

Az.: 1 C 41/20



# SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

## Urteil

In der Normenkontrollsache

der

- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leipzig  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. XXX.X XXX  
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Ranft, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Gretschel und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 15. Dezember 2022

### **für Recht erkannt:**

Der Normenkontrollantrag der Antragstellerin wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen den im Regelverfahren erlassenen Bebauungsplan Nr. XXX.X „XXX“ der Antragsgegnerin (im Folgenden: Bebauungsplan Nr. XXX.X), der ca. 20,4 ha im Bereich der N. Straße, M. Straße, Z. Straße sowie E.-Allee in L. erfasst, und Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. XXX „XXX“ (im Folgenden Bebauungsplan Nr. XXX) überdeckt.
- 2 Sie ist Eigentümerin von im Plangebiet liegenden - ehemals durch die Buntgarnwerke genutzten - Grundstücken der Gemarkung K. (Flurstücke XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX), die sich nördlich der L. Straße und westlich der E.-Allee befinden und derzeit unterschiedlich genutzt werden (u. a. Büronutzung, Boulderhalle, Billardhalle, Tanzschule, Capoeira Verein, gastronomische Betriebe, Künstleratelier).
- 3 Die Antragsgegnerin beschloss nach Aufstellung, frühzeitiger Beteiligung sowie Erweiterung des Geltungsbereichs am 18. April 2019 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, die am 20. April 2019 im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekanntgemacht wurde und vom 30. April 2019 bis 29. Mai 2019 erfolgte. Die Antragstellerin äußerte sich innerhalb dieses Zeitraums mit Schreiben vom 28. Mai 2019. Aufgrund der Festsetzung

eines eingeschränkten Gewerbegebiets würden bisher zulässige Nutzungsmöglichkeiten entzogen. Innerhalb des Plangebiets unterscheide sich der Gebietscharakter. An der Z. Straße sei vorwiegend gewerbliche Nutzung vorhanden, während unterhalb der E.-Allee eher der Eindruck eines allgemeinen Wohn- oder Mischgebiets entstehe. Diese Unterschiede seien zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XXX.X sei nicht deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans Nr. XXX, sondern betreffe ein kleineres Plangebiet. Es fehle eine Pufferzone zur Wohnbebauung. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft erschließe sich nicht, warum diese im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werde. Die Bauleitplanung löse bestehende Konflikte nicht, sondern plane gewerbliche Nutzung neben reiner Wohn- und sonst vorhandener „hoch sensibler“ Nutzung (Kindertagesstätten nördlich der M. Straße und zwei weitere östlich der E.-Allee). Die sich abzeichnenden Konflikte in den Randbereichen südlich der L. Straße, nördlich der M. Straße und östlich der E.-Allee dürften nicht festgeschrieben werden, sondern seien mittels des Bauleitverfahrens zu lösen. Der pauschale Ansatz mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets genüge nicht, zumal eine Baugenehmigung für eine Kindertagesstätte mit 160 Kindern und einer Freispielfläche von 960 m<sup>2</sup> mit Baugenehmigung vom 19. Mai 2014 in Bezug auf das Grundstück E.-Allee (Montessori-Kindergarten) erteilt worden sei, obwohl nach den Empfehlungen des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales an der Grundstücksgrenze eines Kindergartens ein Schallpegel von nur 50 dB(A) erreicht werden solle.

- 4 Mit den Planungen werde hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dem Bestimmtheitserfordernis nicht genügt. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Terminologie § 6 Abs. 1 BauNVO entlehnt sei. Es bestehe kein Festsetzungsfindungsrecht. Der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO werde nicht Rechnung getragen, insbesondere sei eine generelle Einschränkung der Gewerbebetriebe auf diejenigen, die auch in einem Mischgebiet zulässig seien, nicht möglich. Eine derartige Gliederung sehe weder § 1 Abs. 5 BauNVO noch § 1 Abs. 9 BauNVO vor. Die Planung widerspreche dem Trennungsgebot. Des Weiteren seien Abwägungsmängel festzustellen, da die wechselseitigen Interessen fehlgewichtet worden seien.
- 5 Die Antragsgegnerin machte die Ratsversammlung (Stadtratssitzung) vom 4. September 2019 in ihrem Amtsblatt vom 31. August 2019 mit dem Hinweis auf den beabsichtigten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. XXX.X bekannt.

- 6 Am 4. September 2019 beschloss sie den Bebauungsplan Nr. XXX.X, der am 6. September 2019 vom Oberbürgermeister ausgefertigt und am 14. September 2019 in ihrem Amtsblatt bekanntgemacht wurde. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (hellbraun unterlegt) ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“, das in acht Teilbaugebiete gegliedert ist (vgl. Teil A Nr. 1 der Planzeichenerklärung), sowie Verkehrs- und Straßenverkehrsflächen fest (vgl. Teil A Nr. 2. der Planzeichenerklärung). Die Grundstücke der Antragstellerin liegen im Teilgebiet „GEe 7“ oder „GEe 8“ und teilweise innerhalb einer mit einer Kreuzlinie umrandeten Fläche. Letztere weist Flächen aus, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. Teil A Nr. 3.1 der Planzeichenerklärung).
- 7 Nach Teil B Nr. I. 1.1 der textlichen Festsetzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind nach Teil B Nr. I. 1.2 (a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, (b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie (c) Schank- und Speisewirtschaften. Teil B Nr. I. 1.3 und 1.4 der textlichen Festsetzungen nennen Nutzungen, die ausnahmsweise oder nicht zulässig sind. Nach Teil B Nr. I. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind in den Teilbaugebieten „GEe 4“, „GEe 6“ und „GEe 8“ zudem (a) Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig und (b) Tanzlokale sowie sonstige Veranstaltungsräume ausnahmsweise zulässig. Nach Teil B Nr. I. 2.2 der textlichen Festsetzungen sind in den Teilbaugebieten „GEe 4“ und „GEe 6“ zusätzlich auch Diskotheken ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind nach Teil B Nr. I. 4.1 der textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Apothekenwaren [freiverkäuflich]; Back- und Konditoreiwaren, Drogerie, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Fleischwaren, Getränke - inkl. Wein/Sekt/Spirituosen -, Nahrungs- und Genussmittel - inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren -, Sanitärartikel, Schnittblumen, Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen, Zeitungen/Zeitschriften, zoologische Artikel, lebende Tiere“) und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Bekleidung, Bettwaren, Bild- und Tonträger, Bücher, Camping- und Outdoorartikel, Computer und Zubehör, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Hörgeräte, Kinderwagen, Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel, Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammelbriefmarken und -münzen, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme, Musikinstrumente und Zubehör, Optik/Augenoptik, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel/Sportgeräte, Sport-

bekleidung, Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör“, wobei einzelne Sortimente in Fußnoten erläutert werden, die „am Regelungsgehalt der Festsetzung“ teilnehmen.)

8 Teil B Nr. I. 4.2 der textlichen Festsetzungen sieht für Teil B Nr. I. 4.1 Ausnahmen vor für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), und weitere Voraussetzungen erfüllen.

9 In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Seite 8 ff. u. a. ausgeführt:

„Ein Planungsanlass für das Plangebiet ergibt sich daraus, dass auch hier ein Vordringen von Wohnnutzungen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen ist. Entsprechende Bestrebungen bestehen bereits.

Im Plangebiet sind zwar ausschließlich gewerbliche Nutzungen bzw. derzeit brachliegende Gewerbeflächen vorhanden. Den Randlagen des Plangebiets gegenüberliegend bzw. teils auch unmittelbar benachbart sind aber, der Historie geschuldet, auch Wohnnutzungen in teils erheblichem Umfang vorhanden. (...)

Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet steht allerdings in Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Diese sehen für das Plangebiet u. a. den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender sowie die Entwicklung potenzieller Gewerbeflächen vor (...)

Dies gilt ausdrücklich auch für den Teil des Plangebietes dieses Bebauungsplanes, der nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXX liegt. (...)

Angesichts der urbanen Lage des Plangebietes, das allseits von Wohnnutzungen umgeben ist, aber auch angesichts der innerhalb des Plangebietes gewollten Qualitäten besteht auch das Erfordernis, weitere Festsetzungen zur Einschränkung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebietskategorie ‚Gewerbegebiet‘ zu treffen. (...)

Die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung dieses Gewerbegebietes soll u. a. auch dem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität in der Stadt L. durch Erhaltung und Weiterentwicklung zentral gelegener, wohnortnaher Gewerbeflächen und damit wohnortnaher Arbeitsplätze (‚Stadt der kurzen Wege‘) dienen (...)

Für die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen - Damit ist die grundsätzliche Struktur der Nutzungen ihrer Art nach gemeint, keinesfalls aber der konkret vorhandene Bestand an Betrieben. Ein (unzulässiger) Wettbewerbsschutz ist nicht gewollt! - sollen bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen dahingehend gesichert bzw. geschaffen werden, dass diese Strukturen ihrer Art nach erhalten und angemessen weiterentwickelt werden können. (...)

- 10 Des Weiteren wird dort erläutert, dass die mit dem Bebauungsplan Nr. XXX verfolgten Ziele auch diesem Plan zugrunde lägen. Dies gelte insbesondere für das übergeordnete Ziel des Zentrenschutzes, das dem Interesse am Erhalt der Entwicklung sowie Stärkung der Zentrenstruktur diene. Im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen seien auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen seien, zumal die Festsetzungen im Wesentlichen nur die Art der baulichen Nutzung betreffen und lediglich eine „Bestandsabbildung“ mit einer Einschränkung des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens erfolge.
- 11 In der Abwägungsentscheidung wird ausgeführt (vgl. S. 685 R Absatz 1 der Behördenakte):
- „Die sich aus dem Bebauungsplan möglicherweise ergebende Beschränkung und die daraus folgenden Nachteile für die Grundstückseigentümerin sind der Stadt bewusst. Sie ist der Grundstückseigentümerin aber zumutbar, vor allem, weil ihr die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstücks wird ihr durch den Bebauungsplan nicht entzogen. (...)“
- 12 Die Antragstellerin hat am 9. Juli 2020 den streitgegenständlichen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. XXX.X beim Sächsischen Obergericht gestellt und ihren Antrag mit Schriftsatz vom 6. November 2020 begründet. Zuvor hatte sie bereits mit Schriftsatz vom 11. September 2020 (eingegangen am 17. September 2020) gegenüber der Antragsgegnerin die Verletzung formeller und materieller Vorschriften gerügt.
- 13 Nachdem der Senat darauf hingewiesen hatte, dass er den Normenkontrollantrag eines Dritten gegen den Bebauungsplan durch zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenes Urteil vom 13. April 2022 (- 1 C 39/20 -, juris) abgewiesen hat, trägt die Antragstellerin vor, dass sie an den Rügen zu einer fehlerhaften Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sowie zu Fehlern bei der Auslegung nicht mehr festhalte. Dies gelte auch für ihre formellen Rügen gegen das Zustandekommen des Bebauungsplans und die Nichtbeachtung des Trennungsgebots.
- 14 Der Bebauungsplan sei aber materiell rechtswidrig. Mit diesem seien fehlerhaft bei der Art der baulichen Nutzung nur eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt worden. Es fehle an einem Gewerbegebiet i. S. v. § 8 Abs. 1 BauNVO mit dem dort allgemein zulässigen Störpotential. Die Maßstäbe der Rechtsprechung des Bundesverwaltungs-

gerichts zur Festsetzung von Emissionskontingenten seien auch hier zugrunde zu legen. Die unterschiedliche Zielrichtung von § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO stehe dem nicht entgegen. Überdies sei die textliche Festsetzung nach Teil B Nr. I.1.1 unbestimmt. Es sei unklar, ob die für ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte im konkreten Einzelfall einzuhalten seien. Zudem sei mit der Festsetzung grundsätzlich auch Wohnbebauung und abstrakt mischgebietsunverträgliches Gewerbe zulässig, wenn aufgrund des konkreten Abstands die für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden könnten. Zudem müsse die Festsetzung städtebaulich erforderlich sein. Dies sei nicht ersichtlich.

15 Ein beachtlicher Abwägungsfehler liege ebenfalls vor, weil die planerische Festsetzung von ausschließlich eingeschränkten Gewerbegebieten planerisch nicht notwendig zumindest aber abwägungsfehlerhaft sei, da mit ihr eine Fehlgewichtung der Interessen Dritter - hier der Antragstellerin - verbunden sei. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer würden durch diese Festsetzung erheblich eingeschränkt.

16 Die Antragstellerin beantragt,

den Bebauungsplan Nr. XXX.X „XXX“ vom 4. September 2019 für unwirksam zu erklären.

17 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

18 Sie hält den Antrag unter Hinweis auf das Urteil des Senats vom 13. April 2022 (- 1 C 39/20 -, juris) für unbegründet. Der Bebauungsplan diene der Sicherung der Gewerbeflächen und sei materiell rechtmäßig. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin sei Teil B Nr. I. 1.1 seiner textlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets sei auch von § 1 Abs. 9 BauNVO gedeckt. Ein Gewerbegebiet könne in Anlehnung an § 6 Abs. 1 BauNVO eingeschränkt werden, sodass sich in diesem nach typisierender Betrachtung nur Gewerbebetriebe mit einem mischgebietstypischen Störpotential ansiedeln dürften. Die Frage, welche konkrete Wohnnutzung im Plangebiet geschützt werden solle, stelle sich aufgrund dieses „abstrakt-typisierenden“ Ansatzes der Baunutzungsverordnung ebenso wenig wie, wie die Frage des konkreten Abstands. Der streitgegenständliche Bebauungsplan entbehre nicht der städtebaulichen Erforderlichkeit.

- 19 Die Antragstellerin habe nicht abwägungsfehlerhaft auf eine Lärmkontingentierung verzichtet. Des Weiteren liege kein Abwägungsmangel vor.
- 20 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Inhalte der Gerichtsakte mit der Niederschrift über die mündliche Verhandlung am 15. Dezember 2022 und den Behördenvorgang (1 Ordner) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

- 21 Der Normenkontrollantrag gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO ist zulässig, aber unbegründet.
- 22 Die Jahresfrist (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO) ist gewahrt. Der am 4. September 2019 beschlossene Bebauungsplan Nr. XXX.X wurde am 14. September 2019 im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekanntgemacht; der Normenkontrollantrag ist am 9. Juli 2020 beim Sächsischen Obergericht eingegangen.
- 23 Die Antragstellerin ist als planbetroffene Grundeigentümerin auch antragsbefugt. Nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann jede natürliche oder juristische Person einen Normenkontrollantrag stellen, die geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder verletzt zu werden. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt wird (BVerwG, Beschl. v. 31. Januar 2018 - 4 BN 17.17 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Diese Anforderungen sind erfüllt, weil die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 BauNVO die Antragstellerin möglicherweise in ihrem Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) verletzt (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. v. 26. Juni 2018 - 1 C 15/17 -, juris Rn. 35).
- 24 Der Normenkontrollantrag ist aber unbegründet.
- 25 Der Bebauungsplan Nr. XXX.X leidet an keinen beachtlichen Verfahrensfehlern. Es liegen weder Mängel nach § 2 Abs. 3 BauGB noch § 3 Abs. 2 BauGB vor (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB), die nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

unbeachtlich geworden sind. Auch Ausfertigungs- oder Bekanntmachungsmängel liegen nicht vor. Auf die Begründung im Normenkontrollurteil des Senats vom 13. April 2022 (- 1 C 39/20 -, juris Rn. 29 bis 59), an der der Senat weiter festhält, wird insoweit verwiesen. Die Antragstellerin geht ebenfalls nicht mehr vom Vorliegen formeller Fehler aus.

26 Auch an durchgreifenden materiellen Mängeln leidet der Bebauungsplan nicht (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Erforderlichkeit der Planung begegnet keinen Bedenken, da die Antragsgegnerin mit dem Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Fortentwicklung und Sicherung der im Plangebiet entstandenen Verwaltungsgebäude grundsätzlich ein berechtigtes Planungsziel verfolgt. Auf die Begründung im Normenkontrollurteil des Senats vom 13. April 2022 (a. a. O., juris Rn. 60 bis 61) wird insoweit ebenfalls verwiesen.

27 Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nicht zu beanstanden, insbesondere ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets entgegen der Auffassung der Antragstellerin von § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3, 5, 6 und 9 sowie § 8 Abs. 1 BauNVO gedeckt und hinreichend bestimmt. Der Senat hat in seinem Normenkontrollurteil vom 13. April 2022 (a. a. O., juris Rn. 63 ff.) hierzu das Folgende ausgeführt:

„Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Anknüpfend an § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig (vgl. Teil B Nr. I 1.2 a) bis c) der textlichen Festsetzungen).

Dabei verstößt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in dem nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nicht bereits gegen das Bestimmtheitsgebot.

Dieses verlangt, dass die Festsetzung in einem Bebauungsplan hinreichend klar zum Ausdruck bringt, welche Regelung mit welchem Inhalt normative Geltung beansprucht (vgl. Art. 20 Abs. 3 GG; NdsOVG, Urt. v. 21. April 2021 - 1 KN 156/18 -, juris Rn. 29). 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; BayVGH, Urt. v. 18. Dezember 2020 - 15 N 20.391 -, juris Rn. 41). Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit ist stets - ohne dass es auf die zugunsten einer Planerhaltung sonst anzuwendenden Vorschriften der §§ 214, 215 BauGB ankäme - beachtlich und begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung.

Ausgehend davon 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 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 107.17-, juris Rn.7; BayVGH, Urt. v. 21. April 2004 - 26 N 00.2768 -, juris Rn. 35). Es lässt sich danach somit auch beurteilen, ob ein Betrieb danach im Baugebiet unzulässig ist oder nicht (vgl. auch Külpmann, in: Bishopink/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 Teil B Nr. I 1. und 2 (Nr. I 1.1 bis 1.4, 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen) in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Nr. 11.1 ff. = S. 39 ff.) ergibt ferner eine Zweckbestimmung, die die Maßgaben des § 8 Abs. 1 BauGB erfüllt sowie die Festlegung, welche Nutzungsarten in diesem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig, ausnahmsweise zulässig oder ausgeschlossen sein sollen (vgl. Nr. 11.1.2 ff., 11.3 = S. 40 ff., S. 51. ff. der Begründung zum Bebauungsplan). Die Antragsgegnerin verstößt mit der genannten Festsetzung auch nicht gegen das für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan geltende Festsetzungsfindungsverbot, denn die Festsetzung regelt nichts, was nicht von § 4 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO oder im Wege einer weiteren Ausdifferenzierung gem. § 1 Abs. 9 BauGB gedeckt wäre (vgl. SächsOVG, NK-Beschl. v. 17. September 2009 - 1 D 15/07 -, juris Rn. 104 m. w. N.).

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.“

- 28 Der Senat hält an diesen Ausführungen auch unter Berücksichtigung der Einwände der Antragstellerin fest. Soweit sie meint, es sei nicht hinreichend bestimmt, ob mit dem Bauleitplan ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet festgesetzt wurde, kann dem nicht gefolgt werden. Aus der Planzeichnung folgt unmissverständlich, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 Alt. 1 BauGB) ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird (vgl. Nr. I. 1. der Planzeichenerklärung), bei dem es sich - wie zuvor ausgeführt - hinsichtlich seiner Zweckbestimmung und damit ungeachtet des von ihm ausgehenden geringeren Störpotentials - wie im zuvor zitierten Normenkontrollurteil des Senats vom 13. April 2022 ausgeführt - um ein Gewerbegebiet i. S. v. § 8 Abs. 1 BauNVO handelt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. April 1987 - 4 B 71.87 -, juris Rn. 2, v. 6. Mai 1993 - 4 NB 32.92 -, juris Rn. 12 und v. 8. November 2004 - 4 BN 39.04 -, juris Rn. 23).
- 29 Soweit die Antragstellerin bezüglich ihrer Auffassung zu einer fehlenden Bestimmtheit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets auf Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan verweist, weil dort ein „Urbanes Gewerbegebiet“ genannt wird (vgl. S. 12 Absatz 3 und 4 der Begründung zum Bebauungsplan), ergibt sich auch daraus kein Ansatzpunkt für eine Unbestimmtheit der Festsetzung. Als Rechtsnorm ist der Bebauungsplan anhand der klassischen Auslegungsgrundsätze auszulegen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14. Dezember 1995 - 4 N 2.95 -, juris Rn. 14), wobei dem Wortlaut einer Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichnung eine vorrangige Bedeutung zukommt. Unabhängig davon ist der Planbegründung bei der gebotenen Gesamtwürdigung zu entnehmen, dass ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauGB und kein urbanes Gebiet i. S. v. § 6a Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden sollte. Der Begriff des „Urbanen Gewerbegebiets“ wurde als Synonym für ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ in innerstädtischer Lage verwandt (vgl. S. 12 Absatz 2 ff.). Dies lässt sich sowohl aus dem dargestellten Anliegen, dass es um den dauerhaften Erhalt des Gewerbegebiets gehe (vgl. S. 12 Absatz 4; „Dauerhafte Erhaltung des Gewerbegebiets als solches ...“), als auch aus dem Hinweis, dass es auch in den Randlagen des Gewerbegebiets keine „Pufferzonen“ - etwa in Form von festgesetzten Mischgebieten“ (§ 6 BauNVO) oder „Urbanen Gebieten“ (§ 6a BauNVO) - geben solle (vgl. S. 12 letzter

Absatz der Begründung zum Bebauungsplan), entnehmen. Zudem geht - wie zuvor ausgeführt - durch die Einschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, der Charakter eines Gewerbegebiets, d. h. seine allgemeine Zweckbestimmung nicht verloren (vgl. BVerwG Beschl. v. 8. November 2004 a. a. O., juris Rn. 23 m. w. N.). Der Begründung des Bebauungsplans lässt sich entnehmen, dass Wohnnutzung mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Baugebiet (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht vorhanden ist und dort auch nicht angesiedelt werden soll (vgl. S. 12 vorletzter und letzter Absatz). Das festgesetzte Baugebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO) behält damit sein Gepräge als ein Gebiet, das frei von allgemeiner Wohnnutzung ist. Die streitige textliche Festsetzung (Teil B I. 1. Nr. 1.1) stellt damit ein typenkonformes Gliederungs- bzw. Festsetzungsmittel dar, dass aufgrund seines geringeren Störpotentials ein störungsarmes Nebeneinander von Gewerbenutzung und von an das Plangebiet angrenzender Wohnnutzung ermöglicht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8. November 2004 a. a. O.; VGH BW, Urt. v. 26. Mai 2020 - 8 S 1081/19 -, juris Rn. 30f.).

30 Dabei steht der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 3, 5, 6 und 9 sowie § 8 Abs. 2 BauNVO auch nicht entgegen, dass es im Plangebiet kein Teilgebiet ohne Einschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO gibt (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Juni 2021 - 4 CN 5.19 -, juris Rn. 13 ff. mit Anmerkung Külpmann v. 22. November 2021, jurisPR-BVerwG 17/2021; zur Abgrenzung SachsOVG, NK-Urt. v. 7. April 2022 - 1 C 1/20 -, juris Rn. 25). Das Bundesverwaltungsgericht hat insoweit im Urteil vom 29. Juni 2021 (a. a. O.) ausgeführt:

„Den §§ 2 bis 9 BauNVO liegt der Gedanke der anlagen- und betriebsbezogenen Typisierung zu Grunde, dem auch § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO folgt (...) Es muss in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmemissionskontingente gegliederten Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben, die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungen zu verwirklichen. Der zulässige Störgrad wird dabei maßgeblich durch § 8 Abs. 1 BauNVO bestimmt, wonach das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Damit ist zugleich der Störgrad bestimmt, den die sonstigen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen hinzunehmen haben und selbst nicht überschreiten dürfen (...)

Besteht kein freies Gebiet und fehlen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO, müssen daher auf einer hinreichend großen Fläche Lärmemissionskontingente festgesetzt sein, die auch für das im Gewerbegebiet typische produzierende und verarbeitende Gewerbe und das Handwerk ausreichend sind“.

31 Diesem Urteil liegt damit zugrunde, dass § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO keine Rechtsgrundlage dafür bietet, Arten von Nutzungen für das gesamte Baugebiet auszuschließen, weil dies nur über § 1 Abs. 5 BauNVO erreicht werden kann (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30. Januar 2014 - 4 BN 46.13 -, juris Rn. 6 m. w. N., v. 9. März 2015 - 4 BN 26.14 -, juris Rn. 5, Urt. v. 7. Dezember 2017 - 4 CN 7.16 -, juris Rn. 15 sowie v. 29. Juni 2021 a. a. O., juris Rn. 9, 13 und 17). Vorliegend wurde aber keine Festsetzung mit einer internen Gliederung eines Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO - anknüpfend an Summenpegel oder Lärmemissionskontingente - durch eine interne Gliederung, sondern ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Einschränkung auf bestimmte Arten der Anlagen nach § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO bestimmt. Anders als nach § 1 Abs. 4 BauNVO, der eine räumliche Gliederung innerhalb eines Baugebiets zum Gegenstand hat, ermöglichen § 1 Abs. 5, 9 BauNVO die Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger a. a. O., § 1 Rn. 98 ff.), die auch dem Ziel dienen können, in diesem nur Gewerbebetriebe mit geringem Emissionsniveau zum Schutz der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung zuzulassen (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Juni 2021 a. a. O., juris Rn. 17). Der Charakter eines Gewerbegebiets geht nämlich auch insoweit nicht verloren. Zudem wird auf die Begründung des Normenkontrollurteils des Senats vom 13. April 2022 (a. a. O., juris Rn. 69 ff.) verwiesen.

32 Die getroffenen Festsetzungen stehen auch sonst in Einklang mit der Baunutzungsverordnung; sie sind insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

33 Der Senat hat insoweit mit Urteil vom 13. April 2022 (a. a. O., juris Rn. 72 ff.) ausgeführt:

„Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann darüber hinaus im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 bis Abs. 8 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.“

Diese Voraussetzungen sind (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO) in Bezug auf die unter Teil B Nr. I. 1.3 Buchst. e) sowie f) (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) der textlichen Festsetzungen genannten Bordelle sowie bordellartigen Betrieben, Swingerclubs sowie im Hinblick auf Verkaufsräume für Artikel mit sexuellem Charakter gegeben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 -, juris Rn. 10; BayVGH, Urt. v. 27. Januar 2017 - 15 B 16.1834 -, juris Rn. 23 m. w. N.; OVG Hamburg, Urt. v. 13. April 2011 - 2 E 6/07.N -, juris Rn. 58). Die im Weiteren genannten Vergnügungsstätten

unter Teil B Nr. I. 1.3 Buchst. d) der textlichen Festsetzungen unterfallen § 1 Abs. 6 BauNVO (vgl. auch § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Dies gilt auch für die nach Teil B Nr. I. 1.4 der textlichen Festsetzungen benannten unzulässigen Gewerbebetriebe (vgl. Nr. 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen; § 1 Abs. 9 BauNVO; BVerwG, Beschl. v. 15. April 1987 - 4 C 77.84 -, juris Rn. 2; v. 27. Juli 1998 - 4 BN 31.98 -, juris Rn. 6, 18. Februar 2009 - 4 B 54.08 -, juris Rn. 5 und v. 5. Juni 2014 a. a. O., juris Rn. 10). Diese Betrachtung wird mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Teilbaugebieten unterstrichen, wonach festgelegt ist, in welchen Bereichen, welche Nutzungen möglich sind, wie dies u. a. auch durch Teil B Nr. I. 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen, wonach etwa Tanzlokale oder Anlagen für sportliche Zwecke in einigen Teilgebieten zulässig oder Discotheken ausnahmsweise zulässig sein sollen, zum Ausdruck kommt.

Der erfolgte Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen im Gewerbegebiet mit dem Einzelhandelsausschluss für Gewerbe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unter Teil B Nr. I. 4.1 der textlichen Festsetzungen ist ebenfalls von § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO gedeckt und steht mit der aktualisierten Sortimentsliste 2014, die dem STEP 2016 zugrunde liegt, in Übereinstimmung (vgl. dort S. 177). Ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt werden kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der der Normenkontrollsenat folgt, jede einzelne der in den jeweiligen Absätzen 2 der betreffenden Baugebietsvorschrift genannten Nutzungsarten. Zu den Arten von Nutzungen, die auf diese Weise generell ausgeschlossen werden können, gehören auch Einzelhandelsbetriebe (BVerwG, Beschl. v. 26. März 2009 - 4 C 21.07 -, juris Rn. 11 ff., Urt. v. 20. Januar 2021 a. a. O., juris Rn. 27 ff.), die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen, wenn die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. Juli 1998 - 4 BN 31.98 -, juris Rn. 6).

Die Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO erfordert daneben eine städtebauliche Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Das „Besondere“ an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht dabei nicht darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssen. Mit „besonderen“ städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen in Bezug auf das Abgrenzungskriterium der marktüblichen Gegebenheiten geben muss (BVerwG, Urt. v. 22. Mai 1987 a. a. O.; vgl. Senatsurt. v. 9. Februar 2016 a. a. O.).

Diesen Anforderungen ist hier genügt. Die Antragsgegnerin hat den Ausschluss damit begründet, dass sich die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften auf den Ortskern konzentrieren solle (vgl. Nr. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan). Ziel des Ausschlusses ist es, einerseits negative städtebauliche Auswirkungen für das Stadtzentrum (vgl. S. 13, 23 der Begründung zum Bebauungsplan) durch die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an nicht integrierten Standorten zu verhindern und andererseits anknüpfend an das strategische Konzept zum Gewerbe eine gewerbliche Nachnutzung an dem ehemaligen Industriestandort zu sichern und Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung zu vermeiden.

Die Festsetzung ist städtebaulich gerechtfertigt, da sie der Minderung der Lärmkonflikte mit der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung dient (vgl. S. 11 Buchst. d, S. 33

Buchst. d, S. 25 = Nr. 6.2.3, S. 44 - Belang g -, S. 47 Absatz 5 der Begründung zum Bebauungsplan). Da das Planverfahren auch dem Planungsinteresse am Erhalt der sich neu entwickelten gewerblichen Nutzung dient (vgl. S. 10 ff., S. 27 der Begründung zum Bebauungsplan), führt der Hinweis der Antragstellerin auf Festsetzungen zu einem Mischgebiet oder urbanen Wohngebiet nicht weiter, weil Wohnbebauung im Plangebiet nicht vorhanden ist (vgl. S. 17 = Nr. 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan) und deren Ansiedlung nach den Planungen der Antragsgegnerin dort auch nicht angestrebt wird.“

- 34 Die Abwägungsentscheidung ist nach Überzeugung des Senats ferner frei von durchgreifenden Abwägungsfehlern.
- 35 Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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). Zudem sind gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB Mängel im Abwägungsvorgang nur dann 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.
- 36 Davon ausgehend liegen durchgreifende Abwägungsfehler nicht vor. Die Antragsgegnerin hat die Einwendungen der Antragstellerin zur Festsetzung ihrer Grundstücke als urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) oder als Mischgebiet (§ 6 BauNVO), zur Bestimmtheit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und zum Ausschluss von Wohnnutzung fehlerfrei abgewogen (vgl. S. 684 ff. der Behördenakte). Sie hat erkannt, dass mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets Nutzungsbeschränkungen für die Antragstellerin verbunden sind. Soweit sie diese als zumutbar erachtet hat, ist dies rechtlich nicht zu beanstanden, da vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten u. a. im Bereich des Dienstleistungsgewerbes und durch Nutzungen seitens

kleinerer Handwerksbetriebe etc. bleiben, mag sich eine Umsetzung bestimmter Nutzungskonzepte auch mit Blick auf in der Umgebung bereits verwirklichte Nutzungen in der aktuellen wirtschaftlichen Situation, auf die Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat, als schwierig erweisen. Dabei hat die Antragsgegnerin auch die in den Randbereichen vorhandene Wohnnutzung berücksichtigt, in dem sie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (als Puffer) zur umliegenden Wohnbebauung festsetzte. Auch vor diesem Hintergrund lässt sich eine Verletzung des Konfliktbewältigungsgebots, von der die Antragstellerin ausgeht, nicht feststellen. Die von ihr in der mündlichen Verhandlung angesprochenen Schwierigkeiten bei der gutachterlichen Ermittlung des im Einzelfall maßgeblichen Schutzniveaus gegenüber Schallimmissionen betreffen die praktische Anwendung des Bebauungsplans, ohne eine unzulässige Verlagerung von Problemlösungen aus dem Planverfahren auf nachfolgende Verwaltungsverfahren aufzuzeigen (zum Maßstab vgl. BVerwG, Urte. v. 5. Mai 2015 - 4 CN 4.14 -, juris Rn. 14; SächsOVG, NK-Urte. v. 27. April 2017 - 1 C 12/15 -, juris Rn. 46).

- 37 Im Hinblick auf das Zentrenkonzept und einen Sortimentauschluss sind durchgreifende Abwägungsmängel ebenfalls nicht ersichtlich. Die Antragsgegnerin hat insoweit auf das rechtskräftige Urteil des Senats vom 9. Februar 2016 (- 1 A 415/13 -, juris Rn. 78 ff.) Bezug genommen hat, in dem das Folgende ausgeführt ist:

„Bebauungspläne, auch solche, die nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, dienen der städtebaulichen Ordnung (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB). Durch sie wird zugleich die eigentumsrechtliche Situation im Plangebiet gestaltet. Ein (wirksamer) Bebauungsplan bestimmt Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Ihm gegenüber ist deshalb eine Berufung auf die Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG versagt (vgl. bereits BVerwG, Urte. v. 1. November 1974, BVerwGE 47, 144, 153). Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht (BVerwG, Urte. v. 31. August 2000 - 4 CN 6.99 -, juris). Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschl. v. 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 -, juris Rn. 15). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (BVerfG, Beschl. v. 19. Dezember 2002 a. a. O). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerwG, Beschl. v. 16. Januar 1996 - 4 NB 1.96 -, juris). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat

die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, hat sie darüber hinaus auch die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einzustellen (BVerwG, Beschl. v. 21. Februar 1991 - 4 NB 16.90 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 51; SächsOVG, NK-Urt. v. 9. Mai 2014 - 1 C 6/11 -, juris). So liegt der Fall hier.

Werden vorhandene Nutzungen auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Denn die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teileigentung auswirken und dass dem Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen kann. Bei einem Einsatz des Planungsinstruments des § 9 Abs. 2a BauGB kommt es insoweit in Betracht, vorhandenen Nutzungen durch räumlich begrenzte Sonderregelungen für ihren Standort auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen. Dass eine Absicherung vorhandener, künftig unzulässiger Nutzungen möglich ist, bedeutet aber nicht, dass dies auch regelmäßig zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung "festschreiben", um die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen - etwa auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche - zu verhindern. Ob eine derartige Festsetzung abwägungsfehlerfrei ist und ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, entzieht sich einer generellen Aussage. Maßgeblich ist, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen (BVerwG, Beschl. v. 21. November 2005 - 4 BN 36.05 -, juris).

- 38 Diesen Maßgaben hat die Antragsgegnerin hier hinreichend Rechnung getragen. Sie hat nicht nur einbezogen, dass ihren Interessen, d. h. insbesondere dem Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB keine Vorzugsstellung zukommt (vgl. S. 47 letzter Absatz Anhang II der Begründung zum Bebauungsplan), sondern die wechselseitigen Belange, insbesondere die Einschränkung der Eigentumsposition der Antragstellerin als Grundstückseigentümerin bei ihrer Abwägung berücksichtigt und dabei auch die Möglichkeit von Schadensersatzansprüchen ausdrücklich abgewogen (vgl. S. 49 der Abwägung, S. 73 der Begründung zum Bebauungsplan). Sie durfte aber auch einbeziehen und gewichten, dass die Nutzungsmöglichkeiten nur begrenzt werden und vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten - wie bereits ausgeführt - weiterhin offenstehen (vgl. S. 44 ff. des Anhangs II zum Bebauungsplan).
- 39 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 40 Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

## Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, 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 Rechtsache 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. Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft

gez.:  
Gretschel

Kober

## Beschluss

Der Streitwert wird nach § 52 Abs. 1 und 8 GKG auf 30.000 € festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft

gez.:  
Gretschel

Kober