

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

Xxxxx Xxxxxx,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, xxxxx xxxxxxxx,

- Antragsteller -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte xxxxxxxxxxxxxxxx und Kollegen,

XXXXXXXXXXXXXXXX, xxxxx xxxxxxxx,

gegen

Markt Kxxxxxxxxx,

vertreten durch den ersten Bürgermeister,

XXXXXXXXXXXXXXXX, xxxxx xxxxxxxx,

- Antragsgegner -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx und Kollegen,

XXXXXXXXXXXXXXXX, xxxxx xxxxxxxx,

beigeladen:

1. xxxxxxxxxxxxxxxx,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

2. xxxxxxxxxxxxxxxx,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

3. xxxxxxxxxxxxxxxx,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

4. xxxxxxxxxxxxxxxx,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

5. xxxxxxxxxxxxxxxx,

6. xxxxxxxxxxxxxxxx,

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
7. XXXXXXXXXXXXXXXX
 8. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 9. XXXXXXXXXXXXXXXX,
 10. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 11. XXXXXXXXX,
 12. XXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 13. XXXXXXXXXXXXXXXX,
 14. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 15. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 16. XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 17. XXXXXXXXXXXXXXXX,
 18. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 19. XXXXXXXXXXXXXXXX,
 20. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 21. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 22. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 23. XXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 24. XXXXXXXXXXXXXXXX,
 25. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 26. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 27. XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Urteil:

- I. Der am 29. September 2005 bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 60 „Moos“ des Marktes Kxxxxxxxxx ist unwirksam.
- II. Der Antragsgegner hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Antragsgegner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Antragsteller zuvor Sicherheit in derselben Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 60 „Moos“ des Antragsgegners,
- 2 1. Der Bebauungsplan überplant das (nach dessen Begründung) rund 63 ha große, östlich des Hauptortes des Antragsgegners und nördlich der Bahnlinie München-Rosenheim gelegene Gebiet des Kxxxxxxxxx Mooses. Das vor allem im westlichen und mittleren Bereich von zu einem erheblichen Teil nicht genehmigter Wohnbebauung durchsetzte Gebiet wurde durch Verordnung des Landkreises Exxxxxxxx vom 10. Mai 1999, bekanntgemacht am 14. Mai 1999, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Schutzgebiet ist nach § 2 der Verordnung in drei Vorrangflächen mit Nutzungsbeschränkungen unterschiedlicher Intensität eingeteilt (Vorrangfläche 1: Besonders naturbedeutsame Flächen, Vorrangfläche 2: land- und forstwirtschaftliche Flächen, Vorrangfläche 3: Gartenflächen, bebaute und sonstige Flächen). Schutzzwecke der Verordnung sind nach deren § 3 die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Vielfalt an naturnahen Flächen, die Verhinderung einer weiteren Beeinträchtigung durch zusätzliche bauliche Veränderungen aller Art, die Erhaltung der vorhandenen Pflanzen- und Tierar-

ten, die Bewahrung der Lebensgemeinschaften, die Gewährleistung ihrer arttypischen Entwicklung durch Sicherung oder Wiederherstellung der notwendigen Standortbedingungen, die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie die Bewahrung des Gebiets als Erholungsraum für die Allgemeinheit. Ein u. a. vom Antragsteller gestellter Normenkontrollantrag gegen die Landschaftsschutzverordnung wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 28. Mai 2001 abgelehnt (9 N 99.2580).

- 3 Der Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich sich mit dem Schutzgebiet deckt, setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet, ein Sondergebiet „Landschaftsschutzgebiet mit zu sanierender Wohnbebauung“ sowie ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ fest. Im Bereich des „Wochenendhausgebiets“ tritt der Bebauungsplan an die Stelle eines am 9. Februar 1971 in Kraft getretenen Bebauungsplans, durch den derselbe Gebietstyp festgesetzt worden war. Die Regelung unter C.8. der Festsetzungen („Grünordnung“) übernimmt die in der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgelegte Einteilung des Gebiets in die genannten drei Vorrangflächen und setzt diese wie folgt fest: Vorrangfläche 1: Vorrangfläche Naturschutz, Vorrangfläche 2: Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Vorrangfläche 3: Gartenzonen und sonstige Flächen.
- 4 Zur Begrenzung des Nutzungsmaßes setzt der Bebauungsplan u. a. die zulässige Grundfläche fest. Hierzu bestimmt C.2. Abs. 1 der Festsetzungen, dass Garagen, Wintergärten und überdeckte Freisitze „dabei unberücksichtigt (bleiben)“. Nach C.2. Abs. 3 der Festsetzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet „Landschaftsschutzgebiet mit zu sanierender Wohnbebauung“ auf Baugrundstücken außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Vorrangfläche 3 je angefangene 100 m² Grundfläche des Wohngebäudes 40 m² Nebengebäude zulässig. Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ werden maximal 25 m² Nebengebäude pro Baugrundstück im Bereich der Vorrangfläche 3 zugelassen. Bienenhäuser für eine gewerbsmäßige Bienenzucht sind auf den Grundstücken Fl.Nrn. xxx und xxxx/xx bis zu einer maximalen Grundfläche von 15m², auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx von maximal 20 m² zulässig.
- 5 Nach der Begründung des Bebauungsplanes sollen zum einen die zum Teil nicht genehmigten Gebäude im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden; zum anderen soll der wertvolle Landschaftsraum durch die Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches als Landschaftsschutzgebiet auf Dauer geschützt werden.

- 6 Das Bebauungsplanverfahren, in dessen Verlauf der Antragsteller wiederholt Einwendungen erhob, wurde im April 1992 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mai 1995. Der mehrfach geänderte Entwurf wurde zwischen Juni 1996 und November 2000 fünfmal öffentlich ausgelegt. Am 4. Dezember 2000 fasste der Marktgemeinderat den Satzungsbeschluss. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 29. September 2005, die Ausfertigung am 30. September 2005.
- 7 Der Antragsteller ist (u. a.) Eigentümer der Grundstücke FI.Nrn. xxxx/x, xxxx/xx, xxxx/xx, xxxx/xx und xxxx/xx Gemarkung Kxxxxxxxxx und Miteigentümer des Grundstücks FI.Nr. xxxx/x. Die Grundstücke liegen im Sondergebiet „Landschaftsschutzgebiet mit zu sanierender Wohnbebauung“. Auf dem Grundstück FI.Nr. xxxx/xx steht ein mit Bescheid des Landratsamts Exxxxxxxxx vom 5. August 1987 genehmigtes Bienenhaus.
- 8 2. Zur Begründung des am 6. Juni 2006 eingegangenen Normenkontrollantrags macht der Antragsteller im Wesentlichen geltend:
- 9 Die Ausfertigung des Bebauungsplanes sei fehlerhaft. Ein weiterer Verfahrensfehler liege darin, dass bei der öffentlichen Auslegung vom 8. Juni 1999 bis 8 Juli 1999 eine nicht der Beschlusslage des Antragsgegners entsprechende Begründung ausgelegt worden sei. Die Festsetzung der Vorrangflächen finde in § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprächen nicht § 19 BauNVO. Mit der Festsetzung der „Sondergebiete“ sei die falsche Rechtsform gewählt worden.
- 10 Der Bebauungsplan beruhe auf einer fehlerhaften Abwägung der Eigentumsbelange des Antragstellers, dessen Einwendungen im Aufstellungsverfahren zu Unrecht (wegen einer angeblichen Verfristung) nicht berücksichtigt worden seien. Die Grundstücke des Antragstellers wiesen zum Teil dieselben Eigenschaften auf wie Grundstücke, auf denen Bauräume festgesetzt worden seien. Die Einbeziehung in das Sondergebiet „Landschaftsschutzgebiet mit zu sanierender Wohnbebauung« hätte auf dem Grundstück FI.Nr. xxxx/xx zur Ausweisung von Baurecht für ein Wohnhaus und auf dem Grundstück FI.Nr. xxxx/xx von Baurecht für ein Bienenhaus entsprechend Festsetzungen für das Grundstück FI.Nr. xxxx/xx führen müssen. Auf dem Grundstück FI.Nr. xxxx/xx (= FI.Nr. xxxx/x alt) habe nämlich ein von einem Voreigentümer im Jahr 1958 errichtetes Wohnhaus gestanden, das später entsprechend einer Anordnung des Landratsamts beseitigt worden sei. Nur im Hinblick hierauf kein

Baurecht vorzusehen, sei unverhältnismäßig. Das Grundstück hätte so behandelt werden müssen, wie (u. a.) die Grundstücke Fl.Nrn. xxx/xx und xxx/xx, für die gleichfalls Beseitigungsanordnungen vorgelegen hätten, für die jedoch im Hinblick darauf, dass die Gebäude noch standen, überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden seien. Auf dem Grundstück Fl.Nr. xxxx/xx, dessen Eigentümer gleichfalls Imker sei, dürfe ein teilunterkellertes Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von 45 m² errichtet werden. Eine entsprechende Ausweisung hätte auch beim Antragsteller, dessen „imkerliches“ Gebäude nur einen Schleuderraum mit 6 m² und einen Lagerraum mit etwa 5 m² Nutzfläche umfasse, erfolgen müssen.

- 11 Die Ausweisung von Baurecht sei willkürlich gehandhabt worden. Eine Leitlinie, welche die Ausweisungen bzw. Nichtausweisungen im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz nachvollziehbar erscheinen lasse, sei nicht zu erkennen. Die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes und der Landschaftsschutzverordnung, nämlich die Legalisierung nach dem Krieg errichteter, seit Jahrzehnten dauernd bewohnter, sanierungsfähiger Häuser und die Verhinderung einer weiteren Bebauung des Gebiets, seien nicht eingehalten worden. So sei auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx ein Wohngebäude zulässig, obwohl das vorhandene Gebäude seit Jahrzehnten unbewohnt sei. Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx/x handle es sich um ein seit Jahrzehnten unbewohntes Wochenendhaus. Ein baufälliger Teil sei abgerissen worden, ein Wochenendhaus sei vor etwa zwei Jahren errichtet worden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx/xx befänden sich ein lange Zeit unbewohntes und baufälliges „Hinterliegergebäude“ sowie ein Wohngebäude. Das „Hinterliegergebäude“, das zehn Jahre lang leer gestanden habe, hätte nach dem Tod des früheren Bewohners abgerissen werden müssen. Dennoch sehe der Bebauungsplan an dieser Stelle die Errichtung eines Hauses vor. Das Vordergebäude sei mit Baurecht versehen worden, obwohl es erst in den 70er Jahren erstellt worden sei. Auch das Haus auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx/xx habe über zehn Jahre leer gestanden. Dennoch sei auf diesem Grundstück laut Bebauungsplan die Errichtung eines Hauses zulässig. Auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx/x habe eine seit etwa 1970 unbewohnte baufällige Hütte gestanden. Sie sei nach einem Eigentümerwechsel entfernt worden. Der neue Eigentümer habe etwa im Jahr 1999 an deren Stelle einen Schwarzbau errichtet. Vor kurzem sei auf diesem Grundstück ein weiteres Wohnhaus mit etwa 100 m² Grundfläche fertig gestellt worden. Diese Bebauung sei auch im Bebauungsplan ausgewiesen, so dass jetzt zwei Häuser auf diesem Grundstück ständen. Die ursprüngliche Hütte habe nur eine Fläche von 20 m² besessen. Nach den Kriterien des Antragsgegners hätte sie nur durch ein Gebäude mit 80 m² Grundfläche ersetzt werden dürfen. Der

neue Bauraum habe jedoch eine Fläche von 100 m². Dieses Grundstück sei zumindest für kurze Zeit gänzlich von Bebauung frei gewesen und insoweit mit dem Grundstück Fl.Nr. xxxx/xx des Antragstellers vergleichbar. Das Grundstück „Moos xx“, auf dem sich ein verfallenes, seit 20 Jahren ungenutztes Wohngebäude befinde, sei in die Vorrangfläche 3 aufgenommen worden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx habe ursprünglich ein ungenehmigtes Haus mit etwa 80 m² Grundriss gestanden. Dieses Gebäude sei vor etwa 20 Jahren vom neuen Eigentümer erweitert worden. Der Bebauungsplan lasse auf diesem Grundstück, das im Juni 2004 mit einer Wohnfläche von 230 m² für 750.000 Euro zum Verkauf angeboten worden sei, eine überbaubare Fläche von 180 m² zu. Wie wenig sich der Antragsgegner an die angebliche Leitlinie für die Aufstellung des Bebauungsplans halte, zeige schließlich die Tatsache, dass er in dem überplanten Gebiet durch einen Änderungsbebauungsplan „Nördliches Moos Nr. 78“ zusätzliches Baurecht geschaffen habe.

12 Ein Teilstück einer im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straße verlaufe auf seinem Grundstück Fl.Nr. xxxx/xx. Ein anderes Teil der Straßenfläche berühre sein Grundstück Fl.Nr. xxxx/x. Außerdem sei er als Miteigentümer des Straßengrundstücks Fl.Nr. xxxx/x von der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche betroffen,

13 Der Antragsteller beantragt,

14 festzustellen, dass der Bebauungsplan der Marktgemeinde Kxxxxxxxxx Nr. 60 „Moos“, bekannt gemacht am 29. September 2005, unwirksam ist.

15 Der Antragsgegner beantragt,

16 den Antrag abzulehnen.

17 Ein Formfehler liege nicht vor. Der Antragsteller übersehe, dass die Begründung nicht Bestandteil des Bebauungsplans sei und damit nicht an dessen Rechtswirkungen teilnehme.

18 Die Festsetzung des Sondergebiets „Landschaftsschutzgebiet mit zu sanierender Wohnbebauung“ sei wirksam. Bereits der Umgriff dieses Gebiets zeige, dass Ziel des Bebauungsplanes insoweit die Sicherung und der Erhalt der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Freiflächen sei. Die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung seien vorrangig für eine bauliche Nutzung bestimmt, während in dem Sondergebiet

eine Umsetzung der Ziele der Schutzgebietsverordnung auf der Ebene des Bebauungsplans im Vordergrund stehe. Somit liege ein wesentlicher Unterschied zu den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung vor.

- 19 Es handele sich nicht um eine Negativplanung. Planungsziele seien die Sicherung der Flächen für den Landschaftsschutz und die Berücksichtigung vorhandenen Baubestandes. Bei den von dem Antragsteller genannten Grundstücken möge zwar jeweils eine unterschiedliche Bewertung des vorhandenen bzw. des zu berücksichtigenden baulichen Bestandes in Betracht kommen; es liege aber kein Abwägungsfehler vor, der auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen wäre. Inwieweit einzelne Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch bewohnt gewesen seien, lasse sich gegenwärtig nicht mehr nachvollziehen. Maßgeblich sei bei der Aufnahme in den Bebauungsplan der vorhandene bauliche Bestand gewesen. Dies sei auch im Hinblick auf die verfolgten Planungsziele ein geeignetes Abgrenzungskriterium als Ansatzpunkt für die Festlegung von Baurecht im Geltungsbereich. Es sei auch nicht zu beanstanden, die Ausweisung von Baurecht von einer ordnungsgemäßen Erschließung abhängig zu machen, Die Gemeinde habe den vorhandenen Baubestand insbesondere auch deshalb als Kriterium herangezogen, weil etwaige Beseitigungsanordnungen bzw. deren Vollzug in den Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes als Bauaufsichtsbehörde fielen und von der Gemeinde nicht beeinflusst werden könnten.
- 20 Die Landesadvokatur Bayern hat sich als Vertreter des öffentlichen Interesses beteiligt, ohne einen Antrag zu stellen.
- 21 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten sowie die von der Antragsgegnerin vorgelegten Bebauungsplanakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 22 Der Normenkontrollantrag ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg. Der Bebauungsplan „Moos“ ist unwirksam.
- 23 1. Gegenstand des Antrags ist der Bebauungsplan in der am 4. Dezember 2000 als Satzung beschlossenen und am 29. September 2005 bekanntgemachten Fassung

vom 7. August 2000. Die am 7. Mai 2007 als Satzung beschlossene und am 12. Juli 2007 bekanntgemachte Änderung wurde vom Antragsteller nicht angegriffen. Der Antragsteller musste die seine Grundstücke nicht berührende Änderungssatzung auch nicht in seinen Normenkontrollantrag einbeziehen.

24 2. Der Antrag ist zulässig.

25 a) Der Antragsteller macht mit nicht von vorneherein von der Hand zu weisenden Gründen geltend, dass Festsetzungen des Bebauungsplans, die seine im Plangebiet gelegenen Grundstücke unmittelbar betreffen, unwirksam sein könnten. Damit ist der Antragsteller antragsbefugt (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO).

26 b) Für den Antrag besteht auch ein Rechtsschutzinteresse. Zwar kann der Antragsteller mit dem Erfolg des Normenkontrollantrags seine eigentlichen Ziele, nämlich die Ausweisung von Baurecht für ein Wohngebäude/Wochenendhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. xxxx/xx und die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für ein Bienenhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. xxxx/xx, nicht erreichen. Ein rechtlicher Vorteil für den Antragsteller ergibt sich jedoch jedenfalls deswegen, weil mit der Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans auch eine einen Teil seiner Grundstücke unmittelbar berührende Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche entfällt, die nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Rechtsgrundlage für eine Enteignung sein kann.

27 3. Der Antrag ist begründet.

28 a) Nach der Rechtsprechung des Senats (BayVGH vom 4.4.2003 NVwZ-RR 2003, 669 = BayVBI 2004, 22 = ZfBR 2004, 65; vom 4.10.2006 - 1 N 05.915 - Juris) ist der Bebauungsplan schon deswegen unwirksam, weil er nicht wirksam ausgefertigt wurde. Auf dem vorliegenden Bebauungsplanoriginal befindet sich zwar ein Ausfertigungsvermerk. Die Ausfertigung entspricht aber nicht den gesetzlichen Anforderungen, weil sie erst am 30. September 2005 und damit nach der öffentlichen Bekanntmachung am 29. September 2005 erfolgt ist.

29 Bebauungspläne sind Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB); als solche sind sie gemäß Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO auszufertigen, bevor sie gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft gesetzt werden. Die Erforderlichkeit der Ausfertigung ergibt sich aus dem in Art. 20 Abs. 3 GG und Art. 3 Abs. 1 BV verfassungsrechtlich verankerten

Rechtsstaatsprinzip (vgl. BVerwG vom 16.12.1993 NVwZ 1994, 1010). Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die Satzung mit dem Inhalt, mit dem sie bekannt gemacht werden soll, von dem zuständigen Gremium beschlossen worden ist, und die Originalurkunde der Satzung hergestellt.

- 30 Der - auch in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs - vertretenen Auffassung, dass die Ausfertigung auch durch Unterzeichnung eines Auszugs aus der Niederschrift über die Sitzung, in der der Satzungsbeschluss gefasst wurde, oder durch eine Unterschrift auf dem Vermerk über die Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgen könne (vgl. BayVGH vom 18.11.1991 BayVBI 1993, 146; vom 10.10.2000 - 20 N 98.3701 - juris; vom 2.5.2007 - 25 N 04.777 - juris), folgt der Senat bei Bebauungsplänen, die nach dem Inkrafttreten von Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO bekannt gemacht wurden, jedenfalls dann nicht, wenn in den genannten Schriftstücken nur die Tatsache, dass der Satzungsbeschluss gefasst wurde, festgehalten wird. Denn in diesem Fall wird durch die Unterschrift auf der Sitzungsniederschrift bzw. dem Bekanntmachungsvermerk einer der beiden genannten Hauptzwecke einer Ausfertigung, nämlich die mit dem Beschlossenen übereinstimmende Originalurkunde der Norm herzustellen, nicht erreicht. Eine Vorlage an den Großen Senat des Verwaltungsgerichtshofs (§ 12 Abs. 1, § 11 Abs. 2 VwGO) ist aber nicht erforderlich, weil die Abweichung, wie sich aus dem Folgenden ergibt, nicht entscheidungserheblich ist. Im Übrigen relativiert sich der Meinungsunterschied (zumindest zur zuletzt genannten Entscheidung des 25. Senats), wenn man berücksichtigt, dass die Stadt in jenem Fall eine eigene „Satzung über den Bebauungsplan“ beschlossen hatte, in der (mit genauer Bezeichnung) auf den eigentlichen Bebauungsplan und dessen Begründung verwiesen wurde. Der Wortlauf der „Satzung über den Bebauungsplan“ war in der (nach Auffassung des 25. Senats mit Ausfertigungswirkung) vom Bürgermeister unterschriebenen Sitzungsniederschrift vollständig enthalten, weshalb diese – nach erfolgter Unterschrift - wohl als das Original der „Satzung über den Bebauungsplan“ angesehen werden kann.
- 31 b) Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die Festsetzung eines „Landschaftsschutzgebiets mit zu sanierender Wohnbebauung“ bestimmt genug ist, um sowohl die Zweckbestimmung des Sondergebiets (§ 11 Abs. 1 BauNVO) als auch die im Gebiet zulässige Nutzungsart in einer Weise festzulegen, die den aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO folgenden Bestimmtheitsanforderungen

genügt. Der Senat lässt diese Frage aber im Hinblick auf die vorliegenden weiteren Mängel des Bebauungsplans offen,

- 32 Die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten werden in dem Bebauungsplan nur insofern ausdrücklich angesprochen, als die „bestehenden landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen“ für „ausnahmsweise zulässig“ erklärt werden (C.1. Abs. 1 Satz 2 der Festsetzungen). Eine entsprechende Regelung für die in dem Gebiet deutlich überwiegende Wohnnutzung fehlt. Rückschlüsse darauf, in welchem sich von einem (reinen oder allgemeinen) Wohngebiet im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich unterscheidenden Umfang diese Nutzungsart in dem Gebiet zulässig sein soll, können nur aus der Zweckbestimmung, dass es sich um eine „zu sanierende Wohnbebauung“ handelt, gezogen werden. Die rechtliche Bedeutung dieser Einschränkung bleibt jedoch unklar. Sie könnte nur die Funktion haben, den Kreis der Grundstücke, für die der Bebauungsplan in dem Sondergebiet Baurecht ausweist, in Abgrenzung von der nicht sanierungsfähigen Bebauung allgemein zu umschreiben. In diesem Fall wären auf den mit Baurecht versehenen Grundstücken, wie wohl ursprünglich, allerdings vor Inkrafttreten der Landschaftsschutzverordnung, beabsichtigt (vgl. die Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 6.4.1992 [Nr. 1.3 der Bebauungsplanakten]), im Rahmen der übrigen Festsetzungen auch Ersatzbauten zulässig. Vor allem im Hinblick auf die während der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte Ausweisung des Plangebiets als Landschaftsschutzgebiet kommt aber auch in Betracht, dass durch die Zweckbestimmung „zu sanierende Wohnbebauung“ auch die Zulässigkeit der Wohnnutzung an den vorhandenen Bestand geknüpft werden soll, der bei dieser Auslegung - im Rahmen der Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur überbaubaren Grundstücksfläche - nicht ersetzt, sondern nur saniert und erweitert werden dürfte. Im Übrigen erschließt sich auch die rechtliche Bedeutung der Regelung zu den landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen nicht ohne weiteres. So wie sie formuliert ist, könnte sie nur die Funktion haben, klarzustellen, dass die vorhandenen Betriebe Bestandsschutz genießen. Möglicherweise sollen in den mit „La“ bzw. „G“ bezeichneten Bauräumen aber auch landwirtschaftliche und gewerbliche Ersatzbauten ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig sein.
- 33 c) Der Bebauungsplan ist jedenfalls deswegen unwirksam, weil seine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1

Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 19 BauNVO entsprechen und weil dieser Mangel zur Gesamtnunwirksamkeit führt.

- 34 Der Bebauungsplan begrenzt das zulässige Nutzungsmaß durch Festsetzung der zulässigen Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2, § 19 BauNVO) und durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO). Ergänzend zu diesen unter A.1. der Satzung durch Planzeichen getroffenen Regelungen ist im Textteil der Satzung unter C.2. in Absatz 1 bestimmt, dass die im Planteil festgesetzten Maße als Höchstgrenze gelten und dass Garagen, Wintergärten und überdeckte Freisitze „dabei unberücksichtigt (bleiben)“. Die letztere Regelung steht in einem - nicht durch Auslegung ausräumbaren - Widerspruch zu § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Nach dieser (zwingenden) Vorschrift, die der Gemeinde das mit einer Baurechtsausweisung verbundene Maß der Versiegelung des Bodens vor Augen führen soll, sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Nr. 1), von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Nr. 2) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr. 3), mitzurechnen. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO besagt somit für die in dem zitierten Zusatz aufgeführten Anlagen genau das Gegenteil dessen, was der Antragsgegner geregelt hat. Dass bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche die aus § 19 BauNVO folgenden Anforderungen verkannt wurden, wird im Übrigen durch die Regelung unter C.2. Abs. 2 bestätigt. Denn die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Nebengebäuden im Zusammenhang mit der Regelung, die diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulässt, geht ersichtlich davon aus, dass die Grundfläche von Nebengebäuden nicht auf die nach C.2. Abs. 1 festgesetzten Maße anzurechnen sind.
- 35 Der Widerspruch zu § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO hat die Unwirksamkeit der Grundflächenfestsetzung zur Folge. Nur den fraglichen Zusatz als unwirksam anzusehen, kommt nicht in Betracht, weil anzunehmen ist, dass der Antragsgegner bei der Festlegung der Höchstmaße für die Grundfläche jeweils berücksichtigt hat, dass Garagen, Wintergärten und überdeckte Freisitze nach seiner Vorstellung nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden und dass für Nebengebäude eine gesonderte Regelung getroffen wird. Etwas anderes ergibt sich auch nicht unter Berücksichtigung der so genannten Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO. Nach dieser Vorschrift dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von

Hundert überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Antragsgegner für die einzelnen Parzellen die festgesetzten Grundflächenmaße jeweils auch dann vorgesehen hätte, wenn er sich darüber im klaren gewesen wäre, dass einerseits Garagen, Wintergärten und überdeckte Freisitze entgegen seinen Vorstellungen bei der Ermittlung der Grundfläche mitgerechnet werden müssen, dass aber andererseits diese und die weiteren in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen das festgesetzte Maß um 50 % überschreiten dürfen. Gegen diese Annahme spricht insbesondere, dass die Größe der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zwingend mitzurechnenden Zufahrtsflächen in dem Gebiet je nach Stellung der Gebäude sehr unterschiedlich ist.

- 36 Die Unwirksamkeit der Grundflächenfestsetzung hat die Unwirksamkeit aller Festsetzungen zum Nutzungsmaß zur Folge. Denn nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist eine wirksame Begrenzung der zulässigen Grundfläche zwingender Mindestbestandteil von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 37 Die Unwirksamkeit der Festsetzungen zum Nutzungsmaß führt zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans. Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind eine bauplanungsrechtliche Sicherung des zum Teil nicht genehmigten Gebäudebestandes im Kxxxxxxxxxxxxx Moos und der Schutz des wertvollen Landschaftsraums (vgl. Seite 9 der Begründung). Es versteht sich von selbst, dass ein Bebauungsplan, der beiden Zielen gerecht werden möchte, das Maß der baulichen Nutzung wirksam begrenzen muss. Es ist deshalb anzunehmen, dass der Antragsgegner den Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Nutzungsmaß nicht erlassen hätte (vgl. BVerwG vom 6.4.1993 NVwZ 1994, 272)
- 38 d) Der Bebauungsplan ist ferner deswegen unwirksam, weil dem Antragsgegner bei der Festsetzung des „Sondergebiets mit zu sanierender Wohnbebauung“ Abwägungsfehler unterlaufen sind.
- 39 Da das Bebauungsplanverfahren bereits im April 1992 eingeleitet wurde, ist – gemäß § 233 Abs. 1 BauGB - das Baugesetzbuch noch in der am 1. Januar 1987 in Kraft getretenen Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2141 - BauGB 1987) anzuwenden. Nach § 1 Abs. 6 BauGB 1987 sind die öffentlichen und die privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das setzt eine zutreffende Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung

erheblichen Belange voraus. Mängel bei der Ermittlung und Bewertung sind beachtlich, wenn sie wesentliche Punkte betreffen und wenn der Mangel offensichtlich und von Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens ist (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der insoweit gemäß § 233 Abs. 2 BauGB maßgeblichen, auf dem Europarechtsanpassungsgesetz [EAG Bau] vom 24.6.2004 [BGBl I S. 1359] beruhenden Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 [BGBl I S. 2414]). Andere Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich sind und Einfluss auf das Abwägungsergebnis hatten (§ 214 Abs, 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB). Im Rahmen der Abwägung muss die Gemeinde schutzwürdige Eigentümerinteressen auf der einen und die mit den neuen Festsetzungen verfolgten Belange auf der anderen Seite unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes in ein ausgewogenes Verhältnis bringen (BVerfG vom 19.12.2002 NVwZ 2003, 727). Letzteres kann nur gelingen, wenn ein mit der Planung verfolgtes Konzept widerspruchsfrei umgesetzt wird. Gravierende Verstöße gegen das Gebot einer widerspruchsfreien (konsistenten) Planung können die städtebauliche Rechtfertigung eines Bebauungsplan (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) in Frage stellen (vgl. BayVGH vom 31.5.2006 BayVBI 2007, 177 - BRS 70 Nr. 16). Jedenfalls aber liegt bei solchen Mängeln ein Abwägungsfehler vor.

- 40 Diesen Anforderungen genügt die Abwägung nicht, weil der Antragsgegner bei der Überplanung einzelner Grundstücke in dem Sondergebiet in sachlich nicht gerechtfertigter und damit willkürlich erscheinender Weise von dem Konzept abgewichen ist, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt,
- 41 Ein Hauptziel der Planung des Antragsgegners war die bauplanungsrechtliche Absicherung der dauernd bewohnten Wohngebäude. Dieses Planungsziel wurde bereits in dem Aufstellungsbeschluss vom 6. April 1992, dem zufolge die künftigen Festsetzungen den „sanierungswürdige(n) und -fähige(n)“ Wohngebäudebestand erfassen sollten, angesprochen. Entsprechende Ausführungen finden sich in dem Billigungsbeschluss vom 6. Februar 1995, dem zufolge die vorhandenen nicht genehmigten Gebäude in ihrem Bestand geschützt werden sollten, „soweit sie bewohnt sind“, und „unbewohnte, baufällige Gebäude, die auch nicht mehr bewohnt werden können“, nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Auch im Laufe des Verfahrens wurde bei der Behandlung von Einwänden und Stellungnahmen mehrmals auf dieses Planungsziel abgestellt (vgl. Behandlung der Einwände von Herrn xxxxxxxxxxxx, Herrn und Frau xxxxxxxx sowie Herrn xxxxxx sowie der Stellung-

nahme des Landratsamts jeweils in der Sitzung vom 5.2.1996 [Nr. 2.152/153 und Nr. 3.70 der Bebauungsplanakten]). In der Sitzung vom 9. Dezember 1996 hat der Marktgemeinderat - wiederum bei der Behandlung einer Stellungnahme des Landratsamts - bekräftigt, „dass ausschließlich die dauernd bewohnten Gebäude im Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden sollen“ (Nr. 5.150 der Bebauungsplanakten). Den Aufstellungsakten ist nicht zu entnehmen, dass dieses Planungsziel im weiteren Verlauf des Verfahrens revidiert worden wäre. Auch aus der Begründung ergibt sich hierzu nichts. Vielmehr hat der Antragsgegner in einem Schreiben vom 15. April 1999 an Herrn xxxxxx nochmals betont, dass „die Gemeinde den bisher eingeschlagenen Weg fortsetzen wird“ (Nr. 8.23 der Bebauungsplanakten).

- 42 Mit dem Planungsziel einer Absicherung lediglich des (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) dauernd bewohnten Gebäudebestandes sind jedoch nach dem überzeugenden, vom Antragsgegner hinsichtlich der jeweiligen Sachverhalte nicht in Frage gestellten Vorbringen des Antragstellers mehrere (im Tatbestand des Urteils im Einzelnen aufgeführte) Baurechtsausweisungen im Bereich des Sondergebiets nicht in Einklang zu bringen. Exemplarisch gilt dies für das Grundstück Fl.Nr. xxx/xx (Moos Nr. xx), auf dem eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Gebäude mit 150 m² Grundfläche für zulässig erklärt wurde, obwohl der Altbestand seit etwa zwanzig Jahren leer stand und baufällig war, und für das „Hinterliegergebäude“ auf dem Grundstück Fl.Nr. xxx/xx.
- 43 In diesen Abweichungen liegt ein beachtlicher (rechtlich erheblicher) Mangel im Abwägungsvorgang. Die privaten Belange der hierdurch begünstigten Eigentümer wurden mit einem Gewicht in die Abwägung eingestellt, das ihnen nach dem Konzept des Antragsgegners an sich nicht zukommen durfte. Dieser Ermittlungs- und Bewertungsfehler ist offensichtlich und hatte Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Um einen offensichtlichen Fehler handelt es sich, weil sich die Umstände, die bei Beibehaltung der genannten Leitlinie zur Nichtberücksichtigung zumindest eines Teils der vom Antragsteller im Einzelnen aufgeführten Anwesen hätten führen müssen, objektiv erfassen lassen. Das Abwägungsergebnis wird berührt, weil fraglich ist, ob die privaten Eigentumsbelange bei Grundstücken, auf denen nur ein seit vielen Jahren nicht mehr genutzter, zum Teil zudem baufälliger Gebäudebestand vorhanden war, ausreichend Gewicht haben, um die Belange des Landschaftsschutzes zurückzustellen. Dass Letzteres private Belange von erheblichem Gewicht voraussetzt, hatte vor allem das Landratsamt im Lauf des

Bebauungsplanverfahrens immer wieder zu Recht mit Nachdruck betont (vgl. das auch vom Antragsteller zitierte Schreiben vom 20.9.1999 [Nr. 8.158 der Bebauungsplanakten]). Außerdem wird durch die Abweichungen von der selbst gesetzten Linie die Sachgerechtigkeit der Abgrenzung zu anderen, nicht mit Baurecht versehenen Grundstücken in Frage gestellt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. xxxx/xx kein Baurecht vorzusehen, weil das dort früher vorhandene Gebäude zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits beseitigt war, dürfte ohne weiteres gerechtfertigt sein, wenn bei der Baurechtsausweisung nur Grundstücke mit bewohnten Wohngebäuden ohne Beseitigungsanordnung berücksichtigt werden; weniger überzeugend ist die Abgrenzung jedoch, wenn auch Grundstücke mit seit langem leer stehenden (baufälligen) Gebäuden und/oder bestandskräftigen Beseitigungsanordnungen Baurecht erhalten.

- 44 Der Abwägungsfehler hat die Unwirksamkeit der Baurechtsausweisungen auf den Grundstücken im Sondergebiet „Landschaftsschutzgebiet mit zu sanierender Wohnbebauung“ zur Folge. Die Feststellung der Unwirksamkeit kann nicht auf die vom Antragsteller genannten Grundstücke beschränkt werden. Eine solche Beschränkung würde die Bewertung beinhalten, dass bei den vom Antragsteller genannten Grundstücken die privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen zurücktreten müssen und dass sie bei den übrigen mit Baurecht versehenen Grundstücken ausreichend gewichtig sind, um die öffentlichen Belange zu überwinden. Damit würde der Senat seine Abwägung an die Stelle der Abwägung des Antragsgegners setzen. Abgesehen davon steht weder fest, dass alle vom Antragsteller genannten Grundstücke gleich behandelt werden müssen, noch, dass der Antragsteller alle Grundstücke genannt hat, bei denen von dem Planungsziel einer Absicherung nur der dauernd bewohnten Wohngebäude abgewichen wurde.
- 45 Auch die Unwirksamkeit der Baurechtsausweisung im Sondergebiet „Landschaftsschutzgebiet mit zu sanierender Wohnbebauung“ führt zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans, weil mit ihr eines der beiden Hauptziele des Bebauungsplans fehlgeschlagen ist.
- 46 4. Der Antragsgegner hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, weil er unterlegen ist (§ 154 Abs. 1 VwGO). Dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, entspricht schon deswegen der Billigkeit (§ 162 Abs. 3 VwGO), weil sie keinen Antrag gestellt haben und somit kein Kostenrisiko eingegangen sind (§ 154

Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.

- 47 Die Revision wird nicht zugelassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.
- 48 Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung Satz 2 VwGO muss der Antragsgegner die Ziffer I der Entscheidungsformel nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils in derselben Weise veröffentlichen wie den angefochtenen Bebauungsplan.

Rechtsmittelbelehrung

- 49 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden, Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung 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 die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.
- 50 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfefverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an einer deutschen Hochschule im Sinn des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen, Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

52

Beschluss:

53

Der Streitwert wird auf 13.000 € festgesetzt.

54

Gründe:

55

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 und 7 GKG. Sie orientiert sich an Nrn. 9.8.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2004 (NVwZ 2004, 1327).

56

König

Müller

Häberlein