

Orientierungssätze:

- 1. Die Festsetzung eines Dorfgebiets ist nicht erforderlich im Sinne von §1 Abs. 3 BauGB, wenn das Plangebiet im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine landwirtschaftlichen Hofstellen enthält. Das Vorhandensein einer dörflich geprägten Bausubstanz reicht nicht aus.
- 2. Die Überplanung eines Baugrundstücks mit einer privaten Grünfläche, die zum Entzug des Baurechts führt, ist abwägungsfehlerhaft, wenn das Ziel der Planung, die Sicherung eines Grünzugs für das Orts- und Landschaftsbild, nicht konsequent umgesetzt wird. Dies ist der Fall, wenn an anderen, ebenfalls exponierten Stellen, einsehbare Bebauung zugelassen wird.



1 N 10.2183

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

***** ** ** *****

- Antragsteller -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ***** * ** ***** ** *****

***** ** *****

gegen

Stadt Landsberg am Lech,

vertreten durch den Oberbürgermeister,
Katharinenstr. 1, 86899 Landsberg a. Lech,

- Antragsgegnerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ***** * *****

***** ** *****

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans "*****";

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dhom,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Lorenz,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 29. Februar 2012

am 1. März 2012

folgendes

Urteil:

- I. Der Bebauungsplan „P*****“ ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Der Antragsteller wendet sich gegen den am 24. März 2010 als Satzung beschlossenen und am 21. April 2010 in Kraft getretenen Bebauungsplan „P***** *****“, weil die Antragsgegnerin auf einer westlich der Pöringer Straße gelegenen Teilfläche seiner Grundstücke (Fl.Nrn. ** und *** der Gemarkung P*****) die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt hat, während der vorhergehende Bebauungsplan „Pöringer Straße“ auf dieser Fläche einen Bauraum für ein Einzelhaus mit einer Grundfläche von 115 m² und einer Geschossfläche von 395 m² vorgesehen hatte.
- 2 Hintergrund dieser früheren Festsetzung war ein rechtskräftiges Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 3. Juni 1996 (Az. ** * *****), das den Bereich zwischen der See- und der Pöringer Straße dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet und festgestellt hatte, dass die Ablehnung eines Vorbescheids für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken des Antragstellers durch die Antragsgegnerin rechtswidrig war.
- 3 Am 11. Juni 2008 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin die Aufstellung des Bebauungsplans „P***** *****“. Ziel der Planung war es, unter Zusammenfassung der Planentwürfe „***** P*****“ und „P***** Straße – 1. Änderung“ die dörfliche Baustruktur durch die Ausweisung eines Dorfgebiets zu erhalten und die landschaftsprägenden Grünzüge im Plangebiet zu sichern. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Auslegung des Planentwurfs erhob der Antragsteller fristgerecht Einwendungen gegen den geplanten Entzug seines Baurechts, die der Stadtrat zurückwies. Der Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds komme der Vorrang gegenüber den Interessen des Antragstellers zu. Der Hangbereich mit seiner Terrasse sei weithin einsehbar und präge mit den südlich angrenzenden Geländestufen das Ortsbild entscheidend. Daher dürfe der durchgehende Grünzug entlang der Hangleite nicht durch bauliche Eingriffe im Hangbereich geschwächt werden. Auch eine geringere Bebauung als vom Antragsteller gewünscht komme in der Hanglage nicht in Betracht. Würde dem Antragsteller dort eine Bebauung zugestanden, müsste auch anderen Grundstückseigentümern die Bebauung am Hang ermöglicht werden. Ein Ausgleich durch die Ausweisung von zusätzlichem Baurecht am Fuß des Hanges sei wegen der dort vorhandenen dichten Bebauung und der unbefriedigenden Erschließungssituation nicht möglich. Da nur eine private Grünfläche auf den Grundstücken des Antragstellers vorgesehen sei, werde weder das Eigentum entzo-

gen noch eine öffentliche Zweckbestimmung festgeschrieben. Darüber hinaus sichere der Bebauungsplan die bestehende Bebauung auf dem Grundstück des Antragstellers ab.

4 Mit Schriftsatz vom 1. September 2010 hat der Antragsteller Normenkontrollantrag gestellt. Der Entzug des Baurechts verstoße gegen das Gebot der gerechten Abwägung. Die Antragsgegnerin habe die Bedeutung des Eingriffs verkannt, wenn sie in ihrer Abwägung vom 24. März 2010 davon ausgehe, dass dem Antragsteller nach wie vor die Nutzung seines Grundstücks erhalten bleibe. Darüber hinaus sei die Annahme der Antragsgegnerin unzutreffend, die Bebauung nördlich seiner Grundstücke sei nicht unmittelbar im Hang oder an der Hangkante gelegen und könne daher nicht als planungsrechtlicher Bezugspunkt für die Behandlung seines Eigentums dienen. Soweit die Antragsgegnerin die besondere Bedeutung der Grünstruktur mit der horizontalen Rhythmisierung von Grün- und Bauflächen begründe, die es zu erhalten und zu stärken gelte (Nr. 3.8 der Begründung zum Bebauungsplan), verkenne sie, dass die Bebauungsstruktur beidseits der Pöringer Straße durch die Pflanzgebote westlich der Pöringer Straße dauerhaft unterbrochen werde. Das Ziel der Antragsgegnerin, im Interesse des Ortsbilds den Hang von Bebauung freizuhalten, lasse sich nicht mehr erreichen, weil die Bereiche nördlich, südlich und östlich der Grundstücke des Antragstellers bereits bebaut seien. Der absolute Vorrang der öffentlichen Interessen werde der verfassungsrechtlichen Verpflichtung nicht gerecht, eine Belastung des Eigentümers so weit wie möglich zu vermeiden. Da der Hangbereich stark bewaldet sei, werde der optisch durchgehende Grünzug durch die Errichtung eines vom Antragsteller geplanten Wohnhauses nicht gefährdet. Zur Realisierung des Planungsziels genüge es, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Der Eingriff in das Eigentum des Antragstellers werde nicht dadurch gemildert, dass die Bebauung des westlichen Teils des Grundstücks Fl.Nr. ** im Bebauungsplan abgesichert werde und lediglich ein Pflanzgebot und keine öffentliche Grünfläche vorgesehen seien.

5 Er beantragt,

6 den Bebauungsplan „P*****“ für unwirksam zu erklären.

7 Die Antragsgegnerin beantragt,

8 den Antrag abzulehnen.

9 Sie habe die Eigentumsbelange des Antragstellers in ihrer Bedeutung erkannt und sachgerecht abgewogen. Im Zentrum der planerischen Überlegung hätten der Erhalt

und die Wiederherstellung der Grünstrukturen im Bereich der Hangleite gestanden, wobei dem Grünzug im Lechtal nach den Zielen des Regionalplans besondere Bedeutung zukomme. Da im Bereich der Pöringer Straße der Grünzug durch die vorhandene Bebauung bereits geschwächt sei, habe eine weitere Bebauung auf den Grundstücken des Antragstellers nicht zugelassen werden können. Um die Hangleitenführung mit ihrer Fernwirkung und deren Verbindung im Hinblick auf das Erscheinungsbild von P***** sowie in Bezug auf die Lechtterrassen zu sichern, sei es geboten, die teilweise sehr magere Grünstruktur wiederherzustellen. Eine Sicherung des vorhandenen Baumbestands genüge folglich nicht, das angestrebte Ziel zu erreichen.

- 10 Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen und der in der mündlichen Verhandlung erörterten Fragen wird auf die Niederschrift, wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Beteiligten und die Normaufstellungsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 11 Der zulässige Antrag hat Erfolg.
- 12 Es bestehen bereits Zweifel, ob die Festsetzung eines Dorfgebiets im nördlichen Plangebiet städtebaulich gerechtfertigt und damit im Sinn von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist. Nach dieser Vorschrift haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Grundsatz der Planrechtfertigung setzt voraus, dass dem Plan ein nach außen erkennbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt, das auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist (vgl. BVerwG vom 21.3.2002 BVerwGE 116, 144). Da im Plangebiet nördlich der Aufeldstraße im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden waren, was auch durch die Einwendungen des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. *** nicht in Frage gestellt wird, der im Schreiben vom 3. April 2009 lediglich von einem kleinen Tierbestand an Schafen, Hühnern und Pferden spricht, und dieser etwa die Hälfte des Plangebiets umfassende Bereich auch nicht durch den am Südrand des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt wird, spricht viel dafür, dass dieser Bereich des Plangebiets die Zweckbestimmung eines Dorfgebiets verfehlt, das nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewer-

bebetrieben dient (vgl. BayVGH vom 12.1.2007 NVwZ-RR 2007, 656; HessVGH vom 15.2.2005 ZfBR 2005, 386). Dass die frühere landwirtschaftliche Nutzung noch an der vorhandenen Bausubstanz im Planbereich ablesbar ist, genügt für die Festsetzung eines Dorfgebiets nicht, vielmehr muss das Plangebiet durch Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe geprägt werden oder geprägt werden können (vgl. NdsOVG vom 27.10.1993 NVwZ 1995, 284). Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft sowie den aus Sicht der Landwirtschaft ungeeigneten Festsetzungen für das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplans spricht kaum etwas dafür, dass dieser Bereich für die (Wieder-)Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs aufnahmefähig ist. Denn im nördlichen Plangebiet fehlen ausreichend große Flächen für land- oder forstwirtschaftliche Betriebsgebäude, die es als naheliegend erscheinen lassen, dass in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Hofstelle (wieder) in Betrieb genommen wird. Vielmehr tragen die von der Antragsgegnerin getroffenen Festsetzungen der Umwandlung des vorhandenen Baubestands in Wohn- oder gewerblich genutzte Gebäude Rechnung. Auch wenn die Ankündigung des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. *** im Schreiben vom 27. Dezember 2009, die Restlandwirtschaft vergrößern zu wollen, kein tragfähiges landwirtschaftliches Betriebskonzept erkennen lässt, das im Rahmen der Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen, bleibt festzuhalten, dass die Antragsgegnerin weder auf diesem Grundstück noch auf dem Grundstück Fl.Nr. ****, das zum ehemaligen Sägewerk gehörte, Festsetzungen für die Errichtung weiterer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebsgebäude getroffen hat. Letztlich kann die Frage der Erforderlichkeit aber offen bleiben, weil der Bebauungsplan an einem durchgreifenden Abwägungsfehler leidet.

- 13 Die Antragsgegnerin hat das Interesse des Antragstellers am Fortbestand seines durch den vorherigen Bebauungsplan „Pöringer Straße“ anerkannten Baurechts zu Unrecht gegenüber den Interessen an der Sicherung des Landschaftsbilds zurückgestellt und dadurch gegen das Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zwar ist die Antragsgegnerin zutreffend davon ausgegangen, dass dem Grünzug zwischen der See- und der Pöringer Straße eine entscheidende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zukommt. Denn der vom westlichen Ortsrand aus gut einsehbare Grünzug, in den die vorhandenen Gebäude eingelagert sind, schafft die Verbindung zwischen der bebauten Hangleite und den im Norden anschließenden Steilufeln des Lechs mit seinen charakteristischen Mischwäldern, die den Talraum zwischen P***** und Landsberg prägen. Gleichwohl erweist sich die Zurückstellung des Interesses des Antragstellers als fehlerhaft, weil der Bebauungsplan den Schutz

des Orts- und Landschaftsbilds nicht konsequent umsetzt. Während im Bebauungsplan „Pöringer Straße“ zwischen dem Baufenster auf den Grundstücken des Antragstellers und dem letzten Wohnhaus im Norden westlich der Pöringer Straße eine private Grünfläche festgesetzt und den dort vorhandenen Gebäuden lediglich Bestandsschutz zuerkannt wurde, hat die Antragsgegnerin im angegriffenen Bebauungsplan am Standort der vorhandenen Gebäude Festsetzungen zum Bauvolumen und zur Situierung der Gebäude getroffen. Insbesondere am Standort des ehemaligen Werkstattgebäudes auf dem Grundstück FINr. ***, das besonders exponiert am Hang steht und weithin einsehbar ist, aber auch auf dem Grundstück FI.Nr. ** können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe von bis zu 6 m errichtet werden, wobei die Wandhöhe vom Niveau der Pöringer Straße gemessen wird. Das hat zur Folge, dass wegen des stark abfallenden Geländes die Baukörper von der Seestraße aus als viergeschossige Gebäude in Erscheinung treten werden. Mit diesen Festsetzungen ist die in Nummer 3.9 der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Zielvorgabe unvereinbar, dass „die obere Hangleite entlang der Pöringer Straße unbebaut bleibt“. Zudem hat die Antragsgegnerin - anders als bei den südlich anschließenden Grundstücken - darauf verzichtet, im Westteil des Grundstücks FI.Nr. *** Festsetzungen zur Wiederherstellung der Grünstruktur zu treffen. Wird aber in Bereichen, die topographisch und nach ihrer Schutzwürdigkeit eine Einheit bilden, auf einzelnen Grundstücken den Eigentümerinteressen der Vorrang vor dem Schutz des Ort- und Landschaftsbilds eingeräumt, so erweist sich der gleichzeitige Entzug des Baurechts auf den Grundstücken des Antragstellers als unverhältnismäßig und als Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung. Das gilt umso mehr, als die Antragsgegnerin bei seit Jahren unveränderter Hangbebauung im Bebauungsplan „Pöringer Straße“ auf den Grundstücken des Antragstellers unter gleichzeitiger Fortsetzung des Grünzugs noch einen Baukörper mit drei Vollgeschossen auf der Talseite für vertretbar hielt. Fehlerhaft erweist sich darüber hinaus die Ausweisung einer östlich der Pöringer Straße gelegenen Streuobstwiese als öffentliche Grünfläche. Mag auch der Antragsteller im Normaufstellungsverfahren nicht darauf hingewiesen haben, dass das von dieser Festsetzung betroffene Grundstück FI.Nr. ** in seinem Eigentum steht, so hätte der Antragsgegnerin ihr fehlendes Eigentum doch bekannt sein müssen mit der Folge, dass sie, soweit das Grundstück des Antragstellers als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, das Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB nicht sachgerecht ermittelt und bewertet hat.

- 14 Die nicht folgerichtige und in sich widersprüchliche Gestaltung des Baurechts auf den westlich der Pöringer Straße gelegenen Flächen hat nicht nur die Unwirksamkeit der unmittelbar betroffenen Festsetzungen, sondern die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans zur Folge. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass die Ungültigkeit eines Teils eines Bebauungsplans dann nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den nichtigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG vom 20.8.1991 NVwZ 1992, 567). Angesichts der Tatsache, dass es sich bei den Festsetzungen zum Erhalt und zur Stärkung der Grünstruktur um ein zentrales Element des Plankonzepts handelt und die Antragsgegnerin auch den Umgriff des Bebauungsplans über den Geltungsbereich des vorhergehenden Bebauungsplans „Pöringer Straße“ hinaus ausgeweitet hat, würde eine Unwirksamkeit allein der Festsetzungen für die Grundstücke des Antragstellers oder für diejenigen Grundstücke, auf denen Maßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Grünstruktur vorgesehen sind, zu einer Veränderung des von der Antragsgegnerin verfolgten städtebaulichen Konzepts führen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin auf Regelungen für den nördlichen Teil des Plangebiets verzichtet hätte.
- 15 Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen (§ 154 Abs. 1 VwGO).
- 16 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO in Verbindung mit § 709 ZPO.
- 17 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.
- 18 Gemäß § 47 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 VwGO hat die Antragsgegnerin nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils die Nummer I der Entscheidungsformel in derselben Weise zu veröffentlichen wie die angegriffene Satzung (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rechtsmittelbelehrung

- 19 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.
- 20 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.
- 21 Dhom Lorenz Dihm

Beschluss:

23 Der Streitwert wird auf 20.000 Euro festgesetzt.

24 **Gründe:**

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

26 Dhom Lorenz Dihm