

Az.: 1 C 103/21



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Normenkontrollsache

der

- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Ostritz
vertreten durch die Bürgermeisterin
Markt 1, 02899 Ostritz

- Antragsgegnerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit der Satzung zum Bauungsplan "XXX"
hier: Normenkontrolle

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

vom 9. März 2023

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan „XXX“ vom 27. Mai 2021, in der Fassung der Genehmigung des Landkreises Görlitz vom 29. Juni 2021 ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Antragstellerin, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, zu deren Geschäftsfeldern der Import und Export von Waren aller Art gehört, wendet sich gegen den im Regelverfahren beschlossenen Bebauungsplan „XXX“ der Antragsgegnerin vom 27. Mai 2021, genehmigt durch den Landkreis Görlitz mit Bescheid vom 29. Juni 2021, soweit er die in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke XXX, XXX, XXX/X bis XXX/XX der Gemarkung Ostritz, Flur ..., mit einer Fläche von insgesamt ca. 27.000 m² „als öffentliche Grünfläche-Hochwasserschutz“ festsetzt.
- 2 Sie erwarb die bebauten Grundstücke Anfang der 1990er Jahre von der damaligen Treuhandanstalt.
- 3 Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtzentrums der Antragsgegnerin zu großen Teilen im Hochwasserschutzgebiet der Lausitzer Neiße (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) und ist von drei Seiten vom FFH-Gebiet Neißegebiet und dem SPA-Gebiet Neißetal, die teilweise in das Plangebiet ragen, umschlossen. Es wird u. a. begrenzt durch die E. Straße / dem nördlichen Teil der B. Straße im Westen und die Lausitzer Neiße im Norden (z. T.) und Osten. Die im Eigentum der Antragstellerin stehenden Flurstücke (u. a. mit dem

Hotel „N.“) befinden sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets oberhalb des südöstlichen Bereichs der B. Straße in Richtung Lausitzer Neiße und polnischer Staatsgrenze innerhalb eines seit 2007 festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

4 Die Antragsgegnerin ist eine Stadt mit 2.308 Einwohnern und einer Fläche von 2.339 ha, die aus den Ortsteilen Ostritz und Leuba besteht.

5 Sie fasste am 21. Juni 2018, bekanntgemacht am 29. Juni 2018 im Ostritzer Stadtanzeiger (Informations- und Amtsblatt der Antragsgegnerin), den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „XXX“. Zur Begründung wurde ausgeführt:

„Im Stadtentwicklungs-Konzept der Stadt Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010) sind die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) aufgeführt. Als mittelfristige Maßnahme mit hoher Priorität ist dort die Renaturierung der Neiße östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt (S. 91 und S. 96).

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist es, innerhalb seines Geltungsbereiches langfristig die städtebauliche Ordnung zu sichern. Das heißt, es ist eine konkrete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen darzustellen. Es ist zu prüfen, welche Flächen von der Bebauung freizuhalten sind, um Leerstand entgegenzuwirken. Damit unterstützt der Bebauungsplan die Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Ostritz (s. SEKo S. 89) durch die mögliche Beseitigung von Brachen (...).“

6 Nach frühzeitiger öffentlicher Beteiligung sowie Änderungen am Planentwurf beschloss die Antragsgegnerin am 24. September 2020 die öffentliche Auslegung, die am 25. September 2020 im Ostritzer Stadtanzeiger (Sonderdruck) bekanntgemacht wurde und in der Zeit vom 5. Oktober 2020 bis 6. November 2020 erfolgte. Danach gingen 19 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und drei Stellungnahmen von Bürgern ein, von denen eine den angegriffenen Geltungsbereich mit den Flurstücken der Antragstellerin betraf. Nach einer Verkleinerung des Geltungsbereichs durch Herausnahme des Flurstücks XXX/X zugunsten einer Bäckerei beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin am 26. November 2020 die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 8. Dezember 2020 bis 18. Januar 2021, bekanntgemacht im Ostritzer Stadtanzeiger am 30. November 2020, sowie mittels Aushängen in der Zeit vom 30. November bis 9. (Rathaus Ostritz) und 10. Dezember 2020 (Leuba). Mit der Bekanntmachung wurden der Geltungsbereich beschrieben, die betroffenen Flurstücke benannt sowie auf den Ort der Einsichtnahme, die Dienstzeiten, die Einsichtnahmemöglichkeit in umweltbezogene Unterlagen sowie die Art der

umweltbezogenen Unterlagen hingewiesen. Daneben erfolgte eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durch einen Gutachter, die am 20. Januar 2021 fertiggestellt und danach dem Landratsamt Görlitz zur Prüfung der Umweltbelange vorgelegt wurde. Dieses teilte mit Schreiben vom 15. Februar 2021 mit, dass gegen die Planaufstellung keine Bedenken mehr bestünden.

- 7 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung äußerten sich mehrere Bürger. Die Antragstellerin führte mit Schreiben vom 12. April 2021 aus:

„Da wir seit 1993 ca. 5 Mio € in die Infrastruktur und den Ausbau bzw. Renovierungen in dieses Areal investiert haben, werden wir es nicht hinnehmen hier Opfer ihrer ‚Ortspolitik‘ zu werden.

Wir planen und sind schon dabei hier weitere Maßnahmen, die dem Erhalt unserer Gebäude und der Infrastruktur dienen, durchzuführen. (...).“

- 8 Am 27. Mai 2021 beschloss die Antragsgegnerin den Bebauungsplan „XXX“ mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung. Der Bebauungsplan setzt Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet fest, trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, zu Verkehrs- und Grünflächen, bestimmt Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, den Wasserabfluss, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Stadterhaltung und zum Denkmalschutz.

- 9 Die Grundstücke der Antragstellerin - Flurstücke XXX, XXX XXX/X bis XXX/XX der Gemarkung Ostritz, Flur... - wurden im angegriffenen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (grün) innerhalb des 2007 festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀, dabei überwiegend als „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und als Regelungen des Wasserabflusses“ festgesetzt und mit einer Kreuzlinie umrandet. Letztere weist Flächen aus, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- 10 Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt zu öffentlichen Grünflächen das Folgende:

„die so ausgewiesenen Flächen sind als extensiv genutzte Weide/Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind extensiv zu beweiden oder maximal zweimal jährlich zu mähen, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf (...)

Die öffentlichen Grünflächen östlich des Turbinengrabens sind innerhalb der mit dem Planzeichen ‚Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses‘ als Retentionsflächen herzustellen.

Auf 5 v. H. dieser Flächen sind unterschiedlich tiefe Mulden und Senken anzulegen. Auf weiteren 5 v. H. der Fläche sind Gebüschgruppen mit Gehölzen der Pflanzliste 3 anzulegen und zu unterhalten. In den Randbereichen sind insgesamt 200 Bäume der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und zu unterhalten.“

11 In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt:

„Anlass, Ziel und Zweck der Planung (...)

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereichs langfristig die städtebauliche Ordnung gesichert werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum größten Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ100), der Vielzahl ruinöser und ungenutzter Bausubstanz sowie der Bauwünsche einzelner Eigentümer macht sich die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

In dem Bebauungsplan ist eine konkrete Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen in Richtung des Hochwasserschutzdammes am Turbinengraben festzusetzen. Ferner ist zu prüfen und durch die Bebauungsplanung festzusetzen, welche Flächen von der Bebauung freizuhalten sind, um Leerstand entgegenzuwirken (...)

Zusammenfassend sind die Ziele der Stadt Ostritz mit der Bebauungsplanung:

- Erhöhung der Lebensqualität der Ostritzer Einwohner durch Rückbau der ruinösen Brachflächen und leerstehender Gebäudesubstanz (...)

Mit dem zu beplanenden Standort wird die Strategie unterstützt, durch einen Rückbau der äußeren Flächen des an den Innenstadtring von Ostritz anschließenden Flächen die Bauflächen des Stadtgebietes auf den inneren Kern zu reduzieren und so die Attraktivität für die Gesamtstadt zu erhöhen. Mit einem Gebäudeleerstand von 16,1 % (Zensus 2011, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen - Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011) besitzt die Stadt Ostritz im gesamten Freistaat Sachsen eine der höchsten Leerstandsquoten (...)

Die Wohnbebauung entlang der B. Straße ist zu großen Teilen leerstehend. Das ehemalige NVA-Tanklager und Kraftverkehrsgelände liegen seit vielen Jahren brach. Auch das ehemalige Hotel N. wurde nach dem Hochwasser nicht wiedereröffnet und im Jahr 2018 bauordnungsrechtlich gesperrt. Einzelne Hallen und Lager werden stattdessen gewerblich als Lager genutzt. (...)

Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Bebauungsplangebietes liegen überwiegend im Eigentum Privater. Das betrifft (...) auch die Flächen (...) des ehemaligen Hotels N. (...)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

(...) Die Stadt Ostritz besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 10.11.1995
 (...) In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE), als Mischbaufläche (M) und als gewerbliche Baufläche (G) gekennzeichnet. Die Stadt Ostritz hat am 21. Juni 2018 einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. (...)

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (...)

Infolge des Hochwassers 2000 wurden bereits umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen (Damm) unmittelbar am Turbinengraben zum Schutz der westlich vorhandenen Wohnbebauung der E. Straße und des Altstadtbereichs errichtet. Der Bereich östlich des Turbinengrabens besitzt lediglich teilweise einen objektbezogenen Hochwasserschutz. Entlang der B. Straße ist das Plangebiet geprägt durch gewerbliche Bebauung und einzelne Wohngebäude, wobei große Teile von ihnen leer stehen bzw. brachliegen.

Im Stadt-Entwicklungs-Konzept der Stadt Ostritz (SEKo, Fortschreibung 2010) sind die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) aufgeführt. Als mittelfristige Maßnahme mit hoher Priorität ist dort die Renaturierung der Neiße östlich des Turbinengrabens im Stadtgebiet Ost benannt (S. 91 und S. 96). (...)

Die Gebäude und baulichen Anlagen, vor allem die großen Brachflächen entlang der östlichen B. Straße, sollen perspektivisch zurückgebaut werden. An ihrer Stelle sollen großzügige Grünflächen entstehen, die unverbaut und durch wechselnde Topografie als Retentionsraum dem Natur- und Landschaftshaushalt und insbesondere der Lausitzer Neiße zur Verfügung stehen (...)

Der Bebauungsplan unterstützt die Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes von Ostritz, wirkt dem Leerstand entgegen und berücksichtigt die Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Ostritz. Gesetzliche Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (...)

Alternativenprüfung

(...)

Alternative Gewerbegebiet (...)

Es fehlt der Bedarf nach Gewerbegebietsflächen in der Stadt Ostritz (...)

Es besteht kein Hochwasserschutz für diese Flächen. Die bestehende Fläche am Hotel N. und des ehemaligen NVA-Geländes im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße (...) befinden. Entsprechend der Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung ist (...) mit Wasserständen bis zu 2 m zu rechnen. (...)

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die Außenbereichslage der gewerblichen Flächen des NVA-Geländes und des ehemaligen Hotels N. resultiert aus der Nutzungsaufgabe.

Beim NVA-Gelände gilt die Fläche spätestens nach der Kündigung des Kartbahn-Betreibers im Jahr 2001 als ungenutzt. Beim Hotel N. erfolgte die Nutzungsaufgabe nach dem Hochwasser 2010 (...)

Hochwasserschutz

Zudem würde die Ausweisung als Wohngebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern. Nach § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt. Ausnahmen sind (...)

Die Aufstellung so eines Bebauungsplanes wäre nicht genehmigungsfähig. (...)

3.2.6 Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Ausweisung als Grünfläche die beste Planungsoption für die Gesamtstadt Ostritz darstellt. Sie ist:

- bedarfsgerecht
- führt durch eine Verknappung gewerblicher Baufläche zu einer besseren Ausnutzung des Gewerbegebiets Ostritz-Nord und des Industriegebietes Leuba/Hagenwerder
- führt durch eine Verknappung zu einer höheren Nachfrage nach leerstehender Bausubstanz in der Innenstadt, was insgesamt zu einer Aufwertung des Ostritzer Stadtgebiets führt
- umweltgerecht, da Retentionsraum für das Hochwasser geschaffen wird und durch extensive Grünflächen, Flächen für den Artenschutz entstehen
- folgt den Vorgaben der Regionalplanung die Flächen als Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz auszuweisen.

Öffentliche Grünflächen (Hochwasserschutz)

Mit dieser Festsetzung werden die Ziele des SEKo umgesetzt (...) nach der die Flächen östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche vorgesehen sind.

Auch im Sächsischen Auenprogramm von 2019 ist die Renaturierung von Fließgewässern unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung von Retentionsfläche im Rahmen des Hochwasserschutzprogrammes eine vordringliche Aufgabe.

Ob diese Grünfläche letztendlich als Aue gestaltet wird, ist nicht entscheidend. (...)

Klar ist dagegen, dass die Gebäude und baulichen Anlagen auf diesen Flächen abgebrochen, dabei die Altlasten saniert, incl. Ausbau der Bauschuttauffüllungen auf dem ehemaligen NVA-Tanklager und Flächen als Grünflächen einer extensiven Nutzung zugeführt werden sollen (...).“

- 12 In der Abwägungsentscheidung wird anknüpfend an das Schreiben eines Kaufinteressenten für das Gebäude B. Straße... in Ostritz vom 17. Januar 2021 ausgeführt, dass die Festsetzung als Grünfläche die beste Planungsoption darstelle. Zum Schreiben der Antragstellerin vom 12. April 2021 heißt es:

„Abwägung

Aus dem Schreiben geht hervor, dass der Eigentümer beabsichtigt weitere Maßnahmen, die dem Erhalt seiner Gebäude und der Infrastruktur dienen, durchzuführen. Mit der Grünflächenausweisung im Plangebiet, bleibt der Gebäudebestand erhalten. Erhaltungsmaßnahmen sind möglich. Es gibt lediglich keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Stadtrat beschließt:

Die Stadt Ostritz verbleibt bei ihrer Gebietsdarstellung entsprechend des Bebauungsplanes.“

- 13 Der am 27. Mai 2021 beschlossene Bebauungsplan „XXX“, bekanntgemacht im Ostritzer Stadtanzeiger am 25. Juni 2021 wurde (mit zehn redaktionellen Änderungen) durch Bescheid des Landkreises Görlitz vom 29. Juni 2021 genehmigt und danach mit den

Änderungen am 1. Juli 2021 durch „A. K.“ in Vertretung der Bürgermeisterin ausgefertigt. Der Plan und seine Begründung wurden mittels Schnur verbunden. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte im Ostritzer Stadtanzeiger am 7. Juli 2021. Hierbei wies die Antragsgegnerin u. a. auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hin. Danach wurde ausgeführt: „Diese Bekanntmachung erscheint am 07.07.2021 in einem Sonderdruck des Ostritzer Stadtanzeigers“. Es folgt die Unterschrift der damaligen Bürgermeisterin M. P..

- 14 Die Antragstellerin hat am 21. Dezember 2021 den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt.
- 15 Sie trägt vor, dass ihr Grundstück aktuell neben einer Hotelanlage mit sieben Industriehallen, fünf Garagen, einem Wohnhaus und einem Motel bebaut sei. Gegen die Hotelanlage sei seitens des Landkreises Görlitz eine Nutzungsuntersagung ergangen. Garagen und Lagerhallen seien weitgehend vermietet.
- 16 Ihr Normenkontrollantrag sei zulässig; sie sei antragsbefugt und habe ein Rechtsschutzbedürfnis. Die Antragsgegnerin beabsichtige, ihr Grundstück zu renaturieren und die Gebäude zu beseitigen. Dies führe zu Nutzungseinschränkungen und zu einem Wertverlust. Das Wasserhaushaltsgesetz lasse in § 78 Abs. 5 Ausnahmen für Innenbereichsvorhaben zu. Die Zulässigkeit eines neuen Bauvorhabens könne deshalb nicht von vorneherein ausgeschlossen, sondern nur anhand eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden.
- 17 Der Normenkontrollantrag sei ferner begründet. Es treffe nicht zu, dass der Flächennutzungsplan in einem sog. Parallelverfahren geändert worden sei. Die Änderung sei vielmehr erst nach der Beschlussfassung über den Bauleitplan erfolgt.
- 18 Die privaten Belange der Antragstellerin habe die Antragsgegnerin weder zutreffend ermittelt noch abgewogen, sodass auch ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB vorliege. Weder der Abwägungsentscheidung noch der Planbegründung ließen sich Ermittlungen zu ihren Flurstücken oder die Abwägung ihrer privaten Belange unter Berücksichtigung ihrer grundrechtlich geschützten Eigentumsposition entnehmen. Es treffe nicht zu, dass die Nutzung des Hotelbetriebs („Hotel N.“) nach der Überflutung 2010 aufgegeben worden sei. Die Antragsgegnerin „suggeriere“, dass es sich um eine

Außenbereichsfläche handle, was nicht zutrefte. Das Hotel könne derzeit allein aufgrund der seitens des Landkreises Görlitz ausgesprochenen Nutzungsuntersagung nicht betrieben werden. Sie besitze die streitbefangenen Flurstücke insgesamt seit den 1990er Jahren mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Übernommene größere Gebäude habe sie zu einem Hotelkomplex umgebaut. Das Hotel „N.“ habe sich nicht nur zu einer florierenden Übernachtungsmöglichkeit für Reiseveranstalter entwickelt, sondern diene auch für kulturelle und politische regionale Großveranstaltungen, wodurch die Anlage selbst über die Region hinaus bekannt geworden sei. Das Areal sei fortlaufend betrieben und der Betrieb der Hotelanlage mit den allseits bekannten Großveranstaltungen 30 Jahre vom Landkreis Görlitz „genehmigt und begleitet worden“. Erst im Rahmen einer 2018 angemeldeten Großveranstaltung sei im Zusammenhang mit einer Brandverhütungsschau eine Nutzungsuntersagung wegen des Fehlens einer Genehmigung für den Hotelbetrieb ergangen.

- 19 Die Antragsgegnerin übersehe, dass auch ihre anderen baulichen Anlagen weitgehend vermietet seien. Die Antragstellerin befürchte aufgrund der Nutzungseinschränkungen Gewinneinbußen. Ihre fiskalischen Planungen habe die Antragsgegnerin weder dargelegt noch der Antragstellerin ein Kaufangebot unterbreitet. Sie sei ein wirtschaftliches Unternehmen, dessen Ziel es sei, Gewinne durch Vermietung oder Verpachtung ihrer baulichen Anlagen und Flächen zu erwirtschaften. Aufgrund der Bauleitplanung der Antragsgegnerin hätten sich mehrere Investoren zurückgezogen. Sie beabsichtige, ihre Hallen weiterhin als Veranstaltungsstätten zu nutzen.
- 20 Bei der Abwägung der Interessen des Hochwasserschutzes habe die Antragsgegnerin nicht berücksichtigt, dass das Hochwasserereignis 2010 maßgeblich durch einen Dambruch auf der polnischen Seite der Lausitzer Neiße beeinflusst gewesen sei. Sie habe auch nicht näher erläutert, wie sie das Ziel der Stärkung des Innenstadtbereichs erreichen wolle. Es fehlten vergleichbare Veranstaltungs-, Hotel- und Lagerkapazitäten. Der pauschale Verweis auf den Berzdorfer See gehe fehl. Öffentliche Anstrengungen zur Herstellung von Veranstaltungsobjekten oder vorhandene Kapazitäten seien nicht erkennbar.
- 21 Der Bebauungsplan verstoße gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Es mangle an seiner Vollzugsfähigkeit. Zwar sei der Antragsgegnerin bewusst, dass die Grundstücke innerhalb des Plangebiets im privaten Eigentum stünden. Es sei aber ausweislich ihrer Planunterlagen nicht erkennbar, wie die umfangreichen Maßnahmen für einen Gebäudeabbruch- und eine Renaturierung durchgesetzt werden sollten. Als Ziel der Planung

dränge sich mangels Umsetzungsvoraussetzungen eine „kalte Enteignung“ der Antragstellerin auf.

22 Die Antragstellerin beantragt,

den am 27. Mai 2021 beschlossenen Bebauungsplan der Antragsgegnerin „XXX“, in der Fassung der Genehmigung des Landkreises Görlitz vom 29. Juni 2021 für unwirksam zu erklären, soweit er in Bezug auf die Flurstücke XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX und XXX/XX der Gemarkung Ostritz Flur ... die Festsetzung öffentliche Grünfläche-Hochwasserschutz enthält

23 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

24 Sie hält den Normenkontrollantrag für unzulässig. Der Antragstellerin fehle das Rechtsschutzbedürfnis. Sie könne durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche weder unmittelbar zur Beseitigung ihrer Gebäude verpflichtet werden noch hindere sie der Bauleitplan an der Nutzung ihrer Gebäude im Wege einer Vermietung. Eine wirtschaftliche Nutzung sei weiterhin möglich. Zur angeblich beabsichtigten Errichtung oder Erweiterung neuer baulicher Anlagen trage sie bereits nicht mit dem gebotenen Substantiierungsgrad vor. Sie zeige nicht auf, dass eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans ihre Rechtsposition verbessern könne. Dies sei erforderlich, weil sie bereits nach dem Wasserhaushaltsgesetz daran gehindert sei, neue Bauvorhaben zu verwirklichen. Ihr Grundstück liege innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, sodass neuen Bauvorhaben § 78 Abs. 4 WHG entgegenstehe. Ausnahmen seien nur innerhalb der engen Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG möglich, die hier ausgeschlossen seien. Die auf den Flächen der Antragstellerin errichteten großräumigen Hallen und Lagerflächen überdeckten einen großen Teil des notwendigen Wasserrückhaltebereichs. Durch die daraus resultierende Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes sei § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 und 2 WHG unzweifelhaft verletzt, da Neubauten eine zusätzliche Verdichtung der nahezu vollständig versiegelten Flächen zur Folge hätten. Zudem seien die schutzwürdigen Belange der Nachbarn, d. h. der Anlieger der B. Straße und E. Straße zu berücksichtigen.

25 Der Normenkontrollantrag sei auch unbegründet. Der Flächennutzungsplan sei mit der ersten Änderung angepasst worden, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den

angegriffenen Bebauungsplan und dessen Genehmigung erforderliche Planreife sei vorhanden gewesen. Unabhängig davon sei ein Verstoß gegen § 8 Abs. 3 BauGB aber auch unbeachtlich.

26 Der Bebauungsplan sei materiell-rechtlich nicht zu beanstanden. Er verstoße nicht gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Zu berücksichtigen sei die planerische Absicht der Antragsgegnerin zur Gestaltung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet sowie das übrige Stadtgebiet. Die Antragsgegnerin beabsichtige mit der (Um)-Gestaltung die mit der Regionalplanung als Vorbehaltsgebiet für rückgewinnbare Überschwemmungsbereiche bzw. zur Hochwasservorsorge ausgewiesene Bereiche ihrer „Zweckbestimmung“ zuzuführen. Die Schaffung der Retentionsflächen unmittelbar in der Neißeaueregion berücksichtige den Hochwasserschutz im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße. Darüber hinaus werde eine Konzentration auf den innerstädtischen Bereich angestrebt, bei der sich die Antragsgegnerin von ihrem SEKo habe leiten lassen. Die Nutzungsaufgabe des Gewerbes (im Plangebiet), die auch dadurch belegt werde, dass keine Gewerbesteuern hätten geleistet werden müssen, der ruinöse Zustand der Gebäude, der allgemeine Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet, der Minderbedarf an Gewerbeflächen, die Lage des Plangebiets innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, die Belastung der Grundstücke mit umweltgefährdenden Stoffen und seine Nähe zu den Natura 2000-Schutzgebieten verdichteten die Erforderlichkeit der Bauleitplanung zu einer Planungspflicht. Auf die Fragen, ob die Planungsziele zeitnah umgesetzt werden könnten und inwieweit die Antragsgegnerin die finanziellen Mittel zur Plandurchsetzung (ggf. für eine Enteignung) aufbringen könne, komme es nicht an. Es handele sich um eine langfristig angelegte Angebotsplanung. Überdies stehe sie in einem regen Austausch mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern, um die Möglichkeiten einer Förderung von Rückbaumaßnahmen zu prüfen. Außerdem werde die Antragsgegnerin in der Doppelhaushaltsplanung der Jahre 2023/2024 konkrete Maßnahmen in den Ergebnis- und Finanzhaushalt aufnehmen.

27 Die Belange des Hochwasserschutzes seien, insbesondere unter Berücksichtigung der in den Blick genommenen Planungsalternativen, fehlerfrei ermittelt worden. Dies gelte auch für die privaten Belange in Bezug auf eine weitere Nutzung der Flächen. Es bestehe kein Bedarf für die Realisierung einer Freizeitnutzung im Plangebiet, da hierfür das Gebiet des Berzdorfer Sees ein geeigneteres Entwicklungspotential aufweise.

- 28 Die angegriffene Satzung lasse auch keine Abwägungsfehler erkennen. Die Antragstellerin habe Einwände allenfalls unsubstantiiert im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen. Sie habe es unterlassen, konkrete Angaben zu ihrem Geschäftsbetrieb zu machen. Soweit sie auf bauliche Anordnungen Bezug nehme, seien diese nicht von der Antragsgegnerin erlassen worden. Die für sie erkennbaren Informationen habe sie abgewogen. Sie habe die „ehemalige Nutzung des ruinösen und überwiegend leerstehenden Geländes nördlich der B. Straße sowie die Möglichkeiten einer zukünftigen Nutzung“ und damit die privaten Belange einbezogen, jedoch auch die Lage im Überschwemmungsgebiet berücksichtigt. Anhand der vorgelegten Hochwasserkarte werde die Bedeutung des Grundstücks der Antragstellerin für den Hochwasserschutz deutlich. Belange, die sie weder kenne noch habe kennen müssen, weil sie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgetragen worden seien, müssten auch nicht abgewogen werden.
- 29 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin stehe die Verkleinerung des Plangebiets durch das Flurstück XXX/X auf Wunsch des benachbarten Bäckereibetriebs nicht in einem Missverhältnis zu den Interessen der übrigen Planbetroffenen. Dabei sei die Lage der Flurstücke bereits nicht vergleichbar. Die Herausnahme des hinter der künstlichen Hochwasserschutzanlage liegenden Flurstücks führe nicht zu einer Beeinträchtigung des Planungsziels.
- 30 Am 16. Dezember 2021 beschloss die Antragsgegnerin die „Erste Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostritz, Teilbereich 1: Östliche Innenstadt“. Die Genehmigung erteilte der Landkreis Görlitz mit Bescheid vom 7. Juni 2022, bekanntgemacht im Ostritzer Stadtanzeiger am 30. Juni 2022.
- 31 Das Verwaltungsgericht Dresden hat mit Urteilen vom 20. Oktober 2022 die Klagen der Antragstellerin gegen bauaufsichtliche Verfügungen des Landkreises Görlitz vom 5. Oktober 2018 und 31. März 2021, mit denen die Nutzungen eines Gebäudes auf dem Grundstück B. Straße... als Hotel und Gaststättenbetrieb (- 7 K 1471/19 - = - 1 A 560/22 -) sowie einer Überdachung auf dem Flurstück XXX/XX (- 7 K 1997/21 - = - 1 A 559/22 -) untersagt wurden, abgewiesen. Die Klägerin hat am 5. Dezember 2022 Anträge auf Zulassung der Berufung gegen die beiden Urteile gestellt (- 1 A 559/22 und 1 A 560/22 -), über die bisher noch nicht entschieden wurde. Eine Klage auf Erteilung einer Nutzungsänderungsgenehmigung für zwei Hallen ist beim Verwaltungsgericht Dresden anhängig (- 7 K 2113/19 -).

- 32 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und den zugrundeliegenden Behördenvorgang (drei Ordner) Bezug genommen. Diesen Akten werden wie die Senatsakten 1 A 599/22 und 1 A 560/22 Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

- 33 Der zulässige Normenkontrollantrag ist begründet.
- 34 Der Antrag gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO wurde von der Antragstellerin innerhalb der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 7. Juli 2021 in Lauf gesetzt wurde, am 21. Dezember 2021 gestellt.
- 35 Die Antragstellerin kann sich im Rahmen des Dispositionsgrundsatzes darauf beschränken, den mit der konkreten Bezeichnung der Grundstücke klar bestimmten abgrenzbaren Teil (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21. Juli 2010 - 4 BN 3.10 -, juris Rn. 4 m. w. N. und Urt. v. 9. April 2008 - 4 CN 1.07 -, juris Rn. 12 f.; SächsOVG, NK-Urt. vom 27. April 2017 - 1 C 12.15 -, juris Rn. 25 m. w. N.) des Bebauungsplans zur gerichtlichen Überprüfung im Normenkontrollverfahren zu stellen. Dessen ungeachtet hat das Normenkontrollgericht im Fall der Zulässigkeit des Antrags die Wirksamkeit des Bebauungsplans umfassend zu prüfen (vgl. BVerwG Urt. v. 9. April 2008 a. a. O.).
- 36 Die erforderliche Antragsbefugnis i. S. v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO liegt vor, weil die Antragstellerin geltend machen kann, durch den Bebauungsplans möglicherweise in eigenen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Eine unmittelbare Rechtsverletzung kann im Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan aus Art. 14 Abs. 1 GG resultieren, weil nur eine rechtmäßige materielle Norm Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt. Ist ein Antragsteller Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der angefochten wird, kann er geltend machen, dass die unwirksame Norm ihn in seinen Rechten verletzt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. September 2021 - 4 BN 17.21 -, juris Rn. 6). Die Antragstellerin ist Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Grundstücke - Flurstücke XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX und XXX/XX der Gemarkung Ostritz Flur ... -, die mit dem Bebauungsplan (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 BauGB) als öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB festgesetzt wurden. Diese Inhaltsbestimmung ihres Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) muss sie nur hinnehmen, wenn der Bebauungsplan rechtmäßig ist (vgl. VGH BW, NK-Urt. v. 5. Juli 2022 - 5 S 2926/20 -, juris Rn. 22).

- 37 Das von der Antragsgegnerin bestrittene Rechtsschutzbedürfnis ist ebenfalls gegeben. Bei bestehender Antragsbefugnis ist regelmäßig auch das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis gegeben. Das Erfordernis des Rechtsschutzbedürfnisses soll nur verhindern, dass Gerichte in eine Normprüfung eintreten, deren Ergebnis für den Antragsteller wertlos ist, weil es seine Rechtsstellung nicht verbessern kann, die beantragte Rechtsverfolgung also nutzlos ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28. September 2022 - 4 BN 6.22 -, juris Rn. 24 m. w. N.). Es ist dabei nicht erforderlich, dass die begehrte Erklärung einer Norm als unwirksam unmittelbar zum eigentlichen Rechtsschutzziel führt. Es genügt für die Annahme eines Rechtsschutzbedürfnisses, wenn bei Unwirksamkeit einer Planung die Gemeinde möglicherweise einen Bebauungsplan mit günstigeren Festsetzungen aufstellen wird oder die begehrte Entscheidung für den Antragsteller aus tatsächlichen Gründen vorteilhaft ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 12. Juli 2022 - 4 CN 3.21 -, juris Rn. 18 und v. 23. April 2002 - 4 CN 3.01 -, juris 11, jeweils m. w. N.).
- 38 Davon ausgehend kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Fall der Unwirksamkeit des angegriffenen Teils des Bebauungsplans „XXX“ zu einer Verbesserung der Rechtsposition der Antragstellerin kommt (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. April 2008 a. a. O.).
- 39 Dies folgt bereits daraus, dass im Fall der Unwirksamkeit des angegriffenen Teils des Bebauungsplans die planbedingte Nutzungseinschränkung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hochwasserschutz (Retentionsraum) (BVerwG, Beschl. v. 26. Mai 1993 - 4 NB 3.93 -, juris Rn. 10. f.) und das daraus resultierende Verbot der Vornahme von baulichen Nutzungsänderungen entfallen würden. Das Rechtsschutzbedürfnis fehlt insoweit nur dann, wenn unzweifelhaft ist, dass der Antragsteller seinem Ziel, das Grundstück baulich zu nutzen, selbst dann auf unabsehbare Zeit nicht näherkommen kann, wenn der Bebauungsplan - soweit er hier angegriffen wurde - für unwirksam erklärt wird (BVerwG, Beschl. v. 26. Mai 1993 a. a. O.). Eine solche Fallkonstellation liegt hier ungeachtet des Einwands der Antragsgegnerin, dass bestehende Nutzungen weiterhin (Angebotsplanung) ausgeübt werden könnten und die Errichtung sowie Erweiterung baulicher Anlagen in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bereits gem. § 78 Abs. 4

WHG ausgeschlossen sei, nicht vor. Zum einen sind nach dem klaren Wortlaut der Vorschrift Nutzungsänderungen innerhalb der vorhandenen Gebäude grundsätzlich nicht vom dort bestimmten Errichtungs- und Erweiterungsverbot umfasst (vgl. Lemberg; Anmerkung zu OVG NRW, Beschl. v. 7. November 2019 - 10 A 3859/ 18 -, Buchst. C Absatz 2 letzter Satz). Zum anderen wurden auch die von der Antragstellerin dabei zugrunde gelegten Sachverhalte der Nutzungsaufgabe in Bezug auf den Betrieb des Hotels „N.“ sowie die Annahme einer Außenbereichsfläche von der Antragstellerin substantiiert bestritten.

- 40 Nach Angaben der Antragstellerin kann das über Jahrzehnte geführte Hotel derzeit allein aufgrund der vom Landkreis Görlitz erlassenen Nutzungsuntersagung nicht betrieben werden. Dabei spricht bereits der Umstand, dass eine Nutzungsuntersagung erlassen wurde dafür, dass der Betrieb auch nach 2010 fortgeführt wurde oder jedenfalls fortgeführt werden sollte. Hinzu kommt, dass die Nutzungsuntersagung nur mit der formellen Illegalität der Hotelnutzung begründet wurde, sodass die Antragstellerin die fehlende Baugenehmigung noch nachreichen (vgl. Senatsbeschl. v. 28. Oktober 2019 - 1 B 7/19 -, juris Rn. 31 ff.) oder aber einen Bauantrag stellen kann. Einen rechtlichen Vorteil könnte die Antragstellerin im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans auch deshalb erzielen, weil sich die Nutzungsuntersagung nur auf die Nutzung des Hotel- und Beherbergungsbetriebs im Gebäude B. Straße..., nicht aber auf die Gaststättennutzung im ersten Obergeschoss bezieht (vgl. VG Dresden, Urt. v. 22. Oktober 2022 - 7 K 1471/19 -, S. 11 Absatz 3 des Urteilsabdrucks), die ohne den Bebauungsplan auch verändert werden dürfte (Catering, Großküche zur Versorgung von Betrieben, Schulen, Kindergärten etc.).
- 41 Ferner werden von der Antragstellerin - unstreitig, wie dies mit der Begründung zum Bebauungsplan deutlich wird - weitere gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets ausgeübt (Vermietung von Hallen, Garagen), bei denen im Falle der Wirksamkeit des Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung grundsätzlich nicht mehr in Betracht käme.
- 42 Der Normenkontrollantrag ist begründet, da der Bebauungsplan an beachtlichen Verfahrensfehlern leidet (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die nicht nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich geworden sind.

- 43 Ein Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangel liegt aber nicht vor. Die Satzung wurde am 27. Mai 2021 vom Stadtrat beschlossen und mit Bescheid des Landkreises Görlitz vom 29. Juni 2021 genehmigt. Nach Genehmigung und Aufnahme der redaktionellen Änderungen am 30. Juni 2021 wurden der Bebauungsplan durch die Vertreterin der damaligen Bürgermeisterin am 1. Juli 2021 ausgefertigt (vgl. § 54 Abs. 1 Satz 2 SächsGemO) und die Genehmigung des Bebauungsplans am 7. Juli 2021 im Ostritzer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht. Letzteres steht in Einklang mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB, der einer Gemeinde für die öffentliche Bekanntmachung eines Bebauungsplans die Möglichkeit eröffnet, im Falle eines - wie hier - genehmigungspflichtigen Bebauungsplans die Erteilung der Genehmigung ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Diese Bekanntmachung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung. Die zeitliche Abfolge von Genehmigung, Ausfertigung (§ 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO) und Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) ist damit gewahrt. Die weiteren Anforderungen des § 10 Abs. 3 und 4 BauGB sind ebenfalls erfüllt (BVerwG, Beschl. v. 8. Juli 1992 - 4 NB 20.92 -, juris Rn. 7). Die Genehmigung wurde auch in Einklang mit § 2 Nr. 1 und 3 KommBekV i. V. m. § 1 Satz 4 i. V. m. § 2 Abs. 1 der Bekanntmachungssatzung der Antragsgegnerin v. 5. April 2021 im Amtsblatt (Ostritzer Stadtanzeiger, vgl. § 2 Abs. 1 der Bekanntmachungssatzung der Antragsgegnerin v. 15. April 2021) am 7. Juli 2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 44 Es liegen jedoch beachtliche Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 2 Abs. 3 BauGB) vor.
- 45 Beachtlich sind Verfahrensverstöße gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wenn entgegen § 2 Absatz 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23. November 2022 - 4 BN 4.22 -, juris Rn. 8 m. w. N.).
- 46 Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die planende Gemeinde muss Art und Ausmaß der planbedingten Nutzungsbeeinträchtigung zunächst ermitteln und bewerten, da erst das Ergebnis der Bewertung mit dem ihm zukommenden Gewicht in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden kann (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 27. Februar

2020 - 1 C 13/18 -, juris Rn. 43 ff. m. w. N.). Nicht abwägungsbeachtlich sind lediglich geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 12. Juni 2018 - 4 B 71.17 -, juris Rn. 5 m. w. N. und v. 23. November 2016 - 4 CN 2.16 -, juris Rn. 12). Dabei gehört das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, sodass die Gemeinde die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen hat (vgl. BVerwG, Urt. v. 14. Dezember 2022 - 4 CN 1.22 -, juris Rn. 29). Sie muss dabei u. a. den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen und deshalb auch insoweit alle abwägungsrelevanten Umstände ermitteln (vgl. BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 a. a. O., m. w. N.; SächsOVG, NK-Urt. v. 5. Dezember 2013 - 1 C 1/12 -, juris Rn. 58, 63 ff.).

- 47 Daran gemessen hat die Antragsgegnerin nicht näher ermittelt, ob und inwiefern die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB, mit der Zweckbestimmung Hochwasserschutz die gewerbliche Nutzung der bebauten Flurstücke Nr. XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX und XXX/XX der Gemarkung Ostritz Flur ... mit einer Fläche von 27.000 m² einschränkt und damit in das von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum der Antragstellerin eingreift. Zwar ist in der Rechtsprechung geklärt, dass eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben darf. Die Beschränkung solcher Nutzungsmöglichkeiten muss aber - wie zuvor ausgeführt - als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerfG, Kammerbeschl. v. 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 -, juris Rn. 17; BVerwG, Urt. v. 15. Mai 2013 - 4 BN 1.13 - juris Rn. 17 m. w. N.; VGH BW, Urt. v. 5. Juli 2022 a. a. O., juris Rn. 31), was deren vorherige Ermittlung voraussetzt. Dies gilt hier umso mehr, als es nicht um eine untergeordnete Fläche oder eine Vielzahl von kleineren Grundstücken mit unterschiedlichen Eigentümern geht, sondern um gewerblich genutzte Grundstücke mit Flächen über 27.000 m², die im Alleineigentum der Antragstellerin stehen. Dass das Plangebiet darüber hinaus weitere Grundstücke anderer Eigentümer einbindet, steht der Ermittlungspflicht nicht entgegen. Vorliegend lässt sich weder dem Protokoll der Stadtratssitzung vom 27. Mai 2021, in welcher der Bebauungsplan als

Satzung beschlossen wurde, noch den Planunterlagen, welche den Stadträten in dieser Sitzung vorgelegen haben, dem Abwägungsprotokoll noch der Abwägungstabelle etwas dafür entnehmen, dass die Antragsgegnerin zu der Frage, welche (Eigentums-)und Nutzungsbeeinträchtigungen mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf privatem Grund für die Antragstellerin verbunden sind, hinreichende Überlegungen angestellt hat.

- 48 In den Blick genommen wurden von ihr zuvörderst die in ihrem Planungskonzept und der Begründung zum Bebauungsplan genannten öffentlichen Interessen (vgl. S. 5 der Begründung zum Bebauungsplan). Diese werden darin gesehen, dass eine städtebauliche Neuordnung erforderlich sei, da große Teile des Plangebiets nach dem Hochwasser 2010 der Lausitzer Neiße brachlügen oder aufgrund des demografischen Wandels von Leerstand gezeichnet seien. Es sei zwingend geboten, die übergeordneten Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen, insbesondere Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Nr. 1 WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Es gehe darum, großzügige Grünflächen als Retentionsraum zu erhalten sowie das Stadt-Entwicklungs-Konzept (SEKo 2010) zu stützen, in dem die Fläche östlich des Turbinengrabens bis zur Lausitzer Neiße als Rückbaufläche („Umstrukturierungsgebiet“) auszuweisen sei. In den Blick genommen wurden zudem städtebauliche Belange, wie das Entgegenwirken einer baulichen Entwicklung nach Osten mit einer Konzentration der Bebauung auf den Stadtkern von Ostritz zur Steigerung der Attraktivität des Ortsbilds. Ferner wurden ein fehlender Bedarf für Gewerbegebiete aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und ein größeres Potenzial an Freizeitnutzung am Berzdorfer See einbezogen.
- 49 Entgegenstehende private Belange hat die Antragsgegnerin zwar erkannt, denn sie hat darauf verwiesen, dass die im Plangebiet liegenden Grundstücke überwiegend im Privateigentum stehen, die Umsetzung der „Maßnahmen deshalb einen längeren Zeitraum beanspruchen“ könnten und die Lagerhallen der Antragstellerin zudem gewerblich genutzt würden. Die verfassungsrechtlichen Eigentumsinteressen der Antragstellerin mit dem Interesse, mit den Grundstücken durch ihre Nutzung oder Weiterveräußerung Gewinne zu erzielen, hat sie aber weder im Einzelnen, d. h. für jedes Grundstück, ermittelt noch sonst bewertet. Ermittlungen fehlen insbesondere zu der zugrunde gelegten Nutzungsaufgabe, zum Entstehen einer Außenbereichsfläche, zur fehlenden Möglichkeit einer Baugebietsausweisung aufgrund von § 78 Abs. 1 WHG, zu Entschädigungsleistungen sowie zur Grundstücks-

wertminderung wegen einer Nutzungseinschränkung eines im Innenbereich liegenden Grundstücks durch die Festsetzung der Grundstücke der Antragstellerin als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

- 50 Eine Nutzungsaufgabe - sei sie auch konkludent erfolgt (zu den Anforderungen: Senatsbeschl. v. 28. Oktober 2019 - 1 B 7/19 -, juris Rn. 57 m. w. N.) - wurde bereits nicht dargelegt. Soweit die Antragsgegnerin an die Überflutung des Grundstücks im Jahr 2010 und die vom Landkreis Görlitz ergangene Nutzungsuntersagung vom 5. Oktober 2018 anknüpft, lässt sich damit weder eine Nutzungsaufgabe in Bezug auf den Hotelbetrieb noch in Bezug auf sonst vorhandene gewerbliche Nutzungen im Bereich der Grundstücke nördlich der B. Straße begründen. Dafür, dass das Hotel „N.“ nach dem Hochwasserereignis 2010 weiter betrieben wurde, sprechen jedoch zum einen die ergangene Nutzungsuntersagung, die dabei in Bezug genommenen Brandverhütungsschauen zwischen 2005 und 2018 und zum anderen die substantziellen Darlegungen der Antragstellerin zu einem bis 2018 betriebenen Hotel. Der Umstand, dass sie - wie von der Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat - keine Gewerbesteuer leistete, ändert an dieser Beurteilung nichts. Ermittlungen zu der genannten Nutzungsaufgabe waren damit geboten. Dies gilt auch deshalb, weil die Nutzungsuntersagung vom 5. Oktober 2018 nur aufgrund formeller Illegalität des Hotelbetriebs erging, sie damit die in dem Gebäude gleichfalls vorhandene Gaststättennutzung im ersten Obergeschoß des Gebäudes nicht betraf (vgl. VG Dresden, Urt. v. 20. Oktober 2022 - 7 K 1471/19 -, S. 11 Absatz 3 des Urteilsabdrucks). Der Antragstellerin blieb zudem die Option, den Hotelbetrieb im Nachhinein durch eine Baugenehmigung legalisieren zu lassen, soweit deren Voraussetzungen vorliegen.
- 51 Es fehlen des Weiteren Ermittlungen zur seitens der Antragsgegnerin angenommenen Lage des Hotels „N.“ im Außenbereich, denn dieses liegt bereits nach dem Bebauungsplan umgeben von Bebauung entlang der B. Straße. Zwar kann eine endgültige Nutzungsaufgabe einer ehemals militärisch genutzten Kaserne zur Folge haben, dass die prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entfällt und die organische Siedlungsstruktur eines Ortsteils verloren geht, sodass die Grundstücke im Außenbereich liegen (BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 a. a. O., juris Rn. 16 ff.). Eine solche Fallkonstellation ist hier aber nicht ersichtlich. Die Grundstücke der Antragstellerin sind weder mit Kasernen bebaut, noch sind sie sonst Bestandteil des ehemaligen NVA-Geländes auf dem Flurstück XXX/X.

Das Gebäude mit dem Hotelbetrieb wurde vielmehr auch in der DDR nicht militärisch, sondern als Verwaltungs- und Sozialgebäude genutzt (vgl. VG Dresden, Urt. v. 20. Oktober 2022 a. a. O., S. 2 letzter Absatz). Zudem sind das Gebäude B. Straße... sowie ausweislich der in den Gerichts- und Behördenakten enthaltenen Fotos u. a. auch verschiedene Hallen und Garagen offensichtlich weiter vorhanden. Ermittlungen zu den einzelnen Gebäuden und deren Nutzung erfolgten ebenso wenig, wie dazu, ob eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung bei Annahme einer Innenbereichslage hätte erteilt werden können. Im Übrigen kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts selbst bei einem Abriss eines Gebäudes eine vormalige Nutzung noch nachprägende Wirkung entfalten (BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 a. a. O., juris Rn. 19 f.), wenn nach der Verkehrsanschauung mit einem Wiederaufbau oder der Wiederaufnahme einer gleichartigen Nutzung zu rechnen war.

52 Eine Einzelbetrachtung erfolgte auch für die anderen bebauten gewerblich genutzten Grundstücke nicht. Eine solche hätte sich aber aufgedrängt, da weitere Grundstücke der Antragstellerin - wie ausgeführt - gewerblich genutzt werden (Hallen, Garagen). Soweit mit der Planbegründung pauschal auf einen Leerstand, insbesondere eine „Vielzahl ruinöser und ungenutzter“ Bausubstanz verwiesen wird, ist weder ersichtlich noch dargelegt, dass davon auch die sonstigen baulichen Anlagen der Antragstellerin betroffen sind. Es wurde weder ein Ortstermin, bei dem die Gebäude der Antragstellerin in näheren Augenschein genommen wurden, noch sonst konkrete Ermittlungen zu dem behaupteten Leerstand und den Nutzungsaufgaben in Bezug genommen. Soweit ausgeführt wurde, dass entlang der B. Straße Leerstand bestehe, ist bereits unklar, ob dies auch auf den Bereich der B. Straße um das Hotel „N.“ und dahinter zutrifft.

53 Das Interesse der Antragstellerin als Grundstückseigentümerin, die Grundstücksflächen weiterhin als Gewerbeflächen nutzen zu können, weil sie bereits nach der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Görlitz höherwertig einzustufen sind (vgl. S. 223 der Gerichtsakte II), hat die Antragsgegnerin ebenfalls nicht ermittelt. Bei ihrer sog. „Alternativprüfung“ in Bezug auf die Frage, ob die Ausweisung eines Gewerbegebiets (§ 8 Abs. 1 BauNVO) oder Wohngebiets (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauNVO) in Betracht komme, ging sie ohne entsprechende erkennbare Ermittlungen davon aus, dass die Neuausweisung eines Baugebiets an § 78 Abs. 1 WHG scheitere. Ihrer Annahme dürfte jedoch entgegenstehen, dass die Flächen nach den in den Gerichts- und Behördenakten enthaltenen Plänen und Fotografien im Innenbereich

innerhalb eines faktischen Gewerbegebiets (§ 8 Abs. 1 BauNVO) oder einer Gemengelage liegen und deshalb das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG nicht greift. Der Antragsgegnerin kann auch nicht darin gefolgt werden, dass ein Bebauungszusammenhang nur bis zur Hochwasserschutzmauer am Turbinengraben reiche, denn nach den in den Behörden- und Gerichtsakten vorhandenen Fotografien und Plänen ist eine Innenbereichslage zwischen der B. Straße und der Lausitzer Neiße in Richtung Norden und Osten aufgrund der Verbindung mit der Bebauung in Richtung Stadtmitte und der Vielzahl der danach dort vorhandenen Gebäude bis hin zum Fluss erkennbar. Dass dem entgegen einzelne oder mehrere Gebäude nicht mehr vorhanden sind oder aufgegeben wurden, wurde bereits nicht ermittelt. § 78 Abs. 1 WHG erfasst nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts indes nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen (BVerwG, Urt. v. 3. Juni 2014 - 4 CN 6.12 -, juris Rn. 15). Im Zuge der Neufassung des § 78 WHG in seiner vom 5. August 2018 bis zum 30. August 2021 geltenden Fassung mit dem Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II vom 30. Juni 2017, BGBl. I S. 2193) hat der Gesetzgeber an dieses Grundsatzurteil angeknüpft und festgelegt, dass das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG nur für den Außenbereich gilt. In der Begründung des Gesetzentwurfs wurden hingegen „faktische Baugebiete“ im Sinne der o. g. Rechtsprechung mit „bebauten Innenbereichslagen“ gleichgesetzt (vgl. BT-Drs. 18/10879 S. 27).

54 Dabei führt auch das Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen aus § 78 Abs. 4 WHG nicht dazu, dass ein Ermittlungs- und Bewertungsfehler ausscheidet, da gem. § 78 Abs. 5 WHG im Rahmen einer Einzelfallprüfung eine Ausnahme erteilt werden kann. Überdies sind durch die Grünflächenfestsetzung anders als nach § 78 Abs. 4 WHG - wie ausgeführt - auch Nutzungsänderungen weitestgehend ausgeschlossen, da die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche grundsätzlich auch neue bauliche Nutzungen ausschließt.

55 Die Antragsgegnerin hat ferner Entschädigungsleistung nicht ermittelt. Dies wäre geboten gewesen, da sie bestehende Bau- oder Nutzungsrechte der Antragstellerin mit dem Bauleitplan einschränkt. Diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen war die Abwägung einzustellen, weshalb zuvor hierzu alle abwägungsrelevanten Umstände zu ermitteln waren (vgl. BVerwG, Urt. v. 23. November 2016 a. a. O., m. w. N. und Beschl. v. 21. Februar

- 1991 - 4 NB 16.90 -, juris Rn. 3). Dass es auch mit Rücksicht auf etwaige Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB im Rahmen der Abwägung grundsätzlich keiner (vorgezogenen) Prüfung bedarf, ob die Voraussetzungen für eine spätere Enteignung des Grundstücks erfüllt sind, steht dem nicht entgegen.
- 56 Das festgestellte Ermittlungs- und Bewertungsdefizit ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich. Die Antragsgegnerin hat - wie dargelegt - von der Planung berührte, abwägungserhebliche und damit „wesentliche“ Belange unzureichend ermittelt und bewertet. Die „Offensichtlichkeit“ des Fehlers ergibt sich unmittelbar aus den Planaufstellungsakten (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. Dezember 2012 - 4 CN 1.11 -, juris Rn. 16). Nach den Umständen des vorliegenden Einzelfalls besteht ferner die konkrete Möglichkeit, dass die Planung ohne diesen anders ausgefallen wäre (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Januar 2016 - 4 B 21.15 - juris Rn. 10), wenn die Antragstellerin nach vollständiger Ermittlung des Sachverhalts festgestellt hätte, dass die Hotel-, Gaststättennutzung sowie weitere gewerbliche Nutzungen auf den anderen Flurstücken der Antragstellerin nicht aufgegeben wurden und dass die Gebäude nicht im Außen-, sondern im Innenbereich liegen.
- 57 Die Mängel sind ferner nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich geworden. Eine schriftliche Rüge im Sinne des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist in dem verfahrenseinleitenden Schriftsatz der Antragstellerin vom 21. Dezember 2021 zu sehen, der der Antragsgegnerin nach der Übermittlung per EGVP jedenfalls am 26. Januar 2022 vorlag und damit rechtzeitig zugegangen ist, weil die Bekanntmachung der Genehmigung am 7. Juli 2021 erfolgte. Mit Schriftsatz vom 21. Dezember 2021 wurde geltend gemacht, dass die Eigentumsposition der Antragstellerin keine Beachtung gefunden habe und eine Nutzungsaufgabe nicht vorliege, weshalb keine Außenbereichsfläche gegeben sei.
- 58 Der Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB führt zur Gesamtnunwirksamkeit des angegriffenen Bebauungsplans (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24. April 2013 - 4 BN 22.13 -, juris Rn. 3).
- 59 Grundsätzlich gilt, dass nach der zitierten Rechtsprechung die Unwirksamkeit einzelner planerischer Festsetzungen nur dann - ausnahmsweise - nicht zur Ungültigkeit des gesamten Plans führt, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch

einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. Die Teilunwirksamkeit stellt im Vergleich zur Gesamtunwirksamkeit eine von besonderen Umständen abhängende Ausnahme dar. Diese Anforderungen gelten auch, wenn - wie hier - der Bebauungsplan nur teilweise angegriffen wurde. Das Gericht darf in einem solchen Fall auch über den gestellten Antrag hinausgehen (vgl. BVerwG, Urt. v. 14. Dezember 2022 a. a. O., juris Rn. 33 m. w. N.; v. 5. Mai 2015 - 4 CN 4.14 -, juris Rn. 19, v. 9. April 2008 - 4 CN 1.07 - a. a. O., Beschl. v. 20. August 1991 - 4 NB 3.91 -, juris Rn. 16 ff.; BayVGh, Beschl. v. 28. Mai 1993 - 1 N 91.1577 -, juris Rn. 31); darauf hat der Senat in der mündlichen Verhandlung hingewiesen.

60 Gemessen an diesen Grundsätzen ist von der Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans auszugehen. Eine bloße Teilunwirksamkeit scheidet hier aus, weil die Grünflächenfestsetzungen grundlegendes Planungsanliegen der Antragsgegnerin sind, um Retentionsflächen für den Abfluss eines Neißehochwassers zu schaffen.

61 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

62 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i. V. m. § 709 ZPO.

63 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

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. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Oberverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

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

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

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft

gez.:
Gretschel

Kober

Beschluss

Der Streitwert wird auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, Abs. 8 GKG.
- 2 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