



\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

2. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

3. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

4. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

5. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

6. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

7. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

,

- Antragsteller -

bevollmächtigt zu 1 bis 7:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

gegen

**Gemeinde** \*\*\*\*\* ,

vertreten durch den ersten Bürgermeister \*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

- Antragsgegnerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

beigeladen:

1. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

2. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

beteiligt:

**Landesanwaltschaft Bayern**

**als Vertreter des öffentlichen Interesses,**

Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans "Landschaftsschutzgebiet \*\*\*\*\*";

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Happ,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Fießelmann,  
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Breit

ohne weitere mündliche Verhandlung am 29. Juli 2011  
folgendes

**Urteil:**

- I. Die Anträge werden abgelehnt.
- II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.
- III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Antragsteller können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 115 v.H. des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Antragsgegnerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand:**

- 1 1. Die Antragsteller zu 2 bis 7 sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, der Antragstellerin zu 1. Ihre Wohnanlage befindet sich auf dem Bodenseeufergrundstück FINr. 441 der Gemarkung \*\*\*\*\*. Mit ihren Normenkontrollanträgen vom 18. August 2006 wenden sie sich gegen den Bebauungsplan „Landschaftsschutzgebiet \*\*\*\*\* – West“ der Antragsgegnerin. Dieser umfasst den Seeuferbereich westlich der Uferstraße, zu dem neben dem Grundstück der Antragstellerin zu 1 weitere mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke sowie das Strandbad gehören. Der Planbereich von ca. 7,46 ha ist geprägt durch seine nach Südwesten zum Bodensee exponierte Lage. Er ist villenartig bebaut und weist stattlichen Baumwuchs auf. Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungs- oder Baulinienpläne. Es liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bayerisches Bodenseeufer“ (Verordnung des Landkreises Lindau (Bodensee) über das Landschaftsschutzgebiet „Bayerisches Bodenseeufer“ vom 22. Juli 1986, Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Lindau (Bodensee) vom 1. August 1986).
- 2 Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück FINr. 416, das den Beigeladenen gehört und an das Grundstück der Antragsteller angrenzt, ein Baufenster für ein Gebäude mit einer Wohneinheit fest. Zwischen dem geplanten Vorhaben und der Wohnanlage der Antragsteller steht auf dem Grundstück der Beigeladenen ein größerer Baum (Thuja, ca. 20 m hoch), der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten ist. Die Antragsteller möchten das Erhaltungsgebot sowie die zugelassene Bebauung verhindern. Sie befürchten, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans die Sicht von ihren Wohnungen auf den Bodensee in Richtung Vorarlberg und auf den Segelhafen verloren geht oder zumindest stark eingeschränkt wird, was eine erhebliche Wertminderung ihrer Wohnungen zur Folge haben werde.
- 3 2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 15. November 1999 gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 12. November 2002 als Satzung beschlossen und am 14. November 2002 bekannt gemacht. Nach Aufhebung dieses Beschlusses und nach „ergänzender“ Behandlung der eingegangenen Bürgerewendungen wurde der Bebauungsplan am 12. Januar 2004 inhaltsgleich erneut als Satzung beschlossen. Zur Behebung vermuteter Verfahrensfehler wurden die Plan-

unterlagen in der Zeit vom 5. April bis 7. Mai 2004 erneut öffentlich ausgelegt. Nach erneuter Abwägung wurde der unverändert gebliebene Bebauungsplan am 26. Juli 2004 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung vom 20. August 2004 rückwirkend zum 13. Januar 2004 in Kraft gesetzt.

4 Nach der Begründung des Bebauungsplans seien Bauwünsche vorgetragen worden, die sowohl eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke als auch eine Veränderung der traditionellen Baugestaltung zum Ziel gehabt hätten. Demgegenüber wolle die Antragsgegnerin das charakteristische Ortsbild in der landschaftlich äußerst sensiblen Lage auch für die Zukunft wahren. Allein auf der Grundlage des § 34 BauGB sei dies im Hinblick auf die vorhandene Bebauung mit unterschiedlichen Kubaturen nicht möglich. Im Übrigen wolle man durch Vorkaufsrechte den Bestand und die Erweiterung von öffentlichen Grünflächen und den Zugang zum Seeufer sichern, wie dies die Landschaftsschutzverordnung vorgebe. Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung des Bebauungsplans Bezug genommen.

5 3. Die Antragsteller haben mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 29. April 2004 unter Bezugnahme auf den Schriftsatz vom 14. November 2003 Bedenken gegen das Baumerhaltungsgebot geltend gemacht und wandten sich gegen die Festsetzung eines Baufensters auf dem Nachbargrundstück; sie schlugen eine axiale Drehung des Baufensters um 90 Grad vor. Der Gemeinderat der Antragsgegnerin hat sich in seiner Sitzung am 26. Juli 2004 mit den (in der Zeit vom 5.4. bis 7.5.2004 eingegangenen) Anregungen der Antragsteller befasst. Auf den Beschluss wird Bezug genommen.

6 4. Die Antragsteller halten den Bebauungsplan für unwirksam, weil er ihre Belange nicht ausreichend würdige.

7 Sie beantragen,

8 den Bebauungsplan „Landschaftsschutzgebiet \*\*\*\*\* – West“ der Antragsgegnerin, bekannt gemacht am 20. August 2004, für unwirksam zu erklären.

9 Die Antragsgegnerin beantragt,

10 die Anträge abzulehnen.

11 Sie hält den Antrag der Antragsteller, soweit sie Sondereigentümer sind für unzulässig. Das Interesse der Antragsteller, von einer Bebauung des Nachbargrundstücks

verschont zu bleiben, sei ebenso wenig abwägungsbeachtlich wie eine Wertminderung ihres Grundstücks durch eine Beschränkung der Sichtmöglichkeiten auf den Bodensee.

- 12 Die Beigeladenen und der Vertreter des öffentlichen Interesses haben keinen Antrag gestellt.
- 13 Der Senat hat das Grundstück am 19. September 2006 und am 29. Juni 2010 in Augenschein genommen und am 6. Dezember 2006 sowie am 29. Juni 2010 mündlich verhandelt. Auf die Niederschriften hierüber wird Bezug genommen. Versuche der Beteiligten zu einer gütlichen Einigung blieben erfolglos. Wegen der Einzelheiten wird auf die vorgelegten Akten und Pläne verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

- 14 1. Gegenstand des Normenkontrollverfahrens ist der Bebauungsplan der Antragsgegnerin in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26. Juli 2004, ausgefertigt am 19. August 2004 und bekannt gemacht am 20. August 2004. Zwar hat die Antragsgegnerin den inhaltsgleichen Bebauungsplan unter Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 12. November 1999 bereits mit Beschluss vom 12. Januar 2004 als Satzung beschlossen. Sie hat die Planunterlagen erneut ausgelegt, die eingegangenen Einwendungen am 26. Juli 2004 erneut abgewogen und den Bebauungsplan erneut bekannt gemacht, um die - aus ihrer Sicht - bestehenden Mängel zu beheben. Diese erneute Bekanntmachung des inhaltsgleichen Bebauungsplans hat anders als bei anderen Rechtsnormen (vgl. BVerwG vom 21.1.2004 NVwZ 2004, 620; BayVGH vom 31.3.2005 NVwZ-RR 2006, 286; vom 15.6.2005 BayVBI 2006, 16) nicht rein redaktionelle oder deklaratorische Wirkung. Sie ist vielmehr konstitutiv, denn sie soll dem in seiner ursprünglichen Fassung nach Auffassung der Antragsgegnerin unter Mängeln leidenden Bebauungsplan erneut Geltung verschaffen (vgl. BayVGH vom 10.8.2006 1 N 04.1570). Da sich die Antragsteller mit ihren Normenkontrollanträgen weiterhin gegen den inhaltlich nicht geänderten Bebauungsplan wenden, ist der Bebauungsplan, so, wie er erneut (rückwirkend zum 13.1.2004) in Kraft gesetzt worden ist, Streitgegenstand des anhängigen Normenkontrollverfahrens (BVerwG vom 21.10.1999 NVwZ 2000, 807).

- 15 2. Die Antragstellerin zu 1 (Wohnungseigentümergeinschaft) ist gemäß § 61 Nr. 2 VwGO beteiligungsfähig. Soweit sie - wie hier - das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet und dabei am Rechtsverkehr teilnimmt, ist sie rechtsfähig (BGH vom 2.6.2005 – BGHZ 163, 154). Als teilrechtsfähige Vereinigung ist sie im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beteiligtenfähig (vgl. BayVGH vom 12.9.2005 - 1 ZB 05.42 - NVwZ-RR 2006, 430). Bei der Geltendmachung von Rechten wegen einer Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die dem Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, handelt es sich um eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetz – WEG – in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 36 des Gesetzes vom 5.5.2004 – BGBl. I S. 718). Das Wohnungseigentum wird durch ein Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück, zu dem es gehört, gebildet (§ 1 Abs. 2 WEG). Das Grundstück gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 5 WEG) und wird von den Wohnungseigentümern gemäß § 21 Abs. 1 WEG gemeinschaftlich verwaltet. Der vorliegende Normenkontrollantrag stellt die Geltendmachung von Rechten der Wohnungseigentümergeinschaft dar, die dem Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, und ist damit eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des § 21 Abs. 1 WEG.
- 16 3. Die Antragstellerin zu 1 ist antragsbefugt, soweit - wie hier - eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums durch die Verwirklichung eines Bebauungsplans geltend gemacht wird (vgl. BayVGH vom 3.3.2011 – 2 N 09.3058 <juris>; vom 21.1.2009 – 9 CS 08.1330 - <juris>; OVG Berlin-Bbg vom 7.08.2009 - OVG 10 A 6.07 - <juris> RdNr. 20; OVG MV vom 21.3.2007 – 3 K 8/04 <juris> RdNr. 31).
- 17 Ob allerdings die Antragsteller zu 2 bis 7 unter Berufung auf ihr Sondereigentum im Normenkontrollverfahren beteiligungsfähig sind, erscheint zweifelhaft, braucht hier aber nicht entschieden werden (vgl. BayVGH vom 12.9.2005 BayVBI 2006, 374; zur Statthaftigkeit der Nachbarklage eines Sondereigentümers vgl. BayVGH vom 22.3.2010 – 15 CS 10.352 – <juris>; BVerwG vom 20.8.1992 – 4 B 92/92 - <juris> RdNr. 9).
- 18 4. Die Normenkontrollanträge haben keinen Erfolg.

- 19 4.1 Sie sind unzulässig. Die Antragsteller sind nicht nach § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO antragsbefugt. Sie können sich nicht auf in der Abwägung zu berücksichtigende private Belange berufen.
- 20 Soweit die Antragsteller geltend machen, der Blick von ihren Wohnungen auf den Bodensee und das jenseits liegende Ufer werde durch die im strittigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung verschlechtert, machen sie keinen abwägungsbeachtlichen Belang geltend. Den Antragstellern ist nach dem beim Augenschein des Senats gewonnenen Eindruck darin beizupflichten, dass die Sicht von ihren Wohnungen auf den Bodensee sowie das sich jenseits abzeichnende Ufer als reizvoll anzusehen ist. Es ist auch ohne weiteres nachvollziehbar, dass die Antragsteller den Verlust der auch den Grundstückswert mitbestimmenden Annehmlichkeit einer weitgehend ungestörten Sicht auf den See bedauern. Diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vg. BVerwG vom 22.08.2000 Az. 4 BN 38/00 <juris> RdNr. 10; VGH BW vom 27.09.2007 – 3 S 882/06 <juris> RdNr. 28). Jeder Grundstückseigentümer muss damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (BVerwG vom 9.2.1995 NVwZ 1995, 895). Um sich gegen solche nachteiligen Änderungen zu schützen und berechtigterweise auf die Unverbaubarkeit einer Aussicht vertrauen zu können, ist der jeweilige Grundstückseigentümer grundsätzlich auf zivilrechtlichen Schutz verwiesen, der z.B. durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit erlangt werden kann.
- 21 Nur in Ausnahmefällen kann die Antragsbefugnis gegen einen die Aussicht einschränkenden Bebauungsplan gegeben sein, so etwa dann, wenn die Aussichtslage der vorhandenen Bebauung durch einen bestehenden Bebauungsplan geschützt oder wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig ist. Keiner dieser Ausnahmefälle ist hier gegeben.
- 22 Ein schützenswertes Vertrauen auf die Erhaltung einer unverbauten Aussicht ist nicht durch besondere Festsetzungen eines (vorhandenen) Bebauungsplans begründet worden (vgl. OVG NW vom 18.4.1991 – 11 A 696/87 <juris>). Die Bebauung entlang des Seeufers ist nicht durch eine von dem freien Blick auf den Bodensee geprägte besondere örtliche Baustruktur gekennzeichnet, auf deren Fortbestand die Antragsteller vertrauen durften.

- 23 Die bestehende Aussichtslage ist auch nicht wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig. Das Grundstück ist nicht durch eine besondere Aussichtslage in einer Weise geprägt ist, dass es hierdurch als „situationsberechtigt“ anzusehen ist (vgl. BayVGH vom 14.07.2006 - 1 N 05.1153 - <juris> RdNr. 28; vom 03.03.2006 – 1 CS 06.227 <juris> RdNr. 19 m.w.Nw.d.Rspr.). Eine solche „Situationsberechtigung“ kann u.U. angenommen werden bei Betrieben, die mit der schönen Aussicht „arbeiten“, wie etwa eine Ausflugsgaststätte oder ein Hotel in hervorragender Lage mit einer besonderen Aussicht, auf deren Bestand nach Lage der Dinge vertraut werden durfte. Eine vergleichbare Situation kann hier nicht angenommen werden.
- 24 4.2 Selbst wenn man annehmen wollte, das Interesse der Antragsteller an einer uneingeschränkten Sicht aus ihren Wohnungen auf den Bodensee überschreite die Schwelle zur Abwägungserheblichkeit mit der Folge, dass auch eine Verletzung des Abwägungsgebotes zu Lasten der Antragsteller möglich ist, und weiter davon ausgehen würde, dass die übrigen Voraussetzungen für die Antragsbefugnis erfüllt sind, hätten die Anträge in der Sache keinen Erfolg.
- 25 Die Antragsgegnerin hat das Abwägungsgebot zu Lasten der Antragsteller nicht verletzt. Der Gemeinderat der Antragsgegnerin hat sich in seiner Sitzung am 26. Juli 2004 mit den Bedenken der Antragsteller befasst (vgl. Beschlussvorlage - Einwendungen der Bürger - Nr. 3) und sich dabei auch auf seine Beschlüsse vom 19. August 2002 (Beschlussvorlage – Einwendungen der Bürger – Nr. 17) und vom 12. November 2002 (vgl. Beschlussvorlage - Einwendungen der Bürger - Nr. 12) bezogen. Danach hat er gesehen, dass das Erhaltungsgebot für den auf dem Grundstück FINr. 416 vorhandenen Baum auf Dauer zu einer Behinderung der uneingeschränkten Sicht von einigen Wohnungen auf den Bodensee führt. Seine Entscheidung, gleichwohl die Erhaltung des Baumes durch die Festsetzung eines entsprechenden Erhaltungsgebotes zu sichern, ist unter Abwägungsgesichtspunkten nicht zu beanstanden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19. August 2002 angenommen, dass für die Erhaltung des Baumes die Regelungen über das Landschaftsschutzgebiet „Bayerisches Bodenseeufer“ sprechen. Diese Annahme wird durch die Stellungnahme des Landratsamtes Lindau - Umwelt- und Naturschutz - vom 2. Juli 2010 an die Antragsgegnerin bestätigt, wonach eine Fällung des Baumes nach § 6 Abs. 1 Nr. 11 der Landschaftsschutzverordnung erlaubnispflichtig wäre und das Landratsamt eine entsprechende naturschutzrechtliche Erlaubnis nicht erteilen

würde. Die Entscheidung des Gemeinderats entspricht auch seiner planerischen Zielsetzung, den „wertvollen und prägenden Baumbestand“ zu schützen (vgl. Begründung des Bebauungsplans Nr. 4). Dass die Erhaltung des strittigen Baums geeignet ist, dieses planerische Ziel zu realisieren, ergibt sich ebenfalls aus der Stellungnahme des Landratsamts vom 2. Juli 2010. Danach handelt es sich bei der Baumgruppe, zu der der strittige Baum gehört, um alte gesunde Bäume, die nicht aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen und die im offeneren Verbund den parkartigen Charakter des Grundstücks unterstreichen, wobei es sich um ein besonders schönes Exemplar handle. Unter diesen Umständen ist es nicht abwägungsfehlerhaft, wenn sich die Antragsgegnerin in Ausübung ihrer Planungshoheit dafür entscheidet, der Erhaltung des strittigen Baumes gegenüber dem Interesse der Antragsteller an einer uneingeschränkten Sicht aus ihren Wohnungen auf den See den Vorzug zu geben.

- 26 Nicht abwägungsfehlerhaft zu Lasten der Antragsteller ist die Zulassung einer weiteren Bebauung auf dem benachbarten Grundstück FINr. 416. Bei Verwirklichung der im Bebauungsplan zugelassenen Bebauung wird die Sicht von einigen Wohnungen der Antragsteller auf den See geschmälert sein. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Veränderung der Sichtmöglichkeiten für die Antragsteller weniger belastend wäre, wenn das Gebäude gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung um 90° gedreht und/oder anders situiert würde. Mit diesen Gesichtspunkten hat sich der Gemeinderat der Antragsgegnerin in seinen Sitzungen am 19.8.2002 (Einwendungen der Bürger Nr. 17), am 12.11.2002 (Einwendungen der Bürger Nrn. 10 und 17) und 26.7.2004 (Einwendungen der Bürger Nr. 3), befasst. Er hat den Wunsch der Antragsteller nach einer uneingeschränkten Sicht auf den See den Interessen der Eigentümer des Grundstücks FINr. 416 an der Zulassung einer weiteren Bebauung auf ihrem Grundstück gegenüber gestellt. Seine Erwägungen bei der Entscheidung, grundsätzlich eine weitere Bebauung zuzulassen, beruhen auf Annahmen, die unter Abwägungsgesichtspunkten nicht zu beanstanden sind. So konnte der Gemeinderat in seine Erwägungen zulässigerweise einstellen, dass das Grundstück FINr. 416 eines der größten Grundstücke im Planbereich ist und gleichwohl auch im Vergleich zum Grundstück der Antragsteller eine nur geringe Baudichte aufweist, die wegen der Denkmaleigenschaft des vorhandenen Gebäudes nicht ohne Schaffung eines neuen Bauraums entsprechend erweitert werden kann. Auch die Entscheidung über die Situierung des neu zugelassenen Gebäudes erweist sich nicht als abwägungsfehlerhaft. Der Gemeinderat ist zutreffend davon ausgegangen, dass das durch den Bebauungsplan zugelassene weitere Gebäude zwar die Sichtmöglichkeiten der An-

tragsteller berührt, jedoch nicht völlig verhindert. Eine für die Antragsteller unzumutbare Riegelwirkung wird von dem neuen Gebäude nicht ausgehen. Einen Anspruch darauf, dass das neue Gebäude zur Optimierung der Sichtmöglichkeiten der Antragsteller auf den See anders situiert oder die Firstrichtung geändert wird, haben diese nicht. Insoweit durfte der Gemeinderat der Antragsgegnerin in seine Erwägungen auch einstellen, dass das Gebäude mit den Eigentumswohnungen der Antragsteller als besonders massiv wirkender Baukörper auf dem Grundstück so situiert worden ist, dass die Annehmlichkeiten einer Sicht auf den See optimal ausgenutzt werden. Letztlich durfte der Gemeinderat der Antragsgegnerin bei seinen Überlegungen berücksichtigen, dass das festgesetzte Baufenster in Richtung Seeufer nicht über die sehr massive Bebauung auf dem Grundstück der Antragsteller hinausgreift. Dass der Gemeinderat unter dem Blickwinkel der größtmöglichen Gleichbehandlung der Eigentümer der Seeufergrundstücke sich dafür entschieden hat, den Beigeladenen eine angemessene bauliche Erweiterung mit einer der Wohnungseigentümergegenstande vergleichbaren Sichtmöglichkeit auf den See zu ermöglichen, lässt somit keinen abwägungsbeachtlichen Fehler erkennen. Zwar hat der Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Lindau - in seinen Stellungnahmen vom 18. Mai, 6. Oktober, 6. Dezember 2002 und 29. April 2004 Bedenken gegen eine weitere Bebauung auf dem Grundstück FINr. 416 geäußert. Mit diesen Bedenken hat sich der Gemeinderat wiederholt, zuletzt in der Sitzung am 27. Juli 2004 (Einwendungen Ämter – Nr. 3) befasst. In Ausübung seiner Planungshoheit hat er sich ohne Verstoß gegen das Abwägungsgebot dafür entschieden, den Wünschen der Beigeladenen auf eine intensivere bauliche Nutzbarkeit ihres großen Grundstücks gegenüber dem Interesse des Bund Naturschutzes, eine weitere Bebauung im Uferbereich zu verhindern, den Vorrang zu geben.

- 27 5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO.
- 28 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.
- 29 Gründe, deretwegen die Revision zuzulassen wäre, liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

### **Rechtsmittelbelehrung**

- 30 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.
- 31 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, 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 den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen 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.

32 Happ Fießelmann Breit

33 **Beschluss:**

34 Der Streitwert wird auf 60.000 EUR festgesetzt.

35 **Gründe:**

36 Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 52 Abs. 1 und 7 GKG. Nach Nr. 9.8.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2004 (vgl. NVwZ 2004, 1327), an dem der Senat im Interesse der Rechtseinheitlichkeit in der Regel seine Streitwertbemessungen orientiert, ist bei Normenkontrollsachen durch eine Privatperson ein Streitwert von 7.500 EUR bis 60.000 EUR angemessen. Nach Nr. 1.1.3 des Streitwertkatalogs sind in Verfahren, in denen mehrere Kläger gemeinschaftlich klagen, die Werte der einzelnen Sachen zu addieren, es sei denn, die Kläger begehren oder bekämpfen eine Maßnahme als Rechtsgemeinschaft. Letzteres ist hier anzunehmen. Sie bekämpfen den Bebauungsplan als Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft im gemeinschaftlichen Interesse, so dass sie wie eine Rechtsgemeinschaft zusammenwirken. Da sie geltend gemacht haben, in ihrem Eigentum schwerwiegend beeinträchtigt zu werden, rechtfertigt dies die Festsetzung eines Betrages, der den Rahmen der Nr. 9.8.1. des Streitwertkataloges ausschöpft. Dabei ist auch das Interesse der Sondereigentümer, die Umsetzung des Bebauungsplans zu verhindern, berücksichtigt.

37 Happ

Fießelmann

Breit