



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4
01796 Pirna

Datum: 23.09.2025
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Köhler
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/2.23
Telefon: 03501 515 1502
E-Mail: Sascha.Koehler@landratsamt-pirna.de
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-520-01-1

Vollzug der Baugesetze Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiapark Feistenberg“

Anhörung nach § 28 Absatz 1 VwVfG

Sehr geehrter Herr Dr. Müller,

der durch den Zweckverband Industriepark Oberelbe am 31.03.2025 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiapark Feistenberg“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.01.2025, einschließlich der redaktionellen Änderungen aus der von der Verbandsversammlung am 18.11.2024 beschlossenen Abwägung (Dokument Abwägung erstellt am 26.08.2024), wurde am 08.04.2025 dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Nach umfangreicher Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass der vorgelegte Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist, sodass angedacht ist, die von Ihnen begehrte Genehmigung nicht zu erteilen.

Gemäß § 1 SächsVwVfZG¹ i. V. m. § 28 Absatz 1 VwVfG² ist bei Erlass eines Verwaltungsaktes, der in die Rechte eines Beteiligten eingreift, dem Beteiligten Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Sie erhalten daher die Gelegenheit, sich bis zum **06.10.2025** zu den nachfolgend dargestellten Versagungsgründen zu äußern. Sofern Sie ein Verfahren zur Heilung der Mängel anstreben, bitte

¹ Gesetz zur Regelung des Verfahrens- und des Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 31. Januar 2024 (SächsGVBl. S. 83) geändert worden ist – SächsVwVfZG.

² Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist – VwVfG.

Hauptsitz:	Schloßhof 2/4 01796 Pirna	Öffnungszeiten:	Montag 08:00 - 12:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Mittwoch Schließtag Freitag 08:00 - 12:00 Uhr	Bankverbindung:	Kontoinhaber: Landratsamt Bank: Ostsächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE12 8505 0300 3000 0019 20 BIC: OSDDDE31XXX UST-IdNr.: DE140640911
Telefon:	+49 3501 515-0 (Vermittlung)				
Internet:	www.landratsamt-pirna.de				

Hinweis:
Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Verwaltungsliegenschaften des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachzulesen unter:
<https://www.landratsamt-pirna.de/elektronische-kommunikation.html> | <https://www.landratsamt-pirna.de/infoplichten-dsgvo.html>



ich um eine entsprechende Rückmeldung. Sollten wir bis zur angegebenen Frist keine Rückmeldung erhalten, wird der Vorgang anhand der Aktenlage entschieden.

Rein vorsorglich weise ich Sie darauf hin, dass eine Verlängerung der Anhörungsfrist nicht möglich ist, da die behördliche Entscheidung bis spätestens **09.10.2025** erfolgen muss.

Gründe

Der vorliegende Bebauungsplan nach § 8 Absatz 2 Satz 2 BauGB³ bedarf gemäß § 10 Absatz 2 Satz 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Als örtlich und sachlich zuständige höhere Verwaltungsbehörde fungiert gemäß § 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 3 Absatz 1 Nummer 1 VwVfG i. V. m. § 85 Absatz 1 SächsBO⁴ das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

— Die Genehmigung des Bebauungsplanes darf nach § 10 Absatz 2 Satz 2 i. V. m. § 6 Absatz 2 BauGB nur versagt werden, wenn der Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem Baugesetzbuch, den auf Grund des Baugesetzbuches erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Der digital bereits am 08.04.2025 eingereichte Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, dessen Genehmigung seitens des Zweckverbandes Industriepark Oberelbe am 09.04.2025 beantragt wurde, entspricht in nachfolgender Hinsicht nicht den gesetzlichen Anforderungen:

— Angesichts der für alle Industriegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Schallkontingentierung und der damit einhergehenden Verfehlung des Gebietscharakters des Industriegebiets nach § 9 BauNVO⁵, ist von einem Etikettenschwindel auszugehen. Der Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ ist infolgedessen als materiell rechtswidrig einzustufen und nicht genehmigungsfähig.

Gebietscharakter:

Der als Vorhabenträger fungierende Zweckverband Industriepark Oberelbe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ die Festsetzung mehrerer Industriegebietsflächen gemäß § 9 BauNVO. Laut § 9 Absatz 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Derartige Betriebe müssen in dem Gebiet überwiegen und dieses prägen.⁶

— Als hilfreiches Kriterium für die Auslegung des Merkmals „erheblich störender Betriebe“ gilt die immissionsschutzrechtliche Zuordnung der im Anhang 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) enthaltenen Tabelle. Voraussetzung für die normative Gebietstypik des Industriegebiets ist folglich eine im Vergleich zu anderen Baugebietstypen wesentlich weitreichendere Toleranz gegenüber erheblich störenden Betrieben, die ihren Ausdruck insbesondere in immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeitsmaßstäben findet, wie sie nur

³ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist – BauGB.

⁴ Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist – SächsBO.

⁵ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist – BauNVO.

⁶ Vgl. Pützenbacher in Bönker/Bischopink, 4. Aufl. 2025, BauNVO § 9 Rn. 18



im Industriegebiet denkbar und angebracht erscheinen. Pützenbacher spricht insoweit von einer „Untergrenze für Immissionen“, die in der Form nur für das Industriegebiet existiere.⁷ Erst dieser, nur für Industriegebiete zulässige Störgrad lässt eine deutliche Abgrenzung zum Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu.

Die Rechtsprechung sieht in Industriegebieten den einzigen Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung, in dem erheblich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden können.⁸

Ausweislich der Kommentierung ist prägendes Element für den Baugebietstyp des Industriegebietes ein über den zulässigen Störgrad in Gewerbegebieten hinausgehender und nach oben nicht begrenzter Störgrad. Die Hauptnutzung im Industriegebiet stellen folglich Gewerbebetriebe dar, die mehr als nicht erheblich belästigend sind. Insoweit besteht eine Verbindung zwischen den im Industriegebiet zulässigen Störgrad und den, das Industriegebiet prägenden, Gewerbebetrieben.⁹

Daher hat die vom Vorhabenträger angedachte Schallkontingentierung für alle als Industriegebiet ausgewiesenen Teilgebiete zur Konsequenz, dass der Gebietscharakter infolge der damit einhergehenden deutlichen Einschränkung für erheblich störende Betriebe nicht gewahrt werden kann.

Rechtlich kann eine Gliederung des Baugebiets nach unterschiedlichen Emissionskontingenten nur auf § 1 Absatz 4 BauNVO gestützt werden, wenn es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB handelt.¹⁰ Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO können für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Zu den Eigenschaften im Sinne dieser Vorschrift zählt auch das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen, das anerkanntermaßen durch Emissionskontingente nach DIN 45691 erfasst werden kann.¹¹

Anlass dieser Festsetzung im Sinne des Lärmschutzes ist laut Begründung zum Vorhaben die Einhaltung der Grenzwerte gegenüber den „nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung“ gemäß TA-Lärm.¹²

Folgende Kontingente¹³ werden in der Entwurfsfassung für die als Industriegebiet festgesetzten Teilflächen vorgesehen:

Emissionskontingente L _{EK} in dB		
Teilfläche i	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
D1.1n	65	52
D1.1s	65	65
D1.2n	65	52
D1.2s	65	58
D1.3	65	50
D2.1	65	48
D2.2	65	48
D2.3	65	48
D2.4	65	45

⁷ Ebd.

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 18. November 2010 – 4 C 10/09 –, BVerwGE 138, 166-181, Rn. 2.

⁹ Vgl. Söfker/Blechs Schmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 158. EL Februar 2025, BauNVO § 9, Rn 12

¹⁰ Vgl. OVG Bautzen (1. Senat), Urteil vom 07.04.2022 – 1 C 1/20 Rn. 23 ff

¹¹ Vgl. Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 7. April 2022 – 1 C 1/20 –, Rn. 25, juris.

¹² Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, S. 89

¹³ Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, S. 95



D3	65	48
D4.1	65	50
D4.2	65	50
$L_{EK, tags} / L_{EK, nachts} = \text{Emissions-kontingent tags / nachts}$		

Besonders gravierend würde sich die geplante Beschränkung auf den Nachtbetrieb von beispielsweise Industrie- oder Produktionsanlagen auswirken. Lediglich die 8.360 m² überbaubare Fläche umfassende Teilfläche D1.1s, weist mit einer Kontingentierung von L_{EK} 65/65 dB einen nächtlichen Grenzwert in Höhe des ansonsten tagsüber geltenden Grenzwertes auf.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung muss jedoch mindestens ein Teilgebiet vorhanden sein, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.¹⁴

Der Vorhabenträger geht davon aus, dass mit einer Schallkontingentierung von L_{EK} 65/65 dB auf einer überbaubaren Fläche von 8.360 m² diese Anforderung erfüllt sei. Als Begründung führt er eine in der DIN 18005-1 getroffene Aussage¹⁵ darüber an, dass im Falle der Ungewissheit über die Art der Anlage in einem Industriegebiet von einem Schallleistungspegel von 65 dB auszugehen ist.¹⁶ Dieser in der DIN 18005-1 unter Nr. 5.2.3 angeführte Wert dient jedoch lediglich als fiktiver Hilfwert für die Berechnung von Abstandsgeboten in Industriegebieten ohne Emissionsbegrenzung; aus dieser in einem bestimmten Kontext zu verortenden Angabe kann nicht grundsätzlich abgeleitet werden, dass ab einer Schallkontingentierung von 65 dB von einer Begrenzungsfreiheit im Industriegebiet auszugehen ist. Denn auch eine Kontingentierung in dieser Höhe stellt letztlich eine Begrenzung dar und erfüllt infolgedessen nicht die Voraussetzungen zur Ansiedlung aller potenziell im Industriegebiet zulässigen Betriebe.

Die DIN-Norm 18005-1 wird zwar mangels Alternativen bisweilen als Maßstab für die Frage herangezogen, wie hoch das Emissionskontingent für die Unterbringung aller nach § 9 BauNVO zulässigen Betrieb sein muss.¹⁷ Ob aber ein Emissionskontingent, das die Unterbringung jedes Betriebs nach § 9 BauNVO formal garantieren würde, aus der Regelung in Nr. 5.2.3 der DIN 18005-1 abgeleitet werden kann, ist bisher noch nicht höchstrichterlicher geklärt.¹⁸ In jedem Fall ist davon auszugehen, dass in einem Industriegebiet insbesondere der gebietstypische Nachtbetrieb eines nach § 9 BauNVO zulässigen Industriebetriebs ohne aufwendige Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Emissionskontingente seitens des Betriebes möglich sein muss.¹⁹

Eine Begrenzung von gebietstypischen Lärmemissionen auf die Tageszeit steht der Wahrung des Gebietscharakters entgegen, denn zu jenen Betrieben, die nach § 9 BauNVO allgemein zulässig sind, zählen insbesondere solche, die auch oder vorwiegend in der Nacht Lärmemissionen verursachen.²⁰ Somit würde eine uneingeschränkte Ansiedlung aller Industriebetriebe verhindert werden.

¹⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 7. Dezember 2017 – 4 CN 7/16 –, BVerwGE 161, 53-59, Rn. 15.

¹⁵ DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. 2002, S. 11.

¹⁶ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, S. 96; Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, Geräuschkontingentierung, S. 10.

¹⁷ Vgl. VGH Mannheim, Urt. vom 06.06. 2019 3S2350/15 bb) (2.1).

¹⁸ Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 15. Juni 2021 – 15 N, 20.1650 –, Rn 42, juris.

¹⁹ Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 15. Juni 2021 – 15 N, 20.1650 –, Rn 42, juris; VGH Mannheim, Urt. vom 06.06. 2019 3S2350/15 (2.1).

²⁰ Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 15. Juni 2021 – 15 N, 20.1650 –, Rn 43, juris



Ausweislich der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebietes nicht bereits dadurch gewahrt, wenn für ein Teilgebiet Emissionskontingente festgesetzt sind, die die Zulassung von Betrieben ermöglichen, die wegen ihres Störungspotenzials in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wären. Gemäß § 9 Absatz 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und dabei vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Wird die Regelung des § 9 Absatz 1 BauNVO im Kontext zu § 8 Absatz 1 BauNVO betrachtet, folgt daraus, dass die Zweckbestimmung eines Industriegebietes in der Unterbringung von Gewerbebetrieben liegt, die erheblich belästigen. Eine Begrenzung des zulässigen Störgrades hat in diesen Gebieten gerade nicht zu erfolgen. Wird ein Industriegebiet nach Emissionskontingenten gegliedert, so ist dieser Zweckbestimmung Rechnung zu tragen. Werden mit den Emissionskontingenten Gewerbebetriebe ab einem gewissen Störgrad im gesamten Industriegebiet ausgeschlossen, so wird die allgemeine Zweckbestimmung des § 9 Absatz 1 BauNVO verfehlt.²¹

Dieser Rechtsprechung hat sich auch das Sächsische Obergerverwaltungsgericht angeschlossen und festgestellt, dass die Festsetzung von Industriegebieten als Abweichung von dem abschließenden Katalog der nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung zulässigen Festsetzungen eine Art „Etikettenschwindel“ darstellt.²² Durch das OVG Bautzen wurde bestätigt, dass für jenes Teilgebiet, welches als von jeglicher Begrenzung frei seiendes deklariert wird, auch eine Lärmkontingentierung von 70/71 dB eine unzulässige Begrenzung darstellt.²³

Flächenanteil des als unbegrenzt geltenden Teilgebiets an der Gesamtfläche:

Unbenommen der Frage nach der Zulässigkeit einer auf der als uneingeschränkt angesehenen Teilfläche D1.1s geplanten Lärmkontingentierung gemäß DIN 18005-1 ist die Teilfläche D1.1s aufgrund ihrer kleinen Größe und Singularität als nicht hinreichend gebietsprägend zu betrachten. Die vermeintlich unbeschränkte Teilfläche D1.1s, die mit einer Emissionskontingentierung von 65/65 dB belegt ist, umfasst eine Gesamtfläche von 14.000 m² und eine überbaubare Fläche von 8.360 m².

Das OVG Münster kam mit dem Urteil vom 17.08.2020, zu dem Schluss, dass eine „Wahrung der grundsätzlichen Zweckbestimmung“ nicht gewährleistet ist, wenn die als unbegrenzt geltende Teilfläche nur 2 % des Gewerbegebietes ausmacht (0,12 ha auf 6 ha).²⁴ Geht man davon aus, dass das OVG Münster von der unbereinigten Gesamtfläche des Gewerbegebietes ausging, ergibt sich für den Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, der eine Gesamtfläche von 140 ha hat, bei einer Teilflächengröße von 1,4 ha ein Anteil von exakt 1 %, was weit unter dem vom OVG Münster als unzulässig erklärten Anteil liegt.

Dieser Flächenanteil konterkariert die Einhaltung des Gebots der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung bzw. des Gebietscharakters des Baugebiets, da für den überwiegenden Großteil des als Industriegebiet etikettierten Baugebiets eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung vorliegt, die einer Ansiedlung erheblich störender Betriebe entgegensteht.

Zudem wird als Nachteil der Reduktion des Freihaltens von jeder Lärmemissionskontingentierung auf ein einziges Teilgebiet die Möglichkeit eines sich einstellenden „Windhundrennens von Investoren“ um die zulässige Lärmmenge benannt. Denn die Anforderungen an eine Gliederung nach

²¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. März 2019 – 4 BN 45/18 –, Rn. 6, juris; BVerwG, Urteil vom 18. Februar 2021 – 4 CN 5/19 –, Rn. 13, juris; Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.2.2021 – 4 CN 5/19 Rn. 13

²² Vgl. Sächsisches Obergerverwaltungsgericht, Urteil vom 7. April 2022 – 1 C 1/20 –, Rn. 25, juris.

²³ Vgl. OVG Bautzen (1. Senat), Urteil vom 07.04.2022 – 1 C 1/20 Rn. 24

Hierzu ebenso BVerwG, Urt. v. 18.2.2021 – 4 CN 5/19 (VGH Mannheim) Rn. 13

²⁴ Vgl. OVG Münster (2. Senat), Urteil vom 17.08.2020 – 2 D 25/18.NE Rn. 28.



§ 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO könne es erschweren, Immissionskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und schutzbedürftiger Wohnbebauung durch Lärmemissionsbeschränkungen zu lösen.²⁵

Demzufolge ist der vom Vorhabenträger im Planungsentwurf vorgesehene Anteil jener Industriegebietsflächen, die als uneingeschränkt ausgewiesen werden, für die Wahrung des Gebietscharakters als unzureichend zu bewerten.

Planerischer Wille der Gemeinde:

Die Wirksamkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung in einem Bebauungsplan hängt davon ab, dass auch ein darauf gerichteter Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise in den Bebauungsplanunterlagen dokumentiert worden ist. Hierbei ist es wichtig, dass die eigenständige Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde erkennbar ist, denn es gehört zu einer geordneten Städtebaupolitik, dass sich die Gemeinde grundsätzlich klar darüber wird - und zwar auch über den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hinaus - welche Baugebiete zukünftig die Funktion als Gewerbe- oder Industriegebiet übernehmen sollen.²⁶

Die festgesetzten Emissionskontingente in allen Teilgebieten, die durch die Gebietsgliederung ermöglicht wird, sind im vorliegenden Fall jedoch durch die äußeren Gegebenheiten zwingend erforderlich. Denn sie dienen ausschließlich dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und des Backgartens, indem ausschließlich durch die Kontingentierung die anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die schutzbedürftige Umgebung eingehalten werden können.²⁷ So wird in der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ aufgeführt, dass eine durch einen uneingeschränkten Betrieb zu erwartende Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei Nacht durch eine Geräuschkontingentierung zu begrenzen ist.²⁸ Die in besagter schalltechnischer Untersuchung enthaltene Karte 3 „Kontingentierungsvorschlag Nacht“ verdeutlicht zusätzlich, dass erst durch die nächtlichen Kontingentierungen die bei Nacht anzusetzenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.²⁹

Dabei sei an dieser Stelle an die bereits oben aufgeführte Darlegung verwiesen, dass eine ausschließlich zur Tageszeit mögliche unbegrenzte Lärmemissionen ebenso eine uneingeschränkte Ansiedlung aller Industriebetriebe verhindert³⁰ und auch dadurch die Zweckbestimmung des Industriegebiets nicht gewahrt werden kann.³¹

Die Umsetzung der Kontingentierung erfolgt dementsprechend nicht freiwillig und unterliegt somit nicht dem planerischen Willen des Zweckverbands. Die Realisierung der Lärmemissionskontingentierung erfolgt ausschließlich auf Grund einer einzuhaltenden Norm. Ein eigenständiger planerischer Wille des Zweckverbands, der die baugebietsübergreifende Gliederung durch Kontingentierung begründet, ist sowohl in der Begründung als auch im Bebauungsplan selbst nicht erkennbar.

²⁵ Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.2.2021 – 4 CN 5/19 (VGH Mannheim) Rn. 16; Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 15. Juni 2021 – 15 N, 20.1650 –, Rn 47, juris.

²⁶ Vgl. BVerwG Urt. vom 7. Dez. 2017 – 4 CN 7.16 –, Rn. 17, juris.

²⁷ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, S. 89, S. 96.

²⁸ Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, Geräuschkontingentierung, S. 6.

²⁹ Vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, Geräuschkontingentierung, Karte 3 „Kontingentierungsvorschlag Nacht“, S. 13.

³⁰ Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 15. Juni 2021 – 15 N, 20.1650 –, Rn 43, juris.

³¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. März 2019 – 4 BN 45/18 –, Rn. 6, juris; Vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Februar 2021 – 4 CN 5/19 –, Rn. 13, juris.



Weitere Feststellungen

1.

Ungeachtet der für unzureichend befundenen Form der Lärmemissionskontingentierung in allen Teilgebieten des Industriegebiets sowie des als zu gering eingeschätzten Flächenanteils des als uneingeschränkt ausgewiesenen Teilgebiets D1.1s ist die durch das Zusammenwirken dieser und anderer Beschränkungen standortprägende Gesamtbeeinträchtigung in Bezug auf den Betrieb industrieller Gewerbe ein weiterer Aspekt, der die Wahrung des Gebietscharakters und seiner spezifischen Zweckbestimmung problematisiert. Neben der Emissionsbeschränkung nimmt der Vorhabenträger aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes und der adäquaten Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes eine Höhenbeschränkung für Gebäudekörper vor. Ferner wird die Trinkwasserversorgung nur mit den gesetzlich geforderten Mindestkapazitäten für ein Industriegebiet mit 15,1 l/s entsprechend erfüllt. Der anzusetzende Wert für die Abwasserentsorgung richtet sich auf Grund von nicht existierenden Bedarfswerten für Industriegebiete mit 17,1 l/s nach gemischten Gewerbegebieten.³² Die Ansiedlung von Betrieben mit einem großen Wasserbedarf und hohem Schmutzwasseranfall wird dadurch ebenfalls auf dem gesamten Industriegebiet eingeschränkt.

Das Industriegebiet nach § 9 BauNVO dient einer auf den Gebietstypus zugeschnittenen und insofern allgemeinen Zweckbestimmung. Diese allgemeine Zweckbestimmung darf durch die planerischen Festsetzungen nicht verloren gehen, da sonst die nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauNVO bestehende Pflicht, im Bebauungsplan ein in § 1 Absatz 2 BauNVO bezeichnetes Baugebiet festzusetzen verletzt werden würde.³³

Da jedoch „das Baugebiet bei einer Gesamtbetrachtung noch seinen planerischen Gebietscharakter bewahren“³⁴ muss, ist vor dem Hintergrund des Zusammenwirkens der eben genannten Beschränkungen die Möglichkeit der Ansiedlung aller in einem Industriegebiet potenziell zulässigen Betriebe als nicht oder nur unzureichend gewährleistet einzustufen.

2.

In der „Standorteinordnung Teil II“, die als wesentlicher Bestandteil des Bedarfsnachweises seitens des Vorhabenträgers ausgewiesen wurde, wird bemerkt, dass es im Untersuchungsraum „Wirtschaftsraum Oberelbe“ einen derzeit unbefriedigten Bedarf an hauptsächlich „großen Industrieflächen“ gibt.³⁵ Auch anderen Äußerungen des Zweckverbandes kann man entnehmen, dass das Planungsziel die Schaffung eines Angebots für den industriellen Sektor ist.

Die Wahl des Baugebietstyps ist gerade im Außenbereich insofern relevant für das Planungserfordernis bzw. den Bedarf, als sie vor dem Hintergrund der raumordnerischen Ziele zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von landschaftlichen Freiräumen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen maßgeblich über die Zweckbestimmung des gewählten Baugebiets sowie die Umgebungsansprüche des geplanten Vorhabens legitimiert wird. Konkretisiert wird die raumordnerische Priorisierung der Innenentwicklung einerseits durch das Ziel 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013, welches die „Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nur für zulässig erklärt, „wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.“³⁶ Andererseits legt das Ziel 2.2.1.7 die Wiedernutzbarmachung von gewerblichen und industriellen Brachen nahe, sofern die „Markfähigkeit des Standortes gegeben

³² Begründung zum Bebauungsplan 1.1 „Technologiepark Feistenberg“, S. 66.

³³ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Mai 1996 – 4 NB 16/96 –, Rn. 8, juris.

³⁴ Vgl. BVerwG Beschl. v. 6.5.1996 – 4 NB 16.96, Abschnitt [3].

³⁵ Vgl. Regionale Standorteinordnung Teil II. Architektur- und Ingenieurbüro Kasparetz – Kuhlmann GmbH 2019. S. 46 sowie auch S. 5 und 6.

³⁶ LEP 2013 Ziel 2.2.1.4



ist³⁷. Grundsätzlich sind nach § 1 Absatz 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der oben näher erläuterte Versagungsgrund, der auf den sich aus der Lärmkontingentierung ergebenden „Etikettenschwindel“ abstellt, impliziert, dass die derzeit vorliegende Planung Bedingungen konstituiert, wie sie unter dem Maßstab der Systematik der Baugebietstypen eher dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugeordnet werden müssen.

Da aber ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aufgrund seiner spezifischen Zweckbestimmung, welche die Ansiedlung nicht erheblich störender Betriebe in den Mittelpunkt stellt, auf den Außenbereich nach § 35 BauGB nicht in solchem Maße angewiesen ist, wie ein Industriegebiet, hätte der Verlust des Status als Industriegebiet erhebliche Auswirkungen auf die Beurteilung des Bedarfs und des Planungserfordernisses, da sowohl die Ziele der Raumordnung als auch die Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 sowie Absatz 6 Nummer 5 und 7 BauGB in diesem Beurteilungskontext ein höheres Gewicht besäßen. Zur Wechselseitigen Beziehung zwischen Planungserfordernis und übergeordneten Regelungen und Gesetzen schreiben Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger/Söfker:

„Die von der Rechtsprechung entwickelten Grenzen der Planungsbefugnis und damit der Erforderlichkeit der Bauleitplanung iSd § 1 Abs. 3 Satz 1 stützen sich wesentlich auf Anforderungen und sonstige (Beachtens-)Pflichten aus Regelungsbereichen des BauGB und von Fachgesetzen, d. h. diese werden als Schranken der Erforderlichkeit iSd § 1 Abs. 3 Satz 1 verstanden. Innerhalb des BauGB werden sie wesentlich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 bis 7 und § 1a abgeleitet.“³⁸

„Die Erforderlichkeit iSd § 1 Abs. 3 Satz 1 ist – nach ständiger Rechtsprechung – zu verneinen, wenn bestimmte Anforderungen an die Grundsätze der Bauleitplanung verletzt werden. Auch wenn [...] diese Grundsätze den Gemeinden weite Gestaltungsmöglichkeiten gewähren, können sie sich doch in der einen oder anderen Beziehung in Bezug auf die Erforderlichkeit iSd § 1 Abs. 3 Satz 1 als Begrenzung der Planungsbefugnisse darstellen.“³⁹

Im Ergebnis der Prüfung ist festzuhalten, dass aus den zuvor dargestellten Gründen eine Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes kann nur durch ein ergänzendes Verfahren mit Wiederholung der Verfahrensschritte nach § 3 Absatz 2 BauGB erreicht werden.

Mit freundlichem Gruß

S. Köhler
Stabsstellenleiter

³⁷ LEP 2013 Ziel 2.2.1.7

³⁸ Krautzberger/Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, 158. EL Februar 2025, BauGB § 1 Rn. 32

³⁹ Ebd.