

Einwände gegen „Bebauungsplan Industriegebiet Schipkau Schwarzheide“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir unter Vorlage einer uns legitimierenden Vollmacht in Kopie¹ an, dass wir mit der Interessenvertretung des Aero-Club Schwarzheide e. V. (VR 2425 CB, Amtsgericht Cottbus), Am Flugplatz, 01987 Schwarzheide, beauftragt sind.

In vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten zum Entwurf des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Industriegebiet Schipkau Schwarzheide“ in seiner Entwurfsfassung vom 13.11.2025 wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan „Bebauungsplan Industriegebiet Schipkau Schwarzheide“ verstößt in rechtserheblicher Weise (§§ 214, 215 BauGB) gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB (Grundsatz der Erforderlichkeit), gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7, 8, § 2 Abs. 3 BauGB und gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).

1 Grundsatz der Erforderlichkeit

Der „Bebauungsplan Industriegebiet Schipkau Schwarzheide“ widerspricht bereits dem Grundsatz der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem Kriterium der Erforderlichkeit kommt in der gemeindlichen Bauleitplanung die Funktion zu, die

Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen. Was im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, B. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – NVwZ 1999, 1338 = juris Rn. 4; U. v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16 = juris Rn. 11; BayVGh, U. v. 27.1.2017 – 15 B 16.1834 – juris Rn. 29; BayVGh, U. v. 24.6.2020 – 15 N 19.442 – juris Rn. 23). Für die Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist entscheidend, ob die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beiträgt. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt.

Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist demgegenüber das Abwägungsgebot maßgeblich, das gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (BVerwG, B. v. 25.7.2017 – 4 BN 2.17 – BRS 85 Nr. 2 = juris Rn. 3; U. v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16 = juris Rn. 12 m. w. N.; BayVGh, U. v. 5.8.2020 – 1 N 18.1535 – BayVBl 2021, 130 = juris Rn. 24; U. v. 5.8.2020 – 1 N 18.1480 – juris Rn. 22).

Voraussetzung für die Erforderlichkeit des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) ist jedenfalls, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient (vgl. z. B. BayVGh, U. v. 10.7.2018 – 1 N 15.938 – BayVBl 2019, 307 = juris Rn. 20 m. w. N.). Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind mithin Bebauungspläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren (zum Ganzen vgl. BVerwG, B. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – NVwZ 1999, 1338 = juris Rn. 5; U. v. 5.5.2015 – 4 CN 4.14 – NVwZ 2015, 1537 = juris Rn. 10 m. w. N.; U. v. 10.9.2015 – 4 CN 8.14 – BVerwGE 153, 16 = juris Rn. 11; BayVGh, U. v. 27.10.2011 – 15 N 08.3431 – juris Rn. 22; U. v. 28.4.2017 – 9 N 14.404 – juris Rn. 24).

Erforderlich ist eine Bauleitplanung nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (OVG Münster, BauR 2006, 1696). Ein Bauleitplan ohne Aussicht auf Verwirklichung ist nicht erforderlich (BVerwG NVwZ 1991, 1074; OVG Münster, Urt. vom 07.07.2001 – 2 D 137/09.NE)

Dies vorausgeschickt, ist der Bebauungsplan nicht erforderlich, weil er keine Aussicht auf Verwirklichung hat.

Die Begründung zum Bebauungsplan führt fehlerhaft aus, dass im Plangebiet bis 2024 der Sonderlandeplatz (SLP) Schwarzheide-Schipkau bestanden habe. Dieser sei auf Grundlage einer gültigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigung nach § 6 LuftVG (letzte Änderung/Anpassung vom 26.07.2016) für die Durchführung von Flügen im Sichtflugverfahren am Tag betrieben (SLP der Kategorie II) worden. Voraussetzung für die Einordnung des geplanten Industriegebietes am Standort sei die Entwidmung des SLP gewesen. Daher habe die Flugplatzbetriebsgesellschaft Schwarzheide/Schipkau mbH am 04.03.2024 an die zuständige Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) den Antrag auf Widerruf der Genehmigung zum Betreiben des SLP Schwarzheide Schipkau gestellt.

Mit Bescheid der LuBB vom 29.08.2024 sei die Genehmigung für die Anlage und den Betrieb des SLP Schwarzheide/Schipkau mit Wirkung zum 01.10.2024 widerrufen worden. Die Flugplatzbetriebsgesellschaft Schwarzheide/Schipkau mbH habe den SLP geschlossen und die Start- und Landebahn beräumt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans am Standort seien somit geschaffen.

Diese Annahmen sind aus vielerlei Gründen falsch:

Zunächst ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Bescheid der LuBB vom 29.08.2024, mit welchem die luftfahrtrechtliche Genehmigung widerrufen wurde, **nicht** bestandskräftig ist. Vielmehr ist dieser unverändert Gegenstand einer unter dem Aktenzeichen: 3 K 1806/24 vor dem Verwaltungsgericht Cottbus ausgetragenen Anfechtungsklage unseres Mandanten. Die luftfahrtrechtliche Genehmigung des Sonderlandeplatzes (SLP) Schwarzheide-Schipkau lebt danach bis auf Weiteres fort, der angeordnete sofortige Vollzug hat bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens lediglich vorübergehende Wirkung.

Gemäß Ziffer III dieser luftfahrtrechtlichen Genehmigung ist der Zweck des Sonderlandeplatzes wie folgt festgelegt:

„Zweck des Landeplatzes

Der Landeplatz dient der Ausübung des Luftsports sowie dem Verkehr und Betrieb mit den unter II. genannten Luftfahrzeugarten der am Platz ansässigen Vereine, Unternehmen, Luftfahrerschulen und von Luftfahrzeughaltern, die langfristige Nutzungsrechte am Flugplatz haben. Darüber hinaus sind Flugbewegungen Dritter mit vorheriger Zustimmung der Platzhalterin (PPR) zulässig.“

Beweis: Auszug aus Genehmigung vom 03.07.2019, **Anlage pkl 1**

Parallel dazu hat unser Mandant am 25.09.2024 bei der LuBB einen Antrag auf Übertragung der Flugplatzbetriebsgesellschaft Schwarzheide/Schipkau mbH erteilten luftfahrtrechtlichen Genehmigung auf unseren Mandanten gestellt.

Beweis: Vorlage des Antrags vom 25.09.2024 auf Übertragung der luftfahrtrechtlichen Genehmigung, **Anlage pkl 2**

Über diesen Antrag ist derzeit ebenfalls noch nicht entschieden. Sollte dieser abgelehnt werden, wird unser Mandant auch hiergegen den Verwaltungsrechtsweg bestreiten.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass das Landgericht Cottbus mit Urteil vom 08.01.2026 entschieden hat, dass der zwischen der Flugplatzbetriebsgesellschaft Schwarze/Schipkau mbH und unserem Mandanten am 22.09.2015 geschlossene Mietvertrag unverändert fortbesteht.

Beweis: Vorlage des Urteils des Landgericht Cottbus vom 08.01.2026, Az.: 2 O 290/24, **Anlage pkl 3**

Ausweislich dieses Mietvertrages wird unserem Mandanten ein Teilbereich der Aufbauten und Einrichtungen auf dem Flugplatzgelände sowie ein Teilbereich des Flugplatzgeländes zu Zwecken der „*luftsportlichen Aktivitäten*“ unseres Mandanten vermietet.

Beweis: Vorlage des Mietvertrages vom 22.09.2015, **Anlage pkl 4**

Das Nutzungsrecht unseres Mandanten besteht zunächst bis 2030 fort, danach besteht eine Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere zehn Jahre bis 2040, deren Ausübung unser Mandant beabsichtigt. Aktuell wird durch Mitglieder des Vereins geprüft, ob diese – mit Zustimmung unseres Mandanten als Nutzungsberechtigter der Flächen – eine Außenstarterlaubnis nach § 25 LuftVG beantragen. Deren Erteilung wurde durch die Obere Luftfahrtbehörde bereits mündlich in Aussicht gestellt. Auf die widerrufenen luftfahrtrechtliche Genehmigung kommt es dann nicht mehr an.

Bei Fortbestehen des zugunsten unseres Mandanten bestehenden Nutzungsrechtes am Flugplatz und spätestens bei Fortbestehen der luftfahrtrechtlichen Genehmigung für den Flugplatzbetrieb bestehen keine Aussichten darauf, dass das mit dem Bebauungsplan verfolgte Vorhaben ernsthafte Aussichten auf Verwirklichung hat.

Dann ist der überwiegende Bereich des Bebauungsplans als Industriegebiet überhaupt nicht nutzbar.

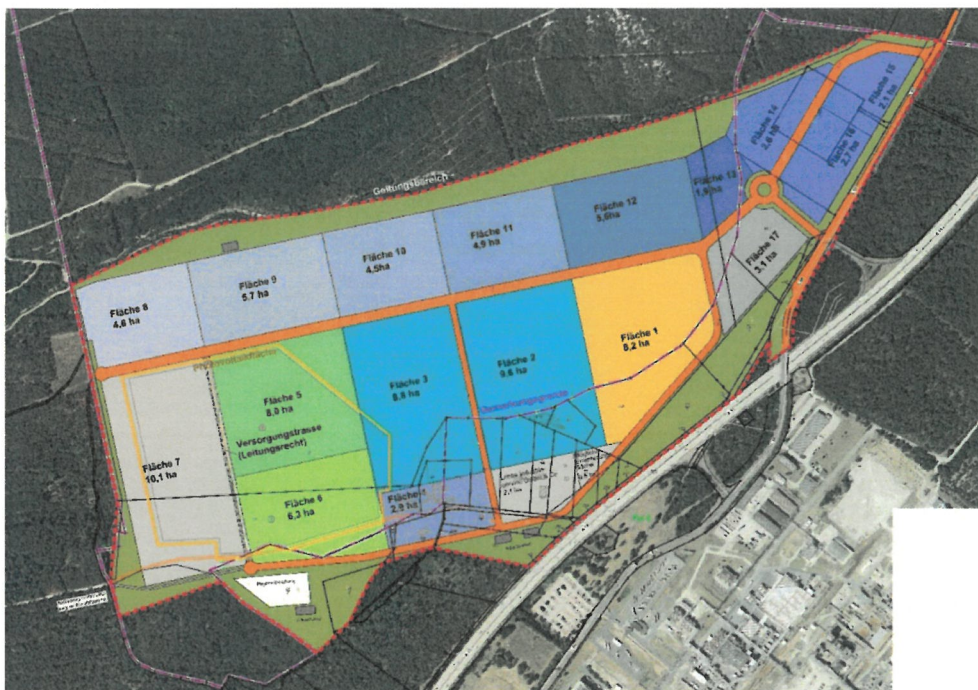


Abb.: Masterplan Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide (Verfasser: GICON GmbH, Stand: September 2025)

Betroffen hiervon sind jedenfalls die auf Seite 3 der Begründung dargestellten Flächen 2, 3, 4 und 9 bis 12, die im Wesentlichen für den Flugplatzbetrieb unseres Mandanten genutzt werden. Betroffen wären auch die angrenzend geplanten Wege.

2 Abwägungsfehler

Daneben leidet der angegriffene Bebauungsplan auch an erheblichen Abwägungsfehlern, die gemäß §§ 214, 215 BauGB beachtlich sind.

Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Es gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.

Insgesamt unterliegt die Abwägung allerdings nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen

in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist die „elementare planerische EntschlieÙung“ der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und kein aufsichtlich oder gerichtlich nachvollziehbarer Vorgang (zum Ganzen z. B. BayVGH, U. v. 18.1.2017 – 15 N 14.2033 – KommJur 2017, 112 = juris Rn. 35 m. w. N.; U. v. 6.12.2019 – 15 N 18.636 – juris Rn. 22 m. w. N.). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Die Verpflichtung zur Abwägung erstreckt sich auf die Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, der privaten Belange gegeneinander und untereinander und der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Auflage 2025, § 1, Rz. 99).

2.1 Belange des Aero-Club Schwarzheide e. V.

Eine mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7, 8 BauGB unvereinbare unzureichende bzw. fehlerhafte Berücksichtigung von Eigentümerbelangen (Art. 14 Abs. 1 GG) im Sinne eines Abwägungsdefizits und/oder einer Abwägungsfehleinschätzung ist hinsichtlich der Betroffenen unseres Mandanten im bisherigen Plangebiet betreffend die Flächen 2, 3, 4 und 9 bis 12 (sowie der angrenzend geplanten Wege) gegeben.

Hier ist schon nicht erkennbar, dass die Gemeinden Schipkau und Schwarzheide die wirtschaftlichen Interessen unseres durch die Bauleitplanung betroffenen Mandanten überhaupt berücksichtigt haben, geschweige denn, dass diese gegen- und untereinander mit den öffentlichen Interessen abgewogen wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplans geht zunächst fehlerhaft davon aus, dass die luftfahrtrechtliche Genehmigung für den Sonderlandeplatzes unseres Mandanten erloschen und der Flugplatzbetrieb dauerhaft eingestellt sei. Die Flugplatzbetriebsgesellschaft Schwarzheide/Schipkau mbH habe den SLP geschlossen und die Start- und Landebahn beräumt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans am Standort seien somit geschaffen.

Dass schon diese Angaben fehlerhaft sind, lässt sich ohne Weiteres den weiteren Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen. Dort wird zutreffend festgestellt, dass in weiten Teilen des Plangebietes noch Landebahnen und Bauwerke (Tower,

Hangar etc.) des Sonderlandeplatzes Schipkau-Schwarzheide für Kleinflugzeuge bestünden.

Im Bestand würde das Plangebiet über die Zufahrtsstraße „Am Flugplatz“ erschlossen (vgl. Seite 8 Begründung). Nach der Planung würde dieser aber einschließlich ihrer Anbindung an die L 55 zurückgebaut (vgl. Seite 17 Begründung und Punkt 2.1.3. der Grünordnerischen Festsetzungen).

Tatsächlich ist unser Mandant nicht bloß Betreiber des Sonderlandeplatzes, sondern wurden von diesem unter Einsatz erheblicher Geldmittel – auch von zweckgebundenen Fördergeldern – wesentliche Teile des Sonderlandeplatzes einschließlich dessen Anlagen saniert.

Unser Mandant hatte 2015 beim Brandenburgischen Ministerium für ländliche Entwicklung einen Fördermittelantrag zur Sanierung des Vereinsheims, von Übernachtungs- und Aufenthaltsräumen, der Sanitäranlagen, Küche, Werkstatt und Flugzeughalle gestellt. Diese Sanierungsmaßnahmen fanden damals die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde Schwarzheide.

Beweis: Vorlage des Schreibens der Gemeinde Schwarzheide vom 25.09.2015, **Anlage pkl 5**

Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung gewährte mit Bescheid vom 01.09.2016 sodann Fördermittel in Höhe von insgesamt 85.752,70 € für die Sanierung von Gebäudeteilen und der Außenanlagen unseres Mandanten, insbesondere von

1. Vereinshaus - Erneuerung der Fenster, der Eingangstür, barrierefreie Gestaltung des Eingangsbereiches, der Dachkonstruktion, Fassadenanstrich
2. Tower - Erneuerung der Fenster und Fensterbänke
3. Werkstatt - Wärmedämmung, Fenstererneuerung
4. Dacherneuerung
5. Erneuerung der abflusslosen Sammelgrube
6. Erneuerung der Einfriedung.

Beweis: Vorlage des Fördermittelbescheid vom 01.09.2016, **Anlage pkl 6**

Zusätzlich wurden von unserem Mandanten weitere, erhebliche Eigenmittel in den Sonderlandeplatz investiert. Es gab und gibt deshalb ein gesteigertes Interesse daran, diesen langfristig nutzen zu können. Hieraus erklärt sich die lange Laufzeit von 15 Jahren

zzgl. 10 Jahren als Optionsrecht aus dem Mietvertrag mit der Flugplatzbetriebsgesellschaft.

Die Mindestlaufzeit von 15 Jahren sind Ausfluss der Fördermittelbedingungen, welche der Gemeinde Schipkau und der Gemeinde Schwarzheide bekannt waren.

Gemäß Ziffer 6.4 der damaligen Förderrichtlinie, war die Förderung mit der Auflage versehen, dass die Gebäude und baulichen Anlagen, welche Gegenstand der Förderung waren, ab Schlusszahlung an den Zuwendungsempfänger über einen Zeitraum von 12 Jahren dem Zuwendungszweck entsprechend zu verwenden waren. Wörtlich heißt es in Ziffer 6.4 der Richtlinie des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der ländlichen Entwicklung im Rahmen von LEANDER vom 13.01.2015, geändert am 20.08.2015, hierzu wie folgt:

6.4 Die Förderung nach dieser Richtlinie erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall, dass die geförderten

- Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Jahren nach der Abschlusszahlung an die Zuwendungsempfänger,
- Maschinen, technischen Einrichtungen und Geräte innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach der Abschlusszahlung an die Zuwendungsempfänger,
- Hardware für die Nutzung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren nach der Abschlusszahlung an die Zuwendungsempfänger

veräußert oder nicht dem Zuwendungszweck entsprechend verwendet werden.

(Hervorhebung durch den Unterzeichner)

Beweis: Vorlage Richtlinie des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der ländlichen Entwicklung im Rahmen von LEANDER vom 13.01.2015, geändert am 20.08.2015, **Anlage pkl 7**

Bei der Vertragsdauer von 15 Jahren wurde die Laufzeit für das Genehmigungsverfahren, der Baumaßnahmen sowie der davon abhängigen Auszahlungszeitpunkte einkalkuliert. Der Zweckbindungsfrist der Förderrichtlinien folgte die bis zum 30.09.2030 vereinbarte Mindestlaufzeit im Mietvertrag unseres Mandanten.

Auch unter Ziffer 9 der Bestimmungen des Fördermittelbescheids findet sich folglich – entsprechend der Vorgaben der Richtlinie – ein entsprechender Zweckbindungsvorbehalt:

9. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die Zuwendungen entsprechend ihrer Zweckbindung zu verwenden. Daher erfolgt die Förderung der Investitionen unter dem Vorbehalt des Widerrufs für den Fall, dass während dieser Zweckbindungsfrist/en eine gänzliche oder teilweise Stilllegung, Veräußerung, Vermietung, Verpachtung oder anderweitige nicht der Bewilligung entsprechende Verwendung von geförderten beweglichen und unbeweglichen Gegenständen und Gütern erfolgt.

Für Ihr Vorhaben ist/sind nachfolgende Zweckbindungsfrist/en (beginnend mit dem Datum der Schlusszahlung nach Verwendungsnachweis-Prüfung) verbindlich:

Gruppe	Zweckbindungsfrist [Jahre]
Maschinen und Technische Anlagen	0
Immobilien	12
Flächen	0
Sonstige immaterielle Wirtschaftsgüter	0

Beweis: Vorlage Fördermittelbescheid vom 01.09.2016, b. v. Anlage pkl 6

Die bis zum 30.09.2030 vereinbarte Mindestlaufzeit des zwischen der Flugplatzbetriebsgesellschaft und unserem Mandanten abgeschlossenen Mietvertrages diene auch der vertraglichen Sicherung der Zweckbindungsfrist aus dem Fördermittelbescheid.

Durch den Bebauungsplan wird unserem Mandanten die Einhaltung der festgesetzten Zweckbindungsfrist faktisch unmöglich gemacht. Es bestehen vor diesem Hintergrund erhebliche finanzielle Risiken, wenn Fördermittel deshalb an das Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft wegen Nichteinhaltung der Fördermittelbedingungen zurückgezahlt werden müssen.

Ferner wurde durch die Stiftung eines Vereinsmitglieds – des eine neue Hangar-Halle errichtet, deren Eigentum zum wesentlichen Teil bereits auf den Verein übertragen wurde.

Auch diese Hangar-Halle ist standortgebunden und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Dimension nachfolgend unten links als die helle und zugleich größte aller Gebäudeflächen hervorgehoben.



Diese wird durch unseren Mandanten für seine flugsportlichen Zwecke am Sonderlandeplatz Schwarzhöhe/Schipkau genutzt bzw. soll dafür weiter genutzt werden, was die Aufrechterhaltung einer luftfahrtrechtlichen Genehmigung erfordert:



Mit keiner Silbe geht der Bebauungsplan auf den faktischen Entzug der Nutzungsmöglichkeit des Sonderlandesplatzes und die erheblichen negativen wirtschaftlichen Folgen für unseren Mandanten ein.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Vereinstätigkeit de facto unmöglich gemacht. Unser Mandant verfügt bis heute über keinen geeigneten alternativen Landeplatz, auf dem er seine Vereinstätigkeit ausüben könnte. Ohne einen geeigneten Landeplatz ist die Vereinstätigkeit in seinem Kernbereich erheblich gestört.

Dass man sich über das Hangargebäude keinerlei Gedanken gemacht hat, zeigt auch, dass nach dem Straßenerschließungskonzept eine Zufahrt zum Hangar über die Planstraße E nicht oder nur schwer möglich sein wird.



Abb.: Konzept Straßenerschließung

Richtigerweise hätte die Bauleitplanung den Fortbestand des Flugplatzbetriebes berücksichtigen und entsprechende Sonder- bzw. Verkehrsflächen für den Flugplatzbetrieb ausweisen müssen. Die Ausweisung des überplanten Gebietes als Industriegebiet im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauNVO lässt eine Weiternutzung als Sonderlandeplatz jedenfalls nicht zu.

Es liegt demnach ein Fall des Abwägungsausfalls vor, d. h. eine sachgerechte Abwägung fand überhaupt nicht statt. Schon die fehlerhafte Abwägung führt zur Nichtigkeit des Bauleitplans (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Auflage 2025, § 1, Rz. 131).

2.2 Öffentliche Belange

Aber auch die öffentlichen Belange werden nicht oder nur höchst unzureichend berücksichtigt.

2.2.1 Kleingewässer

Die Begründung des Bebauungsplans gibt an, dass sich innerhalb des Plangebietes die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope Grasnelken-Fluren (Biotopcode 05121202) und ein Temporäres Kleingewässer (Biotopcode 02131) befanden.

Ausweislich Anlage 5 hätte das Temporäre Kleingewässer eine Größe von ca. 0,13 ha. Die Fläche würde innerhalb des Flurstücks 9/4, Flur 004, Gemarkung Schipkau liegen, deren Eigentümer die Gemeinde Schipkau sei.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser geschützten Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Durch den Bebauungsplan würde das Temporäre Kleingewässer vollständig überplant. Dafür würde eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt.

Den Planungsunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob und inwieweit die untere Naturschutzbehörde bereit ist, eine solche Ausnahmegenehmigung zu erteilen.

Ohne eine solche Ausnahmegenehmigung wäre die Ansiedlung von Industrieanlagen unzulässig und verboten.

2.2.2 Grasnelken-Flur

Außerdem würden durch den Bebauungsplan weite Teile der Grasnelken-Flur in Anspruch genommen. Auch die nicht in Anspruch genommenen Biotopflächen können nicht als geschütztes Biotop erhalten werden, da es durch die geplante Industriegebietsnutzung zu Beeinträchtigungen durch Emissionen käme. Daher würde für die gesamten Biotopflächen der Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt.

Dass es nicht nur um den Wegfall weite Teile des Trockenrasens bzw. der Grasnelken geht, sondern „um einen vollständigen Verlust“ ist erst aus Anlage 6 ersichtlich.

Ob die zuständige Behörde eine Ausnahme nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG von diesem Verbot erteilt, ist ebenfalls ungewiss.

Ohne eine solche Ausnahmegenehmigung wäre die Ansiedlung von Industrieanlagen unzulässig und verboten.

2.2.3 Unklare Ansiedlungen

Völlig außer Ansatz bleibt, dass offenbar selbst dem Verfasser des Bebauungsplanentwurfes nicht klar ist, welche Industrien sich im neuen Industriegebiet ansiedeln werden.

Nebulös wird im Bebauungsplanentwurf davon gesprochen, dass eine „Nachfrage überregional bedeutsamer Investoren nach großen zusammenhängenden Bauflächen für industrielle Großansiedlungen“ bestünde, für die am Standort entsprechende Flächenangebote geschaffen werden sollen. Aktuell lägen für den Standort mehrere Ansiedlungsabsichten neuer Industrieunternehmen und Gewerbebetriebe vor.

Laut Wirtschaftsregion Lausitz sei der Standort für die Neuansiedlung von Unternehmen im chemisch-technischen Bereich prädestiniert. Die landesseitig angestrebte industrielle Wertschöpfungskette Elektromobilität könnte erweitert und neue Perspektiven für bestehende Unternehmen des Landes eröffnet werden. Daraus könnten sich Synergien u. a. mit dem benachbarten BASF-Standort ergeben. Aber auch andere industrielle Ansiedlungen sollten am Standort möglich sein.

Es bedarf keiner näheren Erörterung, dass ein Unternehmen der chemischen Industrie wesentlich höhere Anforderungen an die Bedarfe an Elektrizität, Trinkwasser, Industrierwasser, Abwasser etc. stellt als beispielsweise ein Unternehmen der Automobilindustrie oder der Lebensmittelverarbeitung. Ohne konkrete Benennung der geplanten Ansiedlungsformen sind die durch deren Infrastrukturbedürfnisse betroffenen öffentlichen Belange keiner sachgerechten Abwägung zuführbar.

Wie Presseberichten vom August 2025 zu entnehmen war, hat sich zudem auch die als Großinvestor für eine Ansiedlung am Standort Schipkau/Schwarzheide gehandelte Porsche-Tochter Cellforce mit der geplanten Batterie-Produktion komplett zurückgezogen.

Beweis: Auszug aus Presseartikel Lausitzer Rundschau vom 31.08.2025, **Anlage pkl 8**

2.2.4 Verkehrsanbindung

Keine Gedanken hat man sich darüber gemacht, dass Industriebetriebe auch einen Gleisanschluss erfordern. Mit einem solchen könnten Synergie-Effekte, z. B. mit BASF-Schwarzheide, erzeugt werden. Das Verkehrskonzept des Bebauungsplans sieht allerdings eine externe Anbindung ausschließlich über den Straßenverkehr vor, respektive über eine vorfahrtgeregelte Anbindung an die Landesstraße (L) 55, perspektivisch mit Realisierung des zweiten Bauabschnittes zweier weiterer Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz erforderlich.

2.2.5 Wasserversorgung

Selbst wenn die geplanten Großansiedlungen gelängen, ist ungeklärt, ob ausreichende Wasserressourcen vorhanden sind, um die Versorgung mit Industrierwasser zu gewährleisten.

Die Planung schätzt den Trinkwasserbedarf mit voraussichtlich jährlich ca. 1.000.000 m³ ein. Dieser Bedarf sei mit Fertigstellung der Druckerhöhungsstation an die vorhandene Trinkwasserleitung FL 600 Hume gedeckt. Gesprochen wird sogar von zusätzlichen Kapazitäten zur Trinkwasserversorgung für eine offensive Entwicklung des B-Plangebietes.

Da der Planung keinerlei konkrete Angaben zu den anzusiedelnden Gewerbebetrieben zu entnehmen sind, fehlen denknotwendig die für eine valide Prognose erforderlichen Schätzgrundlagen.

Tatsächlich darf bezweifelt werden, ob für die Ansiedlung eines Chemiebetriebs ausreichend Trink- und Industrierwasser zur Verfügung stünde. Zum Vergleich: Für die Automobilproduktion des Herstellers Tesla in der „Gigafactory“ Grünheide wurde mit dem ansässigen Wasserverband Strausberg-Erkner vertraglich eine maximale Lieferung von 1,8 Millionen Kubikmetern vereinbart. Auch wenn der Standort Schipkau/Schwarzheide mutmaßlich für die Großansiedlung eines Automobilherstellers nicht in Frage kommt, werden für eine valide Aussage zur Versorgungssicherheit konkrete Informationen zum Trinkwasserbedarf für das Planungsgebiet (pro Tag, Monat und Jahr) benötigt. Der Wasserverband Lausitz (WAL) stellt außerdem ausdrücklich klar, dass zur Versorgung des B-Plangebietes ein ausreichend großes Speichervolumen für Spitzenverbrauchszeiten vorzusehen ist (vgl. Anlage 19, Seite 1). In der Planzeichnung sind zwar Flächen für die Löschwasservorhaltung, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Flächen für Schmutzwasserpumpwerk und Flächen für Elektrizität zu entnehmen, aber nicht solche für einen Speicherbehälter für die Trinkwasserversorgung.

3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist schließlich auch wegen Verstoßes gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB unwirksam, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

So besteht lediglich für einen untergeordneten kleinen Teil des Plangebietes ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarzheide. Dieser weist den betroffenen Teil des Planungsbereiches als „Großgewerbe zum Landeplatz“ aus:

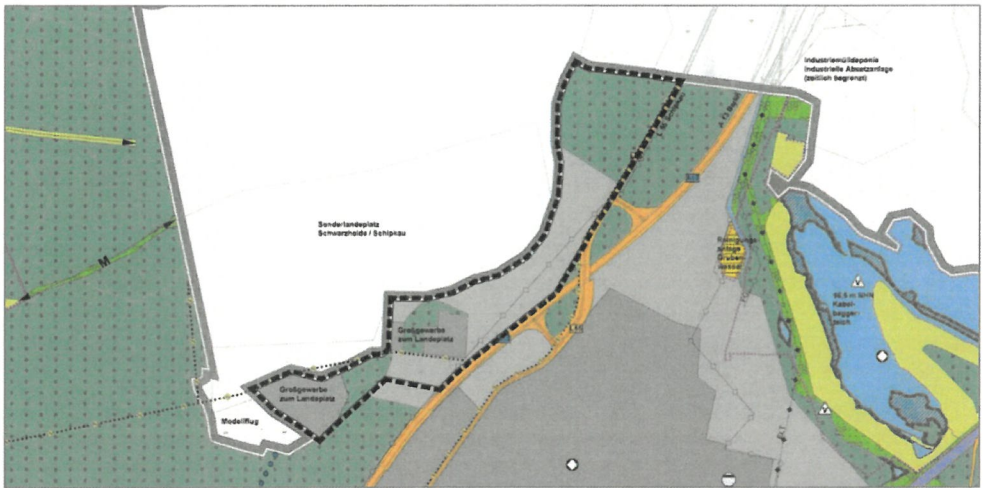


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Stadt Schwarzheide (mit Darstellung Geltungsbereich B-Plan)

Für das Gebiet der Gemeinde Schipkau existiert kein Flächennutzungsplan.

Für das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB und des § 8 Abs. 3 BauGB genügt das nicht.

Betreffend den auf dem Gebiet der Gemeinde Schipkau befindlichen Teil des Planungsgebietes, für das kein Flächennutzungsplan existiert, liegen die Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise von den Anforderungen des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB abgesehen werden kann, nicht vor. Ein Flächennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben (so bereits SächsOVG, Beschl. v. 4.2.2004 – 1 BS 394/03). Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht dazu geeignet, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen. Das ergibt sich schon daraus, dass sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung des geplanten Industriegebietes maßgeblich vom übrigen Gemeindegebiet unterscheidet.

Es liegen auch die Voraussetzungen der Zulässigkeit eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB nicht vor. Hiernach müssen die Flächennutzungspläne die städtebauliche Gesamtkonzeption der Gemeinde enthalten und die geplanten Einzelnutzungen aufeinander abstimmen. Hier ist nicht bekannt, ob der von der Gemeinde Schipkau aufzustellende bzw. der von der Gemeinde Schwarzheide zu ändernde Flächennutzungsplan diesen Vorgaben entspricht.

Schließlich kann ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Dies setzt aber zunächst voraus, dass nicht schon ein

wirksamer Flächennutzungsplan besteht (BVerwG, Beschl. v. 26.2.1999 – 4 CN 6.98 – NVwZ 2000, 197). Das ist hier zumindest für das Planungsgebiet der Gemeinde Schwarzheide der Fall. Schon deswegen kommt ein vorzeitiger Bebauungsplan nicht in Betracht.

Weiter ist davon auszugehen, dass der Wunsch der Gemeinden Schipkau und Schwarzheide ein Industriegebiet auszuweisen, ohne konkrete Ansiedlungsanfragen nachweisen zu können, keinen dringenden Grund darstellt, der eine vorgezogene Bebauungsplanung erfordern würde. Für die Frage, ob dringende Gründe vorliegen, kommt es allein auf die objektive Rechtslage an (SächsOVG, Beschl. v. 4.2.2004 – 1 BS 394/03; BVerwG, Beschl. v. 18.12.1991 – 4 N 2.89, DVBL. 1992, 574, 576). Die erforderliche Dringlichkeit ist insoweit nicht gegeben.

4 Normenkontrollverfahren

Wir halten den Bebauungsplan aus den mitgeteilten Gründen für rechtswidrig. Sollte die Gemeinde Schipkau diesen gleichwohl in vorgelegter Fassung beschließen, kündigen wir bereits jetzt an, diesen einem Normenkontrollverfahren zuführen zu werden.