

Az.: 1 C 82/21



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Normenkontrollsache

1. der **GU AG**
vertreten durch das Mitglied
des Verwaltungsrats

2. der Frau

- Antragstellerinnen -

prozessbevollmächtigt:
Paul-Schwarze-Straße 2, 01097 Dresden

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/Zwickauer Straße
hier: Normenkontrolle

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

am 19. Mai 2022

für Recht erkannt:

Auf den Antrag der Antragstellerin zu 1 wird der Bebauungsplans Nr. 3048, Dresden Altstadt II Nr. 32 Budapester Straße/Zwickauer Straße vom 1. Juli 2021 für unwirksam erklärt.

Der Antrag der Antragstellerin zu 2 wird abgelehnt.

Die Gerichtskosten tragen die Antragstellerin zu 2 und die Antragsgegnerin je zur Hälfte. Die Antragsgegnerin trägt die außergerichtlichen Kosten der Antragstellerin zu 1. Die Antragstellerin zu 2 trägt die Hälfte der außergerichtlichen Kosten der Antragsgegnerin. Im Übrigen tragen die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

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

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Beteiligten streiten über die Wirksamkeit des im vereinfachten Verfahren aufgestellten einfachen Bebauungsplans Nr. 3048, Dresden Altstadt II Nr. 32 Budapester Straße/Zwickauer Straße der Antragsgegnerin und des in dessen textlichen Festsetzungen geregelten Ausschlusses von Domina-Studios.
- 2 Die Antragstellerin zu 1 ist Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Flurstücke.... und..... Die aneinandergrenzenden Flurstücke sind mit einem im Jahr 2016 genehmigten mehrstöckigem Gebäude bebaut, welches nach der Baugenehmigung einen Veranstaltungsraum, Büroräume und eine Betriebswohnung beherbergt.

- 3 Im April 2019 beantragte die Antragstellerin zu 1 eine Baugenehmigung für die Umnutzung der Büroräume im ersten Obergeschoss in ein Domina-Studio. Betreiberin dieses Studios sollte die Antragstellerin zu 2 werden, welche bereits an anderer Stelle in Dresden ein solches Studio betreibt. Nach dem Vortrag ihrer Prozessbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung besteht zwischen den Antragstellerinnen hierüber bereits eine verbindliche mündliche Vereinbarung. Das im Normenkontrollverfahren mitgeteilte Betriebskonzept sieht vor, dass das Studio lediglich von weniger als zehn Besuchern täglich und nur auf telefonische Voranmeldung aufgesucht werde. Die Domina biete ihren Kunden die Möglichkeit, Spannungen in Rollenspielen abzubauen. Im Vordergrund stehe die psychologische Komponente. Die Domina habe keinen sexuellen Kontakt mit ihren Kunden. In einem Domina-Studio gebe es keinen Geschlechtsverkehr, in der Regel gebe es noch nicht einmal Entblößungen. Eine Domina sei bekleidet und habe keinen Körperkontakt mit dem Kunden. Anders als bei Bordellen legten sowohl die Dominas als auch ihre Kunden allergrößten Wert auf Diskretion und Anonymität. Es gebe bei Domina-Studios deshalb keine Werbeanlagen o. ä., die auf den Charakter des Betriebs hinwiesen. Aufgrund des Baugenehmigungsantrags sind derzeit mehrere Widerspruchsverfahren bei der Landesdirektion Sachsen anhängig.
- 4 Auf seiner Sitzung vom 15. Mai 2019 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften des Stadtrats der Antragsgegnerin die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans für das Plangebiet mit einer Größe von ca. 22 ha. Es wurde ferner beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplans diene dazu, die Entwicklung als „anspruchsvolles Gewerbegebiet“ zu unterstützen und in diesem Bereich städtebauliche Fehlentwicklungen durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen zu verhindern. Als Ziele des Bebauungsplans wurden u. a. die bauplanungsrechtliche Steuerung und Verhinderung von Umwandlungsprozessen hinsichtlich der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetriebe sui generis und der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die Vermeidung des Trading-down-Effekts durch die Ansiedlung weiterer Bordelle und Vergnügungsstätten genannt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 23. Mai 2019 bekannt gemacht.
- 5 Das Plangebiet liegt zwischen Bahngelände im Norden und Westen, der Straße N..... Brücke im Südwesten und der von Süd nach Nordost verlaufenden B..... Straße. Im Nordosten befinden sich zwischen dem Plangebiet und der B..... Straße zwei

zehngeschossige Studentenwohnheime mit Außenanlagen. Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Seiten der Straßen N..... Brücke und B..... Straße sind mit fünf- oder sechsgeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden (N..... Straße) und elfgeschossigen Wohnhäusern (B..... Straße) bebaut. In der Begründung zur Beschlussvorlage und in der Begründung des Bebauungsplans wird jeweils auf die ins 19. Jahrhundert zurückreichende Tradition des Gebiets als Gewerbeareal hingewiesen. Zur derzeitigen Nutzung des Plangebiets ist festgehalten (Begründung des Bebauungsplans Seite 4):

„Nach 1990 wurde eine größere Anzahl von Betrieben geschlossen, sodass vorerst ein nicht unerheblicher Leerstand und einsetzender baulicher Verfall zu verzeichnen waren. Nur vereinzelt siedelten sich Unternehmen an, die im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand nutzten.

Derzeit wird das Gelände im Wesentlichen gewerblich genutzt. Im nördlichen Abschnitt entlang der B..... Straße ist das Gebiet durch eine relativ robuste Bebauung, wie zum Beispiel durch die Agentur für Arbeit, ein Job-Center, ein Hotel und einer Gastronomie im Kulturdenkmal B..... Straße.. geprägt. Im Vergleich dazu weist der südlich von der B..... Straße gelegene Teil eher mindergenutzte Flächen und kleinteiligere, zum Teil provisorische Baulichkeiten, wie zum Beispiel einen Kfz-Handel, verschiedene Kfz-Werkstätten, eine Spielhalle etc. auf.

Das Quartier zwischen der B..... Straße/N..... Brücke/Z..... Straße/G..... Straße liegt seit dem Abbruch eines Gewerbekomplexes in den 1990-er Jahren brach.

Die Z..... Straße wird durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägt. Diese reichen von Garagenzeilen bis zu imposanten Kulturdenkmalen (z. B. Z..... Straße.....).

In letzter Zeit entstanden neben den zum Teil brachgefallenen, unsanierten Bestandsgebäuden nur zögerlich Neubauten, wie in der Z..... Straße..... und der H.....-Straße..

In diesem Gebiet sind sowohl dem Gebietscharakter entsprechende Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel Fisch-Produktionsstätten einschließlich Gastronomie und Werksverkauf, Abschleppservice, Postverteilzentrum, Großhandel, Pensionen, Büros, als auch in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnungen für Betriebsinhaber und soziale Einrichtungen (.....) angesiedelt. Bereits seit dem Jahr 2000 existiert in dem Gebäude Z..... Straße.. ein Bordell, ein weiteres trat am Standort Z..... Straße.. hinzu.“

- 6 Auf Nachfrage des Berichterstatters teilte die Antragsgegnerin ergänzend mit, dass es sich bei dem im Norden des Plangebiets gelegenen Gebäude F.....straße. um ein Wohnhaus handle und dort derzeit vier Personen ihre Meldeanschrift hätten.

- 7 Im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin ist der betreffende Bereich nordwestlich der B..... Straße (einschließlich der Fläche der Studentenwohnheime) als „gewerbliche Baufläche mit geringem Störungsgrad“ (zwischen B..... Straße und Z..... Straße) sowie als gewerbliche Baufläche (zwischen Z..... Straße und Bahngelände) dargestellt.
- 8 Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften des Stadtrats der Antragsgegnerin in seiner Sitzung vom 20. Mai 2020 den Entwurf zum Bebauungsplan und seine Begründung gebilligt sowie nochmals die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB beschlossen hatte, machte der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin im Amtsblatt vom 30. Juli 2020 bekannt, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung vom 10. August bis einschließlich 11. September 2020 in der Stadtverwaltung an einem näher bezeichneten Ort ausliege und dass die kompletten Planungsunterlagen auch auf der Internetseite der Antragsgegnerin sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung eingesehen werden können. Es wurde u. a. darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 9 Mit Schreiben vom 3. September 2020 nahmen die Antragstellerinnen zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung und kritisierten die Unbestimmtheit des beabsichtigten Ausschlusses von allgemein zulässigen Nutzungen im Hinblick auf den verwendeten Begriff „Gewerbebetriebe sui generis“. Zudem fehlten ihrer Auffassung nach die erforderlichen städtebaulichen Gründe für den Nutzungsausschluss. Der in der Begründung des Bebauungsplans benannte „Trading-down-Effekt“ sei weder vorhanden noch zu befürchten. Auch die weiteren im Entwurf der Planbegründung genannten städtebaulichen Negativfaktoren träfen auf Domina-Studios nicht zu, so dass ihr Ausschluss nicht gerechtfertigt sei.
- 10 Die Antragsgegnerin nahm die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Unter anderem waren im geänderten Entwurf, als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, die Flurstücke..... und überwiegend als Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes dargestellt. Zudem war in den textlichen Festsetzungen der Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) mit „Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis: Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen,

Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons, sind nicht zulässig.“ festgehalten. Grundlage der Walddarstellung war eine Stellungnahme des Amts für Stadtgrün und Abfallwirtschaft der Antragsgegnerin, welches mit den Aufgaben der unteren Forstbehörde betraut ist. Danach sei auf den genannten Flurstücken durch Sukzession 1,46 ha Wald entstanden. Auf dieser Fläche regle sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht nach § 34 BauGB. Es handle sich vielmehr um eine Außenbereichsfläche.

11 Die Antragsgegnerin machte im Amtsblatt vom 20. November 2020 bekannt, dass Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, in den geänderten Entwurf aufgenommen worden seien und dieser mit seiner Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 30. November 2020 bis einschließlich 8. Januar 2021 an näher bezeichneter Stelle ausliege und im Internet einsehbar sei. Der Bekanntmachung war, wie bereits der Bekanntmachung vom 30. Juli 2020 eine verkleinerte Kartendarstellung des Plangebiets und seiner Umgebung beigefügt. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Antragstellerinnen wandten sich mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 erneut gegen den geplanten Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen. Sie sahen ihn weiter als unbestimmt und städtebaulich nicht gerechtfertigt an. Auch die Eigentümerin der Flurstücke..... und gaben eine Stellungnahme ab, mit der sie der Darstellung einer Waldfläche widersprachen. Zwar deute älteres Kartenmaterial auf eine einsetzende Sukzession hin, Luftbildkarten aus dem Jahr 2020 zeigten aber Brachland mit wenigen Einzelgehölzen. Dem entsprach eine Stellungnahme des als Träger öffentlicher Belange beteiligten Staatsbetriebs Sachsenforst (obere Forstbehörde).

12 In seiner Sitzung vom 1. Juli 2021 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin den Beschluss über die Abwägung und beschloss den Bebauungsplan als Satzung unter Billigung seiner Begründung. Der zugrunde gelegte Planentwurf (Stand: Januar 2021) wies die nachrichtliche Übernahme der Waldfläche nicht mehr aus. Der Stadtrat ging davon aus, dass der Entwurf des Bebauungsplans redaktionell geändert worden sei und von einer zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und auch „von einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans“ abgesehen werden könne. Zeichnerisch ist neben der Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen und der nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgefährdeten Gebiets lediglich die

Grenze des ca. 800 m x 320 m großen Plangebiets festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen lauten, abgesehen von Hinweisen, wie folgt:

„I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis:
Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons, sind nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.“

- 13 In der Abwägungsvorlage, auf die sich der Stadtrat bezogen hat, war im Hinblick auf die für die Darstellung einer Waldfläche plädierende Stellungnahme des Amts für Stadtgrün und Abfallwirtschaft festgehalten, dass sich das Plangebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil darstelle. Es entspreche hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Der Auffassung, dass es sich bei Waldflächen immer um Außenbereich handle, müsse widersprochen werden. Abgesehen davon, dass es sich nach der Feststellung der oberen Forstbehörde nicht um Wald handle, habe das Sächsische Obergericht für das hier in Rede stehende Areal geurteilt, dass es jedenfalls straßenbegleitend zur B..... Straße hin am Bebauungszusammenhang teilnehme. Die Antragsgegnerin nahm insoweit in der Sache auf das rechtskräftige Senatsurteil vom 20. März 2013 - 1 A 756/12 - (n. v., den Beteiligten bekannt) Bezug. Hinsichtlich der angeregten Darstellung von Wald werde nicht der unteren, sondern der oberen Forstbehörde und der Stellungnahme der Grundstückseigentümerin gefolgt.
- 14 Zu den Einwendungen der Antragstellerinnen ist in der Abwägungsvorlage festgehalten, dass es sich bei einem Domina-Studio zwar nicht um ein Bordell handle. Jedoch unterfielen solche dem verfolgten planerischen Ansatz, sämtliche Betriebe, die sexuellen oder erotischen Bedürfnissen dienen, im Gewerbegebiet auszuschließen. Bordelle oder bordellähnliche Betriebe seien vom Bundesverwaltungsgericht als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Dem folgend würden

prostitutive Einrichtungen aller Art als „Gewerbebetriebe sui generis“ im bauplanungsrechtlichen Sinne betrachtet. Der Begriff der Vergnügungsstätte sei gesetzlich nicht definiert, stelle aber einen Sammelbegriff für besondere Gewerbebetriebe dar, bei denen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung und Freizeitgestaltung im Vordergrund stehe, und die meist durch eine Lärmbelästigung für die Umgebung gekennzeichnet seien. Diese seien von den prostitutiven Einrichtungen zu unterscheiden, für die sich die Definition der Gewerbebetriebe aller Art/Gewerbebetriebe sui generis durchgesetzt und verfestigt habe. Anlass, von dieser Rechtsprechung abzuweichen, biete der vorliegende Fall auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Antragstellerinnen nicht. Domina-Studios unterfielen als prostitutive Einrichtungen der allgemeinen Zielstellung des Bebauungsplans, alle genannten Nutzungen auszuschließen. Auch der Senat habe in einem die Antragstellerin zu 2 betreffenden gerichtlichen Streitverfahren entschieden, dass ein „Beratungs- und Rollenspielraum“ zum Ausleben sadistischer oder masochistischer Neigungen im Rahmen eines Über- und Unterordnungsverhältnisses gegen Entgelt einen bordellartigen Betrieb darstelle. Es sei insoweit ohne Belang, dass die angebotenen Handlungen nicht der gegenseitigen sexuellen Befriedigung und nicht der Ausübung des Geschlechtsverkehrs dienen, denn auch sonstige sexuelle oder erotische Angebote gegen Entgelt würden vom Begriff des bordellartigen Betriebs umfasst (Beschl. v. 5. März 2015 - 1 A 420/14 -, juris Rn. 7). Die Kommunen hätten im Rahmen ihrer Planungshoheit grundsätzlich die Möglichkeit der planungsrechtlichen Steuerung. Dies impliziere auch die Möglichkeit, etwa eine Ansiedelung von Bordellen bzw. Gewerbebetriebe sui generis in einem bestimmten Teil ihres Gemeindegebiets zu verhindern. In Anlehnung an die Rechtsprechungspraxis beabsichtige die Landeshauptstadt Dresden, sowohl die Vergnügungsstätten als auch sämtliche prostitutive Einrichtungen gänzlich im Plangebiet auszuschließen.

- 15 Der hierfür gewählte Begriff sei nicht unbestimmt, da zum einen der Festsetzungstext selbst die darunter zu fassenden Betriebe klar erkennbar definiere und zum anderen auch die Begründung keine Zweifel an der Zielrichtung des Ausschlusses erkennen lasse. Unbestimmt seien die Festsetzungen schon deshalb nicht, weil sie keine Differenzierungen vornähmen und damit auch keinerlei Interpretationsspielräume eröffneten.
- 16 Obschon Bordelle, Domina-Studios oder ähnliche Betriebe dem Grunde nach im Gewerbegebiet eingeordnet werden könnten, gehe es hier darum, deren unerwünschte Ansiedlungen zu verhindern, um diesem Gebiet zu einer größeren Attraktivität

hinsichtlich der Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe zu verhelfen. Dabei könne ein solches Vorgehen auch bei bereits weitgehend bebauten Gebieten angewandt werden, wenn durch bloße Umnutzungen ein Gebietscharakter wesentlich verändert und durch bauplanerische Festsetzungen das Baugebiet in städtebaulich relevanter Weise günstig beeinflusst werden könne. Es müsse auch gesehen werden, dass im faktischen Gewerbegebiet im Einzelfall eine Ausschlusswirkung aufgrund des Rücksichtnahmegebots und des Gebietserhaltungsanspruchs entstehen könne, wenn bereits zahlreiche Bordellbetriebe vorhanden seien und durch das Hinzutreten eines weiteren Bordellbetriebs eine Massierung und aufgrund der milieubedingten Negativfolgen eine Verdrängung der klassischen Gewerbebetriebe (Trading down) aus dem Gewerbegebiet zu erwarten sei. Eine solche Situation solle gar nicht erst eintreten. Es sei Planungsziel, den befürchteten Verdrängungstendenzen bereits von Anfang an zu begegnen und das bislang vernachlässigte Gebiet für Firmen attraktiver zu machen. Nach der „Anzahl“ i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO könne ein Bordell der Eigenart eines Gewerbegebiets widersprechen, wenn in dem Gebiet bereits ein solcher Betrieb oder gar eine Mehrzahl vorhanden sei. Im Plangebiet befänden sich zwei Bordelle. Während das Bordell in der Z..... Straße.. bereits im Jahr 1999 genehmigt worden sei und keine Folgekriminalität zu verzeichnen sei, müsse für das Objekt Z..... Straße.. konstatiert werden, dass nach erfolglosen Nachbarwidersprüchen gegen die Baugenehmigung noch anhängige Klagen beim Verwaltungsgericht vorlägen. Im Umfeld dieses Objektes seien in der Vergangenheit mehrere Polizeieinsätze (einschließlich Razzia) zu verzeichnen gewesen. Die Nachbarn hätten zudem gegenüber dem Oberbürgermeister ihre Sorge vor allem um die Kinder zum Ausdruck gebracht sowie Bedenken gegen Ansiedlungsprobleme in unmittelbarer Nachbarschaft zu derartigen Etablissements vorgetragen.

- 17 Die Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG) stehe dem Ausschluss der Gewerbebetriebe sui generis ebenfalls nicht entgegen. Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten als auch von erotischen oder sexuell ausgerichteten Betrieben würden dem Gebiet - angesichts des in vielen Bereichen nur un- oder mindergenutzten Zustands insgesamt - eine stärker darauf ausgerichtete Prägung verleihen. Aus planungsrechtlicher Sicht solle dem begegnet werden, um dem Standort verbesserte Entwicklungsanreize frei von störenden (im Sinne von hier nicht erwünschten) Nutzungen zu geben. Die Anforderungen an die Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch seien höher als diejenigen, die sich aus der Richtlinie ergäben. Ein unzulässiger Verstoß liege nicht vor. Da sich der Ausschluss nur auf einen kleinen Teil

des Stadtgebiets beziehe, sei er aus den Aspekten der Verhältnismäßigkeit nicht problematisch.

- 18 In der vom Stadtrat der Antragsgegnerin gebilligten Begründung des Bebauungsplans wurde zu den Planungszielen: Stärkung des historisch gewachsenen gewerblichen Standorts als Gewerbegebiet; bauplanungsrechtliche Steuerung und Verhinderung von Umwandlungsprozessen hinsichtlich der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetriebe sui generis und der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten; Vermeidung des Trading-down-Effekts durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe eigener Art und Vergnügungsstätten, ausgeführt, dass die Antragsgegnerin dem bundesweiten Trend eines stetig zunehmenden Nachfragedrucks von Vergnügungsstätten unterliege. Vergnügungsstätten seien gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung und unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebts einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmeten. Abzugrenzen von Vergnügungsstätten seien die Einstufungen der verschiedenen Prostitutionseinrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen, Terminwohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution. Solche Nutzungen würden in der Rechtsprechung als sogenannte Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe „sui generis“ bezeichnet, wie sie typischerweise in Gewerbegebieten allgemein zugelassen werden könnten. Eine zunehmende Häufung von Vergnügungsstätten führe oft zu einem schleichenden Abwärtstrend von Stadtquartieren oder Straßenzügen. Der „Trading-down-Effekt“ liege vor, wenn es auf Grund der Verdrängung der traditionellen Nutzungen und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt zu einem Qualitätsverlust in Gebieten komme. Die Standorte seien nicht selten von Leerstand und sog. „Billiganbietern“ gekennzeichnet und bedeuteten einen Imageverfall des Standorts. Dies führe zu Ansiedlungshemmnissen, da Investoren im Zweifel ihre Betriebe lieber in Bereichen ansiedelten, die frei von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Betrieben seien. Dem Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen, sei Ziel dieser Planung. Im Plangebiet sei eine unbefriedigende Ausnutzung der vorhandenen Potentiale zu verzeichnen. Augenscheinlich habe sich dies unter anderem durch den desolaten Zustand der vorhandenen Straßen und die fehlende moderne Infrastruktur dargestellt. Dessen ungeachtet und auf eine rasche Verbesserung der Erschließungssituation vertrauend, etabliere sich gegenwärtig ein neues Technologie- und Innovationszentrum für Start-ups, Forschung und Technologie am Standort Z.....

Straße..... Um diese positive Entwicklung zu unterstützen, sei eine an die Bedürfnisse der Unternehmen angepasste Infrastruktur zwingend notwendig. Deshalb sei neben dem Ausbau der Z..... Straße zwischen H.....straße und W..... Straße (Umleitungsstrecke beim Umbau der N..... Brücke im Zuge der Stadtbahn 2020) auch der grundhafte Ausbau der Z..... Straße zwischen H.....straße und F.....straße forciert worden. Erfahrungen von bereits abgeschlossenen Infrastrukturmaßnahmen an anderen Standorten hätten gezeigt, dass die Erneuerung der Infrastruktur, die Herstellung der Barrierefreiheit, die Bepflanzung mit Straßenbäumen etc. einen Investitionsschub bei den ansässigen Unternehmen ausgelöst und Investoren angelockt hätten. Diese Synergieeffekte seien auch am Gewerbestandort Z..... Straße zu erwarten, soweit nicht gleichzeitig durch Milieuveränderungen eine Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets zu befürchten sei. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungstätten und den Gewerbebetrieben eigener Art/Gewerbebetrieben sui generis stünde diesen Zielen der städtischen Wirtschaftsförderung kontraproduktiv entgegen. Erfahrungsgemäß sei davon auszugehen, dass Bordelle, Laufhäuser, Sexshops oder ähnliche Etablissements städtebaulich relevante Negativfaktoren darstellten und zu einer Niveauabsenkung führten. Dies zeige sich in äußeren Auffälligkeiten der Fassadengestaltung, im Anbringen auffälliger Werbeanlagen und Leuchtreklamen, in Sicherheitsproblemen und im Verdrängungseffekt anderer Firmen und Gewerbebranchen. Hinzu komme, dass Vergnügungstätten in der Regel rund um die Uhr geöffnet haben. Sie erhöhten das Sicherheitsrisiko und stellen eine potenzielle Gefährdung der Aufenthaltsbereiche von Jugendlichen und Kindern dar, die in diesem Gebiet z. B. durch die und eine Kletterarena anzutreffen seien.

- 19 Die zweite Bürgermeisterin der Antragsgegnerin fertigte den Bebauungsplan am 11. August 2021 in Vertretung des Oberbürgermeisters aus. Im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 2. September 2021 machte der Oberbürgermeister die Satzung im Wege der Ersatzbekanntmachung bekannt.
- 20 Die Antragstellerinnen haben am 19. Oktober 2021 den Normenkontrollantrag gestellt. Dieser wurde der Antragsgegnerin samt Begründung am 21. Oktober 2021 zugestellt. Die Antragstellerinnen wiederholen im Wesentlichen ihre Einwendungen aus dem Aufstellungsverfahren und sind der Auffassung, der Ausschluss von Gewerbebetrieben eigener Art/Gewerbebetrieben sui generis werde den Anforderungen an die Verständlichkeit und Eindeutigkeit von Normen nicht gerecht. Der von der Antragsgegnerin unternommene Versuch, diesen inhaltsleeren Begriff durch eine

Erläuterung „Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten“ und eine beispielhafte Aufzählung zu präzisieren, helfe nicht weiter. Es bleibe ungeklärt, ob zum Beispiel ein Sexshop, der als Einzelhandelsbetrieb auch im Plangebiet zulässig wäre, durch ein Beratungsgespräch „erotische Dienstleistungen jeder Art“ anbiete, ob ein Psychotherapeut, der sich auf Sexualberatung spezialisiert habe, unter diesen Ausschluss falle und ob ein Kino im Plangebiet keine Filme mit einer FSK 18 zeigen dürfe. Überdies zeige der zeitliche Ablauf der Planung, dass es sich um eine unzulässige Negativplanung zur Verhinderung des Vorhabens der Antragstellerin zu 1 handle. Darüber hinaus bedürfe die Festsetzung, dass bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sind, nach § 1 Abs. 9 BauNVO besonderer städtebaulicher Gründe. Solche lägen hier nicht vor. Der von der Antragsgegnerin herangezogene Trading-down-Effekt sei im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Verfall der Bausubstanz seit dem Jahr 1990, der Leerstand und die für ein „anspruchsvolles Gewerbegebiet“ fehlenden Gewerbebetriebe seien nicht auf einen Trading-down-Effekt im Zusammenhang mit Bordellen und Spielhallen, sondern auf den Wegfall der produzierenden Betriebe im Zuge der Wiedervereinigung zurückzuführen. Maßgeblichen Anteil daran habe der desolaten Zustand der vorhandenen Straßen und die fehlende moderne Infrastruktur, wie die Antragsgegnerin auf Seite 11 der Planbegründung selbst konstatiert habe. Es liege auch keine Konzentration von unerwünschten Betrieben vor, dass ein Umkippen des Gebiets in ein Rotlichtviertel drohe. Anders als in dem dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Mai 2014 - 1 ZB 13.886 - zugrunde liegenden Fall, seien hier nicht drei genehmigte und drei ungenehmigte Bordelle im Umkreis von 100 m vorhanden, sondern zwei Bordelle auf einem Gebiet von ca. 22 ha. Es finde ausweislich der von der Antragsgegnerin ins Feld geführten Leerstandsquote auch kein Verdrängungswettbewerb zwischen den „unerwünschten“ und den „normalen“ Gewerbebetrieben mit höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke statt. Hilfsindizien für einen Trading-down-Effekt, etwa auffällige Werbeanlagen oder eine erhöhte Kriminalität lägen auch nicht vor. Die von der Antragsgegnerin in der Planbegründung hervorgehobene potentielle Gefährdung der Aufenthaltsbereiche von Jugendlichen und Kindern könne den Ausschluss ebenfalls nicht tragen. Würde man auf dieses Risiko abstellen, wären Bordelle und Vergnügungsstätten in keinem städtebaulichen Gebiet denkbar. Selbst wenn man nach § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle in einem Gewerbegebiet ausschließen könne, müsse der Plangeber zwischen den verschiedenen Gewerbebetrieben, in denen sexuelle oder erotische Dienstleistungen angeboten werden, differenzieren. Jedenfalls Domina-Studios zeichneten sich dadurch aus, dass sowohl die Betreiber als auch die Kunden größten Wert auf Diskretion legten.

So werde noch nicht einmal durch das Klingelschild der Charakter des Betriebs ersichtlich. Die negativen städtebaulichen Folgen seien daher bei solchen Betrieben von vornherein nicht zu erwarten. Darüber hinaus genüge der Ausschluss der zulässigen Nutzung nicht den Anforderungen von Art. 15 Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie, wonach die Anforderungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein müsse und nicht über das hinausgehen dürfen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist.

21 Ergänzend bringen sie vor, dass es sich bei den Flurstücken..... und.....
um Wald und bauplanungsrechtlichen Außenbereich handle, weshalb die Abwägung der Antragsgegnerin an einem wesentlichen Mangel leide. Ferner hätte der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden dürfen, so dass er - mangels Erstellung eines Umweltberichts und seiner Auslage sowie Beifügung zur Begründung des Bebauungsplans - auch unter einem beachtlichen Formmangel leide.

22 Die Antragstellerinnen beantragen,

den Bebauungsplan Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester Straße/
Zwickauer Straße der Antragsgegnerin (Dresdner Amtsblatt Nr. 34-35 vom
02.09.2021, Seite 28) für unwirksam zu erklären,

hilfsweise den Bebauungsplan Nr. 3048, Dresden-Altstadt II Nr. 32, Budapester
Straße/ Zwickauer Straße der Antragsgegnerin (Dresdner Amtsblatt Nr. 34-35
vom 02.09.2021, Seite 28) für unwirksam zu erklären, soweit die allgemein
zulässige Nutzung als Domina-Studio im Plangebiet (textliche Festsetzung Ziffer
1.1) ausgeschlossen wird.

23 Die Antragsgegnerin beantragt,

die Anträge abzulehnen.

24 Sie wiederholt und vertieft die in der Begründung der Abwägung vorgebrachten Gesichtspunkte. Sie verweist auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10. September 2015 - 4 CN 8.14 - (BVerwGE 153, 16-24, juris), wonach es unter städtebaulichen Gesichtspunkten gerechtfertigt sein könne, in einem Gewerbegebiet das Mittel des Nutzungsausschlusses gezielt zu dem Zweck einzusetzen, das produzierende Gewerbe zu stärken (Rn. 16). Dass diese Zwecksetzung auf Dienstleistungsbetriebe ausgeweitet und mit bestimmten Qualitätsvorstellungen verknüpft werden könne, unterliege keinen Zweifeln. Das gelte umso mehr, als die Bauleitplanung ein Mittel sei, auch aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status

quo hinzuwirken. Stelle sich die Gemeinde deshalb für die Zukunft ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen vor, das Dienstleistungsbetrieben und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll, sei diese Zielsetzung grundsätzlich von der gesetzlichen Ermächtigung in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gedeckt. Hierbei reiche es aus, wenn die Gemeinde mit der Planung städtebauliche Ziele verfolge und Festsetzungen treffe, die der Verwirklichung dieser Ziele dienen. Die Gemeinde betreibe bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen halte und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotenzial zukomme. Mehr sei grundsätzlich nicht zu verlangen. Auf eine vollständige Verwirklichung des Planungszieles komme es nicht an, die Zweck-Mittel-Relation sei nicht notwendigerweise kongruent (BVerwG, a. a. O., Rn. 18).

- 25 Das vereinfachte Verfahren sei zurecht gewählt worden, weshalb eine Umweltprüfung entbehrlich gewesen sei. Das Plangebiet sei insgesamt als bauplanungsrechtlicher Innenbereich anzusehen, eine Wohnnutzung sei im jetzigen Plangebiet bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans nicht zulässig gewesen.
- 26 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitigen Schriftsätze samt Anlagen, auf die Hinweise des Berichterstatters und auf die von der Antragsgegnerin überreichten Verwaltungsvorgänge zur Planaufstellung (zwei Ordner; eine Planurkunde) verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung vom 19. Mai 2022 gewesen sind. In der mündlichen Verhandlung lehnte der Senat zwei von den Antragstellerinnen gestellte Beweisanträge ab. Insoweit wird gemäß § 117 Abs. 3 VwGO auf den Inhalt des Protokolls verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 27 Der Hauptantrag der Antragstellerin zu 1 ist zulässig und begründet, so dass über den Hilfsantrag nicht zu befinden ist. Die Anträge der Antragstellerin zu 2 sind hingegen unzulässig.
- 28 I. Die Antragstellerin zu 1 ist für den auch im Übrigen zulässigen Normenkontrollantrag antragsbefugt. Der Antragstellerin zu 2 steht die Antragsbefugnis nicht zu.

- 29 Nach § 47 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 1 VwGO kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, einen Antrag auf Entscheidung über die Gültigkeit von Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen worden sind, stellen. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der jeweilige Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt wird (BVerwG, Urt. v. 30. April 2004 - 4 CN 1.03 -, juris Rn. 9; Urt. v. 4. November 2015 - 4 CN 9.14 -, BVerwGE 153, 174-183, juris Rn. 12).
- 30 Dies trifft für die Antragstellerin zu 1 zu. Sie wendet sich als Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks gegen eine bauplanerische Festsetzung, die unmittelbar ihr Grundstück betrifft (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. November 2012 - 4 BN 23.12 -, juris Rn. 3).
- 31 Die Antragstellerin zu 2 verfolgt eine durch das Erfordernis der Klage- oder Antragsbefugnis ausgeschlossene Interessentenklage (hier: Interessentenantrag). Dies gilt sowohl für den Hauptantrag als auch für den Hilfsantrag. Es kann daher dahinstehen, ob es sich - wie in der mündlichen Verhandlung erörtert wurde - bei dem Hilfsantrag tatsächlich um einen „echten“ Hilfsantrag handelt oder er bereits als „minus“ im Hauptantrag enthalten ist. Unter der Interessentenklage (hier: -antrag) wird die Klage desjenigen verstanden, der an der Aufhebung einer Verwaltungsentscheidung ein eigenes materielles, aktuelles oder künftiges Interesse hat, ohne aber in seinen Rechten verletzt zu sein (vgl. Sodan, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 42 Rn. 365 m. w. N.). Die Antragstellerin zu 2 ist weder Grundstückseigentümerin im Plangebiet noch Eigentümerin oder Nutzerin eines Grundstücks in der Nachbarschaft des Plangebiets (vgl. zur Antragsbefugnis von „Plannachbarn“: SächsOVG NK-Urt. v. 15. Mai 2018 - 1 C 13/17 -, juris Rn. 30). Sie plant auch nicht, im Geltungsbereich des angegriffenen Bebauungsplans ein Vorhaben durchzuführen, welches durch diesen beeinträchtigt oder verhindert werden würde (vgl. zur Antragsbefugnis in solchen Fällen: Senatsbeschl. v. 4. April 2022 - 1 B 460/21 -, juris Rn. 19). So hat nicht die Antragstellerin zu 2, sondern die Antragstellerin zu 1 den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Umnutzung der im Gebäude F.....straße. befindlichen Büroräume in ein Domina-Studio gestellt. Die Antragstellerin zu 2 plant lediglich, das Domina-Studio, das die Antragstellerin zu 1 errichten will, zu betreiben. Diese Absicht zur Einrichtung einer künftigen Betriebsstätte ihres Unternehmens im Plangebiet ist

jedoch nicht mit einem eigenen, gegenüber der Antragsgegnerin bestehenden Recht verbunden. Es handelt sich um eine bloße Erwartung, selbst wenn unter den Antragstellerinnen eine verbindliche Einigung über die Betreibereigenschaft der Antragstellerin zu 2 für das künftige Domina-Studio vorliegen sollte.

- 32 Die Antragsbefugnis der Antragstellerin zu 2 kann auch nicht aus dem drittschützenden Charakter des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. November 2012 a. a. O., juris Rn. 4) hergeleitet werden. Das Abwägungsgebot verleiht Privaten ein subjektives Recht darauf, dass ihre Belange in der Abwägung ihrem Gewicht entsprechend „abgearbeitet“ werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, BVerwGE 140, 41-54, juris Rn. 15). Antragsbefugt ist, wer sich auf einen eigenen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann. Gibt es einen solchen Belang, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass die planende Gemeinde ihn bei ihrer Abwägung fehlerhaft berücksichtigt hat (vgl. Senatsbeschl. v. 5. Juli 2021 - 1 C 33/20 -, juris Rn. 12 m. w. N.). Abwägungserheblich sind aber nur private Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben und schutzwürdig sind (BVerwG, Beschl. v. 21. Dezember 2017 - 4 BN 12/17 -, Rn. 7, juris). Dies gilt für die Absicht der Antragstellerin zu 2, eine künftige Betriebsstätte ihres Unternehmens in den von der Antragstellerin zu 1 umgenutzten Räumen im Plangebiet einzurichten, nicht. Diese Absicht hat keinen städtebaulich relevanten Bezug. Städtebaulichen Bezug weist die geplante Nutzungsänderung bzgl. der Büroräume in der F.....straße. auf. Dieses Vorhaben wird jedoch nicht von der Antragstellerin zu 2, sondern von der Antragstellerin zu 1 verfolgt.
- 33 Mangels Zulässigkeit ihres Antrags war den in der mündlichen Verhandlung gestellten Beweisanträgen der Antragstellerin zu 2, welche Tatsachen betrafen, die nur für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans von Relevanz sein konnten, nicht nachzugehen. Die zu beweisenden Tatsachen waren für die Entscheidung ohne Bedeutung (§ 244 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 StPO analog).
- 34 II. Der Antrag der Antragstellerin zu 1 hat in der Sache Erfolg.
- 35 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3048 Dresden Altstadt II Nr. 32 Budapester Straße/Zwickauer Straße verstößt gegen höherrangiges Recht und ist deshalb unwirksam.

- 36 1. Der von der Antragsgegnerin festgesetzte Ausschluss der „Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis: Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons“ ist auf eine grundsätzlich taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt. Deren Voraussetzungen liegen für den konkreten Ausschluss aber nicht vor. Die Unwirksamkeit dieser textlichen Festsetzung hat die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.
- 37 a) Ein Ausschluss bestimmter Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Anlagen ist grundsätzlich als eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9a Nr. 1 Buchst. a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO zulässig.
- 38 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie nach § 13 und nach § 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann nach § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan bei Anwendung u. a. des Absatzes 5 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.
- 39 Für den von der Antragsgegnerin vorgenommenen umfassenden Ausschluss der „Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis: Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons“ liegen jedoch keine besonderen städtebaulichen Gründe nach § 1 Abs. 9 BauNVO vor.
- 40 Besondere städtebauliche Gründe im Sinne des hier von der Antragsgegnerin angewandten § 1 Abs. 9 BauNVO erfordern nicht das Vorliegen besonders gewichtiger städtebauliche Gründe, sondern setzen auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützte, die Feindifferenzierung rechtfertigende Gründe voraus (BVerwG, Urt. v. 22. Mai 1987 - 4 C 77.84 -, BVerwGE 77, 317-322, juris Rn. 21; Senatsurt. v. 9. Februar 2016 - 1 A 415/13 -, juris Rn. 54; 81; Spannowsky, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 29. Edition, Stand: 15 April 2022, § 1 Rn. 235; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 143. EL August 2021,

BauNVO § 1 Rn. 104). Welche Art von Feinsteuerung im Einzelfall durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein kann, hängt von dem verfolgten städtebaulichen Gesamtkonzept und davon ab, ob dieses der Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung dient (Spannowsky a. a. O., § 1 Rn. 173). Die städtebaulichen Gründe i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO sind mit denen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB identisch. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für die Einzelfestsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO, der eine städtebauliche Rechtfertigung in diesem Sinn verlangt (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. März 2013 - 4 CN 7.11 -, juris Rn. 9).

41 Danach muss sich die Gemeinde im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten Ziele nicht in der Weise „konsistent“ verhalten, dass sich die konkrete Ausgestaltung des in Rede stehenden Nutzungsausschlusses „schlüssig“ aus der planerischen Zielformulierung ableiten oder nachvollziehen lassen müsste. Die betroffene Gemeinde betreibt bereits dann städtebauliche Planung, wenn sie sich im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten eigenen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotential zukommt. Mehr ist grundsätzlich nicht zu verlangen. Auf eine vollständige Verwirklichung des Planungsziels kommt es nicht an, die Zweck-Mittel-Relation ist nicht notwendigerweise kongruent. Folglich ist es im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde im Hinblick auf ein von ihr formuliertes planerisches Ziel nur solche Festsetzungen trifft, für die in der gegebenen Planungssituation Anlass besteht, weitergehende, aber ebenfalls der Zielverwirklichung dienende Festsetzungen jedoch unterlässt, weil sie hierfür aktuell keinen Handlungsbedarf sieht (Senatsurt. v. 9. Februar 2016 a. a. O., Rn. 55; BVerwG, Urteil v. 10. September 2015 - 4 CN 8.14 -, BVerwGE 153, 16-24, juris Rn. 18).

42 Andererseits kann ein Planungskonzept solche planerischen Festsetzungen nicht rechtfertigen, die von vornherein nicht geeignet sind, das Ziel zu fördern, etwa deshalb, weil sie überschießend sind (BVerwG, Urt. v. 10. September 2015 a. a. O., Rn. 19; BVerwG, Urt. v. 27. März 2013 - 4 C 13.11 -, BVerwGE 146, 137-145, juris Rn. 12). Die Regelung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB weist den Gemeinden Planungsbefugnisse nur zu, „sobald und soweit“ die Planung für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Festsetzungen, die nicht oder nicht vollständig der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen dienen, sind deshalb auch nicht erforderlich. Insofern gebietet es § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass sich die Gemeinde im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten städtebaulichen Zielsetzungen konsistent verhält (vgl.

BVerwG, Urt. v. 26. März 2009 - 4 C 21.07 -, BVerwGE 133, 310-320, juris Rn. 20). So kann nach der vorbenannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beispielsweise ein (allein) durch das Ziel der Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentren begründeter Einzelhandelsausschluss deshalb nicht weitergehen, als eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren überhaupt in Betracht kommt. Sachliche Grenzen können sich insbesondere daraus ergeben, dass sich nicht jeder Einzelhandelsbetrieb für eine Ansiedlung in einem Zentrum eignet, sei es nach Art und Umfang des Betriebes, sei es wegen der Besonderheiten des betreffenden Zentrums. Insoweit kann es im Einzelfall geboten sein, bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben vom Einzelhandelsausschluss auszunehmen, weil ein Ausschluss nicht zentrengerechter Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Lagen dem Ziel der Stärkung der Zentren durch Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren nicht dient (vgl. BVerwG, Urt. v. 26. März 2009 a. a. O.).

- 43 Für den vorliegenden Fall des Ausschlusses von Gewerbebetrieben, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, bedeutet dies, dass dieser nicht weitergehen darf, als er den mit der Planung verfolgten Zielen der Antragsgegnerin dient. Ein solcher überschießender Ausschluss ist hier jedoch zu verzeichnen.
- 44 Die Antragsgegnerin hat neben dem für den Ausschluss nicht relevanten Ziel „Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit“ die hier relevanten Ziele „bauplanungsrechtliche Steuerung und Verhinderung von Umwandlungsprozessen hinsichtlich der in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe“ und „Vermeidung des Trading-down-Effektes durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe eigener Art“ benannt. Außerdem hat sie als Ziel des Bebauungsplans die „Stärkung dieses historisch gewachsenen gewerblichen Standorts als Gewerbegebiet“ aufgeführt. Diese Ziele - soweit es sich tatsächlich um Planungsziele handelt - rechtfertigen den umfassenden Ausschluss aller Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, nicht.
- 45 aa) Die bauplanungsrechtliche Steuerung des Umwandlungsprozesses des Plangebiets ist als solches kein Ziel, sondern das Mittel, ein städtebauliches Ziel zu fördern. Das Ziel, das Plangebiet als Gewerbegebiet zu stärken, wird durch den Ausschluss der Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, nicht gefördert.

- 46 Die Planbegründung enthält hinsichtlich der Zielvorstellung für das Plangebiet nur vage Aussagen. So soll der Bebauungsplan die begonnene Entwicklung als „anspruchsvolles Gewerbegebiet“ unterstützen (Seite 5). Was sich die Antragsgegnerin unter einem solchen „anspruchsvollen Gewerbegebiet“ vorstellt, lässt sich der Planbegründung aber nicht entnehmen. Der dort enthaltene Hinweis auf die Geschichte dieses Gebiets als Gewerbe- und Industriegebiet (Seiten 3 f.) kann zur Konkretisierung der aktuellen Vorstellungen zur Zukunft des Gebiets nichts beitragen. Zum einen soll die künftige Nutzung hieran schon deshalb nicht anknüpfen, weil die Antragsgegnerin mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets die ein Industriegebiet prägenden Nutzungen (vgl. § 9 Abs. 1 BauNVO) ausgeschlossen hat. Zum anderen wird das Plangebiet derzeit - wie die Antragsgegnerin in der Planbegründung festgehalten hat (Seite 4) - durch die Agentur für Arbeit, ein Job-Center, ein Hotel und eine Gastronomie in einem Kulturdenkmal geprägt. Diese von der Antragsgegnerin gebilligten Nutzungen - hinzuzuzählen sind auch die weiteren in der Planbegründung genannten Nutzungen: Fisch-Produktionsstätten einschließlich Gastronomie und Werksverkauf, Abschleppservice, Postverteilzentrum, Großhandel, Pensionen, Büros, Kfz-Handel und verschiedene Kfz-Werkstätten (sowie eine Kletterhalle und) - haben ebenfalls keine erkennbare Beziehung zu den mitgeteilten früheren Betrieben. In der Abwägungsvorlage wird ebenfalls nur allgemein auf die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets verwiesen (dort Seite 10). Danach sei das Gewerbegebiet aufgrund der weiten Fassung des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ und des zulässigen Störgrads bis hin zu „nicht erheblich belästigend“ das Baugebiet für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und das Handwerk. Allerdings sei es darauf nicht beschränkt und erhalte dadurch auch nicht seine ausschließliche Prägung. Das Gewerbegebiet sei daher auch offen für die Entwicklungen in den gewerblichen Bereichen, die nicht unter den traditionellen Begriff des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks fielen. Insofern lässt sich der Begründung und der Abwägungsvorlage des Bebauungsplans nur das - auch gesondert benannte - städtebauliche Ziel entnehmen, das Plangebiet als (im Hinblick auf den Standort: historisch gewachsenes) Gewerbegebiet zu entwickeln und etwaige Umwandlungsprozesse in eine Gemengelage oder in andere Gebietsarten einzudämmen oder zu verhindern.
- 47 Dieses Ziel kann der auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gestützte Ausschluss von Vergnügungsstätten fördern. Der Ausschluss von grundsätzlich allgemein zulässigen Gewerbebetrieben, hier solchen, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, ist für dieses Ziel jedoch nicht förderlich, da ihrem Nichtvorhandensein für die

Erhaltung des Gebietscharakters gegenüber ihrem (vermehrten) Vorhandensein keine positive Wirkung zukommt.

- 48 Eine darüberhinausgehende Zielvorstellung der Gemeinde etwa dahingehend, dass sie für die Zukunft ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen vorsieht, welches Dienstleistungsbetrieben und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll, wäre zwar grundsätzlich von der gesetzlichen Ermächtigung in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gedeckt (vgl. BVerwG, Urt. v. 10. September 2015 a. a. O., Rn. 16). Dieses Ziel ist aber weder der Begründung des Bebauungsplans noch den Abwägungsunterlagen der Antragsgegnerin zu entnehmen. Unabhängig davon bildet ein solches Ziel nur Grundlage für den Ausschluss strukturell störender Gewerbebetriebe. Die von der Antragsgegnerin vorgenommene Zusammenfassung von verschiedenen Gewerbebetrieben, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, geht darüber deutlich hinaus. Eine typisierende Betrachtung von Prostitutionseinrichtungen als störend kann nur soweit reichen, als es um Betriebe geht, die insbesondere solche beeinträchtigenden Auswirkungen auf ihre Umgebung hervorrufen können, die dem städtebaulich zu verstehenden Begriff der „milieubedingten“ Unruhe zuzuordnen sind. Dieser ist allein auf Störungen ausgerichtet, aus denen Konflikte zu anderen Nutzungsarten (insbesondere zur Wohnnutzung) entstehen können und die durch räumliche Trennung und Gliederung widerstreitender Nutzungsarten, nämlich der Verweisung in eine andere Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, gelöst werden können (BVerwG, Urt. v. 9. November 2021 - 4 C 5.20 -, juris Rn. 13). Solche Störungen setzen voraus, dass der prostitutive Betrieb nach außen - in welcher Form auch immer - in Erscheinung tritt, wie z. B. durch Werbung im Umfeld des Betriebs, durch eine entsprechende (Fassaden-)Gestaltung (Aufschriften, auffällige Werbung) oder durch unmittelbare Ansprache von potentiellen Kunden vor dem Betrieb. Hierdurch hebt sich die Einrichtung von der umgebenden Nutzung ab und ist so dem Prostitutionsgewerbe ohne weiteres zuzuordnen (BVerwG, Urt. v. 9. November 2021 a. a. O., Rn. 14). Die von der Antragsgegnerin gebildete typisierende Beschreibung erfasst jedoch unterschiedslos zumindest alle Gewerbebetriebe, in denen bestimmungsgemäß Kunde und Anbieter sexueller oder erotischer Dienstleistungen in unmittelbarer physischer Nähe zur Steigerung des Lustempfindens interagieren, ohne zwischen solchen, die nach außen in Erscheinung treten und solchen, die keine Störungen verursachen, zu differenzieren. Ohnehin lassen sich die Erwägungen, nach denen die nach außen in Erscheinung tretenden Prostitutionseinrichtungen unter typisierender Betrachtung eine Störung der Wohnnutzung begründen, nicht ohne Weiteres auf die Störung von

Gewerbebetrieben übertragen. So kann ein etwaiger Konflikt zwischen Gewerbebetrieben prostitutiver und nichtprostitutiver Art nicht dadurch gelöst werden, dass erstere in eine andere Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung verwiesen werden.

49 bb) Auch im Hinblick auf den sog. Trading-down-Effekt, den die Antragsgegnerin bereits im Ansatz verhindern will, ist der umfassende Ausschluss von Gewerbebetrieben, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, überschießend.

50 Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Konzentration von Bordellbetrieben wie auch von Vergnügungsstätten eine Gebietsabwertung (Trading-down-Effekt) auslösen kann. Es besteht dabei die begründete Besorgnis, dass angesichts des vermehrten Hinzukommens von Bordellen oder Vergnügungsstätten die anderen Nutzungen, die die nähere Umgebung prägen, abzuwandern oder verdrängt zu werden drohen. Diese Entwicklung ist einerseits gekennzeichnet durch eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Hierdurch kommt es tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Andererseits besteht die Gefahr, dass sich das Gebiet für die städtebaulich gewünschte Nutzung als unattraktiv erweist, weil sie auf eine aus ihrer Sicht nachteilige Vorprägung des Gebiets trifft (BayVGH, Beschl. v. 4. Dezember 2017 - 1 ZB 16.1233 -, juris Rn. 6, OVG Rh.-Pf., Beschl. v. 27. August 2009 - 8 A 10480/09 -, juris Rn. 14; zur Entstehung dieses Begriffs: Stühler, BauR 2016, 200, 206 ff.).

51 Städtebaulich nicht beachtlich sind hingegen andere milieutypische Begleiterscheinungen von Bordellen, wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität bis hin zu Tötungsdelikten. Solchen Gefahren, die in keinem Baugebiet hingenommen werden können, ist mit ordnungsrechtlichen Mitteln zu begegnen (BVerwG, Urt. v. 9. November 2021 a. a. O., Rn. 16).

- 52 Die Möglichkeit eines Trading-down-Effekt setzt jedoch ebenfalls nach außen in Erscheinung tretende Bordelle oder bordellartige Betrieben voraus (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. November 2021 a. a. O., Rn. 14). Der Ausschluss von nicht solchermaßen nach außen tretenden Gewerbebetrieben, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, kann daher das Ziel, den Trading-down-Effekt zu verhindern, nicht fördern.
- 53 cc) Der Senat setzt sich mit vorstehenden Erwägungen nicht in Widerspruch zum Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 5. Juni 2014 - 4 BN 8.14 -. Dort hatte das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt: „Sie [Bordelle oder bordellähnliche Betriebe] können folglich in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.“ (juris Rn. 10). In dieser Entscheidung hatte sich das Bundesverwaltungsgericht mit der allgemeinen Möglichkeit eines Ausschlusses nach § 1 Abs. 9 BauNVO auf der Basis der Frage, ob es sich bei einem Bordell und einem bordellartigen Betrieb um bestimmte Unterarten der in einem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO handelt (Rn. 8), auseinandergesetzt. Hiervon zu unterscheiden ist die jeweils im Einzelfall zu beantwortende Frage, ob die von der Gemeinde verfolgten konkreten städtebaulichen Ziele den festgesetzten Ausschluss rechtfertigen.
- 54 b) Der Verstoß der textlichen Festsetzung unter Nr. 1.1 gegen § 1 Abs. 9 BauNVO führt zu ihrer Unwirksamkeit und zur Gesamtnwirksamkeit des Bebauungsplans.
- 55 aa) Eine Teilunwirksamkeit der textlichen Festsetzung dahingehend, dass die Unwirksamkeit von Nr. 1.1 nur die Gewerbebetriebe erfasst, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten und nach außen nicht in Erscheinung treten, kommt nicht in Betracht. Der dann verbleibende Ausschluss von Gewerbebetrieben, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten und nach außen in Erscheinung treten, würde keine bestimmten Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Anlagen i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO betreffen.
- 56 Die nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossenen bestimmten Arten baulicher Anlagen müssen sich auf Anlagentypen beziehen, die in der Realität vorkommen. Der planenden Gemeinde steht insofern kein Anlagenerfindungsrecht zu. Sie muss sich an tatsächlich in der Realität vorkommenden Anlagentypen orientieren (Spannowsky a. a. O., § 1 Rn. 234; BVerwG, Urt. v. 22. Mai 1987 - 4 C 77.84 -, BVerwGE 77, 317-322, juris Rn. 22). Bordelle und bordellartige Betriebe sind, als in der sozialen und

ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen, eine Unterart des Gewerbebetriebs (vgl. BVerwG, Beschl. v. 5. Juni 2014 a. a. O., Rn. 10). Für solche, die nach außen in Erscheinung treten oder nicht, kann dies nicht festgehalten werden. Bezogen auf das planerische Ziel der Verhinderung eines Trading-down-Effekts wäre nicht der Ausschluss, sondern die ebenfalls auf § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO gestützte Festsetzung denkbar, dass Bordelle oder bordellartige Betriebe (und ggf. weitere relevante Anlagentypen) nur ausnahmsweise zulässig sind, so dass die Antragsgegnerin im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren den Einzelfall in den Blick nehmen kann. Eine solche ändernde Festsetzung ist dem Senat im Normenkontrollverfahren aber verwehrt.

- 57 Der Normenkontrollsenat muss daher auch nicht weiter der Frage nachgehen, ob der mit dem planerischen Ziel der vorbeugenden Verhinderung des Trading-down-Effekts einhergehende Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer vor dem Hintergrund, dass der Verdrängungsdruck gering erscheint, weil die Betreiberinnen und Betreiber prostitutiver Einrichtungen oft nicht ausgelastet sind und der Bedarf an sexuellen Dienstleistungen in Dresden gedeckt ist (Planbegründung Seite 13), ordnungsgemäß abgewogen wurde.
- 58 bb) Die Unwirksamkeit der textlichen Festsetzung zu Nr. 1.1 hat die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge, weil nicht auszuschließen ist, dass der Stadtrat der Antragsgegnerin den Plan ohne sie nicht oder wesentlich anders gefasst hätte.
- 59 Die Unwirksamkeit eines Teils einer Satzungsbestimmung hat nur dann nicht die Gesamtunwirksamkeit zur Folge, wenn die Rechtsbestimmung auch ohne den unwirksamen Teil sinnvoll bleibt - Grundsatz der Teilbarkeit - und mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie auch ohne diesen Teil erlassen worden wäre - Grundsatz des mutmaßlichen Willens des Normgebers - (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30. Oktober 2019 - 4 B 37.18 -, juris Rn. 6 m. w. N.). Soweit das Bundesverwaltungsgericht auch formuliert, dass Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, dann nicht zu dessen Gesamtunwirksamkeit führen, wenn - erstens - die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen, für sich betrachtet, noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn - zweitens - die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. Urt. v. 25. Januar 2022 - 4 CN 5.20 -, juris Rn. 16; Beschl. v.

11. August 2016 - 4 BN 23.16 -, juris Rn. 5; Urt. v. 11. September 2014 - 4 CN 3.14 -, juris Rn. 26) liegt hierin keine Abweichung in der Sache, wie das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 24. April 2013 - 4 BN 22.13 - auf eine Divergenzrüge festgehalten hat (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 9. Juli 2020 - 1 C 25/19 -, juris Rn. 49). Für die Annahme einer bloßen Teilnichtigkeit ist dann kein Raum, wenn der fehlerfreie Teil des Plans nicht auch subjektiv vom Planungswillen der Gemeinde getragen wird, wobei sich die Gemeinde an ihrem bisherigen Planungskonzept festhalten lassen muss (BVerwG, Beschl. v. 24. April 2013 a. a. O., Rn. 3).
- 60 Im vorliegenden Fall war der später unter Nr. 1.1 festgesetzte Ausschluss von Gewerbebetrieben, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten, Anlass der Planaufstellung. Bei der genannten Festsetzung handelt es sich um den zentralen Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Es kann daher nicht mit der für eine Teilunwirksamkeitserklärung erforderlichen Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan auch ohne die Festsetzung aufgestellt worden wäre.
- 61 2. Der Normenkontrollsenat kann daher die in der mündlichen Verhandlung weiter erörterte Frage, ob der Bebauungsplan mangels Auslage eines Umweltberichts zur Entwurfsbegründung (§ 3 Abs. 2, § 2a BauGB) und Beifügung eines solchen zur Begründung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8, § 2a BauGB) an einem gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtlichen Verfahrens- und Formmangel leidet, offen lassen (vgl. hierzu: Külpmann, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl. 2021, Rn. 355).
- 62 Soweit die Antragsgegnerin das Planverfahren im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BauGB) fortführen will, wird sie zu berücksichtigen haben, dass zur Beantwortung der Frage, ob der Zulässigkeitsmaßstab i. S. d. § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB nicht wesentlich verändert wird, die bisher nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten mit Blick auf die durch den Bebauungsplan eröffneten oder verschlossenen Baumöglichkeiten zu vergleichen sind. Ob danach eine Einschränkung oder Ausdehnung der Baumöglichkeiten als „wesentlich“ anzusehen ist, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig (OVG NRW, NK-Urt. v. 27. Januar 2016 - 7 D 130/14.NE -, juris Rn. 36; Rieger, in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 13 Rn. 13). Die Antragsgegnerin wird insoweit darauf hingewiesen, dass für die Frage der bestehenden Baumöglichkeiten nicht nur das Plangebiet, sondern die nähere Umgebung der einzelnen darin liegenden Baugrundstücke maßgeblich ist (vgl. Scharmer, in Brügelmann, BauGB, Stand:

121. Lfg. Januar 2022, § 13 Rn. 58), da sich die Baumöglichkeiten vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB bestimmen.

63 3. Da der Normenkontrollantrag der Antragstellerin zu 1 aus o. g. Gründen Erfolg hat, ist ferner nicht weiter aufzuklären, ob die bis auf einen Zaun und eine Werbeanlage unbebauten, aneinandergrenzenden, insgesamt ca. 1,6 ha großen Flurstücke..... und i. S. d. § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB zu einem Gebiet nach § 34 BauGB gehören und ob sie im zeitlichen Zusammenhang mit dem Planaufstellungsbeschluss von Wald i. S. d. § 2 Abs. 1 SächsWaldG bedeckt waren oder noch gemäß § 2 Abs. 2 Alt. 1 SächsWaldG als Wald gelten. Der Gegenstand der hierauf bezogenen Beweisanträge der Antragstellerin zu 1 war für die Entscheidung ohne Bedeutung (§ 244 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 StPO analog).

64 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 VwGO, § 100 Abs. 1 ZPO, wobei zu berücksichtigen war, dass die Antragsgegnerin im Verhältnis zur Antragstellerin zu 1 vollständig unterlegen ist und im Verhältnis zur Antragstellerin zu 2 vollständig obsiegt hat.

65 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO in Verbindung mit den § 708 Nr. 11, § 709 ZPO.

66 Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

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

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607, 4611) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als

elektronisches Dokument in diesem Sinne sind ab 1. Januar 2022 nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

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

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

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

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft

gez.:
Gretschel

Kober

Beschluss

vom 25. Mai 2022

Der Streitwert wird auf 40.000,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 39 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat nach Anhörung der Beteiligten die Empfehlungen des Streitwertkatalogs die Verwaltungsgerichtsbarkeit von 2013 (vgl. Nr. 9.8.1) zugrunde legt und für die beiden Anträge der Antragstellerinnen jeweils 20.000 € ansetzt.
- 2 Dieser Beschluss kann nicht mit der Beschwerde angefochten werden (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft

gez.:
Gretschel

Kober