



# Leitfaden zur Standortsicherung

Baurechtliche Rahmenbedingungen für Unternehmen



München und  
Oberbayern



Voraus für die Wirtschaft.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>			
<b>1.</b>	<b>Rechtliche Standortfaktoren</b>	<b>6</b>	<b>2.</b>	<b>Standortsicherung</b>	<b>28</b>
<b>1.1</b>	<b>Baurecht</b>	<b>7</b>	<b>2.1</b>	<b>Bestandsbewahrung und Sicherung von Ausbaumöglichkeiten</b>	<b>28</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Planbereiche und örtliche Bauleitung</b>	<b>8</b>	<b>2.1.1</b>	<b>Prüfung der aktuellen (planungs-)rechtlichen Entwicklung</b>	<b>29</b>
	Der qualifizierte Planbereich	9		Planvorhaben in der Umgebung des Standorts	30
	Der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB)	10		Überplanung von bestehenden Gemengelagen	31
	Der Außenbereich (§ 35 BauGB)	11	<b>2.1.2</b>	<b>Bauleitplanverfahren – Mitwirkungsmöglichkeiten für die IHK und Unternehmen</b>	<b>31</b>
<b>1.1.2</b>	<b>Sonderfall: Störfallbetriebe nach Seveso-II-Richtlinie</b>	<b>13</b>		Grundsatz: Zweistufiges Verfahren	31
	Störfallbetriebe im Bauleitplanverfahren	13		Bebauungspläne der Innenentwicklung, § 13a BauGB	34
	Störfallbetriebe im Genehmigungsverfahren	15		Handlungsempfehlung	35
<b>1.2</b>	<b>Immissionsschutzrecht</b>	<b>16</b>	<b>2.1.3</b>	<b>Rechtsschutz</b>	<b>36</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Schallimmissionen</b>	<b>18</b>		Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	36
	Allgemeine gesetzliche Regelung der TA-Lärm	18		Rechtsschutz gegen Genehmigungen	36
	Festsetzungen eines Bebauungsplans	20	<b>2.2</b>	<b>Standortänderung und –erweiterung</b>	<b>36</b>
<b>1.2.2</b>	<b>Lufthygiene</b>	<b>20</b>	<b>2.2.1</b>	<b>Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen</b>	<b>37</b>
<b>1.2.3</b>	<b>Geruchsimmissionen</b>	<b>21</b>	<b>2.2.2</b>	<b>Planung als Chance</b>	<b>37</b>
<b>1.3</b>	<b>Altlasten</b>	<b>22</b>		<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>38</b>
<b>1.4</b>	<b>Naturschutzrecht</b>	<b>24</b>		<b>Impressum</b>	<b>39</b>
<b>1.5</b>	<b>Wasserrecht</b>	<b>26</b>			

Die wichtigsten Tipps zur Standortsicherung finden Sie noch einmal zusammengefasst nach dem Impressum.

## Einleitung

Zweifellos ist die Standortsicherheit für jedes Unternehmen von existentieller Bedeutung. Wie viel die Standortsicherheit und die Bauleitplanung miteinander zu tun haben, ist Unternehmern häufig nicht präsent. Dieser Zusammenhang wird ihnen oftmals erst bewusst, 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.

Ein Überblick über die wesentlichen Standortfaktoren kann sich abzeichnende Konfliktsituationen nicht ganz aus der Welt schaffen. Eine Sensibilisierung hilft aber, sich anbahnende Entwicklungen schon frühzeitig zu erkennen. So hat der Unternehmer mehr Spielraum zur Reaktion, wenn er seinen Betriebsablauf durch baurechtliche Vorhaben in seiner Umgebung beeinträchtigt sieht.

Auf diesem Ansatz beruht der Leitfaden. Er soll das Bewusstsein in Unternehmen schärfen, auch unabhängig von (eigenen) laufenden Genehmigungsverfahren ein Auge auf die Sicherheit der Betriebsstandorte zu haben. 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. Gerne stehen wir Ihnen beratend und unterstützend zur Seite.

**Dieser Leitfaden fasst die wichtigsten Infos zusammen.  
Mehr Informationen finden Sie auf [ihk.muenchen.de](https://www.ihk.muenchen.de).**

**Ansprechpartner:**  
Florian Hermesmeyer  
☎ +49 89 5116-1704  
@ Hermesmeyer@muenchen.ihk.de

# 1. Rechtliche Standortfaktoren

Die Sicherheit des/der Betriebsstandorte/s ist für Unternehmen immer sehr wichtig. Wie sicher und damit zukunftsfruchtig ein Standort ist, hängt oft von rechtlichen Standortfaktoren ab.

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.

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 betrieblichen Belange zu richten, sondern insbesondere auch auf Entwicklungen in der Umgebung des Betriebs. Als klassisches Beispiel, das immer wieder zu Problemen für Unternehmen führt, ist die sogenannte heranrückende Wohnbebauung zu nennen, die zukünftige Erweiterungen erschweren und sogar unmöglich machen kann.

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.

## 1.1 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 man also seine begehrte Baugenehmigung erhält, hängt maßgeblich von den Nutzungsmöglichkeiten ab, die auf dem Grundstück gestattet sind. Entscheidend sind demnach zunächst die vorgegebenen 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.

### Wichtig



*Ansprechpartner bei Fragen zu Inhalten von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind stets die jeweiligen Kommunen.*

### Gut zu wissen

„Bauleitplan“ ist der Oberbegriff für Flächennutzungs- und Bebauungsplan.



### 1.1.1 Planbereiche und örtliche Bauleitplanung

Wichtig ist zunächst zu klären, in welchem planungsrechtlichen Bereich sich das Grundstück befindet. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei den qualifizierten Planbereich (§ 30 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.

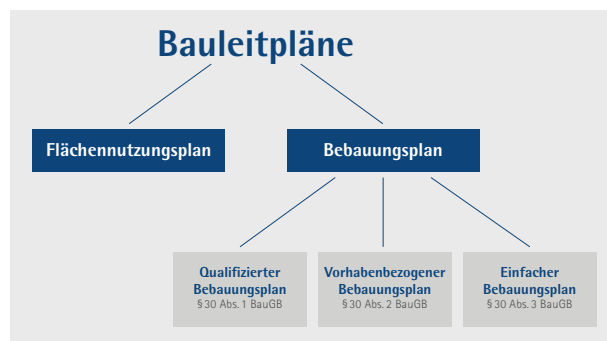
Diese planungsrechtlichen Bereiche werden ihrerseits maßgeblich bestimmt durch die örtliche Bauleitplanung der Kommune, die zur Konkretisierung ihrer planerischen Vorstellungen Bauleitpläne erlässt.

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. Z. B. verleiht die bloße Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan einem Grundstück noch kein Baurecht.

#### Gut zu wissen

Die Nutzbarkeit von Grundstücken wird durch die kommunale Bauleitplanung geregelt. Bauleitpläne ist der Oberbegriff für Flächennutzungs- und Bebauungsplan.

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.



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“ meint 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.

#### Der qualifizierte Planbereich

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; Erschließung meint dabei insbesondere die verkehrsmäßige Anbindung, die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Elektrizitätsversorgung (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** bezieht sich bereits auf ein ganz konkretes Bauvorhaben und stellt dessen Zulässigkeit fest. Der Vorhabenträger muss sich 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 Festsetzungen und dem Erfordernis der gesicherten Erschließung (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Jeder sonstige (nicht vorhabenbezogene) 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.

#### Wichtig



*Nicht nur bei Neubauten, auch bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind die planungsrechtlichen Festsetzungen relevant.*



### Der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im sogenannten 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 in erster Linie 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. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks hinsichtlich der Art der Nutzung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf die Art der Nutzung allein nach diesem Baugebietstyp.

Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung kommt dann der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (mit Ausnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) besondere Bedeutung zu. Die BauNVO enthält einen abgeschlossenen Typenkatalog von Baugebieten mit der jeweils zulässigen Art der Nutzung in den Baugebieten. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entscheidet darüber, ob ein Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) oder Wohngebiet (WA/WR) ausgewiesen ist. Da es weitere gesetzliche Regelungswerke (wie beispielsweise die TA-Lärm) gibt, die auf diese Gebietsfestsetzungen Bezug nehmen, trifft der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Gebietstypus auch maßgebliche Vorentscheidungen über die Schutzbedürftigkeit einzelner Bereiche, die Zulässigkeit von Vorhaben sowie das verträgliche Nebeneinander verschiedener Nutzungen. Zusätzlich bestimmt ein qualifizierter Bebauungsplan u. a. auch das Maß der baulichen Nutzung, z. B. die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Zahl der Vollgeschosse.

### Der Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Außenbereich umfasst all jene Gebiete, die weder im Geltungsbereich eines 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, sogenannte 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 oder
- Windenergie-Anlagen.

Alle nicht im BauGB als privilegiert qualifizierte Vorhaben sind sonstige und damit nicht-privilegierte Vorhaben. 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 nicht-privilegierte Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden.



### Begünstigte Vorhaben in Einzelfällen

Um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, hat der Gesetzgeber den Begünstigtentatbestand des § 35 Abs. 4 BauGB mit der letzten BauGB-Novelle nochmals erweitert. Vorhaben, die einem der in § 35 Abs. 4 Nrn. 1 bis 6 BauGB genannten Begünstigtentatbestand unterliegen, kann die Beeinträchtigung bestimmter öffentlicher Belange nicht entgegengehalten werden. Bislang galt diese Begünstigung für bestehende bauliche Anlagen, die aufgrund einer Nutzungsänderung ihre Außenbereichsprivilegierung verloren haben. Dies gilt nun in begründeten Einzelfällen auch für die Neuerrichtung von Gebäuden.

Als Erleichterung gegenüber den Anforderungen bei den anderen Planbereichen genügt für Außenbereichsvorhaben eine „ausreichende“ Erschließung. Unverzichtbar ist dafür eine verkehrliche Erschließung, damit ein von Menschen benutztes 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.

### Einschränkung der Privilegierung von Tierhaltungsbetrieben

Mit der letzten Novellierung des BauGB sind Tierhaltungsbetriebe nicht mehr uneingeschränkt im Außenbereich zulässig. Durch die Änderung des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hat der Gesetzgeber die Außenbereichsprivilegierung für Tierhaltungsbetriebe auf Vorhaben, die keiner Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit nach den §§ 3a bis f UVPG unterliegen, begrenzt. Die Privilegierung ist bereits ausgeschlossen, wenn eine Vorprüfpflicht nach dem UVPG besteht, unabhängig davon, ob UVP-Belange betroffen sind. Daraus ergibt sich für die Zulassung derartiger Tierhaltungsanlagen die Notwendigkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen.

## 1.1.2 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 betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen und Vorgaben für die „Hauptüberwachung der Ansiedlung“, die nach der englischen Sprachweise auch als „land-use planning“ bezeichnet wird. Die betriebsbezogenen Anforderungen an Anlagen finden sich in den Art. 5 ff der Seveso-II-Richtlinie. Diese Anforderungen werden in Deutschland durch die Betreiberpflichten nach § 5 BImSchG und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) umgesetzt.

### Störfallbetriebe im Bauleitplanverfahren

Das europarechtliche Konzept des „land-use planning“ ist in Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie geregelt. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Abstände so gering wie möglich zu halten. Das soll u. a. durch „angemessene Abstände“ der konfligierenden Nutzungen erreicht werden.

Der deutsche Gesetzgeber hat dieses europarechtliche Ziel des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie planungsrechtlich in § 50 BImSchG umgesetzt. § 50 BImSchG gebietet hinsichtlich des Störfallschutzes, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, 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. Nach dem allgemeinen Verständnis im deutschen Recht wird § 50 BImSchG als Abwägungsdirektive im Bebauungsplanverfahren angesehen.



### Gut zu wissen

Ob und wie sich der aus der Seveso-II-Richtlinie ergebende Grundsatz der Trennung unverträglicher Raumnutzungen in der Abwägung durchsetzt, entscheidet der Plangeber erst in einer Bewertung der konkreten Einzelfallumstände vor dem Hintergrund der jeweiligen städtebaulichen Situation. Der Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG kann daher bei Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen überwunden werden. In einem solchen Fall trifft den Plangeber allerdings eine gesteigerte Begründungslast.

Aufgrund der gewachsenen Bedeutung des Störfallrechts stellt sich die Frage, ob bei jeder Planung von Gewerbe- oder Industriegebieten die Bebauungspläne Festsetzungen zu Störfallbetrieben enthalten sein müssen. Diese Frage stellt sich vor allem vor dem Hintergrund einer typischen Angebotsplanung, bei der nicht zu erwarten ist, dass sich Störfallbetriebe ansiedeln werden. Für diesen Fall 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 umgekehrten Fall eines projektbezogenen Bebauungsplans oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Rechtsfrage dahingehend geklärt, dass das Störfallrecht zwingend im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

### 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. Allerdings bedeutet die geforderte abwägende Berücksichtigung, dass einzelfallbezogene Spielräume auch zu Gunsten eines Störfallbetriebes genutzt werden können.

### Störfallbetriebe im Genehmigungsverfahren

§ 50 BImSchG entfaltet als planungsrechtliche Abwägungsdirektive im Rahmen gebundener Genehmigungsentscheidungen, etwa bei Baugenehmigungen, keine Rechtswirkung. Der deutsche Gesetzgeber hält also keine spezifischen Anforderungen zur Umsetzung von Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie im Hinblick auf Genehmigungsentscheidungen formuliert. Dies gilt sowohl für die Neuerrichtung von Störfallbetrieben und deren Änderungen als auch für die Genehmigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft bestehender Störfallbetriebe. Die folglich unzureichende Umsetzung von Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie für gebundene Genehmigungsentscheidungen war Gegenstand einer gerichtlichen Entscheidung des EuGH im Jahr 2011. Der EuGH äußert sich zum Anwendungsbereich und dem Verhältnis von Art. 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie in dem deutschen Recht wie folgt:

- Auch bei einer gebundenen Genehmigungsentscheidung hat die zuständige Genehmigungsbehörde, etwa bei der Erteilung einer Baugenehmigung, dafür Sorge zu tragen, dass das im Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie statuiert 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 ist nicht so zu verstehen, dass alle Vorhaben zwingend abzulehnen sind, die keinen angemessenen Abstand zu existierenden Störfallbetrieben einhalten; ein „striktes Verschlechterungsverbot“ besteht nicht.
- Im Rahmen der Genehmigungserteilung sind die Risiken der Ansiedlung innerhalb der Abstandsgrenzen in der individuellen Entscheidung gebührend zu würdigen. Der EuGH fordert eine „Abschätzung nicht nur der Risiken und Schäden, sondern auch aller anderen in jedem Einzelfall relevanten Faktoren“. Dabei sind „neben der Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit eines schweren Unfalls sowie die Folgen eines etwaigen Unfalls für die menschliche Gesundheit und die Umwelt, die Art der Tätigkeit der neuen Ansiedlung oder die Intensität ihrer öffentlichen Nutzung“ einzustellen. Neben den störfallspezifischen Aspekten hat der EuGH auch die „Berücksichtigung sozioökonomischer Faktoren“ anerkannt.



**Wichtig**

Die meisten Nachbarklagen, die vor Gericht zum Erfolg führen, stützen sich auf den Immissionsschutz.

**1.2 Immissionsschutzrecht**

Das Immissionsschutzrecht ist ebenfalls ein entscheidender Faktor für die Standort-sicherheit. Es umfasst die volle Bandbreite von Umweltauswirkungen einer Anlage, die sich über die Luft übertragen oder auf den Boden einwirken. Zu den Immissionen gehören der „klassische“ Luftschall, aber auch Gerüche, Luftverunreinigungen mit Schadstoffen (z. B. Feinstaub), Licht, elektromagnetische Strahlung oder Erschütterungen. Diese verschiedenen Immissionen unterliegen jeweils unterschiedlichen Rechtsverordnungen oder technischen Regelwerken, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angewendet werden.

**Gut zu wissen**

Immissionen sind Einwirkungen auf ein Grundstück. Emissionen sind ausgehende Wirkungen von einer Anlage oder einem Grundstück.

Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben haben sich im Laufe der Zeit mit zu den bedeutsamsten Standortfaktoren entwickelt. Das liegt daran, dass betroffene Personen das Recht haben, Genehmigungen anhand der Vorgaben des Immissionsschutzrechtes auf deren Rechtmäßigkeit hin gerichtlich überprüfen zu lassen.

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 den Immissionsschutz von entscheidender Bedeutung, ob ein Betriebsstandort an ein Gewerbegebiet oder aber an ein Wohngebiet angrenzt. Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung eines Vorhabens spielt demnach die planungsrechtliche Einordnung der Umgebung, ob also die Immissionen auf ein Wohn-, Gewerbe- oder Mischgebiet etc. einwirken, eine maßgebliche Rolle. In den immissionsschutzrechtlichen Regelwerken werden nämlich unterschiedliche Orientierungswerte für das zulässige Maß von Immissionen in den verschiedenen Gebietstypen festgesetzt.

**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 (also die Landratsämter bzw. die kreisfreien Gemeinden) und in Ausnahmefällen die Regierungen.

Für die Planung von neuen Anlagen oder die Änderung von bestehenden Anlagen ist insbesondere das Emissionsverhalten der geplanten Anlage maßgeblich, wenn es zu Immissionen im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen führt. Das Emissionsverhalten der Anlage kann jedoch durch die Planung der Anlage wesentlich beeinflusst werden. Z. B. können besonders laute Anlagenteile eingehaust oder die Außenwände mit einem bestimmten Schalldämmmaßnahmen ausgeführt werden. Da derartige Schalldämmmaßnahmen meist sehr teuer sind, wird regelmäßig erst geklärt, welche Immissionen zulässig sind und anschließend die Anlage darauf ausgelegt.

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

- Welche schutzbedürftigen Nutzungen bestehen im Einwirkungsbereich der Anlage?
- Wie hoch ist die Vorbelastung der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen?
- 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.

**Wichtig**

Für die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit sind stets auch vorhandene Immissionen, die bereits von anderen Anlagen als Vorbelastung auf schutzwürdige Nutzungen einwirken, mit zu berücksichtigen. Diese können weitere Immissionen neuer Vorhaben beschränken.

**Wichtig**

Der Flächennutzungsplan kann zur Beurteilung des Gebietscharakters nicht herangezogen werden.

**1.2.1 Schallimmissionen**

Bei Schallimmissionen hängt die Frage der Zulässigkeit einer Anlage 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 1.2). Für die Errichtung von Anlagen im Außenbereich nach § 35 BauGB, im Innenbereich nach § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ohne immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gelten hingegen die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

**Allgemeine gesetzliche Regelung der TA-Lärm**

Soweit die allgemeinen gesetzlichen Regelungen für Anlagen im Außenbereich, im unbeplanten Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ohne immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gelten, wird wie folgt geprüft:

**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.

**Welche schutzbedürftige Nutzungen bestehen im Einwirkungsbereich der Anlage?**

Dazu ist zunächst zu ermitteln, welche unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen im Umkreis der Anlage bestehen. Diese 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.

Die Feststellung des jeweiligen Gebietscharakters der schutzbedürftigen Nutzung ist, wie bereits oben beim Bebauungsplan dargelegt, von außerordentlicher Bedeutung, da die TA-Lärm für die unterschiedlichen Gebietskategorien unterschiedliche Immissionsrichtwerte vorsieht. So ist z. B. in der Nachtzeit in Mischgebieten ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) und in Reinen Wohngebieten von 35 dB(A) zulässig. Dies ist die konkrete Schutzbedürftigkeit der Gebietskategorien. Die Differenz von 10 dB(A) kann ganz erhebliche Einflüsse auf die Standortsicherheit eines Betriebes haben, da energetisch gesehen 10 dB(A) mehr als eine Verdreifachung der Emissionsleistung bedeutet.

Als nächstes ist der Einwirkungsbereich der Anlage nach der TA-Lärm zu bestimmen. Das ist eine Art Radius, der rechnerisch bestimmt, um die Anlage gezogen und in dem davon ausgegangen wird, dass die Anlage eine Relevanz auf die schutzbedürftigen Nutzungen hat. Nutzungen außerhalb des Einwirkungsbereichs müssen nicht weiter geprüft werden.

**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. Hier zeichnet sich zwar eine Änderung der Rechtsprechung ab, diese ist jedoch noch nicht konkretisierbar.

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

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. ein sehr hohes Emissionsverhalten aufweisen, ohne unzulässig zu sein.

**Gut zu wissen**

Ein festgesetztes Emissionskontingent kann aber auch eine Einschränkung bedeuten, z. B. wenn im Bereich des Standorts die festgesetzten Kontingente (fast) ausgeschöpft sind. Es empfiehlt sich daher auch aus diesem Grund, die baurechtliche Entwicklung in der Umgebung des Standortes im Auge zu behalten.

Wird eine sehr hohe Vorbelastung festgestellt, sodass mit der hinzutretenden Immissionsbelastung der neuen Anlage die **Immissionsrichtwerte ausgeschöpft** werden, stellt sich die Frage, ob der Standort im Hinblick auf mögliche künftige Erweiterungen noch geeignet ist. Denn es können u. U. aufwändige Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, um die Verträglichkeit zu gewährleisten. Stellt sich heraus, dass durch die Anlage zusammen mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte überschritten werden, so besteht in der Regel kein Anspruch auf Genehmigung. Die Genehmigungsbehörde kann nach ihrem Ermessen zwar in solchen Situationen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zulassen, muss dies aber nicht. Bei der Frage, ob eine Genehmigung erteilt werden kann, sind die besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Gegebenenfalls kann aber auch hier durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen die Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden.

#### Festsetzungen eines Bebauungsplans

In einem Bebauungsplan können spezielle Festsetzungen zur Regelung des Emissionsverhaltens von Anlagen getroffen werden. Früher wurden dazu sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Seit dem Jahr 2007 ist es möglich, auch sogenannte Emissionskontingente nach der DIN 45697 in den Bebauungsplan aufzunehmen. In beiden Fällen wird ein flächenbezogenes Emissionsverhalten von Anlagen abstrakt geregelt. Die Einhaltung des festgesetzten Emissionsverhaltens wird durch Rückrechnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung geprüft.

Bei der Aufstellung eines solchen Bebauungsplans ist die planende Kommune nicht gehalten, die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm einzuhalten. So kann nach der Rechtsprechung im Bebauungsplanverfahren mit ordnungsgemäßer Abwägung um einige dB(A) – abhängig vom Einzelfall – nach oben abgewichen werden.

#### 1.2.2 Lufthygiene

Die immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkte der Lufthygiene werden anhand der TA-Luft beurteilt. Die Lufthygiene umfasst dabei sowohl Luftverunreinigungen durch chemische Schadstoffe als auch durch Feinstaubpartikel. Eine lufthygienische Prüfung wird üblicherweise nur für solche Anlagen durchgeführt, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Als Beispiel seien hier betriebseigene Biomasseheizwerke genannt.

#### Gut zu wissen

Lufthygienische Vorgaben können auch im Hinblick auf die europäische Feinstaubrichtlinie an Bedeutung gewinnen. Die Feinstaubrichtlinie legt Grenzwerte und einen Jahresmittelwert für Luftschadstoffe (Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Stickstoffoxide, Partikel, Blei) fest und gibt Anweisungen für differenzierte Gegenmaßnahmen. Die Schadstoffwerte sind jedoch z. T. trotz Einführung von Umweltzonen erheblich gestiegen und es muss über zusätzliche Wege der Minimierung des Schadstoffausstoßes nachgedacht werden. Im Juli 2008 hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) ein Urteil gesprochen, demzufolge die Bürger von den Kommunen konkrete Maßnahmen zur Reduzierung der Feinstaubbelastung einfordern können.

Die Überprüfung der lufthygienischen Vorgaben erfolgt stets nach der allgemeinen Regel der TA-Luft. Im Unterschied zu den Lärmimmissionen sind spezielle lufthygienische Festsetzungen im Bebauungsplan nicht üblich.

#### 1.2.3 Geruchsmissionen

Geruchsmissionen spielen bei den meisten Anlagengenehmigungen eine eher untergeordnete Rolle. Geruchsmissionsprüfungen werden üblicherweise nur bei Anlagen durchgeführt, die bekanntlich ein erhöhtes Störpotential aufweisen. Dies sind typischerweise Anlagen der Tierhaltung, Chemieverarbeitung oder Baustoffherstellung.

In der Regel wird in solchen Fällen eine Geruchsmissionsprognose nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erstellt. Dabei wird der Störgrad der Gerüche qualifiziert und die Ausbreitung nach der Windverteilung berechnet. Anhand der Ausbreitungsberechnung wird die Wirkung auf die schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Dabei ist wie bei den Schallimmissionen nach der jeweiligen Baugebietskategorie zu unterscheiden, da auch die GIRL davon ausgeht, dass z. B. Außenbereichsnutzungen nicht in gleichem Maß schutzbedürftig sind wie ein Wohngebiet.

#### 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 geruchsemitterende Betriebe ist also zu prüfen, ob in der Nähe schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind und ob besondere Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind.

### 1.3 Altlasten

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

#### Gut zu wissen

Das Thema Altlasten betrifft nicht jeden Unternehmer. Aber wenn, dann kann es insbesondere im Fall einer erforderlichen Altlastensanierung von existenzieller Bedeutung sein.

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.

#### Gut zu wissen

Informationen über mögliche Altlasten eines Grundstücks enthalten die Bebauungspläne oder sind auf Anfrage bei der zuständigen Kommune verfügbar. Im Zweifel sollte Flächen, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, und bei denen eine erhebliche Bodenkontamination vorliegt, im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Ein Blick in die Bauleitpläne kann bereits informieren. Wir empfehlen dennoch, vor dem Erwerb eines Grundstücks zusätzlich bei der Kommune 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.

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, Kreislauf- und Abfallgesetz) 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 von dem betreffenden Grundstück 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.

#### Wichtig



*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.*



## 1.4 Naturschutzrecht

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 wird das Naturschutzrecht z. B. im Rahmen eines Vorhabens, welches in Natur und Landschaft eingreift. Liegt ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so sind dessen Festsetzungen oder die eines integrierten Grünordnungsplans für einen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf maßgeblich.

Entscheidend sind ansonsten insbesondere die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen der §§ 18 bis 20 BNatSchG. Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren. Für nicht vermeidbare Eingriffe sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Nachdem bauplanerische Entscheidungen auf einem Abwägungsvorgang beruhen, entfaltet das naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-System im Rahmen der Bauleitplanung keine strikte Bindungswirkung, sondern stellt vielmehr einen zu berücksichtigenden Belang 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.

### Gut zu wissen

Da Emissionen von Betrieben naturgemäß nicht an der Grundstücksgrenze aufgehalten werden können und somit auch 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. Selbst wenn sich Auswirkungen in Form von Lärm-, Licht-, Staub- oder sonstigen Emissionen im rechtlich zulässigen Rahmen halten, kann der Schutzcharakter und -zweck eines solchen Gebiets in unmittelbarer Nachbarschaft eine Barriere der uneingeschränkten Betriebstätigkeit bedeuten. Beispielsweise könnte ein Unternehmen gezwungen sein, durch Blendschutzvorkehrungen auf nachtaktive Tiere in einem benachbarten Naturschutzgebiet Rücksicht zu nehmen. Insgesamt kann die Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens negativ beeinflusst sein. Zwar greift in der Regel für den bereits bestehenden Betrieb der Bestandsschutz ein, aber bei Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen kann eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich werden.

Besonderes Augenmerk ist auch auf die Vorgaben zu richten, welche durch die Umsetzung der europäischen Vogelschutz-Richtlinie und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie nationales Recht geworden sind. Ziel dieser beiden Richtlinien ist die Schaffung eines europäischen Biotopverbundsystems („Natura 2000“), wodurch langfristig Natur- und Lebensräume gesichert werden sollen. Die Bundesländer melden über die Bundesregierung der EU-Kommission Gebietsvorschläge für FFH-Gebiete. Die endgültige Auswahl trifft die EU-Kommission, die dann im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Diese in der Liste der Gebiete von landschaftlicher Bedeutung eingetragenen Gebiete sind dann entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 33 Abs. 2, 22 Abs. 1 BNatSchG).





## 1.5 Wasserrecht

Auch wasserrechtliche Vorschriften über die Auswirkungen von geplanten und festgesetzten Trinkwassereinzugs- und/oder Wasserschutz- sowie Hochwasserschutzgebieten können bei der Wahl eines neuen Unternehmensstandortes, aber auch im Rahmen der Standortsicherung und -entwicklung aufgrund der sich ständig verschärfenden Umweltgesetzgebung von erheblicher Bedeutung werden.

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).

Im Vordergrund stehen die Ziele der Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit und die Reinhaltung der Gewässer und damit eine diesbezügliche Gefahrenabwehr. Der Schutz der Gewässer (oberirdische Gewässer und das Grundwasser) ist insbesondere durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den Wassergesetzen der Länder, wie z. B. dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG), näher bestimmt. Danach ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

### Gut zu wissen

Aufgrund der unterschiedlichen wasserrechtlichen Gestattungen und der insgesamt komplexen Materie des Wasserrechts unterbleiben an dieser Stelle weitere Ausführungen. Sollten Sie zum Thema Wasserrecht weitere Informationen oder Beratung benötigen, empfehlen wir dringend die Einholung von fachlichem Rat. Auskünfte hierzu können Ihnen die IHK oder das Landesamt für Wasserwirtschaft oder die Wasserwirtschaftsämter als wasserwirtschaftliche Fachbehörden erteilen. Gegebenenfalls empfiehlt sich für die Einholung der „richtigen Genehmigung“ das Hinzuziehen eines Rechtsanwalts. Für den Vollzug des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der landesrechtlichen Vorschriften sind die Kreisverwaltungsbehörden, also das jeweils zuständige Landratsamt oder die (kreisfreie) Stadt, zuständig.

Um ein Vorhaben realisieren zu können, welches auf ein Gewässer einwirkt oder auch nur einwirken könnte, sind daher regelmäßig wasserrechtliche Gestattungen (Erlaubnis oder Bewilligung) 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. Allerdings kann eine wasserrechtliche Anlagenehmigung entfallen, wenn eine Baugenehmigung erforderlich ist.

In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist insbesondere

- 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 untersagt.

### 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.



## 2. Standortsicherung

Wie dargelegt, kann je nach konkreter betrieblicher Situation 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.

### 2.1 Bestandsbewahrung und Sicherung von Ausbaumöglichkeiten

Grundsätzlich gilt, dass zulässigerweise ausgeübte Nutzungen Bestandsschutz genießen, d. h. auch eine nachträgliche Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Rahmenbedingungen zu keinen Einschränkungen führt. Dennoch ist beispielsweise zum Schallschutz eine nachträgliche Festsetzung von Auflagen oder die Zuteilung von Emissionskontingenten möglich und kann zu Änderungen des Betriebsablaufs oder zu einem finanziellen Aufwand bei der Errichtung von aktiven/passiven Schallschutzmaßnahmen führen.

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.

Ganz abgesehen davon kann es sein, dass sich ein Betrieb in der nur scheinbaren Sicherheit wiegt, 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 konkreten Änderungs- und Erweiterungspläne bestehen, ist daher die Frage der Standortsicherung stets aktuell. Es können sich nämlich 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 GE oder WA) 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.

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

Entscheidend für ein dauerhaft verträgliches Nebeneinander von 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 zulässigen Schallimmissionen, die auf solche Gebiete einwirken dürfen. Die DIN 18005, welche Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau enthält, legt für Allgemeine Wohngebiete zulässige Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts fest, während für Misch- und Dorfgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gelten. Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten noch empfindlicher sind Reine Wohngebiete, welche tagsüber nur 50 dB(A) gestatten und nachts 35 dB(A).

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (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 ausschließliche oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“. Das Bundesverwaltungsgericht erachtet unter Berufung auf diesen Grundsatz eine Bauleitplanung als verfehlt, wenn eine Gemeinde ohne zwingenden Grund Vorbelastungen und Konflikte schafft, indem sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein störeffendliches Wohngebiet hineinplant.



### Planvorhaben in der Umgebung des Standortes

Insbesondere der Siedlungsdruck führt jedoch 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 Immissionschutzrecht 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 Orientierungswerte, können Betriebe auch nachträglich noch durch Auflagen oder Verringerung ihrer zulässigen Emissionskontingente beeinträchtigt werden, §§ 17, 24 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz). Diesbezüglich können die Bewohner auch zivilrechtlich (§§ 906, 1004 BGB) lärmverringende Maßnahmen verlangen.

#### 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.

#### 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.

### 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. Die gewerbliche Nutzung kann hier eingeschränkt werden. Allerdings muss auch die Wohnnutzung mehr Immissionen hinnehmen. Meist liegt die Grenze zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei den Werten eines Mischgebiets. Diese Situation, die schon bei der Aufstellung eines Bebauungsplans angetroffen wird, muss die Kommune in der Abwägung des Bebauungsplans besonders sorgfältig berücksichtigen.

#### 2.1.2 Bauleitplanverfahren – Mitwirkungsmöglichkeiten für die IHK und Unternehmen

Es reicht nicht immer aus, laufende Bauleitfahren nur zu beobachten. Vielmehr kann es für einen Unternehmer auch erforderlich werden, seine betrieblichen Belange, die durch vorgesehene Festsetzungen in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplan beeinträchtigt werden, bei der Kommune in dem laufenden Bauleitplanverfahren geltend zu machen. Eine Mitwirkung am Bauleitplanverfahren sichert die Einbringung unternehmensrelevanter Belange und kann damit helfen, Planungsfehlern entgegenzuwirken. Außerdem ist sie Voraussetzung für einen eventuell später erforderlich werdenden gerichtlichen Rechtsschutz gegen die abgeschlossene Planung.

In aller Regel wird das Verfahren zur erstmaligen Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans 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 Bebauungsplans oder dessen Unterlassung.

#### Grundsatz: zweistufiges Verfahren

Das BauGB sieht für die Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich ein zweistufiges Verfahren vor, wobei das Verfahren im Wesentlichen gleich abläuft, unabhängig davon, ob ein Flächennutzungsplan oder ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird.

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

Wenn die Kommune einen Planentwurf angefertigt hat, wird dieser zum einen öffentlich (meist im Rathaus) ausgelegt und zum anderen erfolgt (in der Regel zur gleichen Zeit) die sogenannte Behördenbeteiligung. Die Auslegungsdauer beträgt meist einen Monat. Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Gemeinde.

#### Gut zu wissen

Diese Stellungnahme der IHK entbindet den Unternehmer jedoch nicht von der Abgabe einer eigenen Stellungnahme, wenn er Einwendungen oder Bedenken gegen das Planvorhaben vorbringen möchte.

#### Wichtig



*Ein späteres Normenkontrollverfahren 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 (§ 47 Abs. 2a VwGO). Umsa wichtiger ist es daher, während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im laufenden Bauleitplanverfahren Einwendungen geltend zu machen.*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die umliegenden Kommunen, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, die Gelegenheit, ihre Anregungen und / oder Bedenken hinsichtlich des Planvorhabens zu äußern. Dies sind beispielsweise Aspekte des Immissionsschutzes, der Natur und Landschaft sowie der Wirtschaft etc.

Die Kommune führt anschließend eine Abwägung aller vorgetragenen Belange durch (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gegebenenfalls werden aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken die Planinhalte angepasst oder geändert.

#### Gut zu wissen

Sollten Anregungen oder Bedenken bestehen, empfehlen wir, diese aus Beweis Zwecken immer schriftlich der Kommune mitzuteilen.

Die **IHK** als Träger öffentlicher Belange gibt im Bauleitplanverfahren ihre Stellungnahme im gesamtwirtschaftlichen Interesse ab. 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 wirtschaftsfreundlichen Wirtschaftsstruktur, Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen und ausreichend Abstand zwischen gewerblicher Nutzung und ruhiger Wohnnutzung oder Naturschutzflächen.

#### Gut zu wissen

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, bei dem nur eine öffentliche Beteiligung erfolgt, ist für das Vorbringen von Einwendungen rechtzeitiges und schnelles Handeln geboten. Denn ein 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.

Die **Öffentlichkeit**, zu der auch von der Planung berührte Unternehmen zählen, hat während der Auslegung ebenfalls 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.





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

Im Rahmen des zweistufigen Verfahrens erfolgt dann eine weitere öffentliche Auslegung der Planunterlagen, in deren Rahmen die Öffentlichkeit erneut ihre Anregungen oder Bedenken vortragen kann. Auch die Behörden werden ein zweites Mal um Stellungnahme gebeten.

Sollte die darauf folgende Abwägung zu einer weiteren Änderung der Planunterlagen führen, erfolgt nochmals die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Andernfalls beschließt die Kommune den Plan. Während dem Flächennutzungsplan als hoheitliche Maßnahme eigener Art keine Rechtsnormqualität zukommt, werden Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

#### Gut zu wissen

Diese Stellungnahme der IHK entbindet den Unternehmer jedoch nicht von der Abgabe einer eigenen Stellungnahme, wenn er Einwendungen oder Bedenken gegen das Planvorhaben vorbringen möchte.

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.

### Bebauungspläne der Innenentwicklung, § 13a BauGB

Seit einigen Jahren können die Kommunen auch sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufstellen.

In dem dafür vorgesehenen beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird meist von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung abgesehen. 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.

### Handlungsempfehlung

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.





**Wichtig**

In bestimmten Genehmigungsverfahren (z. B. bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen nach BImSchG oder eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach AEG) 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 5 BImSchG oder § 18a Nr. 7 AEG).

**Wichtig**

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.

### 2.1.3 Rechtsschutz

#### Rechtsschutz gegen Bebauungspläne

Wird ein Bauleitplan entgegen den Einwänden des Unternehmens beschlossen, kann der Unternehmer gerichtlich gegen den Bebauungsplan vorgehen.

Wird ein Bebauungsplan mit negativen Festsetzungen für den Betrieb beschlossen, so ist gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren möglich (§ 47 VwGO). Der Antrag hierzu ist nur innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans zulässig. Der Bebauungsplan wird im Rahmen eines solchen Verfahrens vom Oberverwaltungsgericht bzw. Verwaltungsgerichtshof überprüft. 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.

Wie bereits beim Bebauungsplanverfahren dargelegt, ist ein Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan grundsätzlich 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 vorgetragen wurden.

#### Rechtsschutz gegen Genehmigungen

Baurechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von 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 Landes-Verwaltungsverfahrenrecht ist zunächst ein Widerspruchsverfahren durchzuführen oder – wie z. B. in Bayern – unmittelbar Klage zum zuständigen Verwaltungsgericht zu erheben. 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).

### 2.2 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 mithilfe 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.

### 2.2.1 Prüfung 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 empfehlen daher den Kommunen immer, 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.

**Gut zu wissen**

Mithilfe 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.

### 2.2.2 Planung als Chance

Wie dargelegt, kann die (planungs-)rechtliche (Neu-)Beurteilung eines Vorhabens 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 eine Änderung der Bauleitplanung die erforderlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben schafft. So kann ein bestehender Betrieb selbst ein Bauleitplanverfahren, d. h. die Aufstellung/Änderung eines Bebauungs- oder Flächennutzungsplans 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 Emissionskontingente 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.

Oftmals werden die Kontingente so festgesetzt, dass zwar der derzeitige oder unmittelbar vorgesehene Betriebsablauf gerade ermöglicht wird, aber darüber hinausgehend den Unternehmen kein Spielraum eingeräumt wird. Dies muss nur dann hingenommen werden, wenn für die umliegenden Nutzungen der maßgebliche Orientierungswert erreicht ist und ein darüber hinausgehender Lärm zu einer Überschreitung führen würde. Werden im Bebauungsplan jedoch niedrigere Werte festgelegt, um den umliegenden Nutzungen einen Schutz bieten zu können, der noch über den des jeweiligen Gebietstypus hinausgeht, so sollte dies nur dann akzeptiert werden, wenn damit auch zukünftige Betriebsentwicklungen nicht beeinträchtigt werden. Andernfalls empfehlen wir, gleich bei der Aufstellung des Plans auf die Festsetzung höherer Kontingente hinzuwirken.

## Wichtig



Ein (gerichtlich durchsetzbarer) Anspruch auf Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans oder eines Flächennutzungsplans besteht grundsätzlich nicht.

## 3. Abkürzungsverzeichnis

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

## Impressum

### Herausgeber:

#### IHK für München und Oberbayern

Dr. Eberhard Sasse  
Dipl.-Volkswirt Peter Driessen  
Balanstraße 55-59  
81541 München  
☎ 089 5116-0  
✉ [ihkmail@muenchen.ihk.de](mailto:ihkmail@muenchen.ihk.de)  
🌐 [muenchen.ihk.de](http://muenchen.ihk.de)

### Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Florian Hermesmeyer,  
Referent für Bau- und Planungsrecht  
✉ [hermesmeyer@muenchen.ihk.de](mailto:hermesmeyer@muenchen.ihk.de)

### In Zusammenarbeit mit:

#### Rechtsanwälte Meidert & Kollegen

Büro München:  
Franziska-Bilek-Weg 9  
80339 München  
☎ 089 545878-0  
🌐 [meidert-kollegen.de](http://meidert-kollegen.de)

### Autoren:

Frank Sommer  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,  
Rechtsanwälte Meidert & Kollegen, München

Dipl.-Ing. Florian Hermesmeyer  
Referent für Bau- und Planungsrecht,  
IHK für München und Oberbayern

### Gestaltung:

Busch Branding, München

### Bildnachweis:

Titel: [www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com): ©Alexander A.Trofimov;  
Innenseiten: [www.depositphotos.com](http://www.depositphotos.com): © shock; [www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com): © RossHelen,  
©Jorg Hackemann, ©Tungphoto, ©Ulrich Mueller, ©MaxyM, ©freilion, ©FairFoto,  
©banksy\_boy, ©Matej Kastelic, ©Pressmaster, ©riekephotos

### Druck:

Satz & Druck Peter Molnar, Tutzing

November 2015

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

## Tipps zur Standortsicherung

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.

### → Überprüfen Sie regelmäßig die vorhandenen Genehmigungen

Stellen Sie sicher, dass die bestehenden Genehmigungen (z. B. Immissionsschutz-, Baurecht) 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. Wenden Sie sich auch an die IHK.

### → Beantragen Sie frühzeitig neue Erweiterungs-, Betriebs-, bzw. Änderungsgenehmigungen

Bedenken Sie, dass bei einer Betriebsweiterung 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 Grundstückserwerb bei Ihrer Kommune nach und lassen Sie es gegebenenfalls von einem Fachmann dahin gehend untersuchen.



München und  
Oberbayern

### IHK für München und Oberbayern

Balanstraße 55-59

81541 München

☎ 089 5116-0

@ ihkmail@muenchen.ihk.de

🌐 muenchen.ihk.de

#### Folgen Sie uns online:

 [muenchen.ihk.de/newsletter](mailto:muenchen.ihk.de/newsletter)

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

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

 [xing.com/net/muenchenihk](https://www.xing.com/net/muenchenihk)



[muenchen.ihk.de](http://muenchen.ihk.de)