



18.01.2017

## Wichtige neue Entscheidung

### Bauplanungsrecht: Bauplanungsrechtliche Qualifizierung eines ehemals militärisch genutzten Kasernenareals

§ 1 Abs. 3 Satz 1 und Satz 7, § 2 Abs. 3, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Bebauungsplan  
Kasernengelände  
Ortsteilqualität  
Organische Siedlungsstruktur  
Art der Nutzung  
Prägende Wirkung

*Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23.11.2016, Az. 4 CN 2.16*

### Leitsatz:

Wird die militärische Nutzung eines Kasernengeländes aufgegeben, hat dessen Bebauung grundsätzlich keine prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, so dass sie mangels organischer Siedlungsstruktur einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht bilden kann.

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

[www.landesanwaltschaft.bayern.de](http://www.landesanwaltschaft.bayern.de)

### Hinweis:

Dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) liegt ein im Normenkontrollverfahren geführter Rechtsstreit um die Wirksamkeit der gemeindlichen Bauleitplanung für Teile der ehemaligen Prinz-Heinrich-Kaserne in Lenggries zugrunde.

Die höchstrichterliche Entscheidung gibt über den konkreten Fall hinaus Hinweise zum bauplanungsrechtlichen Umgang mit Konversionsflächen und klärt eine im Nachgang zur sog. „Tübinger Kindergartenentscheidung“ (BVerwG, U.v. 17.5.2002 – 4 C 6.01 – juris) aufgetretene Zweifelsfrage.

Kern des Rechtsstreits war die Frage, mit welchem Gewicht die planende Gemeinde die im Eigentum der Antragstellerin stehenden Konversionsflächen und den vorhandenen Gebäudebestand in das Abwägungsmaterial einzustellen hatte, insbesondere ob die ehemals militärisch genutzten Flächen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu würdigen waren oder ob ihnen lediglich die Qualität einer Außenbereichsfläche nach § 35 Abs. 1 BauGB zukam. Nach den tatsächlichen Feststellungen stand das ehemalige Kasernenareal zwar nicht in einem Bebauungszusammenhang mit angrenzenden Innenbereichsflächen, es stellte aber selbst einen im Zusammenhang bebauten Bereich dar. Fraglich war daher lediglich das Tatbestandsmerkmal „Ortsteil“ in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, also das Vorliegen einer organischen Siedlungsstruktur. Das BVerwG stellt klar, dass der vorhandene Gebäudebestand nach der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung für die Art der Nutzung keine prägende Wirkung mehr entfalten kann, auch wenn objektiv eine Eignung für bestimmte Nutzungsformen bestünde. Für das Vorliegen eines Ortsteils ist ein Rahmen für die Art der baulichen Nutzung aber unentbehrlich. Allenfalls käme in Betracht, eine fortprägende Wirkung der aufgegebenen Nutzung dort zu bejahen, wo die Verkehrsauffassung mit der baldigen Aufnahme einer der militärischen Nutzung vergleichbaren zivilen Nutzung rechnet (sog. „housing areas“).

Steiner  
Oberlandesanwältin



# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

BVerwG 4 CN 2.16  
VGH 1 N 14.2049

Verkündet  
am 23. November 2016

...  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Normenkontrollsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 2016  
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rubel  
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Gatz, Petz, Dr. Decker und  
Dr. Külpmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Antragstellerin gegen das Urteil des  
Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 25. November  
2015 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Revisionsverfah-  
rens.

#### G r ü n d e :

I

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet L.". Sie ist Eigentümerin der überplanten Grundstücke.
- 2 Das westlich der Ortschaft L. liegende Plangebiet ist Teil eines ehemaligen Kasernengeländes mit einer Fläche von 20 ha, das mit einer Vielzahl von Gebäuden bebaut ist. Seine Nutzung für ein Flugabwehrraketenbataillon gab die Bundeswehr im Jahr 2003 auf.

- 3 Der Gemeinderat der Antragsgegnerin beschloss am 15. September 2014 den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan für einen etwa 3,5 ha großen Teilbereich des Geländes. Dort befinden sich unter anderem das ehemalige Offizierskasino, ein Landhaus, die Raufutterscheune sowie zwei Unteroffiziersheime. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde die Raufutterscheune auf der Grundlage einer Genehmigung als Lager genutzt. Eine möglicherweise bereits aufgenommene Unterbringung von Asylbewerbern in einem der Unteroffiziersheime war jedenfalls zu diesem Zeitpunkt nicht genehmigt, ebenso eine mögliche Nutzung des Landhauses als Wohn- und Ferienhaus. Auch darüber hinaus waren am 15. September 2014 auf dem ehemaligen Kasernengelände keine Nutzungen anzutreffen, die genehmigt waren oder von der Bauaufsichtsbehörde auf Dauer hingenommen wurden.
- 4 Der angegriffene Bebauungsplan setzt mehrere Gewerbegebiete fest. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen, selbständigen Lagerplätzen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ist ausgeschlossen. Die festgesetzte Erschließung verlangt den Abbruch von Gebäuden, unter anderem der Unteroffiziersheime.
- 5 Die Antragstellerin hält ihr Eigentumsrecht an den überplanten Grundstücken für nicht ausreichend abgewogen. Ihren Normenkontrollantrag hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof abgelehnt. Der Bebauungsplan sei erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, obwohl die Antragstellerin nicht zum Abbruch der Gebäude bereit sei. Die Abwägungsentscheidung sei nicht zu beanstanden. Das Eigentumsrecht der Antragstellerin sei in ausreichendem Umfang in die Abwägung einbezogen worden. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sei der überplante Bereich nicht nach Maßgabe von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bebaubar gewesen, so dass das Eigentumsrecht an diesen Flächen mit dem Gewicht eines Eigentums an Grundstücken im Außenbereich ausreichend eingestellt worden sei. Zwar bildeten die Gebäude auf dem Kasernengelände mit zwei außerhalb liegenden Wohngebäuden den von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB geforderten Bebauungszusammenhang. Es fehle aber an der für einen Ortsteil notwendigen organischen Siedlungsstruktur. Nach der vollständigen Aufgabe der Nutzung des Kasernengeländes im Jahr 2003 und dem weitgehenden Un-

terlassen einer erneuten Nutzung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gebe es keinen geeigneten Maßstab dafür, welche Art der baulichen Nutzung in dem im Zusammenhang bebauten Bereich ohne planerische Festsetzung zulässig sein könnte. Eine städtebauliche Prägung folge nicht daraus, dass das Offizierskasino, das Landhaus und die beiden Unteroffiziersheime für eine Wohn- oder wohnähnliche Nutzung objektiv geeignet seien, weil sich diese Gebäude auch für andere Nutzungen objektiv eigneten. Hinsichtlich der einzelnen Festsetzungen sei der Bebauungsplan von Abwägungsfehlern frei.

- 6 Die Antragstellerin hat die vom Verwaltungsgerichtshof wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassene Revision eingelegt. Die tatrichterlichen Feststellungen zur baulichen Nutzbarkeit des Landhauses und der Unteroffiziersheime seien aktenwidrig. In der Sache verstoße das vorinstanzliche Urteil gegen § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Denn bei Einstellung der Eigentümerbelange in die Abwägung habe die Gemeinde eine Innenbereichsqualität der Grundstücke zugrunde legen müssen. Das Kasernengelände bilde nach der Aufgabe der militärischen Nutzung weiterhin einen Ortsteil. Im Übrigen lasse sich aus der vorhandenen Bebauung ein verlässlicher Maßstab für die weitere Bebauung entwickeln.
- 7 Die Antragsgegnerin verteidigt das angegriffene Urteil. Die Landesadvokatur unterstützt die Antragstellerin, ohne einen Antrag zu stellen.

## II

- 8 Die Revision bleibt erfolglos. Das angegriffene Urteil steht mit revisiblem Recht in Einklang.
- 9 1. Der angegriffene Bebauungsplan genügt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, obwohl die Antragstellerin derzeit nicht bereit sein mag, seine Festsetzungen umzusetzen. Dies sieht der Verwaltungsgerichtshof richtig.
- 10 Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

erforderlich ist. Gegen dieses Gebot verstößt ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen der Vollzugsfähigkeit entbehrt. Daher ist ein Bebauungsplan unwirksam, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines In-Kraft-Tretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen würden (BVerwG, Urteil vom 30. August 2001 - 4 CN 9.00 - BVerwGE 115, 77 <85>). Allein der Wille eines Grundstückseigentümers, die Realisierung einer bestimmten Festsetzung zu verhindern, ist indes regelmäßig nicht geeignet, diese Festsetzung außer Kraft treten zu lassen (BVerwG, Beschluss vom 5. November 2002 - 4 BN 8.02 - BRS 66 Nr. 54). Insbesondere Flächenfestsetzungen tragen in aller Regel schon dadurch eine Vollzugswahrscheinlichkeit in sich, dass die Zulässigkeit neuer Vorhaben (§ 29 Abs. 1 BauGB) an ihnen zu messen ist (§ 30 BauGB) und sich so zumindest langfristig ein Gebietswandel einstellen wird. Dabei können und müssen unter Umständen auf längere Dauer andere als die festgesetzten Nutzungen hingenommen werden (BVerwG, Urteile vom 2. März 1973 - 4 C 40.71 - BVerwGE 42, 30 <38> und vom 25. Juni 2014 - 4 CN 4.13 - BVerwGE 150, 101 Rn. 14). Hieran gemessen ist der Bebauungsplan erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

- 11 2. Der Verwaltungsgerichtshof hat zutreffend einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB verneint.
  
- 12 a) Die Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 Abs. 3 BauGB, die sich mit den Anforderungen decken, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat (BVerwG, Urteile vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 - BVerwGE 131, 100 Rn. 20 und vom 13. Dezember 2012 - 4 CN 1.11 - BVerwGE 145, 231 Rn. 9, sowie - materiell-rechtlich - aus § 1 Abs. 7 BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2014 - 4 BN 38.13 - juris Rn. 6), wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven

Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urteile vom 12. Dezember 1969 - 4 C 105.66 - BVerwGE 34, 301 <308 f.> und vom 5. Mai 2015 - 4 CN 4.14 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 136 Rn. 14; stRspr). Die für eine Bauleitplanung angeführten beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01 - NVwZ 2003, 727; BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15 - juris Rn. 17). Daher hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen (BVerwG, Beschluss vom 21. Februar 1991 - 4 NB 16.90 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 51 S. 36 und Urteil vom 11. April 2013 - 4 CN 2.12 - Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 391 Rn. 12).

- 13 b) Bei der Abwägung der Eigentümerbelange der Antragstellerin waren die überplanten Flächen nicht als unbeplanter Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einzustellen. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB regelt bauplanungsrechtliche Anforderungen an Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Tatbestandsmerkmale "im Zusammenhang bebaut" und "Ortsteil" gehen dabei nicht ineinander auf, die Vorschrift fordert vielmehr das kumulative Vorliegen beider Merkmale (BVerwG, Urteile vom 19. April 2012 - 4 C 10.11 - Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 386 Rn. 13 und vom 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275 Rn. 11). Das überplante Gelände bildete im maßgebenden Zeitpunkt keinen Ortsteil.
- 14 aa) Für die Abwägung ist nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung maßgebend, also hier die Sach- und Rechtslage am 15. September 2014. Es spielt daher keine Rolle, ob das Kasernengelände bis zur Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 2003 einen Ortsteil gebildet haben könnte (vgl.



VGH Kassel, Urteil vom 19. März 1971 - IV OE 58/70 - BRS 24 Nr. 28). Ebenso wenig kommt es auf die Behauptungen der Antragstellerin zu Nutzungen im Herbst 2015 an.

- 15 bb) Am 15. September 2014 bildete das überplante Gelände weder selbst einen Ortsteil noch war es Teil eines solchen. Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nur ein Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, Urteile vom 6. November 1968 - 4 C 31.66 - BVerwGE 31, 22 <26> und vom 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275 Rn. 11; stRspr). An Letzterem fehlte es.
- 16 (1) Die frühere, inzwischen aufgegebene militärische Nutzung vermittelte dem Gebiet nicht die für einen Ortsteil notwendige organische Siedlungsstruktur.
- 17 Für das Vorliegen eines Ortsteils ist nicht erforderlich, dass die Bebauung einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht, eine bestimmte städtebauliche Ordnung verkörpert oder als eine städtebauliche Einheit in Erscheinung tritt (BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 - 4 C 31.66 - BVerwGE 31, 22 <27>). Der innere Grund für die Rechtsfolge des § 34 BauGB liegt darin, die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung zuzulassen (BVerwG, Urteile vom 6. November 1968 a.a.O., vom 14. September 1992 - 4 C 15.90 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 152 S. 67 und vom 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275 Rn. 21). Die Norm verlangt damit eine Fragestellung, die in die Zukunft weist (BVerwG, Beschluss vom 25. März 1986 - 4 B 41.86 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 112 S. 60; vgl. Manssen, BauR 2008, 31 <32>). Diese teleologische Auslegung muss der Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB im Sinne eines Planersatzes Rechnung tragen, der - im Gegensatz zu dem rein äußerlich und faktisch zu bestimmenden Begriff des Bebauungszusammenhangs - auch eine rechtliche Komponente hat, die in Beziehung zur Planungshoheit der Gemeinde steht (BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 193, S. 81).

- 18 Mit der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung des überplanten Geländes im Jahr 2003 entfiel die prägende Kraft dieser Bebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Denn eine tatsächlich beendete bauliche Nutzung verliert ihre den Rahmen mitbestimmende Kraft, wenn sie endgültig aufgegeben worden ist und nach der Verkehrsauffassung mit ihr nicht mehr gerechnet wird, während es auf die Frage eines fortbestehenden Bestandsschutzes nicht ankommt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. Mai 1988 - 4 CB 12.88 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG/BauGB Nr. 126 S. 25). Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung fehlte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Siedlungsstruktur, welche mit der künftigen Bebauung im Sinne der Rechtsprechung "fortentwickelt" werden konnte und die als Planersatz geeignet gewesen wäre, die künftige Bebauung zu lenken (ebenso zu militärischen Konversionsflächen VGH Mannheim, Urteil vom 10. Juli 2006 - 3 S 2309/05 - ZfBR 2006, 784 <785>; Uechtritz, BauR 1996, 485 <488>; Wallraven-Lindl/Strunz, UPR 1997, 94 <98>; Bell, LKV 2006, 102 (104); Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2016, § 37 Rn. 38a). Das Senatsurteil vom 17. Mai 2002 - 4 C 6.01 - (Buchholz 406.11 § 154 BauGB Nr. 4) führt zu keinem abweichenden Ergebnis. Die dortige Annahme, dass einzelne Gebäude eines Kasernengeländes Bestandteil eines von einer zivil genutzten Umgebungsbebauung gebildeten Ortsteils sein können (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 a.a.O. S. 14), kann nicht die Frage beantworten, ob eine außerhalb der Ortslage errichtete und später aufgegeben Kaserne selbst einen Ortsteil begründet.
- 19 Entgegen der Auffassung der Landesadvokatur genügte es für eine organische Siedlungsstruktur nicht, dass der vorhandene Gebäudebestand das Gebiet wenn schon nicht für die Art der baulichen Nutzung, so doch für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche städtebaulich prägte. Denn einer Bebauung kann eine organische Siedlungsstruktur selbst dann fehlen, wenn sie zwar hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung einen Rahmen vorgibt, nicht aber hinsichtlich der Grundstücksflächen und der Bauweise (BVerwG, Beschluss vom 19. Februar 2014 - 4 B 40.13 - BRS 82 Nr. 101 Rn. 5). Fehlt es an einem Rahmen für die Art der baulichen Nutzung als zentrale Frage der Bauplanung (vgl. BVerwG,

Urteil vom 11. September 2014 - 4 CN 3.14 - Buchholz 406.12 § 10 BauNVO Nr. 5 Rn. 27), gilt dies erst recht.

- 20 Allerdings können von bereits abgerissenen Gebäuden noch prägende Wirkungen ausgehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. September 1986 - 4 C 15.84 - BVerwGE 75, 34 <38>) ebenso wie bereits eingestellte Nutzungen noch eine prägende Wirkung behalten können. Maßgeblich ist insoweit, ob die Verkehrsanschauung mit einem Wiederaufbau oder der Wiederaufnahme einer gleichartigen Nutzung rechnet (BVerwG, Urteil vom 3. Februar 1984 - 4 C 25.82 - BVerwGE 68, 360 <368> und Beschluss vom 16. Juni 2009 - 4 B 50.08 - BauR 2009, 1564 Rn. 9). Die Revision macht aber weder geltend noch ist sonst ersichtlich, dass die Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der früheren, militärisch geprägten Nutzung gerechnet haben könnte. Der Senat kann offenlassen, ob Fälle anders zu bewerten sein mögen, in denen eine militärische Nutzung einer zivilen Nutzung städteplanerisch gleich zu stellen ist, wie dies für sogenannte "housing areas" erwogen wird (vgl. Stemmler, ZfBR 2006, 117 <120 f.>; Eiding/Nickel, NVwZ 2011, 336 <339>; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2016, § 37 Rn. 38c). Es kommt in diesem Zusammenhang im Übrigen weder darauf an, ob - wie die Revision annimmt - die Verkehrsauffassung angesichts des Erhaltungszustandes der Gebäude mit einer anderen Nutzung der Gebäude gerechnet haben könnte, noch darauf, auf welche Umstände die Dauer zwischen Aufgabe der militärischen Nutzung und Beschluss des Bebauungsplans zurückzuführen sein könnte.
- 21 (2) Der ungenutzte Gebäudebestand auf dem Kasernengelände und die innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegenden zwei weiteren Wohngebäude konnten gleichfalls im maßgebenden Zeitpunkt keinen Ortsteil bilden. Zwar hat es der Senat für eine prägende Wirkung gelegentlich ausreichen lassen, wenn der vorhandenen Bebauung ein ausreichender Maßstab für die Frage zu entnehmen war, ob sich eine bestimmte Nutzungsart in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte (BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 - 4 C 6.01 - Buchholz 406.11 § 154 BauGB Nr. 4 S. 15). Ein solcher Fall liegt aber nicht vor.

- 22 Nach den tatrichterlichen Feststellungen haben die beiden Wohngrundstücke außerhalb des Kasernengeländes sowie die Lagernutzung der Raufutterscheune kein ausreichendes Gewicht, um die künftige Bebauung zu steuern. Ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Art der baulichen Nutzung lässt sich ebenso wenig aus dem vorhandenen Gebäudebestand entwickeln. Die von der Antragstellerin insoweit angeführten Gebäude - das Offizierskasino, das Landhaus und die Unteroffiziersheime - sind nicht nur für eine Wohnnutzung objektiv geeignet, sondern auch für die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetrieben, Büros, Vergnügungsstätten und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 23 An diese tatsächliche Feststellung der Vorinstanz ist der Senat nach § 137 Abs. 2 VwGO gebunden, weil die gegen die tatrichterliche Würdigung hinsichtlich des Landhauses und der Unteroffiziersheime erhobene Verfahrensrüge einer aktenwidrigen Feststellung unbegründet ist. Die Rüge der Aktenwidrigkeit verlangt den schlüssigen Vortrag, zwischen den in der angegriffenen Entscheidung getroffenen tatsächlichen Annahmen und dem insoweit unumstrittenen Akteninhalt sei ein Widerspruch gegeben, und zudem eine genaue Darstellung des Verstoßes durch konkrete Angaben von Textstellen aus den vorinstanzlichen Verfahren, aus denen sich der Widerspruch ergeben soll (BVerwG, Beschlüsse vom 2. November 1999 - 4 BN 41.99 - juris Rn. 24 und vom 22. Juni 2015 - 4 B 60.14 - juris Rn. 20). Dieser Widerspruch muss offensichtlich sein, so dass es einer weiteren Beweiserhebung zur Klärung des richtigen Sachverhalts nicht bedarf (BVerwG, Beschluss vom 8. Januar 2015 - 4 B 46.14 - juris Rn. 20).
- 24 So liegt es hier nicht. Die Einwände der Antragstellerin und die von ihr benannten Unterlagen mögen eine Wohnnutzung für die genannten Gebäude nahelegen, belegen aber nicht, dass die Würdigung des Verwaltungsgerichtshofs aktenwidrig wäre. So sind die Unteroffiziersheime ersichtlich für einen Beherbergungsbetrieb oder eine Anlage für soziale Zwecke, etwa die Unterbringung von Asylsuchenden, objektiv geeignet, ebenso das Landhaus für eine Büronutzung. Die vom Verwaltungsgerichtshof weiter genannten Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe oder Vergnügungsstätten führen auf eine solche

Vielfalt von konkret auszugestaltenden Nutzungen, dass die Annahme einer objektiven Eignung der Gebäude auch insoweit nicht aktenwidrig ist.

- 25 Damit lässt sich dem Gebäudebestand kein Rahmen für die künftige Entwicklung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entnehmen. Etwas Anderes folgt nicht daraus, dass die vom Verwaltungsgerichtshof beispielhaft ("u.a.") festgestellten Nutzungsmöglichkeiten für das Landhaus, das Offizierskasino und die Unteroffiziersheime sich im Rahmen der nach § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen halten. Denn die objektive Beschaffenheit eines Gebäudes für die Vielfalt der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen reicht nicht aus, eine Prägung als Mischgebiet anzunehmen, wenn es bisher an jeder Mischung fehlt. Dabei übersieht der Senat nicht, dass selbst eine Bebauung prägende Wirkung haben kann, die nach der Art der Nutzung einen Rahmen setzt, der über das hinausgeht, was in einzelnen Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung zulässig sein mag (BVerwG, Urteil vom 19. September 1986 - 4 C 15.84 - BVerwGE 75, 34 <42>). Denn hier geht es nicht darum, was innerhalb eines Rahmens zulässig ist, sondern um die vorausgehende Frage, ob überhaupt ein Rahmen besteht.
- 26 Schließlich bleiben die weiteren Einwände der Revision ohne Erfolg. Zwar erscheint die Annahme des Verwaltungsgerichtshofs zweifelhaft, nur genehmigte oder genehmigungsfähige Bauten und Nutzungen könnten die Eigenart der näheren Umgebung prägen (UA Rn. 22 am Ende). Denn zu einer solchen Prägung kann auch eine Bebauung beitragen, die in einer Weise geduldet wird, die erkennen lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urteile vom 14. September 1992 - 4 C 15.90 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 152 S. 68 und vom 17. Mai 2002 - 4 C 6.01 - Buchholz 406.11 § 154 BauGB Nr. 4 S. 15). Die Revision kann mit ihrem Einwand indes schon deswegen keinen Erfolg haben, weil der Verwaltungsgerichtshof das Vorliegen von auf Dauer geduldeten Nutzungen für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geprüft und verneint hat.
- 27 Die Revision beanstandet ferner die Formulierung der Vorinstanz, die Annahme einer Wohnnutzung könne dazu führen, dass wegen der großvolumigen Ge-

bäude auf dem ehemaligen Kasernengelände das Merkmal des Maßes der baulichen Nutzung jede Kontur gegenüber der südlich des Kasernengeländes und damit außerhalb des Bebauungszusammenhangs vorhandenen Bebauung verlieren werde (in Anschluss an BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 - BVerwGE 152, 275 Rn. 21). Dies mag dahingestellt bleiben, weil das Urteil auf dieser Erwägung erkennbar nicht beruht (vgl. UA Rn. 25: "Dazu kommt ...").

28 3. Die Antragstellerin hat in der mündlichen Verhandlung deutlich gemacht, dass sie sich wirtschaftlich insbesondere durch den festgesetzten Wegfall der Unteroffiziersheime, die Festsetzungen zur Erschließung und den vollständigen Ausschluss von Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke beeinträchtigt sieht. Eigenständige Einwände gegen die Ausführungen der Vorinstanz (UA Rn. 27 ff.) hat sie insoweit aber nicht erhoben.

29 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Petz

Dr. Decker

Dr. Külpmann

### B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 60 000 € festgesetzt.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Petz

Dr. Decker

Dr. Külpmann