

**ESV** ERICH  
SCHMIDT  
VERLAG

# **Umweltrecht für Chemie- und Industrieparks**

**und verwandte Formen der gemeinsamen  
Nutzung von Werkstandorten**

Von

**Prof. Dr. jur. Hans-Jürgen Müggenborg**

2., völlig neu bearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage

**ERICH SCHMIDT VERLAG**

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

**Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter**

<https://ESV.info/978-3-503-24185-9>

**Zitiervorschlag:**

Müggendorf, Umweltrecht für Chemie- und Industrieparks, 2. Auflage 2026

Die erste Auflage erschien unter dem Titel „Umweltrechtliche Anforderungen an Chemie- und Industrieparks“.

1. Auflage 2008

2. Auflage 2026

ISBN 978-3-503-24185-9 (gedrucktes Werk)

ISBN 978-3-503-24186-6 (eBook)

DOI <https://doi.org/10.37307/b.978-3-503-24186-6>

Alle Rechte vorbehalten.

© 2026 Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG

Genthiner Straße 30 G, 10785 Berlin

[info@ESVmedien.de](mailto:info@ESVmedien.de), [www.ESV.info](http://www.ESV.info)

Die Nutzung für das Text und Data Mining ist ausschließlich dem Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b UrhG ausdrücklich.

Druck: C. H. Beck, Nördlingen

## Vorwort

Was 1990 nach der Wende mit dem ersten Industriepark in Deutschland in Leuna begann, entwickelte sich zu einer wahren Erfolgsgeschichte. Gelangten die ersten Industrieparks in Deutschland noch eher ungeplant zur Entstehung, im Grunde aus der Not der sog. geschäftsfeldbezogenen Privatisierung der ehemaligen DDR-Wirtschaft durch die Treuhandanstalt, änderte sich das später und wandelte sich zu bewussten Strategieentscheidungen. Man erkannte, dass die geteilten Verantwortungsbereiche in den Industrieparks in vielerlei Hinsicht vorteilhaft sind und erst eine Konzentration auf die Kernkompetenzen der dort handelnden Unternehmen erlauben. Auch sachliche Gründe sprechen für die Trennung von Infrastruktur und Produktion, denn die Produktion von Waren und Gütern ist etwas grundlegend anderes als der Betrieb von Infrastruktureinrichtungen. Dies auf jeweils eigenständige und damit spezialisierte Unternehmen aufzuteilen, erweist sich als klug.

Zugleich profitieren die im Industriepark angesiedelte Unternehmen auch wirtschaftlich, denn aufgrund von Skaleneffekten können günstigere Preise vereinbart werden. Nicht zuletzt auch deshalb hat das Modell Vorbildcharakter für Industriestandorte auf der ganzen Welt erlangt. In China sind mehrere Industrieparks nach diesem Modell auf die grüne Wiese geplant und errichtet worden. Dort aber stellen sich andere technische und logistische Anforderungen als sie in Deutschland zu erfüllen sind, wo Industrieparks in den meisten Fällen an Standorten entstanden sind, die ehemals von nur einem einzigen Unternehmen genutzt wurden.

Bei der Gründung und Einrichtung von Industrieparks stellen sich viele Strukturfragen, weil es ein spezielles Industrieparkrecht oder -gesetz in Deutschland nicht gibt. Unser Umwelt- und Sicherheitsrecht ist jeweils nur auf einzelne Tätigkeiten wie den Betrieb von Anlagen, den Umgang mit Gefahrstoffen und Abfällen, der Entnahme oder der Einleitung von Wasser usw. ausgerichtet und beantwortet dort die Frage, ob die jeweilige Aktivität von einer staatlichen Erlaubnis abhängt und unter welchen Voraussetzungen diese erteilt wird oder werden kann. Was das deutsche Recht mit wenigen Ausnahmen nicht regelt, ist das Zusammenspiel vieler Unternehmen auf engem Raum eines Industrieparkstandortes.

Zwischen den Unternehmen im Industriepark herrscht kein Über-/Unterordnungsverhältnis, wie es für das öffentliche Recht kennzeichnend ist. Kein Unternehmen kann einem anderen Unternehmen Vorgaben machen oder Anweisungen erteilen. Das unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern, ist Aufgabe des Industrieparkmanagements und der im Industriepark abzuschließenden Verträge.

Welche Fragen dabei vor allem vertraglich zu regeln sind und wie diese gestaltet werden können, ist Thema dieses Buches. Das Werk entspricht dem Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung von Januar 2026.

Ich danke für viele wertvolle Anregungen auf unzähligen Fachtagungen, auf denen ich zu diesen Themen Vorträge halten und mit Betroffenen diskutieren durfte. Für Anregungen und Kritik bin ich weiterhin immer dankbar.

Ich bin telefonisch erreichbar unter 0241/93673300 oder per Mail unter *info@kanzlei-mueggenborg.de*.

Aachen, im März 2026

Prof. Dr. jur. Hans-Jürgen Müggenborg

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>I. Einleitung</b> .....	15
<b>II. Schnittstellenprobleme in Industrieparks als Schwerpunkte dieser Arbeit</b> .....	17
<b>III. Industrieparks</b> .....	19
Inhaltsübersicht .....	19
1. Die historische Entwicklung .....	19
a) Leuna als erster Industriepark in Deutschland .....	21
b) Weitere Industrieparks in Deutschland .....	22
2. Die künftige Entwicklung von Industrieparks .....	25
a) Weitere „Zellteilung“ .....	25
b) Veränderung der Eigentümerstrukturen der Industrieparkbe- treibergesellschaften .....	26
c) Die Abkoppelung von Eigentumsrechten .....	27
d) Transformation der Energieerzeugung zu CO <sub>2</sub> -Reduktion .....	28
e) Industrieparks „wider Willen“ .....	28
3. Der Begriff des Industrieparks und seines Betreibers .....	29
a) Gemeinsame Nutzung privater Infrastruktureinrichtungen .....	29
b) Verwandte Erscheinungsformen (Chemieparks, Biotechnologieparks) .....	30
c) Abgrenzung zu Gewerbeparks und ähnlichen Erscheinungen .....	31
d) Mischformen von Gewerbe- und Industrieparks .....	32
e) „Industrieparks“ als bauplanungsrechtlich ausgewiesene Flächen .....	32
4. Gemeinsame Einzäunung als bestimmendes Merkmal von Industrieparks? .....	33
5. Die Funktion und die Serviceleistungen des Industriepark- betreibers .....	34
6. Die Begriffe „Industrieparkbetreiber“ und „Standortser- vicegesellschaft“ .....	35
7. Eigentum an Grund und Boden .....	35
8. Parallelerscheinung: Outsourcing .....	36
9. Bewertung von Industrieparks .....	37
a) Vorteile aus Sicht der Industrieparknutzer .....	38
b) Vorteile aus Sicht des Industrieparkbetreibers .....	39
c) Vorteile aus Sicht der Allgemeinheit .....	39
d) Mögliche Nachteile .....	39

10. Modelle von Industrieparks .....	41
a) „Major-User“-Modell .....	41
b) Infrastrukturgesellschaftsmodell .....	41
c) Das Fremdführungsmodell .....	42
11. Genehmigungsfreiheit der Umwandlung eines Standortes zum Industriepark .....	43
12. Die Notwendigkeit von Schnittstellenregelungen .....	43
<b>IV. Wasserrechtliche Fragen von Industrieparks .....</b>	<b>45</b>
Inhaltsübersicht .....	45
1. Pflichten des Industrieparkbetreibers als Inhaber der Einleiterlaubnis .....	46
2. Industrieparknutzer als Direkt- oder Indirekteinleiter? .....	47
a) Sonderregelung des § 59a LWG NW a. F. ....	48
b) Sonderregelung in Brandenburg .....	50
c) Sonderregelung in Sachsen-Anhalt .....	50
d) Neuregelung durch § 59 WHG 2010 .....	50
3. Anzeige- und Genehmigungspflichten des Kanalbetreibers .....	57
4. Verteilung der Verschmutzungskontingente durch den Industrieparkbetreiber .....	57
5. Betretungs-, Auskunfts- und Mitwirkungsrechte der Behörde .....	58
6. Restpflichten der Industrieparknutzer, Sicherstellung permanenter Abwasserbeseitigung .....	59
7. Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung durch den Industrieparkbetreiber .....	60
a) Grundsatz der kommunalen Abwasserbeseitigung .....	60
b) Ausnahmen vom Grundsatz der kommunalen Abwasserbe- seitigungspflicht .....	61
8. Der Übergang wasserrechtlicher Erlaubnisse, Bewilligungen und Anlagengenehmigungen .....	73
9. Die Verrechnung von Investitionen mit der Abwasserabgabe im Industriepark .....	74
a) Abgabepflichtiger .....	74
b) Verrechnungsmöglichkeit nach § 10 Abs. 3 AbwAG .....	75
c) Zur Abgabepflicht und Investitionsverrechnung bei der Indirekteinleitung .....	76
d) Die Sonderregelung in Nordrhein-Westfalen (§ 3 Abs. 8 AbwAG NRW) .....	78
e) Zivilvertragliche Regelungsnotwendigkeiten .....	78
f) Gesetzgeberischer Änderungsbedarf .....	79
10. Der Betrieb von Wasserbenutzungsanlagen .....	80
a) Der Übergang grundstücksbezogener Erlaubnisse und Bewilligungen .....	82
b) Der Übergang nicht grundstücksbezogener Erlaubnisse und Bewilligungen .....	83
c) Entgeltpflichten für die Wasserentnahme .....	86

11. Rohrleitungsanlagen und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	89
a) Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe .....	89
b) Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	93
12. Wasserschutzgebiete und Industrieparks .....	95
<b>V. Immissionsschutz im Industriepark .....</b>	<b>97</b>
Inhaltsübersicht .....	97
1. Genehmigungsfragen .....	100
a) Der Begriff des Betreibers .....	100
b) Zusammenschluss mehrerer Unternehmen als Betreiber .....	104
c) Konzernmutter als Betreiberin .....	105
d) Anlagenbetreiber im Fall der Insolvenz .....	105
e) Serviceleistungen des Industrieparkbetreibers und Betreiber-eigenschaft an den Produktionsanlagen .....	106
f) In Zweifelsfällen zivilvertragliche Klärung .....	106
g) Der automatische Übergang von BImSchG-Genehmigungen .....	107
h) Die Neuerrichtung von Anlagen im Industriepark .....	135
i) Möglichkeiten der Kompensation (Emissionsausgleich zwischen mehreren Anlagen) nach § 17 Abs. 3a BImSchG .....	140
j) Messstellen nach §§ 26, 28 BImSchG .....	144
k) Anlagensicherheit und zivilrechtliche Haftung .....	148
2. Störfallvorsorge im Industriepark .....	149
a) Der Begriff des Betriebsbereichs .....	152
b) Grundpflichten .....	155
c) Erweiterte Pflichten .....	173
d) Domino-Betriebsbereiche (§ 15 StörfallVO) .....	179
e) Zwischenergebnis nach der StörfallVO .....	181
f) Einhaltung angemessener Sicherheitsabstände nach Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie .....	182
g) Zivilvertragliche Absprachen zwischen den Industrieparknutzern .....	195
h) Fahrzeug- und Taschenkontrollen im Industriepark .....	212
i) Exkurs: die Sicherung von Leitungs- und Überfahrtsrechten im Industriepark .....	221
3. Der Einsatz der Werkfeuerwehr im Industriepark .....	223
a) Probleme in Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Berlin .....	223
b) Rechtslage in Hessen .....	229
c) Rechtslage in Bayern .....	230
d) Sonderrechtslage in Niedersachsen .....	231
e) Verlangen des Industrieparkbetreibers zur Abstellung von Produktionsanlagen und zur Evakuierung .....	233

4.	Lärmschutz im Industriepark .....	233
a)	Reichweite und Grenzen von Verzichtserklärungen im Nachbarschaftsverhältnis .....	235
b)	Der externe Lärmschutz .....	240
c)	Der (interne) Lärmschutz zur Binnennachbarschaft .....	249
d)	Bauplanungsrechtliche Konfliktbewältigung durch Emissionskontingentierung nach DIN 45691 .....	271
5.	Geruchsimmissionen aus dem Industriepark .....	280
<b>VI.</b>	<b>Abfallentsorgung im Industriepark</b> .....	<b>283</b>
	Inhaltsübersicht .....	283
1.	Die Pflicht zur Abfallentsorgung im Industriepark .....	284
a)	Abfallerzeuger und Abfallbesitzer .....	286
b)	Mitbesitz des Industrieparkbetreibers .....	289
c)	Der Industrieparkbetreiber als Abfall(zweit)erzeuger .....	292
d)	Notwendige Klärung bei zwei abfallrechtlich Verpflichteten .....	292
e)	Die Einschaltung Dritter .....	293
f)	Die Übertragung der Entsorgungspflicht auf Dritte .....	293
g)	Aufsichtspflichten bei der Einschaltung Dritter .....	294
2.	Pflicht zur getrennten Abfallsammlung und -behandlung .....	295
a)	Der Anfall von Abfällen als Voraussetzung .....	296
b)	Getrennthaltungspflicht gilt noch nicht für Lagerung .....	297
c)	Kein Trennungsgebot für gemischt anfallende Abfälle .....	297
d)	Trennpflicht für illegal vermischte Abfälle .....	297
e)	Verantwortlichkeit nach der Trennung illegal vermischter Abfälle .....	298
f)	Folgerungen für die Industrieparkverträge/-organisation .....	298
3.	Überlassungspflicht an die Kommune .....	299
a)	Ausnahme bei der Abfallentsorgung in einer eigenen Anlage .....	299
b)	Weitere Ausnahmen (Rückgabepflichten, Produktver- antwortung) .....	301
c)	Ausschluss von Abfällen durch die Kommune .....	301
d)	Wünsche de lege ferenda .....	302
4.	Landesrechtliche Andienungspflichten für gefährliche Abfälle zur Beseitigung .....	303
5.	Änderungen im Nachweisverfahren .....	305
6.	Sammel- und Beförderungserlaubnis oder Werkverkehr, Maklergenehmigung .....	306
7.	Anlageninterne Verwertung .....	308
8.	Kein Übergang der Genehmigung für Vermittlungsgeschäfte .....	308
9.	Mögliche Auswirkungen auf die Genehmigung der Anlagen .....	309

<b>VII. Bodenschutzrecht im Industriepark</b> .....	311
Inhaltsübersicht .....	311
1. Überblick über die Störer nach BBodSchG .....	312
2. Handlungsstörer .....	313
a) Mitverursachung .....	314
b) Persönliche Haftung von Organen juristischer Personen .....	317
c) Problem der Rückwirkung .....	319
3. Gesamtrechtsnachfolger des Verursachers .....	321
a) Gesamtrechtsnachfolge bei konkreter und abstrakter Verhal-	
tensverantwortlichkeit .....	321
b) Keine Haftung des Einzelrechtsnachfolgers in die Verhaltens-	
verantwortlichkeit .....	325
c) Beispiele für Gesamtrechtsnachfolgen .....	326
d) Problem der Rückwirkung bei Gesamtrechtsnachfolgen .....	327
e) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Gefahrenbeurteilung .....	329
f) Maßgeblicher Zeitpunkt der Gesamtrechtsnachfolge .....	330
g) Das Problem der partiellen Gesamtrechtsnachfolge,	
Haftungsvermehrung bei Unternehmensabspaltungen .....	332
h) Zur Haftungsbegrenzung bei der Gesamtrechtsnachfolge .....	335
4. Zustandsstörer .....	336
a) Kein Vorrang des Verhaltensstörers .....	337
b) Zur Haftungsbegrenzung durch das Bundesverfas-	
sungsgericht .....	338
5. Haftung des früheren Eigentümers (§ 4 Abs. 6 BBodSchG) .....	340
a) Haftungsver Schonung bei schutzwürdigem Vertrauen .....	342
b) Strategien zur Haftungsvermeidung .....	342
c) Haftungsketten bei mehrmaligem Eigentumsübergang .....	343
d) Verfassungsrechtliche Bedenken .....	344
6. Die bodenschutzrechtliche Konzernhaftung .....	348
a) Abhängige Gesellschaft muss Grundstückseigentümerin	
sein .....	349
b) Einstandshaftung nur gegenüber juristischen Personen .....	351
c) Fehlende Rücksichtnahme auf die Interessen des abhängigen	
Unternehmens .....	352
d) Haftung wegen Unterkapitalisierung .....	356
e) Schadenersatzanspruch nach § 826 BGB .....	357
f) Verfassungsrechtliche Bedenken .....	358
7. Auswahlermessen im Industriepark .....	358
8. Das Auf- und Einbringen von Materialien im Industriepark .....	359
9. Bodenschutzproblematik beim Verkauf ganzer Industrieparks ...	362
<b>VIII. Gefahrstoffe im Industriepark</b> .....	363
Inhaltsübersicht .....	363
1. Chemiekalienrechtliche Pflichten .....	363
b) Persönlicher Anwendungsbereich (Inverkehrbringer) .....	364
c) Registrierungspflichten .....	366

d) Zulassungspflichten .....	366
e) Pflicht zur Lieferung von Sicherheitsdatenblättern .....	367
f) Mögliche Konsequenzen für den Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen .....	367
g) Kennzeichnung sichtbar verlegter Rohrleitungen .....	368
2. Sprengstoffe im Industriepark .....	369
3. Gefahrgutbeförderung im Industriepark .....	372
a) Abgeschlossenes Gelände .....	373
b) Zivilvertragliche Vereinbarungen zur Einhaltung des Gefahrguttransportrechts .....	374
c) Die Ahndung von Verstößen .....	375
<b>IX. Eigenüberwachung im Industriepark .....</b>	<b>377</b>
Inhaltsübersicht .....	377
1. Prüfung überwachungsbedürftiger Anlagen nach BetrSichV und ÜAnlG .....	378
a) Prüffristen .....	379
b) Prüfung durch zugelassene Überwachungsstellen (ZÜS) .....	380
c) Überwachungsstellen von Unternehmen abgeschafft .....	381
d) Prüfung durch befähigte Person und durch fachkundige Personen .....	381
e) Übergangsrecht .....	382
f) Zugelassene Überwachungsstellen .....	382
g) Akkreditierungsverfahren für zugelassene Überwachungsstellen .....	383
h) Prüfung überwachungsbedürftige Anlagen durch den Industrieparkbetreiber .....	385
i) Die Unabhängigkeit der zugelassenen Überwachungsstelle .....	385
j) Ergebnis .....	401
2. Messungen und Eichpflichten im Industriepark .....	402
a) Betriebsinterne Verwendung von Messgeräten .....	403
b) Verwendung von Messgeräten im Industriepark .....	404
3. Die Gestellung von Betriebsbeauftragten durch den Industrieparkbetreiber .....	404
<b>X. Energielieferungen im Industriepark .....</b>	<b>409</b>
Inhaltsübersicht .....	409
1. Der alte Begriff der Kundenanlage .....	410
2. Geschlossene Verteilernetze .....	411
3. Direktlieferung von Strom durch Industrieparkbetreiber .....	412
<b>XI. Rechtspolitische Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>413</b>
<b>XII. Zusammenfassende Thesen .....</b>	<b>417</b>
Inhaltsübersicht .....	417
1. Allgemeines zu Industrieparks .....	417

2. Wasserrechtliche Fragen von Industrieparks .....	419
a) Abwasserbeseitigung .....	419
b) Genehmigung von Abwasseranlagen .....	420
c) Die Verrechnung von Investitionen mit der Abwasserabgabe .....	420
d) Der Betrieb von Wasserbenutzungsanlagen .....	421
e) Rohrleitungsanlagen und Anlagen zum Umgang mit wasser- gefährdenden Stoffen .....	422
3. Immissionschutz im Industriepark .....	423
a) Genehmigungsfragen .....	423
b) Störfallvorsorge im Industriepark .....	428
c) Die Einhaltung angemessener Sicherheitsabstände .....	433
d) Taschen- und Fahrzeugkontrollen im Industriepark .....	433
e) Exkurs: Die Sicherung von Leitungs- und Überfahrtsrechten im Industriepark .....	434
f) Werkfeuerwehr im Industriepark .....	434
g) Lärmschutz im Industriepark .....	436
4. Abfallentsorgung im Industriepark .....	438
5. Bodenschutz im Industriepark .....	440
6. Gefahrstoffe im Industriepark .....	442
a) Chemikalienrechtliche Pflichten .....	442
b) Sprengstoffe im Industriepark .....	443
c) Gefahrgutbeförderung im Industriepark .....	444
7. Eigenüberwachung im Industriepark .....	445
a) Prüfgesellschaften nach BetrSichV im Industriepark .....	445
b) Messungen und Eichpflichten im Industriepark .....	447
c) Die Gestellung von Betriebsbeauftragten durch den Industrieparkbetreiber .....	448
8. Energielieferungen im Industriepark .....	448
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>451</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>473</b>