

**Titel:**

**Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbe- und Mischgebiet, Festsetzung von Emissionskontingenten, Baugebiet, Unzulässige interne Gliederung**

**Normenketten:**

VwGO § 47

BauNVO § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2, § 1 Abs. 4 S. 2

**Schlagworte:**

Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbe- und Mischgebiet, Festsetzung von Emissionskontingenten, Baugebiet, Unzulässige interne Gliederung

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 36235

**Tenor**

I. De Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße – Obermühl“, zuletzt am 17. Januar 2025 mit Rückwirkung zum 23. Juli 2021 bekannt gemacht, ist unwirksam.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

**1**

Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße – Obermühl“, den die Antragsgegnerin am 29. Juni 2021 als Satzung beschlossen und zunächst am 23. Juli 2021 bekannt gemacht hat. Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens wurde zur Heilung eines Bestimmtheitsfehlers der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Kirchdorfer Straße konkretisiert sowie die Bebauungsplanzeichnung in diesem Planbereich entsprechend angepasst und der Bebauungsplan am 17. Januar 2025 mit Rückwirkung zum 23. Juli 2021 erneut bekannt gemacht.

**2**

Das rd. 0,6 ha umfassende Planungsgebiet liegt südlich der Kirchdorfer Straße am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Obermühl. Im Norden und Osten grenzt im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung ein bebauter Bereich mit überwiegender Wohnnutzung an, südlich und östlich liegt ein Pferdehof mit Weiden und Reitplatz. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Nach der Begründung des Bebauungsplans soll mit der Planung der im Gemeindegebiet bestehende große Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen abgedeckt werden, insbesondere sollen die Entwicklungsmöglichkeiten örtlicher Handwerksbetriebe abgesichert werden. Weitere Ziele der Planung sind die Abrundung und Aufwertung des Ortsrandes, insbesondere die Schaffung eines verträglichen Übergangs von bebauter Siedlungsfläche zu Natur und Landschaft, sowie die Regelung von Erschließungsfragen. Parallel dazu wurde der Flächennutzungsplan, in dem der Umgriff des Planungsgebiets größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, geändert und die bauliche Nutzungsart als Gewerbegebiet und Mischgebiet bestimmt. Der vorliegende Angebotsbebauungsplan unterteilt das Gebiet in ein Gewerbegebiet GE und ein Mischgebiet MI. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, im Mischgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 [BauNVO] in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Die Antragsgegnerin hat nach Einholung von schalltechnischen Untersuchungen für die Flächen im Gewerbegebiet Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgesetzt, für die Flächen im Mischgebiet Emissionskontingente von 53 dB(A) tags und 38

dB(A) nachts sowie jeweils Zusatzkontingente. Das Gewerbegebiet wird planextern zu dem unkontingentierte Gewerbegebiet „Gewerbegebiet an der B 15“ gegliedert, das Mischgebiet gebietsintern zum ausgewiesenen Gewerbegebiet. Daneben weist der Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf.

### 3

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des südlich und östlich angrenzenden Grundstücks FINr. ..., Gemarkung R\* ..., auf dem sich ihr (teils verpachteter) landwirtschaftlicher Reitbetrieb mit Reithalle, Stallungen, Trainingsplatz, Reit- und Dressurplatz sowie Bewegungskoppeln und Weideflächen befindet sowie ihr landwirtschaftliches Wohnanwesen und vermietete Wohnungen. Weiter ist sie Eigentümerin des nordwestlich des Plangebiets liegenden Grundstücks FINr. ..., Gemarkung R\* ..., das mit einem Wohngebäude bebaut und vermietet ist.

### 4

Am 21. Juli 2022 stellte die Antragstellerin beim Verwaltungsgerichtshof einen Normenkontrollantrag zuletzt mit dem Antrag:

### 5

Der Bebauungsplan der Gemeinde Raubling „Kirchdorfer Straße – Obermühl“, zuletzt bekannt gemacht im Raublinger Gemeinde-Anzeiger Nr. 03 vom 17.01.2025, wird für unwirksam erklärt.

### 6

Sie macht u.a. geltend, dass sie als Grundeigentümerin und Inhaberin eines eingerichteten und ausgeübten/verpachteten landwirtschaftlichen Reit- und Dressurbetriebs durch die vom Bebauungsplan ausgehenden Auswirkungen der Lärmemissionen auf die Nutzung der Grundstücke und der Anwesen in ihren Eigentumsrechten verletzt werde. Der Bebauungsplan leide auch nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens unter formellen und materiellen Fehlern. Eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung sei nicht ermöglicht worden. Die Festsetzungen eines Mischgebiets und eines Gewerbegebiets seien hinsichtlich der Art der Nutzung, des Umfangs und der Abgrenzung untereinander unbestimmt, ebenso wie die Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung hinsichtlich der Baufenster „D“ und „E“. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Stellplätzen seien widersprüchlich. Zudem sei die Festsetzung eines Mischgebiets städtebaulich nicht erforderlich, insbesondere weil die Antragsgegnerin eine gleichberechtigte Durchmischung des Mischgebiets nicht angestrebt habe und es sich daher um einen „Etikettenschwindel“ handle. Die Festsetzung des Gewerbegebiets sei städtebaulich nicht erforderlich, weil die Planung nur aufgrund privater Interessen erfolgt sei, Alternativstandorte nicht geprüft worden seien und es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung handle. Die Festsetzung der GRZ von 0,7 sei städtebaulich nicht erforderlich, weil diese sich in den zeichnerischen Festsetzungen nicht wiederfinde. Eine Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme sei nicht erkennbar. Der Bebauungsplan verstoße gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung, insbesondere seien weder ihr landwirtschaftliches Anwesen noch ihre Grundstücke in immissionsschutzrechtlicher und verkehrstechnischer Hinsicht berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan leide an Ermittlungs- und Bewertungsfehlern und sei abwägungsfehlerhaft. Die Antragsgegnerin habe weder die beeinträchtigenden Lärmimmissionen berücksichtigt noch den Umstand, dass das Plangebiet an eine bestandsgeschützte Wohnbebauung angrenze, für die zu Unrecht eine Außenbereichslage bzw. ein Mischgebiet angenommen worden sei. Die Antragsgegnerin habe den durch die Bauleitplanung ausgelösten Eingriff in ihre Grundstücke und ihren ausgeübten und verpachteten landwirtschaftlichen Betrieb verkannt. Die Pferdehaltung und ihr Reit- bzw. Dressurbetrieb seien durch die vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen, insbesondere in Bezug auf die hochsensiblen Dressurpferde, in ihrer Existenz gefährdet. Das zu diesen Beeinträchtigungen von ihr vorgelegte Gutachten habe die Antragsgegnerin mit falschen Argumenten, insbesondere unter Hinweis auf die fehlende Anwendung der TA Lärm auf Reitplätze, und pauschalen Argumenten zurückgewiesen. Die Antragsgegnerin habe übersehen, dass Pferden bei Immissionen, die von einem solchen Gewerbegebiet ausgingen, eine natürliche Fluchtreaktion nicht abtrainiert werden könne. Die Prüfung von Alternativstandorten sei nur oberflächlich erfolgt.

### 7

Die Antragsgegnerin beantragt,

8

den Antrag abzulehnen.

9

Hinsichtlich der Rüge der nicht ordnungsgemäßen Bürgerbeteiligung fehle es bereits an einer hinreichend konkreten Darlegung; der pauschale Hinweis auf eine vermeintlich unvollständige Auslegung der Unterlagen reiche nicht aus. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan und der Planzeichnung, die eine „Knödellinie“ enthalte, sei erkennbar ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt worden. Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Baufenster „D“ und „E“ sei angesichts der unterschiedlichen Grundflächen erforderlich gewesen. Ein Widerspruch bezüglich der Festsetzungen für Stellplätze, die sich nicht innerhalb der Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche befänden, und der Festsetzung von Bauräumen sei nicht erkennbar. Dem Bebauungsplan fehle nicht die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere sei die Festsetzung eines Mischgebiets erforderlich, um Handwerksbetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu sichern und die Abrundung und Aufwertung des Ortsrandes zu ermöglichen. Aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes sei es zudem erforderlich gewesen, die zulässige Grundflächenüberschreitung abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu regeln. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets diene dem städtebaulichen Ziel, den Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet abzudecken. Der Bebauungsplan leide auch nicht an Abwägungsfehlern. Die Innenentwicklungspotentiale von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet seien abgewogen und ein etwaiges Verdichtungspotenzial geprüft worden. Bei der Abwägung seien auch die Lärmimmissionen in der näheren Umgebung einschließlich der Wohnbebauung auf den Grundstücken der Antragstellerin unter Einholung von schalltechnischen Untersuchungen umfangreich berücksichtigt worden. In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnbebauung sei alternativ eine Außenbereichslage und eine Innenbereichslage zugrunde gelegt worden. In beiden Fällen sei nicht von unzumutbaren Emissionen auszugehen. Es habe darüber hinaus eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb der Antragstellerin stattgefunden. Bezüglich des Reitplatzes habe sie ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde legen können, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht für Reitplätze und landwirtschaftliche Anlagen gelte; jedenfalls seien diese Bereiche hilfsweise nach diesen Regelungen beurteilt worden. Zudem habe eine Auseinandersetzung mit Alternativstandorten stattgefunden.

10

Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung vom 31. Oktober 2025 wird auf das Protokoll verwiesen. Im Übrigen wird ergänzend auf die Gerichtsakte und die Normaufstellungsakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

11

Der zulässige Normenkontrollantrag hat Erfolg. Der nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens am 17. Dezember 2024 als Satzung beschlossene und am 17. Januar 2025 mit Rückwirkung zum 23. Juli 2021 bekannt gemachte Bebauungsplan ist unwirksam.

12

1. Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist im Normenkontrollverfahren jede natürliche oder juristische Person antragsbefugt, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Die Antragstellerin muss hinreichend substantiiert Tatsachen vortragen, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Recht verletzt wird. Wer sich als Eigentümer eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks gegen einen Bebauungsplan wendet, muss aufzeigen, dass sein aus dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) folgendes Recht verletzt sein kann (vgl. BVerwG, B.v. 29.7.2013 – 4 BN 13.13 – ZfBR 2014, 159 – juris Rn. 4). Abwägungserheblich sind dabei aber nur private Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und schutzwürdig sind. An letzterem fehlt es bei geringwertigen oder mit einem Makel behafteten Interessen sowie bei solchen, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solchen, die für die Gemeinde bei Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren. Darlegungspflichtig ist die Antragstellerin. Die bloße verbale Behauptung einer theoretischen Rechtsverletzung genügt nicht zur Geltendmachung einer Rechtsverletzung im Sinn von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, wenn diese Behauptung nur vorgeschoben erscheint, das tatsächliche Vorliegen einer Rechtsverletzung aber offensichtlich

ausscheidet (vgl. BVerwG, B.v. 29.10.2020 – 4 CN 9.19 – NVwZ 2021, 331 – juris Rn. 18; B.v. 12.1.2016 – 4 BN 11.15 – ZfBR 2016, 263 – juris Rn. 4; U.v. 24.9.1998 – 4 CN 2.98 – BVerwGE 107, 215 – juris Rn. 10). Die Prüfung, ob eine Verletzung in eigenen Rechten möglich erscheint, ist nicht unter Auswertung des gesamten Prozessstoffes vorzunehmen und darf nicht in einem Umfang und einer Intensität erfolgen, die einer Begründetheitsprüfung gleichkommt. Das Normenkontrollgericht ist daher insbesondere nicht befugt, für die Entscheidung über die Antragsbefugnis den Sachverhalt von sich aus weiter aufzuklären. Es ist allerdings verpflichtet, den Tatsachenvortrag – auch unter Würdigung widerstreitenden Vorbringens des Antragsgegners – auf seine Schlüssigkeit und voraussichtliche Belastbarkeit zu prüfen (vgl. BVerwG, B.v. 14.10.2021 – 4 BN 3.21 – ZfBR 2022, 70 – juris Rn. 4; B.v. 12.12.2018 – 4 BN 22.18 – ZfBR 2019, 272 – juris Rn. 6; B.v. 12.1.2015 – 4 BN 19.14 – juris Rn. 13; BayVGh, U.v. 14.1.2024 – 1 N 22.1110 – juris Rn. 14).

### 13

Gemessen an diesen Maßstäben hat die Antragstellerin hinreichend substantiiert geltend gemacht, dass ihre Belange als benachbarte Grundstückseigentümerin nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Sie bezweifelt, dass die vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen in Bezug auf die Pferdehaltung und ihren Betrieb zutreffend ermittelt worden seien. Zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belangen gehört auch das Interesse der Plannachbarn, vor den zu erwartenden (Lärm-)Immissionen geschützt zu werden. Dass die vom Gewerbegebiet und den möglichen Betrieben verursachten Lärmemissionen von vorneherein zu vernachlässigen wären, ist nicht erkennbar. Vielmehr hat die Antragsgegnerin selbst die von den möglichen Betrieben ausgehenden Lärmemissionen als überprüfungs- und abwägungsrelevant erachtet und eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die insoweit vorgenommene Gliederung eines Gewerbegebiets und eines Mischgebiets mit Hilfe von Emissionskontingenten kann geeignet sein, den Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und schutzbedürftiger Wohnbebauung zu lösen. Dies setzt aber voraus, dass die festgesetzten Emissionskontingente den gesetzlichen Anforderungen genügen. Die Antragstellerin kann daher geltend machen, dass ihre Rechte als benachbarte Grundstückseigentümerin und Inhaberin des (teilweise verpachteten) landwirtschaftlichen Betriebs möglicherweise bei der Abwägung fehlerhaft berücksichtigt worden sind (vgl. BVerwG, B.v. 14.9.2015 – 4 BN 4.15 – ZfBR 2016, 154 – juris Rn. 10). Zudem ist ihr östlich angrenzendes Grundstück FINr. ..., auf dem sich ein Wohngebäude befindet, nach der vorgesehenen Planung nur noch durch einen Grünstreifen vom Mischgebiet und dem anschließenden Gewerbegebiet getrennt; das südlich angrenzende Grundstück FINr. ... mit dem Pferdebetrieb und den Wohngebäuden rückt näher an die geplanten Baugebiete heran. Insoweit bedarf es einer sorgfältigen Abwägung des künftigen Immissionsgeschehens. Denn es gehört zu den grundlegenden Aufgaben der Bauleitplanung, durch Festsetzung von Baugebieten Nutzungskonflikte innerhalb des jeweiligen Gebietes zu vermeiden und die verschiedenen Baugebiete einander so zuzuordnen, dass Konflikte zwischen den Gebieten und ihrer Umgebung vermieden werden (vgl. BVerwG, U.v. 18.8.2005 – 4 C 13.04 – BVerwGE 124, 132 – juris Rn. 39 für den Flächennutzungsplan).

### 14

2. Der Normenkontrollantrag ist begründet. Das Mischgebiet ist nicht gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Soweit eine Gliederung des festgesetzten Mischgebiets im Verhältnis zum ebenfalls festgesetzten Gewerbegebiet vorgenommen wurde, hat die Antragsgegnerin nicht ausreichend berücksichtigt, dass bei einer gebietsinternen Gliederung Festsetzungen nur für das jeweilige Baugebiet möglich sind (2.1.). Dieser Mangel, der als sogenannter „Ewigkeitsfehler“ nicht der Präklusion des § 215 Abs. 1 BauGB unterfällt (2.2.), führt zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans (2.3.).

### 15

2.1. Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können für die in §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete Festsetzungen getroffen werden, die das jeweilige Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, ausgedrückt in einer Schallabstrahlung pro Quadratmeter, stellt eine solche Eigenschaft dar, nach der das Gebiet gegliedert werden kann. Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn das Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Es ist eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten möglich, nicht aber eine das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Dabei muss es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmemissionskontingente gegliederten Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder

mit solchen Emissionskontingenten geben, die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen (BVerwG, B.v. 13.5.2024 – 4 BN 26.23 – ZfBR 2024, 432 – juris Rn. 7; U.v. 29.6.2021 – 4 CN 8.19 – BVerwGE 173, 75 – juris Rn. 12; U.v. 7.12.2017 – 4 CN 7.16 – BVerwGE 161, 53 – juris Rn. 5). Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können auch mehrere Gewerbegebiete (oder Industriegebiete) einer Gemeinde im Verhältnis zueinander nach den Eigenschaften der Betriebe gegliedert werden (vgl. BVerwG, B.v. 9.3.2015 – 4 BN 26.14 – BauR 2015, 943 – juris Rn. 6). Zudem muss die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben. Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten, gilt entsprechend für die interne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Auch in Mischgebieten kann die Festsetzung von Emissionskontingenten grundsätzlich auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gestützt werden, jedoch muss auch insoweit der Grundsatz beachtet werden, dass die Vorschrift eine räumliche Zuteilung vom Emissionsrechten ermöglicht, nicht aber deren das ganze Baugebiet erfassende Beschränkung und es muss eine gebietsinterne Gliederung erfolgen. Die Festsetzung von Emissionskontingenten setzt zudem voraus, dass durch sie das Emissionsverhalten als „Eigenschaft“ von Anlagen und Betrieben im Sinn des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird. Unzulässig sind dagegen Festsetzungen von Zaunwerten als Summenpegel, mit denen keine Nutzungsart, insbesondere nicht das jeweilige Emissionsverhalten festgesetzt wird, sondern nur ein Immissionsgeschehen gekennzeichnet wird, das von unterschiedlichen Betrieben und Anlagen gemeinsam bestimmt wird und deshalb für das Emissionsverhalten einer einzelnen Anlage für sich genommen letztlich unbeachtlich ist (vgl. BVerwG, U.v. 7.12.2017 – 4 CN 7.16 – BVerwGE 161, 53 – juris Rn. 9). Ein solcher Zaunwert ist ungeeignet, umgesetzt zu werden, weil er im Unterschied zu einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht bestimmt, welche Emissionen von der jeweiligen Anlage oder dem einzelnen Betrieb ausgehen dürfen. Die durch § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eröffnete Möglichkeit der Gliederung von Baugebieten folgt dem Gedanken einer anlagen- und betriebsbezogenen Typisierung, der den Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 9 BauNVO insgesamt zugrunde liegt (vgl. BVerwG, B.v. 9.3.2015 – 4 BN 26.14 – BauR 2015, 943 – juris Rn. 5 m.w.N.; B.v. 2.10.2013 – 4 BN 10.13 – BauR 2014, 59 – juris Rn. 5).

## 16

Diesen Anforderungen genügt der Bebauungsplan, der das Plangebiet in ein Gewerbe- und ein Mischgebiet unterteilt und (für die beiden) Baugebiete jeweils ein einheitliches Emissionskontingent festsetzt, schon im Hinblick auf das festgesetzte Mischgebiet nicht. Die hierfür festgesetzten einheitlichen Emissionskontingente von 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts für das gesamte Mischgebiet sind nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gedeckt. Denn für das festgesetzte Mischgebiet fehlt es an einer wirksamen gebietsinternen Gliederung des Baugebiets nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Bezug auf die zulässigen Geräuschemissionen. Die von der Antragsgegnerin vorgenommene „gebietsinterne“ Gliederung im Verhältnis zum ebenfalls im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet (s. Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Raubling vom 11.2.2021 zum Vortrag 3.3, Nr. 3 und 4) wird den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauNVO schon deshalb nicht gerecht, weil insoweit eine Gliederung nur innerhalb desselben Baugebietstyps möglich ist und nicht im Verhältnis zu anderen Gebieten in der Umgebung des jeweiligen Baugebiets, selbst wenn diese im selben Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Möglichkeit, die in einem Baugebiet zulässigen Anlagen auf voneinander getrennten Baugebieten dieses Typs zu verteilen, lässt § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zu. Auch wenn in einem Bebauungsplangebiet mehrere Baugebiete festgesetzt werden, kann die räumliche Gliederung nach dem Wortlaut der Bestimmung nur innerhalb des jeweils festgesetzten Baugebiets und nicht etwa innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets erfolgen. Dass eine baugebietsübergreifende Gliederung ausscheidet, ergibt sich bereits aus § 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO, wonach die „in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete“ nur durch Bebauungsplan festgesetzte Baugebiete sind. In die gleiche Richtung weist der historische Wille des Ordnungsgebers (BR-Drs. 261/77, S. 15) sowie die in der Verordnungsermächtigung des § 9a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verwendete Begrifflichkeit (vgl. BVerwG, B.v. 9.3.2015 – 4 BN 26.14 – BauR 2015, 943 – juris Rn. 5; U.v. 23.4.2009 – 4 CN 5.07 – BVerwGE 133, 377 – juris Rn. 21 m.w.N.; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2025, § 1 BauNVO Rn. 47; Bönker in Bönker/Bischopink, BauNVO, Stand 15.1.2025, § 1 Rn. 95, 109). Soweit die

Baunutzungsverordnung die Möglichkeit vorsieht, Baugebiete im Verhältnis zu anderen Baugebieten zu gliedern, gilt dies nur für die in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Gewerbe- und Industriegebiete. Aus der abschließenden Aufzählung folgt im Umkehrschluss, dass diese Ausnahme für andere Baugebiete im Sinn des § 1 Abs. 2 BauNVO nicht gilt.

## 17

2.2. Die fehlende Gliederung des Baugebiets führt (mangels Unbeachtlichkeitsregelung) zur Unwirksamkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten für das Mischgebiet. Dieser Fehler ist unabhängig von der Frage der hinreichenden fristgerechten Darlegung einer Rüge beachtlich, weil es sich hierbei um einen sogenannten „Ewigkeitsfehler“ handelt, der nicht der Präklusion des § 215 Abs. 1 BauGB unterfällt.

## 18

2.3. Die Unwirksamkeit der Kontingentierung von Geräuschemissionen im Mischgebiet führt zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans.

## 19

Mängel, die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans anhaften, führen dann nicht zur Gesamtnunwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen, für sich betrachtet, noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, U.v. 14.9.2017 – 4 CN 6.16 – BVerwGE 159, 356 – juris Rn. 29; U.v. 11.9.2014 – 4 CN 3.14 – BayVBI 2015, 203 – juris Rn. 26 m.w.N.).

## 20

Nach diesen Maßgaben ist die Gesamtnunwirksamkeit anzunehmen, weil die mit der unwirksamen Festsetzung beabsichtigte Lösung des Lärmkonflikts zwischen dem neu festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet und der angrenzenden Wohnnutzung mit dem gesamten Bebauungsplan in einem untrennbaren Zusammenhang steht. Die Unwirksamkeit der Festsetzungen der Emissionskontingente für das Mischgebiet trifft das Planungskonzept in seinem Kerngehalt, weil die Lärmproblematik ein zentrales Anliegen des Bebauungsplans ist. Unter Berücksichtigung des im Planverfahren zum Ausdruck gekommenen Willens der Antragsgegnerin kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass diese den Bebauungsplan auch ohne die unwirksame Festsetzung beschlossen hätte (vgl. hierzu z.B. BayVGh, U.v. 23.7.2024 – 1 N 20.1299 – juris Rn. 30).

## 21

3. Es kann daher – auch im Hinblick auf die Neufassung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a, Doppelbuchst. aa) des Baugesetzbuches (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, BGBl. I Nr. 257 vom 29.10.2025), mit der eine neue Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten geschaffen werden sollte (vgl. BT-Drs. 21/781, S. 20 f., Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung) – offen bleiben, ob (auch) die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingentes für das Gewerbegebiet, das jedenfalls in zulässiger Weise extern gegliedert wurde (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), den Anforderungen des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauNVO genügt. In der Rechtsprechung und Literatur wird die Auffassung vertreten oder – bei fehlender Entscheidungsrelevanz – in Betracht gezogen, dass eine wirksame Gliederung auch voraussetzt, dass die kontingentierten Teilflächen nicht so groß sein dürfen, dass es sich bei dem zulässigen Emissionskontingent nicht mehr um das Emissionsverhalten eines einzelnen Betriebs, sondern um einen unzulässigen Summenpegel handelt (vgl. BVerwG, U.v. 7.12.2017 – 4 CN 7.16 – BVerwGE 161, 53 – juris Rn. 9; BayVGh, B.v. 1.8.2024 – 9 N 22.553 – juris Rn. 115; B.v. 23.3.2023 – 1 NE 22.2514 – juris Rn. 18; U.v. 7.2.2023 – 1 N 19.2204 – juris Rn. 29; OVG SH, U.v. 22.7.2025 – 1 KN 22/09 – juris Rn. 60; OVG NW, U.v. 5.12.2024 – 7 D 52/22.NE – BauR 2025, 436 – juris Rn. 58 ff.; U.v. 22.6.2023 – 2 D 347/21.NE – juris Rn. 155; U.v. 17.8.2020 – 2 D 25/18.NE – BauR 2021, 494 – juris Rn. 49; U.v. 30.1.2018 – 2 D 102/14.NE – juris Rn. 160; OVG MV, U.v. 26.4.2023 – 3 K 149/15 – juris Rn. 61; a.A. NdsOVG, U.v. 5.10.2023 – 1 KN 66/20 – BauR 2024, 234 – juris Rn. 22; Kuchler in jurisPR-UmwR 6/2025 und 8/2023).

## 22

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

## 23

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

## **24**

Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbs. 2 VwGO muss die Antragsgegnerin die Ziffer I der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen wie die angefochtene Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB).