

Merkblatt

Teil 1 – Bauleitplanung und die Auswirkungen für Unternehmen

Wann benötigen Unternehmen Informationen zur aktuellen Entwicklung der Bauleitplanung vor Ort und wie sind sie unmittelbar betroffen?

- Bei der Suche nach einem neuen Standort.
- Bei der Erweiterung des bestehenden Betriebes.
- Bei der Änderung des Geschäftsgegenstandes.
- Bei Bebauungsplanänderungen in unmittelbarer räumlicher Nähe.

In diesen Fällen müssen die am jeweiligen Standort geltenden umfangreichen planungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Diese werden über die Bauleitplanung (Flächennutzungs-, Bebauungspläne) geregelt.

Was haben „Flächennutzungsplan“ und „Bebauungsplan“ mit Unternehmen zu tun?

→ Flächennutzungsplan und Bebauungsplan regeln, welches Grundstück wie genutzt werden darf.

- Gewährleistung von Rechtssicherheit, aber auch
- Regelung und Beschränkungen der wirtschaftlichen Aktivität vor Ort

Welche Probleme können auftreten?

Konfliktpotential besteht insbesondere dann wenn Bebauungspläne benachbarter Grundstücke eine „unverträgliche“ Nutzung vorsehen.

- Heranrückende Wohnbebauung an einen Betrieb, der Schadstoffe oder Lärm (z.B. durch an- und abfahrende LKWs) emittiert, könnte zum Konfliktfall werden (erhöhte Lärmemission).
- Für ein kommunikationsorientiertes Dienstleistungsunternehmen könnte ein Industriebetrieb mit starker Lärmemission in direkter Nachbarschaft ebenfalls unverträglich sein.
- Weiterhin könnten Vorratsflächen, auf denen der Betrieb mittel- oder langfristig eine Erweiterung plant, bei Änderungen des Flächennutzungsplans mit einer anderen als einer gewerblichen Nutzung überplant werden. Eine Erweiterung des Betriebes kann dann erschwert sein.

Unternehmen sollten frühzeitig prüfen, ob zwischen dem geplanten Geschäftsbetrieb und der in der Nachbarschaft geplanten Festsetzungen/Nutzungen Konfliktpotential besteht.

Daraus können sich weitreichende Konsequenzen für den Betrieb ergeben, wie z. B. eine Verkürzung von Produktionszeiten, oder die Errichtung von Schallschutzvorrichtungen. Dies gilt auch dann, wenn der Betrieb lange vor der „unverträglichen“ Nutzung in der Nachbarschaft¹ entstanden ist und es bisher noch keine Beschwerden gab.

Kann ein Bebauungsplan oder ein Flächennutzungsplan verhindert werden?

Sobald ein Gemeinderat beschließt, für ein Grundstück oder für eine Gemeinde einen Plan aufstellen zu wollen („Aufstellungsbeschluss“), kann nicht verhindert werden, dass der Plan aufgestellt wird. Wohl ist es aber möglich, auf die Inhalte Einfluss zu nehmen.

Wie und wo können sich Unternehmen über eine Nutzungsänderung informieren?

- Öffentliche Bekanntgabe der Gemeinde im Amtsblatt
- regionale Tagespresse
- Service der IHK: Laufende Information online unter: www.sisby.de *

* Das Standort-Informationen-System Bayern (SISBY), ein Service der bayerischen IHKs, besteht bereits seit über zehn Jahren. Neben Informationen über Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien, sowie allgemeinen Strukturdaten rund um den Wirtschaftsstandort Bayern, werden nun Informationen über laufende Planverfahren ausgewiesen. Unter www.sisby.de können Unternehmen schnell und einfach erfahren, ob in ihrer unmittelbaren Nähe Änderungen im Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan anstehen.

IHK unterstützt digitale Bereitstellung von Bauleitplänen im Internet

Zukünftig sollen in Bayern flächendeckend alle Bauleitpläne digital abrufbar sein. Im Zuge des Projektes „Bauleitpläne im Internet“ arbeiten die bayerischen IHKs mit dem Bayerischen Wirtschaftsministerium und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation zusammen, um auch die bereits rechtskräftigen Bauleitpläne online über www.sisby.de zur Verfügung zu stellen. Aus der Verknüpfung von Wirtschaftsdaten und digitalen Bauleitplänen entsteht ein deutlicher, informativer Mehrwert für Investoren, Kommunen und ortsansässige Betriebe.

Wann und wie können Unternehmer Einfluss auf Bebauungspläne nehmen?

Um Konflikte möglichst früh auszuräumen, empfiehlt sich die schriftliche Formulierung von Anregungen und Bedenken bezüglich eines Bebauungsplan-Entwurfes bereits während der Bürgerbeteiligung oder – wenn das Unternehmen vorher von den Planungen weiß – bereits vorher. Außerdem sollte ein Unternehmen, das Konflikte durch die neuen Pläne befürchtet, auch während des Auslegungs- und Erörterungsverfahrens seine Anregungen und Bedenken noch einmal schriftlich gegenüber der Gemeinde äußern. Es empfiehlt sich in jedem Fall, die IHK als Träger öffentlicher Belange über die Befürchtungen zu informieren, denn als Vertreter der Wirtschaftsinteressen nimmt die IHK regelmäßig zu Bebauungsplänen Stellung. Die Anregungen und Bedenken zu einem Bebauungsplan, die der Gemeinde während der öffentlichen Auslegung schriftlich vorgelegt wurden, müssen vom Gemeinderat behandelt werden. Der Gemeinderat muss dabei die diversen öffentlichen und privaten

¹ Als Nachbarn gelten auch alle im Einzugsbereich des Grundstücks liegenden Grundstücke bzw. deren Eigentümer, Pächter oder Mieter. Die Größe des Einzugsbereichs hängt davon ab, was und in welcher Intensität durch die Nutzung des Betriebes emittiert wird (Lärm, Geruch, Schadstoffe). So ist die Nachbarschaft eines reinen Dienstleistungs-Unternehmens flächenmäßig kleiner als die eines Industriebetriebes.

Belange miteinander und gegeneinander abwägen. Erst wenn die Abwägung erfolgt ist, kann ein Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen werden und wird damit gültig.

Wie können Unternehmen Einfluss auf Flächennutzungspläne nehmen?

Unternehmer können zu Entwürfen von Flächennutzungsplänen während des Zeitraums der öffentlichen Auslegung des Plans Stellung nehmen. Wenn Bedenken gegen die Inhalte eines Flächennutzungsplanes bestehen, empfiehlt es sich für das betroffene Unternehmen, schriftlich der Gemeinde gegenüber Stellung zu nehmen. Dies sollte geschehen, bevor der Bebauungsplan aufgestellt wird, da die Erfahrung zeigt, dass Flächennutzungspläne in der Praxis leichter zu beeinflussen sind, als Bebauungspläne. Die IHKs nehmen ebenfalls regelmäßig zu den vorgelegten Plänen Stellung in ihrer Eigenschaft als „Träger öffentlicher Belange“. Wenn durch einen Plan die Belange eines Unternehmens beeinträchtigt werden, kann die IHK ebenfalls darauf hinweisen und Abhilfe erbitten. Deswegen ist es ratsam, der IHK in einem solchen Falle einen Hinweis auf die mögliche Beeinträchtigung zu geben.

Kann ein Unternehmen mit einer Entschädigung rechnen?

Eine Entschädigung kommt nur im Einzelfall in Betracht und nur dann, wenn der Bestandsschutz gefährdet ist. Die Entschädigungen sind in §§ 39ff BauGB geregelt. Hierin werden unter anderem folgende Gründe für eine mögliche Entschädigung genannt: Vertrauensschaden, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen, Änderung oder Aufhebung einer zusätzlichen Nutzung.

Unternehmen, die eine Entschädigung anstreben, sollten sich hierzu rechtlich/fachlich beraten lassen.

Haben Sie weitere Fragen?

Dann sprechen Sie uns gerne an:

IHK Würzburg-Schweinfurt
Mainastr. 33-35
97082 Würzburg
Tel.: 0931-4194-0
info@wuerzburg.ihk.de
www.wuerzburg.ihk.de