



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Normenkontrollsache

des Herrn

– Antragsteller –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister
Lingnerallee 3, 01069 Dresden

– Antragsgegnerin –

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr.

hier: Antrag gemäß § 47 Abs. 6 VwGO

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Gretsche, den Richter am Obergericht Reichert, den Richter am Obergericht Frenzel und den Richter am Obergericht Kober

am 6. Juli 2026

beschlossen:

Der Bebauungsplan „Nr.“ der Landeshauptstadt Dresden vom 16. Dezember 2022 wird vorläufig bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Normenkontrollantrag des Antragstellers - 1 C 3/24 - außer Vollzug gesetzt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert für das Verfahren wird auf 20.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 I. Der Antragsteller wendet sich gegen den vom Stadtrat der Antragsgegnerin am 16. Dezember 2022 beschlossenen Bebauungsplan „Nr.“ mit einer Größe von etwa 13 ha, welcher Flächen in der Gemarkung S..... nördlich der R..... Straße bis zur Bahntrasse heranreichend umfasst.
- 2 Der Antragsteller ist Eigentümer des innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks Flurstück, Gemarkung S..... mit einer Größe von 1.396 m². Darauf befindet sich eine seit 1978 genutzte Kfz-Werkstatt. Der Antragsteller, der das Grundstück im Jahr 2012 erworben hatte, sanierte das Werkstattgebäude im Jahr 2013 umfassend und betreibt dort seine Kfz-Werkstatt „.....“. Zwischen den Beteiligten steht in Streit, ob es sich insofern um eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt. Von einer im Jahr 2015 geplanten Sanierung des Anbaus für eine Betriebserweiterung hat der Antragsteller vor dem Hintergrund der planerischen Bestrebung der Antragsgegnerin und aufgrund der Verhandlungen mit ihr über ein Ersatzgrundstück für seine Werkstatt Abstand genommen, ohne einen Bauantrag für eine Betriebserweiterung zu stellen. Die Verhandlungen zwischen den Beteiligten haben bisher nicht zu einer vertraglichen Vereinbarung geführt.
- 3 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschloss am 25. November 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Dezember 2015 bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung lagen vom 6. August 2018 bis zum 17. September 2018 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 24. Juli 2018 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 4 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften beschloss am 16. Juni 2021 die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes in „.....“, billigte den Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und beschloss seine öffentliche Auslegung, welche am 23. September 2021 bekannt gemacht wurde. Mit Schreiben vom 20. September 2021 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung lagen vom 4. Oktober 2021 bis zum 5. November 2021 öffentlich aus. Zusätzlich waren die Planungsunterlagen währenddessen auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung einsehbar.

- 5 Der Planentwurf überplante das Grundstück des Antragstellers weit überwiegend mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die von der Mitte der in westlicher Richtung vorhandenen baulichen Anlagen bis über die gegenwärtig als Stellfläche genutzte Fläche reicht. Im Übrigen sah der Planentwurf auf dem Grundstück auf der anderen Hälfte der baulichen Anlagen im Westen eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet vor. Die im Osten des Grundstücks befindlichen Reihengaragen liegen im Bereich, der als Fläche für den Gemeinbedarf (GB 2) festgesetzt ist.
- 6 Der Antragsteller nahm mit Anwaltsschreiben vom 3. November 2021 zum Planentwurf Stellung. Der Planentwurf berücksichtige nicht seine Belange als Flächeneigentümer und Inhaber eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs sowie den über Art. 14 GG gewährleisteten Substanzschutz, den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den allgemeinen Gleichheitssatz. Die Antragsgegnerin müsse die derzeit bestehenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten beachten. Sie müsse die Tatsache, dass die Planung bestehende Baurechte einschränke, sowie den möglichen Umfang zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einstellen. Es genüge nicht, dass nach der Entwurfsbegründung „Entschädigungsansprüche ... zu ermitteln und abzugelten“ seien und dass diese erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt und abgegolten würden. Der Planentwurf verstoße gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Mit den vorgesehenen Festsetzungen schaffe der Plan das Problem der Verlagerung eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs. Auch in Anbetracht eines möglichen anschließenden Enteignungsverfahrens müssten die Entschädigungsansprüche der von der Festsetzung einer Verkehrsfläche betroffenen Eigentümer nach §§ 39ff. BauGB ermittelt und möglichst konkret beziffert werden. Dagegen lasse der Planentwurf offen, ob und in welchem Umfang Entschädigungen zu leisten seien. Darüber hinaus verwies der Antragsteller darauf, dass die Bestimmung der allgemein zulässigen Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten „Wissenschaft, Forschung und Innovation“ nicht hinreichend bestimmt sei, und bei der Planumsetzung nach seiner Umweltbilanz der Eingriff in Natur und Landschaft nicht angemessen kompensiert werde.
- 7 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt. Mit Schreiben vom 15. Februar 2022 erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und berührten Behörden zum geänderten Entwurf.
- 8 In der für den Stadtratsbeschluss vorbereitenden Vorlage für die Dienstberatung des Oberbürgermeisters vom 18. August 2022 wurde ein laufender Aufwand von 25.030 € jährlich für Pflegekosten der Ersatzmaßnahmen, Forstflächen und des Straßenbegleitgrüns angegeben. Weitere Kosten könnten aufgrund des Planungsstandes, da „die Planungen mit Kostenermittlung ... sich z. B. derzeit in Ausschreibung“ befinden, nicht benannt werden. Sie seien jedoch durch die zentrale Haushaltsstelle zur Entwicklung des gedeckt.

14 Ausweislich der Planbegründung verfolgt die Antragsgegnerin folgende Planungsziele:

- Schaffung eines hochwertigen Wissenschafts- und Innovationsstandortes
- Ausweisung der hierfür erforderlichen Bauflächen
- Einordnung der erforderlichen stadttechnischen Infrastruktur
- Einordnung der erforderlichen verkehrstechnischen Infrastruktur incl. des Verkehrsbauvorhabens „Verlängerte L..... Straße“ (Arbeitstitel)
- Sicherung der am Standort vorhandenen sozialen Infrastruktur
- Sicherung von ökologisch wertvollen Grün- und Freiflächen

15 Zum städtebaulichen Konzept führt die Planbegründung hinsichtlich der Erschließung u.a. aus:

„Die zeitliche Umsetzung der Erschließung des Standortes ergibt sich u.a. aus den unterschiedlichen planungsrechtlichen Anforderungen zur Erreichung der Ziele für diesen Bereich. Das Plangebiet und dessen innere Erschließung an sich werden über Bebauungsplanverfahren zu Baurecht geführt. Für die geplante L..... Straße von der W.....straße bis zur R..... Straße (einschließlich der Unterführung), als eine die Eisenbahntrasse Dresden- querende Hauptverkehrsstraße, wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Aufgrund der längeren Zeitschiene des Planfeststellungsverfahrens gegenüber dem Bebauungsplanverfahren wird eine Unterteilung der Erschließungsanlagen in verschiedene Bauabschnitte zu prüfen sein. Dabei ist zu beachten, dass sich ergebende Teilnetze gesondert voneinander funktionieren müssen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, zunächst die innere Erschließung für das Gesamtbaugelände umzusetzen. Es ist zu prüfen, ob das auch den südlichen Teil der im Folgenden noch planfestzustellenden L..... Straße einschließen kann, da diese auch der unmittelbaren Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Bebauungsplangebiete dient. Der nördliche Abschnitt der L..... Straße und die Eisenbahnüberführung werden nachfolgend im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens behandelt. Anforderungen an die erforderlichen Anschlusspunkte sowie vorzuhaltende Kapazitäten für später zu verlegende stadttechnische Medien, wie Abwasserkanäle, werden im ersten Bauabschnitt berücksichtigt.

...

- Kfz.-Verkehr

Die angestrebte Neu- und Weiterentwicklung der Flächen und die damit geänderten Verkehrsbedürfnisse beidseitig der Bahn bedingen neue Überlegungen hinsichtlich der kleinräumigen Erschließung und Einbindung in das großräumige Hauptverkehrsstraßennetz.

Mit der dargestellten Raumstruktur ist das Netz der verkehrlichen inneren Erschließung mit der Einbindung in das übergeordnete Straßennetz des Rahmenplangebietes definiert.

Dabei sichert die Trassenfortführung im Zuge der L..... Straße unter dem Bahnkörper die verkehrliche und funktionelle Verbindung zwischen nördlichem und südlichem Teil des geplanten Mit der direkten Verbindung von der R..... Straße und W.....straße wird die Einbindung des Standortes in eine gebietsübergreifend bedeutende Nord-Süd-Achse geschaffen. Dieses geplante Hauptverkehrsstraßenelement knüpft einerseits das Baugebiet über die R..... Straße/ M...../ L..... Weg an die Bundesautobahn A 17 (BAB 17) an und trägt andererseits zur Entlastung der G.....straße bei, die aufgrund baulicher Gegebenheiten keine großräumige Verbindungsfunktion übernehmen kann. ...“

16 Zu den festgesetzten Verkehrsflächen führt die Planbegründung u. a. Folgendes aus:

„Für die verkehrliche Neuordnung wurde eine auf den Gesamtstandort abgestimmte Erschließungskonzeption erarbeitet. Zur Bewältigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens werden folgende Verkehrsflächen mit den entsprechenden Funktionen zugeordnet:

Planstraße 1 - Nebennetz

Der geplante Querschnitt von 13,50 m gliedert sich wie folgt: ...

Planstraße 2 – Hapterschließung (Ost-West-Verbindung)

Der geplante Querschnitt von 18,00 m gliedert sich wie folgt: ...

Planstraße VKBM (Verkehrsbaumaßnahme) - Hapterschließung (verl. L..... Straße)

Der geplante Querschnitt von 17,50 m gliedert sich wie folgt:

- beidseitiger Fußweg mit Baumpflanzung (je 3,50 m)
- zweistreifige Fahrbahn (6,50 m)
- beidseitige Radverkehrsanlage (je 2,00 m)

Die geplante Flächeninanspruchnahme erfolgt in Übereinstimmung mit der mit Beschluss des Stadtrates zu V2297/18 in der Doppelsitzung vom 20.09.-21.09.2018 bestätigten Vorplanung. Die L..... Straße und T.....straße sind im Verkehrsentwicklungsplan 2025plus Bestandteil des geplanten Hauptverkehrsstraßennetzes und als Maßnahme im Wirtschaftsverkehr ausgewiesen. Die angestrebte Neu- und Weiterentwicklung der Flächen und die damit geänderten Verkehrsbedürfnisse beidseitig der Bahn bedingen neue Überlegungen hinsichtlich der Einbindung in das großräumige Hauptverkehrsstraßennetz.

Dabei sichert die Trassenfortführung im Zuge der L..... Straße auf der Länge von rund einem Kilometer unter dem Bahnkörper hindurch die verkehrliche und funktionelle Verbindung zwischen nördlichem und südlichem Teil des geplanten Mit der direkten Verknüpfung der R..... Straße mit der W.....straße wird die Einbindung des Standortes in eine gebietsübergreifend bedeutsame Süd-Nord-Achse geschaffen. Dieses geplante Hauptverkehrsstraßenelement verknüpft den über den Verkehrszug R..... Straße/ L..... Weg mit der Bundesautobahn A .. (BAB ..) und entlastet die Verkehrszüge K.....allee/ R.....straße und G.....straße, die aufgrund der baulichen Gegebenheiten die künftige Verbindungsfunktion nur unzureichend übernehmen können. ...“

- 17 Darüber hinaus führt die Planbegründung unter Punkt „11.3 Entschädigungsansprüche / Überplanung privater Flächen“ Folgendes aus:

„Für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in der Verlängerung der Verkehrsbaumaßnahme (verlängerte L..... Straße) werden private Flächen in ihrer baurechtlichen Nutzbarkeit einschränkend überplant. Hieraus resultierende Entschädigungsansprüche sind zu ermitteln und abzugelten.“
- 18 Der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin fertigte am 6. Februar 2023 die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, aus.
- 19 Der Bebauungsplan wurde in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes Nr. e 27-02-2023 am 15. Februar 2023 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB, auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO.
- 20 Mit Anwaltsschriftsatz vom 30. Januar 2024 - beider Antragsgegnerin eingegangen am 1. Februar 2024 - rügte der Antragsteller den streitgegenständlichen Bebauungsplan im Hinblick auf das Gebot der Konfliktbewältigung bezüglich einer Verlagerung seines Betriebes, der fehlenden Ermittlung von Entschädigungsansprüchen und deren Bezifferung, hinsichtlich einer

fehlenden erneuten Auslegung des Planentwurfs nach Änderungen und Ergänzungen sowie hinsichtlich der fehlenden Bestimmtheit der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzungen in den Sondergebieten sowie hinsichtlich einer defizitären Abwägung der Belange des Umweltschutzes, des Klimaschutzes und der Erholung.

- 21 Am 31. Januar 2024 stellte der Antragsteller einen Normenkontrollantrag - 1 C 3/24 - gegen den Bebauungsplan. Zunächst ruhte das Normenkontrollverfahren im Hinblick auf laufende Verhandlungen zwischen den Beteiligten über eine Betriebsverlagerung.
- 22 Am 11. Dezember 2024 erteilte die Antragsgegnerin einem Dritten eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 138 Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 108 Tiefgaragenstellplätzen für das im Plangebiet gelegene Grundstück (Flurstücknrn. „.....,.....,.....,.....,..... und“), gegen die der Antragsteller Widerspruch einlegte. Ein Teilbereich des zu diesem Vorhaben gehörenden Müllplatzes und eine fußläufige Zuwegung zu den Wohnungen liegen auf dem Grundstück des Antragstellers. An der nordöstlichen Gebäudeecke des Vorhabens beträgt der Abstand zum Grundstück des Antragstellers 4,59 m und unterschreitet nach der von der Antragsgegnerin grüngestempelten Abstandsflächenberechnung den Mindestabstand von 6,89 m.
- 23 Am 17. Juli 2025 rief der Antragsteller das Normenkontrollverfahren wieder auf. Er bekundete, dass das Scheitern der Verhandlungen für ihn sehr überraschend sei, nachdem sich die Beteiligten im Sommer 2024 über die Modalitäten der Betriebsverlagerung bereits weitgehend verständigt hätten. Lediglich zwei Details der Entschädigungsbemessung hätten einer weiteren Annäherung bedurft, im Übrigen hätten sich die Beteiligten bereits vollständig auf einen notariellen Vertragsentwurf verständigt.
- 24 Er trägt im Normenkontrollverfahren - 1 C 3/24 - vor, sein Betriebsgrundstück werde schon seit der Vorwendezeit als Kfz-Werkstatt genutzt. Vor der Übernahme durch ihn hätte der Freistaat Sachsen die Werkstatt zur Reparatur landeseigener Fahrzeuge genutzt. Nach dem käuflichen Erwerb habe er das Hauptgebäude umfassend saniert. Als er sich drei Jahre später entschieden habe, den im nördlichen Bereich des Grundstücks liegenden Anbau ebenfalls zu sanieren und für eine Betriebserweiterung umzubauen, habe er erstmals von den Plänen der Antragsgegnerin für einen „.....“ erfahren. Man habe ihm mitgeteilt, dass eine neue Straße zu Verlängerung der L..... Straße bis zur R..... Straße in Planung sei, die über sein Grundstück führen solle. Man habe ihm und dem von ihm beauftragten Planungsbüro mitgeteilt, dass im Falle eines Bauantrags eine Veränderungssperre erlassen und der Bauantrag auf dieser Grundlage abgelehnt würde. Trotz ihrer Zusicherung, dass ein Ersatzstandort in der näheren Umgebung zur Verfügung stünde und die Betriebserweiterung dort realisiert werden könne, habe ihn die Antragsgegnerin nur hingehalten. Ihm zunächst angebotene Ersatzgrundstücke seien für eine Betriebsverlagerung aus mehreren Gründen nicht in Betracht gekommen. Die

Antragsgegnerin habe ungeachtet einer fehlenden Vereinbarung für ein Ersatzgrundstück ihre Planungen vorangetrieben. Erst mit Schreiben vom 13. Mai 2022 habe ihm die Antragsgegnerin einen für die Betriebsverlagerung geeigneten Ausweichstandort angeboten, und zwar Teilflächen der im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flurstücke und der Gemarkung S....., ohne aber eine konkrete Flächengröße zu benennen. Bis zum Satzungsbeschluss sei es nicht zu konkreten Vertragsverhandlungen gekommen. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 16. Dezember 2022 habe die Antragsgegnerin nicht ermittelt, ob die Flurstücke und für die Betriebsverlagerung grundsätzlich geeignet seien. Im Vertragsentwurf vom 18. Juli 2023 habe die Antragsgegnerin die Flurstücke und unter „Beschaffeneitsvereinbarung, Mängelrechte“ trotz des dort vorhandenen Gartenlokals als „unbebaute Grundstücke“ bezeichnet und angegeben, die Tauschflächen nicht auf Altlasten und Bodenkontaminationen hin untersucht zu haben. Sie habe von ihm den Abschluss einer Haftpflichtversicherung und Abtretung der gegen die Haftpflichtversicherung bestehenden Ansprüche verlangt. Das Risiko, dass sich die Tauschfläche für die angestrebte Bebauung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur eingeschränkt eignen könnte, habe nach dem Vertragsentwurf der Antragsteller tragen sollen, während sich die Verpflichtung der Antragsgegnerin auf die Übergabe und Übereignung der Tauschfläche nebst Durchführung von Erschließungsarbeiten beschränken sollte. Einen ungefähren Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten habe die Antragsgegnerin bis zuletzt, d. h. im Jahr 2025, nicht benennen können. Die Antragsgegnerin habe danach weder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch danach profunde Überlegungen dazu angestellt, ob und in welcher Höhe der Antragsteller infolge des Satzungsbeschlusses sowie infolge des Vollzugs des B-Plans im Hinblick auf den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zu entschädigen sei.

- 25 Nach Auffassung des Antragstellers leidet der angegriffene Bebauungsplan an verschiedenen rechtlichen Mängeln. Er verstoße gegen § 4a Abs. 3 BauGB. Der Bestimmtheitsgrundsatz sei hinsichtlich der festgesetzten Sondergebiete verletzt. Außerdem verletzte der Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Der Bebauungsplan verletze das Abwägungsgebot schließlich, weil die Antragsgegnerin die Belange des Umweltschutzes, des Klimaschutzes und der Erholung nicht fehlerfrei berücksichtigt habe.
- 26 Das Gebot der Konfliktbewältigung sei verletzt, weil die Antragsgegnerin „das Ob und Wie“ der Betriebsverlagerung in allen wesentlichen Punkten offengelassen habe. Wenngleich die zuletzt angebotenen Flurstücke für die Betriebsverlagerung grundsätzlich in Betracht kämen, sei keineswegs gesichert oder wenigstens wahrscheinlich gewesen, dass der Gewerbebetrieb des Antragstellers dorthin verlegt werden könne. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses habe die Antragsgegnerin nicht ermittelt, ob sich die Fläche für die Betriebsverlagerung tatsächlich und rechtlich eigne. Das diesbezügliche Risiko habe nach ihren Vorstellungen allein der Antragsteller übernehmen sollen. Dass es sich um eine bebaute Fläche handele, sei der

Antragsgegnerin dabei offenbar unbekannt gewesen. Soweit in der Abwägung ausgeführt werde, dass die Kosten für die Verlagerung des Gewerbes in den Haushalt zur Entwicklung des eingestellt „und somit berücksichtigt“ worden seien, seien diese Kosten indes nicht beziffert worden. Die Antragsgegnerin habe dem Konfliktbewältigungsgebot auch nicht durch ihren Verweis auf die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechtes oder der Durchführung eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens genügt. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht dürfe nur ausgeübt werden, soweit dieses gemäß § 24 BauGB bestehe und die zur Planumsetzung benötigten Flächen auch tatsächlich verkauft würden. Dagegen müsse er sein Betriebsgrundstück nicht verkaufen, zumal sich die Werkstatt in mangelfreiem Zustand befinde und langfristig nutzbar sei. Auch in einem Umlegungsverfahren müsse die Antragsgegnerin seinen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb beachten und sicherstellen, dass dieser „wie im Bestand“ fortgeführt werden könne. Ob dies in der näheren Umgebung möglich und umsetzbar sei, habe die Antragsgegnerin bis zum Satzungsbeschluss nicht ermittelt. Ebenso wenig habe sie ermittelt ob der Planvollzug unter Beachtung der Erfordernisse des Gewerbebetriebs durch ein Bodenordnungsverfahren sichergestellt werden könne und zumindest „wahrscheinlich“ sei. Stattdessen habe sie dem Antragssteller signalisiert, dass sein Gewerbebetrieb im Umgriff des Bebauungsplans mangels Bezugs zur Forschung und Entwicklung nicht erwünscht sei.

- 27 Zudem habe die Antragsgegnerin den Umfang von nach §§ 39 ff. BauGB zu leistenden Entschädigungen nicht ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Mit dem Bebauungsplan habe sie entlang der R..... Straße eine Innenbereichslage i. S. v. § 34 BauGB überplant und mit der Festsetzung der verlängerten L..... Straße die Zulässigkeit einer dort seit der Vorwendezeit „ausgeübten Nutzung“ im Sinne von § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Soweit sie in der Planbegründung ausführe, dass Entschädigungsansprüche, die aus der einschränkenden Überplanung privater Flächen resultieren, „zu ermitteln und abzugelten“ seien, sei sie diesem Handlungsauftrag nicht nachgekommen.
- 28 Die Antragsgegnerin verteidigt im Verfahren - 1 C 3/24 - in ihrer Antragserwiderung vom 28. August 2025 und ihrem Schriftsatz vom 29. Januar 2026 den Bebauungsplan.
- 29 Sie trägt vor, die Liegenschaft des Antragstellers sei zuvor durch das Amt für Straßenbau und Verkehr M..... und vorher durch den VEB D..... betrieben worden. Im betreffenden Gebäudeteil seien als Nebennutzung die Dienstfahrzeuge gewartet worden. Spätestens mit Verkauf der Liegenschaft durch den Freistaat 2013 sei diese Nutzung aufgegeben worden. Bei dem Wechsel von einer Nebennutzung (Abstellen und Wartung von Kfz) auf eine Hauptnutzung (unabhängiger Werkstattbetrieb als eigenständige Nutzung) handele es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Trotz der fehlenden Genehmigung sei die Antragsgegnerin hiergegen nicht eingeschritten, weil im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein konsensualer Interessenausgleich erzielt werden sollte. Dessen ungeachtet habe sie den

Antragsteller stets auf ihre Rechtsauffassung hingewiesen. Dessen Aktivitäten zur Vorbereitung eines Baugenehmigungsverfahrens hätten keinen Niederschlag in Form eines förmlichen Antrages gefunden.

- 30 In der Nähe des Plangebietes habe sich die F..... Gesellschaft um das Forschungszentrum erweitert. Diesem Trend folgend sei perspektivisch ein Bedarf an zusätzlichen Neubauten und Erweiterungen der F..... Gesellschaft angesichts des zukunftssträchtigen Forschungsgegenstandes zu erwarten. Es gebe einen konkreten Flächenbedarf von Unternehmen im Bereich der Nanotechnologie/neuen Werkstoffe, der sich vorrangig in Form von Aus- oder Neugründungen im unmittelbaren räumlichen Umfeld der F..... Institute artikuliere. Um für die vielfältigen und häufig sehr kurzfristig gestellten Anforderungen, die sich aus der dynamischen Entwicklung an der Schnittstelle zwischen Forschung, Wissenschaft und Wirtschaft ergeben, gerüstet zu sein, sollten entsprechend Ansiedlungsoptionen planungsrechtlich gesichert werden.
- 31 Weder sei der angegriffene Bebauungsplan in formell-rechtlicher Hinsicht zu beanstanden, noch verstoße er in materiell- und abwägungsrechtlicher Hinsicht gegen höherrangiges Recht.
- 32 Ein Verstoß gegen § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB liege ebenso wenig wie eine Verletzung des Bestimmtheitsgrundsatzes vor. Der Bebauungsplan genüge auch den Anforderungen des Abwägungsgebots. Mit Blick auf das übergeordnete Planungsziel sei den Aspekten des Klimaschutzes und Erholung in der Abwägung nicht das überwiegende Gewicht zugesprochen und diese Belange zurückgestellt worden.
- 33 Die Überplanung des Eigentums zwecks Ausweisung einer Verkehrsfläche verstoße nicht gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.
- 34 Zum einen könne das Bebauungsplangebiet im Wesentlichen auch ohne diese Fläche entwickelt werden, weil für die Anbindung des übrigen Plangebiets die vollständige Herstellung aller Verkehrsanlagen nicht zwingend erforderlich sei. Die übrigen vorgesehenen Verkehrsflächen befänden sich bereits im Eigentum der Antragsgegnerin und könnten somit auch weitgehend hergestellt werden. Zum anderen begründe auch die Tatsache, „dass die Flächenausweisung unter Inanspruchnahme eines bestehenden Gewerbebetriebs erfolgte und der sich daraus ergebende Konflikt bis zum Satzungsbeschluss [nicht] konsensual gelöst wurde, keinen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung“.
- 35 Der angegriffenen Bauleitplanung liege der Rahmenplan Nr., vom 24. April 2013 zugrunde, welcher die Entwicklungspotentiale rund um die bereits bestehenden Forschungseinrichtungen im Dresdner auslotete, um diese Kristallisationspunkte nicht nur für den Ausbau eines zukunftsfähigen „.....“, sondern für eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Stadtteils und der gesamten Stadt nutzbar zu machen. Es bestehe

weiterhin ein überragendes städtisches Interesse, die Quartiere des gesamten baulich zu entwickeln und zur Nutzung vorzubereiten. Unbeschadet dieser überörtlichen Bedeutung seien im Planprozess sämtliche Belange - auch die Belange der verschiedenen Eigentümer im Plangebiet - gewürdigt und entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt worden. Das Grundstück des Antragstellers befinde sich im Verlauf der Verkehrsbaumaßnahme der verlängerten L..... Straße als wichtige, im Verkehrsentwicklungsplan verankerte Netzergänzung des MIV als auch des ÖPNV. In der Abwägung habe sich der Stadtrat zugunsten der öffentlichen Interessen und damit gegen die Eigentümerinteressen entschieden.

- 36 Im Zuge des skizzierten bedeutenden Planungszieles, das Gebiet insgesamt als zu etablieren, um auch die Zukunftsfelder Forschung und Wissenschaft bedienen zu können und für einen entsprechenden Schub der Landeshauptstadt Dresden auch für entsprechende Ansiedlungen vorzuhalten, habe man sich beim Satzungsbeschluss für die Zurückstellung des Eigentumsbelanges entschieden. Die Verhandlungen zu Betriebsverlagerungen zeigten den Willen der Antragsgegnerin, in erster Linie Lösungen anzubieten, die die Fortführung des Betriebs als solchen unterstützten. Eine Lösung sei an unverhältnismäßigen Forderungen des Antragstellers gescheitert. Der Bebauungsplan schaffe die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Verlagerung seines Betriebs, aber er „vollziehe“ sie nicht. Die Umsetzung erfolge durch weitere Verfahren, wie z. B. den Grundstückskauf. Es sei verfehlt, die alleinige Verantwortlichkeit für die erfolgreiche konkrete Umsetzung der Antragsgegnerin zuzuweisen.
- 37 Im Abwägungsprozess sei den widerstreitenden Belangen zwischen Eigentümer und Flächeninanspruchnahme für die Erschließung letzterer der Vorzug gegeben worden. Innerhalb des im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 1968 - 4 C 105.66 - formulierten Rahmens werde das Abwägungsgebot - wie hier - nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen entscheidet (BVerwG, Beschl. v. 10. November 1998 - 4 BN 44.98 -). Grundsätzlich sei es der Gemeinde nicht verwehrt, durch Überplanung von Vorhandenem vorgefundene städtebauliche Strukturen fortzuentwickeln oder zu verändern. Bei Vorliegen entsprechender gewichtiger Gründe gegen die Erhaltung der bestehenden Verhältnisse könne auch ein Interesse an der Erhaltung, dem ein gewisses Gewicht zukomme, überwunden werden (BVerwG, Beschl. v. 6. Juni 1997 - 4 NB 6.97 -).
- 38 Zwar seien die Verhandlungen zu einem Flächentausch vor dem Satzungsbeschluss nicht abgeschlossen worden. Vorrangiges Ziel sei es gewesen, per Tausch geeigneter Flächen eine konsensuale Lösung zu erzielen. Die Annahme, es sei zwingend vor Satzungsbeschluss eine Einigung erforderlich, gehe aber schon deshalb fehl, weil ansonsten die Vorschriften der §§ 39 ff. BauGB ins Leere liefen. Auch dass Verkehrsflächen eine andere Wertigkeit hätten und daher vorab eine Verfügbarkeit erforderlich machten, lasse sich mit Blick auf die Regelung in

§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht herleiten. Dies würde - der gemeindlichen Planungshoheit zuwiderlaufend - bedeuten, dass der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in solchen Fällen von der jeweiligen Mitwirkungsbereitschaft eines betroffenen Eigentümers abhängig wäre.

- 39 Nachdem die Beteiligten im wiederaufgenommenen Normenkontrollverfahren - 1 C 3/24 - zu ihren unterschiedlichen Positionen ausgeführt hatten, hat der Antragsteller am 16. März 2026 den vorliegenden Eilantrag nach § 47 Abs. 6 VwGO gestellt.
- 40 Sein Rechtsschutzbedürfnis leitet er daraus ab, dass die Antragsgegnerin seinen Gewerbebetrieb mit einer Straße überplant habe. Er müsse deshalb - anders bei einer Außervollzugsetzung des Plans - eine Enteignung befürchten. Zudem hinderten ihn die Festsetzungen des Bebauungsplans an der Stellung von Bauanträgen für sein Grundstück, insbesondere für eine Betriebserweiterung. Dass er nach Auffassung der Antragsgegnerin mit der Übernahme des Grundstücks eine Nutzungsänderung vorgenommen hätte, würde - wenn dies zuträfe - ebenfalls einen Bauantrag erfordern. Bei einer Außervollzugssetzung des Bebauungsplans wären entsprechende Bauanträge auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig. Seinem Rechtsschutzinteresse stehe nicht entgegen, dass für das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Nachbargrundstück bereits eine Baugenehmigung erteilt worden sei und eine Außervollzugsetzung des Plans nur für die Zukunft wirke. Die Baugenehmigung, gegen die er Widerspruch erhoben habe, sei wegen eines Verstoßes gegen § 6 SächsBO aufzuheben. Mit der Außervollzugsetzung des Bebauungsplans könne er erreichen, dass die Antragsgegnerin auf seiner Grundlage keine weiteren Baugenehmigungen erteile.
- 41 Der Antragsteller verweist hinsichtlich des Prüfungsmaßstabs für die Begründetheit seines Antrags nach § 47 Abs. 6 VwGO auf die Beschlüsse des Senats vom 11. August 2025 - 1 B 195/24 - und vom 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -. Er erachtet den angegriffenen Bebauungsplan - insbesondere wegen der unterbliebenen Ermittlung des Umfangs möglicher Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB - als offensichtlich rechtswidrig und verweist auf sein Vorbringen im Normenkontrollverfahren - 1 C 3/24 -.
- 42 Der weitere Vollzug des Bebauungsplans lasse Nachteile solchen Gewichts befürchten, dass eine vorläufige Regelung mit Blick auf die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit einer für den Antragsteller günstigen Hauptsacheentscheidung unaufschiebbar sei. Wegen des Bebauungsplans könne der Antragsteller die seit ca. zehn Jahren geplante Betriebserweiterung nicht durchführen und keine seinen Gewerbebetrieb betreffenden Bauanträge stellen. Er müsse befürchten, dass die Antragsgegnerin die von ihm ausgeübte gewerbliche Nutzung untersage, weil sie von einer genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung ausgehe. Ferner müsse er wegen der auf seinem Grundstück festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine Enteignung befürchten. Es gebe kein Ersatzgrundstück für seinen Betrieb, weil die Antragsgegnerin die Verhandlungen ohne nachvollziehbaren Grund abgebrochen habe. Sie sei nicht ernsthaft an

einer Klärung interessiert. Mit der Baugenehmigung vom 11. Dezember 2024, Az., sei sein Grundstück zudem mit einem privaten Vorhaben überplant worden; auch in dieser Hinsicht drohten vollendete Tatsachen.

- 43 Diesen Nachteilen stünden keine Gesichtspunkte gegenüber, die ein überwiegendes öffentliches Interesse am weiteren Vollzug des offensichtlich mangelbehafteten Bebauungsplans begründen würden. Vielmehr müssten die Antragsgegnerin, Bauwillige und finanzierende Banken wissen, ob der Bebauungsplan wirksam und damit taugliche Grundlage für die Stellung von (weiteren) Bauanträgen sei. Eine vorläufige Regelung sei hinsichtlich der geplanten Verlängerung der L..... Straße geboten. Für die Verkehrsflächenplanung und -errichtung müsse bei einer Außervollzugsetzung des Bebauungsplans das bisherige Verkehrskonzept im Hinblick auf die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Grundstücks des Antragstellers überprüft werden. Dabei liege es im öffentlichen Interesse, die aus Steuermitteln finanzierten Verkehrsflächen nur im aktuell (noch) benötigten Umfang zu errichten. Auch im Übrigen würden mit der Umsetzung des B-Plans in erheblichem Umfang öffentliche und private Mittel investiert. An der Tragfähigkeit der planerischen Grundlage für diese Investitionen bestehe daher ein hohes öffentliches und privates Interesse. Das gelte auch unter Berücksichtigung eines von der Antragsgegnerin genannten „überragenden städtischen Interesses“ an der baulichen Entwicklung eines sowie einer gewerblichen Entwicklung.

- 44 Der Antragsteller beantragt,

den am 16. Dezember 2022 beschlossenen Bebauungsplan Nr., bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. e27-02-2023 vom 15. Februar 2023, bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Normenkontrollantrag des Antragstellers, Az. 1 C 3/24, vorläufig außer Vollzug zu setzen.

- 45 Die Antragsgegnerin beantragt,

- 46 den Antrag „abzuweisen“.

- 47 Sie verteidigt den angegriffenen Bebauungsplan und verweist insoweit auf ihr Vorbringen im Normenkontrollverfahren - 1 C 3/24 -.

- 48 Nach Erteilung der Baugenehmigung vom 11. Dezember 2024 bestehe für eine vorläufige Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes im Übrigen kein Rechtsschutzbedürfnis mehr. Es sei nicht ersichtlich, dass eine vorläufige Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes dem Antragsteller nach Erteilung dieser Baugenehmigung noch einen Vorteil bringen könnte, erst recht nicht, dass die Dringlichkeitsvoraussetzungen des § 47 Abs. 6 VwGO erfüllt sein könnten (BayVGH, Beschl. v. 6. Mai 2021 - 9 NE 21.628.). Eine einstweilige Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO wirke nur für die Zukunft, habe jedoch auf die sofortige Vollziehbarkeit einer vor Erlass der einstweiligen Anordnung erteilten Baugenehmigung keinen Einfluss.

- 49 Da sich der Wortlaut des § 47 Abs. 6 VwGO an § 32 BVerfGG anlehne, sei für die Begründetheit - nach zunächst einhelliger Auffassung in Anlehnung an die vom Bundesverfassungsgericht und dem Verfassungsgerichtshof des Freistaates Sachsen entwickelten Grundsätze - auch bei der Anwendung des § 47 Abs. 6 VwGO ein besonderer strenger Maßstab anzulegen. Wegen des hohen Stellenwertes der gemeindlichen Planungshoheit als Ausfluss der verfassungsrechtlich verankerten Selbstbestimmungsgarantie könnten in aller Regel nur evidente Gültigkeitsbedenken gegen einen Bebauungsplan eine einstweilige Anordnung rechtfertigen. Eine Außervollzugsetzung zur Abwehr eines schweren Nachteiles sei nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen gerechtfertigt, die durch Umstände gekennzeichnet sein müssten, die den Erlass einer einstweiligen Anordnung unabweisbar erscheinen ließen. Der bloße Vollzug eines Bebauungsplanes stelle keinen schweren Nachteil dar. Ein solcher Fall liege nur dann vor, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplanes in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht eine schwerwiegende Beeinträchtigung rechtlich geschützter Positionen der jeweiligen Antragsteller konkret erwarten ließen (OVG NRW, Beschl. v. 14. Juli 2010 - 2 B 637/10 NE -). Dies sei hier nicht der Fall. Ebenso wenig lägen nach den Maßstäben des Bundesverwaltungsgerichtes und des Senats (BVerwG, Beschl. v. 25. Februar 2015 - 4 VR 5.14 -; Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -) die Voraussetzungen des § 47 Abs. 6 VwGO vor.
- 50 Unabhängig von seiner Zulässigkeit könne der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung keinen Erfolg haben, weil die Aussetzung des Vollzugs des Bebauungsplanes zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen nicht dringend geboten (strengere Auffassung), noch davon auszugehen sei, dass der Normenkontrollantrag mit großer Wahrscheinlichkeit Erfolg haben werde und es im öffentlichen Interesse nicht hinnehmbar sei, dass durch einen weiteren Vollzug der voraussichtlich für ungültig zu erklärenden Rechtsvorschrift vollendete, nicht rückgängig zu machende Tatsachen geschaffen würden.
- 51 Der Normenkontrollantrag erweise sich nicht als begründet, sodass bereits kein wesentliches Indiz dafür vorliege, dass der Vollzug des Bebauungsplans bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache suspendiert werden müsse. Bei offenen Erfolgsaussichten sei im Rahmen der Folgenabwägung der Erlass der einstweiligen Anordnung nicht dringend geboten. Der Antragsteller habe für die seit „circa 10 Jahren geplante Betriebserweiterung“ keinen entsprechenden Antrag gestellt. Er sei stets auf die nach Auffassung des Stadtplanungsamtes bestehende Rechtslage im Hinblick auf die ausgeübte gewerbliche Nutzung hingewiesen worden.
- 52 Es sei nicht ersichtlich, dass sich der Bebauungsplan im Rahmen der summarischen Prüfung als offensichtlich rechtswidrig erweise. Die Antragsgegnerin verweist insofern auf ihr Vorbringen im Hauptsacheverfahren - 1 C 3/24 -.
- 53 Der Antragsteller hat mit Schriftsatz vom 10. März 2026 - 1 C 3/24 - zwei von der Antragsgegnerin eingeholtes Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. T..... L..... vom 21.

Januar 2019 und vom 7. Februar 2023 vorgelegt, wonach sich der Verkehrswert des Flurstücks zum Stichtag 5. November 2018 auf 520.000 € und zum Stichtag 7. Februar 2023 auf 540.000 € belief. Keines der Gutachten befindet sich in den von der Antragsgegnerin vorgelegten Behördenakten oder wird dort erwähnt.

54 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte im vorliegenden Verfahren, im Normenkontrollverfahren - 1 C 3/24 - sowie auf den von der Antragsgegnerin überreichten Verwaltungsvorgang verwiesen.

55 II. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hat Erfolg.

56 1. Der Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO ist zulässig.

57 Ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ist zulässig, wenn ein - wie hier bereits - in der Hauptsache gestellter Normenkontrollantrag nach § 47 Abs. 1 VwGO voraussichtlich zulässig ist (vgl. hierzu Ziekow, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Aufl. 2025, § 47 Rn. 387) und die für das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes geltenden Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 47 Abs. 6 VwGO vorliegen. Dies ist hier der Fall.

58 Der gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO statthafte Normenkontrollantrag - 1 C 3/24 - richtet sich gegen die am 16. Dezember 2022 von der Antragsgegnerin beschlossene Satzung des Bebauungsplans. Der am 31. Januar 2024 beim Oberverwaltungsgericht eingegangene Antrag wahrt die Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die durch die Bekanntmachung am 15. Februar 2023 in Lauf gesetzt wurde. Die Antragsbefugnis (§ 47 Abs. 2 VwGO) des Antragstellers folgt aus seinem Eigentum an dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstück der Gemarkung S.....

59 Für den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung kann dem Antragsteller das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis nicht abgesprochen werden. Bei bestehender Antragsbefugnis - wie hier - 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 (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. August 2020 - 4 CN 4.19 -, juris Rn. 11).

60 Eine solche Wertlosigkeit ist nicht erkennbar. Vielmehr beseitigt die begehrte Entscheidung nach § 47 Abs. 6 VwGO für den Antragsteller ein der von ihm beabsichtigten Betriebserweiterung auf seinem im Plangebiet gelegenen Grundstück entgegenstehendes Hindernis. Gleiches gilt in Bezug auf einen Bauantrag auf Nutzungsänderung hinsichtlich der zwischen den Beteiligten in Streit stehenden Frage, ob bezüglich des bestehenden Gewerbebetriebs eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt. Der Antragsteller kann bei einem Erfolg des Normenkontrollverfahrens seine Rechtsstellung verbessern. Dass der angegriffene

Bebauungsplan einer von ihm beabsichtigten Betriebserweiterung wie auch einer Baugenehmigung für eine - unterstellte - Nutzungsänderung entgegensteht, stellt auch die Antragsgegnerin nicht in Abrede.

- 61 Dem Rechtsschutzbedürfnis steht dabei nicht entgegen, dass der Antragsteller bislang keinen förmlichen Bauantrag gestellt hat. Dass die Antragsgegnerin einen solchen Antrag nunmehr wegen der entgegenstehenden Festsetzungen ihres angegriffenen Bebauungsplans ablehnen würde, steht zwischen den Beteiligten außer Frage. Unter diesen Umständen ist es dem Antragsteller nicht zuzumuten, zunächst einen mit weiteren Kosten verbundenen Bauantrag zu stellen und gegen eine ohne Weiteres absehbare Ablehnung Rechtsschutzmaßnahmen zu ergreifen, welche mit zusätzlichen Kosten verbunden wären. Von einem Fehlen des Rechtsschutzbedürfnisses kann im Übrigen nur in offensichtlichen und eindeutigen Fällen ausgegangen werden. Ohnehin wäre dem Senat eine vorwegnehmende Klärung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauantrags für eine Betriebserweiterung oder eine - unterstellte - Nutzungsänderung im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit des Normenkontrollantrages verwehrt. Eine prozessuale Handhabung des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die im Ergebnis dazu führt, eine an sich gebotene Sachprüfung als Frage der Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags zu behandeln, verbietet sich (BVerwG, Urt. v. 24. September 1998 - 4 CN 2.98 -, juris Rn. 8; OVG Saarland, Urt. v. 27. Januar 2022 - 2 C 113/21 -, juris 23).
- 62 Ebenso wenig steht dem Rechtsschutzbedürfnis die Erteilung der Baugenehmigung vom 11. Dezember 2024 für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 138 Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 108 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück (Flurstücknrn. „.....“ und „.....“) entgegen. Der Antragsteller hat hiergegen Widerspruch eingelegt. Ein Teilbereich des zu diesem Vorhaben gehörenden Müllplatzes und eine fußläufige Zuwegung zu den Wohnungen liegen auf dem Grundstück des Antragstellers. An der nordöstlichen Gebäudeecke des Vorhabens beträgt der Abstand zu seinem Grundstück 4,59 m und unterschreitet nach der von der Antragsgegnerin grüngestempelten Abstandsflächenberechnung den Mindestabstand von 6,89 m. Die Antragsgegnerin hat diese Baugenehmigung auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB unter Heranziehung des angegriffenen Bebauungsplans erteilt. Bei einer vorläufigen Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes würde sich die geltend gemachte Verletzung der Abstandsflächen nicht nach der Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO beurteilen, wonach eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Stattdessen wäre die Abstandsfläche nach den allgemeinen Regelungen des § 6 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 bis 8 SächsBO zu berechnen.
- 63 2. Der Antrag ist begründet.

- 64 Nach § 47 Abs. 6 VwGO kann das Gericht auf Antrag eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist. Prüfungsmaßstab sind jedenfalls bei Bebauungsplänen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25. Februar 2015 - 4 VR 5.14 -, juris Rn. 12; BVerwG, Beschl. v. 30. April 2019 - 4 VR 3.19 -, juris Rn. 4), der der Senat folgt (Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -, juris Rn. 63 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 45), zunächst die Erfolgsaussichten des in der Hauptsache anhängigen Normenkontrollantrags. Ist der Normenkontrollantrag voraussichtlich unzulässig oder unbegründet, ist der Erlass einer einstweiligen Anordnung nicht im Sinne des § 47 Abs. 6 VwGO geboten. Erweist sich dagegen, dass der Antrag nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zulässig und (voraussichtlich) begründet sein wird, so ist dies ein wesentliches Indiz dafür, dass der Vollzug der angegriffenen Vorschrift bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache suspendiert werden muss. In diesem Fall kann eine einstweilige Anordnung ergehen, wenn und soweit der (weitere) Vollzug vor einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren Nachteile befürchten lässt, die unter Berücksichtigung der Belange des Antragstellers, betroffener Dritter oder der Allgemeinheit so gewichtig sind, dass eine vorläufige Regelung mit Blick auf die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit einer für den Antragsteller günstigen Hauptsacheentscheidung unaufschiebbar ist (BVerwG, Beschl. v. 25. Februar 2015, a. a. O.; BVerwG, Beschl. v. 30. April 2019, a. a. O.; Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024, a. a. O.; Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025, a. a. O.). Lassen sich die Erfolgsaussichten des Normenkontrollverfahrens nicht abschätzen, ist über den Erlass einer beantragten einstweiligen Anordnung im Wege einer Folgenabwägung zu entscheiden: Gegenüberzustellen sind die Folgen, die eintreten würden, wenn eine einstweilige Anordnung nicht erginge, der Normenkontrollantrag aber Erfolg hätte, und die Nachteile, die entstünden, wenn die begehrte einstweilige Anordnung erlassen würde, der Antrag nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO aber erfolglos bliebe. Die für den Erlass der einstweiligen Anordnung sprechenden Erwägungen müssen die gegenläufigen Interessen dabei deutlich überwiegen, mithin so schwer wiegen, dass der Erlass der einstweiligen Anordnung - trotz offener Erfolgsaussichten der Hauptsache - dringend geboten ist (BVerwG, Beschl. v. 25. Februar 2015, a. a. O.; Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -, a. a. O.).
- 65 An diesem Maßstab hält der Senat auch in Ansehung des Vorbringens der Antragsgegnerin fest.
- 66 Soweit die Gegenauffassung (vgl. etwa OVG NRW, Beschl. v. 30. April 2018 - 2 B 247/18.NE -, juris Rn. 15 ff.; Beschl. v. 9. April 2019 - 7 B 1489/18.NE -, juris Rn. 4, 9; Beschl. v. 8. Dezember 2020 - 10 B 1122/20.NE -, juris Rn. 3 ff.) abweichend hiervon einen „schweren Nachteil“ nur bejaht, wenn die Verwirklichung des angegriffenen Bebauungsplans in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht eine schwerwiegende Beeinträchtigung rechtlich geschützter Positionen des Antragstellers konkret erwarten lässt, und für eine Außervollzugsetzung eines

offensichtlich unwirksamen Bebauungsplans „aus anderen wichtigen Gründen“ voraussetzt, dass die Umsetzung des Plans den jeweiligen Antragsteller konkret so beeinträchtigt, dass die einstweilige Anordnung jedenfalls deshalb in seinem individuellen Interesse dringend geboten ist, folgt der Senat dem nicht (Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 46). Das Kriterium der Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 6 i. V. m. Abs. 2 VwGO regelt auf Ebene der Zulässigkeit den Zugang zur Normenkontrolle. Auf Ebene der Begründetheit stellt sich die Normenkontrolle jedoch als objektives Rechtsbeanstandungsverfahren dar (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Oktober 2020 - 4 CN 9.19 -, juris 12; Beschl. v. 31. Januar 2022 - 4 BN 42.21 -, juris Rn. 5). Der Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO ist aus „anderen wichtigen Gründen“ auch dann geboten, wenn der Normenkontrollantrag mit großer Wahrscheinlichkeit Erfolg haben wird und es im öffentlichen Interesse nicht hinnehmbar ist, dass durch einen weiteren Vollzug der voraussichtlich für ungültig zu erklärenden Rechtsvorschrift vollendete, nicht rückgängig zu machende Tatsachen geschaffen würden (Dombert, in: Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsstreitverfahren, 8. Auflage 2025, § 59 Rn. 56; Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -, juris Rn. 64, Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 46). Der Anordnungsgrund „aus anderen wichtigen Gründen“ dient als Auffangtatbestand - anders als der der „Abwehr schwerer Nachteile“ - nicht in erster Linie dem Individualrechtsschutz, sondern vor allem dem öffentlichen Interesse an der Wirksamkeit der Normenkontrolle, die nicht durch die zwischenzeitliche Schaffung vollendeter Tatsachen ihrer rechtsstaatlichen Funktion beraubt werden soll (Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -, a. a. O., Rn. 64 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 46). Der vorläufige Vollzug eines offensichtlich unwirksamen Bebauungsplans liegt in aller Regel nicht im öffentlichen Interesse. Im Übrigen hat der Gesetzgeber mit den Bestimmungen der §§ 214, 215 BauGB bereits ein wirksames Instrumentarium zur Planerhaltung geschaffen. Erweist sich der angegriffene Plan hiernach als - offensichtlich - unwirksam, verbleibt der planenden Gemeinde die Möglichkeit, gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ein ergänzendes Verfahren durchzuführen. Ob, wann und wie ein solches ergänzendes Verfahren durchgeführt wird, liegt in der Disposition der Gemeinde als Satzungsgeberin und ist einer Einflussnahme des mit einem - offensichtlich - unwirksamen Bebauungsplan konfrontierten Antragstellers entzogen. Dann aber erscheint es auch nicht gerechtfertigt, für die Außervollzugsetzung allein auf dessen individuelle konkrete Beeinträchtigung abzustellen. Da eine gerichtliche Außervollzugsetzung gegenstandslos wird, wenn eine im Verfahren nach § 47 Abs. 6 VwGO außer Vollzug gesetzte Satzung nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt wird (Senatsbeschl. v. 13. April 2022 - 1 B 395/21 -, juris Rn. 41 ff. m. w. N.; Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -, a. a. O., Rn. 64, Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 46), hat es die planende Gemeinde im Übrigen selbst in der Hand, offensichtliche Unwirksamkeitsmängel zu beheben, ohne dass es ihrerseits eines Abänderungsantrags nach § 47 Abs. 6 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 7 VwGO analog bedarf. Aus den soeben genannten Gründen steht es der Dringlichkeit einer Anordnung

ebenso wenig entgegen, wenn die Gemeinde bei einem offensichtlich rechtswidrigen Bebauungsplan nachträglich eine Fehlerbehebung vornehmen kann; zudem lässt sich das Gelingen des Heilungsakts nicht mit Gewissheit antizipieren (Schoch, in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Werkstand: 48. EL, Juli 2025, VwGO, § 47 Rn. 168a m. w. N.; Senatsbeschl. v. 29. Januar 2024 - 1 B 243/23 -, a. a. O., Rn. 64 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 46; a. A. NdsOVG, Beschl. v. 15. November 2000 - 1 M 3238/00 -, juris Rn. 47 ff.; Ziekow, a. a. O., § 47 Rn. 397, 398).

- 67 Nach dem eingangs dargestellten Prüfungsmaßstab ist der Erlass der beantragten einstweiligen Anordnung geboten.
- 68 a) Der in der Hauptsache gestellte Normenkontrollantrag - 1 C 3/24 -, dessen Zulässigkeit nach den Ausführungen unter II.1 gegeben ist, wird nach derzeitiger Sachlage offensichtlich auch in der Sache Erfolg haben.
- 69 Der Normenkontrollantrag erweist sich nach summarischer Prüfung voraussichtlich als begründet, weil der Bebauungsplan an einem beachtlichen Verfahrensfehler leidet (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), der nicht nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich geworden ist.
- 70 aa) Es liegt ein beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 2 Abs. 3 BauGB) vor.
- 71 (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.).
- 72 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, Ur. v. 9. April 2008 - 4 CN 1.07 -, juris Rn. 18 ff.; OVG Rh.-Pf., Ur. 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.
- 73 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).

- 74 Beachtlich sind Verfahrensverstöße gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wenn entgegen § 2 Absatz 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23. November 2022 - 4 BN 4.22 -, juris Rn. 8 m. w. N.). 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.
- 75 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: 161. EL November 2025 [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, Urt. 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 zu ermittelnden Belange (Söfker, in: EZBK, BauGB § 2 Rn. 147).
- 76 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. 27. Februar 2020 - 1 C 13/18 -, juris Rn. 47 unter Hinweis auf Gierke a. a. O., Rn. 326).

- 77 Zu den privaten Belangen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, gehören unter dem Aspekt der in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belange der Wirtschaft das Interesse eines Unternehmens an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebsbestands mit seinen Anlagen. Darüber hinaus ist auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung zu berücksichtigen, allerdings (nur) „die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegende und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung der Kapazitäten, die Modernisierung der Anlagen usw.“ (BayVGh, Beschl. v. 9. Januar 2025 - 2 N 22.2186 -, juris Rn. 13 unter Hinweis auf BVerwG, Urt. v. 16. April 1971 - IV C 66.67 - VerwRspr 1972, 207; Beschl. v. 8. September 1988 - 4 NB 15.88 - juris Rn. 10).
- 78 Bei einer fremdnützigen Überplanung privater Grundstücke sind an die Abwägung besonders hohe Anforderungen zu stellen (Külpmann, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 809). Zwar besteht grundsätzlich keine enteignungsrechtliche Vorwirkung des Bebauungsplans (BVerwG, Beschl. v. 14. Juni 2007 - 4 BN 21.07 -, juris Rn. 9 m. w. N.; Beschl. v. 11. März 1998 - 4 BN 6.98 -, juris Rn. 4 m. w. N.). Ob der Vollzug der Festsetzung es auch erfordert, das Grundstück seinem bisherigen Eigentümer hoheitlich zu entziehen, entscheidet sich erst in einem etwaigen Enteignungsverfahren (BVerwG, Beschl. v. 25. August 1997 - 4 BN 4.97 - juris Rn. 8). Allerdings sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans alle betroffenen und schutzwürdigen privaten Interessen, insbesondere soweit sie sich aus dem Eigentum und seiner Nutzung herleiten lassen, zu berücksichtigen (BVerwG, Beschl. v. 14. Juni 2007 - 4 BN 21.07 -, juris Rn. 9 m. w. N.). Bereits mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) wird der private Grundeigentümer grundsätzlich von jeglicher privaten baulichen Nutzung der betreffenden Fläche ausgeschlossen (BVerwG, Urt. v. 27. August 2009 - 4 CN 5.08 -, juris Rn. 20). Im Vollzugsstadium ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in aller Regel auf einen Vollentzug des Eigentums angelegt, notfalls im Wege der planakzessorischen städtebaulichen Enteignung. Anders als in sonstigen Fällen mittelbar planungsbedingter Eigentumsbeeinträchtigungen wie etwa durch Immissionen, die von den durch die Planung ermöglichten Vorhaben ausgehen und eine Weiternutzung der Flächen durch den Eigentümer auch nach der

Planverwirklichung in aller Regel nicht ausschließen, trifft die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Eigentümerinteressen essenziell (BVerwG, Urt. v. 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, juris Rn. 30). Hierfür muss der Plangeber im Rahmen der Abwägung die planerische Verantwortung übernehmen. Er hat dabei in besonderem Maße die Bestandsgarantie des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG sowie das Gebot größtmöglicher Schonung privater Flächen zu beachten und muss daher insbesondere prüfen, ob das Planungsziel nicht auch unter weitergehender Schonung des Grundbesitzes der Betroffenen zu erreichen wäre, welche baurechtliche Qualität die betroffenen Flächen aufweisen und ob die Planung ein Mindestmaß an Lastengleichheit zwischen allen betroffenen Eigentümern gewährleistet (BayVGh, Beschl. v. 15. Juli 2024 - 2 NE 24.821 -, juris Rn. 22 m. w. N.).

- 79 Die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen (BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 -, juris Leitsatz). Auch bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Als milderes Mittel ist es anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann. In der Abwägung hat das Eigentum der öffentlichen Hand nämlich ein geringeres Gewicht als das Eigentum Privater, weil Hoheitsträger angesichts des personalen Schutzzwecks der Eigentumsgarantie nicht Inhaber des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG sind. Mit dem stärkeren Schutz des Privateigentums im Rahmen der Abwägung wird auch der Gleichklang mit § 90 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hergestellt, wonach Grundstücke Privater zur Beschaffung von Ersatzland nur enteignet werden dürfen, wenn die öffentliche Hand über geeignetes Ersatzland nicht verfügt (BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 -, juris Rn. 13). Ein Grundstück der öffentlichen Hand ist für Gemeinbedarfszwecke gleich geeignet wie ein Grundstück eines Privaten, wenn sich seine Inanspruchnahme mit dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde verträgt und keine Gründe, etwa die Auswirkungen der Vorhaben auf die Umgebung, für die Ausweisung gerade auf dem Privatgrundstück sprechen (BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 -, juris Rn. 17). Entsprechendes gilt auch für anderweitige fremdnützige Überplanungen privaten Eigentums wie etwa die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen (Külpmann, a. a. O., Rn. 817 f.).
- 80 In der Rechtsprechung ist geklärt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8. November 2006 - 4 BN 32.06 -, juris Rn. 10;

SächsOVG, NK-Urt. v. 23. August 2016 - 1 C 7/14 -, juris Rn. 168; NK-Urt. v. 29. Februar 2024 - 1 C 9/22 -, juris Rn. 104). Das Gebot planerischer Konfliktbewältigung erfährt dabei eine Einschränkung durch den Grundsatz der „planerischen Zurückhaltung“ und schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht grundsätzlich aus: Probleme, die noch während des Vollzugs des Bebauungsplans bewältigt werden können, brauchen nicht schon durch den Plan selbst gelöst zu werden (BVerwG, Urt. v. 18. September 2003 - 4 CN 3.02 -, juris Rn. 17). Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf der Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist mithin nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde prognostisch zu beurteilen, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht. Ist insoweit bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung die künftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar, so darf sie dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen. Löst der Bebauungsplan von ihm aufgeworfene Konflikte nicht, obwohl ein Konfliktlösungstransfer unzulässig ist, so führt dies zur Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung (BVerwG, Urt. v. 5. Mai 2015 - 4 CN 4.14 -, juris Rn. 14 f.; SächsOVG, NK-Urt. v. 23. August 2016 - 1 C 7/14 -, juris Rn. 168; NK-Urt. v. 29. Februar 2024 - 1 C 9/22 -, juris Rn. 104).

- 81 (2) Hiervon ausgehend liegt für die auf dem Grundstück des Antragstellers festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche „VKBM“ wie auch die dort festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf GB 2 („Schule“) ein Ermittlungs- und Bewertungsfehler bezüglich der privaten Eigentümerbelange des Antragstellers vor.
- 82 Vorliegend hat die Antragsgegnerin zwar erkannt, dass die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die gewerbliche Nutzung seines bebauten Flurstücks einschränkt - in diesem Falle sogar gänzlich unmöglich macht - und damit in das von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Grundeigentum des Antragstellers eingreift. Eine gesonderte Betrachtung der Belange des Antragstellers ist in Bezug auf die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf GB 2 („Schule“) lässt sich den der Planung zugrunde liegenden Unterlagen dagegen nicht entnehmen. Der jedenfalls hinsichtlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erkannte Konflikt war im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 16. Dezember 2022 vollkommen ungelöst geblieben, nachdem sich die Beteiligten nicht auf ein Ersatzgrundstück für eine Betriebsverlagerung hatten einigen können.
- 83 Dabei war im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 16. Dezember 2022 ein Konfliktlösungstransfer nicht sicher abschätzbar. Es lag keine tragfähige Prognose vor, dass eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist.

Soweit die Antragsgegnerin in ihrer Abwägungsentscheidung als „letzte Option“ „die Ausübung eines Vorkaufsrechts im Rahmen des Grundstücksverkehrs“ anführt, lassen sich diesen pauschalen Angaben nicht entnehmen, inwiefern die Voraussetzungen für ein nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags auszuübendes Vorkaufsrecht - etwa nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB - überhaupt vorlagen. Vor allem bestanden keine belastbaren Anhaltspunkte dafür, dass der Antragsteller sein Grundstück an einen Dritten verkauft hat oder überhaupt absehbar an einen Dritten verkaufen wollte. Aufgrund der zwischen den Beteiligten geführten Verhandlungen musste sich der Antragsgegnerin vielmehr aufdrängen, dass der Antragsteller seinen Gewerbebetrieb im sanierten Werkstattgebäude fortführen wollte und eine Veräußerung des Grundstücks mangels eines geeigneten Grundstücks für eine Betriebsverlagerung für ihn gar nicht in Frage kam. Soweit die Antragsgegnerin in ihrer Abwägungsentscheidung darüber hinaus pauschal auf „ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren“ verweist, fehlen jegliche Prognosen dazu, inwiefern die Voraussetzungen für eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB vorlagen oder in absehbarer Zeit vorliegen würden.

- 84 Ungeachtet der unterbliebenen Konfliktlösung hat die Antragsgegnerin die erforderlichen Konsequenzen für ihre Planung nicht gezogen. Ausweislich der Planbegründung (vgl. S. 13 der Begründung zum Bebauungsplan) hat sie zuvörderst die kleinräumige Erschließung des Plangebiets und die Einbindung in das großräumige Hauptverkehrsstraßennetz fokussiert:

„Dabei sichert die Trassenfortführung im Zuge der L..... Straße unter dem Bahnkörper die verkehrliche und funktionelle Verbindung zwischen nördlichem und südlichem Teil des geplanten Mit der direkten Verbindung von der R..... Straße und W.....straße wird die Einbindung des Standortes in eine gebietsübergreifend bedeutsame Nord-Süd-Achse geschaffen. Dieses geplante Hauptverkehrsstraßenelement knüpft einerseits das Baugebiet über die R..... Straße/ M...../ L..... Weg an die Bundesautobahn A .. (BAB ..) an und trägt andererseits zur Entlastung der G.....straße bei, die aufgrund baulicher Gegebenheiten keine großräumige Verbindungsfunktion übernehmen kann.“

- 85 Die verfassungsrechtlichen Eigentumsinteressen des Antragstellers als Grundeigentümer und Inhaber eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs (Art. 14 GG, vgl. BVerwG, Urt. v. 27. Mai 1981 - VII C 34.77 -, juris Rn. 10) mit dem Interesse, sein Grundstück weiterhin gewerblich zu nutzen, und seines Interesses am Fortbestand seines Gewerbebetriebs am dortigen Standort mit den gewachsenen Kundenbeziehungen der bestehenden Kfz-Werkstatt hat die Antragsgegnerin dabei nur defizitär ermittelt und bewertet.
- 86 Insbesondere fehlt eine Alternativenprüfung. Im Rahmen der Abwägung (vgl. S. 3 der Anlage 1 zur Stadtratsvorlage für den Satzungsbeschluss) ist lediglich ausgeführt, dass „bei einer Realisierung das öffentliche Interesse [überwiegt], da mit vertretbarem Aufwand ein Interessenausgleich erreicht werden kann.“ Dagegen fehlen jegliche Ermittlungen dazu, inwiefern nach der planerischen Konzeption der Antragsgegnerin die verkehrliche und funktionelle Verbindung zwischen nördlichem und südlichem Teil des geplanten anderweitig ohne Inanspruchnahme des Grundstücks des Antragstellers auf Grundstücken der öffentlichen

Hand verwirklicht werden könnte. Zudem führt die Antragsgegnerin im Normenkontrollverfahren (vgl. S. 4 der Antragserwiderung vom 28. August 2025) selbst aus, dass das Plangebiet im Wesentlichen auch ohne das Grundstück des Antragstellers entwickelt werden kann, weil für die Anbindung des übrigen Plangebiets die vollständige Herstellung aller Verkehrsanlagen nicht zwingend erforderlich ist, sowie dass sich die übrigen vorgesehenen Verkehrsflächen bereits in ihrem Eigentum befinden und somit auch weitgehend hergestellt werden könnten.

- 87 Zwar hat die Antragsgegnerin im Ansatz erkannt, dass auch Entschädigungsansprüche für die Überplanung privater Flächen in Betracht kommen. Hierzu hat sie indes lediglich ausgeführt (vgl. S. 35 der Begründung zum Bebauungsplan):

„Für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in der Verlängerung der Verkehrsbaumaßnahme (verlängerte L..... Straße) werden private Flächen in ihrer baurechtlichen Nutzbarkeit einschränkend überplant. Hieraus resultierende Entschädigungsansprüche *sind zu ermitteln und abzugelten* [Hervorhebung durch den Senat].“

- 88 Dem von der Antragsgegnerin selbst erkannten Erfordernis, Entschädigungsansprüche zu ermitteln und zu bewerten, hat sie im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses indes keine Rechnung getragen. Im Rahmen der Abwägung (vgl. S. 3 der Anlage 1 zur Stadtratsvorlage für den Satzungsbeschluss) ist insoweit lediglich ausgeführt:

„Bei der vom Einwendenden genutzten überkommenen Bausubstanz, handelt es sich um die Nachnutzung einer ehemaligen Nebenanlage ohne städtebauliches Gewicht, ihr Wert wurde ermittelt. Die Kosten für die Verlagerung des Gewerbes sind in den Haushalt zur Entwicklung des eingestellt und somit berücksichtigt.“

- 89 Auch in den dortigen Erwägungen fehlen indes jegliche Angaben zur Höhe der Entschädigungsleistungen für die Festsetzung des Grundstücks des Antragstellers als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und als Fläche für Gemeinbedarf. Eine Wertermittlung wird schlicht behauptet, ohne dass sich dazu Angaben in der Behördenakte befinden. Selbst im gerichtlichen Verfahren hat die Antragsgegnerin die Höhe der Entschädigungsansprüche nicht - nachträglich - beziffert.

- 90 Im Übrigen vermag der Senat die Einschätzung der Antragsgegnerin in der Abwägung, dass es sich bei den Baulichkeiten des Antragstellers um „überkommene Bausubstanz“ handele, nach Aktenlage nicht nachzuvollziehen; der Senat geht hierbei davon aus, dass die Antragsgegnerin die baulichen Anlagen insofern als veraltet und sanierungsbedürftig erachtete. Der Antragsteller hat das seit 1978 als Werkstatt genutzte Gebäude nach dem Grundstückserwerb - nach eigenen Angaben mit erheblichem finanziellen Aufwand - saniert und dabei nach vollständiger Entkernung die Fassade, die komplette Haustechnik, Fußböden, Türen, Fenster, Oberlichter, Dachentwässerung etc. vollständig erneuert. Nach den vom Antragsteller vorgelegten Wertgutachten und den dort beigefügten Fotos hat der Senat keinen Anhaltspunkt dafür, dass gravierende bauliche Mängel vorliegen, die einer langfristigen Weiternutzung als Werkstatt entgegenstünden. Wie der Antragsteller selbst eingeräumt hat, ist zwar der Anbau

nicht oder nur teilweise saniert. Ermittlungen der Antragsgegnerin dazu, inwiefern nach der im Jahr 2013 erfolgten Sanierung des bestehenden Werkstatt(-haupt-)gebäudes wesentliche Mängel vorlägen, die eine Einordnung als „überkommene Bausubstanz“ rechtfertigen könnten, lassen sich der Akte dagegen nicht entnehmen.

- 91 bb) Im Gegensatz zu Mängeln im Abwägungsergebnis sind Ermittlungs- und Bewertungsfehler nur dann erheblich, wenn der Mangel nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB fristwährend geltend gemacht wurde, offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- 92 Die unterbliebene Untersuchung von Alternativstandorten und die fehlende Ermittlung von Entschädigungsansprüchen als sich unmittelbar aus den Akten ergebender, mithin offensichtlicher Mangel ist nicht mangels Kausalität für das Ergebnis des Verfahrens unbeachtlich (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Es lässt sich nicht ausschließen, dass die Antragsgegnerin bei zutreffender Ermittlung und Bewertung der Eigentümerbelange des Antragstellers davon abgesehen hätte, auf dessen Flurstück eine öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen. Vielmehr führt die Antragsgegnerin im Normenkontrollverfahren (vgl. S. 4 der Antragserwiderung vom 28. August 2025) selbst aus, dass das Plangebiet im Wesentlichen auch ohne das Grundstück des Antragstellers entwickelt werden kann, weil für die Anbindung des übrigen Plangebiets die vollständige Herstellung aller Verkehrsanlagen nicht zwingend erforderlich ist.
- 93 Dieser Ermittlungs- und Bewertungsfehler ist nicht gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Zeitablauf unbeachtlich geworden. Der Antragsteller hat den Mangel jedenfalls in Bezug auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche rechtzeitig geltend gemacht. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans am 15. Februar 2023 enthält den Hinweis nach § 215 Abs. 2 BauGB, wonach eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist. Vorliegend hat der Antragsteller mit anwaltlichem Rügeschreiben vom 30. Januar 2024, das bei der Antragsgegnerin am 1. Februar 2024 vor Ablauf der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingegangen ist, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts u. a. einen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und die fehlende Ermittlung von Entschädigungsansprüchen gerügt.
- 94 cc) Die Unwirksamkeit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück des Antragstellers bewirkt voraussichtlich die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen hat unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 139 BGB nur dann nicht die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und wenn mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung ohne den unwirksamen Teil beschlossen hätte (BVerwG, Urt. v. 25. Januar 2022 - 4 CN 5.20 -, juris Rn. 16 m. w. N.; Beschl. v. 18. Februar 2009 - 4 B 54.08 -, juris Rn. 5; SächsOVG, NK-Urt. v. 7. April 2022 - 1 C 1/20 -, juris Rn. 26). Hierfür bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte. Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche strebt die Antragsgegnerin eine verkehrliche Anbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des geplanten an. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie den Bebauungsplan auch ohne diese - unwirksame - Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche „VKBM“ in der vorliegenden Form beschlossen hätte.

- 95 dd) Der Senat hat im Übrigen Zweifel, ob die Planausfertigung des Oberbürgermeisters vom 6. Februar 2023 den Anforderungen an eine handschriftliche Unterzeichnung (vgl. hierzu SächsOVG, NK-Urt. v. 9. März 2023 - 1 C 22/22 -, juris Rn. 41; Senatsbeschl. v. 15. Mai 2025 - 1 B 65/25 -, juris Rn. 50, 51) genügt.
- 96 b) Dass nach dem Vorstehenden der Normenkontrollantrag - 1 C 3/24 - nach derzeitigem Sachstand offensichtlich zulässig und begründet sein wird, bildet bereits ein wesentliches Indiz dafür, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 47 Abs. 6 VwGO vorläufig außer Vollzug zu setzen. Der (weitere) Vollzug des Bebauungsplans vor einer Entscheidung in der Hauptsache lässt darüber hinaus Nachteile befürchten, die mit Blick auf Belange des Antragstellers, betroffener Dritter wie auch der Allgemeinheit so gewichtig sind, dass eine vorläufige Regelung mit Blick auf die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit einer für den Antragsteller günstigen Hauptsacheentscheidung unaufschiebbar ist.
- 97 In der weiteren Vollziehung des angegriffenen Bebauungsplans hat der Antragsteller jedenfalls eine Beeinträchtigung seines Grundeigentums und seines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs, der ebenfalls durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. Mai 1981 - VII C 34.77 -, juris Rn. 10), durch die geplante Verlängerung der L..... Straße über wesentliche Teile seines Grundstücks zu gewärtigen. Hinzu kommt, dass die Antragsgegnerin auf der Grundlage des angegriffenen Bebauungsplans am 11. Dezember 2024 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 138 Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 108 Tiefgaragenstellplätzen auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB unter Heranziehung des angegriffenen Bebauungsplans erteilt hat. Damit können nunmehr schon jetzt im Plangebiet vollendete Tatsachen in größerem Umfang geschaffen werden. Substantiierte Anhaltspunkte dafür, dass eine vorläufige Außervollzugsetzung zu unzumutbaren Folgen für Dritte oder die Allgemeinheit führen würde, insbesondere dass und welche konkreten Bauvorhaben aus dem Bereich Wissenschaft und Forschung, die ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus den textlichen Festsetzungen für die SO 1 bis

SO 5 ableiten, sonst abgelehnt werden müssten, sind weder dargetan noch ersichtlich. Der Senat beabsichtigt im Übrigen, das Hauptsacheverfahren - 1 C 3/24 - am 27. August 2026 mündlich zu verhandeln, um die Folgen einer vorläufigen Außervollzugsetzung in zeitlicher Hinsicht zu begrenzen.

- 98 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 99 IV. Bei der Bestimmung der Höhe des Streitwerts nach § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1, Abs. 8 GKG hat der Senat die Empfehlungen des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Nrn. 9.7.1 und 1.5) berücksichtigt.
- 100 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5; § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Meng

Gretschel

Reichert

Frenzel

Kober