

Az.: 1 C 24/22



BEGLAUBIGTE
ABSCHRIFT

**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Normenkontrollsache

[REDACTED]

– Antragstellerin –

prozessbevollmächtigt:
BBvB Ahlhaus & Böhmke
Partnerschaft mbB von Rechtsanwälten
Kurfürstendamm 62, 10707 Berlin

gegen

die Große Kreisstadt Radebeul
vertreten durch den Oberbürgermeister
Pestalozzistraße 6, 01445 Radebeul

– Antragsgegnerin –

prozessbevollmächtigt:
Götze Rechtsanwälte
Petersstraße 15, 04109 Leipzig

wegen

Unwirksamkeit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 92 "Fabrikstraße/Uferstraße" vom 16. März 2022
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Gretschel sowie die Richter am Oberverwaltungsgericht Reichert, Frenzel und Kober auf Grund der mündlichen Verhandlung

vom 28. Oktober 2024

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Fabrikstraße/Uferstraße“ der Stadt Radebeul vom 16. März 2022 wird für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen den als Satzung beschlossenen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 92 „Fabrikstraße / Uferstraße“ im Stadtgebiet der Antragsgegnerin mit einem Geltungsbereich von 3,25 ha in der Gemarkung Kötzschenbroda.
- 2 Das Plangebiet umfasst die elbnah zwischen Fabrikstraße und Uferstraße gelegenen Flurstücke 1519, 1519/b, 1520 und 1565/3 sowie teilweise die Flurstücke 1536 und 1551. Im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 1565/3 und 1520 Brachflächen der ehemaligen Autopflegemittel Leipzig (Wako GmbH) und eines ehemaligen Schrotthandels, die den überwiegenden Teil des Plangebiets ausmachen. Darauf befinden sich neben den Produktionshallen die Ruine der ehemaligen Fabrikantenvilla und der frühere zugehörige Park mit Althaumbestand. Teile des Gebäudebestandes und der Freiflächen werden von Kleingewerbetreibenden, durch ein soziokulturelles Angebot und als Abstellfläche genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich neben Althaumbestand entlang der Grenze zur Uferstraße ansonsten einzelne Obstbäume. Im östlichen Teil des Plangebietes ist auf dem Flurstück 1519 ein gewerbliches Unternehmen (GTU-Prüfstelle) ansässig. Zwischen diesem Gewerbegrundstück und der Uferstraße erstreckt sich ein Gartengrundstück (Flurstück 1519b) mit umfangreichen Gehölzbestand. Der südwestliche Zipfel des Plangebiets (Teile des Flurstücks 1536) ragt in das festgesetzte

Überschwemmungsgebiet der Elbe (HQ100). Große Teile des Plangebiets befinden sich im hochwassergefährdeten Gebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte (HQ200) des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Das Plangebiet wird im südlichen Drittel von einer West-Ost verlaufenden 110 kV-Hochspannungsleitung gequert.

- 3 Im Norden grenzt das Plangebiet an die Fabrikstraße (Flurstück 1603) an, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch Flächen mit gewerblichen Nutzungen flankiert wird. Nordöstlich sowie östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung (Flurstücke 1487/3, 1523/1 und 1512/b). Die südliche Plangebietsgrenze bildet die Uferstraße als Teil des Elberadwegs, jenseits dieser liegt der Böschungsbereich des Elbufers. Westlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich die Kleingartenanlage des Elbaue e.V. auf einem etwa 30 m schmalen Streifen auf den Flurstücken 1576/3 und 1553. Die Kleingartenanlage grenzt ihrerseits im Westen an die vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Fabrikstraße und Vierruthenweg an. Die beiden Flurstücke 1576/3 und 1553 wie auch das östlich des Plangebiets gelegene Flurstück 1523/1, stehen im Eigentum der Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul GmbH.
- 4 Die Antragstellerin ist ausweislich der vorgelegten Grundbuchauszüge seit dem 15. Juli 2020 Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] sowie des Flurstücks [REDACTED] welches teilweise vom Plangebiet umfasst ist. Die Antragstellerin entwickelt Liegenschaften. Für ihre vorgenannten Grundstücke, die den überwiegenden Teil des Plangebiets ausmachen, strebt sie eine Wohnnutzung an. Mit ihrem Anliegen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist sie im Stadtrat der Antragsgegnerin gescheitert.
- 5 Am 26. April 2017 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Fabrikstraße / Uferstraße“, bekanntgemacht in deren Amtsblatt am 1. Juni 2017. Planziel war zunächst die Entwicklung einer urbanen Wohnbebauung unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Lärmschutzes mit der Prämisse, dass die Gewerbebetriebe an der Fabrikstraße in ihrer unternehmerischen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen.
- 6 Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung äußerte die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Meißen Bedenken bezüglich des Schallschutzes. U. a. seien bei einer bis an die bestehenden Gewerbebetriebe heranreichenden Wohnbebauung erhebliche Lärmbelastungen durch die angesiedelten Betriebe nicht ausgeschlossen. Ausweislich einer anschließend von der Antragsgegnerin eingeholten schalltechnischen Untersuchung der Gutachter Hoffman.Seifert.Partner (HSP) vom 5. April 2018 werde aufgrund von Gewerbelärm im nordwestlichen Teil des Plangebiets der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet tags von 55 dB(A) um bis zu 6 dB(A) und nachts von 40 dB(A) um bis zu 20 dB(A) im

nordwestlichen Teil, im größeren Teil des Plangebiets um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Die Berechnung stützte sich dabei hinsichtlich des Gewerbelärms auf die von den Firmen Vadossi - nordwestlich des Plangebiets jenseits der Fabrikstraße gelegen - und Hasse Transport GmbH - westlich des Plangebiets und des angrenzenden Ausläufers der Kleingartenanlage gelegen - als wesentliche Emittenten im gesamten Nachtzeitraum auftretenden Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² im Sinne einer Betrachtung der „worst-case-Situation“. Der Landkreis Meißen hielt hieran anknüpfend an seiner Einschätzung fest, dass eine Entwicklung des Plangebiets zum Wohnen nicht möglich sei.

- 7 Auf die Betroffenenanhörung zur künftigen Nutzung des Grundstücks Fabrikstraße 7 (Flurstück 1519) teilte der Eigentümer Hans Bach der Antragsgegnerin im November 2017 u. a. mit, dass es gewerblich genutzt werde; außerdem wohne er dort.
- 8 Mit Stadtratsbeschluss vom 20. Juni 2018, bekannt gemacht am 1. August 2018, änderte die Antragsgegnerin das Planungsziel für den Bebauungsplan wie folgt:
 „Neues Planungsziel ist die Schaffung von ergänzenden Gewerbeflächen entlang der Fabrikstraße unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Lärmschutzes. Es wird bestimmt, dass zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung nichtstörendes Gewerbe im Sinne eines so genannten ‚eingeschränkten Gewerbegebietes‘ festzusetzen ist, dazu können differenzierte flächenbezogene Schallleistungspegel im weiteren Planungsverfahren fixiert werden. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.“
- 9 Ausweislich der Begründung der Stadtratsvorlage werde eine öffentliche Durchwegung zwischen Fabrik- und Uferstraße als Fuß- und Radweg, möglichst entlang einer Grünachse, angestrebt. Zugleich sei zu prüfen, inwieweit eine Optimierung der bestehenden Kleingartenanlage durch eine teilweise Verlagerung der Gärten erreicht werden könne.
- 10 Im weiteren Planungsverfahren verfolgte die Antragsgegnerin zunächst die Absicht, die Konfliktbewältigung zwischen der nordöstlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung und den westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbestandorten in Bezug auf die Lärmbelastung durch eine Festsetzung von Lärmkontingenten zu erreichen.
- 11 Nach Erstellung der gesondert beauftragten Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH (SLG) vom 26. März 2020 sah der Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 8. April 2020) zunächst die Festsetzung eines in zwei Teilflächen gegliederten eingeschränkten Gewerbebetriebs mit nach Osten hin abgestuften Lärmemissionskontingenten (Flurstücke 1519, 1520 und des überwiegenden Teils des Flurstücks 1565/3), einer auf dem Flurstück 1520 entlang dessen östlicher Grenze des verlaufenden Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/ Radweg“ nebst begleitender öffentlicher Grünfläche, die sich als Verlängerung der Emil-Schüller-Straße

- darstellt, sowie einer im Wesentlichen südlich der Hochspannungsleitung gelegenen privaten Grünfläche vor.
- 12 Am 15. Juni 2020 fasste die Antragsgegnerin den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher bislang den östlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche und den westlichen Teil als Landwirtschaftsfläche darstellte.
- 13 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kritisierte die Antragstellerin mit Anwaltsschreiben vom 16. Juli 2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans hinsichtlich der Zielstellung der Planung, die vorgesehenen Festsetzungen zur Lärmemissionskontingentierung, die Festsetzung einer privaten Grünfläche, eine durch das Plangebiet verlaufende Wegfläche und die unzureichende Berücksichtigung ihrer Belange als Eigentümerin. Das der Antragsgegnerin anderweitig vorliegende Gutachten der Großmann Ingenieur Consult GmbH (GICON) vom 29. März 2019 habe für den Standort der ehemaligen Fabrikantenvilla Fabrikstraße 9 durch den Betrieb der Hasse Transport GmbH eine Zusatzbelastung von 52 dB(A) tags und von 41 dB(A) nachts ergeben. Unter Berücksichtigung der übrigen im Plangebiet einwirkenden Immissionsquellen (Discounter Netto, Betriebsstandorte der Sächsischen und Dresdner Back- und Süßwaren GmbH) habe es eine Gesamtbelaustung von 43 dB(A) nachts ermittelt. Dies lasse gleichwohl eine Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet zu. Orientierungswerte dürften bei der Überplanung vorhandener Gemengelagen überschritten werden. Durch die vorgesehene private Grünfläche würde bei einer Zuordnung zum Innenbereich Baurecht entzogen mit der Folge einer Entschädigungspflicht nach § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, bei einer Zuordnung zum Außenbereich wäre die Festsetzung nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die vorgesehene Verkehrsfläche, verbunden mit einer öffentlichen Grünfläche, verlaufe über private Flächen und löse eine Entschädigungspflicht aus. Sie schneide in die privaten Eigentümerbelange ein und beschränke das geplante Teilgebiet GE 2 in unzumutbarer Weise. Das Grundstück werde für die innere Erschließung mit Kraftfahrzeugen benötigt, um es gewerblich nutzen zu können. Dafür bestünde dann kaum noch Raum. Als Eigentümerin habe sie keine Absicht, ihre Grundstücke gewerblich zu nutzen. Die von ihr beabsichtigte Wohnbebauung wolle die Antragsgegnerin mit ihrer Planung verhindern.
- 14 Die Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul GmbH verwies in ihrer Stellungnahme vom 7. Juli 2020 u. a. auf ihr Eigentum an den benachbarten Flurstücken 1523/1 und 1523/2 (Uferstraße 11) sowie 1553 und 1576/3 (Kleingartenanlage „Elbaue“). Sie bekräftigte, dass im Hinblick auf die Kleingartenanlage keine Bereitschaft zur Umsiedlung in Ersatzflächen bestehe. Die Kleingartenanlage müsse in ihrem derzeitigen Status berücksichtigt werden.
- 15 Der Verein für Denkmalpflege und neues Bauen Radebeul e. V. äußerte in seiner Stellungnahme vom 17. Juli 2020 u. a.: „Eine zukünftige öffentliche Durchwegung von der

Fabrikstraße zur Uferstraße (Fuß- und Radwegverbindung), verbunden mit einer grünen Achse ist begrüßenswert, bedarf aber einer Variantenuntersuchung. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass es eigentlich einen beschilderten und demnach öffentlichen Rad- und Fußweg von der Fabrikstraße durch die Kleingartenanlage Elbaue e. V. gibt, der jedoch für die Allgemeinheit verschlossen ist.“

- 16 Am 30. März 2021 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Antragsgegnerin den Städtebaulichen Rahmenplan Fabrikstraße. Dieser sieht vor, in dem dort als Entwicklungsfläche Nr. 3 bezeichneten Plangebiet anstelle von Lärmkontingenzen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ohne Lärmkontingente festzusetzen, indem nur (gewerbliche) Nutzungen zugelassen werden sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 17 Am 13. Juli 2021 billigte der Stadtentwicklungsausschuss den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 18. Juni 2021). Dieser sah nunmehr auf dem Flurstück 1519 sowie dem überwiegenden Teil der Flurstücke 1520 und 1565/3 die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) vor. Die zuvor vorgesehene Verkehrsfläche nebst begleitender öffentlicher Grünfläche wurde an die westliche Grenze des Flurstücks 1565/3 verlagert.
- 18 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholte die Antragstellerin mit Anwaltsschriftsatz vom 14. Oktober 2021, für ihre Grundstücke eine Wohnnutzung anzustreben. Dem stünden die gewerblich ausgelösten Geräuschimmissionen nicht entgegen. Ausgehend von der Schalltechnischen Untersuchung der HSP vom 5. April 2018 würden die für den nordwestlichen Bereich entlang der Fabrikstraße errechneten Beurteilungspegel in südlicher und östlicher Richtung rasch abnehmen, was die Festsetzung eines horizontal gegliederten Mischgebiets zulasse. Dagegen begegne ein eingeschränktes Gewerbegebiet dem Nutzungskonflikt nicht angemessen. Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO sei rechtlich bedenklich. Das Planungsziel, Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebiets zu erhalten, lasse sich nicht erreichen. Die Betriebe der Hasse Transport GmbH und der Zinkpower Radebeul GmbH & Co. KG, für die HSP in ihrer Untersuchung vom 5. April 2018 ganz außerordentliche Lärmemissionen angesetzt hätten, dürften als erheblich störende Betriebe nur in einem Industriegebiet zulässig sein. Damit hätten sie keine Entwicklungsperspektive am Standort. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet lasse sich nicht mit der benachbarten Wohn- und kleingärtnerischen Nutzung vereinbaren. Die Auswirkungen seien nicht untersucht. Aus der von der Hasse Transport GmbH vorgelegten GICON-Schallemissionsprognose vom 29. März 2019 ergebe sich, dass die Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm fast erreichen. Die in einem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgelösten weiteren Immissionen würden deshalb zu einer Richtwertüberschreitung führen.

- 19 Mit Anwaltsschreiben vom 15. Oktober 2021 kritisierte die Gesellschafterin der Antragstellerin, die Aktiva Bauträger GmbH, den Planentwurf. Die real nutzbare Fläche für Gewerbeansiedlungen von weniger als 2 ha sei nicht geeignet, den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Eine heranrückende Wohnbebauung sei durchaus möglich, weil das HSP-Gutachten nicht die realen Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet ermittelt habe, sondern einen pauschalen Ansatz mit einer maximalen Auslastung der vorhandenen Gewerbeflächen unterstelle. Die tatsächlichen Immissionen würden dadurch deutlich überschätzt. Aus dem in der Planbegründung angeführten Trennungsgebot aus § 50 BlmSchG folge kein generelles Verbot, sondern nur ein Optimierungsgebot im Sinne einer Abwägungsdirektive, die zudem nicht bei der Überplanung vorhandener Gemengelagen gelte. Der beabsichtigte Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen sei nicht gerechtfertigt, weil die Immissionsrichtwerte hierfür in einem Gewerbegebiet (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) nirgends überschritten würden. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche im südlichen Bereich werde Baurecht entzogen, für den Fall einer Einordnung als Außenbereichsfläche sei die Festsetzung nicht erforderlich. Die geplante Verkehrsfläche nebst begleitender öffentlicher Grünfläche liege auf privatem Grund und sei entschädigungspflichtig. Als Eigentümerin habe sie keine Absicht, ihre Grundstücke gewerblich zu nutzen. Die von ihr beabsichtigte Wohnbebauung wolle die Antragsgegnerin verhindern. Außerdem sei auf dem Flurstück 1519 (Fabrikstraße 7) bereits Wohnnutzung vorhanden.
- 20 Der Landkreis Meißen erachtete in seiner Stellungnahme vom 12. Oktober 2021 den Planentwurf als wesentlichen Beitrag zur Konfliktbewältigung zwischen dem gewerblichen Altstandort und der bestehenden Wohnbebauung. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ermögliche die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung bestehender gewerblicher Nutzungen und verbessere die Situation des angrenzenden Wohngebiets.
- 21 In seiner naturschutzfachlichen Entscheidung vom 21. Oktober 2021 gewährte der Landkreis Meißen unter Nebenbestimmungen eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Ziff. 2 und 5 BNatSchG zum Aufsuchen, Fangen sowie zur Aufnahme und Verbringung von Zauneidechsen in Ersatzlebensräume auf den Flurstücken 1551 und 1565/3.
- 22 Am 16. März 2022 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum angegriffenen Bebauungsplan. Dieser setzt zeichnerisch für das Flurstück 1519 sowie für den nördlichen Teil der Flurstücke 1519/b, 1520 und 1565/3 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Unmittelbar am westlichen Rand des Plangebiets ist auf den Flurstücken 1565/3 und 1551 eine 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh-/Radweg“ festgesetzt, die die Fabrikstraße mit der Uferstraße verbindet. Hieran in östlicher Richtung anschließend ist eine den geplanten Weg begleitende öffentliche Grünfläche sowie eine weitere öffentliche Grünfläche westlich dieses Weges am südwestlichen Zipfel des Flurstücks 1565/3 festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche

östlich des Fuß- und Radwegs ist im Bereich des Flurstücks 1565/3 2,5 m breit und erweitert sich im Bereich des Flurstücks 1551 auf dessen östlich neben dem festgesetzten Fuß- und Radweg verbleibende Flurstückbreite. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan auf dieser öffentlichen Grünfläche im Bereich des Flurstücks 1565/3 neun Flächen für die Anpflanzung von Bäumen fest (Pfg 1). Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des neuen Weges ist darüber hinaus im Bereich des Flurstücks 1551 eine weitere Fläche für die Anpflanzung von Bäumen (Pfg 3) festgesetzt, die sich wegbegleitend über die Grenze zum Flurstück 1565/3 hinaus auf einem etwa 20 m tiefen Streifen gen Norden auf den südwestlichen Teil des Flurstücks 1565/3 erstreckt. Im südlichen Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan auf dem Flurstück 1536 sowie den südlichen Teilen der Flurstücke 1519b, 1520 und 1565/3 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferzone zu den Natura 2000-Gebieten“ fest. Innerhalb dieser privaten Grünfläche setzt der Bebauungsplan an dem nach Norden weisenden Rand im Bereich der Flurstücke 1565/3 und 1520 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 2) und daran nach Süden hin anschließend zwei mit einer schmalen Linie mit aufgesetzten „T“ abgegrenzte Maßnahmeflächen M1.1 und M1.2 fest, ohne dass diese Grenzmarkierung in der Legende zur Planzeichnung erläutert wird. Das Plangebiet selbst ist in der Planzeichnung mittels einer knapp 2 mm breiten durchbrochenen schwarzen Linie (Blocklinie) und einer nicht unmittelbar ansetzenden innenliegenden schmalen durchgezogenen Linie, die im Bereich der Flurstücksgrenzen violett und im Übrigen - soweit sie Flurstücke schneidet - schwarz eingezeichnet ist, eingegrenzt, ohne dass hierzu in den textlichen Festsetzungen etwas ausgeführt wird. Die Legende zur Planzeichnung weist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zu § 2 PlanzV (in schwarzer Farbe) aus.

23 Die textlichen Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet lauten wie folgt:

„1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Allgemein zulässig sind, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören (und soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c) Anlagen für sportliche Zwecke,

1.1.1.2 Ausnahmsweise sind zulässig, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- b) Vergnügungsstätten,

1.1.1.3 Unzulässig sind:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.“

24 Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan unter Nr. 1.2 folgende Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise vor:

„1.2 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs. 2 WHG und § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten hochwassergefährdeten Gebiete sind bauliche Anlagen und Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten hochwassergefährdeten Gebiete ist der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Rohfußbodens) von Hauptgebäuden in einer Höhenlage von 110,0 m ü. NHN anzulegen.
- Geschosse, die auch teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind unzulässig
- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation) in mindestens 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche.

- 25 Des Weiteren setzt der Bebauungsplan unter Nr. 1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Die Festsetzung Nr. 1.3.8 regelt die „Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien (M 1.1/ M 1.2, CEF 2)“, wonach auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmefläche M1 (bestehend aus den Teilflächen M1.1 und M1.2) vor Beginn der jeweiligen Baufeldfreimachung auf den Flurstücken 1551 und 1565/3 der Gemarkung Kötzschenbroda ein Ersatzhabitat für Reptilien herzustellen ist bzw. die vorhandenen Vegetationsflächen als Lebensraum für die Zauneidechse zu optimieren sind. Zur Anlage und Optimierung des Zauneidechsenhabitats sind in der Festsetzung im Einzelnen bezeichnete Maßnahmen angeführt. Die Festsetzung Nr. 1.6 „Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)“ ordnet die Maßnahmefläche M.1.1 vollständig dem festgesetzten Geh- und Radweg und die Maßnahmefläche M.1.2 vollständig dem Flurstück 1565/3 zu.
- 26 Darüber hinaus regeln die textlichen Festsetzungen in Nr. 1.4 Pflanzgebote und in Nr. 1.5 die Pflanzbindung, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Gehölzflächen und Einzelbäume.
- 27 In der Planbegründung heißt es zum städtebaulichen Erfordernis:

„Rund um die Fabrikstraße handelt es sich um ein zum Teil historisch überkommenes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Problematisch ist die gegenseitige Beeinträchtigung sowohl der Wohnnutzung durch Emissionen sowie die geringen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe. Darüber hinaus gibt es weiterhin brachliegende Flächen, die als städtebauliche Potenziale genutzt werden können und für die es gilt, eine tragfähige Entwicklungsperspektive und eine städtebaulich verträgliche Nutzungsstruktur aufzuzeigen. Da diese Problematik nicht allein die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans betrifft, wurde durch die Stadt Radebeul ein städtebaulicher Rahmenplan als Handlungs- und Orientierungshilfe für das Gesamtareal erarbeitet.“

Die Analyse ergab, dass Radebeul die Gewerbeflächen an der Fabrikstraße dringend braucht, um zum einen Arbeitsplätze zu sichern und zum anderen die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von ansässigen Unternehmen zu gewährleisten. Eine Verlagerung des Gewerbestandortes ist aufgrund der fast vollständigen Auslastung der Gewerbegebiete Radebeul-Ost und Radebeul-Naundorf nicht möglich. Neue geeignete Flächen in der freien Landschaft für Gewerbe und Industrie sind nicht vorhanden und auch nicht Ziel des städtischen Leitbildes. Eine Ausweisung von neuen Flächen auf der „grünen Wiese“ würde auch dem Grundsatz aus § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB – mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel) – widersprechen. Die Stadt strebt hier in Anlehnung an diesen Grundsatz die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung an. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.

In den verfestigten Bereichen, wo Wohnen und Gewerbe bereits jetzt unmittelbar aufeinandertreffen (z.B. Emil-Schüller-Straße) gilt weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Ein Eingriff in diese städtebaulich, zum Teil historisch gewachsenen Strukturen erfolgt nicht. Ziel ist es jedoch, die Gesamtsituation für alle bereits bestehenden Nutzer und Bewohner des Gebietes zu verbessern. Die Untersuchung des Areals Fabrikstraße im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung hat gezeigt, dass sich zwischen den Wohn- und Gewerbestandorten Flächenpotenziale befinden, die durch eine geeignete Nutzung als Puffer zwischen dem schutzwürdigen Wohnen und dem stärker emittierenden Gewerbe dienen können.

Dies betrifft unter anderem das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Durch eine sinnvolle Nutzung dieser Fläche würde nicht nur eine Konfliktbewältigung erfolgen, sondern auch die Reaktivierung von innerstädtischen bereits erschlossenen Brachflächen. Der städtebauliche Rahmenplan zeigt hier einen Handlungsbedarf auf. Es muss für die Art der baulichen Nutzung eine klare städtebauliche Ordnung erfolgen, um einer unkontrollierten Entwicklung und gleichzeitig der Entstehung von weiteren Konflikten – zwischen Wohnen und Gewerbe – entgegen zu wirken. Dies soll über das Instrument des Bebauungsplans erfolgen.“

- 28 Ausweislich der Planbegründung ordnet die Antragsgegnerin die Flächen des Plangebiets im nördlichen Teil dem planungsrechtlichen Innenbereich zu, der durch die südlichen Gebäudekanten der Bebauung nördlich der 110-kV-Hochspannungsleitung begrenzt werde, sowie im südlichen, der Elbe zugewandten Teil dem planungsrechtlichen Außenbereich zu. Die städtebauliche Konzeption erläutert die Planbegründung wie folgt:

„Im Norden und im zentralen Teil des Geltungsbereiches ist gemäß des geänderten Planungsziels die Ausweisung einer Fläche für eine gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen, um die Entwicklungsperspektiven der bestehenden Unternehmen im Bereich Fabrikstraße / Vierruthenweg nicht zu beschränken. Das Baugebiet umfasst im Wesentlichen Flächen, die bereits gegenwärtig dem faktischen Gewerbegebiet im planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind (Begrenzung durch südliche Gebäudekanten der Bebauung nördlich der 110-kV-Hochspannungsleitung). Zur Optimierung der Entwicklungsmöglichkeiten wird südlich daran angrenzend ein ca. 15 m breiter, derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordneter Streifen zusätzlich als Baugebiet überplant. Dessen südliche Grenze orientiert sich an den südlichen Gebäudekanten der benachbarten Bebauung Uferstraße 10 und 11.“

Um dem im Aufstellungsbeschluss genannten Ziel der Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes Rechnung“ zu tragen, erfolgt die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe mit der Beschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbetriebe (dazu im Einzelnen unter 7.1).

Dabei erfolgt im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan nur die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, ansonsten bestimmt sich Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Gemäß der Zielstellung zum Aufstellungsbeschluss war es ebenfalls Prüfungsgegenstand der Planung, inwieweit eine Optimierung der bestehenden Kleingartenanlage durch eine teilweise Verlagerung der Gärten erreicht werden kann. Da derzeit jedoch keine Bereitschaft der Beteiligten für eine Umsiedlung in Ersatzflächen besteht, muss die bestehende Kleingartenanlage in ihrem derzeitigen Status berücksichtigt werden. Langfristig ist eine Nutzungsverlagerung jedoch im Sinne der gewerblichen Entwicklung wünschenswert.“

- 29 Zur Verkehrserschließung heißt es in der Planbegründung:

„Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr über die Fabrikstraße extern erschlossen.“

Eine innere öffentliche Erschließung ist mit Ausnahme eines Geh- / Radweges, der die Fabrikstraße mit der Uferstraße / Elberadweg verbinden soll, nicht vorgesehen. Diese zukünftige öffentliche Durchwegung von der Fabrikstraße zur Uferstraße (Fuß- und Radwegverbindung) entlang einer Grünachse, entspricht der Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan. Um die gewerblichen Bauflächen nicht zu zerschneiden, wird die Lage des Geh-/Radweges gegenüber dem Vorentwurf an den westlichen Rand des Plangebietes verschoben.“

- 30 Die grünordnerische Konzeption erläutert die Planbegründung u. a. wie folgt:

„Der südliche Teil des Geltungsbereiches (in etwa begrenzt durch die 110-kV-Hochspannungsleitung) soll weiterhin als Grünbereich der Elbaue zugeordnet sein und wird daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferzone zu den Natura 2000-Gebieten“ unter Erhaltung des wertgebenden Gehölzbestandes festgesetzt. Teile der privaten Grünfläche werden außerdem für die Umsetzung von Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen) herangezogen.“

Entlang des vorgesehenen Geh- / Radweges ist eine Baumreihe auf öffentlicher Grünfläche vorgesehen, die das Gebiet strukturieren und einen Grünverbund von der Elbe zur Straßenbaumbeplanzung entlang der Fabrikstraße schaffen soll.“

- 31 Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden ausweislich der Planbegründung u. a. von folgenden Erwägungen getragen:

„Gemäß den Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplans „Fabrikstraße“ vom März 2021 kommt eine Ausweisung des Plangebietes als Wohn- oder uneingeschränktes Gewerbegebiet auf Grund der Schaffung einer neuen Konfliktsituation nicht in Betracht. Auch die Variante einer Mischgebietsnutzung würde nur eine bedingte Konfliktbewältigung darstellen, weil ein Heranrücken der Wohnbebauung an das störintensive Gewerbe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.“

Mit der Festsetzung 1.1.1 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 V, VI Nr. 1, IX BauNVO. Es werden nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan Fabrikstraße (vom März 2021) soll durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die Entwicklung des Gewerbestandortes Fabrikstraße fortentwickelt und sogleich ein schonender Übergang zwischen den bereits westlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetrieben und der - insbesondere - nordöstlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden. Die Einschränkung des Störgrades gegenüber § 8 I BauNVO dient dabei dem Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung entlang der Emil-Schüller-Straße, Fabrikstraße und Uferstraße. Insbesondere erfasst werden die Wohngebäude Emil-Schüller-Straße 23, 25 und 27, die Wohngebäude Fabrikstraße 2c und 2a sowie die Wohngebäude Uferstraße 5b, 5c, 5d und Uferstraße 11 und Köttitzer Straße 24 und 33. Diese Wohngebäude genießen den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes nach Nummer 6.1 e) der TA Lärm.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (Gewerbegebiet) nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Eine solche Differenzierung eines Baugebietes durch entsprechende Nutzungsausschlüsse wird durch die § 1 V, VI und IX BauNVO ausdrücklich zugelassen. Auch ein mit Blick auf die zulässigen Störgrade der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht aufgrund des weiten Spektrum der zulässigen nutzungen nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung noch dem Typus eines Gewerbegebietes i. S. d. § 8 BauNVO. Hieraus folgt auch keine (verdeckte) Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, da die für ein Mischgebiet typische Wohnnutzung gerade nicht zugelassen wird. Auch ein gänzlich neues in der Baunutzungsverordnung nicht vorhandenes Gebiet entsteht nicht. Das gelte selbst dann, wenn Betriebe des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes vollständig ausgeschlossen werden.

Es sollen hier grundsätzlich alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung zulässig sein, soweit eine bestimmte Art der baulichen Nutzung nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Unter Beibehaltung der sich daraus ergebenden Bandbreite der ihrer Art nach grundsätzlich zulässigen Nutzungsarten soll eine Einschränkung hinsichtlich der vom konkreten Vorhaben ausgehenden Störung erfolgen. Es soll also jedes nach dem Bebauungsplan seiner Art nach zulässige Vorhaben dann zulässig sein, wenn es seiner Ausprägung nach das Wohnen - in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - nicht wesentlich stört. Die Einschränkung der Gewerbebetriebe soll der Konfliktvermeidung und damit dem Interessenausgleich zwischen den Interessen an der Beibehaltung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung in diesem Gewerbegebiet auf der einen Seite und dem Interesse an der Gewährleistung gesunder, weitgehend störungsfreier Wohnbedingungen im Umfeld des Gewerbegebietes auf der anderen Seite dienen. Zusammengefasst lässt sich die Zielsetzung somit wie folgt beschreiben: „Dauerhafte Erhaltung des Gewerbegebietes in Anlehnung an die mit Blick auf § 1 VI Nr. 11 BaugB bindenden Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Fabrikstraße durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als Übergang zu den vorhandenen Wohngebäuden, insbesondere östlich und nordöstlich.“

Mit Blick auf das Bestimmtheitsgebot ist dabei ausreichend, wenn die zulässigen nutzungen durch die in der Baunutzungsverordnung eingeführten Störgrade konkretisiert werden. Durch die Einschränkung auf nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird auf § 6 I BauNVO Bezug genommen.

Zulässig sind daher alle im Nutzungskatalog der Festsetzung vorgesehenen Nutzungen, die mischgebietsverträglich sind. Einer weiteren Spezifizierung der Einschränkung der Nutzungsart bedarf es insoweit nicht. Insbesondere ist es der Großen Kreisstadt Radebeul verwehrt, losgelöst von einer abstrakten Nutzungsart konkrete Vorhaben zu planen, da eine solche maßgeschneiderte Nutzung eine einzelfallbezogene Regelung darstellen würde, die nicht mehr von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 V-IX BauNVO gedeckt wäre. Ob ein konkretes Vorhaben mit Blick auf seinen Störgrad gebietsverträglich und damit zulässig ist, ist dann im nachgelagerten bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren aufgrund einer konkreten Betrachtung zu ermitteln, wobei grundsätzlich das Maß der Störung und das mit der Art des Betriebes verbundene Störpotential zugrunde zu legen ist. Auf dieser Ebene können auch atypische Ausgestaltungen einer an sich gebietsunverträglichen Nutzung Berücksichtigung finden. Ob ein Vorhaben mit Blick auf seinen Störgrad gebietsverträglich und damit zulässig ist, ist im nachgelagerten bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren - auf der ersten Stufe - aufgrund einer typisierenden Betrachtung („abstrakt-generell“) zu ermitteln, wobei grundsätzlich das Maß der Störung und das mit der Art des Betriebes verbundene Störpotential zugrunde zu legen ist. Auf der zweiten Stufe ist nach § 15 I 2 BauNVO im konkreten Fall („konkret-individuell“) zu prüfen, ob das Vorhaben mit Blick auf die zu beurteilende Vorbelastung zu einer Gesamtbelastung führt, die unterhalb der Richtwerte der TA Lärm (Nummer 6.1 TA Lärm) liegt. Dabei ist der jeweilige Schutzzanspruch der benachbarten Wohnbebauung zu berücksichtigen (siehe oben). Die Prüfung des Rücksichtnahmegebots erfolgt regelmäßig im Rahmen einer Immissionsprognose nach Nummer 4.2 der TA Lärm.

Dieser Verlagerung auf das der Planungsebene nachgelagerte Zulassungsverfahren steht auch nicht der Grundsatz der Konfliktbewältigung entgegen. Aus diesem Grundsatz folgt nicht zwangsläufig, dass alle Konflikte auf der Planungsebene gelöst werden müssen, sondern er lässt auch eine Verlagerung der Konfliktlösung auf das nachgelagerte Verwaltungsverfahren zu. Eine Verlagerung des Konflikts ist nur dann ausgeschlossen, wenn bereits auf der Planungsebene absehbar ist, dass die Konflikte auf der nachgelagerten Ebene nicht gelöst werden können. Eine solch unlösbare Konfliktlage wird durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht geschaffen. So können insbesondere immissionsschutzrechtliche Fragestellungen auf der Stufe des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens umfassend gelöst werden. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist eine Genehmigungsfreistellung (§ 62 II Nr. 1 SächsBO) nicht möglich, sodass auch ein bauaufsichtliches Zulassungsverfahren gem. § 59 I SächsBO durchgeführt werden muss. Auf eine Gliederung des Baugebietes nach § 1 IV BauNVO - etwa durch Festsetzung von Emissionskontingenten - soll hier verzichtet werden. Die Konfliktlösung ist ohne Weiteres auch ohne eine solche Gliederung an Hand der TA-Lärm möglich. Auch bisher - ohne diesen Bebauungsplan - wurden die Konflikte so gelöst.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 III Nr. 1 BauNVO) sind ausgeschlossen, Vergnügungsstätten sind hingegen - wie es der gesetzlichen Vorgabe des § 8 III Nr. 3 BauNVO entspricht - lediglich ausnahmsweise zulässig. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in diesem Gebiet ausgeschlossen. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan Fabrikstraße vom März 2021 (dazu Seite 23 ff.) dient der Ausschluss jeglicher Wohnnutzung dem städtebaulichen Entwicklungsziel, ein Heranrücken der Wohnbebauung an den bereits westlich vom Plangebiet gelegenen störintensiven Gewerbestandort Fabrikstraße zu verhindern. Es wird nicht verkannt, dass das betriebsbezogene Wohnen einen geringeren Schutzzanspruch als das „normale“ Wohnen hat. Die Stadt möchte aber bewusst, keinerlei Wohnnutzungen zulassen. Dadurch werden wohnbezogene Schutzzansprüche - insbesondere in der Nacht - in diesem Gebiet vollständig ausgeschlossen. Auch wenn die Unterkunft in einem Hotel nicht direkt „Wohnen“ ist, sollen auch diese Schutzzansprüche - insbesondere in der Nacht – nicht in dieses Gewerbegebiet hineingetragen werden. Abgesehen von befürchteten konkreten Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm, möchte die Stadt keinerlei Konfliktpotential – zwischen Wohnen und Gewerbe - in dieses Gebiet hineinragen.

Die für die - im Verhältnis zu § 1 V BauNVO - noch feinere Differenzierung nach § 1 IX BauNVO erforderlichen zusätzlichen besonderen städtebaulichen Gründe sind vorliegend gegeben. Insofern kann auf die dargelegten städtebaulichen Ziele - weite Zulassungsmöglichkeit der Nutzungsarten auf der einen Seite, nur Beschränkung der Störgrade sämtlicher Betriebe in diesem Gewerbegebiet auf das „Mischgebietsniveau“ auf der anderen Seite - verwiesen werden. Es kann deshalb letztlich dahinstehen, ob die hier vorgenommene Differenzierung der Zulassung bzw. der Ausschuss von Nutzungen die Rechtsgrundlage in § 1 V oder 1 IX BauNVO findet. Auch mit Blick auf die von der Stadt eingestellten Eigentümerbelange stellen diese Festsetzungen - unter Berücksichtigung der Ziele - den geringsten Eingriff dar.

Gartenbaubetriebe und Landwirtschaftsbetriebe sind ebenfalls ausgeschlossen. ...

Einzelhandelsbetriebe sind - als Gewerbegebiete aller Art - allgemein zulässig.“

„Da es sich um einen Einfachen Bebauungsplan handelt, ist kein zwingendes Erfordernis für die Festsetzung von Verkehrsflächen gegeben. Die äußere Erschließung ist durch die anliegende Fabrikstraße gesichert.“

Gemäß der Erschließungskonzeption führt lediglich ein Geh- und Radweg durch das Plangebiet, der die Fabrikstraße mit der Uferstraße verbindet. Dessen Breite ist mit 4,0 m vorgesehen, um ausreichend Platz für den Begegnungsverkehr von Radfahrern im Zweirichtungsverkehr zu gewährleisten. Die Lage des Geh- / Radweges an der westlichen Grenze des Plangebietes ergibt sich aus der Zielstellung, die Gewerbegebäudenentwicklung nicht durch eine Flächenzerschneidung zu behindern.“

- 33 Die Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise ist wie folgt erläutert:

„Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe, jedoch innerhalb des Gefahrenbereichs lt. Hochwassergefahrenkarte für ein HQ 200 und (räumlich innerhalb des Plangebietes identisch) für ein Extremhochwasser. Die Wassertiefe beträgt im Fall eines HQ 200 im südlichen und zentralen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes überwiegend 0,0 m bis 0,5 m, kleiräumig im Bereich einer vorhandenen Geländesenke > 0,5 bis 2 m. Aufgrund dieses Sachverhalts wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Klimawandel und der damit verbundenen Gefahr von Extremereignissen so weit wie möglich Rechnung getragen.“

Zu den grünordnerischen Festsetzungen heißt es in der Planbegründung:

„Gemäß Aufstellungsbeschluss wird zukünftig öffentliche Durchwegung von der Fabrikstraße zur Uferstraße (Fuß- und Radwegverbindung), möglichst entlang einer Grünachse, angestrebt. Dem wird in der vorliegenden Planfassung Rechnung getragen, indem entlang des Geh-/Radweges eine 2,5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, die außerhalb des Leitungsschutzstreifens der 110 KV-Leitung mit Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen ist und die der Oberflächenentwässerung des Geh-/Radweges dienen kann.“

Der südliche Teil des Geltungsbereiches soll weiterhin als privater Grünbereich der Elbaue zugeordnet sein und wird daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferzone zu den Natura 2000Gebieten“ unter Erhaltung des wertgebenden Gehölzbestandes festgesetzt. Für die hier derzeit vorhandenen Nutzungen gibt es weder eine Genehmigung noch eine Duldung durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Radebeul.“

- 34 In der Abwägungsentscheidung heißt es im Hinblick auf den Einwand der Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul GmbH vom 7. Juli 2020 zur Berücksichtigung der benachbarten Kleingartenanlage (Lfd. Nr. Ö2, dort S. 30): „Der Sachverhalt wurde bereits berücksichtigt. Die Aussage in der Begründung ist nach wie vor gültig.“
- 35 Zum frühzeitigen Vorbringen der Antragstellerin im Anwaltsschriftsatz vom 16. Juli 2020 wird in der Abwägungsentscheidung betreffend die Festsetzung einer Verkehrsfläche ausgeführt (Lfd. Nr. Ö3, dort S. 37):

„Der Einwand wurde in der Entwurfssatzung teilweise berücksichtigt.“

Die Stadt Radebeul ist sich der möglichen Entschädigungspflicht bewusst, allerdings kann aus städtebaulichen Gründen nicht auf die festgesetzte Wegebeziehung verzichtet werden.

Das Teilgebiet GE 2 (Flurstück 1519) war von der bisherigen Festsetzung nicht betroffen, mit der Verlegung des Weges an den westlichen Plangebietsrand in der Entwurfssatzung verringern sich die Betroffenheiten nochmals.

Alle drei gewerblichen Baugrundstücke benötigen eine innere Erschließung, die an die Fabrikstraße anbindet.“

- 36 Zum Vorbringen der Antragstellerin im Anwaltsschriftsatz vom 14. Oktober 2021, dass im Hinblick auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die Auswirkungen auf die

bestandsgeschützte Kleingartenanlage nicht untersucht worden seien, heißt es in der Abwägungsentscheidung (Lfd. Nr. Ö5, dort S. 42):

„Die Kleingartenanlage ist von der Stadt Radebeul berücksichtigt worden (siehe dazu etwa städtebaulicher Rahmenplan „Fabrikstraße ..., S. 20 und 25). Hierbei ist zu erwähnen, dass diese keinen Schutzanspruch im Nachtzeitraum hat, sondern nur im Tageszeitraum. Sowohl die vorhandenen Nutzungen westlich der Kleingartenanlage, als auch die neuen hinzukommenden Nutzungen haben auf diese Kleingartenanlage Rücksicht zu nehmen. Dies ist im Einzelnen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren unter dem Gesichtspunkt des planungsrechtlichen Gebotes der Rücksichtnahme zu prüfen. Aufgrund des Umstandes, dass vorliegend nur Gewerbebetriebe zulässig sind, soweit das Wohnen nicht wesentlich stören, wird auch auf diese Nutzung Rücksicht genommen. Die Einschränkung „soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören“ bezieht sich gerade auf die Schutzansprüche, die auch in einem Mischgebiet (60 db(A) tags) vorhanden sind. Die Gartenanlage weist keinen höheren Schutzanspruch auf. Sie wird damit über die festgesetzte Einschränkung des Gewerbegebietes mit geschützt.“

- 37 Das Vorbringen der Gesellschafterin der Antragstellerin im Anwaltsschriftsatz vom 15. Oktober 2021, dass die Festsetzung einer Verkehrsfläche nebst einer öffentlichen Grünfläche auf privatem Grund erfolgt, wurde wie folgt abgewogen (Lfd. Nr. Ö6, dort S. 49 f.):

„Im Rahmen der Abwägung wurden die privaten Belange selbstverständlich eingestellt, bewertet, gewichtet und behandelt.

Die Lage des Weges wurde bewusst so gewählt, dass sie für die Eigentümer eine möglich geringe Belastung darstellt, nämlich so, dass die Grundstücke nicht mittig geteilt werden, sondern der Weg direkt am Rand des Flurstückes 1565/3 verläuft. Im Übrigen wird dieser durch die Festsetzung „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ nur angelegt, der rechtliche Vollzug geschieht auf nachgelagerten Stufe.

Die Stadt Radebeul ist sich im Übrigen ihrer möglichen Entschädigungspflicht bezüglich einer eventuellen Umsetzung der Festsetzung bewusst.“

- 38 Der während der Aufstellung des Bebauungsplans geänderte Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin stellt das Plangebiet des Bebauungsplans nunmehr im nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche sowie im südlichen Teil als Grünfläche dar. Der Landkreis Meißen genehmigte diese vom Stadtrat der Antragsgegnerin am 16. März 2022 beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplans am 26. April 2022.
- 39 Nachdem ihr Oberbürgermeister den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan am 11. Mai 2022 ausgefertigt hatte, machte die Antragsgegnerin den Beschluss des Bebauungsplans ebenso wie die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans am 27. Mai 2022 in ihrem Amtsblatt bekannt. Der Bekanntmachung des Bebauungsplans waren eine verkleinerte Übersichtsskizze mit dem grün markierten Plangebiet unter Angabe der Straßennamen und Flurstücknummern sowie nachfolgender „Rechtsbehelf“ beigelegt:

„Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Radebeul unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Plan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die hier gegebenen Hinweise auf Rechtsfolgen nach dem BauGB haben keinen Einfluss auf bestehende Rückübertragungsansprüche bzw. Entschädigungsansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 genannten Frist a) die Rechtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 oder 4 der SächsGemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.“

- 40 Mit Antragsschrift vom 8. August 2022 - eingegangen beim Oberverwaltungsgericht am 9. August 2022 - hat die Antragstellerin den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt, der der Antragsgegnerin mit Verfügung vom 11. August 2022 zustellungshalber übersandt wurde. In ihrer Antragsschrift vom 8. August 2022, die sie mit ihren der Antragsgegnerin durch den Senat jeweils kurzfristig übermittelten Schriftsätzen vom 19. Oktober 2022, 6. Januar 2023, 26. April 2023 sowie vom 3. August 2023 ergänzt und vertieft hat, verweist die Antragstellerin auf ihr Grundeigentum im Plangebiet und trägt vor, dass im Planbereich entgegen der Annahme der Antragsgegnerin tatsächlich kein faktisches Gewerbegebiet, sondern eine Gemengelage bestehe. Die westlich angrenzende Erholungsanlage mit kleingärtnerischer Nutzung (Flurstück 1576/3 und 1553) trenne die weiter westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen (mit dem Betriebsgrundstück der Hasse Transport GmbH auf dem Flurstück 1583/5) vom Plangebiet ab. Östlich der Kleingartenanlage sei keine gewerbliche, sondern Wohnnutzung vorherrschend. Im Plangebiet selbst bestehe neben gewerblichen Nutzungen eine Wohnnutzung auf dem Flurstück 1520, wobei die Antragstellerin nicht bestreite, dass die sog. Fabrikantenvilla auf dem Flurstück 1565/3 nicht mehr genutzt werde und ein Bestandsschutz erloschen sei. Sie trägt vor, dass eine von der Antragsgegnerin ausgesprochene Ordnungsverfügung zur Wohnnutzung auf dem Flurstück 1520 nicht bestandskräftig sei. Des Weiteren verweist die Antragstellerin auf erfolglose Bauvorbescheidsanträge ihrer Gesellschafterin Aktiva Bauträger GmbH für ein Mehrfamilienhaus sowie für zwei Wohnhäuser. Außerdem bestehe auch auf dem Flurstück 1519 in der Fabrikstraße 7 eine Wohnnutzung. Hinter der dortigen Autowerkstatt befindet sich das vom Eigentümer Hans Bach bewohnte zweigeschossige Wohnhaus. In einer Besprechung

mit dem Geschäftsführer ihrer Gesellschafterin Aktiva Bauträger GmbH habe der Baubürgermeister der Antragsgegnerin selbst erläutert, das Flurstück 1519 wegen der dortigen Wohnnutzung beim Aufstellungsbeschluss miteinzubeziehen, und Verhandlungen über einen Ankauf angeregt. Die Antragstellerin gehe davon aus, dass für die Wohnnutzung auf dem Flurstück 1519 eine Baugenehmigung existiere.

- 41 Zur Begründung ihres Normenkontrollantrags führt die Antragstellerin aus, dass für den Bebauungsplan keine städtebauliche Erforderlichkeit bestehe. Der Plan sei nicht realisierbar. Zur Behebung der Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung dränge es sich auf ein horizontal gegliederte Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung im Westen und entlang der Fabrikstraße sowie Wohnnutzung entlang der Uferstraße sowie im Südosten festzusetzen. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bewirke stattdessen ein Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die bestandsgeschützte Wohnbebauung östlich und nördlich des Plangebiets. Der Plan lasse sich im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung auf benachbarten Grundstücken und die kleingärtnerische Nutzung auf dem westlich benachbarten Grundstück nicht realisieren. Diese seien bereits gegenwärtig erheblichen Emissionen der weiter westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ausgesetzt. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets trete eine Intensivierung der gewerblichen Nutzungen ein. Dass mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet eine „Pufferzone“ zwischen den gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebiets und den geschützten Nutzungen östlich dessen eintrete, sei eine bloße Behauptung ohne lärmgutachterliche Betrachtung. Gerade im Hinblick auf die Kleingartenanlage auf dem Flurstück 1576/3 scheide ein „Abpuffern“ aus.
- 42 Die Antragsgegnerin habe ihr Planungsermessen überschritten. Für die Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ bestehe keine Ermächtigungsgrundlage. Im Hinblick auf den im Grundsatz bestehenden Typenzwang löse sich die konkrete Einschränkung auf „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Nutzungen erkennbar von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO. Über den Störgrad einer konkreten baulichen Anlage werde im Hinblick auf die Art der Nutzung weder eine Nutzungsart nach § 1 Abs. 5 BauNVO noch die Unterart einer Nutzungsart i. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO definiert. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO seien auch die Festsetzungen in Nr. 1.1.1.1 und 1.1.1.2 völlig unverständlich. Die in der Planbegründung angeführte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Urteil vom 8. November 2004 - 4 BN 39/04 - sei unergiebig, weil die Antragsgegnerin die Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO verändert habe. Sollten die Ausführungen im Urteil des erkennenden Senats vom 13. April 2022 - 1 C 39/22 - für eine Festsetzung von Nutzungen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, nicht nur eine verkürzte Darstellung des Inhalts des dort zugrundeliegenden Plans sein, wäre die Konstellation aber durchaus vergleichbar. Das mit

- dem Plan verfolgte städtebauliche Konzept sei wegen des fehlerhaften Kerns der Festsetzungen insgesamt nichtig.
- 43 Der Bebauungsplan sei im Hinblick auf die (Un-)Zulässigkeit von Tankstellen nicht hinreichend bestimmt. Während selbige nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO regelhaft zulässig seien, fehle in den textlichen Festsetzungen des angegriffenen Plans eine entsprechende Festsetzung.
- 44 Zumindest liege ein unzulässiger Etikettenschwindel vor. Die vorgegebene Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets lasse sich nicht erreichen, weil die konkreten Festsetzungen die Eigenart eines Kerngebiets i. S. v. § 7 BauNVO aufweisen würden. Die Antragsgegnerin strebe einen Störgrad von nicht wesentlich störenden Nutzungen an, die im Kerngebiet zulässig seien. In einem Kerngebiet lasse sich eine Wohnnutzung zudem ohne Verlust des Gebietscharakters ausschließen.
- 45 Der Bebauungsplan sei abwägungsfehlerhaft. Es liege schon ein Abwägungsausfall vor. Nach dem Gang des Planungsverfahrens stehe in Rede, dass die Festsetzung eines Gewerbegebiets erfolge, um der westlich angesiedelten Hasse Transport GmbH Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen. Unzulässig sei eine „maßgeschneiderte Planung“, die dem Grundstückseigentümer eine Verwertung seines Grundeigentums unmöglich mache, um einem benachbarten Unternehmen eine Erweiterungsfläche zu verschaffen. Dagegen könne die Hasse Transport GmbH sich nicht in den Planbereich hinein erweitern. Es sei ausgeschlossen, dass deren zumindest belästigender Betrieb das Wohnen nicht wesentlich störe.
- 46 Abwägungsdefizitär habe die Antragsgegnerin den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) nicht beachtet, indem sie gewerbliche Nutzungen an von ihr identifizierte Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets heranrücken lasse.
- 47 Abwägungsdefizitär habe die Antragsgegnerin den Grundbesitz der Antragstellerin mit einer Verkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche überplant. Sie habe im südlichen Planbereich eine Grünfläche auf ihrem Flurstück 1536 festgesetzt. Es werde hiervon vollständig umfasst, die Privatnützigkeit werde vollständig aufgehoben. Außerdem verliere die Lagerhalle (im Süden des Flurstücks 1520) dadurch ihre planungsrechtliche Zulässigkeit, was potentiell enteignend wirke. Die seit mindestens zehn Jahren bestehende Lagerhalle habe die Antragsgegnerin nie bauaufsichtlich beanstandet. Auch die Festsetzung eines Radwegs an der westlichen Grenze hebe die Privatnützigkeit ihres Grundeigentums auf. Fraglich sei, warum der Radweg nicht auf die 100 m östlich bestehende Uferstraße oder die Elbstraße verlegt worden sei.
- 48 Ein Ermittlungsdefizit nach § 2 Abs. 3 BauGB liege darin, dass die Stadtverwaltung gegenüber dem Stadtrat das Plangebiet als faktisches Gewerbegebiet und anstelle einer tatsächlich

bestehenden Gemengelage eingeordnet habe. Letzterenfalls wäre eine Verbesserung des Schutzes der umgebenden Wohnnutzungen möglicherweise nicht zwingend gewesen.

- 49 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sei nicht hinreichend bestimmt. In der Planurkunde erreiche die Eingrenzung des Geltungsbereichs eine flächige Ausdehnung von knapp 2 mm, was beim ausgewiesenen Maßstab von 1:1.000 einer Breite von 2 m entspreche. Zur Bestimmung des exakten Grenzverlaufs fehle eine nähere Angabe im Lageplan, etwa auf die Innenseite der Grenzlinie. Soweit die Planbekanntmachung den Geltungsbereich verbal mittels Straßennamen und Flurstücksnummern eingrenze, sei dies weder Gegenstand des Stadtratsbeschlusses noch der Satzungsausfertigung geworden; außerdem seien die dortigen verbalen Formulierungen nicht eindeutig, weil unklar bleibe, welcher Teil des Straßenprogramms die Grenzlinie bilde. Zudem sei die Uferstraße nicht straßenrechtlich gewidmet, so dass ohnehin nur ein Aufmaß ihrer faktischen Lage zur Bestimmung der Grenze beitragen könnte. An der Innenseite der Blocklinie befindet sich an der West-, Nord- und Ostseite des Geltungsbereichs keine dünne schwarze Linie, sondern die Blocklinie befindet sich unmittelbar neben den violettblau eingezzeichneten Flurstücksgrenzen. Es erschließe sich nicht, dass insofern die jeweilige Flurstücksgrenze maßgeblich sei. Für die Normadressaten sei nicht erkennbar, dass insofern die violett abgetragene Flurstücksgrenze das Plangebiet begrenze. Die Planurkunde lasse das auch nicht durch eine entsprechende Anmerkung erkennen. Die Flurstücke 1536 und 1551 seien zudem vom Grenzverlauf durchschnitten.
- 50 Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB sei nicht gewahrt. Zwar könne im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Inhalt des Beschlusses vom 16. März 2022 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ergebe sich jedoch nicht aus dem Verwaltungsvorgang. Im Internetauftritt der Antragsgegnerin sei das Plangebiet im „Flächennutzungsplan 2006“ noch teilweise mit Wohnungsbau, teilweise mit Landwirtschaft „festgesetzt“.
- 51 Die Antragstellerin beantragt „zu erkennen,
dass die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Fabrikstraße/ Uferstraße“ gem. Satzungsbeschluss des Stadtrates der Antragsgegnerin vom 16. März 2022 (ABI. Radebeul v. 27.05.2022, S. 26) unwirksam ist.“
- 52 Die Antragsgegnerin beantragt,
den Antrag abzulehnen.
- 53 Die Antragsgegnerin verteidigt den angegriffenen Bebauungsplan.
- 54 Sie trägt vor, dass das Plangebiet vor Inkrafttreten des Plans faktisch als Gewerbegebiet einzuordnen gewesen sei. Es könne dahingestellt bleiben, wie weit das Gewerbegebiet in Richtung Westen reiche, wobei einiges dafürspreche, dass es in Richtung Ziegeleiweg in ein

diffuses Gebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB oder gar in ein Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO übergehe. Jedenfalls im Bereich zwischen der - wegen des starken Verkehrs wie auch optisch - trennenden Fabrikstraße im Norden sowie der Wohnbebauung östlich des Flurstücks 1519 und dem Flurstück 1592/8 (Fabrikstraße 27) im Westen handele es sich um ein Gewerbegebiet. Im Plangebiet sei keine bzw. keine legale Wohnnutzung vorhanden. Die einzige auf dem Flurstück 1520 vorhandene Wohnnutzung sei illegal. Die Nutzungsuntersagung vom 21. Oktober 2019 gegenüber dem damaligen Eigentümer Oliver Albrecht - Rechtsvorgänger der Antragstellerin - sei bestandskräftig geworden. Nach erfolglosem Widerspruch des Mieters Frank Kuppe gegen die gegen ihn gerichtete gesonderte Ordnungsverfügung habe selbiger beim Verwaltungsgericht Dresden Klage - 4 K 837/21 - erhoben. Auf dem Flurstück 1565/3 mit der ehemaligen Fabrikantenvilla bestehe - auch nach eigenem Vorbringen der Antragstellerin - keine bestandsgeschützte Wohnnutzung mehr. Von einer Wohnnutzung auf dem Flurstück 1519 (Fabrikstraße 7) habe die Antragsgegnerin bisher nichts gewusst. Nach Aktenlage bestehe dafür keine Baugenehmigung. Sollte sich im Rahmen der nunmehr erfolgenden weiteren Sachverhaltsaufklärung eine solche Nutzung bestätigen, würde sie diese nicht dulden und entsprechend ihres Schwarzbaudenkonzepts bauordnungsrechtlich dagegen einschreiten.

- 55 Die Antragsgegnerin erachtet den Normenkontrollantrag als unbegründet. Der Senat habe in seinem Urteil vom 13. April 2022 - 1 C 39/20 - die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als zulässig erachtet und weder einen Verstoß gegen das Festsetzungsfindungsverbot noch einen Widerspruch zu § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO gesehen. Das lasse sich auf die vorliegende Konstellation übertragen.
- 56 Die Planung sei vollzugsfähig. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan diene gerade der Ausschluss jeglicher Wohnnutzung dem Planungsziel, ein Heranrücken der Wohnbebauung an die westlich gelegenen lärmintensiven Betriebe zu verhindern. Es solle kein „vollwertiges“, sondern nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet an die Wohnbebauung heranrücken und ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung andererseits verhindert werden. Die Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet im Westen schließe dies nicht aus. Die Gebietsverträglichkeit eines Vorhabens sei erst im nachgelagerten bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren zu beurteilen. Ein Erfordernis ergebe sich gerade aus den gegenläufigen Bemühungen der Antragstellerin, eine Wohnnutzung im Plangebiet zu verwirklichen. Die Festsetzung 1.1.1. a) „Gewerbebetriebe aller Art“ erfasse immer noch eine große Bandbreite gewerblicher Nutzungen mit geringem Störgrad, ebenso die weiteren festgesetzten Nutzungen. Außerdem bestünden gerade im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets große Abstände zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen. Die Anordnung

lärmabstrahlender Bereiche sowie abschirmender Betriebsteile lasse einen hinreichenden Schutz zu, was sich im Detail im einzelnen Genehmigungsverfahren klären lasse.

- 57 Aus Überschneidungen mit zulässigen gewerblichen Nutzungen eines Kerngebiets ergebe sich kein Etikettenschwindel, was der Senat im vorgenannten Urteil bereits entschieden habe. Es bestehe kein Anhaltspunkt dafür, dass die Antragsgegnerin ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO habe festsetzen wollen.
- 58 Ebenso wenig lägen Abwägungsfehler, insbesondere kein Abwägungsausfall vor. Einer vermeintlich „maßgeschneiderten Planung“ für die Hasse Transport GmbH stünden bereits die mehrfach geäderten Planungsziele wie auch deren Umsetzung entgegen. *Prima facie* lasse sich daraus keine Vorfestlegung ableiten. Eine Missachtung des Trennungsgebots liege nicht vor. Gerade das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ziele darauf ab, den Immissionskonflikt zu minimieren. Außerdem sei die konkrete Planung aufgrund der Bestandssituation bedingt, die den bestehenden Nutzungskonflikt präge. Im Übrigen sei es gerade die Antragstellerin, die versuche, eine Wohnnutzung im ehemals faktischen Gewerbegebiet durchzusetzen.
- 59 Die Überplanung privater Flächen sei nicht abwägungsdefizitär. Das Flurstück 1520 werde nur zu einem kleineren Teil mit einer privaten Grünfläche überplant. Gleiches gelte für die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche zwischen Fabrik- und Uferstraße. Die Lagerhalle auf dem Flurstück 1520 sei nicht genehmigt. Das Flurstück 1536 sei vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Außenbereich zuzuordnen gewesen und einer Bebauung entzogen. Damit hätten die Belange der Antragstellerin nicht das Gewicht, die Festsetzung einer privaten Grünfläche auszuschließen. Anders als bei einer öffentlichen Grünfläche sei die Privatnützigkeit nicht vollends aufgehoben.
- 60 Es bestehe kein Ermittlungsdefizit bei der Bewertung der Bestandssituation, die die Antragsgegnerin zutreffend als faktisch Gewerbegebiet bewertet habe.
- 61 Der Geltungsbereich der Satzung sei hinreichend bestimmt, und zwar ausweislich der Legende zur Planzeichnung durch eine schwarze Blocklinie mit einer innenliegenden dünnen Linie. Außerdem werde das Plangebiet in der Begründung zum Bebauungsplan textlich mit den umfassten Flurstücken und den Begrenzungen in den einzelnen Himmelsrichtungen beschrieben. Aus der Zusammenschau gehe zweifelsfrei hervor, dass die räumliche Grenze an der Innenlinie verlaufe. Das ergebe sich bereits aus dem Verlauf der Blocklinie in der Planzeichnung, die außerhalb der dort violett dargestellten Flurstücksgrenzen folge. Offensichtlich würden auch nur die Flächen innerhalb der dünnen Linie farblich zur Kennzeichnung für die festgesetzte Art der Nutzung farblich dargestellt. Auch die Vermaßungen der Festsetzungen würden stets an der innenliegenden dünnen Linie ansetzen.

Zudem würde das mit der verwendeten Grenzzeichnung vergleichbare Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zur PlanZV so verstanden (BayVGH, Beschl. v. 4. Juni 2018 - 1 ZB 16.1905 -, Rn. 6 ff.).

- 62 Aufgrund der am 27. Mai 2022 bekannt gemachten Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, der nunmehr den - nördlichen - Bereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche darstelle, sei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genügt.
- 63 In ihrem Schriftsatz vom 25. Oktober 2024 führt die Antragsgegnerin aus, dass sich das gerichtliche Verfahren des Mieters Frank Kuppe gegen die gegen ihn gerichtete Ordnungsverfügung betreffend das Flurstück 1520, das nach dem klageabweisenden Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden - 4 K 837/21 - als Zulassungsverfahren - 1 A 1/24 - beim Senat anhängig sei, aufgrund des Umzugs des Mieters erledigt habe.
- 64 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und den vorgelegten Verwaltungsvorgang zum Bebauungsplanverfahren (drei Aktenorder, eine Heftung) sowie zum Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (ein Aktenordner), die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 65 Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.
- 66 A. Der Antrag ist zulässig. Der gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthafte Normenkontrollantrag der Antragstellerin richtet sich gegen den am 16. März 2022 von der Antragsgegnerin beschlossenen Bebauungsplan Nr. 92 „Fabrikstraße / Uferstraße“. Der am 9. August 2022 beim Oberverwaltungsgericht eingegangene Antrag wahrt die Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am 27. Mai 2022 in Lauf gesetzt wurde. Die Beteiligungsfähigkeit der Antragstellerin als Gesellschaft bürgerlichen Rechts resultiert aus § 61 Nr. 2 VwGO (SächsOVG, Beschl. v. 16. Juli 2001 - 1 B 113/01 -, juris Rn. 1 f.). Die Antragstellerin ist als Grundeigentümerin der im Plangebiet gelegenen Flurstücke [REDACTED] gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt.
- 67 B. Der Normenkontrollantrag ist in der Sache begründet.
- 68 Auf einen zulässigen Normenkontrollantrag ist das Normenkontrollgericht verpflichtet, den angegriffenen Bebauungsplan auch ohne entsprechende Rügen im Antragsvorbringen unter jedem denkbaren Gesichtspunkt auf seine Wirksamkeit hin zu überprüfen; ein ungeschriebenes Verbot der „ungefragten Fehlersuche“ wäre mit der Ausgestaltung der Normenkontrolle als objektives Rechtsbeanstandungsverfahren unvereinbar (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Oktober 2020 - 4 CN 9.19 -, juris 12; Beschl. v. 31. Januar 2022 - 4 BN 42.21 -, juris

Rn. 5). Begrenzt wird die gerichtliche Prüfung allerdings durch Planerhaltungsvorschriften des Bundes- und Landesrechts, nach denen bestimmte Verstöße gegen formelles oder materielles Recht nicht zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führen.

- 67 I. Der angegriffene Bebauungsplan verstößt gegen das Bestimmtheitsgebot und damit gegen höherrangiges Recht.
- 68 1. Das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG, Art. 1 Satz 2, Art. 3 Abs. 3 SächsVerf). Es gilt auch für Bebauungspläne, die gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden (BVerwG, Beschl. v. 23. August 2017 - 4 BN 14.17 -, juris Rn. 6; Beschl. v. 4. Januar 1994 - 4 NB 30.93 -, juris Rn. 6). Eine Verletzung des Bestimmtheitsgebots führt ungeachtet der Planerhaltungsvorschriften der §§ 214 und 215 BauGB zur Unwirksamkeit (SächsOVG, NK-Urt. v. 9. Mai 2014 - 1 C 6/11 -, juris Rn. 52). Das Bestimmtheitsgebot bezieht sich auf die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen (SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Januar 2016 - 1 C 6/13 -, juris Rn. 62; NK-Urt. v. 9. Mai 2014 - 1 C 6/11 -, juris Rn. 53 m. w. N.). Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Der planenden Gemeinde steht es dabei frei, zu entscheiden, welcher Mittel sie sich bedient, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt allerdings nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext bzw. der Planzeichnung einen Niederschlag gefunden hat (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14. Dezember 1995 - 4 N 2.95 -, juris Rn. 14; SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022, - 1 C 39/20 -, juris Rn. 65; NK-Urt. v. 15. Dezember 2022 - 1 C 41/20 -, juris Rn. 27, 28; BayVGH, Urt. v. 18. Dezember 2020 - 15 N 20.391 -, juris Rn. 41). Die als Wirksamkeitserfordernis dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB beizufügende Begründung gehört nicht zu seinem eigentlichen Inhalt und nimmt an dessen Rechtscharakter und Verbindlichkeit (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht teil (BayVGH, Urt. v. 14. Mai 2003 - 14 N 98.3741 -, juris Rn. 31 m. w. N.). Sie legt die wesentlichen planerischen Erwägungen und die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele des Satzungsgebers offen und kann zur Auslegung von nicht eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogen werden. Fehlen indes ausdrückliche Festsetzungen darüber, welche Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sein sollen und lässt sich dies auch nicht aus dem Zusammenhang der Festsetzungen

ableiten, so kann dieser Mangel im verbindlichen Teil des Bebauungsplans nicht durch Auslegung unter Heranziehung der Begründung behoben werden (BayVGH, Urt. v. 14. Mai 2003 - 14 N 98.3741 -, juris Rn. 31 m. w. N.).

- 69 Das Bestimmtheitsgebot gilt auch für den räumlichen Geltungsbereich. Maßstab hierfür ist § 9 Abs. 7 BauGB. Danach setzt der Bebauungsplan die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs fest. Hieraus leitet sich das Erfordernis ab, den Geltungsbereich vollständig zu umgrenzen. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen müssen aus sich heraus klar und unmissverständlich sein (BVerwG, Beschl. v. 4. Januar 1994 - 4 NB 30.93 -, juris Rn. 6). Bebauungspläne müssen damit aus sich heraus erkennen lassen, auf welches Gebiet sie sich beziehen. Erfüllen sie diese Voraussetzung nicht, sind sie zu unbestimmt (SächsOVG, NK-Urt. v. 9. Mai 2014 - 1 C 6/11 -, juris Rn. 54). Enthält ein Bebauungsplan im Randbereich des Plangebiets Planzeichen - etwa Linien außerhalb der farbig gekennzeichneten Bauflächen und Verkehrsflächen -, die nicht erkennen lassen, welche Festsetzungen damit getroffen werden sollen und ob der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die farbig gekennzeichneten Bauflächen und Verkehrsflächen hinausreichen soll, so zieht die möglicherweise den Randbereich betreffende (Teil-)Nichtigkeit nicht zwangsläufig die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans nach sich (BVerwG, Beschl. v. 4. Januar 1994 - 4 NB 30.93 -, juris Leitsatz 1).
- 70 Wie sich insbesondere aus § 2 Abs. 5 PlanzV ergibt, ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht strikt an die Planzeichen der Planzeichenverordnung gebunden (SächsOVG, NK-Urt. v. 13. März 2008 - 1 D 6/07 -, juris Rn. 33; OVG NRW, Beschl. v. 2. Februar 2024 - 10 A 2834/21 -, juris Rn. 9). Weicht sie von der Darstellungsart der Planzeichenverordnung ab, so wird hierdurch allein die Bestimmtheit nicht in Frage gestellt, wenn der Inhalt der Festsetzung gleichwohl hinreichend deutlich erkennbar ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 4. Januar 1994 - 4 NB 30.93 -, juris Rn. 6; Beschl. v. 10. Januar 2001 - 4 BN 42.00 -, juris Rn. 6). Entschließt sich der Plangeber, das Angebot an normativ definierten Planzeichen nicht zu nutzen, ist er - dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot zufolge - gehalten, seinerseits für eine Definition der getroffenen Festsetzungen zu sorgen (SächsOVG, NK-Urt. v. 13. März 2008 - 1 D 6/07 -, juris Rn. 33).
- 71 Ob der Plangeber hinreichend klar zum Ausdruck bringt, welche Regelung mit welchem Inhalt normative Geltung beansprucht, ist eine Frage der Auslegung des Bebauungsplans und damit des nicht revisiblen Landesrechts (BVerwG, Beschl. v. 30. September 2014 - 4 B 49.14 -, juris Rn. 4 m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Januar 2016 - 1 C 6/13 -, juris Rn. 62).
- 72 2. Hieran gemessen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegen der Auffassung der Antragstellerin hinreichend bestimmt.

- 73 Da die textlichen Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans keine Regelungen zur Umgrenzung des Plangebiets treffen und die Planbegründung als bloße Begründung selbst nicht Bestandteil der normativen Festsetzungen ist, beurteilt sich die Bestimmtheit anhand der Planzeichnung. Auf die erläuternden Formulierungen in der Bekanntmachung des Bebauungsplans (Amtsblatt vom 27. Mai 2022), die zum Geltungsbereich als südliche Begrenzung die Uferstraße und als nördliche Begrenzung die Fabrikstraße ohne nähere Definition der Straßenbegrenzungslinie anführen, kommt es ohnehin nicht an, weil sie nicht Bestandteil der normativen Festsetzungen sind.
- 74 Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass sich der räumliche Geltungsbereich vollständig auf die innerhalb der schwarzen Blocklinie befindlichen Flurstücke 1519, 1519b, 1520, 1565/3 sowie teilweise auf die Flurstücke 1536 und 1551 erstreckt, soweit dort deren (Teil-)Fläche innerhalb der Blocklinie durch eine zusätzliche schmale durchgezogene schwarze Linie markiert ist.
- 75 Festzuhalten ist zunächst, dass sich das hier verwendete Planzeichen erkennbar am Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zu § 2 PlanzV orientiert, das die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) durch die dünne durchgezogene Linie der Blocklinie definiert, während die hierauf aufsetzende Blocklinie der Markierung oder Identifizierung des Planzeichens dient. Im Unterschied dazu setzt in der Planzeichnung die Blocklinie allerdings nicht unmittelbar auf der durchgezogenen schmalen Linie auf. Der Antragstellerin ist dabei auch zuzugeben, dass die vollständig einbezogenen Flurstücke nicht mit einer zusätzlichen durchgezogenen schmalen schwarzen Linie, sondern violett umrandet sind, während die innere schmale Linie ausweislich der Legende zur Planzeichnung schwarz sein soll. Allerdings ist für den die Planzeichnung betrachtenden Normadressaten aufgrund der farblichen Flächenmarkierung zu den festgesetzten Gebieten - in grauer Farbe, zwei verschiedenen Grüntönen sowie mit orangen Streifen noch hinreichend klar zu erkennen, dass es sich bei der innenliegenden violetten Linie um die mit der Grenze des Plangebiets zusammenfallenden Flurstücksgrenzen handelt. Eine Unsicherheit darüber, ob auch die Flächen auf dem außerhalb der schmalen violetten Linie, aber innerhalb der schwarzen Blocklinie liegenden weißen Rand noch Teil des Plangebiets sein soll, erscheint fernliegend. Zudem setzt auch die Bemaßung der festgesetzten Verkehrsfläche an der violett gezeichneten westlichen Grenze der Flurstücke 1565/3 und 1551 an. Schließlich sind keine Planzeichen außerhalb der farbig gekennzeichneten Bau-, Grün- und Verkehrsflächen vorhanden.
- 76 3. Ebenso wenig liegt ein Bestimmtheitsmangel hinsichtlich Umgrenzung der Maßnahmeflächen M 1.1 und M 1.2 vor. Wenngleich die Legende zu Planzeichnung deren zeichnerische Festsetzung nicht selbst definiert, so ergibt sich selbige unmittelbar aus der Planzeichenverordnung. Diese sieht in der Anlage unter Nr. 13.1. die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) durch eine entsprechende Grenzlinie mit aufgesetzten „T“ vor, wie sie vorliegend verwendet wird.

- 77 4. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, verstößt für sich genommen ebenfalls nicht gegen das Bestimmtheitsgebot.
- 78 Nach dem eingangs angeführten Maßstab ist die Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), in dem Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, hinreichend bestimmt. Dies gilt auch für die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1, Nr. 1.1.1.1, Nr. 1.1.1.2 bestimmte Einschränkung. Denn der gewählte Begriff für Nutzungen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, ist ein rechtstechnischer Begriff, der die zulässigen Nutzungen charakterisiert und damit dem Typenzwang der Baunutzungsverordnung entspricht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. Juni 2018 - 4 B 10.17-, juris Rn. 7 f.; SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022, - 1 C 39/20 -, juris Rn. 66; NK-Urt. v. 15. Dezember 2022 - 1 C 41/20 -, juris Rn. 27, 28; BayVGH, Urt. v. 21. April 2004 - 26 N 00.2768 -, juris Rn. 35). Es lässt sich somit auch beurteilen, ob ein Betrieb im Baugebiet unzulässig ist oder nicht (vgl. auch Külpmann, in: Bischofpink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 580: „Ggf. bietet es sich an, die GE-Ausweisung dahin einzuschränken, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete zulässig sind.“). Die Auslegung der textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.1.1, Nr. 1.1.1.1, Nr. 1.1.1.2 in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. dort Nr. 7.1 = S. 10 ff.) ergibt ferner eine Zweckbestimmung, die die Maßgaben des § 8 Abs. 1 BauGB erfüllt sowie die Festlegung, welche Nutzungsarten in diesem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig, ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossen sein sollen.
- 79 5. Allerdings ist die Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet in Bezug auf die Zulässigkeit von Tankstellen nicht hinreichend bestimmt.
- 80 Tankstellen sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Der Begriff „Tankstelle“ stellt einen städtebaurechtlichen - bauplanungsrechtlichen - Begriff dar, der innerhalb der Baunutzungsverordnung in den §§ 2, 4 bis 9 als eigenständiger Nutzungsbummer verwendet wird. Die Zulässigkeit von Tankstellen richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen in den Baugebietsvorschriften im Sinne einer abschließenden Regelung, was einer Zuordnung als Gewerbebetrieb i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 entgegensteht (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 154. EL April 2024 [im Folgenden nur: EZBK], BauNVO § 8 Rn. 32) .
- 81 Grundsätzlich zulässig ist die Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ in der Weise, dass in dem festgesetzten Gewerbegebiet bestimmte Gruppen von Nutzungsarten

ausgeschlossen werden („nutzungsbezogene Differenzierungen“). Als Grundlagen für solche Festsetzungen kommen § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Abs. 4, 5, 8 und 9 BauNVO in Betracht. Erforderlich ist eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung (Söfker, in: EZBK, BauNVO § 8 Rn. 14 unter Hinweis auf VGH BW, Urt. v. 24. November 2000 - 5 S 2779/98 -, juris Rn. 25 ff.; BayVGH, Urt. v. 14. Mai 2003 - 14 N 98.3741 -, juris Rn. 30). Der Ausschluss zulässiger Nutzungen kann dabei durch unterschiedliche Festsetzungstechniken erfolgen: Zum einen kann die Gemeinde in einem *Positivkatalog* diejenigen Nutzungen beschreiben und abschließend aufzuzählen, die nach § 1 Abs. 5 BauGB aus einem Baugebiet ausgeschlossen werden sollen. Zum anderen kann sie die Vorhaben, durch eine abschließende Aufzählung der Betriebe bestimmen, die sie ausdrücklich für zulässig erklärt. Es ist lediglich eine Frage der Festsetzungstechnik, ob sich die Gemeinde für die eine oder andere Form der Festsetzung entscheidet (BVerwG, Beschl. v. 18. Februar 2009 - 4 B 54.08 -, juris Rn. 5; Söfker, in: EZBK, BauNVO § 1 Rn. 66).

- 82 Hieran gemessen sind die textlichen Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans im Hinblick auf die Regelungen für Tankstellen nicht hinreichend bestimmt. Unter Nr. 1.1.1 für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet hat die Antragsgegnerin Tankstellen weder in den allgemein noch in den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nrn. 1.1.1.1, 1.1.1.2) angeführt, ohne dass sie zugleich im Katalog der unzulässigen Nutzungen nach Nr. 1.1.1.3 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. Für einen beabsichtigten Ausschluss von Tankstellen gibt damit weder der Wortlaut der textlichen Festsetzungen noch die Planbegründung etwas her. Offen bleibt gleichermaßen, ob Tankstellen allgemein oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Anhaltspunkte für den objektiven Willen des Plangebers ergeben sich nicht einmal andeutungsweise aus dem Satzungstext oder der Planzeichnung. Stattdessen hat die Plangeberin sowohl die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als auch die unzulässigen Nutzungen jeweils in abschließenden (*Positiv*-)Katalogen normiert, ohne die (Un-)Zulässigkeit von Tankstellen im von ihr zugleich festgesetzten Negativkatalog zu regeln. Ein Rückgriff auf die Bestimmungen des § 8 Abs. 2, 3 BauNVO ist durch die - abschließende - planerische Entscheidung versperrt. Für betroffene Grundstückseigentümer im Plangebiet, aber auch für Plannachbarn lässt sich damit dem angegriffenen Plan nicht entnehmen, ob Tankstellen im Plangebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.
- 83 Soweit die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung auf eine Auslegung anhand der Planbegründung (dort S. 11, 2. Absatz) verwiesen hat, sind die dortigen Ausführungen nicht geeignet, über die Unbestimmtheit der Regelung zur Zulässigkeit von Tankstellen in den textlichen Festsetzungen hinwegzuhelpfen. In der Planbegründung wird ausgeführt: „Es sollen hier grundsätzlich alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung zulässig sein, soweit eine bestimmte Art der baulichen Nutzung nicht ausdrücklich

ausgeschlossen ist.“. Dies führt jedoch auch unter Berücksichtigung der von der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung angeführten grundsätzlichen Baufreiheit (Art. 14 GG) zu keiner anderen Beurteilung. Denn die textlichen Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet unter Nr. 1.1.1 enthalten schon keine mehrdeutige, einer Auslegung zugängliche Regelung zur Zulässigkeit von Tankstellen, sondern regeln diese gar nicht. Die dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB beizufügende Begründung gehört im Übrigen - wie oben ausgeführt - nicht zu seinem eigentlichen Inhalt und nimmt an dessen Rechtscharakter und Verbindlichkeit (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht teil (BayVGH, Urt. v. 14. Mai 2003 - 14 N 98.3741 -, juris Rn. 31). Abgesehen davon, dass die Planbegründung ohnehin nur für die Auslegung einer in der Planzeichnung oder im Satzungstext getroffenen mehrdeutigen Festsetzung herangezogen werden kann, bezieht sie sich in der betreffenden Passage schließlich auch nicht auf den Begriff „Tankstelle“.

- 84 6. Unabhängig hiervon und selbständig tragend erweist sich auch die Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise unter Nr. 1.2 als nicht hinreichend bestimmt.
- 85 a) Nach der aus § 5 Abs. 2 WHG resultierenden allgemeinen Sorgfaltspflicht ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten normiert § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 1 WHG Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach der Legaldefinition des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist.
- 86 Im Bebauungsplan können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB aus städtebaulichen Gründen Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Diese Regelung wurde durch Art. 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I

S. 2193) eingeführt. Zweck einer solchen Festsetzung ist die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- wie auch von Starkregenschäden an baulichen Anlagen durch bauliche oder technische Maßnahmen bei deren Errichtung (Söfker/Wienhues, in: EZBK, BauGB § 9 Rn. 139b). Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB, dem eine gegenüber den fachgesetzlichen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes eigenständige städtebaurechtliche Bedeutung zukommt, lassen die in den §§ 78 ff. WHG geregelten Anforderungen an die hochwasserangepasste Bauausführung in den verschiedenen dem Hochwasserschutz dienenden Gebieten unberührt. Sie können weitergehende Anforderungen an die hochwasserangepasste Bauausführung beinhalten und die entsprechenden Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes an die Bauausführung unter städtebaulichen Gesichtspunkten konkretisieren durch ggf. auch weitergehende Anforderungen an die Bauausführung. Insbesondere stellen die Festsetzungen nach Nr. 16 Buchst. c das Instrumentarium dar, um auch in Gebieten, die nach § 78b Nr. 1 WHG überplant sind und in denen daher die Vorgaben des § 78b Nr. 2 WHG nicht greifen, das hochwasserangepasste Bauen zu regeln (Söfker/Wienhues, a. a. O.). § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB ermöglicht mit der genannten Zweckbestimmung und in seinem Anwendungsbereich umfassende Festsetzungen, die den genannten Zwecken dienen. Unberührt bleiben daher etwa Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nach §§ 16 und 18 BauNVO, die neben den darauf gerichteten städtebaulichen Zwecken auch der Vermeidung von Hochwasserschäden dienen können (Söfker/Wienhues, a. a. O.). Die festzusetzenden baulichen und technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden müssen auf die Errichtung baulicher Anlagen bezogen wie auch geeignet sein, Hochwasser- und Starkregenschäden zu vermeiden oder zu verringern (Söfker/Wienhues, in: EZBK, BauGB § 9 Rn. 139c mit Beispielen für festzusetzende Maßnahmen; vgl. hierzu auch Gierke, in: Brügelmann, 130. Lfg. April 2024, BauGB § 9 Rn. 663 sowie Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 92g).

- 87 Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB bezieht sich neben den festgesetzten Maßnahmen auf ein „Gebiet“. Dies kann das Gebiet des Bebauungsplans insgesamt oder ein Teil davon sein (Söfker/Wienhues, in: EZBK, BauGB § 9 Rn. 139c; Gierke, a. a. O., BauGB § 9 Rn. 665). Diese Flächen können auch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete liegen (Gierke, a. a. O., Rn. 665). Die Festsetzungen nach Nr. 16 Buchst. c können außerhalb der im Wasserhaushaltsgesetz geregelten Gebiete vorgesehen werden, wenn hierfür städtebauliche Gründe - etwa unter dem Aspekt eines vorsorgenden Hochwasserschutzes - vorliegen (Söfker/Wienhues, in: EZBK, BauGB § 9 Rn. 139b).
- 88 b) Hieran gemessen erweist sich die von der Antragsgegnerin getroffene Festsetzung über die hochwasserangepasste Bauweise unter Nr. 1.2 als räumlich unbestimmt.

- 89 Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 enthält keine Aufzählung der insoweit erfassten Flurstücke. Ebenso wenig bezieht sie sich auf das gesamte festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet. Die einleitende Formulierung unter Nr. 1.2 - „Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten hochwassergefährdeten Gebiete“ - geht im Kontext mit der Planzeichnung nebst Legende ebenfalls ins Leere, weil darin keine Kennzeichnung eines hochwassergefährdeten Gebiets erfolgt ist. Die beigelegte Legende differenziert zwischen „Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)“ unter Ziffer II und „Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ unter Ziffer III. Die Planzeichnung enthält ausweislich Ziffer II der Legende lediglich eine einzige *Kennzeichnung*, und zwar die „Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen im Bebauungsplan zwar auch Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Eine derartige Kennzeichnung fehlt hier jedoch. Insbesondere lässt sich der Planzeichnung keine zeichnerische Umgrenzung von Flächen nach Nr. 15.11 der Anlage zu § 2 PlanZV (Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind [§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB]) entnehmen.
- 90 Stattdessen ist in der Planzeichnung u. a. lediglich eine nachrichtliche Übernahme nach Ziff. III der Legende „hochwassergefährdetes Gebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte (HQ200) des LfULG“ erfolgt, wobei der Senat davon ausgeht, dass mit Bezugnahme in der Überschrift auf § 9 Abs. 6 BauGB insoweit - auch - Absatz 6a der Vorschrift gemeint ist. Hiernach sollen - neben festgesetzten Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 76 Abs. 2 WHG - u. a. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG *nachrichtlich übernommen* werden.
- 91 Die einleitende Formulierung zur hochwasserangepassten Bauweise stellt indessen mit dem Begriff „gekennzeichneten“ nicht auf eine nachrichtliche Übernahme, sondern auf eine Kennzeichnung des hochwassergefährdeten Gebiets (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) ab. Nur letzteres ist durch die nachrichtliche Übernahme unter Ziff. III der Legende „hochwassergefährdetes Gebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte (HQ200) des LfULG“ unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 6[a] Satz 1 BauGB erfolgt, während eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB fehlt.
- 92 Die zeichnerischen Festsetzungen i. V. m. Nr. 1.2 Satz 1 der textlichen Festsetzungen lassen damit eine präzise Eingrenzung, in welchem Areal bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden müssen, für den Normadressaten nicht zu. Einer von der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung vertretenen Auslegung des

Bebauungsplans dahingehend, dass die Festsetzungen über die hochwasserangepasste Bauweise sich auf das lediglich nachrichtlich übernommene hochwassergefährdete Gebiet erstreckt, wovon augenscheinlich die Planbegründung (S. 13) ausgeht, vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Denn auch nach der in der Legende erfolgten Differenzierung zwischen Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB und nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um unterschiedliche planerische Begrifflichkeiten. Eine nachrichtliche Übernahme stellt keine Gebietskennzeichnung durch den Plangeber dar. Zudem ermöglicht es § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB dem Plangeber - wie oben ausgeführt - unter dem Aspekt eines vorsorgenden Hochwasserschutzes auch Festsetzungen außerhalb der im Wasserhaushaltsgesetz geregelten Gebiete.

- 93 c) Da sich die Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise schon in räumlicher Hinsicht als nicht hinreichend bestimmt erweist, kann offen bleiben, ob die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zur hochwasserangepassten Bauweise unter Vorgabe Strich 5 über die hochwassersichere Anordnung der Haustechnik „in mindestens 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche“ wegen ihrer in Rechtsprechung und Literatur umstrittenen Bezugnahme auf die natürliche Geländeoberfläche (vgl. hierzu SächsOVG, NK-Urt. v. 4. Oktober 2000 - 1 D 683/99 -, juris Rn. 50; OVG NRW, Urt. v. 1. Februar 2017 - 7 D 71/15.NE -, juris Rn. 34 ff. m. w. N.; HessVGH, Urt. v. 6. März 2003 - 3 N 1891/01 -, juris Rn. 41; Söfker, in: EZBK, BauNVO § 18 Rn. 3a m. w. N.) den Bestimmtheitsanforderungen genügt. Im Hinblick auf ein ergänzendes Verfahren erscheint es denkbar, stattdessen entsprechend der Vorgabe zum Erdgeschossfußboden (Nr. 1.2, Strich 1: „Höhenlage von 110,0 m ü. NHN“) ebenfalls auf eine Höhenangabe über Normalhöhe Null abzustellen. Zugleich merkt der Senat im Hinblick auf ein etwaiges ergänzendes Verfahren für die Festsetzung unter Nr. 1.2 Strich 4 an, dass die Formulierung „Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)“ wohl nur eine Zielstellung, nicht aber die konkrete Maßnahme selbst normiert und dadurch nicht erkennen lässt, welche konkrete technische Maßnahmen zum Rückstauschutz erfolgen soll.
- 94 7. Die vorgenannten Verstöße gegen das Gebot der Normenklarheit sind stets - ohne dass es auf die zugunsten einer Planerhaltung sonst anzuwendenden Vorschriften der §§ 214, 215 BauGB ankomme - beachtlich und begründen die Unwirksamkeit der Festsetzung (SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022 - 1 C 39/20 -, juris Rn. 65).
- 95 Die Unbestimmtheit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in Bezug auf Tankstellen wie auch die Unbestimmtheit der Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise (Nr. 1.1.1 und Nr. 1.2) bewirken jeweils für sich genommen die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 139 BGB hat nur dann nicht die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den

Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und wenn mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte (BVerwG, Urt. v. 25. Januar 2022 - 4 CN 5.20 -, juris Rn. 16 m. w. N.; Beschl. v. 18. Februar 2009 - 4 B 54.08 -, juris Rn. 5; SächsOVG, NK-Urt. v. 7. April 2022 - 1 C 1/20 -, juris Rn. 26). Die Teilunwirksamkeit stellt zur Gesamtunwirksamkeit eine von besonderen Umständen abhängende Ausnahme dar (BVerwG, Beschl. v. 24. April 2013 - 4 BN 22.13 -, juris Rn. 3; SächsOVG, NK-Urt. v. 27. Februar 2020 - 1 C 13/18 -, Rn. 64); hierfür bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte. Die Festsetzung des (eingeschränkten) Gewerbegebiets stellt das planerische Kernanliegen der Antragsgegnerin dar. Mit ihr steht und fällt der Bebauungsplan. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie den Bebauungsplan auch ohne die - unwirksame - Festsetzung unter Nr. 1.1.1 zur Art der baulichen Nutzung beschlossen hätte. Gleichermaßen gilt für die - unwirksame - Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise unter Nr. 1.2. Denn bereits im Aufstellungsbeschluss wie auch im Änderungsbeschluss vom 20. Juni 2018 kam der „besonderen Berücksichtigung des Hochwasserschutzes“ erklärtermaßen herausgehobene planerische Bedeutung zu.

- 96 II. Dagegen verstößt der Bebauungsplan nicht gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, der als „erste Schranke“ der Bauleitplanung „lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt“ (so BVerwG, Urt. v. 27. März 2013, - 4 C 13.11 -, juris Leitsatz 1, Rn. 9; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 79).
- 97 1. Nach der genannten Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10. September 2015 - 4 CN 8.14 -, juris Rn. 11; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 79). Der Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung bezieht sich auf das Planungsbedürfnis als solches, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf die einzelnen Festsetzungen, nicht jedoch auf die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (BVerwG, Urt. v. 27. März 2013 a. a. O.; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 79). Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans ist, dass der Planung ein städtebauliches Konzept zu Grunde liegt und dass der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient (SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 79; NK-Urt. v. 20. April 2011 - 1 C 31/08 -, juris Rn. 30; NK-Urt. v. 14. Januar 2016 - 1 C 7/13 -, juris Rn. 59 m. w. N.).

- 98 Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken (BVerwG, Beschl. v. 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nur dann als „Negativplanung“ unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Beschl. v. 15. März 2012 - 4 BN 9.12 -, juris Rn. 3 m. w. N.). § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag (BVerwG, Urt. v. 21. März 2002 - 4 CN 14.00 -, juris Rn. 10; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 79). Ob eine mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht vereinbare Gefälligkeitsplanung vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, wobei auch die Entstehungsgeschichte der Satzung in den Blick zu nehmen ist (BayVGH, Beschl. v. 22. Juni 2022 - 9 NE 22.705 -, juris Rn. 27). Dabei ist von einer städtebaulich nicht erforderlichen sog. „Gefälligkeitsplanung“ nur zu sprechen, wenn eine planerische Festsetzung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen (OVG NRW, Urt. v. 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE -, juris Rn.81).
- 99 2. Hieran gemessen genügt der angegriffene Bebauungsplan den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 100 a) Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Antragsgegnerin ausweislich der Planbegründung das städtebauliche Ziel, in Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplans Fabrikstraße vom März 2021 unter Ausschluss jeglicher Wohnnutzung in der bestehende Gewerbebrache zwischen dem westlich liegenden Gewerbe-/Industriegebiet Fabrikstraße und der östlich angrenzenden Wohnbebauung Uferstraße ergänzende Gewerbeflächen unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Lärmschutzes zu schaffen, um Arbeitsplätze zu sichern und die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen zu gewährleisten und zugleich eine Pufferzone zwischen dem schutzwürdigen Wohnen und dem stärker emittierenden Gewerbe zu schaffen. Bei den damit fokussierten Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie dem Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 8 Buchst. a, c BauGB) handelt es sich insgesamt um legitime, positive städtebauliche Interessen. Von einem städtebaulichen Missgriff kann angesichts der Vorbelastung durch das westlich gelegene faktische Gewerbegebiet keine Rede sein. Dass auch andere Ausweisungen - etwa ein Mischgebiet oder ein ursprünglich angedachtes Urbanes Gebiet - denkbar gewesen wären, stellt die städtebauliche

Erforderlichkeit schon im Ansatz nicht in Frage, sondern allenfalls ein Problem der Abwägung dar. Entgegen den Ausführungen der Antragstellerin, die die Einbeziehung der Flurstücke 1536 und 1519b in das Plangebiet bemängelt, ist es für die - anhand der vorstehend dargelegten Maßstäbe - nach rein städtebaulichen Kriterien zu beurteilende „Erforderlichkeit der Planung“ i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB rechtlich unerheblich, ob diese Flurstücke eine Außenbereichsfläche darstellen. Denn § 1 Abs. 3 BauGB beschränkt die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht auf den Innenbereich i. S. v. § 34 BauGB. Vielmehr kann es nach der planerischen Konzeption einer Gemeinde erforderlich sein, auch Außenbereichsflächen zu überplanen.

- 101 b) Eine unzulässige Verhinderungsplanung folgt nicht daraus, dass die Antragsgegnerin eine von der Antragstellerin beabsichtigte Wohnbebauung im Plangebiet verhindern will. Eine unzulässige Negativplanung liegt nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will, oder weil sie das Ziel verfolgt, eine Ausweitung bestimmter bisher zulässiger Nutzungen zu verhindern, selbst wenn dies jeweils den Hauptzweck einer konkreten Planung darstellt (BVerwG, Beschl. v. 8. September 2016 - 4 BN 22.16 -, juris Rn. 5 m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 9. März 2023 - 1 C 22/22 -, juris Rn. 83).

- 102 c) Greifbare Anhaltspunkte für einen „Etikettenschwindel“ in dem Sinne, dass die Antragsgegnerin an Stelle des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets eigentlich ein Kerngebiet habe festsetzen wollen, bestehen nicht. Auch „eingeschränkte Gewerbegebiete“, in dem Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprechen nach ihrer Zweckbestimmung grundsätzlich dem Typus eines Gewerbegebiets (vgl. BVerwG, Beschl. v. 6. Mai 1993 - 4 NB 32.92 -, juris Rn. 12, Beschl. v. 15. April 1987 - 4 B 71.87 -, juris Rn. 2; SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022 - 1 C 39/20 -, juris Rn. 68). Die hier vorgenommene Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen auf Vorhaben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, hat zur Folge, dass in den im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiet nur solche gewerblichen Nutzungen nach der Art der Nutzung zulässig sind, die auch in Dorf-, Misch- oder Kerngebieten zulässig wären. Auch wenn dadurch die eigentlich allgemein zulässigen störenden Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind, entspricht das festgesetzte Gewerbegebiet dem in § 8 BauNVO vorgesehenen Gebietstypus (SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022 - 1 C 39/20 -, juris Rn. 68; NK-Urt. v. 15. Dezember 2022 - 1 C 41/20 -, juris Rn. 28). Der Annahme der Antragstellerin, die Antragsgegnerin habe eigentlich ein Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO festsetzen wollen, ist schon im Ansatz entgegenzuhalten, dass nach § 7 Abs. 1 Nr. 6, 7 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet hier durch Nr. 1.1.1.3 der textlichen Festsetzungen gerade ausgeschlossen sind.

- 103 d) Ebenso wenig entbehrt der Bebauungsplan auf Dauer der Vollzugsfähigkeit. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe mit wohnverträglichen Störgraden zugelassen werden, bewirkt keine Intensivierung störender Betriebe. Es fungiert vielmehr als „Pufferzone“ zwischen den lärmintensiven gewerblichen Nutzungen weiter westlich des Plangebiets und den lärumsensitiven - schutzwürdigen - Wohnnutzungen entlang der Emil-Schüller-Straße, der Fabrik- und der Uferstraße. Die nach Nr. 1.1.1.1 allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ erfassen trotz der Einschränkung auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, noch eine große Bandbreite gewerblicher Nutzungen mit geringem Störgrad wie auch die weiteren festgesetzten Nutzungen. Es erscheint auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht von vornherein ausgeschlossen, dass in einem nachgelagerten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren eine Gebietsverträglichkeit bejaht werden kann.
- 104 e) Schließlich erweist sich der Bebauungsplan nicht als reine Gefälligkeitsplanung, bei der es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlt. Nach den oben genannten Maßstäben hat die Antragstellerin keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür aufgezeigt, dass der Stadtrat der Antragsgegnerin sich bei der Entscheidung über den Bebauungsplan rechtswidrig ausschließlich von unsachlichen Gesichtspunkten zu Gunsten eines bestimmten Grundstückseigentümers hat leiten lassen. In der Planbegründung werden das Planungserfordernis und die städtebaulichen Ziele nachvollziehbar dargelegt. Der unsubstantiierte Verweis der Antragstellerin auf eine Gefälligkeitsplanung zugunsten der Fa. Hasse Transport GmbH erweist sich als bloße aus der Luft gegriffene Behauptung ins Blaue hinein.
- 105 III. Der von der Antragstellerin gerügte Verstoß gegen das Entwicklungsgebot liegt ebenso wenig vor.
- 106 1. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Rechtsbegriff „Entwickeln“ kennzeichnet das Maß der Bindung des aufzustellenden Bebauungsplans an den Flächennutzungsplan. Inhalt und Umfang dieser Bindung lassen sich nur unter Beachtung der - teilweise unterschiedlichen - Funktionen bestimmen, die einerseits dem Flächennutzungsplan und andererseits dem Bebauungsplan zukommen, nämlich danach, was jeder der beiden Pläne nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes an planerischen Festlegungen enthalten soll und was in keiner der beiden Planstufen zu Lasten der anderen überschritten werden darf. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauG aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise „zu entwickeln“, dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans

abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen (vgl. BVerwG, Urt. v. 28. Februar 1975 - IV C 74.72 -, juris Leitsatz 1, Rn. 19; SächsOVG, NK-Urt. v. 29. Februar 2024 - 1 C 9/22 -, juris Rn. 75). Dass aus zwingenden Gründen ein Bebauungsplan vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes aufgestellt werden kann, rechtfertigt nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans im Widerspruch zu Darstellungen eines vorhandenen Flächennutzungsplans, auch wenn diese Darstellungen in Richtung der Festsetzungen des Bebauungsplans änderungsbedürftig sind (BVerwG, Urt. v. 28. Februar 1975, a. a. O., Leitsatz 2, Rn. 28; SächsOVG, NK-Urt. v. 29. Februar 2024 - 1 C 9/22 -, juris Rn. 75).

- 107 Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Nach Satz 2 der Regelung kann in einem solchen Fall der Bebauungsplan sogar vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Bei einer solchen Konstellation bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB. Bei der Prüfung, ob ein Bebauungsplan inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist auf den Zeitpunkt seines Inkrafttretens nach § 10 Abs. 3 BauGB abzustellen (Runkel, in: EZKB, BauGB § 8 Rn. 19).
- 108 2. Hieran gemessen war bei Inkrafttreten des Bebauungsplans mit seiner Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Sätze 1 und 4 BauGB) am 27. Mai 2022 dem Entwicklungsgesetz genügt. Zutreffend weist die Antragstellerin zwar darauf hin, dass im Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses über den angegriffenen Bebauungsplan am 16. März 2022 das Plangebiet im seinerzeit geltenden Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. Die Antragsgegnerin hatte jedoch im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die ihren aktualisierten Planungen entsprechende (Teil-)Änderung ihres Flächennutzungsplans vorangetrieben. Diese von ihr ebenfalls am 16. März 2022 beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplans, der nunmehr das (Bebauungs-)Plangebiet im nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) und im südlichen Teil als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) darstellt, wurde ausweislich des zugehörigen Verwaltungsvorgangs am 26. April 2022 gemäß § 6 Abs. 1, Abs. 2 BauGB genehmigt. Mit der Bekanntmachung dieser Genehmigung im Amtsblatt am 27. Mai 2022 ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BauGB und damit zeitgleich mit dem angegriffenen Bebauungsplan in Kraft getreten.

- 109 IV. Anders als die Antragstellerin meint, stützt sich der Bebauungsplan auf eine ausreichende Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets.
- 110 Außerhalb des Anwendungsbereichs von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die planende Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf der Grundlage von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden (Typenzwang, vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 7. April 2022 - 1 C 1/20 -, juris Rn. 24; Urt. v. 3. März 2005 - 1 B 431/03 -, juris Rn. 56 m. w. N.); ein sog. Festsetzungsfindungsrecht kommt ihr nur ausnahmsweise bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) zu (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 7. April 2022 - 1 C 1/20 -, juris Rn. 24; NK-Urt. v. 27. April 2017 - 1 C 12/15 -, juris Rn. 42; BayVGH, NK-Urt. v. 14. März 2022 - 9 N 19.1989 -, juris 19); um einen solchen Plan handelt es sich hier nicht.
- 111 Die Gemeinde ist bei der bauplanerischen Festsetzung der Nutzungsart an die Baugebietstypen der BauNVO gebunden. Daraus folgt, dass alle zum Zwecke der Modifizierung der Baugebietsvorschriften in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen differenzierenden Festsetzungsmöglichkeiten die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wahren müssen. Dies gilt nicht nur dort, wo die Bewahrung der allgemeinen Zweckbestimmung ausdrücklich gesetzlich gefordert wird (z.B. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO), sondern als übergeordneter Grundsatz bei allen Modifizierungen der Zulässigkeitsregeln (SächsOVG, Urt. v. 3. März 2005 - 1 B 431/03 -, juris Rn. 56 m. w. N.).
- 112 Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets ergibt sich aus der allgemeinen Umschreibung in § 8 Abs. 1 BauNVO, die in den Absätzen 2 und 3 konkretisiert wird. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch eine Einschränkung auf allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, wird die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (Gewerbegebiet) nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen.
- 113 In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist erklärt, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO noch gewahrt ist, wenn ein Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO enthält, wonach im gesamten Gebiet nur Nutzungen zulässig sind, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (BVerwG, Beschl. v. 24. August 2023 - 4 BN 13.23 -, juris Rn. 3, 4; Beschl. v. 15. April 1987 - 4 B 71.87 -, juris Rn. 2; Beschl. v. 8. November 2004 - 4 BN 39.04 -, juris Rn. 22). Eine solche Differenzierung ist durch § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ausdrücklich hinsichtlich der Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind, und hinsichtlich der in Baugebieten allgemein zulässigen Ausnahmen zugelassen. Als Grenze für derartige Abstufungen bestimmt § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO lediglich, dass die allgemeine

Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss (BVerwG, Beschl. v. 15. April 1987 - 4 B 71.87 -, juris Rn. 2). Dabei lässt § 8 BauNVO selbst die Festsetzung eines Gewerbegebiets zu, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind (BVerwG, Beschl. v. 8. November 2004 - 4 BN 39.04 -, juris Leitsatz 1, Rn. 22 bis 24).

- 114 In seinen Normenkontrollurteilen vom 13. April 2022 - 1 C 39/20 - (juris) und vom 15. Dezember 2022 - 1 C 41/20 - (juris; nachgehend BVerwG, Beschl. v. 24. August 2023 - 4 BN 13.23 -, juris) hat sich der erkennende Senat dem angeschlossen und Folgendes ausgeführt (SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022 - 1 C 39/20 -, juris, Rn. 68):

„Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets, in dem allgemein zulässige Nutzungen eines Gewerbegebiets (vgl. Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen sowie § 8 Abs. 2 BauNVO) mit den Nr. 1.1, 1.3, 1.4 und 4.1 der textlichen Festsetzungen eingeschränkt werden, ist gewahrt. Auch „eingeschränkte Gewerbegebiete“, in dem Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprechen nach ihrer Zweckbestimmung grundsätzlich dem Typus eines Gewerbegebiets (vgl. BVerwG, Beschl. v. 6. Mai 1993 - 4 NB 32.92 -, juris Rn. 12 sowie v. 15. April 1987 - 4 B 71.87 -, juris Rn. 2). Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets besteht darin, der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu dienen (vgl. § 8 Abs. 1 BauNVO). Vorwiegend und generell zulässig sind damit Gewerbebetriebe, die auf Grund ihres Störungsgrads einerseits in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Dorf- (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO), Misch- (§ 6 Abs. 1 BauNVO) oder Kerngebieten (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht mehr zulässig wären, andererseits aber kein erheblich belästigendes, nur in Industriegebieten zulässiges Immissionspotential aufweisen (vgl. OVG NRW, Urt. v. 7. März 2006 – 10 D 10/04 NE -, juris Rn. 49). Die hier vorgenommene Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen auf Vorhaben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, hat zur Folge, dass in den im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiet mit acht Teilgebieten nur solche gewerblichen Nutzungen nach der Art der Nutzung zulässig sind, die auch in Dorf-, Misch- oder Kerngebieten zulässig wären. Auch wenn dadurch die eigentlich allgemein zulässigen störenden Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind, entsprechen die festgesetzten Gewerbegebiete dem in § 8 BauNVO vorgesehenen Gebietstypus. Dies wird durch Nr. 1.2, Nr. 1.3, 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen deutlich, die im Wesentlichen nur Nutzungen benennen, die von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO erfasst werden, eine Unterart der dort genannten Gewerbe i. S. einer verfeinerten Strukturierung (vgl. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO) darstellen oder § 1 Abs. 6 BauNVO unterfallen.“

- 115 Daran hält der Senat fest. Nach diesem Maßstab sind die vorliegenden textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.1.1, 1.1.1.1, 1.1.1.2 und 1.1.1.3 zur Art der baulichen Nutzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO) nicht zu beanstanden. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO wird durch die Einschränkung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wonach im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Nutzungen zulässig sind, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, gewahrt.

- 116 Soweit schließlich Nr. 1.1.1.3 des Bebauungsplans textlich festsetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumas

untergeordnet sind (Buchst. a) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Buchst. b) unzulässig sind, stellt dies die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets ebenso wenig in Frage; ihr Ausschluss ist nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO gerechtfertigt.

- 117 Soweit die Antragstellerin den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, die in einem Gewerbegebiet als Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig sind, und von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, welche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, moniert, ist dem nicht zu folgen. Deren genereller Ausschluss im Plangebiet ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 9 BauNVO grundsätzlich möglich. Ein Ausschluss solcher Nutzungen im Bebauungsplan erlaubt es im Einzelfall, einem drohenden Konflikt zwischen dem einer wohnungsnutzungähnlichen Ruhebedürfnis der Nutzer solcher Betriebe und Wohnungen einerseits und den für Gewerbegebiete typischen Störungen (vor allem Lärm) andererseits vorzugreifen (BeckOK BauNVO/Schmidt-Bleker, 38. Ed. 15. Juli 2024, BauNVO § 8 Rn. 73a m. w. N.). Hieran gemessen sind die diesbezüglichen Erwägungen in der Planbegründung (S. 10 ff.), keinerlei Wohnnutzungen zuzulassen, um wohnbezogene Schutzansprüche insbesondere in der Nacht im Plangebiet vollständig auszuschließen und keinerlei Konfliktpotential hereinzutragen, im Hinblick auf die Lärmvorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen westlich und nördlich des Plangebiets nicht zu beanstanden.
- 118 V. Allerdings weist der Bebauungsplan ein nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtliches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit hinsichtlich der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf.
- 119 1. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus. Zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Nicht abwägungsbeachtlich sind allerdings geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 12. Juni 2018 - 4 B 71.17 -, juris Rn. 5 m. w. N.).
- 120 Diese Anforderungen betreffen zum einen das - als Verfahrens norm ausgestaltete - Gebot zur ordnungsgemäßen Ermittlung und zutreffenden Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB), zum anderen die inhaltlichen Vorgaben des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB zum angemessenen Ausgleich der gegenläufigen Belange (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. April 2008 - 4 CN 1.07 -, juris Rn. 18 ff.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 6. Mai 2015 - 8 C 10974/14

-, juris Rn. 28). Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- 121 Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt 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. Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- 122 Beachtlich sind Verfahrensverstöße gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wenn entgegen § 2 Absatz 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23. November 2022 - 4 BN 4.22 -, juris Rn. 8 m. w. N.). Gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB können Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Offensichtlich ist ein Mangel, wenn er auf objektiv feststellbaren Umständen beruht und ohne Ausforschung der Entscheidungsträger erkennbar ist. Der Mangel ist auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, wenn nach den Umständen des jeweiligen Falls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne ihn die Planung anders ausgefallen wäre.
- 123 Als abwägungsbeachtlich können alle städtebaulich bedeutsamen Belange in Betracht kommen. Wesentliche Anhaltspunkte ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 BauGB - nicht abschließend - aufgeführten Belangen (Söfker, in: EZBK, BauGB § 2 Rn. 146), wobei sich das Gebot der Konfliktbewältigung auf die Ermittlung des Abwägungsmaterials auswirkt: Sofern eine planerische Zurückhaltung möglich ist und genutzt werden soll (BVerwG, Urt. v. 18. September 2003 - 4 CN 3.02 -, juris Rn. 17 m. w. N.), reduziert dies den Planinhalt des Bebauungsplans und damit die nach § 2 Abs. 3 zu ermittelnden Belange (Söfker, in: EZBK, BauGB § 2 Rn. 147).
- 124 Das Bewerten bezieht sich auf das Gewicht der einzelnen Belange, das für ihre sachgerechte Behandlung von Bedeutung ist. Die Bewertung bedeutet daher die Feststellung des jeweiligen Gewichts der Abwägungsbeachtlichkeit, also Art und Ausmaß des Berührtseins des Belangs und des Gewichts des Belangs und seines Berührtseins durch die betreffende Bauleitplanung (Söfker, in: EZBK, BauGB § 2 Rn. 148). Beim Bewerten geht es darum, in welchem qualitativen

und quantitativen Maß der jeweilige Belang für sich gesehen durch die Auswirkungen der anstehenden Bauleitplanung voraussichtlich betroffen sein wird. Relevant ist dabei u. a. die Wertigkeit („Qualität“) des jeweils betroffenen Belangs innerhalb einer Kategorie gleichrangiger Belange. Dabei sind - angesichts der Situationsgebundenheit der Wertigkeit von Belangen - die im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft vorhandenen tatsächlichen und rechtlichen Zustände einschließlich vorhandener Vorbelastungen, soweit sie den „Wert“ anheben oder mindern können, zu berücksichtigen (SächsOVG, NK-Urt. v. 27. Februar 2020 - 1 C 13/18 -, juris Rn. 47 unter Hinweis auf Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Stand: 112. Lfg. Oktober 2019, § 2 Rn. 286). Ein Bewertungsfehler liegt u. a. vor, wenn die Wertigkeit des jeweils betroffenen Belangs unzutreffend beurteilt worden ist; Art, Ausmaß und Intensität der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Belange sowie auf bestehende Verhältnisse tatsächlicher oder rechtlicher Art unzutreffend beurteilt wurden; eine bestehende Vorbelastung nicht erkannt oder falsch beurteilt wurde (SächsOVG, NK-Urt. v. 27. Februar 2020 - 1 C 13/18 -, juris Rn. 47 unter Hinweis auf Gierke a. a. O., Rn. 326).

- 125 Bei einer fremdnützigen Überplanung privater Grundstücke sind an die Abwägung besonders hohe Anforderungen zu stellen (Külpmann, in: Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 809). Zwar besteht grundsätzlich keine enteignungsrechtliche Vorwirkung des Bebauungsplans (BVerwG, Beschl. v. 14. Juni 2007 - 4 BN 21.07 -, juris Rn. 9 m. w. N.; Beschl. v. 11. März 1998 - 4 BN 6.98 -, juris Rn. 4 m. w. N.). Ob der Vollzug der Festsetzung es auch erfordert, das Grundstück seinem bisherigen Eigentümer hoheitlich zu entziehen, entscheidet sich erst in einem etwaigen Enteignungsverfahren (BVerwG, Beschl. v. 25. August 1997 - 4 BN 4.97 - juris Rn. 8). Allerdings sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans alle betroffenen und schutzwürdigen privaten Interessen, insbesondere soweit sie sich aus dem Eigentum und seiner Nutzung herleiten lassen, zu berücksichtigen (BVerwG, Beschl. v. 14. Juni 2007 - 4 BN 21.07 -, juris Rn. 9 m. w. N.). Bereits mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) wird der private Grundeigentümer grundsätzlich von jeglicher privaten baulichen Nutzung der betreffenden Fläche ausgeschlossen (BVerwG, Urt. v. 27. August 2009 - 4 CN 5.08 -, juris Rn. 20). Im Vollzugsstadium ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in aller Regel auf einen Vollentzug des Eigentums angelegt, notfalls im Wege der planakzessorischen städtebaulichen Enteignung. Anders als in sonstigen Fällen mittelbar planungsbedingter Eigentumsbeeinträchtigungen wie etwa durch Immissionen, die von den durch die Planung ermöglichten Vorhaben ausgehen und eine Weiternutzung der Flächen durch den Eigentümer auch nach der Planverwirklichung in aller Regel nicht ausschließen, trifft die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Eigentümerinteressen essenziell (BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, juris Rn. 30). Hierfür muss der Plangeber im Rahmen der Abwägung die planerische Verantwortung übernehmen. Er hat dabei in besonderem Maße die Bestandsgarantie des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG sowie

das Gebot größtmöglicher Schonung privater Flächen zu beachten und muss daher insbesondere prüfen, ob das Planungsziel nicht auch unter weitergehender Schonung des Grundbesitzes der Betroffenen zu erreichen wäre, welche baurechtliche Qualität die betroffenen Flächen aufweisen und ob die Planung ein Mindestmaß an Lastengleichheit zwischen allen betroffenen Eigentümern gewährleistet (BayVGH, Beschl. v. 15. Juli 2024 - 2 NE 24.821 -, juris Rn. 22 m. w. N.).

- 126 Die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen (BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 -, juris Leitsatz). Auch bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Als milderes Mittel ist es anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann. In der Abwägung hat das Eigentum der öffentlichen Hand nämlich ein geringeres Gewicht als das Eigentum Privater, weil Hoheitsträger angesichts des personalen Schutzzwecks der Eigentumsgarantie nicht Inhaber des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG sind. Mit dem stärkeren Schutz des Privateigentums im Rahmen der Abwägung wird auch der Gleichklang mit § 90 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hergestellt, wonach Grundstücke Privater zur Beschaffung von Ersatzland nur enteignet werden dürfen, wenn die öffentliche Hand über geeignetes Ersatzland nicht verfügt (BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 -, juris Rn. 13). Ein Grundstück der öffentlichen Hand ist für Gemeinbedarfszwecke gleich geeignet wie ein Grundstück eines Privaten, wenn sich seine Inanspruchnahme mit dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde verträgt und keine Gründe, etwa die Auswirkungen der Vorhaben auf die Umgebung, für die Ausweisung gerade auf dem Privatgrundstück sprechen (BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 -, juris Rn. 17). Entsprechendes gilt auch für anderweitige fremdnützige Überplanungen privaten Eigentums wie etwa die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen (Külpmann, a. a O., Rn. 817 f.).
- 127 2. Hiervon ausgehend liegt mangels Alternativenprüfung für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ein Ermittlungs- und Bewertungsfehler bezüglich der privaten Eigentümerbelange der Antragstellerin an der Nutzung ihres Grundstücks Flurstück 1565/3 vor, die die Antragsgegnerin gegenüber den Belangen der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) nur unzureichend in ihre planerische Entscheidung einbezogen hat. Unter Zugrundelegung ihres städtebaulichen Konzepts, eine „öffentliche Durchwegung von der Fabrikstraße zur Uferstraße (Fuß- und Radwegverbindung) entlang einer Grünachse“ zu

schaffen (S. 9 der Planbegründung), hat die Antragsgegnerin sich darauf beschränkt, die Lage des Geh-/Radweges gegenüber dem Vorentwurf an den westlichen Rand des Plangebietes zu verschieben, „um die gewerblichen Bauflächen nicht zu zerschneiden“. Darin erschöpft sich auch ihre Abwägungsentscheidung (S. 22, 24, S. 37 des Abwägungsprotokolls). Dagegen fehlen jegliche Ermittlungen dazu, inwiefern ein öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen Fabrik- und Uferstraße auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden könnte. Nach der planerischen Konzeption der Antragsgegnerin, die kein zwingendes Erfordernis für die Festsetzung von Verkehrsflächen gesehen und die äußere Erschließung durch die anliegende Fabrikstraße selbst als ausreichend erachtet hat (Planbegründung S. 13), kann sich diese Betrachtung nicht allein auf das Plangebiet beschränken, weil sie gerade keine innere öffentliche Erschließung des Gewerbegebiets selbst beabsichtigt. Für ihre Zielstellung, eine öffentliche Durchwegung von der Fabrik- zur Uferstraße zu schaffen, können daher die in östlicher und westlicher Richtung an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke als Alternativstandorte für einen Fuß- und Radweg nicht außer Betracht bleiben. Die vorstehenden Erwägungen gelten entsprechend in Bezug auf die den festgesetzten Fuß- und Radweg begleitende festgesetzte öffentliche Grünfläche, durch die das im Eigentum der Antragstellerin stehende Flurstück 1565/3 gleichermaßen fremdnützig überplant wird.

- 128 Dieser Ermittlungs- und Bewertungsfehler wirkt sich zugleich auf die Festsetzung Nr. 1.3.8 zur Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien, und zwar die dort festgesetzte Maßnahmefläche M 1.1 im südwestlichen Teil des im Eigentum der Antragstellerin stehenden Flurstücks 1565/3 aus. Wenngleich diese Maßnahmefläche innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt ist, ordnet Nr. 1.6 der textlichen Festsetzungen selbige vollständig dem festgesetzten Geh- und Radweg als öffentlicher Verkehrsfläche zu. Wenn aber die Abwägung über den zugrundeliegende überwiegend auf privatem Grund verlaufenden öffentlichen Geh- und Radweg fehlerhaft ist, erstreckt sich dieser Fehler zugleich auf die Festsetzung der damit korrespondierenden Maßnahmefläche.
- 129 3. Im Gegensatz zu Mängeln im Abwägungsergebnis sind Ermittlungs- und Bewertungsfehler nur dann erheblich, wenn der Mangel nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB fristwährend geltend gemacht wurde, offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- 130 Die unterbliebene Untersuchung von Alternativstandorten als sich unmittelbar aus den Akten ergebender, mithin offensichtlicher Mangel ist nicht mangels Kausalität für das Ergebnis des Verfahrens unbeachtlich (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Dem Verwaltungsvorgang lässt sich nicht entnehmen, dass es im Areal zwischen Fabrik- und Uferstraße kein gemeindeeigenes Grundstück gibt, das sich für eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche für einen Fuß- und Radweg gleich gut eignet wie das Grundstück der Antragstellerin. Vielmehr hat der Verein für Denkmalpflege und neues Bauen Radebeul e. V.

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in seiner Stellungnahme vom 17. Juli 2020 (dort. S. 4, 6; Bl. 283, 285 VA) nicht nur ausdrücklich eine Variantenuntersuchung angemahnt, sondern sogar auf den derzeit für die Allgemeinheit verschlossenen Fuß- und Radweg durch die Kleingartenanlage Elbaue e. V. verwiesen. Die dortigen Flächen stehen im Eigentum der Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul GmbH.

- 131 Dieser Ermittlungs- und Bewertungsfehler ist nicht gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Zeitablauf unbeachtlich geworden. Die Antragstellerin hat den Mangel rechtzeitig geltend gemacht. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans am 27. Mai 2022 enthält den Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB, wonach eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Die Frist zur Geltendmachung von Mängeln kann auch durch Zustellung eines den inhaltlichen Anforderungen genügenden Schriftsatzes an die Gemeinde im Rahmen des Normenkontrollverfahrens über den betroffenen Bebauungsplan gewahrt werden (SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Januar 2016 - 1 C 6/13 -, juris Rn. 72; NK-Urt. v. 5. Dezember 2013 - 1 C 23/11 -, juris Rn. 88 m. w. N.). Bereits im verfahrenseinleitenden Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 8. August 2022 hat die Antragstellerin ein Abwägungsdefizit in Bezug auf die Überplanung ihres Grundbesitzes als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche gerügt, wodurch die Privatnützigkeit des Eigentums praktisch aufgehoben werde. Speziell betreffend den Radweg hat sie dazu auch konkret in Frage gestellt, warum ein Radweg nicht auf die 100 m östlich befindliche bestehende Straßentrassen „Uferstraße“ oder „Elbstraße“ verlegt wurde. Damit hat sie hinreichend sachverhaltsbezogen einen Ermittlungs- und Bewertungsfehler gerügt. Dieser Normenkontrollantrag wurde der Antragsgegnerin mit Verfügung vom 11. August 2022 übersandt, worauf sich unter dem 21. September 2022 die Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin angezeigt haben. Der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist damit genügt.
- 132 4. Da bereits die oben unter I.5, I. 6, I.7 genannten Verstöße gegen das Bestimmtheitsgebot nach dem unter I.7 genannten Maßstab zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen, kann offen bleiben, ob auch der unter II.2 festgestellte Ermittlungs- und Bewertungsfehler für sich genommen ebenfalls die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans nach sich zieht.
- 133 VI. Dagegen kann der Antragstellerin nicht darin gefolgt werden, die Antragsgegnerin habe das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) verletzt und die immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die kleingärtnerische Nutzung westlich des Plangebiets nicht hinreichend ermittelt und bewertet.

- 134 1. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§ 50 Satz 2 BImSchG). Diese Vorschrift enthält einen Planungsgrundsatz in der Form eines Optimierungsgebots (BVerwG, Urt. v. 22. März 1985 - 4 C 73.82 -, juris Rn. 8; Senatsbeschl. v. 18. September 2023 - 1 B 90/23 -, juris Rn. 46). Dabei reicht der Anspruch des § 50 Satz 1 BImSchG als Ausdruck des Vorsorgegrundsatzes über die Gewährleistung des Schutzstandards von § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG hinaus. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen danach nicht nur gerade eben noch vermieden werden (OVG Hamburg, Urt. v. 27. April 2016 - 2 E 20/13.N -, juris Rn. 72 - 81).
- 135 Unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG sind dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebiete so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden (BVerwG, Beschl. v. 23. Januar 2002 - 4 BN 3.02 -, juris Rn. 6). Der Trennungsgrundsatz gilt zuvörderst im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- und Industriegebieten. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Dabei ist aber zu berücksichtigen, wenn eine durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägte Gemengelage besteht. Von dem Trennungsgrundsatz sind Ausnahmen denkbar, insbesondere in vorhandenen Gemengelagen oder bei bereits vorhandenen faktischen Baugebieten, deren Nutzungen grundsätzlich nicht miteinander verträglich sind, und besondere Umstände des Einzelfalls hinzutreten. Eine strikte Auslegung des in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgebotes wäre unvereinbar mit dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB niedergelegten Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Stellt sich heraus, dass im konkreten Fall unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine Unzuträglichkeiten zwischen dem Gewerbebetrieb und der Wohnnutzung zu erwarten sind, kann die Gemeinde das bei der Abwägung auch dahingehend berücksichtigen, dass das Nebeneinander im Bebauungsplan ausgewiesen wird (vgl. BVerwG,

Beschl. v. 20. Januar 1992 - 4 B 71.90 -, juris Rn. 9; SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022 - 1 C 39/20 -, juris Rn. 79).

- 136 2. Vorliegend ist eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz gerechtfertigt, weil das Plangebiet bereits in der Vergangenheit von einem Nebeneinander unverträglicher Nutzungen geprägt war. Zudem sind nach den Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die dem Störgrad eines Mischgebiets entsprechen, welches im Anschluss an ein Wohngebiet zulässig wäre (SächsOVG, NK-Urt. v. 13. April 2022 - 1 C 39/20 -, juris Rn. 80; VGH BW, NK-Urt. v. 24. November 2000 - 5 S 2779/98 -, juris Rn. 34). Gerade die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist geeignet, einen „Puffer“ zwischen der schutzbedürftigen Wohnbebauung östliche des Plangebiets und den lärmintensiven gewerblichen Nutzungen westlich hiervon zu bilden.
- 137 Die bestehende Ausnahme vom Trennungsgrundsatz gilt hier erst recht in Bezug auf unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende kleingärtnerische Nutzung. Denn Gebäude in einer Kleingartenanlage dienen nicht der Wohnnutzung, sondern der Freizeitnutzung (BVerwG, Urt. v. 21. Januar 2016 - 4 A 5.14 -, juris Rn. 187). Da aber auch die vorhandene Kleingartenanlage zumindest auch durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen weiter westlich vorgeprägt ist, ist eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz auch insoweit gerechtfertigt. Findet mithin das Trennungsgebot vorliegend für das Plangebiet keine Anwendung, kann offenbleiben, inwiefern die Werte der DIN 18005 im Rahmen des § 50 BlmSchG einen weitergehenden Schutz vermitteln (vgl. hierzu SächsOVG, NK-Urt. v. 24. November 2022 - 1 C 87/21 -, juris Rn. 65 f. m. w. N.; Wahlhäuser, in: Bisshopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., S. 404 und Rn. 906 ff.; zum Schutzbedürfnis von Kleingartenanlagen s. BVerwG, Urt. v. 12. Juni 2024 - 11 A 13.23 -, juris Rn. 39 m. w. N.; s. auch OVG Hamburg, Urt. v. 27. April 2016 - 2 E 20/13.N -, juris Rn. 72 ff. m. w. N. bezüglich Dauerkleingärten).
- 138 3. Auch im Übrigen liegt hinsichtlich des Lärmkonflikts kein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor.
- 139 Die Antragsgegnerin hat im Ausgangspunkt zutreffend erkannt, dass der Bebauungsplan in der Nachbarschaft vorhandener Wohn- und kleingärtnerischer Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen schafft und mit einer gewerblichen Nutzung des Plangebiets regelmäßig Emissionen durch Produktionsabläufe und Verkehrslärm einhergehen.
- 140 Während die von ihr im Planverfahren eingeholte schalltechnische Untersuchung der Gutachter HSP vom 5. April 2018 nicht auf die benachbarten Kleingärten eingeht,

berücksichtigt die weitere von der Antragsgegnerin beauftragte Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 26. März 2020 zwar auch Immissionsorte auf den Flurstücken 1553, 1576/3 Nord und Süd (IO 7 bis IO9), die kleingärtnerisch genutzt werden. Allerdings beschränkt sich die dortige weitere gutachtliche Betrachtung gemäß der Aufgabenstellung auf die Ermittlung von Emissionskontingenzen für ein seinerzeit avisiertes gegliedertes Gewerbegebiet mit teilflächenbezogene Emissionskontingenzen. Dagegen sieht der später beschlossene Bebauungsplan keine derartigen Emissionskontingente vor. Schalltechnische Untersuchungen dazu, ob für das letztlich festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet für Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die Immissionsrichtwerte (tags) für die kleingärtnerisch genutzten Flurstücke im Westen des Plangebiets eingehalten werden können, fehlen darin.

- 141 Die Antragsgegnerin durfte allerdings davon ausgehen, dass sich der Lärmkonflikt zwischen dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung wie auch der westlich benachbarten kleingärtnerischen Nutzung nachgelagert in einem Genehmigungsverfahren lösen lässt.
- 142 In der Rechtsprechung ist geklärt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8. November 2006 - 4 BN 32.06 -, juris Rn. 10; SächsOVG, NK-Urt. v. 23. August 2016 - 1 C 7/14 -, juris Rn. 168; NK-Urt. v. 29. Februar 2024 - 1 C 9/22 -, juris Rn. 104). Das Gebot planerischer Konfliktbewältigung erfährt dabei eine Einschränkung durch den Grundsatz der „planerischen Zurückhaltung“ und schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht grundsätzlich aus: Probleme, die noch während des Vollzugs des Bebauungsplans bewältigt werden können, brauchen nicht schon durch den Plan selbst gelöst zu werden (BVerwG, Urt. v. 18. September 2003 - 4 CN 3.02 -, juris Rn. 17). Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf der Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist mithin nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht. Ist insoweit bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung die künftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar, so darf sie dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen. Löst der Bebauungsplan von ihm aufgeworfene Konflikte nicht, obwohl ein

Konfliktlösungstransfer unzulässig ist, so führt dies zur Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung (BVerwG, Urt. v. 5. Mai 2015 - 4 CN 4.14 -, juris Rn. 14 f.; SächsOVG, NK-Urt. v. 23. August 2016 - 1 C 7/14 -, juris Rn. 168; NK-Urt. v. 29. Februar 2024 - 1 C 9/22 -, juris Rn. 104).

143 Davon ausgehend durfte eine Konfliktverlagerung auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren erfolgen.

144 Im Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde u. a. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (§ 63 Satz 1 Nr. 1, § 64 Satz 1 Nr. 1 SächsBO). Eine Genehmigungsfreistellung setzt nach § 62 Abs. 2 SächsBO dagegen grundsätzlich voraus, dass das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 oder §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt; eine solche Konstellation liegt nicht vor, weil es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der sich auf Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung beschränkt, ohne zugleich das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen. Diese Ausführungen gelten zugleich, soweit für ein Vorhaben eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach § 4 BlmSchG erforderlich sein sollte, die gemäß § 13 BlmSchG andere die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen - wie etwa eine Baugenehmigung - einschließt.

145 Im Rahmen eines für ein Bauvorhaben im Plangebiet somit erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens wird neben der Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung in einem weiteren Schritt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu prüfen sein, ob vom Vorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO stellt sich als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegerichts dar (BVerwG, Urt. v. 5. August 1983 - 4 C 96.79 -, juris; Urt. v. 5. August 1983 - 4 C 53/81 -, juris Rn. 29; Urt. v. 6. Oktober 1989 - 4 C 14.87 -, juris Rn. 13). Diese Prüfung umfasst auch den Aspekt, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung, aber auch gegenüber der westlich benachbarten Kleingartenanlage als rücksichtslos erweist. Anhaltspunkte dafür, dass sich der offengelassene Lärmkonflikt in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen, sieht der Senat nicht. Es erscheint nicht von vornherein ausgeschlossen, dass ein künftiges allgemein oder ausnahmsweise zulässiges Vorhaben i. S. v. Nr. 1.1.1.1 oder Nr. 1.1.1.2 der textlichen Festsetzungen, die eine große Bandbreite an künftigen Nutzungen umfassen, unter Berücksichtigung der hiermit konkret verbundenen Lärmimmissionen und der Anordnung des Baukörpers in Bezug auf lärmabstrahlende wie auch lärmabriegelnde Gebäudeteile einen

hinreichenden Lärmschutz sowohl im Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen als auch in Bezug auf die Kleingartenanlage westlich des Plangebiets gewährleistet.

- 146 VII. Da bereits die vorstehend festgestellten Verstöße gegen das Bestimmtheitsgebot zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen, waren weitergehende Ermittlungen - insbesondere eine Augenscheinseinnahme des Senats zu den tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet nebst Umgebung - nicht erforderlich. Es kann im Übrigen offen bleiben, ob die weiteren von der Antragstellerin angeführten Abwägungsfehler vorliegen. Im Hinblick auf ein etwaiges ergänzendes Verfahren merkt der Senat hinsichtlich der von der Antragstellerin monierten planerischen Einordnung des Plangebiets als bisheriges faktisches Gewerbegebiet sowie der von ihr angeführten Lagerhalle im südlichen Teil des Flurstücks 1520, die als private Grünfläche überplant wurde, und die damit verbundenen Einschränkungen für das Grundeigentum der Antragstellerin Folgendes an:
- 147 Die Annahme eines faktischen Gewerbegebiets setzt zunächst voraus, dass ein Bebauungszusammenhang besteht. Ein Bebauungszusammenhang gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 11 m. w. N.). Dabei fällt ein Grundstück nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB „innerhalb“ eines Bebauungszusammenhangs. Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der der Senat folgt, erstens bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Zweitens können auch unbebaute Grundstücke dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, d. h. um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört. Dem Fall eines unbebauten Grundstücks gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können drittens auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind (BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 a. a. O. juris Rn. 13; Senatsur. v. 17. August 2023 - 1 A 213/21 -, juris Rn. 29; Senatsur. v. 3. Mai 2017 - 1 A 403/15 -, juris Rn. 20 ff.). Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen

oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Hierzu gehören grundsätzlich nur Bauwerke im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, Beschl. v. 5. April 2017 - 4 B 46.16 -, juris Rn. 6). Das sind insbesondere Wohngebäude und gewerblich genutzte Anlagen (Senatsur. v. 17. August 2023, a. a. O.; Senatsur. v. 3. Mai 2017 a. a. O.). Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder die in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-)gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen (BVerwG, Beschl. v. 5. April 2017 a. a. O., juris Rn. 6 f.; Senatsur. v. 17. August 2023 a. a. O.; Senatsur. v. 3. Mai 2017 a. a. O.).

- ¹⁴⁸ Selbst wenn man hier der Fabrikstraße aufgrund der Verkehrslast eine trennende Wirkung zusisst und als faktisches Baugebiet allein die hiervon südlich gelegene Bebauung betrachtet, könnte der Annahme eines faktischen Gewerbegebiets nach Aktenlage, die der Senat mit den Beteiligten in der mündlichen Verhandlung erörtert hat, entgegenstehen, dass im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Wohnbebauung Uferstraße vorhanden ist. Auch die gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebiets schließen nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Dazwischen befindet sich vielmehr ein ca. 30 m breiter Streifen mit kleingärtnerischer Nutzung (vgl. Luftbild Bl. 126 GA). Die dort vorhandenen baulichen Anlagen dienen nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen. Denn nach § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, die nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein darf. Der kleingärtnerisch, also nicht gewerblich genutzte Streifen westlich des Plangebiets könnte geeignet sein, zusammen mit den bisher unbebauten Flächen im Park der ehemaligen Fabrikantenvilla (Flurstück 1565/3) einen Bebauungszusammenhang i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB zu unterbrechen (vgl. Luftbild Bl. 53, 126 GA) und einer Einstufung als bisheriges faktisches Gewerbegebiet für den nordwestlichen und westlichen Teil des Plangebiets entgegenstehen.
- ¹⁴⁹ Zum Bebauungszusammenhang gehört im Übrigen die tatsächlich vorhandene Bebauung unabhängig davon, ob die Baulichkeiten genehmigt worden sind oder aber in einer Weise geduldet werden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urt. v. 6. November 1968 - 4 C 31.66 -, juris Leitsatz 1, Rn. 22); dementsprechend haben tatsächlich vorhandene Baulichkeiten nur dann außer Betracht zu bleiben, wenn - wie namentlich durch den Erlass von Beseitigungsverfügungen - das Verhalten der zuständigen Behörden hinreichend klar ergibt,

dass ihre Beseitigung absehbar ist (BVerwG, Urt. v. 6. November 1968, a. a. O., Rn. 22 zu § 34 BBauG).

- 150 Ausweislich der Planbegründung (S. 7 ff.) hat die Antragsgegnerin verschiedene gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets erfasst, jedoch keinerlei Wohnnutzung angeführt. Dagegen hat der Eigentümer des Flurstücks 1519 (Fabrikstraße 7) die Antragsgegnerin bereits zu Beginn des Planungsverfahrens darauf hingewiesen, dass er auf seinem Grundstück auch wohne, ohne dass die Antragsgegnerin dem nachgegangen wäre. Ihr Vorbringen im gerichtlichen Verfahren, sie habe hiervon keinerlei Kenntnis gehabt, erweist sich schon aufgrund dieses aktenkundigen Hinweises des Eigentümers (Bl. 57 VA) als unzutreffend. Außerdem hatte auch die Aktiva Bauträger GmbH in ihrem Schriftsatz vom 15. Oktober 2021 (Bl. 484 VA) auf die Wohnnutzung in der Fabrikstraße 7 (Flurstücks 1519) hingewiesen. Im maßgeblichen Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 BauGB) hat sich die Antragsgegnerin weder mit der vorhandenen Wohnnutzung in der Fabrikstraße 7 noch mit einem diesbezüglichen Bestandsschutz auseinandergesetzt. Auch nach der eigenen Darstellung hatte die Antragsgegnerin zu diesem Zeitpunkt keine bauaufsichtlichen Maßnahmen hiergegen ergriffen. Erst auf das Antragsvorbringen der Antragstellerin im Normenkontrollverfahren hat die Antragsgegnerin angekündigt, dies zum Anlass für eine entsprechende Sachaufklärung zu nehmen. Ebenso wenig war die Antragsgegnerin im Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses gegen die Lagerhalle auf dem südlichen, mit einer privaten Grünfläche überplanten Teil des Flurstücks 1520 eingeschritten.
- 151 Zwar ist in der Rechtsprechung geklärt, dass eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben darf. Eine - hier vorliegende - Angebotsplanung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30. Juni 2014 - 4 BN 2.11 -, juris Rn. 9) lässt die Rechtmäßigkeit eines vorhandenen baulichen Bestands unberührt; sie betrifft lediglich die von der planenden Gemeinde angestrebte weitere städtebauliche Entwicklung (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 19. Mai 2022 - 1 C 24/21 -, juris Rn. 102; NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 65; Senatsurv. v. 11. März 2021 - 1 A 565/17 -, juris Rn. 38 zur Festsetzung einer privaten Grünfläche). Die Beschränkung solcher Nutzungsmöglichkeiten muss aber als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerfG, Kammerbeschl. v. 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 -, juris Rn. 17; BVerwG, Urt. v. 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 - juris Rn. 17 m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 9. März 2023 - 1 C 103/21 -, juris Rn. 45 ff.), was deren vorherige Ermittlung voraussetzt.
- 152 Dagegen beschränken sich hier die Ausführungen im Abwägungsprotokoll darauf, den Einwand der Antragstellerin, dass sich auf der im Süden festgesetzten privaten Grünfläche zum Teil um eine mit einer Halle bebaute Fläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs

handelt, zurückzuweisen (Abwägungsprotokoll S. 36) im Wesentlichen mit der Begründung, dass für das Gebäude keine Baugenehmigung bestehe. Die Ausführungen enthalten keine Ermittlungen und Bewertungen dahingehend, ob für die Halle auf dem Flurstück 1520 unabhängig von einer Baugenehmigung ein materieller Bestandsschutz besteht. Dass diesbezüglich eine bauordnungsrechtliche Beseitigungsanordnung oder Nutzungsuntersagung ergangen wäre, lässt sich dem ebenfalls nicht entnehmen.

- 153 C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i. V. m. § 709 ZPO.
- 154 D. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision in diesem Urteil kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607, 4611) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind ab 1. Januar 2022 nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Oberverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungzwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten

Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Meng

Gretschel

Reichert

gez.:
Frenzel

Kober

Beschluss

vom 4. November 2024

Der Streitwert wird auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Bei der Bestimmung der Höhe des Streitwerts nach § 52 Abs. 1, Abs. 8 GKG berücksichtigt der Senat die Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Nr. 9.8.1). Darin wird für Normenkontrollverfahren einer Privatperson gegen einen Bebauungsplan oder einen Flächennutzungsplan ein Streitwert von 7.500 € bis 60.000 € vorgeschlagen. Hiervon ausgehend erachtet der Senat nach Anhörung der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung einen Streitwert von 30.000 € als angemessen.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Gretschel

Reichert

gez.:
Frenzel

Kober