IHK-Standortportal Bayern

Standortportal Bayern
PDF Export

Erstellt am: 16.04.24

Was macht Bauleitplanung aus?

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungsinstrumentarium für die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden. Dabei spielen die zwei Planungsstufen - der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan - eine wesentlich Rolle. Bauleitplanung ist für jedes Unternehmen von Bedeutung, nicht nur, wenn es gerade eine Baugenehmigung braucht.

Das nachfolgende kurze Informationsvideo verdeutlicht, dass Unternehmen sich der Bauleitplanung bewusst werden müssen und dies grundsätzlich und nicht nur, wenn es gerade eine Genehmigung braucht.

Konzept/Idee: IHK Frankfurt

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan was ist das?

Im **Flächennutzungsplan** stellt die Kommune die beabsichtigte und bestehende Art der baulichen Nutzung grafisch für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen für die nächsten 10 bis 15 Jahren dar. In dieser Planungsstufe werden Vorentscheidungen getroffen, an welcher Stelle im Gemeindegebiet beispielsweise eine gewerbliche Nutzung, gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) oder Wohnnutzung weiterentwickelt oder neurealisiert werden sollen.

Aus dem Flächennutzungsplan wird der **Bebauungsplan** entwickelt, der damit gewissermaßen das (verbindliche) Ergebnis der konkreten Planung eines in der Regel nur kleineren Teilgebiets (Geltungsbereich) darstellt. Der Bebauungsplan enthält die parzellenscharfen rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Demnach überführt der Bebauungsplan die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan in rechtsverbindliche Festsetzungen. Dabei regelt er die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der im Geltungsbereich frei zu haltenden Flächen.

Welche Inhalte sind im Bebauungsplan zu finden?

Die Inhalte eines Bebauungsplans, regelt das Baugesetzbuch (§ 9 BauGB). Demnach können sich im Bebauungsplan Vorschriften zu folgenden Punkten finden:

- Die **Art der baulichen Nutzung** legt fest, ob es sich um ein reines Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet handelt.
- Das **Maß der baulichen Nutzung** regelt, welcher Anteil des Grundstücks bebaut werden darf (Grundflächenzahl **GRZ**) und bestimmt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche (Geschossflächenzahl **GFZ**).
- **Abstandsflächen:** Gebäude müssen einen Mindestabstand zum Nachbargrundstück einhalten, der jeweils in den Landesbauordnungen vorgeschrieben ist.
- **Bauweise:** „Offene Bauweise“ scheibt einzeln stehende Häuser vor, was auch Doppel- oder Reihenhäuser von bis zu 50 Meter Länge sein können. „Geschlossene Bauweise“ bedeutet, dass auf der Grundstücksgrenze Haus an Haus gebaut werden muss.
- **Baulinien**, **Baugrenzen** und **Baufenster** legen fest, in welchem Bereich und in welcher Richtung gebaut werden darf. Innerhalb des festgesetzten Baufensters muss das Gebäude errichtet werden. Dabei darf die Baugrenze nicht überschritten werden. Ist eine Baulinie gegeben muss zwingend an diese gebaut werden.
- **Dachvorgaben** können die Ausrichtung des Dachfirstes, die Dachneigung und das Material der Dacheindeckung vorgegeben.
- **Lärmkontingente** und **weitere Festsetzungen**.

Welche Bedeutung hat die Bauleitplanung für Unternehmen?

Bauleitplanung ist nicht nur ausschließlich wichtig, wenn Unternehmen eine Baugenehmigung brauchen. Sie müssen sich mit der Bauleitplanung, insbesondere bei betrieblichen Entscheidungen, wie einer Standortverlagerung, Neuansiedlung, Umnutzung oder Erweiterung vertieft auseinander setzen. In all diesen Fällen ist die Kenntnis über die mögliche Art der Flächennutzung wichtig, da die Erfordernisse des Unternehmens mit den geplanten Entwicklungen in den Bauleitplänen vereinbar sein müssen. Mit der Bauleitplanung können auch die hierfür erforderlichen Voraussetzungen neu geschaffen werden.

Selbst ohne eigene betriebliche Initiativen können bestehende Unternehmen von der Bauleitplanung betroffen sein, wenn sie entweder selbst innerhalb eines zu ändernden Plangebietes liegen oder aber Planungen in einem benachbarten Gebiet erfolgen, die auch für die angrenzenden Planbereiche Auswirkungen haben. Dies kann beispielsweise heranrückende Wohnbebauung sein, die die Unternehmen in ihrer Entwicklungsmöglichkeit einschränkt oder gar hemmt.

Welche Rolle hat die IHK in der Bauleitplanung?

Entsprechend ihrer Funktion als Träger öffentlicher Belange (TöB) vertritt die IHK im Rahmen der Bauleitplanung im Anhörungsverfahren die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft, um auf Fehlplanungen und Standortnachteile für gewerbliche Unternehmen hinzuweisen und von Beginn an zu vermeiden. Im Rahmen der Aufstellung dieser Bauleitpläne werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die jeweils zuständige IHK vertritt dabei das gesamtwirtschaftliche Interesse, indem sie in dieser vorbereitenden Planungsphase im Sinne der gewerblichen Wirtschaft Stellungnahmen abgibt.

Die IHK achtet in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie die Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur, Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen und ausreichend Abstand zwischen gewerblicher Nutzung und ruhiger Wohnnutzung oder Naturschutzflächen. Für den Fall, dass im Rahmen der Bauleitplanung unterschiedliche Interessenlagen zwischen kommunalen Belangen und gewerblichen Erfordernissen auftreten, versucht die IHK im konstruktiven Dialog einen Interessensausgleich herzustellen.

Welche Verfahrensschritte hat die Bauleitplanung?

Voraussetzung für ein bauleitplanerisches Tätigwerden der Gemeinde ist die Erforderlichkeit der Planung über das entsprechende Gebiet.

- Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes
- Bekanntmachung im Amtsblatt
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Festlegung des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Bekanntmachung der Auslegung
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Prüfung der Anregungen nach den Beteiligungen und Vorbereitung der Abwägung
- Beschluss der Stadt / Gemeinde (in Ausnahmefällen Überprüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde)
- Ortsübliche Bekanntmachung / im Amtsblatt / Inkrafttreten des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes

Haftungsausschluss

Das Standortportal Bayern wird regelmäßig auf Basis der den IHKs von den Mitgliedsgemeinden zur Verfügung gestellten Daten aktualisiert. Gleichwohl kann für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die Haftung für Schäden jedweder Art, die sich aus der Verwendung dieser Daten ergeben können, wird deshalb ausdrücklich ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Impressum

Betreiber IHK-Standortportal für Bayern:
Bayerischer Industrie- und Handelskammertag e. V. (BIHK e.V.)
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel. 089/5116-0
E-Mail: ihkmail@muenchen.ihk.de

Ansprechpartner bei Fragen zum Portal:
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Fritzsche
E-Mail: kontakt@standortportal.bayern