

Az.: 1 C 72/21



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Normenkontrollsache

des

– Antragsteller –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt R.....
vertreten durch den Oberbürgermeister

– Antragsgegnerin –

prozessbevollmächtigt:

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. .. "P.....straße/M.....weg"
hier: Normenkontrolle

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, den Richter am Oberverwaltungsgericht Reichert, den Richter am Oberverwaltungsgericht Frenzel, die Richterin am Oberverwaltungsgericht

Dr. Hoentzsch und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dr. Henke auf Grund der mündlichen Verhandlung

vom 26. Juni 2025

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. ... „P.....straße/M...weg“ der Stadt R..... vom 16. Dezember 2020 wird für unwirksam erklärt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

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

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Antragsteller wendet sich gegen den einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) Nr. ... „P.....straße/M...weg“ der Antragsgegnerin mit einem Geltungsbereich von ungefähr 4,5 ha, welcher sich über die Gemarkungen K....., O..... und S..... erstreckt (im Folgenden: Bebauungsplan).
- 2 Das Plangebiet ist im östlichen Stadtgebiet der Antragsgegnerin zwischen den Villengebieten N....- und O..... belegen. Es erstreckt sich zwischen der Straße A..... und Anliegergrundstücken im Norden, der M..... Straße im Süden, dem M...weg im Osten und der P.....straße im Westen. Nördlich der ehemaligen Gaststätte „W..... R.“ quert der A.....weg das Plangebiet. Auf Höhe der N....straße befindet sich eine fußläufige Verbindung zwischen dem M...weg und der P.....straße. In Nord-Süd-Richtung durchqueren die mit Dampflok- und Schmalspurbetrieb und derbach den Geltungsbereich. Entlang der P.....straße befinden sich mehrere Wohngebäude. Der Bereich zwischen A.....weg und dem Fußweg wird überwiegend als Grün- und Gartenland genutzt. An der Kreuzung M..... Straße / A.....weg befinden sich der Gebäudekomplex der ehemaligen Gaststätte „W..... R.“ und der Haltepunkt „W..... R.“ der Schmalspurbahn mitbahnhof. Das Plangebiet umfasst insgesamt - ganz oder teilweise - 20 Flurstücke der Gemarkung K....., elf Flurstücke der Gemarkung O..... und 46 Flurstücke der Gemarkung S..... Im Norden und Osten wird das Plangebiet von Wohnbebauung umgrenzt, im Süden von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung entlang der M..... Straße und im Westen von Wohnbebauung und dem Gebäude der Landesbühnen Sachsen.

- 3 Der Antragsteller ist seit dem 28. Mai 2015 Eigentümer des 870 m² großen und vollständig im Plangebiet belegenen Grundstücks mit der Flurstücksnr. F1... der Gemarkung S..... (im Folgenden: Grundstück). Das Grundstück ist mit zwei ungefähr . und .. m² großen Nebengebäuden bebaut und an zwei verschiedene Pächter verpachtet. Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich - angrenzend zum Haltpunkt „W..... R.“ - das ungefähr . m² große Nebengebäude, welches vom Pächter zur Lagerung von Materialien, Maschinen und Geräten genutzt wird. Nach Angaben des Antragstellers wurde dieses Gebäude bereits 1990 errichtet. Einer Baugenehmigung habe es wegen der Innenbereichslage des Grundstücks nicht bedurft. Der hintere Grundstücksteil mit dem ca. .. m² großen Nebengebäude ist an die „J..... & J..... GbR“ verpachtet, welche im Garten- und Landschaftsbau tätig ist (im Folgenden: GbR). Die GbR unterhält auf dem Grundstück seinen Betriebshof. In dem Lagerschuppen lagert sie Materialien, Werkzeuge, Maschinen und andere Gerätschaften. Darüber hinaus parkt sie auf dem Grundstück eigene und angemietete Fahrzeuge. Soweit im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit der GbR Erdaushübe anfallen, werden diese gleichfalls auf dem Grundstück bis zur Weiterverwendung zwischengelagert.
- 4 Mit Baugenehmigung vom 28. Juni 1940 wurde dem damaligen Grundstückspächter, dem Zweckverband für das N....., von der Antragsgegnerin die Errichtung eines Schuppendaches auf dem Lagerplatz „W..... R.“ auf dem Flurstück F1.. genehmigt. Diese Baugenehmigung stand unter dem Vorbehalt ihres Widerrufs, falls das Grundstück in „andere Hände“ übergehen oder die Erstellung der L.....grünfläche bis zum Bahnhofsgebäude W..... im öffentlichen Interesse gefördert werden sollte. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass weitere Bauvorhaben auf dem Grundstück nicht genehmigungsfähig seien. Die Antragsgegnerin hielt es für wünschenswert, dass der Lagerplatz mit Rücksicht auf den in der Nähe geplanten Rathausneubau und des an dieser Stelle besonders starken Ausflugverkehrs anderweit verlegt werde, damit zukünftig die Grünfläche des L.....grundes bis unmittelbar an den Bahnhofsbaus herangeführt werden könne.
- 5 Baugesuche des Antragstellers zur Errichtung eines Wohngebäudes auf seinem Grundstück lehnte die Antragsgegnerin durch bestandskräftig gewordene Bescheide vom 17. April 2018 (Vorbescheid) und 9. April 2018 (Bauantrag) mit der Begründung ab, die Vorhaben seien im Hinblick auf die Veränderungssperre zur Sicherung der hier verfahrensgegenständlichen Planung unzulässig. Die nachfolgenden Widersprüche des Antragstellers wies die Landesdirektion Sachsen mit Widerspruchsbescheiden vom 20. April 2022 und 2. März 2022 mit der Begründung zurück, die Festsetzungen des zwischenzeitlich in Kraft gesetzten Bebauungsplans stünden den Vorhaben entgegen.

- 6 Am 24. Oktober 2001 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zunächst mit einem abweichend kleineren Geltungsbereich.
- 7 Mit Beschluss ihres Stadtrates vom 21. März 2018 erweiterte die Antragsgegnerin das Plangebiet und bezog nunmehr unter anderem das Grundstück des Antragstellers ein. Ausweislich der Begründung zu dieser Stadtratsvorlage sollten nach dem Wegfall einer aktiven Planung durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. .. „S.....straße“ die entsprechenden Flächen in den Geltungsbereich des hier streitbefangenen Bebauungsplans einbezogen werden, um dessen vorrangige Zielstellung - Erhaltung des stadtbildprägenden L..... nördlich der M..... Straße als weitgehend unbebauten Landschaftsraum und langfristige Minimierung der vorhandenen Bebauung - durchgängig verfolgen und auch die städtebauliche Aufwertung der angrenzenden Bereiche des denkmalgeschützten und in Betrieb befindlichenbahnhofs sowie des denkmalgeschützten ehemaligen Gasthofes erreichen zu können.
- 8 Am 14. August 2018 beschloss die Antragsgegnerin die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 1. September 2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 9. September 2018 bis zum 9. Oktober 2018.
- 9 Ausweislich des Vorentwurfs war für das Grundstück des Antragstellers die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche: Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie eines Hochwasserrückhaltebeckens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB vorgesehen.
- 10 Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018, eingegangen bei der Antragsgegnerin am 11. Oktober 2018, nahm der Antragsteller zum Vorentwurf Stellung.
- 11 Am 4. Juni 2019 billigte der Stadtentwicklungsausschuss der Antragsgegnerin den überarbeiteten Planentwurf und beschloss dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Der überarbeitete Entwurf sah nunmehr die Ausweisung von Baufeldern nur auf Grundstücken mit vorhanden, genehmigten baulichen Hauptnutzungen vor.
- 12 Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan erfolgte im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 1. August 2019. In der Bekanntmachung wurde angegeben, dass eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme vom Landratsamt

vom 8. Oktober 2018 und Untersuchungen und Gutachten vorlägen. Namentlich liege die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der grünordnerische Maßnahmenplan mit grünordnerischer Bestandsbewertung und der Entwurf des Umweltberichts sowie das Klimagutachten vor. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 26. August 2019 bis zum 27. September 2019.

- 13 Ausweislich des Planentwurfs war für das Grundstück des Antragstellers nunmehr die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche: Freiraum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie einer Retentionsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB vorgesehen.
- 14 Mit Schreiben vom 27. September 2019, eingegangen bei der Antragsgegnerin am 2. Oktober 2019, nahm der Antragsteller auch zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung.
- 15 Am 20. Juni 2020 billigte der Stadtentwicklungsausschuss der Antragsgegnerin den erneut überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und beschloss die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 16 Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan erfolgte im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 1. August 2020. In der Bekanntmachung wurde angegeben, dass wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen vom Landratsamt vom 7. Oktober 2019 zu den Belangen Denkmalschutz, Wasser (Niederschlagswasser, Schmutzwasser, Hochwasserschutz) und Abfall/Boden, vom e. V. vom 1. Oktober 2019 zu den Belangen Artenschutz, nicht-heimische Arten und Niederschlagswasser, vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 30. September 2019 zu den Belangen Radioaktivität, Radonschutz und Boden und vom e. V. vom 1. Oktober 2019 zu den Belangen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie umweltbezogene Gutachten vorlägen. Namentlich liege der Umweltbericht, der Grünordnungsplan, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie das Klimagutachten vor. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 24. August 2020 bis zum 25. September 2020. Hinweise und Anregungen konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.
- 17 Ausweislich des Planentwurfs war für das Grundstück des Antragstellers nunmehr die Festsetzung einer „privaten Grünfläche: Gartenland“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehen.

- 18 Ausweislich des mit dem Planentwurf ausgelegten Grünordnungsplans mit Stand vom 17. Juni 2020 erfolgte im September 2018 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung, die von einem Fachunternehmen unter anderem auf der Grundlage der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom Mai 2009 bearbeitet wurde. Für das Grundstück des Antragstellers wurde als Nutzung eine Lagerfläche festgestellt. Es handle sich um einen privaten Lagerstandort von organischen Abfällen (Kompost, Schnittgut) sowie Baumaterialien oder Natursteinen. Der Biotopwert wurde mit 4 Punkten angegeben. Für das Flurstück F2... wurde als Nutzung ein unversiegelter Parkplatz und sonstige Plätze mit einer aus Schotter bzw. Kies bestehenden Oberfläche festgestellt und ein Biotopwert von 0 Punkten ermittelt. Im Rahmen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die bau- und anlagenbedingten Eingriffe in Bezug auf die Retentionsfläche wurde für das Grundstück des Antragstellers - ausgehend von einem Ausgangswert von 3 Punkten - angenommen, dass dessen Nutzung als Retentionsfläche bei einer Grundstücksfläche von 816 m² zu einer Wertsteigerung von 4.896 Punkten führen werde. Für den auf dem Flurstück F2... belegenen, unversiegelten Parkplatz und sonstige Plätze wurden - ausgehend von einem Ausgangswert von 3 Punkten - angenommen, dass deren Nutzung als Retentionsfläche bei einer Grundstücksfläche von 277 m² zu einer Wertsteigerung von 1.939 Punkten führen werde. Für die Retentionsflächen insgesamt wurde eine Wertsteigerung von 9.447 Punkten bilanziert. Für den Planentwurf insgesamt wurde bei Umsetzung eine Wertsteigerung von 21.829 Punkten ermittelt.
- 19 Mit Schreiben vom 25. September 2020, eingegangen bei der Antragsgegnerin am 30. Oktober 2020, nahm der Antragsteller auch zu diesem Entwurf des Bebauungsplans Stellung. Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücke würden teilweise bislang nicht als Grünfläche genutzt. So werde etwa das im Innenbereich gelegene Grundstück des Antragstellers als Lagerfläche genutzt, was die Antragsgegnerin ausweislich der Planunterlagen auch festgestellt habe. Für die betroffenen Grundstücke würde - entgegen ihrer bisherigen Nutzung - eine ausschließliche Nutzung als private Grünanlage festgesetzt, wobei für die Antragsgegnerin die Nutzung der Grünanlagen durch die Allgemeinheit im Vordergrund stehe. Dies ergebe sich unmittelbar aus dem Planentwurf selbst. Aus diesem ergebe sich ihr wahrer Wille, die betroffenen Grundstücke öffentlich als Park nutzen zu wollen. Nachdem die Antragsgegnerin im Planaufstellungsverfahren habe feststellen müssen, dass die Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf privaten Grundstücken mit Problemen verbunden sei, habe sie sich dafür entschieden, die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen kurzerhand in Festsetzungen privater Grünflächen zu ändern. An ihrem dahinterstehenden Gestaltungswillen habe dies jedoch nichts geändert. Das Planziel sei ein durchgängiger Grüngürtel im Bereich der Bahnstation der zur Sicherung des Erholungs- und

Freizeitwertes für die Anwohner und Besucher. Der Bebauungsplan ziele damit auf eine Nutzung der betroffenen Grundstücke durch die Allgemeinheit ab. Da zwischen dem wahren Planungswillen der Antragsgegnerin und dem Planinhalt eine Diskrepanz bestehe, sei die Bauleitplanung nicht erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB. Auch fehle es dem Planentwurf auf unabsehbare Zeit an seiner Vollzugsfähigkeit, weil sich das Planziel der Sicherung eines durchgängigen Grünzuges zur Nutzung der Bewohner im Plangebiet nicht mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung erreichen lasse (vgl. BayVGH, NK-Urt. v. 17. Oktober 2019 - 1 N 16.2353, Leitsatz). An keiner Stelle im Planentwurf werde dargestellt, auf welche Art und Weise die festgesetzten privaten Grünflächen durchgesetzt werden sollten. In Bezug auf sein Grundstück würde sich ein Vollzug der Festsetzung zudem als enteignungsgleicher Eingriff darstellen, ohne das dem Planentwurf hierfür eine rechtfertigende Begründung zu entnehmen sei. Mit der Antragsgegnerin geführte Verhandlungen zur Veräußerung des Grundstücks seien gescheitert. Entschädigungsregelungen seien nicht geplant. Dies unterstreiche die wahre Absicht der Antragsgegnerin, keine private Grünfläche festsetzen, sondern in Wirklichkeit eine öffentliche Grünfläche durch die Verhinderung von Bebauung erreichen zu wollen. Weder dem Planentwurf selbst noch den beigefügten Gutachten und Stellungnahmen ließen sich schützenswerte Interessen entnehmen, welche die Festsetzung einer privaten Grünfläche für sein Grundstück und die damit einhergehende Beschränkung seines Eigentumsrechts rechtfertigen würden. Sein Grundstück bilde mit den weiteren Flurstücken F3..., F2... und F4... zudem eine Verkehrsinsel. Diese werde durch den A.....weg im Süden, den M...weg im Osten, den Bahndamm im Westen und den Fußweg im Norden vollständig umgrenzt und - auch biologisch - vombach abgegrenzt. Diese Verkehrsflächen - und hier im Besonderen die Bahnanlage - verhinderten eine freie Entfaltung der Natur. Die so abgegrenzte Fläche bilde zwar ein eigenes Habitat für Pflanzen und Tiere, verfüge aber gerade nicht über eine schützenswerte biologische Vielfalt oder biologische Ressourcen. Eine schützenswerte Pflanzenwelt habe die Antragsgegnerin nicht festgestellt. Sein Grundstück sei deshalb nicht Teil des Natur- und Landschaftsraumes destals. Dem Schutz der festgestellten schützenswerten Tierarten könne der Plangeber durch Festsetzungen zum Artenschutz bei der Durchführung von Baumaßnahmen begegnen. Mithin fehle es an einer ausreichenden Begründung für die Festsetzung einer öffentlichen „Grünfläche: Parkfläche“. Ferner fehle es an einer Benennung und Abwägung der Interessen der Beteiligten. So wären im Ergebnis einer Abwägung auch weniger einschneidende Festsetzungen wie bspw. Baulinien, Maßbeschränkungen und Vorgaben zum Grünflächenanteil in Betracht gekommen.

- 20 Am 16. Dezember 2020 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum angegriffenen Bebauungsplan. Dieser setzt zeichnerisch im Süden des Plangebietes im Kreuzungsbereich der M..... Straße und des A.....wegs Verkehrsflächen

fest. Das Plangebiet südlich des A.....wegs wird im Bereich der ehemaligen Gaststätte „W..... R.“ als Mischgebiet „MI“ festgesetzt. Im Westen des Plangebietes - nördlich der M..... Straße und westlich der Bahnanlagen - wird im Bereich des S.....teiches eine öffentliche Grünanlage festgesetzt. Dem Westufer desbaches in nördlicher Richtung folgend werden die beiden Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ festgesetzt, welche auf Höhe der N....straße durch einen Fuß- und Radweg voneinander abgegrenzt werden. Im Norden des Plangebietes wird östlich desbaches und westlich der Bahnanlagen das Allgemeine Wohngebiet „WA 3“ festgesetzt. Östlich der Bahnanlagen ist im nördlichen Geltungsbereich das Allgemeine Wohngebiet „WA 4“ festgesetzt. In südlicher Richtung schließt sich an das Allgemeine Wohngebiet „WA 4“ westlich der Bahnanlagen das Allgemeine Wohngebiet „WA 5“ an. Im Übrigen wird das Plangebiet als private Grünfläche „G“ festgesetzt. Von der Festsetzung privater Grünflächen ist auch das Grundstück des Antragstellers betroffen.

- 21 Im „Planteil B -Textliche Festsetzungen“ enthalten ist u. a. der „Hinweis“, dass die das Plangebiet quert und diegesellschaft mbH sowie der Landesbeauftragte für Eisenbahnaufsicht darauf verweisen, dass eisenbahnspezifische Emissionen (z. B. Rauch und akustische Signale) als unvermeidbare Folgen der planfestgestellten Eisenbahnnutzung wissentlich in Kauf zu nehmen sind.

- 22 In der Planbegründung heißt es zum Geltungsbereich des Bebauungsplans (1.1):

„Der Bereich zwischen A.....weg und dem Fußweg dient überwiegend als Grün- und Gartenland.“

- 23 Zu den Zielen und Zwecken der Planung (3) führt die Begründung aus:

„Das Tal desbaches nördlich der M..... Straße ist für die Stadt R..... ein wichtiger und stadtbildprägender Landschaftsraum. Die Stadt R..... beabsichtigt daher im betroffenen Abschnitt destales der Entwicklung von Natur und Landschaft den eindeutigen Vorrang vor einer weiteren baulichen Nutzung der weitgehend unbebauten Grundstücke zu geben.“

Es sollen in erster Linie die Voraussetzungen zur Erhaltung bzw. auch Wiedergewinnung innerstädtischer Frei- und Grünflächen geschaffen werden, um an zentraler Stelle im Siedlungsgefüge den Belangen des Naturschutzes, des Stadtklimas und der Qualität des Stadtlebens Priorität zukommen zu lassen. Daneben sollen in den Randzonen bestehende, teils denkmalgeschützte und überwiegend wohngeprägte Gebäude gesichert und nur eine maßvolle Neubebauung ermöglicht werden. Für das überwiegend leerstehende Areal „W..... R.“ solle eine zukunftsfähige Nachnutzung ermöglicht werden. Dabei wird eine funktionsgemischte Siedlungsstruktur durch ein Nebeneinander von Einrichtungen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Soziales, Freizeit und Kultur angestrebt.“

- 24 In Bezug auf das im südlichen Plangebiet festgesetzte Mischgebiet (4.1) führt die Planbegründung aus:

„Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) im südlichen Geltungsbereich erfolgt aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe an der M..... Straße. Mit dieser Ausweisung sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe gesichert werden. Dabei ist nicht nur der Abschnitt der M..... Straße im Plangebiet zu berücksichtigen. An der M..... Straße befinden sich z. B. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich eine Schlosserei und ein Autohändler. Der Standort der ehemaligen Gaststätte „W..... R.“ soll sich in diese Nutzungsstruktur einfügen. Bei dem Gewerbeanteil muss es sich nicht um Handwerksbetriebe oder Betriebe des produzierenden Gewerbes handeln. Vielmehr soll eine lebendige Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Bürodienstleistung erfolgen. Die Mischgebietsfestsetzung ermöglicht dafür einen breiten Spielraum.“

- 25 Zu den privaten Grünflächen (4.5) wird ausgeführt:

„Die im Entwurf vom 23. Mai 2019 enthaltenen öffentlichen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Bei der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke an, sondern auf die Nutzungsmöglichkeiten. Öffentliche Grünflächen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung, private Grünflächen stehen dagegen nur einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung.

Diese Grünflächen sollen im Gegensatz zu den Grünflächen um den S.....teich nicht dauerhaft der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, um der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang einzuräumen. Um dieses Ziel sicherstellen zu können, erfolgt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Festsetzung als private Grünfläche.

Die Grünflächen ohne Zweckbestimmung dienen der städtebaulichen Entwicklung bzw. Sicherung öffentlicher Grünzüge und dem Naturschutz. Es soll eine bewachsene Fläche (allgemeine Grünfläche) entstehen, die keine darüberhinausgehende dauerhafte Nutzung z. B. als Sport- oder Spielplatz oder Parkanlage erlaubt.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten bzw. Gartenland sowie Gartenanlage mit Modelleisenbahnanlage werden bereits im Bestand derartig genutzt und werden in dieser Nutzung festgesetzt.

Die Festsetzung als private Grünfläche im vorliegenden Entwurf verfolgt den Zweck, diese Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, in der bisherigen Form und frei von jeglicher Bebauung zu erhalten. Die im Planentwurf vom 23. Mai 2019 enthaltenen Retentionsflächen sollten entfallen.“

- 26 Zum Baurecht auf Zeit (4.8) führt die Begründung aus:

„Der Bebauungsplan beabsichtigt die Sicherung innerstädtischer Frei- und Grünflächen aber gleichzeitig auch der bereits bestehenden Bebauung. Den Grundstückseigentümern soll durch die Ausweisungen im Bebauungsplan kein Baurecht entzogen werden.“

- 27 Im Umweltbericht mit Stand vom 17. Juni 2020 wird als Fazit zum Schutzgut Boden (2.1.3) ausgeführt:

„Die Bodenfunktionen wurden mit gering bis mittel bewertet. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden des Plangebiets kann aus der Analyse nicht abgeleitet werden.“

- 28 In Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima (2.1.6) wird ausgeführt:

„Die Vorbelastung des Standortes durch verkehrsbedingte Immissionen bestehen zum Teil im großen Umfang durch die südlich angrenzende M..... Straße sowie die westlich angrenzende P.....straße und im geringen Umfang durch die Straße A..... und durch den M...weg“.

„Je nach meteorologischen Bedingungen fließen die bodennah gebildeten, kalten Luftmassen hangabwärts in das B-Plangebiet. (...) Durch die nächtliche Kaltluft erfolgt eine lokale Belüftung und damit eine Abkühlung thermisch belasteter innerstädtischer Bereiche. Zusätzlich würde durch die nächtliche Belüftung, sofern die Kaltluftmassen aus einem Reinluftgebiet kommen, die Luftbelastung im B-Plangebiet reduziert.“

- 29 In der Entwicklungsprognose des Umweltberichts wird in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft (2.2.1.6) ausgeführt:

„Das Plangebiet übt keine besonderen lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen aus. Es sind weder größere Frischluftentstehungsflächen noch ausgeprägte Kaltluftabflussbahnen vorhanden.

Durch den langfristig geplanten Abbruch von Gebäuden und der resultierenden Auflockerung des nördlichen und zentralen Bereichs des B-Plangebietes erfolgt eine Verbesserung der vorhandenen Kaltluftzufuhr vomtal und vom ...hang in Richtung M..... Straße. Die zusätzlich geplante Bebauung an der M..... Straße führt zu einer Verdichtung des urbanen Raumes und demzufolge zu einer Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse gegenüber unbebauten Flächen. Allerdings wird durch die aufgelockerte Bebauung die Wirkungsintensität reduziert. Infolge der geplanten Verringerung der Rauigkeit im nördlichen und zentralen B-Plangebiet wird eine Reduktion von Strömungshindernissen induziert. Des Weiteren wird durch die Maßnahmenumsetzung die Eindringtiefe der nördlich heranströmenden Kaltluft vergrößert, wovon die Wohnbebauungen unmittelbar an der M..... Straße profitieren. Zudem wird durch die geplante kleinräumige Nutzungsänderung (Abrissvorhaben) die lokale bodennahe Lufttemperatur geringfügig positiv aufgewertet. Außerdem wird durch die festgesetzten Grünflächen der temperaturreduzierende Effekt in Strahlungsnächten auf die angrenzenden Bauungen in der unmittelbaren Umgebung erhalten bzw. ausgeweitet.

Die Planung ist geeignet, den Effekten der Klimaveränderungen entgegen zu wirken, vor allem durch Frischluftzufuhr und Temperatursenkung in angrenzenden Bereichen bei Strahlungswetterlagen.“

- 30 In der Abwägungsentscheidung des Stadtrates der Antragsgegnerin vom 16. Dezember 2020 wird zu den Einwendungen des Antragstellers (Lfd. Nr. E04, Bl. 327a - 331 d. BA) wie folgt Stellung genommen:

„Bei dem Entwurf i. d. F. vom 17.06.2020 handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Auf Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der bebaubaren Grundstücksfläche wird daher verzichtet. (...) Auf eine zusätzliche Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen soll verzichtet werden, um den Grundstückseigentümern einen gewissen Spielraum bei der möglichen Neuordnung ihrer Gebäude zu ermöglichen. (...) Ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist demnach zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Damit werden die Vorhaben an der konkreten örtlichen Situation und der Umgebung bewertet. Mit dem Bebauungsplan werden somit die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. (...) Die Flurstücke bzw. Flurstücksteile östlich desbaches, die im Entwurf i. d. F. vom 17.06.2020 als private Grünfläche ausgewiesen sind, liegen im Außenbereich und wurden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Die Ausweisung der privaten Grünfläche dient den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und stellt damit einen städtebaulichen Belang im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dar. (...) Die Festsetzung als private Grünfläche verfolgt den Zweck, diese Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, in der bisherigen Form und frei von jeglicher Wohn-/Gewerbebebauung zu erhalten. Durch der Angehörigkeit der Flurstücke zum Außenbereich wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche kein bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB entzogen. (...) Die bestehenden Nutzungen durch die Modelleisenbahnanlage und durch das Bahnwärterhäuschen werden durch konkrete Zweckbestimmung oder durch Festsetzung von besonderen Nutzungen Rechnung getragen. Durch den Bebauungsplan wird eine zukünftige Nutzung festgeschrieben. Diese Festsetzungen können dem Bestand widersprechen. Ein bestehendes Baurecht wird durch den Bebauungsplan nicht entzogen. Die Stadt R..... verfolgt keine öffentliche Nutzung der Grünflächen im Geltungsbereich (außer am S.....teich). Diese Grünflächen sollen im Gegensatz zu den Grünflächen am S.....teich nicht dauerhaft der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, um der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang einzuräumen. Um dieses Ziel sicherstellen zu können, erfolgt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Festsetzung als private Grünfläche. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche im Entwurf i. d. F. vom 23.05.2019 erfolgte fälschlicherweise, weil diese Flächen dem Hochwasserschutz bzw. als Retentionsflächen dienen sollten. Nach derzeitigen Verfahrensstand des Hochwasserrisikomanagementplanesbach (HWRMP) sind noch keine konkreten Maßnahmen hinsichtlich der hochwasserangepassten Renaturierung desbaches sowie der Herstellung von Hochwasserrückhaltebecken identifiziert. Daher fehlt die Grundlage für konkrete Festsetzungen von Retentionsflächen und Flächen für die Gewässerrenaturierung.“

(...)

„Der Grünordnungsplan stellt die Fläche im Bestand als Lagerfläche dar. Bei der Fläche handelt es sich trotzdem nicht um eine vollversiegelte Fläche. Das Flurstück ist überwiegend durch eine allgemeine Grünfläche bzw. Rasenfläche geprägt. Auf dieser Fläche werden verschiedene Kleinteile gelagert. Dies widerspricht nicht einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland. Unter Grünflächen werden nicht nur ausschließlich bewachsene Flächen verstanden. Es können auch dazugehörige Anlagen innerhalb der Grünflächen liegen. Diese müssen aber mit der Zweckbestimmung der Grünfläche im Einklang stehen. Unter Grünflächen werden nicht nur ausschließlich bewachsene Flächen verstanden. Es können auch dazugehörige Anlagen

innerhalb der Grünflächen liegen. Diese müssen aber mit der Zweckbestimmung der Grünfläche im Einklang stehen.“

(...)

„Mit der privaten Grünfläche verbundene weitere Festsetzungen wurden nicht festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist ausreichend bestimmt. Unter der Zweckbestimmung Gartenland ist ein dominierender Grüncharakter mit deutlich untergeordneten baulichen Anlagen zu verstehen.“

(...)

„Bereits aus dem rechtswirksamen FNP ist ersichtlich, dass eine Bebauung des Plangebietes nicht beabsichtigt ist. Durch den Bebauungsplan soll jedoch kein Baurecht entzogen werden. Daher erfolgt für Innenbereichslagen eine Ausweisung als Baugebiet.“

(...)

„Das Bebauungsplanverfahren sieht nach dem Vorentwurf noch keine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor. Aufgrund einer erneuten förmlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Abwägung nach der erneuten Beteiligung. Bei der Abwägung werden die öffentlichen und privaten Belang gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Flurstück F1.. gehört dem Außenbereich an. Daher wird durch die Festsetzungen einer privaten Grünfläche auch kein Baurecht nach § 34 BauGB entzogen. Die Festsetzungen führen daher nicht zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung des Grundeigentums. Das infolge der Außenbereichslage bereits erheblich beschränkte Eigentum an dem Flurstück F1.. wird durch den Ausschluss einer Bebauung nur in geringer Weise beeinträchtigt. Die Stadt R..... hat die Außenbereichslage des Flurstücks F1.. der Gem. S..... beispielsweise bereits 2004 in einem Schreiben mitgeteilt. Ein Gebrauch von § 35 BauGB wurde von den Grundstückseigentümern gegenüber der Stadt nicht aufgezeigt.“

(...)

„Die Auffassung der Innenbereichslage wird nicht geteilt. Das Flurstück F1.. nimmt nicht am im Zusammenhang bebauten Ortsteil teil und ist daher dem Außenbereich zuzuordnen. Die Flurstücke F3... und F1... der Gem. S..... vermitteln nicht den Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit. Bereits mit Schreiben vom 12.10.2004 wurde dieser Sachverhalt auch dem damaligen Eigentümer durch die Stadt R..... mitgeteilt. Auch im Kaufvertrag zum genannten Flurstück wird aufgeführt, dass dem Käufer bekannt ist, dass der Grundbesitz derzeit nicht bebaubar ist. Mit Schreiben vom 08.03.2019 wurde auch Herr F.... nochmals über die Situation informiert.“

(...)

„Der Bestand steht unter Bestandsschutz, wenn eine bauliche Anlage verbunden mit einer bestimmten Nutzung, die ursprünglich legal war oder zumindest formell durch Erteilung einer Baugenehmigung legalisiert wurde, auch dann weiter erhalten und genutzt werden kann, wenn die Anlage mit dieser Form der Nutzung aufgrund einer Änderung der Rechtslage nicht mehr neu errichtet werden dürfte.“

- 31 Nachdem der Stadtrat der Antragsgegnerin den Bebauungsplan am 16. Dezember 2020 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt und die höhere Verwaltungsbehörde den Bebauungsplan am 11. März 2021 ohne Auflagen genehmigt hatte, fertigte ihr Oberbürgermeister den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan am 15. März 2021 aus.
- 32 Der Beschluss des Bebauungsplans und seine Genehmigung wurden am 1. April 2021 im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekanntgegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit dieser Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft tritt. Der Bekanntmachung waren eine verkleinerte Übersichtsskizze mit dem grün markierten Plangebiet unter Angabe der Straßennamen und Flurstücknummern sowie die nachstehende Belehrung beigelegt:

„Jedermann kann die genannten Planunterlagen des Bebauungsplans, seine Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung ab sofort in der Stadtverwaltung R....., Technisches Rathaus, R.....,straße ., bei Herrn Q..... im Zimmer 1.10, oder einem Vertreter während der allgemeinen Dienststunden (montags bis freitags 9.00 bis 12.00 Uhr (außer mittwochs) sowie dienstags und donnerstags von 13.00 bis 18.00 Uhr) einsehen. Auf Grund der aktuellen coronabedingten Lage wird eine telefonische Anmeldung unter..... dringend empfohlen, ggfs. gelten veränderte Öffnungs- und Zugangszeiten. Die Planunterlagen werden zudem gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im zentralen Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de sowie auf www.....de eingestellt.

Entsprechend § 215 Abs. 2 BauGB ist bei Inkraftsetzung von Satzungen nach dem BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen.

Danach sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverfahrens unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.“

- 33 Mit Antragschrift vom 3. September 2021 - eingegangen beim Oberverwaltungsgericht am selben Tag - hat der Antragsteller den vorliegenden Normenkontrollantrag gestellt, welcher der Antragsgegnerin am 14. September 2021 zugestellt wurde. Der Antragsteller verweist auf sein Grundeigentum im Plangebiet und wiederholt seinen bereits mit Schreiben vom 25. September 2020 im Planaufstellungsverfahren vorgetragenen Sach- und Rechtsvortrag. Er trägt weiter vor, dass die Festsetzung privater Grünflächen schon nicht von der

Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gedeckt sei. Die in der Norm beispielhaft aufgeführten Nutzungen seien durch die Festsetzung der Antragsgegnerin gerade nicht gestattet worden. Auch sei die Antragsgegnerin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht ermächtigt, die vorgenommene Festsetzung im Bebauungsplan vorzunehmen. Auch sei sein vollständig als Lagerplatz für Baumaterialien und Maschinen genutztes Grundstück auf Grundlage der Baugenehmigung vom 18. Mai 1940 mit einem Lagerschuppen bebaut und bereits in der Baugenehmigung als Lagerplatz bezeichnet. Es gehöre zumindest seit dem Jahr 1940 zum bebauten Siedlungsgebiet der Antragsgegnerin. Im Rahmen dieser Nutzung komme es immer wieder dazu, dass die gesamte Grundstücksfläche mit größeren Lagerpositionen sehr intensiv genutzt werde. Planziel der Antragsgegnerin sei indes die Erhaltung oder Schaffung eines durchgängigen Grüngürtels im Bereich um denbahnhof, um in diesem Bereich den von diesem Grüngürtel ausgehenden Erholungs- und Freizeitwert für die Anwohner sowie die Besucher zu sichern. Dies stelle sich als eine Nutzung der betroffenen Grundstücke durch die Allgemeinheit dar. Die derzeitige Nutzung als Lagerfläche werde deshalb durch die Planfestsetzung als Grünfläche geändert. Damit verstoße die Bauleitplanung gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB; Planungsinhalt und Planungswille stimmten nicht überein. Zudem sei der Plan nicht vollziehbar, weil mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche das Planungsziel der Sicherung eines durchgängigen Grünzugs zur Nutzung der Bewohner im Plangebiet zur gemeinschaftlichen Nutzung nicht erreicht werden könne. Maßnahmen zur Umsetzung der Planziele seien dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Zugleich verletze die Festsetzung einer privaten Grünfläche für sein Grundstück den von der Antragsgegnerin selbst für maßgeblich erachteten Bewertungsmaßstab. Zur Festsetzung des Mischgebiets im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans habe die Antragsgegnerin selbst ausgeführt, dass sich diese Ausweisung an der bisherigen Nutzung orientiere. Auch sein Grundstück werde gewerblich genutzt und sei bei Beachtung dieses Bewertungsmaßstabs deshalb dem Mischgebiet zuzuordnen, was die Antragsgegnerin ignoriere. Auch lasse die Begründung des Bebauungsplans eine Darstellung der tatsächlichen Nutzungen der als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke vermissen. Die betroffenen Eigentümerinteressen seien nicht dargestellt. Im Besonderen habe die Antragsgegnerin verkannt, dass sein Grundstück als Lagerfläche genutzt werde und zu Wohnzwecken verwertet werden soll. Auch die auf seinem Grundstück vorhandene Bebauung habe die Antragsgegnerin nicht berücksichtigt. Es habe keine Auseinandersetzung mit den Belangen der Grundstückseigentümer stattgefunden, deren Interessen weder den Interessen der Antragsgegnerin gegenübergestellt noch mit diesen abgewogen worden seien. Die Antragsgegnerin habe deshalb die Intensität ihres Eingriffs verkannt. Im Rahmen der Abwägung wäre durchaus denkbar gewesen, Möglichkeiten zu finden, die Interessen der Antragsgegnerin mit denjenigen der Grundstückseigentümer in Einklang zu bringen. So hätte die Sicherung eines Grüngürtelzuges etwa auch durch Festlegung einer Grundflächenzahl,

Baulinien oder Bebauungsgrenzen erfolgen können. Auch auf diese Weise hätte die Antragsgegnerin eine Versiegelung der Flächen überwiegend vermeiden und eine Bepflanzung mit Baumbestand voranbringen können. Dies gelte umso mehr, als dass die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung selbst ausgeführt habe, dass sie die bestehende Bebaubarkeit von Grundstücken berücksichtigt habe und kein Baurecht entziehe.

34 Der Antragsteller beantragt,

den Bebauungsplan Nr. .. „P.....straße/M...weg“ vom 16. Dezember 2020, bekannt gemacht im R..... Amtsblatt vom 1. April 2021, für unwirksam zu erklären.

35 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

36 Sie erachtet den Normenkontrollantrag als unzulässig und unbegründet.

37 Dem Antragsteller fehle bereits das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis. Das Ergebnis der Normprüfung sei für ihn wertlos, weil es seine Rechtsstellung nicht verbessern könne. Denn im Falle eines Erfolges würden seine geplanten Vorhaben, im Besonderen die von ihm angestrebte Wohnnutzung, an der Außenbereichslage seines Grundstücks scheitern.

38 Darüber hinaus sei sein Antrag aber auch unbegründet. Der Bebauungsplan sei wirksam. Ihm fehle es weder an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB noch lägen Mängel im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB oder sonstige zu seiner Unwirksamkeit führende Fehler vor. Die Ausweisung der privaten Grünflächen diene den Belangen des Umweltschutzes und hier im Besonderen des Naturschutzes. Damit lägen hinreichende städtebauliche Gründe für diese Festsetzung vor. Sie sei erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dass es dem Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen dauerhaft an der Vollzugsfähigkeit fehle, sei ebenfalls nicht ersichtlich. Die vom Antragsteller in Bezug genommene Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes sei nicht einschlägig, weil diese eine andere Sachverhaltskonstellation betreffe. Der Bebauungsplan verstoße auch nicht gegen das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB. Die Festsetzung privater Grünflächen sei fehlerfrei erfolgt. Die Antragsgegnerin habe die privaten Belange des Antragstellers hinreichend in ihre Abwägung einbezogen. Sie habe die angebliche Nutzung seines Grundstücks als Lagerfläche und die dort vorhandene illegale Bebauung berücksichtigt. Sie habe bedacht, dass das Grundstück des Antragstellers im Außenbereich liege, es sich deshalb nicht um Bauland handle und durch die Festsetzung der privaten Grünfläche keine Bebauungsbefugnis

entzogen werde. Dem Antragsteller stehe gar kein Baurecht zu. Die Antragsgegnerin habe sich dafür entschieden, für eine bislang nicht bebaubare Fläche auch für die Zukunft kein Baurecht zu schaffen. Darin liege keine unverhältnismäßige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums. Denn sie verfolge ein städtebaulich legitimes Ziel, wenn sie die überkommene Nutzungsstruktur bewahren wolle, denn das städtebauliche Erscheinungsbild eines Ortsteils könne gerade auch durch unbebaute Grundstücke geprägt werden. Ferner habe sie bedacht, dass trotz einer - unterstellten - Nutzung als Lagerfläche die Grünfläche bzw. Rasenfläche überwiege, selbst wenn dort Kleinteile gelagert werden sollten, und dies nicht den Festsetzungen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland widerspreche. Sie trägt weiterhin vor, dass die beiden auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude nicht genehmigt worden seien. Die Baugenehmigung vom 28. Juni 1940 betreffe hingegen die Errichtung eines Schuppendaches mit den Abmessungen 14 m x 8,50 m zur Unterstellung von Geräten, einer Leiter und Materialien zum Schutz vor Witterungseinflüssen und sei unter dem Vorbehalt ihres jederzeitigen Widerrufs erteilt worden. Dieses Schuppendach existiere nicht mehr. Das streitgegenständliche Grundstück sei auch keine Lagerfläche. Auf Luftbildern der Jahre 2003, 2005 und 2008 sei zwar eine Grünfläche aber keine Lagerfläche erkennbar. Sämtliche vom Antragsteller angeführten Aktivitäten - wie unter anderem die illegale Nutzung als gewerbliche Lagerfläche - erfolgten ohne Genehmigung und seien illegal. Eine Umnutzung der Wiesen- und Rasenfläche in eine gewerbliche Lagerfläche mit der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden sei baugenehmigungspflichtig. Gegen die vom Antragsteller vorgetragene illegale Nutzung der Grünfläche für gewerbliche Zwecke durch die GbR F..... / F..... sei ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet worden. Eine Nutzung des Grundstücks als Gartenland sei wiederum auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich. Eine (zeitlich unbegrenzte) Kontrolle des Abwägungsergebnisses sei zudem nur ausnahmsweise dann möglich, wenn ein Abwägungsfehler zu einem schlechthin unvertretbaren Planinhalt geführt habe. Ein solch fehlerhaftes Abwägungsergebnis liege hier nicht vor, da insbesondere der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen „Schaffung eines Landschaftsraums durch Festsetzung einer privaten Grünfläche“ und „Eigentum“ in einer Weise vorgenommen worden sei, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange nicht außer Verhältnis stehe. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfasse weit überwiegend die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als Garten genutzten Bereiche. Diese Nutzungsmöglichkeit solle entsprechend der Zweckbestimmung „Gartenland“ auch nicht entzogen werden. Die Flächen sollten den Eigentümerinnen und Eigentümern nach wie vor für (privat-)gärtnerische Nutzung und zu Erholungszwecken zur Verfügung stehen. Auch untergeordnete bauliche Anlagen seien bei einer Grünfläche nicht ausgeschlossen.

- 39 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte (ein Band), den vorgelegten Verwaltungsvorgang zum Bebauungsplanverfahren (zwei Aktenorder), zum Auskunftsverfahren zur Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Schuppen (eine Heftung) sowie zum ordnungsbehördlichen Verfahren (eine Heftung), die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 40 Der Normenkontrollantrag hat Erfolg.
- 41 A. Der Antrag ist zulässig. Der gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthafte Normenkontrollantrag des Antragstellers richtet sich gegen den am 16. Dezember 2020 von der Antragsgegnerin beschlossenen Bebauungsplan Nr. ... „P.....straße / M...weg“. Der am 3. September 2021 beim Oberverwaltungsgericht eingegangene Antrag wahrt die Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die durch die Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt der Antragsgegnerin am 1. April 2021 in Lauf gesetzt wurde. Der Antragsteller ist als Grundeigentümer des im Plangebiet belegenen Flurstücks F1... der Gemarkung S..... gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt.
- 42 Der Zulässigkeit des Antrags steht auch kein fehlendes Rechtsschutzinteresse entgegen. Das schutzwürdige Interesse an einer gerichtlichen Sachentscheidung ist eine allgemeine Sachentscheidungsvoraussetzung für alle Verfahrensarten, die als solche in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen ist. Bei bestehender Antragsbefugnis ist regelmäßig das erforderliche Rechtsschutzinteresse gegeben. Das Erfordernis eines Rechtsschutzbedürfnisses soll nur verhindern, dass Gerichte in eine Normprüfung eintreten, deren Ergebnis für den Antragsteller wertlos ist, weil es seine Rechtsstellung nicht verbessern kann. Das Rechtsschutzinteresse fehlt nur dann, wenn das gerichtliche Verfahren für den Antragsteller offensichtlich keinerlei rechtliche oder tatsächliche Vorteile bringen kann. Im Zweifel ist es zu bejahen (SächsOVG, NK-Urt. v. 10. März 2023 - 1 C 10/21 -, juris Rn. 60f. m. w. N.).
- 43 Entgegen der Rechtsauffassung der Antragsgegnerin ist das Ergebnis der Normprüfung für den Antragsteller vorliegend nicht wertlos. Dabei kann dahinstehend, ob der vom Antragsteller geplanten Verwertung des Grundstücks zu Wohnzwecken auch im Erfolgsfalle eine in Streit stehende Außenbereichslage des Grundstücks entgegenstünde. Denn die Antragsgegnerin übersieht, dass dem Antragsteller im Falle des Erfolgs seines Normenkontrollantrags jedenfalls eine außenbereichstypische Nutzung seines Grundstückes nach § 35 BauGB

möglich wäre, welche sich nicht in der festgesetzten Nutzung als privates Gartenland erschöpft, sondern über diese festgesetzte Nutzungsart hinausgeht.

- 44 B. Der Normenkontrollantrag ist in der Sache begründet.
- 45 Bei einem zulässigen Normenkontrollantrag ist das Normenkontrollgericht verpflichtet, den angegriffenen Bebauungsplan auch ohne entsprechende Rügen im Antragsvorbringen unter jedem denkbaren Gesichtspunkt auf seine Wirksamkeit hin zu überprüfen; ein ungeschriebenes Verbot der „ungefragten Fehlersuche“ wäre mit der Ausgestaltung der Normenkontrolle als objektives Rechtsbeanstandungsverfahren unvereinbar (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Oktober 2020 - 4 CN 9.19 -, juris Rn. 12; Beschl. v. 31. Januar 2022 - 4 BN 42.21 -, juris Rn. 5). Begrenzt wird die gerichtliche Prüfung allerdings durch Planerhaltungsvorschriften des Bundes- und Landesrechts, nach denen bestimmte Verstöße gegen formelles oder materielles Recht nicht zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führen.
- 46 I. Dabei verstößt der Bebauungsplan nicht schon gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, der als „erste Schranke“ der Bauleitplanung „lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt“ (so BVerwG, Urt. v. 27. März 2013 - 4 C 13.11 -, juris Leitsatz 1, juris Rn. 9; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 79).
- 47 1. Nach der genannten Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10. September 2015 - 4 CN 8.14 -, juris Rn. 11; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 - 1 C 21/16 -, juris Rn. 79). Der Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung bezieht sich auf das Planungsbedürfnis als solches, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf die einzelnen Festsetzungen, nicht jedoch auf die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung (BVerwG, Urt. v. 27. März 2013 a. a. O.; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 a. a. O.). Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans ist, dass der Planung ein städtebauliches Konzept zu Grunde liegt und dass der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient (SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 a. a. O.; NK-Urt. v. 14. Januar 2016 - 1 C 7/13 -, juris Rn. 59 m. w. N.; NK-Urt. v. 20. April 2011 - 1 C 31/08 -, juris Rn. 30).

- 48 Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken (BVerwG, Beschl. v. 11. Mai 1999 - 4 BN 15.99 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nur dann als „Negativplanung“ unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern (BVerwG, Beschl. v. 15. März 2012 - 4 BN 9.12 -, juris Rn. 3 m. w. N.). § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag (BVerwG, Urt. v. 21. März 2002 - 4 CN 14.00 -, juris Rn. 10; SächsOVG, NK-Urt. v. 6. Juni 2018 a. a. O.). Ob eine mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht vereinbare Gefälligkeitsplanung vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, wobei auch die Entstehungsgeschichte der Satzung in den Blick zu nehmen ist (BayVGH, Beschl. v. 22. Juni 2022 - 9 NE 22.705 -, juris Rn. 27). Dabei ist von einer städtebaulich nicht erforderlichen sog. „Gefälligkeitsplanung“ nur zu sprechen, wenn eine planerische Festsetzung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen (OVG NRW, Urt. v. 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE -, juris Rn. 81).
- 49 2. Hieran gemessen genügt der angegriffene Bebauungsplan den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 50 a) Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Antragsgegnerin ausweislich der Planbegründung das städtebauliche Ziel, das Tal desbaches nördlich der M..... Straße für die Stadt R..... als einen wichtigen und stadtbildprägenden Landschaftsraum zu erhalten und zu entwickeln. In dem betroffenen Abschnitt destales soll der Entwicklung von Natur und Landschaft der eindeutige Vorrang vor einer weiteren baulichen Nutzung der weitgehend unbebauten Grundstücke eingeräumt werden. In erster Linie sollen die Voraussetzungen zur Erhaltung bzw. auch Wiedergewinnung innerstädtischer Frei- und Grünflächen geschaffen werden, um an zentraler Stelle im Siedlungsgefüge den Belangen des Naturschutzes, des Stadtklimas und der Qualität des Stadtlebens Priorität zukommen zu lassen. Die privaten Grünflächen sollen - im Gegensatz zu den Grünflächen um den S.....teich - nicht dauerhaft der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, um der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang einzuräumen. Die Grünflächen ohne Zweckbestimmung sollen wiederum der städtebaulichen Entwicklung bzw. Sicherung öffentlicher Grünzüge und dem Naturschutz dienen. Es soll eine bewachsene

Fläche (allgemeine Grünfläche) entstehen, die keine darüberhinausgehende dauerhafte Nutzung z. B. als Sport- oder Spielplatz oder Parkanlage erlaubt.

- 51 Bei den damit fokussierten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), handelt es sich insgesamt um legitime, positive städtebauliche Interessen. Von einem städtebaulichen Missgriff kann angesichts der Vorprägung des Plangebiets durch Grün- und Freiflächen keine Rede sein. Ob das Grundstück des Antragstellers eine Außenbereichsfläche darstellt, ist im Rahmen der nach rein städtebaulichen Kriterien zu beurteilenden „Erforderlichkeit der Planung“ i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB rechtlich unerheblich. Denn § 1 Abs. 3 BauGB beschränkt die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht auf den Innenbereich i. S. v. § 34 BauGB. Vielmehr kann es nach der planerischen Konzeption einer Gemeinde erforderlich sein, auch Außenbereichsflächen zu überplanen.
- 52 b) Greifbare Anhaltspunkte für einen „Etikettenschwindel“ in dem Sinne, dass die Antragsgegnerin an Stelle der festgesetzten privaten Grünflächen eigentlich öffentliche Grünflächen habe festsetzen wollen, bestehen nicht.
- 53 Soweit der Antragsteller meint, das Planziel der Antragsgegnerin sei auf die Erhaltung oder Schaffung eines durchgängigen Grüngürtels im Bereich um denbahnhof gerichtet, um den Erholungs- und Freizeitwert für die Anwohner sowie die Besucher zu sichern und sich dies als eine Nutzung der betroffenen Grundstücke durch die Allgemeinheit darstelle, kann diesem Vortrag nicht gefolgt werden.
- 54 Zwar ist dem Antragsteller zuzustimmen, dass die Antragsgegnerin ausweislich der Vorentwürfe für das Grundstück des Antragstellers zunächst die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche: Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie eines Hochwasserrückhaltebeckens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und später die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche: Freiraum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie einer Retentionsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB plante. Allerdings stellt sich die letztendlich erfolgte Festsetzung einer „privaten Grünfläche: Gartenland“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Ergebnis des Planaufstellungsverfahrens nicht als „Etikettenschwindel“ dar. Ihre Abwägungsentscheidung hat die Antragsgegnerin darauf gestützt, dass die ursprünglich geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zum Zwecke des Hochwasserschutzes und als Retentionsfläche nach dem derzeitigen Verfahrensstand des Hochwasserrisikomanagementplanes nicht in Betracht komme, weil noch keine konkreten Maßnahmen hinsichtlich der hochwasserangepassten Renaturierung desbaches sowie der Herstellung von Hochwasserrückhaltebecken identifiziert seien. Die sich

an dieser Feststellung anschließende rechtliche Beurteilung der Antragsgegnerin, wonach es deshalb an der Grundlage für konkrete Festsetzungen von Retentionsflächen und Flächen für die Gewässerrenaturierung fehle, ist nicht zu beanstanden. Dem Plangeber steht es insoweit frei, eine einmal begonnene Planung aufzugeben, zurückzustellen oder zu ändern. Zudem entspricht es dem Sinn und Zweck des Beteiligungsverfahrens, dass der Plangeber dessen Ergebnisse nicht nur zur Kenntnis, sondern ggfls. auch zum Anlass nimmt, um seine Planung anzupassen.

- 55 Für die Annahme des Antragstellers, wonach die Antragsgegnerin mit der Festsetzung privater Grünflächen eigentlich den vom Grüngürtel ausgehenden Erholungs- und Freizeitwert für Anwohner und Besucher sichern wolle, gibt es keine Anhaltspunkte. Gegenteilig hat die Antragsgegnerin in der Planbegründung ausgeführt, dass die privaten Grünflächen - anders als die Grünflächen um den S.....teich - nur einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen, also gerade nicht der Allgemeinheit. Die privaten Grünflächen sollen in der bisherigen Form und frei von jeglicher Bebauung erhalten werden, um der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang einzuräumen. Dass die Antragstellerin mit dem Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB öffentliche Belange fokussiert, steht dem nicht entgegen. Denn die mit der Planung verfolgten öffentlichen Belange setzen im vorliegenden Einzelfall die Festsetzung öffentlicher Grünflächen nicht zwingend voraus. Vielmehr kann die Antragsgegnerin in dem überplanten Abschnitt destales - ihrer planerischen Zielvorstellung folgend - der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang vor einer weiteren baulichen Nutzung der weitgehend unbebauten Grundstücke einräumen, ohne sämtliche hiervon betroffenen Flächen mit öffentlichen Grünflächen zu überplanen. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Antragsgegnerin mit ihrer Planung in erster Linie die Voraussetzungen zur Erhaltung bzw. auch Wiedergewinnung innerstädtischer Frei- und Grünflächen schaffen will, um an zentraler Stelle im Siedlungsgefüge den Belangen des Naturschutzes, des Stadtklimas und der Qualität des Stadtlebens Priorität zukommen zu lassen. Denn auch diese Zielstellung kann sowohl mit öffentlichen als auch privaten Grünflächen erreicht werden. Für die Einordnung konkreter Flächen als öffentliche oder private Grünflächen ist allein maßgeblich, ob diese nur einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen.
- 56 c) Ebenso wenig entbehrt der Bebauungsplan auf Dauer der Vollzugsfähigkeit. Die vom Antragsteller diesbezüglich in Bezug genommene Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes, wonach das Planungsziel der Sicherung eines durchgängigen Grünzugs zur (Freizeit-) Nutzung der Bewohner im Plangebiet nicht mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung erreicht werden kann, weil der

bezweckten gemeinschaftlichen Nutzung der Flächen, die nur mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erreicht werden kann, die Festsetzung der Flächen als private Grünflächen entgegensteht (BayVGH, Urt. v. 17. Oktober 2019 - 1 N 16.2353 -, juris Leitsatz) ist auf den vorliegenden Sachverhalt gerade nicht übertragbar. Wie oben dargestellt, besteht das Planziel der Antragsgegnerin nicht (mehr) in einer (Freizeit-)Nutzung der Grünflächen durch Bewohner und Besucher des Plangebiets. Gegenteilig hat die Antragsgegnerin in der Planbegründung ausgeführt, dass die privaten Grünflächen gerade nur einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen und im Gegensatz zu den Grünflächen um den S.....teich nicht dauerhaft der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen. Vielmehr sollen die privaten Grünflächen in der bisherigen Form und frei von jeglicher Bebauung erhalten werden, um der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang einzuräumen.

- 57 II. Anders als der Antragsteller meint, stützt sich der Bebauungsplan auch auf eine ausreichende Rechtsgrundlage.
- 58 1. Die vorrangig angegriffene Festsetzung von Grünflächen findet in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine hinreichende Ermächtigungsgrundlage.
- 59 a) Zwar ist dem Antragsteller zuzustimmen, dass die Festsetzung der Antragsgegnerin keines der Regelbeispiele der Norm erfüllt. Allerdings weist er zutreffender Weise selbst darauf hin, dass es sich nur um einen beispielhaften Regelkatalog handelt. Schon dem Wortlaut der Norm ist mit Blick auf die Konjunktion „wie“ zu entnehmen, dass es sich um eine nicht abschließende Aufzählung von Regelungsbeispielen handelt. Denn bei dem Rechtsbegriff „Grünfläche“ handelt es sich nur um einen Oberbegriff, wobei die aufgezählten Zweckbestimmungen nur beispielhaft zu verstehen sind (Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 9 beck-online Rn. 82). Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden. Sie müssen daher nicht ganz oder überwiegend begrünt sein. Dies ergibt sich schon aus den angeführten Beispielen, etwa aus Sport- und Spielplätzen. Die Zweckbestimmung darf aber die Grenzen der Nutzungsart „Grünfläche“ nicht überschreiten. Der Schwerpunkt muss also in der Nutzung als Grünfläche liegen. Bauliche Anlagen und Einrichtungen (z. B Friedhofskapellen auf Friedhöfen, Sanitärgebäude auf einem Zeltplatz oder Wege, Bänke sowie Spielgeräte in einer Parkanlage), die der Zweckbestimmung dienen, dürfen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein. Wird im Bebauungsplan nur „Grünfläche“ festgesetzt, kann auch nur eine eingegrünte Fläche ohne weitere Spezifizierung angelegt werden (Mitschang/Reidt, in:

Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, a. a. O. beck-online Rn. 85 m. w. N.). Die Festsetzung privater Grünflächen kann etwa dazu dienen, die städtebauliche (nicht nur ökologische) Funktion von ortsbildprägenden Freiflächen wie z. B. Hausgärten, der Erhaltung von Streuobstwiesen oder Parkanlagen zu regeln. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche entzieht das betreffende Grundstück zumindest weitgehend den Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers und bedarf daher hinreichend gewichtiger Gründe. Sie scheidet aus, wenn nur fremdnützige Zielsetzungen verfolgt werden. Private Grünflächen zählen daher nicht zum Bauland. Bei der Festsetzung einer Grünfläche muss die Zweckbestimmung nur dann bereits im Einzelnen konkretisiert werden, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In diesem Fall ist anzugeben, ob z. B. einer der in Nr. 15 genannten Zwecke verwirklicht werden soll (Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, a. a. O. beck-online Rn. 83 m. w. N.).

60 b) Hieran gemessen genügt die Festsetzung privater Grünflächen im angegriffenen Bebauungsplan den Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

61 Vorliegend verfolgt die Antragsgegnerin mit der Festsetzung privater Grünflächen den Zweck, die festgesetzten Flächen in der bisherigen Form und frei von jeglicher Bebauung zu erhalten, um der Entwicklung von Natur und Landschaft den Vorrang einzuräumen. Diese Zweckbestimmung hält sich im Rahmen der Rechtsgrundlage, wonach Grünflächen grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden zu halten sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden und der Schwerpunkt in der Nutzung als Grünfläche liegt.

62 2. Auch § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen.

63 a) Bereits aus der Norm ergibt sich, dass der Bebauungsplan Festsetzungen für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke, Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße festsetzen „kann“, aber gerade nicht muss. Es obliegt der planenden Gemeinde, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen. Fehlen Festsetzungen entweder über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB. Dabei ist es ohne Belang, ob ein einfacher Bebauungsplan im Übrigen

sehr detaillierte Festsetzungen enthält oder nicht (Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 30 beck-online Rn. 9 m. w. N.).

- 64 b) Vorliegend hat die Antragsgegnerin einen solch einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen, welcher sich gerade dadurch auszeichnet, dass er keine Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen oder die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Auch Regelungen zum Zuschnitt der Grundstücke i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB musste die Antragsgegnerin nicht festsetzen.
- 65 III. Allerdings weist der Bebauungsplan nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtliche Ermittlungs- und Bewertungsdefizite sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erhebliche Mängel des Abwägungsvorgangs jeweils hinsichtlich der Festsetzung der privaten Grünflächen auf.
- 66 1. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Denn die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus. Zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Nicht abwägungsbeachtlich sind allerdings geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 12. Juni 2018 - 4 B 71.17 -, juris Rn. 5 m. w. N.).
- 67 Diese Anforderungen betreffen zum einen das - als Verfahrensnorm ausgestaltete - Gebot zur ordnungsgemäßen Ermittlung und zutreffenden Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB), zum anderen die inhaltlichen Vorgaben des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB zum angemessenen Ausgleich der gegenläufigen Belange (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. April 2008 - 4 CN 1.07 -, juris Rn. 18 ff.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 6. Mai 2015 - 8 C 10974/14 -, juris Rn. 28). Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- 68 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).

- 69 Beachtlich sind Verfahrensverstöße gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23. November 2022 - 4 BN 4.22 -, juris Rn. 8 m. w. N.). Gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB können Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Offensichtlich ist ein Mangel, wenn er auf objektiv feststellbaren Umständen beruht und ohne Ausforschung der Entscheidungsträger erkennbar ist. Der Mangel ist auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, wenn nach den Umständen des jeweiligen Falls die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne ihn die Planung anders ausgefallen wäre.
- 70 Als abwägungsbeachtlich können alle städtebaulich bedeutsamen Belange in Betracht kommen. Wesentliche Anhaltspunkte ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 BauGB - nicht abschließend - aufgeführten Belangen (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 158. EL Februar 2025, im Folgenden: EZBK, § 2 Rn. 146), wobei sich das Gebot der Konfliktbewältigung auf die Ermittlung des Abwägungsmaterials auswirkt: Sofern eine planerische Zurückhaltung möglich ist und genutzt werden soll (BVerwG, Ur. v. 18. September 2003 - 4 CN 3.02 -, juris Rn. 17 m. w. N.), reduziert dies den Planinhalt des Bebauungsplans und damit die nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermittelnden Belange (Söfker, in: EZBK, BauGB, § 2 Rn. 147).
- 71 Das Bewerten bezieht sich auf das Gewicht der einzelnen Belange, das für ihre sachgerechte Behandlung von Bedeutung ist. Die Bewertung bedeutet daher die Feststellung des jeweiligen Gewichts der Abwägungsbeachtlichkeit, also Art und Ausmaß des Berührtseins des Belangs und des Gewichts des Belangs und seines Berührtseins durch die betreffende Bauleitplanung (Söfker, in: EZBK, BauGB, § 2 Rn. 148). Beim Bewerten geht es darum, in welchem qualitativen und quantitativen Maß der jeweilige Belang für sich gesehen durch die Auswirkungen der anstehenden Bauleitplanung voraussichtlich betroffen sein wird. Relevant ist dabei u. a. die Wertigkeit („Qualität“) des jeweils betroffenen Belangs innerhalb einer Kategorie gleichrangiger Belange. Dabei sind - angesichts der Situationsgebundenheit der

Wertigkeit von Belangen - die im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft vorhandenen tatsächlichen und rechtlichen Zustände einschließlich vorhandener Vorbelastungen, soweit sie den „Wert“ anheben oder mindern können, zu berücksichtigen (SächsOVG, NK-Urt. v. 27. Februar 2020 - 1 C 13/18 -, juris Rn. 47 unter Hinweis auf Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Stand: 112. Lfg. Oktober 2019, § 2 Rn. 286). Ein Bewertungsfehler liegt u. a. vor, wenn die Wertigkeit des jeweils betroffenen Belangs unzutreffend beurteilt worden ist, Art, Ausmaß und Intensität der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Belange sowie auf bestehende Verhältnisse tatsächlicher oder rechtlicher Art unzutreffend beurteilt wurden, eine bestehende Vorbelastung nicht erkannt oder falsch beurteilt wurde (SächsOVG, NK-Urt. v. 28. Oktober 2024 - 1 C 24/22 -, juris Rn. 126 m. w. N.).

- 72 Eröffnet ein Bebauungsplan weitere Möglichkeiten einer baulichen Nutzung, sind Festsetzungen vor allem am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und am Gleichheitssatz zu messen sein. Bei einer fremdnützigen Überplanung privater Grundstücke (etwa bei der Ausweisung öffentlicher Grünflächen) sind an die Abwägung besonders hohe Anforderungen zu stellen. Werden bestehende oder bereits ausgeübte Nutzungsrechte „nur“ verkürzt, müssen hinreichend gewichtige öffentliche Interessen vorliegen, die geeignet erscheinen, diese partielle Einschränkung bestehender Eigentümerbefugnisse zu rechtfertigen (vgl. Külpmann, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 809 m. w. N.).
- 73 Die Festsetzung einer privaten Grünfläche entzieht das betreffende Grundstück weitgehend den Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers und bedarf daher hinreichend gewichtiger Gründe. Sie scheidet aus, wenn nur fremdnützige Zielsetzungen verfolgt werden (OVG Saarland, Urt. v. 26. Februar 2013 - 2 C 424/11 -, NVwZ 2013, 696; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, a. a. O. beck-online Rn. 83 m. w. N.).
- 74 2. Hiervon ausgehend liegen für die festgesetzten privaten Grünflächen Ermittlungs- und Bewertungsfehler bezüglich der privaten Eigentümerbelange des Antragstellers an der Nutzung seines Grundstücks vor, welche die Antragsgegnerin gegenüber den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), nur unzureichend in ihre planerische Entscheidung einbezogen hat. Sie hat schon im Ausgangspunkt die privaten Eigentümerbelange des Antragstellers fehlerhaft ermittelt und bewertet (a). Darüber hinaus hat sie auch im Übrigen die privaten Belange der von der Festsetzung einer privaten Grünfläche betroffenen Grundstückseigentümer (b) sowie die von ihr verfolgten Belange des Umweltschutzes fehlerhaft bewertet (c). Diese Ermittlungs- und Bewertungsmängel sind offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen (d).

- 75 a) Die Antragsgegnerin hat die privaten Eigentümerbelange des Antragstellers als Grundlage ihrer Abwägungsentscheidung fehlerhaft ermittelt und bewertet.
- 76 Zutreffend hat sie festgestellt, dass durch den Bebauungsplan eine zukünftige Nutzung festgeschrieben wird und Festsetzungen dem Bestand widersprechen können. In Bezug auf das Grundstück des Antragstellers hat sie jedoch fehlerhaft in die Abwägung eingestellt, dass der Grünordnungsplan die Fläche im Bestand zwar als Lagerfläche darstelle, es sich bei der Fläche aber trotzdem nicht um eine vollversiegelte Fläche handle und das Flurstück überwiegend durch eine allgemeine Grünfläche bzw. Rasenfläche geprägt sei, auf welcher verschiedene Kleinteile gelagert würden. Dies widerspreche nicht einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland. Unter Grünflächen würden nicht nur ausschließlich bewachsene Flächen verstanden. Es könnten auch dazugehörige Anlagen innerhalb der Grünflächen liegen. Diese müssten aber mit der Zweckbestimmung der Grünfläche im Einklang stehen.
- 77 Aus diesen Feststellungen ergibt sich, dass die Antragsgegnerin bei ihrer Abwägung davon ausgegangen ist, dass die von ihr ermittelte tatsächliche Nutzung des antragstellerischen Grundstücks der Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht widerspreche und im Einklang mit der Zweckbestimmung der Grünfläche stehe. Ausweislich ihres eigenen Grünordnungsplans war das - wie in der mündlichen Verhandlung eingehend erörtert wurde - jedoch nicht der Fall:
- 78 Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat die Antragsgegnerin gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (im Folgenden: HE) durchgeführt (s. Grünordnungsplan Seite 20, Pkt. 3.2). Dies ist im Ausgangspunkt rechtlich nicht zu beanstanden. Die nach der HE erforderliche Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation von Natur und Landschaft erfolgt für den Untersuchungsraum flächendeckend auf der Basis der Biotoptypen als den zentralen wertbestimmenden Indikatoren (s. HE Seite 17, Pkt. 2.7). Ausweislich der Festlegungen zur Biotoptypenkartierung unter Pkt. 2.2.1. der HE handelt es sich bei den Kartiereinheiten Siedlungen, Infrastruktur und Grünflächen dabei eher um Nutzungs- als um Biotoptypen. Sofern im Siedlungsbereich geplant und kompensiert werden soll, ist daher eine Differenzierung der Siedlungsbioptypen unumgänglich. Aus der als Arbeitshilfe (A 1) zur HE genommenen vorläufigen Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert (im Folgenden: Biotoptypenliste) ergibt sich für die Kartiereinheiten Siedlung, Infrastruktur und Grünflächen eine Ausdifferenzierung nach Hauptgruppe 9 des CIR-BTLNK-Schlüssels. Grün- und Freiflächen (Grünanlagen) werden dabei der Untergruppe 4

(Biotopcodierungsgruppe 11.03.000) zugeordnet. Lagerflächen werden davon abweichend als anthropogen genutzte Sonderflächen der Untergruppe 6 (Biotopcodierungsgruppe 11.05.000) zugeordnet. Soweit - wie eingangs dargestellt - mit der Zuordnung einer Kartiereinheit zur Hauptgruppe 9 der Biotoptypenliste auch die Feststellung ihres Nutzungstyps verbunden ist, kann der Antragsgegnerin nicht gefolgt werden, wenn sie meint, dass das als Lagerfläche festgestellte Grundstück des Antragstellers mit dem Biotopcode 11.05.200 eine Grünfläche nach der Biotopcodierungsgruppe 11.03.000 darstellt. Die HE unterscheidet insoweit ausdrücklich zwischen diesen beiden Nutzungstypen und setzt diese nicht gleich. Auch die diesen verschiedenen Nutzungstypen zugewiesenen Biotopwerte schließen eine Gleichsetzung aus. So werden Grün- und Freiflächen Biotopwerte zwischen 5 und 25 zugeordnet. Im Besonderen Garten- und Grabeland hat einen Biotopwert von 10 (Biotopcode 11.03.700). Eine Lagerfläche hat hingegen nur einen Biotopwert zwischen 0 und 4. Zwar kann von diesen sich aus der Arbeitshilfe 1 ergebenden Biotopwerten nach der Erhebung objektbezogener Merkmale im Einzelfall abgewichen werden (s. HE Seite 17, Pkt. 2.7). Allerdings bilden die Wertstufen-Spannen die Ober- und Untergrenze eines möglichen Abweichens. Nach den ordinalen Bedeutungsklassen umfasst die Wertstufen-Spanne für Biotopwerte geringer Bedeutung solche zwischen 0 und 6. Die Wertstufen-Spanne für Biotopwerte nachrangiger Bedeutung umfasst hingegen solche zwischen 7 bis 12. Einer Lagerfläche mit Biotopwerten von 0 bis 4 kommt mithin geringe Bedeutung zu. Im Einzelfall kann ihr Biotopwert daher auf bis zu 6 angehoben werden. Gartenland mit einem Biotopwert von 10 kommt demgegenüber eine nachrangige Bedeutung zu. Im Einzelfall kann sein Biotopwert daher auf bis zu 7 abgesenkt werden. Nach alledem ergibt sich schon aus der Systematik der Handlungsempfehlung von vornherein keine Schnittmenge zwischen den möglichen Biotopwerten einer Lagerfläche und denen eines Garten- und Grabelandes. Beide Nutzungen können daher nicht gleichzeitig vorliegen und je nach Schwerpunkt wechselseitig voneinander umfasst sein. Zudem ist anzumerken, dass die Antragsgegnerin auch keine Anhebung des Biotopwertes des antragstellerischen Grundstücks vorgenommen hat. Vielmehr hat sie insoweit den für eine Lagerfläche grundsätzlich in Anschlag zu bringenden Biotopwert von 4 unverändert angesetzt. Letztlich ergibt sich aber auch aus dem Grünordnungsplan selbst, dass sich die Antragsgegnerin dieser unterschiedlichen Zuordnung von Lager- und Grünflächen nach der HE bewusst gewesen war und diese auch beachtet hat. So hat die Antragsgegnerin im Grünordnungsplan das Grundstück des Antragstellers korrekt dem Biotopcode 11.05.200 zugeordnet und eine private Lagerfläche mit einem Biotopwert von 4 festgestellt. Es handle sich um einen privaten Lagerstandort von organischen Abfällen sowie Baumaterialien oder Natursteinen. Andere Flächen hat sie indes mit dem Biotopcode 11.03.800 zugeordnet. Die Fläche mit dem Biotopcode 11.03.810 wurde als sonstige Grünfläche, Freifläche bezeichnet. Es wurde ein Biotopwert von 10 angenommen. Bei dieser Fläche handelt es sich um private Grünanlagen bzw. Freiflächen, die zum Teil durch

Zuwegungen und/oder kleine bauliche Anlagen teil- oder vollversiegelt sind. Zwar erweist sich die Zuordnung zum Biotopcode 11.03.800 als fehlerhaft, weil es sich ausweislich der Flächenbeschreibung hier nicht um einen (öffentlichen) Dorfplatz (Biotopcode 11.03.800), sondern um (privates) Garten- und Grabeland (Biotopcode 11.03.700) handelt. Diese Fehlcodierung ist für die Wirksamkeit der Satzung jedoch unbeachtlich, weil beide Nutzungen mit einem Biotopwert von 10 bewertet sind und dieser Biotopwert auch in Anschlag gebracht wurde. Auch für die Fläche mit dem Biotopcode 11.03.820 hat sie eine sonstige Grünanlage, Freifläche mit waldartigem Baumbestand festgestellt und einen Biotopwert von 11 angenommen. Bei dieser Fläche handelt es sich um private Grünanlagen bzw. Freiflächen, die zum Teil durch Zuwegungen und/oder kleine bauliche Anlagen teil- oder vollversiegelt sind. Grünanlagen besitzen einen z. T. hohen Gehölzanteil. Auch hier erweist sich die Zuordnung zum Biotopcode 11.03.800 zwar als falsch, weil es sich ausweislich der Flächenbeschreibung auch hier nicht um einen (öffentlichen) Dorfplatz (Biotopcode 11.03.800), sondern um (privates) Garten- und Grabeland (Biotopcode 11.03.700) handelt. Aber auch diese Fehlcodierung ist für die Wirksamkeit der Satzung unbeachtlich, weil beide Nutzungen mit einem Biotopwert von 10 bewertet sind. Die Antragsgegnerin hat zwar einen erhöhten Biotopwert von 11 ermittelt und angesetzt. Dies ist jedoch nach den oben dargelegten Maßstäben nicht zu beanstanden. Denn der ordinalen Bedeutungsklasse mit Biotopwerten nachrangiger Bedeutung sind solche von 7 bis 12 zugeordnet (s. HE Seite 17, Pkt. 2.7). Mit einem Biotopwert von 11 hat die Antragsgegnerin im Rahmen des Abweichens demnach nicht die für das Garten- und Grabeland maßgebliche Wertstufen-Spanne überschritten. Die HE lässt im Einzelfall nach der Erhebung objektbezogener Merkmale Abweichungen vom angegebenen Biotopwert innerhalb derselben Wertstufen-Spanne wie dargestellt auch ausdrücklich zu. Quantität und Qualität von Gehölzen kommt dabei eine herausgehobene Bedeutung zu (s. HE Seite 17, Pkt. 2.7). Demnach ist es hier nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin dem objektbezogen festgestellten waldartigen Baumbestand eine werterhöhende Bedeutung beigemessen hat. Aus der sprachlichen Trennung zwischen Lagerflächen einerseits und Grünflächen andererseits sowie der folgerichtig unterschiedlich hohen Biotopbewertung zwischen der Lagerfläche und den Grünflächen ergibt sich, dass die Antragsgegnerin im Rahmen ihres Grünordnungsplans keineswegs Lagerflächen und Grünflächen gleichgesetzt hat. Die Grundannahme in ihrem Abwägungsbeschluss, wonach sich die festgestellte Lagernutzung im Rahmen einer Nutzung des Grundstücks als Grünfläche halte, kann sich somit nicht auf die tatsächlichen Feststellungen im Grünordnungsplan der Antragsgegnerin stützen. Eine andere Tatsachenbasis, auf welche diese Grundannahme gestützt werden könnte, ist nicht ersichtlich.

79 Aber auch aus dem Umstand, dass die Antragsgegnerin für das antragstellerische Grundstück im Rahmen der natur- und landschaftsbezogenen Eingriffsbilanzierung mit einer Erhöhung des

Biotopwertes von 4 auf einen Planwert von 10 rechnet und eine Wertveränderung i. H. v. 4.896 Punkten ermittelt hat, ergibt sich, dass sie nicht von einer den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden und lediglich fortgeschriebenen Bestandsnutzung ausgegangen ist. Denn die Antragsgegnerin hat damit - ausgehend von ihrer eigenen Biotopwertbilanzierung - allein für das Grundstück des Antragstellers einen Anteil von 22,43% an der Biotopwertsteigerung des gesamten Plangebiets im Rahmen der natur- und landschaftsbezogenen Eingriffsbilanzierung ermittelt. Und dies, obwohl das antragstellerische Grundstück mit einer Fläche von 870 m² nur rund 1,93 % des insgesamt ca. 4,5 ha großen Plangebietes ausmacht. Tatsächlich hat die Antragsgegnerin damit für das genannte Grundstück die zweithöchste Einzelwertverbesserung im Rahmen der natur- und landschaftsbezogenen Eingriffsbilanzierung ermittelt und geht insoweit von einer Erhöhung des Biotopwertes um das 2,5-fache aus. Ausgehend von diesem herausgehobenen Beitrag des antragstellerischen Grundstücks an der natur- und landschaftsbezogenen Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans ist die Antragsgegnerin im Rahmen ihres Grünordnungsplans ersichtlich nicht von einer festsetzungskonformen Bestandsnutzung, sondern vielmehr von einer erheblichen Veränderung des Landschafts- und Naturhaushaltes im Rahmen des Planvollzugs ausgegangen. Andernfalls hätte sich bei bloßer Fortsetzung der Bestandsnutzung der Ausgangswert für das antragstellerische Grundstück im Rahmen der Bilanzierung nicht verändert und wäre als Zustandswert fortgeschrieben worden (s. HE Seite 32, Pkt. 6.2.1). Eine Wertänderung - wie von der Antragsgegnerin bilanziert - ergibt sich indes gerade als Folge des Planeingriffs. Deshalb belegt gerade die von der Antragsgegnerin festgestellte und herausgehobene hohe Wertdifferenz, dass der Bebauungsplan zu Einschränkungen in der Nutzung des antragstellerischen Grundstück führen wird. Ihre weitere und hiermit unvereinbare Feststellung, dass die festgestellte Lagerfläche der Annahme einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland nicht widerspreche, erweist sich vor diesem Hintergrund als zirkelschlüssig und unzutreffend.

- 80 Diesen zuvor ermittelten Sachverhalt hat die Antragsgegnerin zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (16. Dezember 2020) nicht in ihre Abwägung eingestellt. Dies stellt sowohl ein Ermittlungsdefizit als auch einen Bewertungsfehler dar; sie hat einen für die Abwägung relevanten Belang fehlerhaft eingestellt und unzutreffend bewertet.
- 81 Der Antragsgegnerin kann nicht gefolgt werden, soweit sie unter Bezugnahme auf Luftbilder - im Besonderen aus den Jahren 2005 und 2008 - eine Nutzung als Gartenland ermittelt haben will. Diese Luftbilder sind deutlich älter als ihr Grünordnungsplan mit Stand vom 17. Juni 2020. Die dort festgestellte Nutzung geht aufgrund ihrer zeitlichen Aktualität vor. Aber auch aus der von ihr erst am 17. Juni 2025 erstellten Tabelle zur Nutzungshistorie - beruhend auf einem Vergleich von Luftbildern aus den Jahren 1991 und 2021 - folgt nichts anderes. Die Tabelle

selbst hat die Antragsgegnerin - aufgrund ihrer Erstellung erst im Jahr 2025 - schon nicht ihrem Abwägungs- und Satzungsbeschluss zugrunde gelegt. Aber auch aus dem dieser Tabelle beigefügten Luftbild vom 21. November 2021 ergeben sich keine tatsächlichen Anhaltspunkte für die Annahme, dass das antragstellerische Grundstück im Jahr 2020 nicht als Lagerplatz mit wechselndem Lagerbestand genutzt wurde. Letztlich kommt es darauf aber auch nicht an, denn auch das Luftbild konnte von der Antragsgegnerin ihrem Abwägungs- und Satzungsbeschluss am 16. Dezember 2020 schon deshalb nicht zugrunde gelegt werden, weil es zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht gefertigt worden war und mithin nicht als Erkenntnisquelle zur Verfügung stand.

- 82 Ob die Antragsgegnerin die tatsächlich festgestellte Lagernutzung zu Recht deshalb nicht in die Abwägung einstellen musste, weil es sich um eine weder genehmigte noch genehmigungsfähige gewerbliche Nutzung im Außenbereich handelte, musste der Senat nicht aufklären. Denn in dem für die Abwägung maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB) war die Antragsgegnerin gegen die tatsächlich festgestellte Nutzung nicht eingeschritten und hat diese mit der Annahme einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland für vereinbar gehalten. Erst nachträglich am 21. März 2022 hat sie die Pächterin im Rahmen des ordnungsbehördlichen Verfahrens bzgl. des Vorwurfs einer nicht genehmigten und materiell illegalen Grundstücksnutzung angehört. Ein Vermerk über die Eröffnung dieses ordnungsbehördlichen Verfahrens zu einem früheren Zeitpunkt ist der Akte nicht zu entnehmen. Der früheste Aktenausdruck datiert auf den 9. März 2022 (s. Bl. 6 der Akte über das ordnungsbehördliche Verfahren). Auch hat die Antragsgegnerin - bei unterstellter Außenbereichslage des Grundstücks - nicht ermittelt, ob es sich bei der Grundstücksnutzung durch die Pächterin tatsächlich um eine gewerbliche Nutzung oder aber um eine Nutzung für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 201 BauGB handelte, die nach § 61 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. a SächsBO verfahrensfrei gestellt ist.
- 83 b) Die Antragsgegnerin hat zudem die privaten Belange der von der Festsetzung einer privaten Grünfläche betroffenen Grundstückseigentümer insgesamt fehlerhaft bewertet.
- 84 Sie ist im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan kein Baurecht entzogen werden solle. Daher sei für Innenbereichslagen eine Ausweisung als Baugebiet erfolgt. Für Außenbereichsflächen - zu welchen die Antragsgegnerin auch das Flurstück F1.. zählt - werde durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche kein Baurecht nach § 34 BauGB entzogen. Die Festsetzungen führten daher nicht zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung des Grundeigentums. Das infolge der

Außenbereichslage bereits erheblich beschränkte Eigentum werde durch den Ausschluss einer Bebauung nur in geringer Weise beeinträchtigt.

- 85 Dieser Rechtsauffassung kann nicht gefolgt werden. Sie ist mit der Verpflichtung der Antragsgegnerin zur größtmöglichen Schonung privater Flächen und einer Beachtung der Bestandsgarantie des Eigentums in besonderem Maße nicht in Übereinstimmung zu bringen.
- 86 Wie oben dargestellt, ist bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen. Es muss stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Dabei ist zu beachten, dass auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche das betreffende Grundstück zumindest weitgehend den Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers entzieht.
- 87 Diesen rechtlichen Maßstab hat die Antragsgegnerin auch bei Annahme einer Außenbereichslage der von ihr mit einer privaten Grünfläche überplanten Flächen verkannt. Dem Abwägungsbeschluss lässt sich nicht entnehmen, dass sich die Antragsgegnerin des Umstandes bewusst gewesen war, dass sie mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche der von ihr dem Außenbereich zugeordneten Flächen diese einer außenbereichstypischen Nutzbarkeit und Bebaubarkeit weitgehend entzieht und so eine wirtschaftliche Nutz- und Verwertbarkeit dieser Flächen weitgehend ausschließt bzw. verschlechtert.
- 88 Soweit sie die Auffassung vertritt, dass infolge der von ihr angenommenen Außenbereichslage das Eigentum bereits bisher erheblich beschränkt sei und durch den Ausschluss einer Bebauung nur in geringer Weise beeinträchtigt werde, erweist sich diese rechtliche Bewertung als unvereinbar mit der Eigentumsgarantie. Denn mit der planerischen Festsetzung privater Grünflächen geht auch bei Annahme einer Außenbereichslage der Verlust der außenbereichstypischen Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der betroffenen Flächen einher. Zwar darf die Gemeinde grundsätzlich durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Es gibt auch keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss. 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 Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Die privaten Eigentümerinteressen müssen dabei in der nach § 1 Abs. 7 BauGB

gebotenen Abwägung als wichtige Belange berücksichtigt werden. Dem wird die Antragsgegnerin nicht gerecht, wenn sie die privaten Belange der von der Festsetzung privater Grünflächen betroffenen Eigentümer von vornherein als gering bewertet und selbst eine außenbereichstypische Nutzbarkeit und Bebaubarkeit aus der Abwägung ausklammert.

- 89 Soweit die Antragsgegnerin in diesem Zusammenhang vorträgt, ihr sei eine außenbereichstypische Nutzung gerade auch des antragstellerischen Grundstücks nicht angezeigt worden, ist ihr entgegenzuhalten, dass sie eine - im Übrigen nach § 61 Abs. 1 Nr. 14 Buchst. a SächsBO verfahrensfreie - Nutzung des Grundstücks als unbefestigten oder vorübergehend befestigten Lager- und Abstellplatz eines land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie § 201 BauGB im Abwägungs- und Satzungsbeschluss schon nicht in Betracht gezogen oder dargelegt hat. Wie oben ausgeführt, bedarf die Festsetzung einer privaten Grünfläche hinreichend gewichtiger Gründe, weshalb eine ausführliche Auseinandersetzung und Bewertung auch mit potentiellen Bebau- und Nutzbarkeiten des antragstellerischen Grundstücks vorliegend nicht entbehrlich war. Der Hinweis auf eine unterlassene Anzeige außenbereichstypischer Nutzungen im Beteiligungsverfahren genügt diesem Prüfungsmaßstab nicht. Denn unabhängig von der Anzeige einer spezifischen Nutzung hätte die Antragsgegnerin im Rahmen der Bewertung der Eigentümerbelange prüfen müssen, welche außenbereichstypischen Nutzungen und Bebaubarkeiten für das antragstellerische Grundstück in Betracht kommen oder ausgeschlossen sind. Sollten aus Sicht der Antragsgegnerin für das antragstellerische Grundstück selbst außenbereichstypische Nutzungsmöglichkeiten ausscheiden, wäre auch dies im Rahmen der Bewertung prüffähig darzustellen. Dies gilt umso mehr, als sie die Nutzung als Lagerfläche in dem von ihr ermittelten Umfang im Rahmen der Abwägung selbst für vereinbar mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland gehalten hat. Geht die Antragsgegnerin aber - wie hier - von einer plankonformen Bestandsnutzung als Lagerfläche aus, erweist sich ihre auf diese ermittelte Feststellung aufbauende Bewertung, dass das Eigentum des Antragstellers an dem betroffenen Grundstück bereits erheblich beschränkt sei und durch den Ausschluss einer Bebauung nur in geringer Weise beeinträchtigt werde (was auch eine der Nutzung als Lager dienende Bebauung inkludiere), als fehlerhaft. Die Antragsgegnerin hätte die von ihr in der Abwägung selbst für plankonform erachtete Lagernutzung in die Eingriffsbewertung einstellen und begründen müssen, weshalb das Eigentum an dem betroffenen Grundstück selbst im Lichte der selbst ermittelten - und jedenfalls im Abwägungsbeschluss für zulässig erachteten - Lagernutzung als bereits erheblich beeinträchtigt gelten muss und weshalb sich ein Ausschluss einer Bebauung auf diese Nutzung nur in geringer Weise auswirken würde.

- 90 c) Die Antragsgegnerin hat auch die von ihr verfolgten Belange des Umweltschutzes fehlerhaft bewertet.
- 91 Wie oben dargestellt, bezieht sich das Bewerten auf das Gewicht der einzelnen Belange, das für ihre sachgerechte Behandlung von Bedeutung ist. Die Bewertung bedeutet daher die Feststellung des jeweiligen Gewichts der Abwägungsbeachtlichkeit, also Art und Ausmaß des Berührtseins des Belangs, und des Gewichts des Belangs und seines Berührtseins durch die betreffende Bauleitplanung.
- 92 Ausgehend davon hat sie die von ihr verfolgten Belange des Umweltschutzes fehlerhaft zu gering eingestuft und den Beitrag des antragstellerischen Grundstücks an der Erfüllung dieser Umweltschutzbelange zu hoch bewertet.
- 93 Ausweislich des Grünordnungsplans hat die Antragsgegnerin unter Anwendung der HE im Rahmen der Abwägung ermittelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet zu einer Aufwertung des Natur- und Landschaftshaushaltes von insgesamt 21.829 Wertpunkten führen werden. Dem liegt ein bilanzierter Kompensationsüberschuss der Plangebietsflächen von 25.073 Wertpunkten zugrunde, welcher um das Kompensationsdefizit aus der Bilanzierung der beeinträchtigenden Plangebietsfunktionen um 3.658 Wertpunkte zu reduzieren und anschließend um den Kompensationsüberschuss aus der Bilanzierung der aufwertenden Plangebietsfunktionen um 414 Wertpunkte zu erhöhen ist.
- 94 Bei der Bilanzierung des Kompensationsüberschusses der Plangebietsflächen ist der Antragsgegnerin jedoch ein Fehler unterlaufen. Sie hat dem mit dem Biotopcode 11.04.410 vorgesehenen „Parkplatz und sonstige Plätze, unversiegelt“ - entgegen dem festgestellten Biotopwert von 0 - im Rahmen der Bilanzierung einen Ausgangswert von 3 zugemessen. Auch wenn - wie oben dargestellt - im Rahmen der Bewertung der Ausgangssituation durchaus Abweichungen vom angegebenen Biotopwert einzelfallbezogen möglich sind, ist der einmal ermittelte Biotopwert als Ausgangswert der Fläche vor dem Eingriff in die Bilanzierung einzustellen. Biotopwert und Ausgangswert sind identisch (s. HE Seite 31f., Pkt. 6.2.1). Die Wertveränderung ergibt sich sodann aus der Multiplikation der Differenz des Ausgangswerts (richtigerweise 0) und dem Zustandswert (10) mit der Fläche (hier 277 m²). Es ergibt sich ein dimensionsloser Wert von -2.770 Wertpunkten. Da die Bilanzierung auf die Ermittlung von Beeinträchtigungen abzielt, beschreibt eine Wertveränderung von -2.770 Wertpunkten eine Werterhöhung in dieser Höhe. Berechnet hat die Antragsgegnerin - ausgehend von einem zu hohen Ausgangswert von 3 - aber eine Wertsteigerung von nur 1.939 Wertpunkten. Sie hat mithin auch den Gesamtkompensationsüberschuss um 831 Wertpunkte zu niedrig ermittelt. Tatsächlich beläuft sich dieser nicht auf 21.829, sondern vielmehr auf 22.660 Wertpunkte.

- 95 Indem die Antragsgegnerin aufgrund dieses Fehlers den tatsächlichen Gesamtkompensationsüberschuss zu gering errechnet hat, hat sie den Beitrag des antragstellerischen Grundstücks sowie der weiteren von ihr in die Bewertung einbezogenen Flächen zu hoch bewertet. So entfällt bspw. auf das Grundstück des Antragstellers ein Anteil an der Gesamtwertsteigerung i. H. v. 21,67%. Aus der falschen Berechnung der Antragsgegnerin ergibt sich indes ein fehlerhafter Anteil an der Gesamtwertsteigerung von 22,43%.
- 96 d) Die vorgenannten Ermittlungs- und Bewertungsmängel sind sowohl offensichtlich (aa) als auch auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss (bb) i. S. v. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gewesen.
- 97 aa) Die Ermittlungs- und Bewertungsfehler sind zunächst offensichtlich.
- 98 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Tatbestandsmerkmal der „Offensichtlichkeit“ Ausfluss des Gedankens, dass eine Motivforschung hinsichtlich persönlicher Vorstellungen der an der Abwägung beteiligten Entscheidungsträger verhindert werden soll. Das Kriterium der Offensichtlichkeit soll die gerichtliche Kontrolle auf die „äußere“ Seite des Abwägungsvorgangs beschränken. Fehler und Irrtümer, die z. B. die Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials, die Erkenntnisse und Einstellung aller wesentlichen Belange in die Abwägung oder die Gewichtung der Belange betreffen, und die sich aus den Planaufstellungsvorgängen (Akten, Protokollen, der Begründung oder sonstigen Unterlagen) oder aus sonstigen objektiven Umständen ergeben, sind offensichtlich. Ein offensichtlicher Mangel im Abwägungsvorgang kann nur angenommen werden, wenn konkrete Umstände positiv und klar auf einen solchen Mangel hindeuten. Dies ist nicht regelmäßig schon deshalb der Fall, wenn aus den Aufstellungsvorgängen eine Lücke im Abwägungsvorgang ersichtlich ist. Ein offensichtlicher Mangel kann nicht allein damit begründet werden, dass Planbegründung und Aufstellungsvorgänge keinen ausdrücklichen Hinweis darauf enthalten, dass sich der Plangeber mit bestimmten (abwägungserheblichen) Belangen befasst hat. Vielmehr müssen konkrete Umstände positiv und klar auf einen Abwägungsmangel hinweisen. Bei rechtlich fehlerhaften Überlegungen kann die Offensichtlichkeit nicht bereits deshalb verneint werden, weil deren Beurteilung im konkreten Sachverhalt Schwierigkeiten bereitet. Entsprechendes gilt, wenn „technische Regelwerke“ falsch gehandhabt werden (z. B. Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Lärmbelastung). Demnach liegt stets ein offensichtlicher Fehler vor, wenn sich aus den Aufstellungsvorgängen ergibt, dass Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung oder der Behördenbeteiligung abgegeben worden sind, dem Entscheidungsorgan nicht vorlagen bzw.

bekanntgemacht wurden. Für die Konstellation der Inanspruchnahme privater Grundstücke für Zwecke des Gemeinbedarfs ist die Offensichtlichkeit eines Abwägungsfehlers anzunehmen, wenn Alternativen (geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand) nicht geprüft wurden (vgl. Uechtritz, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 67. Edition, Stand 1. Mai 2025, § 214 Rn. 27 ff. m. w. N.).

- 99 Vorliegend beruhen die festgestellten Ermittlungs- und Bewertungsfehler auf objektiv feststellbaren Umständen und ergeben sich unmittelbar aus dem Abwägungsbeschluss der Antragsgegnerin selbst und aus ihrem mit dem Planentwurf ausgelegten Grünordnungsplan; einer Ausforschung der Entscheidungsträger bedurfte es nicht.
- 100 bb) Die Ermittlungs- und Bewertungsfehler sind, mit Ausnahme des fehlerhaft zu niedrig bilanzierten Kompensationsüberschusses, auch auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen.
- 101 Ein offensichtlicher Fehler ist auf das Ergebnis des Verfahrens schon dann von Einfluss gewesen, wenn nach den Umständen des jeweiligen Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel im Vorgang die Planung anders ausgefallen wäre. Der Einfluss von Fehlern i. S. v § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf nur verneint werden, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür nachweisbar sind, dass die gleiche Entscheidung auch bei Vermeidung des Fehlers getroffen worden wäre (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 214 beck-online Rn. 4a m. w. N.).
- 102 Im hiesigen Einzelfall steht der von der Antragsgegnerin auf Grundlage der fehlerhaften Ermittlung und Bewertung vorgenommene Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Eigentümerbelangen - und hier im Besonderen, aber nicht ausschließlich der des Antragstellers - und den von ihr mit der Planung verfolgten öffentlichen Belangen zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange auch unter Annahme einer tatsächlich höheren Wirksamkeit der Planung für den Natur- und Landschaftshaushalt im Plangebiet außer Verhältnis.
- 103 Denn unterstellt man mit der Antragsgegnerin - wie im Normenkontrollverfahren vorgetragen - eine illegale Bestandsnutzung des antragstellerischen Grundstücks, erklärt sich zwar die erhebliche, von ihr auch bilanzierte Wertsteigerung für den Natur- und Landschaftshaushalt und mithin die hohe Bedeutung dieses Grundstücks für die Erreichung der von ihr verfolgten öffentlichen Belange. Dann aber muss sie in die Abwägung eben diesen Eingriff in die Bestandsnutzung auch einstellen, die mit diesem Eingriff verbundene Beschwerdes des Antragstellers zutreffend ermitteln und abwägen, ob anderen privaten und/oder

entgegenstehenden öffentlichen Belangen ein solches Gewicht beizumessen ist, dass trotz dieses Eingriffs und der mit ihm verbundenen Beschwerne die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland gerechtfertigt ist. Erkennt die Antragsgegnerin jedoch - wie vorliegend - im Rahmen der Abwägung schon nicht, dass sie mit ihrem Grünordnungsplan einen erheblichen Eingriff in die Bestandsnutzung des antragstellerischen Grundstücks ermittelt hat, verkennt sie zugleich die mit diesem Eingriff verbundene Einschränkung der Eigentümerbelange des Antragstellers. Stellt sie sodann mit alleiniger Bezugnahme auf die angenommene Außenbereichslage des Grundstücks fest, dass der Ausschluss der Bebauung nur mit einem geringen Eingriff für den Antragsteller verbunden ist, ergibt sich schon aus diesem Umstand, dass die festgestellten Fehler auf das Abwägungsergebnis von Einfluss waren. Denn wird der mit der Planfestsetzung verbundene Eingriff weder seinen tatsächlichen Auswirkungen auf die Bestandsnutzung noch seiner rechtlichen Schwere nach richtig erkannt und bewertet sowie der Ausschluss jeglicher Bebaubarkeit des Grundstücks allein - und schon deshalb fehlerhaft - unter Bezugnahme auf dessen angenommene Außenbereichslage als gering bewertet, erweist sich die Abwägung als falsch. Denn nach den Umständen des Einzelfalls hätte in der Gesamtschau die konkrete Möglichkeit bestanden, dass die Planung der Antragsgegnerin anders ausgefallen wäre, wäre sie sich dieser Fehlannahmen bewusst gewesen.

- 104 3. Der Abwägungsvorgang erfolgte fehlerhaft i. S. v. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB.
- 105 Die Antragsgegnerin hat ihrem Abwägungsvorgang nicht hinreichend zugrunde gelegt, dass sich die verschiedenen Eigentümerinteressen im Plangebiet im Widerstreit zueinander befinden. Diese unterschiedlichen privaten Interessen hat sie nicht gerecht untereinander abgewogen (a). Darüber hinaus erweist sich die Abwägung als zirkelschlüssig (b). Diese Mängel im Abwägungsvorgang sind erheblich, weil sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind (c).
- 106 a) Die Antragsgegnerin hätte in die Abwägung ausdrücklich einstellen müssen, dass sie einzelnen Grundstückseigentümern im Plangebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten für deren Flächen sichert (wie z. B. den Eigentümern der im Mischgebiet belegenen Flächen) und sie dabei bewusst in Kauf nimmt, dass dies ihrer planerischen Zielstellung - nämlich der Erhaltung bzw. Wiedergewinnung innerstädtischer Frei- und Grünflächen, um den Belangen des Naturschutzes, des Stadtklimas und der Qualität des Stadtlebens Priorität zukommen zu lassen - zuwider läuft. Auf der anderen Seite hätte sie ausdrücklich in die Abwägung einstellen müssen, dass sie die mit privaten Grünflächen überplanten Flächen weitgehend einer wirtschaftlichen Verwertung entzieht und damit ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsgarantie der betroffenen Grundstückseigentümer einhergeht. In diesem

Zusammenhang hätte sie zugleich abwägen müssen, dass der Bebauungsplan die als private Grünflächen überplanten Flächen überproportional für die angestrebte Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet in Anspruch nimmt. Konkret hätte sie abwägen müssen, dass bei Vollzug des Bebauungsplans sich der Biotopwert der im Mischgebiet belegenen Flurstücke um insgesamt 4.008 Wertpunkte und der im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Flächen um weitere 302 Wertpunkte mindern wird. Nach den Feststellungen der Antragsgegnerin würde aber allein das antragstellerische Grundstück mit einer Biotopwertsteigerung von 4.896 Wertpunkten diesen Biotopwertverlust von insgesamt 4.310 Wertpunkten ausgleichen.

- 107 Die Antragsgegnerin hätte angesichts dieser Vielschichtigkeit des Abwägungsmaterials im hiesigen Einzelfall die unterschiedlichen und gegenläufigen privaten Eigentümerinteressen im Rahmen der Abwägung benennen und ausführen müssen, weshalb sich die Festsetzungen des Bebauungsplans auch in Ansehung dieses vielschichtigen Abwägungsmaterials als angemessen erweisen.
- 108 b) Darüber hinaus erweist sich die Abwägung als zirkelschlüssig.
- 109 So ist die Antragsgegnerin bei ihrem Abwägungsvorgang selbst von einer plankonformen Bestandsnutzung des antragstellerischen Grundstücks als Lagerfläche ausgegangen, welche der Annahme einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland nicht entgegenstehe. Legt man diese Feststellung der Antragsgegnerin zugrunde, bleibt jedoch vollkommen unplausibel, wie eine bereits im Bestand plankonform genutzte Fläche von nur 870 m² den zweithöchsten Einzelbeitrag zur Aufwertung des Natur- und Landschaftshaushaltes im gesamten - immerhin ca. 4,5 ha umfassenden - Plangebiet beitragen soll.
- 110 Unterstellt man mit der Antragsgegnerin - wie von ihr schriftlich und mündlich im Normenkontrollverfahren vorgetragen - eine illegale Nutzung des antragstellerischen Grundstücks, erklärt sich zwar die erhebliche, von ihr auch bilanzierte Wertsteigerung für den Natur- und Landschaftshaushalt. Allerdings ist ihr insoweit entgegenzuhalten, dass sie im Rahmen der Abwägung eben gerade nicht von einer illegalen und planwidrigen Lagernutzung ausgegangen ist. Richtig kann indes nur eine von beiden Bewertungen sein: Entweder ist die Lagernutzung plankonform (wie im Abwägungsbeschluss angenommen), dann ist eine wesentliche Wertsteigerung für den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aber gerade nicht zu erwarten, weil Änderungen am Status Quo durch den Bebauungsplan weder beabsichtigt noch geboten wären. Oder aber die festgestellte Lagernutzung erweist sich als nicht plankonform und durch den Planvollzug wäre mit einer nennenswerten Aufwertung des Natur- und Landschaftshaushaltes des antragstellerischen Grundstücks zu rechnen (so die Annahme im Grünordnungsplan). Dann allerdings wäre auch

in die Abwägung einzustellen, dass die Planfestsetzungen zu erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das antragstellerische Grundstück führen würden. Die von der Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung noch vertretene gegenteilige Auffassung, wonach sich die Lagernutzung des antragstellerischen Grundstücks als plankonformen Bestandsnutzung darstelle, welche der Annahme einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland nicht entgegenstehe, erweist sich insoweit nicht nur als fehlerhaft. Dieser Fehler impliziert zugleich ein Defizit im Abwägungsvorgang zwischen den unterschiedlichen Interessen der vom Plan betroffenen Grundstückseigentümer. Denn erkennt die Antragsgegnerin im Rahmen der Abwägung und entgegen ihrer Feststellungen im Grünordnungsplan schon nicht, dass der Plan in Bezug auf einzelne Grundstücke eine erhebliche Wirksamkeit in Bezug auf den Natur- und Landschaftshaushalt und mithin die bestehende Nutzungsstruktur haben wird, liegt auf der Hand, dass sie diese Belastung einzelner Grundstückseigentümer auch nicht mit den Entwicklungschancen der anderen vom Plan umgriffenen Grundstücke abgewogen hat. Dies gilt erst recht, wenn wie hier, jegliche Ausführungen zur Abwägung der unterschiedlichen Eigentümerinteressen untereinander im Abwägungsbeschluss fehlen.

- 111 c) Diese Mängel im Abwägungsvorgang sind erheblich, weil sie offensichtlich (aa) und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss (bb) i. S. v. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB gewesen sind.
- 112 aa) Die Mängel im Abwägungsvorgang sind zunächst offensichtlich gewesen.
- 113 Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (grundlegend Ur. v. 21. August 1981 - 4 C 57.80 -, juris Rn. 23 f. zur Planerhaltung nach § 155b Abs. 2 BBauG) sowie des erkennenden Senats (Senatsurt. v. 14. Juli 2021 - 1 C 4/20 -, juris Rn. 83 m. w. N.) kommt es für die „Offensichtlichkeit“ von Mängeln auch im Rahmen des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht auf deren leichte Erkennbarkeit an - die hinsichtlich der aufgezeigten Mängel bei der Anwendung der HE zweifelhaft erscheinen mag - sondern darauf, dass es sich um „objektiv erfassbare“ Sachumstände handelt, die zur „äußeren Seite“ des Abwägungsvorgangs gehören. Diese müssen sich ohne Ausforschung der Entscheidungsträger aus Akten, Protokollen oder anderen Unterlagen des Planaufstellungsverfahrens ergeben.
- 114 Dies ist vorliegend der Fall, da beide Fehler des Abwägungsvorgangs auf objektiv feststellbaren Umständen beruhen und sich unmittelbar aus dem Abwägungsbeschluss der Antragsgegnerin selbst und aus ihrem mit dem Planentwurf ausgelegten Grünordnungsplan ergeben; einer Ausforschung der Entscheidungsträger bedurfte es nicht.

- 115 bb) Die Mängel des Abwägungsvorgangs sind zudem auf das Ergebnis der Abwägung von Einfluss gewesen.
- 116 Ein Mangel des Abwägungsvorgangs ist von Einfluss auf das Abwägungsergebnis gewesen, wenn nach den Umständen des Einzelfalles die konkrete Möglichkeit eines solchen Einflusses besteht, d. h. wenn nachweisbar konkrete Anhaltspunkte, z. B. in den Planunterlagen, oder sonst erkennbare oder nahe liegende Umstände darauf hindeuten, dass ohne den Fehler anders geplant worden wäre. Die nur abstrakte Möglichkeit oder Vermutung, die Entscheidung wäre bei Vermeidung des Fehlers anders gefallen, genügt hingegen nicht. Ein möglicher Einfluss kann bejaht werden, wenn sich der Planungsträger von einem unzutreffend angenommenen Belang hat leiten lassen und andere Belange, die das Abwägungsergebnis rechtfertigen könnten, weder im Bauleitplanverfahren angesprochen worden noch sonst ersichtlich sind. Ob ein möglicher Einfluss anzunehmen ist, wenn z. B. Umweltbelange methodisch nicht einwandfrei ermittelt, beschrieben oder bewertet worden sind, kann auch von dem Gewicht des in Rede stehenden Belangs in der konkreten Situation abhängen (Stock, in: EZBK a. a. O. § 214 beck-online Rn. 144-144a m. w. N.; vgl. Senatsurt. v. 14. Juli 2021 a. a. O. m. w. N.).
- 117 Wie dargelegt, hat die Antragsgegnerin die im Plangebiet widerstreitenden unterschiedlichen privaten Belange nicht als solche im Abwägungsvorgang berücksichtigt und untereinander gerecht abgewogen. Es besteht die konkrete Möglichkeit, dass eine Abwägung der widerstreitenden privaten Belange untereinander auf das Ergebnis der Abwägung von Einfluss gewesen wäre. Dasselbe gilt für die Zirkelschlüssigkeit der Abwägung. Auch diese stellt einen nachweisbaren Anhaltspunkt für die konkrete Möglichkeit eines bestehenden Einflusses auf das Abwägungsergebnis dar.
- 118 4. Diese Ermittlungs- und Bewertungsfehler sowie der Fehler des Abwägungsvorgangs sind auch nicht gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i. V. m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB durch Zeitablauf unbeachtlich geworden. Der Antragsteller hat diese Mängel rechtzeitig innerhalb eines Jahres nach der am 1. April 2021 erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplans gerügt. Die Frist zur Geltendmachung von Mängeln kann auch durch Zustellung eines den inhaltlichen Anforderungen genügenden Schriftsatzes an die Gemeinde im Rahmen des Normenkontrollverfahren über den betroffenen Bebauungsplan gewahrt werden (SächsOVG, NK-Urt. v. 14. Januar 2016 - 1 C 6/13 -, juris Rn. 72; NK-Urt. v. 5. Dezember 2013 - 1 C 23/11 -, juris Rn. 88 m. w. N.). Bereits im verfahrenseinleitenden Schriftsatz vom 3. September 2021 hat der Antragsteller ein Abwägungsdefizit in Bezug auf die Überplanung seines Grundbesitzes als private Grünfläche gerügt, wodurch die Privatnützigkeit des Eigentums praktisch aufgehoben werde. Er hat

hinreichend sachverhaltsbezogen einen Ermittlungs- und Bewertungsfehler sowie einen Fehler des Abwägungsvorgangs gerügt. Dieser Normenkontrollantrag wurde der Antragsgegnerin am 14. September 2021 zugestellt.

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Die Beschwerde ist beim Sächsischen 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 Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Streitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser 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.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

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.

Richter am OVG Frenzel
ist wegen Urlaubs an der
Unterschrift gehindert

gez.:
Meng

Reichert

gez.:
Meng

gez.:
Dr. Hoentzsch

Dr. Henke

Beschluss
vom 26. Juni 2025

Der Streitwert wird auf 20.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Bei der Bestimmung der Höhe des Streitwerts nach § 52 Abs. 1 und Abs. 8 GKG berücksichtigt der Senat die Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Nr. 9.8.1). Darin wird für Normenkontrollverfahren einer Privatperson gegen einen Bebauungsplan oder einen Flächennutzungsplan ein Streitwert von 7.500 € bis 60.000 € vorgeschlagen. Hiervon ausgehend erachtet der Senat einen Streitwert von 20.000 € als angemessen.

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

Richter am OVG Frenzel
ist wegen Urlaubs an der
Unterschrift gehindert

gez.:
Meng

Reichert

gez.:
Meng

gez.:
Dr. Hoentzsch

Dr. Henke