen Konflikte zwischen unterschiedlich sensiblen Nutzungen bereits vorhanden sind. In solchen Gebieten ist das Gebot der Rücksichtnahme von entscheidender Bedeutung für den Nachbarschutz. Dies bedeutet, dass sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung mehr Beeinträchtigungen hinnehmen müssen, als dies ohne die direkte Nachbarschaft der jeweils anderen Nutzung notwendig wäre. Aber auch wenn die Wohnnutzung in einer Situation mehr Immissionen hinnehmen muss, kann es in diesem Zusammenhang jedoch dazu kommen, dass eine bestehende gewerbliche Nutzung eingeschränkt wird.

## Gut zu wissen



*Eine Bauleitplanung, die nicht auf die Veranlassung eines Unternehmers zurückzuführen ist, aber im Einwirkungsbereich seines Betriebs liegt, bedeutet daher stets ein potentiell Risiko. Insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen, die aus der Festsetzung beispielsweise eines Wohngebiets folgen, dürfen nicht unterschätzt werden und können unmittelbare Auswirkungen auf einen bestehenden Betrieb haben.*



## 2. Standortänderung und -erweiterung

Bei Entscheidungen über eine Standortverlagerung, Neuansiedlung, Umnutzung oder Erweiterung kommen Unternehmer regelmäßig mit der Bauleitplanung in Berührung. In diesen Fällen ist die Kenntnis über die mögliche Art der Flächennutzung wichtig, da die Erfordernisse des Unternehmens mit dem bestehenden Baurecht vereinbar sein müssen. Auf der anderen Seite können mit Hilfe der Bauleitplanung aber auch die erforderlichen Voraussetzungen erst geschaffen werden. Dabei bietet sich wiederum die Möglichkeit, die Festsetzungen im Bebauungsplan an den individuellen Bedürfnissen des Betriebs auszurichten. Selbstverständlich muss auch in diesem Fall eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen gegeben sein.

### Gut zu wissen



*Mit Hilfe der Bauleitplanung können auch die planerischen Voraussetzungen für einen Betrieb neu geschaffen werden. Damit kann bereits ein Bebauungsplan den individuellen Bedürfnissen eines konkreten Vorhabens Rechnung tragen und entsprechende Festsetzungen aufnehmen. Dafür bietet sich v. a. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an, der zusammen mit dem Durchführungsvertrag oft „maßgeschneiderte“ Planungs- und Konfliktlösungen für betriebliche Belange eröffnet. Ein Anspruch auf gemeindliche Bauleitplanung besteht allerdings nicht (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Insoweit kommt der Kooperation und Mitwirkung bei der Bauleitplanung ein entscheidendes Gewicht zu.*

### 2.1 Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Wird ein bestehender Betrieb verändert oder verlagert, so ergeben sich für diesen oftmals die gleichen Konstellationen wie bei einer Neuansiedlung. Insgesamt ist in allen Konstellationen darauf zu achten, dass das neue Vorhaben sämtlichen rechtlichen Anforderungen genügt und sich an einem Standort befindet, welcher aufgrund seiner Umgebung dem Betrieb nicht entgegensteht (wie beispielsweise schützenswerte Wohnbebauung). Wir regen daher bei den Kommunen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bauleitplanverfahren immer an, bei der Baugebietsausweisung ausreichend Abstand zwischen Gewerbe und Wohnbebauung zu halten. Sollte eine betriebliche Ansiedlung in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung erwogen werden, empfehlen wir dringend, sorgfältig zu prüfen, welche immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen dies für den Betrieb hat und ob noch ein Erweiterungspotential besteht, welches beispielsweise bei einer Expansion des Betriebs in Anspruch genommen werden könnte.

### 2.2 Planung als Chance

Die (planungs-)rechtliche (Neu-)Beurteilung eines Vorhabens kann bereits dann erforderlich sein, wenn eine Änderung oder Nutzungsänderung des vorhandenen Bestands beabsichtigt ist, ohne dass dies mit einer „baulichen Änderung“ im umgangssprachlichen Sinn verbunden sein muss. Dabei kann sich ergeben, dass die aktuell ausgeübte Nutzung bereits Konflikte zur Nachbarbebauung auslöst, als solche aber noch zulässig ist, weil sie zu einem früheren Zeitpunkt genehmigt wurde und daher Bestandsschutz genießt. Eine Änderung oder Erweiterung derselben Nutzung ist dann meist vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt und kann daher unzulässig sein.

In Fällen wie diesen können zwar die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen die gewünschte Änderung oder Erweiterung nicht zulassen. Möglicherweise können die notwendigen Zulassungsbedingungen aber dadurch (neu) geschaffen werden, dass die Kommune ihrerseits durch Bauleitplanung oder deren Änderung die erforderlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben schafft. So kann ein bestehender Betrieb selbst ein Bauleitplanverfahren, d. h. die Aufstellung/Änderung eines Bebauungs- oder Flächennutzungsplans bei der Gemeinde anregen, wenn er eine Betriebserweiterung oder -verlagerung anstrebt und der bestehende Bebauungsplan dafür geändert oder ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

In jedem Fall empfehlen wir dringend, bereits während des Bauleitplanverfahrens darauf zu achten, dass der angestrebte Betriebsablauf mit der beabsichtigten Planung auch tatsächlich realisiert werden kann. Befindet sich beispielsweise das Betriebsgrundstück in der Nähe von Wohnbebauung, so werden häufig im Bebauungsplan sog. Emissionskontingente (siehe Ausführungen unter Teil 1 Ziff. 2.1.4) festgesetzt, die gewährleisten, dass die Wohnnutzung durch den Betrieb nicht übermäßig gestört wird. Grundsätzlich ist gegen solche Kontingente nichts einzuwenden, da diese sowohl für den Unternehmer als auch für die umliegenden Nutzungen verbindlich festlegen, was gestattet ist. Das bedeutet: Wenn der Betrieb diese Werte einhält, muss er nicht mit Beschwerden oder möglicherweise Klagen rechnen.

## Gut zu wissen



*Mitunter werden die Kontingente für ein verträgliches „Nebeneinander“ aber so festgesetzt, dass zwar der derzeitige oder unmittelbar vorgesehene Betriebsablauf gerade ermöglicht wird, aber darüber hinausgehend den Unternehmen kein oder nur wenig Spielraum eingeräumt wird. Wir empfehlen daher, schon bei der Aufstellung eines Bebauungsplans auf die Festsetzung höherer Kontingente hinzuwirken.*



## 3. Kooperation und Mitwirkung in der Bauleitplanung

Bei der Entscheidung über eine Standortverlagerung, Neuansiedlung, Umnutzung oder Erweiterung ist die Bauleitplanung oft ein zentraler Faktor. Unternehmer sollten frühzeitig prüfen, ob ihr Vorhaben mit dem bestehenden Baurecht vereinbar ist oder ob Anpassungen nötig sind. Dabei kann es sinnvoll sein, aktiv auf die Kommune zuzugehen, etwa zur Anregung einer Bauleitplanung oder zur Mitwirkung an laufenden Verfahren. Auch bei Planungen in der Nachbarschaft lohnt sich Aufmerksamkeit, um betriebliche Interessen zu wahren. Die IHK kann als Träger öffentlicher Belange in diesen Verfahren Stellung nehmen und die Sicht der Wirtschaft einbringen.

### 3.1 Kooperation mit der Kommune

Das Verfahren zur erstmaligen Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans wird durch einen Beschluss des jeweiligen Gemeinde- oder Stadtrats eingeleitet. Die Initiative kann von der Kommune selbst ausgehen, wenn sie dies zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich hält, oder aber auf Anregung einer Privatperson oder eines Unternehmers. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch gegenüber der Kommune auf Aufstellung eines Bauleitplans oder deren Unterlassung. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB). Unternehmer haben allerdings verschiedene Möglichkeiten, um mit Kommunen zusammenzuarbeiten, wenn sie neues Baurecht für betriebliche Ansiedlungen oder Erweiterungen benötigen. Mit der Kommunalverwaltung und den zuständigen politischen Gremien sollten dabei frühzeitig Gespräche geführt werden, um die Machbarkeit einer Standortansiedlung oder Betriebserweiterung zu evaluieren. Auch kann eine Öffentlichkeitskampagne bei größeren Ansiedlungsvorhaben Sinn machen. Nicht selten werden größere Vorhaben in der Öffentlichkeit kritisch begleitet oder es droht ein Bürgerentscheid.

## Gut zu wissen



*Eine enge Abstimmung eines neuen Vorhabens mit der Kommune und eine Öffentlichkeitskampagne können zu Beginn einer Planung Sinn machen, um nachträglich erheblichen Widerstand der Nachbarschaft zu vermeiden.*

Eine enge Zusammenarbeit zwischen Kommune und Investor bei der Bauleitplanung ist heute üblich und kann zur Beschleunigung des Verfahrens führen. Kommunen fordern in der Regel den Abschluss flankierender **städtebaulicher Verträge** gemäß § 11 BauGB, um die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu sichern und Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten auf den Investor zu übertragen. Derartige Verträge erleichtern die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Investor und können Projekte beschleunigen. Ein städtebaulicher Vertrag kann auch einen klaren Zeitplan und konkrete Zwischenziele für die Umsetzung des Bauprojekts enthalten. Die zulässigen Inhalte städtebaulicher Verträge werden in dem beispielhaften, nicht abschließenden Katalog des § 11 Absatz 1 Satz 2 BauGB aufgeführt. Hierzu zählen insbesondere:

- **Kostenübernahme:** Der Unternehmer kann sich zur Übernahme oder Beteiligung an den städtebaulichen Kosten verpflichten, die durch das Projekt entstehen, vor allem für Planung und Gutachten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.
- **Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen:** Der Unternehmer kann sich dazu verpflichten, den Bau von Straßen, Wegen, Grünanlagen, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen oder die Schaffung von Versorgungsleitungen zu finanzieren oder selbst durchzuführen.

Unternehmer können aber auch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** initiieren. Dabei handelt es sich um einen speziellen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der für ein konkret definiertes Projekt („Vorhaben“) entwickelt wird. Der Plan wird auf Initiative des Vorhabenträgers (z. B. des Unternehmers) erstellt und ist auf dessen Bauvorhaben ausgerichtet. Durch die klare Fokussierung auf ein bestimmtes Projekt wird der Planungsprozess in der Regel beschleunigt. Der zwischen Kommune und dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag ist dabei ein wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er regelt die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Kommune, wie z. B. die Finanzierung und Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Realisierung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraums. Der Durchführungsvertrag stellt sicher, dass das Vorhaben wie geplant umgesetzt wird und die Kommune abgesichert ist, falls der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

## Gut zu wissen



*Unternehmer haben verschiedene Möglichkeiten, um mit Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung zusammenzuarbeiten, wenn sie Baurecht für betriebliche Ansiedlungen oder Erweiterungen schaffen möchten. Diese Möglichkeiten können von informellen Gesprächen bis hin zu vertraglich festgelegten Kooperationen reichen. Eine der häufigsten Kooperationsmöglichkeiten ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Städtebauliche Verträge und Durchführungsverträge gehören damit zum „Begleit-Standard“ jeder Bauleitplanung.*

## 3.2 Mitwirkung in der Bauleitplanung – Rolle der IHK

Planungsverfahren der Kommune können auch die Interessen von Unternehmen als Drittbetroffene tangieren. Eine potenzielle Konfliktsituation z. B. mit heranrückender Wohnbebauung sollte frühzeitig geklärt werden. In der Bauleitplanung besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligungsverfahren Einwendungen vorzubringen. Das BauGB sieht für die Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor, wobei das Verfahren im Wesentlichen gleich abläuft, unabhängig davon, ob ein Flächennutzungsplan oder ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird.

Die **IHK** ist ein Träger öffentlicher Belange und wird bei fast allen Verfahren der Bauleitplanung beteiligt. Sie achtet in ihren Stellungnahmen darauf, dass die Belange der Wirtschaft ausreichend berücksichtigt werden. Die **IHK** als Träger öffentlicher Belange gibt im Bauleitplanverfahren ihre Stellungnahme im gesamtwirtschaftlichen Interesse ab. Nur wenn sie die Interessenlage von einzelnen betroffenen Unternehmen kennt, kann sie sich auch in deren Sinne äußern. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse achtet die IHK in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie die Entwicklung einer vitalen und robusten Wirtschaftsstruktur, Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen und ausreichend Abstand bzw. einer verträglichen Mischung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

## Gut zu wissen



*Bei allen Schritten der Beteiligung gilt, dass eine Stellungnahme der IHK den Unternehmer nicht von der Abgabe einer eigenen Stellungnahme entbindet oder ausschließt, wenn er persönlich Anregungen oder Bedenken bezüglich des Planvorhabens hat. Sollten Einwendungen bestehen, empfehlen wir, diese aus Beweis Zwecken immer schriftlich oder per E-Mail mit Zustellnachweis der Kommune innerhalb der gesetzten Beteiligungsfrist mitzuteilen.*

### 3.2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet zweierlei: Zum einen ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und zum anderen ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die beiden Phasen können – wie etwa im Rahmen einer öffentlichen Versammlung mit Vorstellung der Planung – zeitlich und örtlich zusammenfallen, können aber auch getrennt voneinander erfolgen. Die Ausgestaltung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Gemeinde überlassen. Typischerweise wird ein erster Entwurf eines Bebauungsplans im Internet auf der Homepage der Kommune veröffentlicht, zu dem dann binnen einer Frist Stellung genommen werden kann.

Gleichzeitig erfolgt die sog. frühzeitige Behördenbeteiligung. Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die benachbarten Kommunen, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange – so auch die IHK –, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, die Gelegenheit ihre Anregungen und/oder Bedenken hinsichtlich des Planvorhabens zu äußern. Diese betreffen häufig Aspekte des Immissionsschutzes, der Natur und Landschaft sowie der verkehrlichen Infrastruktur.

Die Kommune führt anschließend eine Abwägung aller vorgetragenen Belange durch. Gegebenenfalls werden aufgrund der vorgelegten Anregungen und Bedenken die Planinhalte angepasst oder geändert.

## Gut zu wissen



*Die Öffentlichkeit, zu der auch von der Planung berührte Unternehmen zählen, hat während der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, schon zu einem frühen Zeitpunkt Bedenken oder Einwendungen vorzubringen. Um sicherzustellen, dass die betrieblichen Belange eines im Planungsgebiet oder in der Nachbarschaft liegenden Gewerbebetriebs ausreichend und richtig in den Abwägungsprozess eingestellt werden, sollten demnach diese Belange unbedingt auch betrieblicherseits sorgfältig ermittelt und vorgetragen werden.*

### 3.2.2 Förmliche Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung erfolgt eine weitere Beteiligungsrunde für Öffentlichkeit und Behörden mit einer ggf. an die Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung angepassten Planung.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit sind die Planentwürfe mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind von der Gemeinde andere leicht zu erreichende „physische“ Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine Auslegung der gedruckten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ein zweites Mal um Stellungnahme gebeten.

Sollte die darauf folgende Abwägung zu einer weiteren Änderung der Planunterlagen führen, erfolgt unter Umständen eine weitere Beteiligungsrunde (§ 4a Abs. 3 BauGB). Andernfalls beschließt die Kommune den Bauleitplan. Während dem Flächennutzungsplan als hoheitliche Maßnahme eigener Art keine Rechtsnormqualität zukommt, werden Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

### 3.3 Bebauungspläne der Innenentwicklung, § 13a BauGB

Die Kommunen können zudem auch sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufstellen. In dem dafür vorgesehenen beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Statt der Auslegung und der förmlichen Behördenbeteiligung kann der „betroffenen Öffentlichkeit“ und den „berührten“ Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme in „angemessener Frist“ gegeben werden. Wahlweise kann die Kommune bei den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchführen (siehe oben).

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist das beschleunigte Verfahren nur bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung anwendbar. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, von dem beschleunigten Verfahren Gebrauch zu machen. Es ist vielmehr als ein zusätzliches Angebot an die Kommunen zu verstehen.

#### Gut zu wissen



*Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, bei dem nur **eine** öffentliche Beteiligung erfolgt, ist für das Vorbringen von Einwendungen rechtzeitig und schnelles Handeln geboten. Denn eine gerichtliche Überprüfung mittels Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan ist unzulässig, wenn in ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht wurden.*

### 3.4 Handlungsempfehlungen

Wenn Sie von einem Planvorhaben in Ihrer Kommune erfahren, informieren Sie sich rechtzeitig über dessen konkreten Inhalt. Sollten Sie den Eindruck haben, dass Ihr Unternehmen davon unmittelbar oder auch nur mittelbar tangiert sein könnte, wenden Sie sich bitte sofort an Ihre zuständige IHK. Gemeinsam kann dann die Interessenlage und eine mögliche drohende Konfliktsituation ermittelt werden. Etwaige Einwendungen können dann, ggf. auch aufeinander abgestimmt, abgegeben werden. Behalten Sie also bitte immer Planvorhaben im Einwirkungsbereich Ihres Betriebes scharf im Auge und reagieren Sie nicht erst, wenn mit dem Bauen begonnen wird. Stets ein gewisses Augenmerk auf Entwicklungen in Ihrer Umgebung zu haben, kann viel „Zeit, Nerven und Geld“ sparen.

In den meisten Fällen ist auch ein persönliches Gespräch mit der planenden Kommune zu empfehlen. Gerne steht Ihnen die IHK auch für ein solches Gespräch unterstützend zur Seite.

#### Gut zu wissen



*Häufig kann es der konkrete Einzelfall zusätzlich gebieten, externen Rat bei Fachgutachtern und/oder planungsrechtlich qualifizierten Rechtsanwälten einzuholen, um die tatsächlichen Auswirkungen auf den Betrieb ausreichend erkennen und gewichten zu können.*



## 4. Rechtsschutz

### 4.1 Rechtsschutz gegen Bebauungspläne

Wird ein Bebauungsplan entgegen den Einwänden des Unternehmens als Satzung beschlossen, besteht die Möglichkeit, gerichtlich gegen den Bebauungsplan vorzugehen.

Es ist gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren möglich (§ 47 VwGO). Der Antrag hierzu ist nur innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans zulässig. In Bayern prüft der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im Rahmen eines solchen Verfahrens den Bebauungsplan insgesamt auf rechtliche Fehler (objektives Rechtsbeanstandungsverfahren). Es wird dann verbindlich festgestellt, ob und inwieweit der Plan wirksam ist. Für die Antragstellung ist die Vertretung durch einen Rechtsanwalt (oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule mit Befähigung zum Richteramt) vorgeschrieben.

Zu beachten ist, dass trotz eines anhängigen Normenkontrollantrags aufgrund des Bebauungsplans Baugenehmigungen erteilt werden können. In eilbedürftigen Fällen, z. B. weil bekannt ist, dass bereits ein Bauantrag gestellt wurde, kann der Betrieb einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gemäß § 47 Abs. 6 VwGO stellen und den Bebauungsplan außer Vollzug setzen lassen. Bei Erfolg können auf Grundlage des Bebauungsplans keine Baugenehmigungen mehr erteilt werden.

Zudem ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass bestimmte Mängel des Bebauungsplans nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bauleitplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### 4.2. Rechtsschutz gegen Genehmigungen

Baurechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für Vorhaben in der Nachbarschaft, durch die die Gefahr einer betrieblichen Einschränkung am Standort des Unternehmers besteht, können grundsätzlich auch unmittelbar mit Rechtsmitteln angegriffen werden. Je nach Landesverwaltungsverfahrensrecht ist zunächst ein Widerspruchsverfahren durchzuführen oder – wie z. B. in Bayern – unmittelbar Klage zu erheben.

Hierbei ist zu beachten, dass gemäß § 212a Abs. 1 BauGB Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung haben, so dass der Bauherr trotz anhängiger Klage weiter von seiner Baugenehmigung Gebrauch machen kann. Auch hier besteht für das Unternehmen die Möglichkeit des Eilrechtsschutzes. Gemäß §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO kann die Anordnung der aufschiebenden Wirkung beantragt werden. Im Erfolgsfall kann bis zur Entscheidung über die Anfechtungsklage von der Baugenehmigung kein Gebrauch mehr gemacht werden.

Die Frist für die Einlegung des Rechtsmittels (Widerspruch bzw. Klage) ergibt sich aus der Rechtsmittelbelehrung der Genehmigung und beträgt regelmäßig einen Monat ab Bekanntgabe der Genehmigung (§ 70 Abs. 1 VwGO bzw. § 74 Abs. 1 VwGO).

#### Gut zu wissen



*Die Bekanntgabe einer Genehmigung erfolgt zwar meist durch individuelle Zustellung an die Betroffenen. Allerdings darf die Genehmigung auch öffentlich bekannt gegeben werden, wenn dies durch Rechtsvorschrift zugelassen ist (z. B. § 10 Abs. 8 BImSchG). Die öffentliche Bekanntgabe wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht wird, z.B. im Amtsblatt der Genehmigungsbehörde; eine individuelle Zustellung erfolgt dann meist nicht mehr. Durch die öffentliche Bekanntgabe werden ebenfalls die Rechtsmittelfristen in Gang gesetzt.*



*In bestimmten Genehmigungsverfahren (z.B. bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen nach § 4 BImSchG) erfolgt vor der Genehmigung ein Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung, in dem Einwendungen erhoben werden können. Unterbleiben solche Einwendungen, sind sie in künftigen Klageverfahren ausgeschlossen (z.B. § 10 Abs. 3 Satz 9 BImSchG).*



# Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH-Gebiet	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschoßflächenzahl
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA-Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WR	Reines Wohngebiet

## Impressum

### Herausgeber:

IHK für München und Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
 +49 (0)89 5116-0  
 [ihk-muenchen.de](http://ihk-muenchen.de)

In Zusammenarbeit mit den Rechtsanwälten hgrs Hoffmann Greß Reitberger Sommer  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Koppstraße 16 - 81379 München  
 +49 (0)89 767360 70  
 [hgrs.eu](http://hgrs.eu)

### Autoren:

Andreas Fritzsche, Theresa Piras, Annette Hilpert, IHK für München und Oberbayern  
Klaus Hoffmann, Mathias Reitberger, Frank Sommer, Antonia Bernhart,  
Fachanwälte für Verwaltungsrecht, hgrs Rechtsanwälte PartmbB, München

### Gestaltung:

Ideenmühle GmbH

### Bildnachweis:

Titel: AdobeStock © HockleyMedia/peopleimages

### Stand: Januar 2026

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise –  
ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.



München und  
Oberbayern



[ihk-muenchen.de](https://ihk-muenchen.de)



[ihk-muenchen.de/newsletter](https://ihk-muenchen.de/newsletter)



[/company/ihk-muenchen](https://www.linkedin.com/company/ihk-muenchen)



[/pages/ihk-muenchen](https://www.x.com/pages/ihk-muenchen)



[/ihk.muenchen.oberbayern](https://www.facebook.com/ihk.muenchen.oberbayern)



[@IHK\\_MUC](https://www.x.com/@IHK_MUC)