

Az.: 1 D 37/01



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Normenkontroll-Urteil

In der Normenkontrollsache

des Herrn M. H.

- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte
C.

gegen

die Stadt Chemnitz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Markt 1, 09111 Chemnitz

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte P.

wegen

Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. Industrie- und Gewerbegebiet "A. straße -
SW-Quadrant C. "

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Obergerverwaltungsgerichts Dr. Sattler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Franke und den Richter am Verwaltungsgericht Dr. John sowie die Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober und Meng

aufgrund der mündlichen Verhandlung am 30. September 2004

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. „Industrie- und Gewerbegebiet ´A. straße`-SW-
Quadrant“ der Antragsgegnerin in der Fassung des Beschlusses vom 9. Juni 1999 sowie des
Änderungsbeschlusses vom 9. Juni 2004 wird für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragsgegnerin.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet ´A.
straße` SW-Quadrant“ der Antragsgegnerin.

Er ist Eigentümer des Flurstücks Nr. F1 der Gemarkung S. , J. straße S1 , das im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und von diesem - gegen den Willen des
Antragstellers - als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Das Grundstück stand ursprünglich im
Eigentum des Großvaters des Antragstellers, des Gärtnereimeisters R. B. . Dieser hatte
das Grundstück 1944 von der Stadt Chemnitz als geeignetes Land für seine Gärtnerei
erhalten. Das damalige Straßen- und Wasserbauamt hatte dieser Nutzung unter der Einschrän-
kung, dass eine Wohnbebauung nicht gestattet werde, zugestimmt. 1946 beantragte der
damals in der R. straße wohnhafte R. B. die Genehmigung für den Neubau „einer
Niederlage mit Unterkunftsraum (Wache) im Rahmen einer zukünftig geplanten Gesamtpla-
nung“. In dem Antrag wurde ausgeführt: „Es soll damit der äußerst dringend benötigte Raum
zur Unterbringung des Saatgutes, der Geräte und Ernteerträge aus dem Gärtnerbetrieb sowie
Personals bez. der Bewachung als erster Bauteil dieser künftig einheitlichen Gesamtanlage
mit Wohnhaus und Gewächshausbauten zur Ausführung gebracht werden“. Dem Antrag war

ein Plan beigefügt, in dem das beantragte Gebäude sowie „gepl.Wohnh.“ und „gepl. Gewächshäuser“ eingezeichnet waren; nach der eingereichten Bauzeichnung sollte das 9,62 x 4,5 m große Gebäude aus einem Lager- und Geräteraum und einem Aufenthaltsraum bestehen. Unter dem 3.7.1946 wurde die Genehmigung „zu dem Bau eines Unterkunftshäuschens“ erteilt; auf der vorgedruckten Rückseite des Bescheides heißt es u.a. „Die Baugenehmigung bezieht sich auf die in der Zeichnung vorgesehene Raumverteilung. Das Gebäude darf nur von ... Familien bewohnt werden, auch sogen. Untermiete für weitere Familien bleibt ausdrücklich verboten ...“. In der Folgezeit errichtete Herr B. auch eine Unterkellerung des Aufenthaltsraumes und einen Anbau- und Abort, die am 17.3.1950 genehmigt wurden. 1973 beantragte R. B. die Genehmigung zum Bau eines Geräteschuppens mit Kohlenbunker, wofür ihm der Prüfbescheid und die Zustimmung erteilt wurden. Unter dem 4.2.1992 stellte die Fa. C. GmbH einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Omnibusbahnhofes auf dem Grundstück, der später zurückgenommen wurde. Am 28.6.2001 meldeten der Antragstellers und seine Ehefrau einen Nebenwohnsitz auf dem Grundstück an; der Einzug sei am 1.6.2001 erfolgt. Auf dem Grundstück des Antragstellers befindet sich neben einigen Gebäuden eine als Biotop besonders geschützte Streuobstwiese.

Der angegriffene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt rund 78 ha, die am Rande des Stadtgebietes der Antragsgegnerin liegt und im Norden von der N. straße und im Osten von der Bundesautobahn A begrenzt wird. Im südlicheren Drittel quert die im Geltungsbereich befindliche J. straße, eine Staatsstraße, das Plangebiet von Nordwest nach Südost. Im nördlicheren Teil der J. straße endet das Plangebiet mit der Straßenfläche. Daran angrenzend - außerhalb des Plangebietes - befinden sich das „Sommerbad J.“ sowie einzelne Wohnhäuser (J. straße S2 bis S3). Im Übrigen setzt sich das Plangebiet auch südlich der J. straße fort. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen als Gewerbe- und Industriegebiete, Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt. Für einige von ihnen - so auch für das Grundstück des Antragstellers und das angrenzende Gewerbegebiet 19 - ist unter Nr. 8 der Textlichen Festsetzungen bestimmt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche einen bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Die festgesetzten Grenzwerte sind für die Gebiete an der J. straße am niedrigsten und steigen in Richtung Norden an. Das Baufeld auf dem Grundstück des Antragstellers ist durch Baugrenzen

gekennzeichnet, die einen Teil der Streuobstwiese einschließen. Der Bebauungsplan sieht auch eine Verbreiterung der J. straße vor, die ebenfalls die Streuobstwiese berührt.

Dem Bebauungsplan liegt im Wesentlichen folgendes Verfahren zugrunde:

Am 24.5.1995 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplanes; der Beschluss wurde am 30.6.1995 im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekannt gemacht. Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt vom 8.3.1996 über die Auslegung der Plankonzepte informiert, woraufhin der Antragsteller mit Schreiben vom 3.4.1996 Stellung nahm. Nach Anhörung von Trägern öffentlicher Belange, Gemeinden und weiteren Behörden beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss der Antragsgegnerin am 3.6.1997 die Freigabe des Entwurfes zum Stand April/1997 zur öffentlichen Auslegung; auf die Auslegung vom 7.7.1997 bis 9.8.1997 wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 27.6.1997 hingewiesen. Mit Schreiben vom 25.6.1997 erhielten verschiedene Stellen Gelegenheit zur Stellungnahme. Nach dem damaligen Stand des Entwurfes war beabsichtigt, die Grundstücke südwestlich der J. straße, die sich an das Sommerbad anschließen, in den Planbereich einzubeziehen und als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Antragsteller nahm zu dem Entwurf mit Schreiben vom 6.8.1997 Stellung und wies u.a. auf entstehende Verkehrsprobleme sowie darauf hin, dass sein Grundstück als „baunutzungsreifes“, erschlossenes Land einzustufen sei, womit „hinsichtlich der baulichen Nutzung Bestandsschutz mit Erweiterungsmöglichkeit“ bestehe. Er wehre sich gegen die - damals geplante - Ausweisung seines Grundstücks als eingeschränktes Gewerbegebiet. Ein überarbeiteter Planentwurf wurde nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt vom 9.1.1998 vom 19.1.1998 bis 2.2.1998 ausgelegt und es wurde verschiedenen Stellen mit Schreiben vom 12.1.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den - wassertechnischen - Änderungen gegeben. Der Antragsteller äußerte sich mit Schreiben vom 29.1.1998. Am 21.7.1998 bestätigte der Planungs- und Verkehrsausschuss der Antragsgegnerin einen erneut überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und gab ihn zur - eingeschränkten - Anhörung frei, die im Wege der öffentlichen Auslegung und schriftlichen Anhörung erfolgte. Dieser Entwurf zum Stand vom 22.6.1998 sah u.a. vor, dass die ursprünglich in das Plangebiet einbezogenen Grundstücke südwestlich der J. straße neben dem Sommerbad nicht mehr zum Plangebiet gehören; im Vorentwurf enthaltene Lärmschutzregelungen mittels sog. Abstandsklassen waren entfallen, die Gebiete gegenüber den südwestlich der J. straße gelegenen Gebäuden wurden nicht mehr als „Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung“,

sondern als „Gewerbegebiete“ ausgewiesen. Der Antragsteller nahm mit Schreiben vom 25.8.1998 Stellung, in der er auf Verkehrsprobleme sowie darauf hinwies, dass die Einbeziehung der Grundstücke südwestlich der J. straße sachgerechter sei und diese sowie die gegenüberliegenden Grundstücke - wozu seines gehört - besser als Mischgebiet auszuweisen seien. Am 2.12.1998 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin auf der Grundlage einer Beschlussvorlage über den Bebauungsplan zum Stand vom 22.6.1998. Die Abwägungsergebnisse wurden mit Schreiben vom 17.12.1998 mitgeteilt. In der Begründung des beschlossenen Bebauungsplanes ist zum Lärmschutz für die Gebäude südwestlich der J. straße u.a. ausgeführt: „Unter Bezugnahme auf einschlägige Literatúraussagen kann gemäß der Schall- Immissionsprognose Nr. ... vom ... für das Industrie- und Gewerbegebiet ein im Vergleich zur DIN 18005 um 10 dB(A) reduzierter Nachtwert für die gewerblichen Emissionen angesetzt werden. Laut den in der Schall- Immissionprognose angegebenen Werten kann somit davon ausgegangen werden, dass bei Heranziehung einer Beurteilungsgrundlage für ein allgemeines Wohngebiet eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte entsteht, für das oben erläuterte Vorliegen eines Mischgebietes oder Dorfgebietes keine Überschreitung anzunehmen ist“ (Planordner IV, Blatt 1202 R).

Mit Bescheid vom 8.4.1999 erteilte das Regierungspräsidium Chemnitz auf den Antrag der Antragsgegnerin vom 15.1.1999 die Genehmigung zum Bebauungsplan „unter einer Maßgabe und mit Auflagen und Hinweisen“. In dem Bescheid heißt es u.a.:

„Maßgabe:

Für die an der J. straße südlich des ehemaligen J. baches gelegenen überwiegend wohngenutzten Grundstücke ist auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose durch geeignete Festsetzungen zu sichern, dass die am Schutzbedarf eines Mischgebietes gemessenen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Gründe:

Die Stadt geht davon aus, dass die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Bebauung an der J. straße der eines Mischgebietes entspricht. Sie nimmt dabei an und stützt sich auf „einschlägige Literatúraussagen“ (Begründung S. 38), dass die für künftige Nutzungen

in den Prognoseberechnungen anzunehmenden Ausgangswerte tags und nachts von $L_w = 60$ dB (vgl. DIN 18005, Teil 1, Pkt. 4.5.2) für die Nacht auf $L_w = 50$ dB reduziert werden können und damit dem Schutzbedürfnis der benachbarten Nutzungen genügt ist. Da die Annahme durch nichts gesichert ist, besteht auch keine rechtliche Möglichkeit, im Baugenehmigungsverfahren - etwa aufgrund von § 15 BauNVO - die Inanspruchnahme höherer Emissionswerte, soweit sie im uneingeschränkten GE zulässig sind, zu unterbinden. ... (Es wird empfohlen, dem bestehenden Konflikt mit Lärmkontingentierungen zu begegnen.)

Auflagen:

1. Die Genehmigung darf erst bekanntgemacht werden, wenn die Maßgabe erfüllt ist.
2. Für die Regelung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der Anbauzone der BAB (Bundesautobahn) ist die abschließende Stellungnahme des Autobahnamtes einzuholen und, sofern erforderlich, präzisierende Festsetzungen zu treffen.

Gründe:

...
...
...

Das Regierungspräsidium sieht der Vorlage einer mit Genehmigungsvermerk versehenen, beglaubigten und colorierten zweiten Fertigung des bereinigten Bebauungsplanes sowie der Begründung entgegen.“

Die Antragsgegnerin überarbeitete daraufhin den Plan und holte dazu ein ergänzendes schalltechnisches Gutachten der S. GmbH ein, das unter dem 9.4.1999 vorgelegt wurde. In dem Gutachten wird u.a. festgestellt, dass es bei bestimmten Schallleistungspegeln der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete, die von der Antragsgegnerin in den neuen Entwurf und den in Kraft getretenen Bebauungsplan übernommen wurden, zu Überschreitungen der Orientierungswerte im Mittel von 1,5 dB, maximal 3,0 dB komme. Den neuen Entwurf übersandte die Antragsgegnerin ihrem Umweltamt, ihrem Gesundheitsamt sowie dem Staatlichen Umweltfachamt Chemnitz sowie einigen Bürgern mit der Anheimgabe einer Stellungnahme. Der Antragsteller lehnte mit Schreiben vom 1.5.1999 den Entwurf ab. Mit dem Autobahnamt Sachsen erfolgte eine Abstimmung. Am 9.6.1999 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin zustimmend über eine Beschlussvorlage der Stadtverwaltung mit

Abwägungsvorschlägen, trat den Maßgaben und Auflagen des Genehmigungsbescheides des Regierungspräsidiums Chemnitz bei und beschloss den Bebauungsplan in der Fassung vom 7.5.1999. Mit Schreiben vom 15.7.1999 ergingen Mitteilungen über die Abwägungsergebnisse. Die Genehmigung sowie der Beschluss des Stadtrates wurden unter Hinweis auf §§ 214 f. BauGB und § 4 Abs. 4 SächsGemO im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 14.7.1999 bekanntgemacht.

Am 9.6.2004 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin eine Änderungssatzung zum Bebauungsplan, die im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 14.7.2004 bekanntgemacht wurde. Mit dieser Änderung wurde die Festsetzung einer Fläche als sog. Regenrückhaltebecken 1 im nördlichen Plangebiet geändert in eine Festsetzung als Industriegebiet mit Grünstreifen.

Unter dem 28.10.1999 erteilte die Antragsgegnerin eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Feuerwache (sog. Feuerwache 3) auf der durch den Bebauungsplan als GE 19 ausgewiesenen Fläche, die in nordwestlicher Richtung unmittelbar an das Grundstück des Antragstellers grenzt, und erteilte zugleich eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 des Bebauungsplanes betreffend die Lärmimmissionsschutzregelung. Unter dem 10.1.2000 und 15.2.2000 ergingen hierzu Nachtragsbescheide der Antragsgegnerin und unter dem 16.5.2000 und 11.9.2001 ebenfalls auf die Baugenehmigung bezogene Bescheide des Regierungspräsidiums Chemnitz. Die Bescheide waren Gegenstand mehrerer, u.a. vom Antragsteller betriebener Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes vor dem Verwaltungsgericht Chemnitz (Az. 3 K 2576/99, 3 K 562/00, 3 K 685/00, 3 K 953/00, 3 K 1132/00) sowie vor dem Senat (1 Bs 307/00); ein Hauptsacheverfahren ist beim Verwaltungsgericht Chemnitz noch anhängig (3 K 1444/00).

Am 7.2.2001 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet, der mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 4.7.2001 mit Ausnahmen, Auflagen und Hinweisen genehmigt und am 24.10.2001 bekannt gemacht wurde. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes hatte die Antragsgegnerin bereits im Jahre 1990 beschlossen.

Nachdem der Antragsteller mit Schreiben vom 14.7.2000 gegenüber der Antragsgegnerin Einwände erhoben hatte, hat er am 12.7.2001 seinen Normenkontrollantrag erhoben. Zur Begründung führt er im Wesentlichen aus: Sein Grundstück sei in der Vergangenheit wohnlich

genutzt worden und werde nach wie vor wohnlich genutzt. Sein Rechtsvorgänger, der am 30.12.1962 verstorbene R. B. , habe nach der Genehmigung vom 17.3.1950 tatsächlich ein Haus mit einem Wohn-/Küchenraum statt des so bezeichneten Lagerraumes errichtet. In der Folgezeit sei das Gebäude als Wohnung genutzt worden. Herr B. habe beabsichtigt, das Anwesen als Altersruhesitz zu verwenden. Einen Gärtnereibetrieb habe es auf dem Grundstück nie gegeben. Der Sitz der Gärtnerei sei in S. , T. straße (später R. straße) gewesen. Sein - des Antragstellers - Vater habe bis zu seinem Tod im Jahre 1992 das Grundstück genutzt, anschließend habe er - der Antragsteller - die Nutzung fortgeführt, wenn er zwei- bis dreimal monatlich nach Chemnitz komme. Auch im Grundbuch sei das Grundstück als GWS, d.h. Gebäude, Freifläche, Wohnen eingetragen; 1951 sei dem Grundstück eine Hausnummer zugeteilt worden. Diese Wohnnutzung, die er - der Kläger - aufrecht erhalten und weiterführen wolle, genieße Bestandsschutz. Er habe sich bereits im Planaufstellungsverfahren gegen die Gewerbegebietsausweisung gewandt und mit seinen Schreiben darauf hingewiesen, dass sein Grundstück wohnlich genutzt werde und Bestandsschutz genieße. Der Bauantrag der Fa. C. aus dem Jahre 1992 sei ohne Wissen der damaligen Grundstückseigentümerin E. H. gestellt worden. Für den Bebauungsplan sei die notwendige Ausnahme nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG weder beantragt, noch erteilt worden. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für einen Eingriff in dieses Biotop seien nicht festgesetzt worden. Das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde nach § 26 Abs. 5 SächsNatSchG zu einer sonstigen Gestattung sei nicht erteilt worden. Das Vorhandensein des Biotops habe in den Abwägungsvorgang eingestellt werden müssen, weil es sich aufgedrängt habe. Außerdem habe er in seinen Schreiben auf den schützenswerten Baumbestand und das vorhandene umfangreiche Großgrün hingewiesen. Dieses Biotop, das nicht nur einen kleinen Teil seines Grundstückes erfasse, habe sich nicht erst nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes entwickelt; der Baum- und Heckenbestand sei über 50 Jahre alt. Die Ausweisung seines Grundstückes sei auch deshalb rechtswidrig, weil dieses im Flächennutzungsplan als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt sei. Dringende Gründe, die einen vorzeitigen Bebauungsplan erfordert hätten, lägen nicht vor. Auch eine Planreife des Flächennutzungsplanes sei zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes nicht gegeben gewesen. Es liege auch keine parallele Planung vor und damit ein nach § 214 Abs. 2 Nr. 4 BauGB beachtlicher Mangel, der immer dann vorliege, wenn mit der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes erst nach Abschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen wird. Der Bebauungsplan beeinträchtige die geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes habe um den Kernbereich der Stadt Chemnitz einen

sog. „Grünen Ring“ vorgesehen, bei dem es sich um ein Hauptelement des Grün- und Freiflächensystems handle. Der südwestliche Teil des Gebietes des Bebauungsplanes greife mit seiner Gewerbegebietsfestsetzung weit in diesen Grünen Ring ein. Das Baufeld GE 19 liege darüber hinaus in einer klimaaktiven Freifläche. Der Bebauungsplan verstoße auch gegen den Grundsatz der Planerforderlichkeit und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vertretene Annahme eines weiteren durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenbedarfs für den Zeitraum 2000 bis 2010 von 20 ha sei verfehlt und könne jedenfalls bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und einem gesteigerten Nachholbedarf, wie er für den Zeitraum ab 1990 angenommen werden könne, nicht begründet werden. Aus der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ergebe sich eine drastische Abnahme der Bevölkerungszahl jedenfalls seit 1990, wobei die in der dortigen Tabelle angegebenen absoluten Einwohnerzahlen den tatsächlichen Bevölkerungsrückgang beschönigten, weil Einwohner neu eingegliedert Ortsteile nicht gesondert aufgeführt seien. Die Prognosevariante von einer Einwohnerzahl im Jahre 2001 von 243.000 Einwohnern sei ganz unrealistisch. Da ein Nachholbedarf nicht mehr gegeben sei, entspreche die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes nicht dem Bedarf. Der Bebauungsplan schieße mit seinem Gebietsumgriff weit über die planerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus, indem er eine Bruttobaufläche - ohne Ausgleichsflächen - von 55,9 ha ausweise, während der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan von einer Bruttofläche von 48,7 ha ausgehe. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan solle die J. straße teilweise einen Rad-/Gehweg, teilweise einen Gehweg erhalten. Am östlichen Knotenpunkt der D-Straße mit der J. straße sei eine sog. Dosierungsanlage vorgesehen, was die zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen nicht erkennen ließen und möglicherweise nicht zulässig sei. Diese Maßnahmen und die vorgesehene Verschwenkung der Linienführung der J. straße im Kurvenbereich nördlich seines - des Antragstellers - Grundstücks stellten eine wesentliche Änderung dieser Staatsstraße dar, die einer Planfeststellung nach § 39 Abs. 1 SächsStrG bedürften. Ein Bebauungsplan könne zwar die Planfeststellung ersetzen, dies setze aber zumindest voraus, dass Übereinstimmung mit den Planfeststellungen der Straßenbauverwaltung erzielt wurde, weil andernfalls eine abweichende Bauleitplanung keine Aussicht auf Realisierung hätte und damit unwirksam sei. Ob eine solche Übereinstimmung mit der Straßenbauverwaltung erzielt worden sei, könne den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Nach der festgesetzten Erweiterung der J. straße würde aus seinem - des Antragstellers - Grundstück eine erhebliche Fläche benötigt werden, zu deren Abgabe er

aber nicht bereit sei. Die J. straße sei bereits hochbelastet, wobei insbesondere in der Ortsdurchfahrt von S. Schwierigkeiten aufträten, die eine erhebliche weitere Verkehrssteigerung nicht zuließen. Durch die Ausweisung des Baugebietes als Gewerbe- und Industriegebiet sei nicht nur mit einer erheblichen allgemeinen Verkehrssteigerung, sondern insbesondere auch mit einer Steigerung durch Last- und Schwerlastverkehr zu rechnen, die die J. straße nicht mehr aufnehmen könne. Zusätzlich plane die Antragsgegnerin das Freizeit- und Erlebnisbad J. straße, mit dessen Inbetriebnahme sich eine prognostizierte zusätzliche Spitzenstundenbelegung der J. straße von im Schnitt 50 KfZ ergeben solle. Die Dosierungsanlage könne der Leichtigkeit des Verkehrs nicht dienen, weil durch eine signaltechnische Lösung insbesondere in Verkehrsspitzenzeiten mit einem erheblichen Rückstau gerechnet werden müsse, der zu einer erheblichen Abgasbelastung der Anwohner führen werde. Dieser Belang sei in die Abwägung nicht eingestellt worden. Eine Alternativ-Route für die J. straße, die sich verlagernde Anteile des Ziel- und Quellverkehrs des Gewerbegebietes aufnehmen könnte, sei nicht angedacht worden. Die vorhandene Wohnbebauung südlich der J. straße sei bestandsgeschützt. Es handle sich dabei nicht - wie von der Antragsgegnerin angenommen - um eine Dorfgebiets- oder Mischgebietsnutzung, sondern um eine reine oder allgemeine wohnbauliche Nutzung. Zu deren Schutz reichten die getroffenen Festlegungen nicht aus. Ausreichend große Abstände zwischen dieser und der gewerblichen Nutzung seien nicht geschaffen worden, Schutzflächen oder bauliche oder technische Vorkehrungen zum Schallschutz seien nicht festgelegt worden. Ein IFSP sei nur für die Nachtzeit festgesetzt worden, nicht aber für den Tagzeitraum. Für punktförmige oder sich bewegende Schallquellen treffe ein flächenbezogener Schalleistungspegel keine Aussage darüber, welche Schallbelastung am Immissionsort tatsächlich eintritt. Das Baugenehmigungsverfahren betreffend die Errichtung der Feuerwache 3 zeige, dass selbst die Nutzung als Feuerwache - ohne Berücksichtigung der Sondersignale im Einsatzfall - aktive Lärmschutzmaßnahmen erfordere. Die sog. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung genüge nicht den gesetzlichen Anforderungen. Der naturschutzrechtliche und planungsrechtliche Grundsatz, dass vermeidbare erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen sind, sei nicht beachtet worden. Demzufolge spreche die Begründung des Bebauungsplanes auch nur davon, dass zu erwartende Eingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden sind. Mit den Verkehrsflächen von 5,4 ha ergebe sich eine gesamtversiegelbare Fläche von 35,988 ha, für die Ausgleichsflächen erforderlich wären. Demgegenüber nenne die Flächenbilanz eine Ausgleichsfläche von 22,3 ha und Bestandsflächen Gehölze von 2,3 ha, ohne dass ein Großteil der festgesetzten Ausgleichsflächen durch weitere Maßnahmen

aufgewertet werde. Die unter Ziffer 2 und 3 in der Genehmigung des Regierungspräsidiums Chemnitz als Auflagen bezeichneten Sachverhalte stellten tatsächlich Maßgaben dar. Diese Maßgaben hätten eine erneute Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange erforderlich gemacht. Jedenfalls mit der Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels zur Gliederung des Plangebietes sei ein Kernstück der beabsichtigten Konfliktlösung des Bebauungsplanes und damit dessen Grundzüge betroffen worden. Außerdem sei eine erneute Abwägung erforderlich gewesen, die nicht durchgeführt worden sei. Der Aufstellungsbeschluss und der Bebauungsplan hätten nach Eingliederung zuvor selbständiger Gemeinden in das Gebiet der Antragsgegnerin neu bekannt gemacht werden müssen.

Der Antragsteller beantragt,

den Bebauungsplan Nr. „Industrie- und Gewerbegebiet ´A. straße` - SW-Quadrant“ der Antragsgegnerin in der Fassung des Beschlusses vom 9. Juni 1999 sowie des Änderungsbeschlusses vom 9. Juni 2004 für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus: Auf dem Grundstück des Antragstellers befinde sich keine bestandsgeschützte Wohnnutzung. In der Vergangenheit habe auf dem Grundstück keine Wohnnutzung stattgefunden, noch finde eine solche gegenwärtig statt. Das Einwohnermelderegister weise weder im Zeitraum vor 1990, noch vor Juni 2001 die Eintragung eines Haupt- oder Nebenwohnsitzes aus. Nach der Anmeldung des Zweitwohnsitzes auf dem Grundstück des Antragstellers sei bei einem daraufhin durchgeführten Ortstermin festgestellt worden, dass sich auf dem Grundstück ein Unterkunftshäuschen befinde, bestehend aus einem Lager- und Geräteraum sowie einem Aufenthaltsraum, das einen stark verfallenen Eindruck mache. Es seien Nässeschäden im unteren Bereich sowie weitgehend abgeblätterter Außenputz und Mauerwerksschäden festzustellen. Hinter den desolaten Fenstern befänden sich weder Gardinen, noch seien irgendwelche Anzeichen einer Wohnnutzung erkennbar. Briefkasten und Klingel fehlten. Anlieger hätten angegeben, dass die Eigentümer das Grundstück nur gelegentlich „überprüfend“ beträten. Eine Wohnnutzung sei auf dem Grundstück auch niemals genehmigt worden. Die erteilten Genehmigungen seien ausschließlich im Zusammenhang mit der Gärtnerei erfolgt. Die auf dem Grundstück

befindlichen Gebäude seien auch objektiv nach ihrer Größe und Bauart nicht zur Wohnnutzung geeignet. Ein Einzug sei mithin tatsächlich nicht erfolgt. Der Rechtsvorgänger des Antragstellers, R. B. , habe ausweislich der Archivunterlagen der Meldebehörde bis zum 31.12.1992 seinen Hauptwohnsitz in C. , R. straße , gehabt. Dass er nur ca. 2 km entfernt auch noch einen Wohnsitz in der J. straße gehabt haben sollte, könne nicht angenommen werden. Das auf diesem Grundstück damals errichtete Gebäude habe auch nicht den damals in der DDR vorhandenen Wohngebäudetypen entsprochen. Der Umstand, dass am 4.2.1992 die Fa. C. GmbH die Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Omnibusbahnhofes einschließlich Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück des Antragstellers beantragte, zeige, dass der Antragsteller seinerzeit mit einer anderen als einer Wohnnutzung einverstanden gewesen sei. Bei der vorhandenen Wohnbebauung südlich der J. straße handle es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Es bestehe die planerische Absicht, den vorhandenen Grünanteil zu erhalten und die Wohnbebauung nicht weiter zu verfestigen. Im Hinblick auf den Schutzstatus sei die Wohnbebauung als Misch- bzw Dorfgebiet qualifiziert worden. Diese Gebiete dienten ebenfalls dem Wohnen und würden aufgrund der vorgefundenen umgebenden Gebietsstruktur der vorhandenen Bebauung am ehesten gerecht. Durch die abgestufte Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die abgestufte Ausweisung von GI-Gebieten im Kerngebiet des Plangebietes und von GE-Flächen im äußeren Bereich sei sichergestellt, dass weder in bauplanungsrechtlicher Hinsicht, noch im Genehmigungsverfahren Nutzungskonflikte auftreten. Zu den im Schallschutzgutachten vom 9.4.1999 festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 könne es allenfalls kommen, wenn nachts im gesamten Plangebiet gleichzeitig die Emissionskontingente voll ausgeschöpft würden, was unrealistisch sei. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sei 1995 geprüft worden, welche Flächen in die Biotopkartierung aufzunehmen sind. Dabei sei festgestellt worden, dass die auf dem Grundstück des Antragstellers befindliche Streuobstwiese nicht dem Biotopbegriff des § 26 SächsNatSchG unterfalle. Erst im Jahre 1999, nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens, habe sich eine Beurteilung dieser Fläche als besonders zu schützendes Biotop ergeben. Dies sei nicht widersprüchlich, weil sich Streuobstwiesen innerhalb weniger Jahre entwickeln könnten. Nach einer nochmaligen Würdigung im Jahre 2000 handle es sich nur bei einem kleinen Teil der ursprünglichen Fläche um ein besonders geschütztes Biotop. Außerdem liege der größte Teil des Biotops außerhalb der festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche, womit eine Beeinträchtigung durch die vom Bebauungsplan intendierte Nutzung ohnehin ausscheide. Angesichts der umfangreichen, dem Eingriffsgebiet

insgesamt zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen seien separate Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Streuobstwiese auch nicht erforderlich gewesen. Eine Ausnahme nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG sei nicht zu beantragen gewesen, § 20c BNatSchG sehe einen Schutz von Streuobstwiesen nicht vor. Die Annahme, dass mit der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erst nach Abschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen worden sei, sei unzutreffend. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 14.7.1999 habe der Flächennutzungsplan für die hier maßgeblichen Teile bereits Planreife aufgewiesen. Insofern sei hinsichtlich des Vorliegens dringender Gründe im Sinne von § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB davon auszugehen, dass mit zunehmender Planreife geringere Anforderungen an die Dringlichkeit zu stellen seien. Maßgeblich sei auch nur die objektive Lage, nicht die subjektive Vorstellung der Gemeinde. Danach hätten dringende Gründe zum Erlass des Bebauungsplanes vorgelegen. Um den Wirtschaftsstandort Chemnitz zu stärken, das Steueraufkommen zu erhöhen und die Arbeitslosenzahl zu reduzieren, sei ein kontinuierlicher Zuwachs an neuen, bedarfsgerechten und tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächen notwendig gewesen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1994 habe die im streitgegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung bereits vorgesehen. Bei dem lediglich in den Beiplänen zum Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargestellten „grünen Ring“ handle es sich lediglich um eine Verknüpfung von Freiraumpotentialen der freien Landschaft am Stadtrand mit den Grün- und Freiflächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes, die abstrakt-räumlich dargestellt werde. Diese überdecke deshalb auch Baugebietsflächen, weil sich in diesen als Nebennutzungen die zu verknüpfenden Einzelelemente des Grünsystems befänden, ohne damit die Hauptnutzung in Frage zu stellen. Auch in klimatologischer Hinsicht bestehe kein Gegensatz des Bebauungsplanes zu dem Flächennutzungsplan. Der Forderung nach Erhalt der außerhalb der zu bebauenden Fläche gelegenen Freiflächen sei entsprochen worden, indem Bereiche westlich der Baugebiete als Ausgleichsflächen festgesetzt worden seien. Der Bebauungsplan sei aus den dargelegten wirtschaftlichen Gründen auch erforderlich gewesen. Es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass es an der Möglichkeit des Planvollzuges fehle. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen sei nicht entbehrlich. Zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnern bestehe nicht die gleiche Relation wie zwischen Wohnraumbedarf und Einwohnerzahl. Der Bebauungsplan diene der aktiven Ansiedlungspolitik, indem er Anreize zur Ansiedlung von Unternehmen schaffe. Hinsichtlich der vorgesehenen Änderungen der J.straße liege ein Abstimmungsdefizit mit dem Träger der Straßenbaulast nicht vor, weil sie - die Antragsgegnerin - selbst Trägerin der Straßenbaulast für diese Straße sei. Die

Verbreiterung der J. straße auf dem Grundstück des Antragstellers erfordere einen Flächenerwerb von rund 500 qm. Im Wege des Ausbaus sei vorübergehend eine Inanspruchnahme von weiteren 250 qm erforderlich. Diese Inanspruchnahme sei hinreichend abgewogen worden. Die Inanspruchnahme solle durch ein Umlegungsverfahren vorbereitet werden, das die Gleichbehandlung der Eigentümer gewährleiste. Eine besondere Steigerung des Last- und Schwerlastverkehrs sei auf der J. straße nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Verkehrserschließung werde der Ziel- und Quellverkehr des Industrie- und Gewerbegebietes hauptsächlich über die N. straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden, so dass aus dem Eigenverkehrsaufkommen des Plangebietes für die Ortsdurchfahrt von S. und für die J. straße nur eine geringe zusätzliche Belastung entstehe. Die aus dem Eigenverkehrsaufkommen resultierende zusätzliche Belastung der J. straße werde ausgeglichen durch die im Gewerbegebiet vorgesehenen Querverbindungen. Eine Unterbindung des Schwerlastverkehrs in der Ortslage S. werde durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen geregelt werden. Für die im Bebauungsplan nicht festgesetzte Dosierungsanlage werde ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche beinhalte vielmehr die Möglichkeit, eine solche Anlage zu errichten. Inwieweit auch alternative Möglichkeiten in Betracht kämen, bleibe noch zu prüfen. Ein Rückstau durch die Dosierungsanlage sei nach dem Übersichtsplan von 1998, der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur Dosierungsanlage eingeholt worden sei, nicht zu erwarten. Das geplante Freizeit- und Erlebnisbad J. straße sei für die verkehrstechnische Gesamtsituation von untergeordneter Bedeutung. Zur Erfüllung des Schutzanspruches der Bebauung südlich der J. straße sei ein IFSP für die Tageszeit nicht notwendig gewesen, da in diesem Zeitraum Überschreitungen der zulässigen Werte nicht zu erwarten seien. Den Hinweisen des Antragstellers auf den schützenswerten Gehölzbestand sei unter Ziff. 6.4.1 der allgemeinen Festsetzungen Rechnung getragen worden, wo auf die Geltung der Baumschutzverordnung und den Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen hingewiesen werde. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung sei nicht zu beanstanden. Insbesondere sei nach der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft eine vergleichende Beurteilung des Eingriffs, nicht aber eine rechnerische Bilanzierung geboten. Die nach dem Genehmigungsbescheid erforderliche Abstimmung mit dem Autobahnamt Sachsen sei erfolgt, was sich aus dem Schreiben vom 9.4.1999 ergebe, auch den übrigen Vorgaben sei nachgekommen worden; die Grundzüge der Planung seien durch sie nicht berührt worden. Die Erfüllung der Vorgaben des

Genehmigungsbescheides berühre dessen Wirksamkeit und damit diejenige des Bebauungsplanes nicht; es handle sich lediglich um Auflagen.

Dem Senat liegen 6 Gerichtsakten des Verwaltungsgerichts Chemnitz (Az. 3 K 2576/99, 3 K 562/00, 3 K 685/00, 3 K 953/00, 3 K 1132/00 und 3 K 1444/00), seine eigene Gerichtsakte zum Eilverfahren 1 BS 307/00, 5 Ordner der Antragsgegnerin mit Planaufstellungsunterlagen, 5 weitere Ordner wohl des Regierungspräsidiums Chemnitz, 3 sog. Bauplanmappen, ein Bauaktenheft zum Grundstück J. straße S1 sowie insgesamt 6 weitere Heftungen und ein Ordner mit weiteren Unterlagen der Antragsgegnerin vor. Auf den Inhalt dieser Unterlagen und den Inhalt der Gerichtsakte zum Normenkontrollverfahren, die mit dem Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin von 2001 sämtlich Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, wird ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der Normenkontrollantrag hat Erfolg. Er ist zulässig, insbesondere fristgerecht gestellt worden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO). Der Antragsteller ist als Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks, das er in einer Weise nutzen möchte, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, auch antragsbefugt im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Seine Antragsbefugnis und sein Rechtsschutzbedürfnis sind auch nicht nur auf einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Bebauungsplanes beschränkt, denn die planerische Ausweisung seines Grundstückes lässt sich nicht unabhängig von derjenigen der umgebenden Grundstücke beurteilen.

Der Normenkontrollantrag ist auch begründet. Der angegriffene Bebauungsplan leidet an einem beachtlichen formellen (dazu im Folgenden unter 1.) und an einem beachtlichen materiellen (2.) Rechtsverstoß und ist deshalb nach § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes - EAG Bau - vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) für unwirksam zu erklären.

1. Der Bebauungsplan leidet an einem beachtlichen formellen Rechtsverstoß, der schon für sich genommen zu seiner Unwirksamkeit führt.

1.1. Dem bekanntgemachten Bebauungsplan fehlt die erforderliche Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dieser Verfahrensfehler ist unabhängig von seiner fristgerechten Rüge beachtlich (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 215 Abs. 1 BauGB in der nach § 233 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.d.F.des EAG Bau [im Folgenden: BauGB n.F.] und § 233 Abs. 2 BauGB in der bis dahin geltenden Fassung [im Folgenden: BauGB F. 1997] maßgeblichen Fassung 1997).

Der Bebauungsplan bedurfte der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, d.h. des Regierungspräsidiums Chemnitz (§ 59 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO), weil es sich bei ihm um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB n.F., F. 1997 wie auch in der zuvor geltenden Fassung (im Folgenden: F. 1993) handelt. Er wurde aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin aufgestellt war und wurde und wird von ihr als vorzeitiger Bebauungsplan bezeichnet. Damit unterfiel er der Genehmigungspflicht und zwar unabhängig davon, ob die Antragsgegnerin das 1995 begonnene Planaufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB F. 1993 oder denjenigen des BauGB F. 1997 fortgesetzt hat (zu dieser Wahlmöglichkeit § 233 Abs. 1 BauGB F. 1997), denn vorzeitige Bebauungspläne bedurften sowohl nach § 11 Abs. 1 BauGB F. 1993 als auch nach § 10 Abs. 2 BauGB F. 1997 der Genehmigung. Im Übrigen ergäbe sich im Ergebnis nichts anderes, wenn es sich bei dem angegriffenen Bebauungsplan der Antragsgegnerin der Sache nach nicht um einen vorzeitigen Bebauungsplan, sondern um einen im sog. Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan handelte. Ein solcher Bebauungsplan unterlag zwar nach § 11 Abs. 1 BauGB F. 1993 nicht der Genehmigungs-, sondern nur einer Anzeigepflicht, durch den Antrag auf Genehmigung vom 15.1.1999 hat die Antragsgegnerin jedoch in eindeutiger Weise Gebrauch von der ihr nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB F. 1997 zustehenden Möglichkeit gemacht, einzelne Verfahrensschritte - hier das Inkraftsetzen - nach den Vorschriften des BauGB F. 1997 durchzuführen und damit ihren Bebauungsplan der Genehmigung zu unterstellen.

Eine Genehmigung liegt aber nicht vor. Das Regierungspräsidium Chemnitz hat zwar mit Bescheid vom 8.4.1999 die Genehmigung erteilt, allerdings nur unter der „Maßgabe“, dass für die an der J. straße südlich des ehemaligen J. baches gelegenen überwiegend wohngenutzten Grundstücke auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose „durch geeignete Festsetzungen“ gesichert ist, „dass die am Schutzbedarf eines Mischgebietes gemessenen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden“. Von der Erfüllung dieser Maßgabe hängt vorliegend die Wirksamkeit der Genehmigung ab. Zwar kann zur Durchsetzung von Änderungen des vorgelegten Bebauungsplanes die Genehmigung im Sinne

von § 10 Abs. 2 BauGB auch mit Auflagen nach § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG versehen werden mit der Folge, dass die Genehmigung auch dann wirksam ist, wenn die Auflagen nicht erfüllt werden (vgl. dazu Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Losebl. Stand Oktober 2003, § 10 RdNr. 178). Die Genehmigungsbehörde kann aber auch bestimmen, dass der Plan erst nach einer inhaltlichen Änderung oder Ergänzung wirksam werden soll. Für derartige Bestimmungen ist der Begriff der „Maßgabe“ gebräuchlich (Gierke, aaO, § 10 RdNr. 180). Derartige Maßgaben sind zulässig und werden überwiegend als Verweigerung der Genehmigung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung, verbunden mit einer im Voraus erklärten Genehmigung des Bebauungsplanes in der Fassung, die die Maßgabe berücksichtigt, gewertet (so Gierke, aaO, § 10 RdNr. 180 m.w.N.).

Ob die Genehmigung mit einer Auflage oder einer Maßgabe versehen ist, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln. Danach ergibt sich hier, dass die Genehmigung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 8.4.1999 mit einer Maßgabe im oben dargestellten Sinne versehen ist. Dafür spricht nicht nur der verwendete Begriff der „Maßgabe“, der Differenzierung in dem Bescheid zwischen „Maßgabe“ und „Auflagen“, sondern insbesondere die Regelung unter „Auflagen“, wonach die Genehmigung erst dann bekanntgemacht werden durfte, wenn die Maßgabe erfüllt ist. Daraus wird deutlich, dass die Genehmigungsbehörde ein Inkrafttreten des Bebauungsplanes ohne Berücksichtigung der Maßgabe verhindern wollte. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin lässt sich aus dem späteren Untätigbleiben des Regierungspräsidiums Chemnitz nicht herleiten, dieses selbst habe auch seine „Maßgabe“ in dem Bescheid als (bloße) Auflage verstanden. Das nachträgliche Verhalten der den auszulegenden Verwaltungsakt erlassenden Behörde mag unter Umständen als Indiz zur Auslegung herangezogen werden können, hier lassen sich aus dem Untätigbleiben des Regierungspräsidiums Chemnitz jedoch keine eindeutigen Schlüsse ziehen, weshalb es nicht tätig wurde.

Der bekannt gemachte Bebauungsplan erfüllt die Maßgabe des Genehmigungsbescheides nicht, denn die planerischen Festsetzungen sichern nicht, dass die am Schutzbedarf eines Mischgebietes gemessenen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Dies ergibt sich aus der von der Antragsgegnerin zur Ermittlung der maximal zulässigen Emissionskontingente nach DIN 18005 Teil 1 eingeholten Schallimmissionsprognose der S. GmbH vom 9.4.1999. Danach kommt es bei der geprüften Variante „Fall 4“ mit Emissionskontingenten, die die Antragsgegnerin unter Nr. 8 der textlichen Festsetzungen in

den Plan übernommen hat (Seite 13 des Gutachtens), an den Immissionsorten J. straße S4 , S5 , S3 und S6 , die unzweifelhaft zu den wohngenutzten Grundstücken südlich des ehemaligen J. baches im Sinne der Maßgabe gehören, teilweise zu Überschreitungen des in der DIN 18005 für Mischgebiete angenommenen Orientierungswertes von 45 dB (A) nachts von 0,4 bis zu 2,0 dB (A) (Seite 10 und 13 des Gutachtens). Von einer teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte ist auch die Antragsgegnerin bei Erlass des Bebauungsplanes ausgegangen (vgl. Seite 42 der Begründung zum Bebauungsplan). Dass sowohl das Schallschutzgutachten - unter Hinweis auf den „Status der Orientierungswerte“ (vgl. Seite 13 des Gutachtens) - als auch die Antragsgegnerin - im Wege einer Abwägung mit dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung der Wirtschaftskraft des Oberzentrums Chemnitz - im Ergebnis die Überschreitung der Orientierungswerte für zulässig hielten, ändert ebenso wenig wie der Umstand, dass auch die DIN 18005, die als schalltechnische Orientierungshilfe ohne rechtlichen Regelungscharakter herangezogen werden konnte (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990, BRS 50 Nr. 25), selbst eine Überschreitung der Werte unter besonderen Umständen für zulässig hält, etwas daran, dass die Maßgabe des Genehmigungsbescheides nicht erfüllt ist, denn diese verlangt ausdrücklich die „Sicherung“, dass die Orientierungswerte „nicht überschritten“ werden, und umfasst damit nicht eine im Wege der Abwägung zugelassene Zurückstellung der Einhaltung dieser Orientierungswerte, wie sie die Antragsgegnerin mit dem veröffentlichten Bebauungsplan vorgenommen hat. Das Gleiche gilt im Hinblick darauf, dass - wie die Antragsgegnerin meint - Überschreitungen der Orientierungswerte nur in unrealistischen Extremfällen zu erwarten sind. Die Genehmigung eines auf einer solchen Zurückstellung lärmimmissionsrechtlicher Bedenken beruhenden Bebauungsplanes wird durch die Maßgabe zwar nicht ausgeschlossen, hätte aber der erneuten Vorlage des Bebauungsplanes bedurft. Die fehlende Genehmigung führt zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes einschließlich der - für sich genommen nicht genehmigungspflichtigen - Änderung vom 9.6.2004, denn diese besitzt ohne den ursprünglichen - genehmigungsbedürftigen - Bebauungsplan keinen sinnvollen Regelungsinhalt.

Ob die „Auflagen“ und „Hinweise“ des Genehmigungsbescheides erfüllt sind, bedarf keiner Entscheidung, denn von ihnen sollte die Wirksamkeit der Genehmigung des Planes nicht abhängen. Im Übrigen ist jedenfalls die vom Antragsteller bezweifelte Erfüllung der Auflage Nr. 2 betreffend die Abstimmung mit dem Autobahnamt Sachsen ausweislich des von der Antragsgegnerin vorgelegten Vermerkes auf ihrem Schreiben vom 9.4.1999 erfolgt.

1.2. Weitere beachtliche formelle Rechtsverletzungen sind weder vorgetragen, noch ersichtlich.

1.2.1. Der in Kraft gesetzte Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB von einem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Antragsgegnerin getragen; insbesondere hat dieser den notwendigen sog. Beitrittsbeschluss gefasst.

1.2.2. Es spricht entgegen dem Vorbringen des Antragstellers auch wenig dafür, dass die nach dem ursprünglichen Satzungsbeschluss vom 2.12.1998 zur Umsetzung des Genehmigungsbescheides des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 8.4.1999 vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Planes nicht nach Durchführung eines sog. vereinfachten Verfahrens nach § 3 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB F. 1997 hätten erfolgen dürfen. Die Änderungen und Ergänzungen, insbesondere die Festsetzung der IFSP, dürften die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Dies ist nur dann der Fall, wenn die planerischen Leitgedanken in ihrer Grundkonzeption geändert werden (vgl. nur Battis, BauGB, 7. Aufl., § 3 RdNr. 21). Davon dürfte hier nicht auszugehen sein, denn die Grundkonzeption des Gewerbe- und Industriegebietes blieb erhalten. Letztlich kann dies jedoch dahin stehen, weil eine Verkennung der Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB F. 1997 durch die Antragsgegnerin nach der internen Unbeachtlichkeitsklausel in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB F. 1997 auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes keinen Einfluss hat.

1.2.3. Einer vom Antragsteller vermissten „Neubekanntmachung“ des Aufstellungsbeschlusses und des Bebauungsplanes nach Eingliederung weiterer Gemeindegebiete bedurfte es nicht.

2. Der Bebauungsplan leidet auch an einem beachtlichen materiellen Rechtsverstoß, der - unabhängig von dem festgestellten formellen Mangel - ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

2.1. Der Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft.

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB F. 1993 und 1997 ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung nicht eingestellt wird, was nach Lage

der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich der Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (st. Rspr. des Senats und des BVerwG). Dabei sind nach der wie oben dargelegt maßgeblichen Regelung in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB F. 1997 Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

2.1.1. Nach diesen Maßstäben ist die Abwägung bezüglich der für die vorhandene Wohnbebauung südwestlich der J. straße zu erwartenden und von den Gewerbegebieten ausgehenden Lärmimmissionen in einer zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führenden Weise fehlerhaft. Der Stadtrat der Antragsgegnerin hat zwar das private Interesse der Eigentümer dieser Grundstücke, von den Lärmimmissionen verschont zu werden, die durch die Nutzung der festgesetzten Baugebiete ausgehen, in seiner Abwägung berücksichtigt. Er hat sie jedoch fehlgewichtet.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Vorschrift kommt im Rahmen der nach § 1 Abs. 6 BauGB F. 1993 und 1997 gebotenen Abwägung unter Lärmschutzgesichtspunkten die Funktion einer Abwägungsdirektive zu (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.1.1999, BVerwGE 108, 248, 253). Es stellt ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung dar, dass emittierende gewerbliche Nutzung und - auch außerhalb des Plangebiets liegende - Wohnnutzung wegen ihrer prinzipiellen Konflikthanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander liegen sollen. Von diesem Grundsatz sind Ausnahmen denkbar, insbesondere in vorhandenen Gemengelagen oder wenn sichergestellt werden kann, dass nur unerhebliche Immissionen entstehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30.11.1992 - 4 NB 4/92 -, zit. nach juris). Wo die Erheblichkeitsgrenze verläuft, richtet sich nach der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Umgebung. Dabei kann die DIN 18005 als Orientierungshilfe dienen, die geeignet ist, Anhaltspunkte dafür zu bieten, wann Geräuschbelästigungen aus der Sicht des Bauplanungsrechts als unzumutbar einzustufen sind (BVerwG, Beschl. v. 18.2.1990 - 4 N 6/88-, NVwZ 1991, 881; Beschl. v. 1.9.1999, NVwZ-RR 2000, 146). Geeignetes Mittel zur Sicherstellung, dass nur unerhebliche Immissionen entstehen, kann auch die Festsetzung von sog.

immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) sein, mit denen die von einem Flächenelement emittierte Schalleistung dadurch gesteuert wird, dass dieser Fläche ein Kontingent an den zulässigen Gesamtmissionen für das Schutzobjekt zugewiesen wird. Diese nach § 1 Abs. 4 BauNVO zulässige (BVerwG, Beschl. v. 27.1.1998 - 4 BN 3/97 -, NVwZ 1998, 1067; vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 11.2.1999, SächsVBl. 1999, 134, 136) bauplanerische Festsetzung führt dazu, dass ein Vorhaben, dessen Emissionen den festgesetzten Wert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes in jedem Fall, ansonsten nur dann zulässig ist, wenn eine nachfolgende Prüfung im Einzelfall ergibt, dass die - etwa aufgrund besonderer Schallschutzmaßnahmen - wirkliche Schallausbreitung das im IFSP enthaltene anteilige Immissionskontingent einhält.

Daran gemessen ist die Abwägung des Stadtrates der Antragsgegnerin fehlerhaft. Nicht zu beanstanden ist allerdings, dass die Antragsgegnerin keine Festsetzungen zum Schutz der Wohngrundstücke an der J. straße im Hinblick auf die tagsüber zu erwartenden Immissionen getroffen hat. Anhaltspunkte für unzumutbare Lärmbelästigungen, denen durch vorsorgende Planfestsetzungen zu begegnen ist, liegen nicht vor. Ausweislich der Schallimmissionsprognose vom 9.4.1999 (Seite 12) führt die GI- und GE-typische Nutzung der Baufelder im Tageszeitraum nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005. Ebenso wenig zu beanstanden ist, dass der Stadtrat die Schutzbedürftigkeit der Wohnhäuser entlang der J. straße mit derjenigen eines Misch- oder Dorfgebietes gleichgesetzt hat. Nach den vorliegenden Unterlagen ist zwar anzunehmen, dass ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist. Die Antragsgegnerin durfte aber davon ausgehen, dass Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande des Außenbereichs nicht erwarten können, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen oder ebenfalls nur Wohnnutzung entsteht. Sie dürfen nur darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht (BVerwG, Beschl. v. 30.11.1992 - 4 NB 41/92 -, zitiert nach juris); dies ist dann nicht der Fall, wenn die Lärmbelästigung nicht über das in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässige Maß hinausgeht, weil auch diese Gebiete dem Wohnen dienen (BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990, NVwZ 1991, 881; Urt. v. 19.1.1989 7 C 77.87, BVerwGE 81, 197, 205). Ausweislich der Schallimmissionsprognose vom 9.4.1999 überschreiten jedoch die zu erwartenden Immissionen selbst bei Einhaltung der IFSP auch die nach der DIN 18005 einzuhaltenden Orientierungswerte für Misch- oder Dorfgebiete. Diese Überschreitung hat die Antragsgegnerin erkannt, aber zurückgestellt und hierzu und zur Festsetzung anderer immissionsverringender Maßnahmen in der Begründung (Seite 39) ausgeführt:

„Auf Grund der vorgenannten Einstufung der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen an der J. Straße als Splittersiedlung im Außenbereich mit entsprechender Definition der Schutzbedürftigkeit sowie bei dem gegebenen Planungsziel einer effektiven Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes scheidet das planerische Mittel der Schaffung ausreichend großer Abstände, die Ausweisung von Schutzflächen oder das Ergreifen von baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schallschutz zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zur Lösung des Immissionsschutzkonfliktes aus.“

Darin liegt schon deswegen eine fehlerhafte Gewichtung der privaten Belange der Eigentümer der Wohngrundstücke, weil die gegenüber einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet verringerte Schutzbedürftigkeit, auf die die Antragsgegnerin hier abstellt, schon dadurch berücksichtigt wurde, dass nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 für diese Gebiete, sondern diejenigen für Misch- oder Dorfgebiete herangezogen wurden. Die Überschreitung selbst dieser Werte kann mithin nicht nochmals mit der verringerten Schutzbedürftigkeit einer an der Grenze zum Außenbereich liegenden Bebauung begründet werden, insbesondere folgt aus dem Umstand, dass es sich bei der Wohnbebauung um eine Splittersiedlung im Außenbereich handeln soll, nicht eine im Vergleich zu einer Randbebauung geringere Schutzbedürftigkeit. Andere Gründe, die die Antragsgegnerin berechtigt haben könnten, von den Orientierungswerten der DIN 18005 abzuweichen, sind nicht erkennbar. Insbesondere genügen hierfür die Andeutungen im Lärmschutzgutachten vom 9.4.1999 nicht, nach denen unter Bezugnahme auf „die Fachliteratur“ und eigene Erfahrungen des Gutachters die DIN 18005 „nur mit Einschränkungen praxisorientiert“ sei. Diese Behauptung bleibt pauschal und durch nichts belegt. Sie ist ebensowenig gesichert, wie die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vorgetragene Annahme der Antragsgegnerin, zu Überschreitungen der Orientierungswerte werde es nur in Extremfällen kommen, deren Eintritt unrealistisch sei.

Nicht ersichtlich ist auch, weshalb die Effektivität des Industrie- und Gewerbegebietes durch das Ergreifen von baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schallschutz gefährdet sein soll. Zur Forderung des Staatlichen Umweltfachamtes Chemnitz, zum Schutz der Wohnbebauung Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen, heißt es in der Abwägungsvorlage (Bl. V/1521 Planordner) auch anders:

Planaufstellungsverfahrens, die zu lösen der Stadtrat der Antragsgegnerin bemüht war. Durch die Erwähnung der theoretischen Möglichkeit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird deutlich, dass die Antragsgegnerin solche Festsetzungen grundsätzlich in Betracht gezogen hat. Hätte der Stadtrat die Fehler vermieden, wäre es deshalb voraussichtlich im Ergebnis zu anderen planerischen Festsetzungen gekommen. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes erstreckt sich nicht nur auf einen Teil der Ausweisungen, sondern den Plan insgesamt, weil die Festsetzungen zu den Baugebieten auf einem abgestuften Gesamtkonzept beruhen und nichts dafür spricht, dass die Antragsgegnerin auch einzelne Festsetzungen isoliert beschlossen hätte.

2.1.2. Ob die Abwägung auch wegen Fehlgewichtung der privaten Interessen der Eigentümer der Wohngrundstücke entlang der J. straße, von dem durch die Nutzung des Plangebietes ausgelösten Verkehrslärm und den Abgasen verschont zu bleiben, fehlerhaft ist, lässt der Senat offen. Zutreffend ist die Antragsgegnerin jedenfalls davon ausgegangen, dass die 16. BImSchGVO (= Verkehrslärmschutzverordnung) auf den Verkehrslärm, der - wie hier in Rede steht - aufgrund einer neuen oder geänderten Nutzung in der Nachbarschaft entsteht, nicht anwendbar ist. Die hierdurch aufgeworfenen Fragen richten sich vielmehr nach den allgemeinen Grundsätzen der Berücksichtigung des Lärmschutzes in der Bauleitplanung (BVerwG, 1.9.1999, NVwZ - RR 2000, 146). Insofern hängt die Rechtmäßigkeit der Abwägungsentscheidung davon ab, ob die Annahmen der Antragsgegnerin zutrafen, dass der planbedingte Verkehr nur zu einer geringen qualitativen und quantitativen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der J. straße in Höhe der Wohnhäuser führt, die zum Teil durch das Ableiten des bisherigen Verkehrsaufkommens über die plangemäß errichteten Straßen kompensiert wird. Unterlagen, die dies belegen könnten - und zum Beleg einer fehlerfreien Abwägung zu diesem Punkt auch belegen müssten -, hat die Antragsgegnerin nicht vorgelegt, sind aber möglicherweise vorhanden. Jedenfalls scheinen die geschilderten Annahmen nicht von vornherein unvertretbar. Zu der Frage, ob die geplante Dosierungsanlage - wie der Antragsteller meint - zu unzumutbarem Rückstau auf der J. straße in Höhe der Wohnhäuser führt, ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung in dem als Informationsvorlage Nr. 425 bezeichneten Gutachten, dass Rückstau bis zur Höhe der Wohnhäuser nicht zu erwarten sind. Hieran zu zweifeln, besteht für den Senat kein Anlass, zumal der Antragsteller substantiierte Einwände hiergegen nicht erhoben hat.

2.1.3. Andere Abwägungsfehler liegen nicht vor.

2.1.3.1. Der Bebauungsplan ist nicht deshalb abwägungsfehlerhaft, weil die Antragsgegnerin die Nutzbarkeit des Grundstücks des Antragstellers oder dessen diesbezügliche Nutzungsinteressen verkannt hätte. In der Begründung zum Bebauungsplan und in den Abwägungsvorlagen zu den Sitzungen des Stadtrates der Antragsgegnerin vom 2.12.1998 und 9.6.1999 wird zwar nicht ausdrücklich angeführt, von welcher vorhandenen oder bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung auf dem Grundstück des Antragstellers ausgegangen wird. Auf Seiten 13 und 24 der Begründung wird aber geschildert, dass der Großteil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt werde und die Wohnbebauung an der Autobahn, zu der das Grundstück des Antragstellers nicht gehört, nicht fortgeführt werden solle. Daraus lässt sich schließen, dass die Antragstellerin bei Beschlussfassung davon ausging, bei dem Grundstück des Antragstellers handle es sich um eine landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche. Handelte es sich demgegenüber um ein im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB gelegenes und damit grundsätzlich bebaubares Grundstück - wie der Antragsteller möglicherweise in seinen Stellungnahmen im Planaufstellungsverfahren behaupten wollte - oder um ein bestandsgeschützt zu Wohnzwecken genutztes oder nutzbares Grundstück - wie der Antragsteller jetzt vorträgt - wäre die Abwägung der Antragsgegnerin zur Ausweisung des Grundstücks des Antragstellers als Gewerbegebiet und zur Ausweisung der angrenzenden Flächen als Gewerbegebiete fehlerhaft. Dies gilt unabhängig davon, ob der Antragsteller im Planaufstellungsverfahren auf die Bebaubarkeit seines Grundstücks oder eine etwa vorhandene Wohnnutzung hingewiesen hat. Denn die vorhandene oder zulässige bauliche Nutzbarkeit eines im Planbereich gelegenen Grundstückes muss die Gemeinde von Amts wegen ermitteln.

Das Grundstück des Antragstellers lag zum maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) jedoch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dazu besteht jedenfalls seit der mündlichen Verhandlung vor dem Senat Einigkeit zwischen den Beteiligten. Auch der Antragsteller hat Gegenteiliges in seinen Stellungnahmen während des Planaufstellungsverfahrens nicht - jedenfalls nicht dezidiert - behauptet. Nach den in den vorgelegten Unterlagen vorhandenen Photographien - allerdings zum Stand von 1995 bzw. 2001 - spricht ebenfalls alles dafür, dass es sich bei dem Grundstück des Antragstellers um eine im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB F. 1997 liegende Fläche handelte. Entgegen der Ansicht des Antragstellers war sein Grundstück zum maßgeblichen Zeitpunkt auch nicht in bestandsgeschützter Weise zu Wohnzwecken nutzbar. Aus den seinem Rechtsvorgänger erteilten Baugenehmigungen ergibt sich nichts anderes,

denn diese betrafen die Errichtung eines Lagergebäudes mit Aufenthaltsraum, eine Einfriedung, einen Abort und einen Anbau sowie einen Geräteschuppen, aber nicht die Errichtung eines Wohngebäudes oder die Nutzung der vorhandenen Baulichkeiten zu Wohnzwecken. Die Errichtung eines Wohngebäudes war lediglich geplant, aber dessen Genehmigung weder beantragt, noch erteilt worden. Aus der Bezeichnung des Grundstücks im Grundbuch folgt in diesem Zusammenhang nichts; das Gleiche gilt für die Zuteilung einer Hausnummer.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass nach der Wiedervereinigung - vorher konnte sich nach der Rechtsprechung des Senats ein materieller Bestandsschutz ohnehin nicht entwickeln (SächsOVG, Beschl. v. 29.11.1993, JbSächsOVG 1, 308, 313 f.) - bis zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan eine Wohnnutzung aufgenommen oder aufrechterhalten und irgendwann für eine gewisse Dauer legal war oder von den Bauaufsichtsbehörden auch nur geduldet worden wäre. Das Vorbringen des Antragstellers ist hierzu vage; er trägt insoweit nur vor, sein Vater und anschließend er selbst hätten die Grundstücksnutzung fortgesetzt. Zu welchen Zwecken bleibt offen. Die informatorisch eingeholte Auskunft seiner Ehefrau in der mündlichen Verhandlung blieb auch auf mehrmaliges Nachfragen ausweichend. Nach allem und nach den vom Antragsteller nicht bestrittenen Schilderungen der Antragsgegnerin zum Zustand der Gebäude auf dem Grundstück geht der Senat davon aus, dass weder der Antragsteller, noch seine Ehefrau das Grundstück nach der Wiedervereinigung zu Wohnzwecken genutzt haben. Eine etwaige Wohnnutzung durch den 1992 oder 1993 verstorbenen Vater des Antragstellers war nach dessen Tod mithin nicht fortgesetzt worden und kann Bestandsschutz für die Wiederaufnahme einer Wohnnutzung nicht vermitteln.

Die Abwägung ist auch nicht fehlerhaft, weil der Stadtrat das Interesse des Antragstellers, sein Grundstück (erstmalig) zu Wohnzwecken zu nutzen, nicht berücksichtigt hat. Diese im Normenkontrollverfahren betonte Absicht musste die Antragsgegnerin bei ihrer Abwägung nicht berücksichtigen, weil sich dieses Interesse nach Lage der Dinge nicht aufdrängte und weil der Antragsteller die Absicht der Wohnnutzung im Planaufstellungsverfahren auch nicht vorgetragen hat. In seinen Schreiben begehrt er lediglich und ohne einen Grund hierfür zu nennen, die Grundstücke südwestlich der J. straße und sein eigenes Grundstück als Mischgebiet auszuweisen. Ob er dies wegen der dann planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung oder wegen der beabsichtigten Nutzung zu Wohnzwecken anstrebt, bleibt unklar. Die Antragsgegnerin musste deswegen auch nicht annehmen, dass der

Antragsteller plante, sein Grundstück zu Wohnzwecken zu nutzen. Da sich aus den Stellungnahmen des Antragstellers im Rahmen der öffentlichen Anhörung nicht ergab, weshalb er für eine Mischgebietsausweisung seines Grundstückes eintrat, war die Antragsgegnerin schließlich auch nicht gehalten, sich im Rahmen ihrer Abwägung näher damit auseinanderzusetzen, inwieweit die Festsetzung eines Gewerbegebietes den Vorstellungen des Antragstellers widersprechen könnte. Sie durfte es deshalb bei der Abwägung am 9.6.1999 mit der Erwägung bewenden lassen, dass die Ausweisung von Mischgebietsflächen nicht ihrer städtebaulichen Zielsetzung entspreche.

2.1.3.2. Die Abwägung ist auch nicht hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange fehlerhaft. Anwendbar ist insoweit § 1a BauGB F. 1997. Von der nach § 87 SächsBO a.F. eröffneten Möglichkeit, § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB F. 1997 nicht anzuwenden, hat die Antragsgegnerin mangels entsprechender Anhaltspunkte in der Begründung des Bebauungsplanes oder sonstigen Planverfahrensunterlagen keinen Gebrauch gemacht. Nach § 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB F. 1997 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB F. 1997 der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB F. 1997 erfolgt im Bebauungsplanaufstellungsverfahren der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB F. 1997. Dass die Antragsgegnerin hiergegen verstoßen hat, hat der Antragsteller nicht dargelegt. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes hat die Antragsgegnerin die genannten naturschutzrechtlichen Belange auf der Basis einer Bestandsaufnahme in ihre Erwägungen eingestellt und in einem parallel erstellten Grünordnungsplan erarbeitete Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Dass sie hierbei von fehlerhaften oder unzureichend ermittelten tatsächlichen Grundlagen ausgegangen ist, ist nicht ersichtlich. Ausweislich eines Schreibens der Naturschutzbehörde vom 10.2.2000 ist auch die Streuobstwiese auf dem Grundstück des Antragstellers berücksichtigt worden. Ebenso wenig ist zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin bei ihrer Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen davon ausgegangen ist, dass von einer maximal möglichen Flächenversiegelung in der Regel nur zwei Drittel erreicht werden. Sie hat dies anhand eines Vergleiches mit anderen Gewerbegebieten in ihrem Stadtgebiet ermittelt, ohne dass dem Senat hiervon abweichende Anhaltspunkte vorliegen. Zu einem vollständigen Ausgleich in dem Sinne, dass die Ausgleichsflächen ihrer Größe nach den Bauflächen entsprechen müssen, ist die

Antragsgegnerin nicht verpflichtet (vgl. nur Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aaO, § 1a RdNr. 205; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 17.5.2001, BauR 2002, 430). § 1a Abs. 1 BauGB F. 1997 enthält auch kein „Versiegelungsverbot“ in dem Sinne, dass die Ausweisung von Bauflächen nur dann zulässig ist, wenn die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten erschöpft sind (Krautzberger, in: Battis, aaO § 1a RdNr. 9).

2.1.3.3. Die Antragsgegnerin war auch nicht gehalten, die sog. Dosierungsanlage, die zur Vermeidung unzumutbarer Verkehrssteigerungen im Ortsteil S. eingesetzt werden soll und wesentlicher Bestandteil ihrer Abwägungsentscheidung war, planerisch festzusetzen. Unabhängig davon, ob eine solche Festsetzung überhaupt zulässig wäre, kann die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren absehen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens sichergestellt ist (BVerwG, Beschl. v. 17.5.1995 - 4 NB 30/94 -, BRS 57 Nr. 2). Davon ist hier auszugehen, da die zuständige Straßenverkehrsbehörde der Anbringung der Dosierungsanlage zugestimmt hat.

2.2. Zu weiteren materiellen Rechtsverstößen bemerkt der Senat Folgendes:

2.2.1. Der Bebauungsplan ist möglicherweise auch fehlerhaft, weil er - jedenfalls teilweise - undurchführbar und damit nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB 1993 und 1997 und zugleich wegen Verstoßes gegen zwingende Rechtsvorschriften rechtswidrig ist. Seine Umsetzung stößt möglicherweise auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse, weshalb er möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 21.3.2002, BVerwGE 116, 144, 147).

Dass zu seiner Umsetzung noch eine straßenrechtliche Planfeststellung erforderlich sein kann, ist allerdings kein unüberwindbares Hindernis (vgl. Battis, aaO, § 9 RdNr. 45). Anhaltspunkte dafür, dass das zuständige Straßenbauamt Zwickau zur Umsetzung der planerischen Festsetzungen betreffend die J. straße nicht bereit ist, bestehen nicht.

Bedenken gegen die Durchführbarkeit der Planung bestehen aber im Hinblick auf eine auf dem Grundstück des Antragstellers befindliche Streuobstwiese. Nach § 26 Abs. 1 und 2 SächsNatSchG gehören Streuobstwiesen zu den kraft Gesetzes unter besonderem Schutz stehenden Biotopen, in denen alle Maßnahmen, die zu ihrer Zerstörung oder sonstigen erhebli-

chen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, verboten sind. Ausnahmen können von der Naturschutzbehörde zugelassen werden (§ 26 Abs. 4 und 5 SächsNatSchG), sind hier aber zum Bebauungsplan nicht erteilt worden. Eine solche Streuobstwiese befand sich zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes auf dem Grundstück des Antragstellers. Die Antragsgegnerin bestreitet dies im Normenkontrollverfahren zwar, aus dem Schreiben der Naturschutzbehörde vom 10.12.2000 ergibt sich jedoch zweifelsfrei, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes eine nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützte Streuobstwiese auf dem Grundstück des Antragstellers bestand. Bei der planerischen Festsetzung zum Baufeld auf dem Grundstück des Antragstellers (GE 29) handelt es sich allerdings nicht um eine Maßnahme, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Streuobstwiese führen kann. Diese Festsetzung ist mit dem Biotopschutz nach § 26 SächsNatSchG nicht unvereinbar, weil sie nicht notwendig zu einer Bebauung im Bereich des Biotops führt. Die Streuobstwiese befand sich nach der von der Naturschutzbehörde vorgelegten Karte, gegen die der Antragsteller keine substantiierten Einwände erhebt, nur mit einem kleinen Teil innerhalb der bebaubaren Fläche, die nicht durch eine Baulinie, sondern „nur“ von einer Baugrenze begrenzt wird. Der Bebauungsplan lässt nach § 23 Abs. 3 BauNVO mithin eine Bebauung zu, die die Streuobstwiese unberührt ließe und kann deshalb nicht schon selbst als verbotene Maßnahme im Sinne von § 26 Abs. 2 SächsNatSchG angesehen werden (diese Differenzierung ebenfalls erwägend VGH Bad.-Württ., Urt. v. 13.6.1997, NuR 1998, 146). Anders verhält es sich jedoch in Bezug auf die Festsetzungen zur Verbreiterung der J. straße, deren Umsetzung unstreitig teilweise in den Bestand der Streuobstwiese eingriff. Ob deshalb bereits die dies ermöglichende bauplanerische Festsetzung als „Maßnahme“ im Sinne von § 26 Abs. 2 SächsNatSchG anzusehen oder die planerische Festsetzung jedenfalls undurchführbar wird und ob es deshalb darauf ankommt, ob bei In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes objektiv eine Ausnahmelage nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG gegeben war (so u.a. BVerwG, Beschl. v. 9.2.2004, BauR 2004, 786, im Falle unvereinbarer Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit einer Landschaftsschutzverordnung) lässt der Senat offen, weil zumindest die Prüfung der letztgenannten Frage womöglich weiterer Ermittlungen bedurft hätte, die angesichts dessen, dass diese Frage nicht entscheidungserheblich ist, zu unterbleiben haben.

2.2.2. Weitere materielle Rechtsverstöße sind nicht vorgetragen oder sonst ersichtlich.

2.2.2.1. Der Bebauungsplan verstößt nicht aus anderen Gründen gegen § 1 Abs. 3 BauGB F. 1993 bzw. 1997. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ist bereits der Fall, wenn die Gemeinde für ihre Planung hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB F. 1993 bzw. 1997 erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Dazu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie auf einzelnen Flächen ihres Gemeindegebietes aus bestimmten städtebaulichen Gründen eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Dies hängt nicht von dem Nachweis ab, dass für das verfolgte Planungsziel ein unabweisbares Bedürfnis im Sinne eines spürbaren Nachfragedrucks vorhanden ist. Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet; einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es insoweit nicht (BVerwG, Beschl. v. 14.8.1995, Buchholz 406.11 § 1 Nr. 86; Beschl. v. 11.5.1999, NVwZ 1999, 1338; Beschl. v. 8.9.1999, BRS 62 Nr. 2). Die Erforderlichkeit fehlt nur dann, wenn die Planung erkennbar von keinem städtebaulichen Konzept getragen ist und deshalb einen groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriff darstellt (BVerwG, Urt. v. 22.1.1993, BVerwGE 92, 8, 14 f.).

Daran gemessen ist die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes zu bejahen. Der Stadtrat der Antragsgegnerin hat nach den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenkonzepts für das Ausweisen gewerblicher Bauflächen in der Bauleitplanung, einer im Jahre 1995 eingeholten Gewerbeflächen-Studie und im Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes angestellten Überlegungen einen Bedarf an Gewerbeflächen prognostiziert, der durch die vorhandenen Altstandorte nicht gedeckt werden könne. Durch das Angebot attraktiver Gewerbeflächen hat er zugleich das - zulässige (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB F. 1993 und 1997) - Ziel einer aktiven Beschäftigungspolitik verfolgt. Dem Bebauungsplan liegt damit ein schlüssiges Konzept zugrunde, das nicht dadurch in Frage gestellt wird, dass der Antragsteller die Richtigkeit der aus dem Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan übernommenen Prognosen in Frage stellt. Die vorausschauende Einschätzung der wirtschaftlichen und Bevölkerungsentwicklung zählt zum planerischen Ermessen der Gemeinde und mag allenfalls bei groben Missgriffen im Sinne willkürlicher Annahmen ihre Grenze finden. Dafür bestehen hier keine Anhaltspunkte,

zumal sich die vom Antragsteller für unrealistisch gehaltene Erwartung einer Einwohnerzahl von 243.000 Einwohnern im Jahre 2001 im Nachhinein bestätigt hat (Freistaat Sachsen, Behördenverzeichnis 2002: 261.460 Einwohner).

2.2.2.2. Der Bebauungsplan verstößt auch nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 F. 1993 und 1997. Nach dieser Vorschrift sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein solcher Flächennutzungsplan hat zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch nicht existiert. Gegen den Erlass eines - wie hier - vorzeitigen Bebauungsplanes bestehen nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB F. 1993 bzw 1997 keine Bedenken, wenn dringende Gründe die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Eine etwa falsche Beurteilung der dringenden Gründe ist gemäß § 214 Abs. 2 Nr. 1 BauGB F. 1997 unbeachtlich. Damit kann für die gerichtliche Prüfung insoweit allein ein Widerspruch zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Relevanz besitzen (vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 18.8.1982, NVwZ 1983, 30). Das trifft hier aber nicht zu. Maßgeblich ist insoweit die planerische Konzeption des Flächennutzungsplanes für einen größeren Bereich, etwa für das gesamte Gemeindegebiet oder einen Stadtteil (SächsOVG, NK-Urt. v. 3.5.2004 - 1 D 40/01 -). Hier weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar teilweise von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes zum Stand des Zeitpunktes des Inkrafttretens des Bebauungsplanes ab, indem zu Lasten eines entlang der J. straße vorgesehenen Grünstreifens mehr Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Auswirkungen dieser Abweichungen auf die vom Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Festlegungen für die benachbarten Flächen sind jedoch nicht ersichtlich. Insbesondere bleibt ein Grünstreifen mit abgrenzender Funktion zum J. bad erhalten; soweit er durch den Bebauungsplan in südliche Richtung im Vergleich zum Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht voll umgesetzt wird, ist nicht ersichtlich, inwieweit dies das Nutzungskonzept angrenzender Gebiete beeinflussen sollte. Sollte es sich bei dem Bebauungsplan der Sache nach um einen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB F. 1993 bzw. F. 1997 handeln, ergäbe sich im Ergebnis nichts anderes, weil ein Verstoß gegen diese Vorschrift ebenfalls nur beachtlich wäre, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wäre (§ 214 Abs. 2 Nr. 4 BauGB F. 1997).

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils 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 einzureichen.

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.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

gez.:
Dr. Sattler

Franke

Dr. John

Richter am OVG Meng ist wegen Urlaubs
gehindert zu unterschreiben

gez.:
Kober

Dr. Sattler

Beschluss

Der Streitwert wird auf 50.000,- € festgesetzt.

Gründe

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG a.F., der gemäß § 72 Nr. 1 GKG n.F. hier anwendbar ist. Dabei orientiert sich der Senat entsprechend seiner ständigen Rechtsprechung an den Empfehlungen des sog. Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung vom 7./8.7.2004, wonach der Streitwert in Normenkontrollverfahren von Privaten gegen Bebauungspläne zwischen 7.500,- und 60.000,- € anzusetzen ist (Ziff. 9.8.1). Da der angegriffene Bebauungsplan ein erhebliches Gebiet umfasst, andererseits das Grundstück des Antragstellers eher klein ist, erscheint dem Senat, der in Ausnahmefällen die empfohlene Streitwerthöhe in Normenkontrollverfahren auch überschreitet, ein Betrag am oberen Rande des Empfehlungsrahmens angemessen.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:

Dr. Sattler

Franke

Dr. John

Richter am OVG Meng ist wegen Urlaubs
gehindert zu unterschreiben

gez.:
Kober

Dr. Sattler