



19.01.2015

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Anbindungsgebot im LEP 2006 ist Ziel der Raumordnung

§ 1 Abs. 4 BauGB, Nr. B VI 1.1 Landesentwicklungsprogramm 2006, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Anbindungsgebot als Ziel der Raumordnung
Keine Kombination von Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 21.10.2014, Az. 1 N 11.1456

Orientierungssätze der LAB:

1. Das LEP 2006 enthielt mit dem in Nr. B VI 1.1 verankerten Anbindungsgebot ein Ziel der Raumordnung, das eine Anpassungspflicht der gemeindlichen Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 4 BauGB auslöste (Abweichung von der Rechtsprechung des 15. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs).

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

2. Die Kombination der Festsetzung einer gebietsbezogenen Grundflächenzahl (GFZ) und einer bauraumbezogenen Grundfläche (GF) scheidet bereits aus regelungstechnischen Gründen aus, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Sie führt im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Flächen zu einem unauflösbaren Widerspruch, der auch durch eine Auslegung der Festsetzungen nicht zu beseitigen ist.

Hinweise:

Im Rahmen der Normenkontrolle eines gemeindlichen Bebauungsplans hat der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs dem Zersiedelungsverbot im damals noch gültigen LEP 2006 eine Bindungswirkung nach § 1 Abs. 4 BauGB zugesprochen. Diese Rechtsauffassung vertraten die Landesplanungsbehörden seit jeher, sie war jedoch durch eine anderslautende Entscheidung des 15. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (U.v. 20.4.2011 – 15 B 10.1320 – BayVBl. 2012, 110) in Frage gestellt. Eine letztverbindliche Klärung dieser nach Landesrecht zu beurteilenden Frage durch die Anrufung des Großen Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist zwar mangels Entscheidungserheblichkeit für den Ausgang des vorliegenden Rechtsstreits unterblieben. Der Entscheidung kommt jedoch im Hinblick auf das aktuell gültige LEP 2013 und dem dort in Ziffer 3.3 erneut verankerten Anbindungsgebot zukunftsweisende Bedeutung zu.

Die bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zu beachtenden Regelungs-techniken haben sich im vorliegenden Fall erneut als Fallstrick für die gemeindliche Bauleitplanung erwiesen (vgl. dazu bereits BayVGH, U.v.10.8.2006 – 1 N 04.1371 – juris).

Steiner
Oberlandesanwältin

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Normenkontrollsache

* *****
 . ,
 ** ***** * *****
 , ,
 * *****
 . ,
 ***** ** * *****
 . , *****
 * *****
 . ,
 ***** * *****
 . ,

- ***** -

*****.
 .

 ***** ** ,
 ***** ** * *****
 . , *****

gegen

Gemeinde Bad Feilnbach,
 vertreten durch den ersten Bürgermeister,
 Bahnhofstraße 5, 83075 Bad Feilnbach,

- Antragsgegnerin -

bevollmächtigt:
 Rechtsanwälte *****
 ***** ** *****

beigeladen:

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

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ***** ***** * *****

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

beteiligt:

Landesanwaltschaft Bayern

als Vertreter des öffentlichen Interesses,

Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 49 "Brandfeld";

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 16. Oktober 2014

am 21. Oktober 2014

folgendes

Urteil:

- I. Der Bebauungsplan Nr. 49 „Brandfeld“ ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin und der Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens in sämtlichen Rechtszügen je zur Hälfte.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

1 Die Antragsteller wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 49 „Brandfeld“ in der

Fassung des Beschlusses vom 12. November 2012.

- 2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft auf der etwa 1,5 ha großen, bislang als Festplatz für unterschiedliche Veranstaltungen sowie als Parkplatz genutzten Fläche die Voraussetzungen für den Bau eines Hotels mit Restaurant und Veranstaltungsräumen, zu dessen Realisierung sich der Beigeladene in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Das Gelände, das dem Beigeladenen gehört, liegt umgeben von Wiesen östlich des Ortsrandes des Hauptortes und soll über eine im Osten des Plangebiets verlaufende Gemeindestraße erschlossen werden, die im Süden in die Staatsstraße mündet. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet für die „Fremdenbeherbergung“ fest. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Gästezimmern ohne eigene Kochgelegenheit, Räume für die Durchführung von Tagungen, Seminaren und sonstigen Veranstaltungen, Speise- und Schankwirtschaften sowie Räume und Wohnungen für das Personal der Betriebe. Für den Hotelkomplex ist ein Bauraum für einen winkelförmigen zweigeschossigen Baukörper mit einer Länge jeweils von 65 m in Nord-Süd- und in West-Ost-Richtung sowie einer Breite von 20 m ausgewiesen. Im Norden des Plangebiets sind ein weiterer Bauraum für ein Betriebsleiterwohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie u. a. Flächen für 82 Stellplätze festgesetzt.
- 3 Die Antragsteller, deren am östlichen Ortsrand gelegenen Wohngrundstücke zwischen 30 m und 80 m vom Plangebiet sowie zwischen 140 m und 220 m von der Erschließungsstraße entfernt liegen, haben am 17. Dezember 2007 Normenkontrollantrag gegen den am 15. September 2005 als Satzung beschlossenen und am 16. Dezember 2005 bekannt gemachten Bebauungsplan gestellt. Der vom Hotelbetrieb auf sie einwirkende Lärm sei in dem vom Beigeladenen eingeholten Lärmgutachten nicht zutreffend erfasst. Auch habe die Gemeinde sich nicht mit verträglicheren Alternativstandorten befasst und dem sich aus der Landesplanung ergebenden Zersiedelungsverbot keine Beachtung geschenkt. Darüber hinaus fehlten die Grundvoraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- 4 Am 9. November 2009 billigte der Bau- und Umweltausschuss den Durchführungsvertrag, der am selben Tag notariell beurkundet worden war, bekräftigte die Abwägung der Lärmschutzfragen unter Berücksichtigung der ergänzten schalltechnischen Stellungnahme vom 6. November 2009 und beschloss den Bebauungsplan erneut als Satzung. Der Bebauungsplan wurde am 11. November 2009 rückwirkend zum 16. Dezember 2005 erneut bekannt gemacht.
- 5 Da die Lärmschutzfragen durch die ergänzte schalltechnische Beurteilung auch nach

Auffassung der Antragsteller hinreichend geklärt waren, hat der Senat die Normenkontrollanträge wegen fehlender Antragsbefugnis mit Urteil vom 8. September 2010 – 1 N 07.3403 – abgelehnt. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Antragsteller hin hat das Bundesverwaltungsgericht wegen Verkennung der Anforderungen an die Antragsbefugnis das Urteil des Senats aufgehoben und die Sache zurückverwiesen (B.v. 8.6.2011 – 4 BN 42.10 – ZfBR 2011, 566).

6 Im Januar 2012 beschloss der Bauausschuss der Antragsgegnerin, auf der Basis eines ergänzten schalltechnischen Gutachtens vom 16. Januar 2012 ein Ergänzungsverfahren durchzuführen, in dem die Antragsteller ihre bisherigen Einwendungen aufrechterhielten. Neben der Festsetzung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Standort von Stellplätzen und Garagen sowie zur Grünordnung ergänzt und präzisiert. Nachdem der Durchführungsvertrag um die Verpflichtung des Investors ergänzt worden war, vor dem Bau des Betriebsleiterwohnhauses das Hotel zu errichten, beschloss der Bauausschuss den ergänzten Bebauungsplan am 12. November 2012 als Satzung, die am 29. November 2012 rückwirkend zum 16. Dezember 2005 in Kraft gesetzt wurde.

7 Zur Begründung ihrer Normenkontrollanträge gegen den ergänzten Bebauungsplan berufen sich die Antragsteller insbesondere darauf, dass der Bebauungsplan dem in Nr. B VI 1.1 des Landesentwicklungsprogramms 2006 verankerten Zersiedelungsverbot widerspreche und deshalb gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoße. Unter Berücksichtigung der Begründung zur Zielvorgabe in Nr. B VI 1.1 seien die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Zielbindung klar geregelt; auch das Innenministerium stufe Nr. B VI 1.1 als Ziel der Raumordnung ein. Das Projekt stehe nicht im Zusammenhang mit der Ortsrandbebauung. Vielmehr führe es wegen seiner Größe zu funktionalen Spannungen mit der vorhandenen orts- und landschaftsbildtypischen Bebauung am Ortsrand und schränke den Zugang zur freien Landschaft ein. Ein atypischer Fall, der eine Ausnahme zulasse, liege nicht vor. Darüber hinaus sei zu klären, ob der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft in ausreichender Weise ausgeglichen worden sei.

8 Sie beantragen,
9 den Bebauungsplan Nr. 49 „Brandfeld“ für unwirksam zu erklären.

10 Die Antragsgegnerin und der Beigeladene beantragen,
11 die Anträge abzulehnen.

- 12 Nach Auffassung der Antragsgegnerin handelt es sich beim Zersiedelungsverbot in Nr. B VI 1 nicht um ein verbindliches Ziel der Landesplanung (vgl. BayVGH, U.v. 20.4.2011 – 15 N 10.1320). Daher könne sich die Gemeinde in ihrer Abwägung über den landesplanerischen Grundsatz hinwegsetzen. Darüber hinaus liege im konkreten Fall schon keine Zersiedelung vor, wenn man die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde berücksichtige, die von großen Freiflächen im Hauptort und zahlreichen Streusiedlungen im Gemeindegebiet geprägt sei.
- 13 Der Beigeladene verweist darauf, dass die Gemeinde sich ohne Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB über das Anbindungsgebot hinwegsetzen können. Nördlich, südlich und westlich des Vorhabens sei umfangreiche Bebauung vorhanden. Auch in nordöstlicher Richtung liege ein größeres Gehöft. Die beiden geplanten Hauptgebäude, die den Charakter bayerischer Langhäuser aufnahmen, entsprächen der für die Region typischen Streubebauung. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass die Fläche, auf der das Projekt geplant sei, seit Jahrzehnten als Festwiese genutzt werde und bebaut sei. Da innerorts keine geeigneten Flächen zur Verfügung stünden, biete der gewählte Standort die bestmögliche Anbindung, gewährleiste aber gleichzeitig den aus Gründen des Lärmschutzes erforderlichen Abstand zur Wohnbebauung. Da von der Hotelanlage Impulse für den örtlichen Tourismus zu erwarten seien, entspreche die Hotelanlage den Vorgaben der Regionalplanung, die sich im Oberinntal für eine Stärkung des touristischen Angebots ausspreche. Auch die Regierung von Oberbayern habe als höhere Landesplanungsbehörde keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht und ausdrücklich auf die erwünschte Belebung des Fremdenverkehrs hingewiesen.
- 14 Der Senat hat einen Ortstermin durchgeführt; wegen der dabei getroffenen Feststellungen wird auf die die Niederschrift verwiesen. Im Übrigen wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Verfahrensakten der Antragsgegnerin Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 15 Die Normenkontrollanträge haben Erfolg, weil sich die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche widersprechen und dieser Fehler zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt (1.). Die übrigen von den Antragstellern geltend gemachten Rügen greifen dagegen nicht durch (2.) oder bedürften zusätzlicher Aufklärung (3.), die wegen der fehlenden Entscheidungserheblichkeit zurückgestellt werden kann .
- 16 1. Die Antragsgegnerin hat in Nr. A.2.2 der Festsetzungen des ergänzten Bebau-

ungsplans vom 12. November 2012 für das Sondergebiet eine zulässige Grundflächenzahl von 0,30 sowie in Nr. A.2.3 zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen für den Bauraum des Hotelkomplexes eine zulässige Grundfläche von 2.250 m² und für den Bauraum des Betriebsleiterwohnhauses eine zulässige Grundfläche von 140 m² festgesetzt. Damit hat sie in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – ungeachtet der in § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB eingeräumten Möglichkeit, die Zulässigkeit von Vorhaben ohne Bindung an den Regelungskanon des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung zu bestimmen – von dem Regelungssystem Gebrauch gemacht, das die Baunutzungsverordnung zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorsieht. Beide Festsetzungen stehen in einem auch durch Auslegung nicht auflösbaren Widerspruch. Bereits dem Wortlaut des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist zu entnehmen, dass im Bebauungsplan entweder eine Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden kann. Eine Kombination beider Festsetzungen scheidet bereits aus regelungstechnischen Gründen aus. Ziel beider Festsetzungsvarianten ist es, die flächenmäßige Ausdehnung baulicher Anlagen im Plangebiet zu bestimmen. Während die Grundflächenzahl den Wert in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks bestimmt (§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO), legt die Größe der Grundflächen den Wert durch eine zahlenmäßig bestimmte Flächenangabe für das gesamte Baugebiet, Teile des Baugebiets, für einzelne Baugrundstücke, Grundstücksteile oder für Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO) fest. Jede der beiden Festsetzungsvarianten ist demnach für sich allein geeignet, das Maß der Grundfläche zu bestimmen, das bauliche Anlagen in Anspruch nehmen können.

- 17 Im vorliegenden Fall führt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,30 bei einer Gesamtfläche der beiden im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke von 15.564 m² zu einer zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 4.669 m², während die festgesetzte Größe der Grundfläche in beiden Bauräumen des Plangebiets insgesamt 2.390 m² und damit nur etwa die Hälfte des anhand der Grundflächenzahl ermittelten Werts beträgt. Da der durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Bauraum für den Hotelkomplex ohne Berücksichtigung des Biergartens eine Fläche von rund 5.400 m² umfasst, könnte der durch die Grundflächenzahl von 0,30 festgelegte Wert durch bauliche Anlagen auch tatsächlich ausgeschöpft werden, was dem Willen der Antragsgegnerin aber offensichtlich nicht entspricht, die die Grundflächen in den Bauräumen stärker beschränken wollte. Gleichwohl kann die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,30 nicht als vom Willen der Antragsgegnerin nicht umfasste und damit unbeachtliche Regelung verstanden werden. Denn die festgesetzte Größe der Grundflächen reicht – anders als die Grundflächenzahl von 0,30 – in Verbindung mit der unter Nr. A 2.3 für dieses Maß getroffenen Festsetzung, wo-

nach Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die zulässige Grundfläche um 50 vom Hundert überschreiten dürfen, nicht aus, um die im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Erschließungsstraßen und Stellplatzflächen zu errichten. Geht man davon aus, dass die beiden Baukörper des Hotelkomplexes, wie im Bebauungsplan durch zeichnerische Darstellung vorgeschlagen, mit einer Grundfläche von knapp 1.600 m² errichtet werden, bleibt bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 2.390 m² für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur noch ein Betrag von knapp 2.000 m² (3.585 m² - 1.600 m²) übrig. Allein die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze beanspruchen aber eine Fläche von etwa 2.250 m². Eine Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen ist daher zwingend auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angewiesen. In diesem Sinn dürfte auch die Erläuterung in Nr. A 2.2 der Festsetzungen zu verstehen sein, wonach die Grundflächenzahl der Kompensation der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf die Grundfläche anzurechnenden Anlagen diene. Offenbar ging die Antragsgegnerin von der unzutreffenden Annahme aus, dass für einzelne Bauräume Grundflächen allein für Hauptgebäude festgesetzt werden könnten, die für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um eine davon abweichende Festsetzung ergänzt werden könnten, was allerdings mit der Systematik der §§ 16 und 19 BauNVO nicht zu vereinbaren ist (vgl. BayVGH, U.v. 10.8.2006 – 1 N 04.1371 u.a. – NVwZ-RR 2007, 447; OVG Saarl, U.v. 12.3.2009 – 2 C 312/08 – BRS 74 Nr. 88). Kann nach den Vorstellungen der Antragsgegnerin aber nicht einem der beiden Kriterien zur Bestimmung der Grundfläche der Vorrang eingeräumt werden, lässt sich der Widerspruch zwischen der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Größe der Grundflächen nicht auflösen. Die wegen fehlender Bestimmtheit unwirksame Festsetzung zur Grundfläche führt nach § 16 Abs. 2 BauNVO zur Unwirksamkeit aller Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Da nach dem Konzept der Antragsgegnerin der Größe der baulichen Anlagen eine entscheidende Bedeutung für die angemessene Einbindung der Hotelanlage in die Umgebung zukommt, ist davon auszugehen, dass die Antragsgegnerin den Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht beschlossen hätte, so dass eine teilweise Unwirksamkeit des angegriffenen Bebauungsplans nicht in Betracht kommt (vgl. BVerwG, U.v. 23.4.2009 – 4 CN 5.07 – BVerwGE 133, 377).

- 18 2.1 Dagegen vermag der Senat keinen Verstoß gegen die in § 1 Abs. 4 BauGB enthaltene Verpflichtung zu erkennen, Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Denn die Antragsgegnerin hat mit ihrer Planung der Bestimmung in Teil B VI 1.1 des Landesentwicklungsprogramms in der Fassung der Verordnung vom 8. August 2006 (GVBl S. 471) Rechnung getragen, wonach die Zersiedlung der Land-

schaft verhindert und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen.

- 19 In der Rechtsprechung ist geklärt, dass auch landesplanerische Aussagen in Gestalt einer Soll-Vorschrift die Merkmale eines Ziels der Raumordnung erfüllen, wenn die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen eine Ausnahme vom Regelfall in Betracht kommt, im Weg der Auslegung auf der Grundlage des Plans oder Programms hinreichend bestimmt oder doch bestimmbar sind (vgl. BVerwG, U.v. 16.12.2010 – 4 C 8.10 – BVerwGE 138, 301). Dabei ist nach dem materiellen Gehalt der Aussage zu bestimmen, ob es sich um eine die Anpassungspflicht auslösende Handlungsanweisung mit Letztentscheidungscharakter oder um eine Abwägungsdirektive handelt, die einer weiteren abwägenden Konkretisierung durch die untere Planungsebene zugänglich ist (vgl. BVerwG, B.v. 20.8.1992 – 4 NB 20.91 – NVwZ 1993, 167).
- 20 Das vorliegend berührte Zersiedlungsverbot, das die Ausweisung von Neubauflächen nicht isoliert von jeglicher Bebauung, sondern nur im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten zulässt (sog. Anbindungsgebot), soll nach der Begründung zu Teil B VI 1.1 des Landesentwicklungsprogramms die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten und Ansatzpunkte für eine weitere Bebauung im Außenbereich verhindern. Da die Begründung zu Teil B VI 1.1 die Ausnahmen vom Anbindungsgebot auf Fälle fehlender Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden oder eine spezifische Standortgebundenheit des der Bauleitplanung zugrundeliegenden Projekts beschränkt, ist nach Auffassung des Senats der keiner Abwägung zugängliche Zielcharakter des Anbindungsgebots gewährleistet (vgl. BayVGH, B.v. 3.1.2013 – 1 NE 12.2151 – NVwZ-RR 2013, 392; a.A. der 15. Senat des BayVGH, U.v. 20.4.2011 – 15 N 10.1320 – BayVBI 2012, 110, der den Zielcharakter mangels ausreichender Verankerung im Normtext ablehnt, was Nr. 3.3 des Landesentwicklungsprogramms vom 22. August 2013 (GVBl S. 550) nunmehr geändert hat). Allerdings muss die unterschiedliche Auffassung zwischen den Senaten im vorliegenden Fall keiner Klärung zugeführt werden, weil der angegriffene Bebauungsplan auch dann, wenn das Anbindungsgebot als Ziel der Raumordnung verstanden wird, nicht an der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB scheitert.
- 21 Nach dem beim Ortstermin gewonnenen Eindruck ist der Hotelkomplex in ausreichendem Maß an die südlich und westlich gelegenen Baugebiete angebunden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Landesentwicklungsprogramm - anders als beispielsweise § 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG, der neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten u.a. dann ausnahmsweise zulässt, wenn das neue Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet *angrenzt* - nur von einer Anbindung an

geeignete Siedlungseinheiten spricht. Aus der Sicht der Landesplanung soll eine Besiedlung ohne funktionale Beziehung zu bestehenden Siedlungseinheiten vermieden werden, wie der Begründung zu Teil B VI 1.1 entnommen werden kann, wonach das Anbindungsgebot auch der sinnvollen Nutzung von Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung dient. Unter diesem Gesichtspunkt ist das angegriffene Projekt nicht zu beanstanden, das auf die vorhandenen Erschließungsanlagen zurückgreift. Darüber hinaus können die Gäste des Hotels zu Fuß in wenigen Minuten das Ortszentrum von B** ***** erreichen wie auch umgekehrt die Einwohner von B** ***** ohne großen Aufwand zu den Veranstaltungsräumen des Hotels gelangen können. Berücksichtigt man weiter, dass die vorhandene sowie die durch den Bebauungsplan Nr. 51 im Südwesten der Hotelanlage ermöglichte Ortsrandbebauung fast an das geplante Hotel heranreicht, das auf einer erschlossenen Fläche liegt, die seit Jahren als Festplatz genutzt wird, kann nicht die Rede davon sein, dass der Bebauungsplan zu einer ungeordneten Siedlungsstruktur beiträgt oder die Funktionsfähigkeit der freien Landschaft beeinträchtigt. Ein noch geringerer Abstand zwischen der Hotelanlage und den benachbarten Wohnhäusern wäre zudem aus Gründen des Lärmschutzes problematisch.

- 22 2.2 Die Rüge der Antragsteller, die Antragsgegnerin habe den vom Hotelneubau ausgehenden Lärm fehlerhaft bewertet, greift ebenfalls nicht durch. Das der Abwägungsentscheidung der Antragsgegnerin zugrundeliegende ergänzte schalltechnische Gutachten vom 16. Januar 2012 kommt zu dem zutreffenden Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Soweit die Antragsteller bemängeln, dass am Immissionsort 6, der in einem allgemeinen Wohngebiet liegt, in der lautesten Nachtstunde bei Berücksichtigung des Fahrverkehrs ein Beurteilungspegel von 41,2 dB(A) zu erwarten sei und damit der Orientierungswert von 40 dB(A) überschritten werde, verkennen sie, dass der niedrigere Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nach Nr. 1.1 des Beiblatts 1 zur DIN 18005 lediglich für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt, während der höhere Orientierungswert von 45 dB(A) für andere Lärmquellen und damit insbesondere für Straßenverkehrslärm Anwendung findet. Soweit Gäste des Hotels die öffentliche Straße benutzen, die das Hotel mit der im Süden verlaufenden Staatstraße verbindet, ist der dabei entstehende Lärm nach der Regelung von Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm nicht dem Gewerbebetrieb zuzurechnen (vgl. BVerwG, B.v. 8.1.2013 – 4 B 23.12 – ZfBR 2013, 265), sondern kann allenfalls unter den Voraussetzungen von Nr. 7.4 Abs. 3 der TA Lärm, die vorliegend allerdings wegen der geringen Verkehrsfrequenz nicht erfüllt sind, zu organisatorischen Maßnahmen der Lärminderung führen

- 23 3. Gegen die Bedenken der Antragsteller, der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft sei wegen des gewählten niedrigen Ausgleichsfaktors nicht in ausreichender Weise nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen, spricht zunächst die von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gestützte Einschätzung der Antragsgegnerin. Nach dieser Vorschrift ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Antragsgegnerin konnte daher in ihrer Untersuchung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einen niedrigen Kompensationsfaktor ansetzen, soweit die genehmigte Nutzung als Festplatz die natürlichen Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt hat. Da § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB allerdings nur Nutzungen von der Ausgleichsregelung ausnimmt, die vor der Planung zulässig waren (vgl. BVerwG, B.v. 20.5.2003 – 4 BN 57.02 – NVwZ 2003, 1259), wird die Antragsgegnerin im nachfolgenden Ergänzungsverfahren zu überprüfen haben, in welchem Umfang die bisher für das Aufstellen von Zelten und das Abstellen von Fahrzeugen genutzten Flächen baurechtlich genehmigt sind.
- 24 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und 3 sowie § 159 Satz 1 VwGO, die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit aus § 167 Abs. 2 VwGO.
- 25 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

- 26 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 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.
- 27 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilffverfahren, 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.